

**Handläggare**  
Dana Trabulsi  
08-508 265 19

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-05-12

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg med AB Grundstenen 200958 (under namnändring till Vårbergsutsikten AB)**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Skärholmen 2:1 till AB Grundstenen 200958 (under namnändring till Vårbergsutsikten AB) med en preliminär köpeskilling om cirka 88 miljoner och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 19  
Växel 08-508 276 00  
dana.trabulsi@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Aktuell överenskommelse om exploatering gäller för cirka 132 bostadsrättslägenheter med lokaler i bottenvåningarna inom detaljplanen Vårbergsvägen i Fokus Skärholmen.

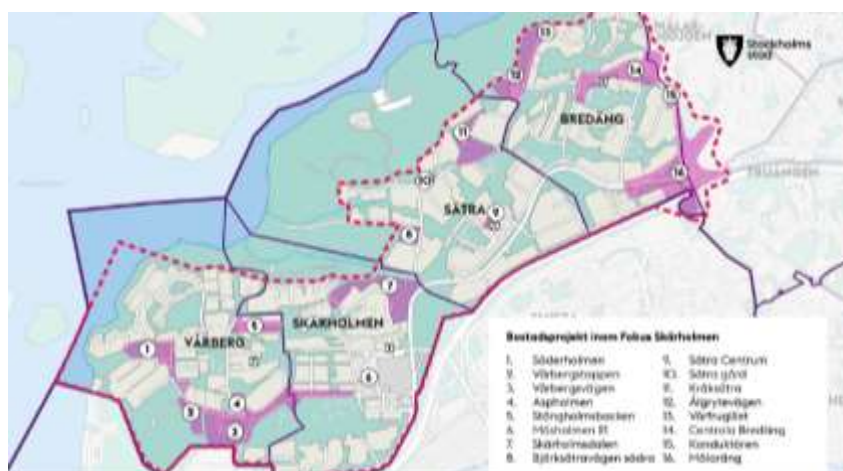
Överenskommelsen tecknas med AB Grundstenen 200958, nedan kallat Bolaget, som är ett helägt dotterbolag till Mecon Bostad AB. Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 5 874 kvadratmeter av fastigheten Skärholmen 2:1 för en överenskommen preliminär köpeskilling om cirka 88 miljoner kronor. Överlåtelsen sker till ett markpris om 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kr per kvadratmeter för lokaler i prisläge november 2017.

Projekt Vårbergsvägen ingår i det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen från 2019. Genomförandebeslut för projektet togs i kommunfullmäktige 22 mars 2021. Överenskommelse om exploatering planeras att träffas med övriga markanvisade byggaktörer under 2022. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020 och planeras att antas av kommunfullmäktige under 2022.

Projektet bidrar till att uppfylla målen om förtätning och ökad trygghet i projektet Vårbergsvägen och bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i en stadsdel som i dagsläget domineras av hyresrätter.

## Bakgrund till överenskommelsen

Aktuell överenskommelse är del av genomförandet av Vårbergsvägen, som är ett av de större delprojekten inom Fokus Skärholmen.



Figur 1: Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Aktuell överenskommelse ingår i projektet Vårbergsvägen som är markerad med nr 3 i kartan.

Planområdet är lokaliserat i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem. Intill Vårbergsvägen ligger Vårbergs idrottsplats, Österholmsskolan och Västerholmsskolan samt natur- och parkmark.



*Figur 2: Illustrationsplan över området med planområdet markerat i röd linje. Området som överenskommelsen gäller är markerad med blå linje.*



*Figur 2: Planområdet inom projektet Vårbergsvägen markerat i gult. Området som överenskommelsen gäller är markerad med rött.*

Stadsutvecklingen innebär att Vårbergsvägen omvandlas till en stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg stadsmiljö som knyter ihop centrala Vårberg med centrala Skärholmen.

Detaljplanen möjliggör för omkring 1 500 bostäder. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen även för skolor, förskolor och boulehall. Detaljplanen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020.

För aktuell exploatering har exploateringsnämnden 2017-09-11 samt 2017-12-15 lämnat markanvisning till Mecon Bostad AB för att uppföra bostäder. Överenskommelse om exploatering tecknas med AB Grundstenen 200958 (under namnändring till Vårbergsutsikten AB), nedan kallat Bolaget, som är ett helägt dotterbolag till Mecon Bostad AB. Staden och Mecon Bostad AB är överens om att Bolaget ska vara avtalspart i denna överenskommelse istället för Mecon Bostad AB. Mecon Bostad AB har åtagit sig att svara solidariskt med Bolaget gentemot staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering.

## Tidigare beslut

Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för inom Fokus Skärholmen och Vårbergsvägen.

<b>Tidigare beslut Fokus Skärholmen och Vårbergsvägen</b>		
<b>Datum</b>	<b>Nämnd Kontor</b>	<b>Beskrivning</b>
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-04-14	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbygggherrar för 5 större utredningsområden – däribland Vårbergsvägen
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-11-09	Expln	Markanvisning till Mecon Bostad AB inom detaljplanen för Vårbergsvägen.

2018-10-19	Expln	Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Mecon Bostad AB
2018-11-15	Expln	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2020-11-12	Expln	Genomförandebeslut Vårbergsvägen
2020-10-12	Sbn	Godkännande detaljplan, Vårbergsvägen
2021-03-22	KF	Genomförandebeslut Vårbergsvägen

## Överenskommelse om exploatering



*Figur 1: Utklipp från plankartan över Bolagets kvarter markerat i rött.*

Bolaget och kontoret har tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som innebär att staden överläter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 5 874 kvadratmeter av fastigheten Skärholmen 2:1 för en överkommen preliminär köpeskilling om cirka 88 miljoner kronor. Överlåtelse sker till ett markpris om 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kr per kvadratmeter för lokaler i prisläge november 2017.

Bolaget ska uppföra kommersiella lokaler samt bostadsbebyggelse innehållande cirka 132 lägenheter, varav sex ska utgöra speciallägenheter med gemensamma utrymmen och överlåtas till fastighetskontoret efter överenskommelse med Skärholmens stadsdelsnämnd

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.  
Parkering för bostäderna ska lösas i underjordiskt garage.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument och redovisat måluppfyllnaden i genomförandebeslutet för Vårbergsvägen.

## Social hållbarhet

Projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen, pilotprojekt för social hållbarhet.

I överenskommelsen om exploatering har Bolaget förbundit sig att efter bästa förmåga utgå från rapporter och strategidokument som tagits fram i Fokus Skärholmen i sitt fortsatta planerings- och genomförandearbeten för att bidra till ökad social hållbarhet. Överenskommelsen innehåller också specifika åtgärder som ska genomföras i det fortsatta arbetet Staden och Bolaget har gemensamt konkretiserat åtgärder och tagit fram aktiviteter för uppföljning i enlighet vilken Bolaget förbinder sig att följa. Särskilt förbinder sig Bolaget att:

- samråda med boende i området om lokala behov och önskemål inför planering av det gemensamma "Fellehuset" och takterassen,
- erbjuda en kvinnor i området att regelbundet kunna mötas i Fellehuset samt
- erbjuda tre ungdomsarbetsplatser till unga Skärholmsbor under byggskedet.

## Bostadsbebyggelse

Överenskommelsen bidrar till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder i Fokus Skärholmen.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:



- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021mångfald av upplåtelseformer
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

## Lokaler

Överenskommelsen innebär att Bolaget åtar sig att bygga 271 m<sup>2</sup> lokaler i bottenvåningen på bebyggelsen.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom sina kvarter uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”. Exploateringskontorets uppföljningsportal kommer att användas för uppföljning av byggaktörens hållbarhetskrav.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Överenskommelse om exploatering ska nu träffas med byggaktörerna i projekt Vårbergsvägen innan detaljplanen tas upp för antagande i kommunfullmäktige, preliminärt under 2022.

Staden bedöms kunna starta arbeten med om- och nybyggnation av allmän plats under 2023. Byggaktörerna kommer kunna byggstarta i etapper och byggstart för Bolaget bedöms starta under 2026 och första inflyttning bedöms preliminärt till år 2028.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att bolaget vill utveckla bostadsrättslägenheter och bidra till att ge bättre balans av upplåtelseformer i en stadsdel med stor andel hyresrätter. Tillförseln av bostäder, med lokaler mot gata och parkstråk skapar ökad trygghet.

Inkomsterna för markförsäljningen används för investeringar i gång-och cykelinfrastruktur samt parker vilket bidrar till ökad trygghet och bättre kopplingar längs Vårbergsvägen och intilliggande parker. Inkomsterna ska även användas för utbyggnad av ett allmänt torg i korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen med koppling till Vårbergs IP samt ytterligare nya lokalgator inom området.

Kontoret anser att projektet stämmer väl överens med målen i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Skärholmen 2:1.