

Handläggare
Kajsa Jonsson
08-508 264 98

Till
Exploateringsnämnden
2024-05-16

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller en markanvisning med Micasa Fastigheter i Stockholm AB för cirka sex friliggande hyreslägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Markanvisningsområdet ligger inom stadens fastighet Sättra 2:1 med adress Duvholmsgränd i Vårberg. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Markanvisningen sker som en direktanvisning till byggaktören och planeras att ingå i befintligt projekt Fårholmen, inom vilket Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) erhåll markanvisning för utveckling inom egna tomträtter med cirka 80 hyreslägenheter 2021-12-16.

Kontoret bedömer att exploateringen inom projekt Fårholmen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9 miljoner kronor. Projektet bedöms inte ha några investeringsinkomster.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ställer sig positivt till att tillskapa fler LSS-bostäder utifrån socialförvaltningens behov och att markanvisningen kan ingå i ett projekt med ytterligare en markanvisning för bostäder, för att säkerställa exploateringen ekonomiska genomförbarhet för kontorets del.

Bakgrund till markanvisningen

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallad Micasa, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka sex lägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till funktionshindrade) i stadsdelen Vårberg. Behovet av LSS-bostäder har stämts av med socialförvaltningen som är positiva till att Micasa bygger. Micasa är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar Stockholms stads omsorgsfastigheter och är en viktig del av Stockholms stad genom att tillgodose bostäder för seniorer och för grupper som av staden är prioriterade på bostadsmarknaden.

Markanvisningsområdet är beläget norr om Duvholmsgränd som är en återvändsgata i Vårberg. Söder om Duvholmsgränd finns lägenhetshus på befintliga tomträtter Fårholmen 1 och Bredholmen 1 där Stockholms Kooperativa Bostadsförening är tomträttshavare. Stockholms Kooperativa Bostadsförening markanvisades i december 2021 för att utveckla dessa tomträtter med ytterligare cirka 80 hyreslägenheter. Markanvisningsområdet består idag av halvöppen mark med barr och lövträd som inte är identifierade att ingå i något habitatnätverk. I anslutning till markanvisningsområdets norra sida finns ett område med radhus.

För området gäller en detaljplan enligt vilken markanvisningsområdet är planlagd som park och exploateringen kräver således att en ny detaljplan upprättas.

Vårberg byggdes ut under 1960-talet efter en generalplan som fastställdes 1963. Vårberg präglas av en 1960- och 1970-tals bebyggelse, med lägre lamellhus, punkthus, skivhus, villor och radhusområden, byggda på höjderna och i dalgångarna kring Vårbergs centrum. Majoriteten av bostäderna i området är i flerbostadshus (79 procent), övrig bebyggelse utgörs av småhus upplåtna med äganderätt och specialbostäder. Bland lägenheter i flerbostadshus är 79 procent upplåtna med hyresrätt varav 14 procent i allmännyttan. 21 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Projekt Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad. Dessa frågor kommer att utredas vidare under planarbetet.

I området kring Stångholmsbacken och Vårholmsbackarna pågår projektet Stångholmsbacken med ca 495 bostäder, förskola och upprustning av park och gator. Vid Söderholmsskolan planeras för cirka 300 nya bostäder och förskola. Vid Vårbergstoppen byggs nu cirka 400 bostäder i form av ungdomsbostäder, bostadsrätter och radhus. Projektet Vårbergsvägen inkluderar cirka 1 200-1 400 nya bostäder samt ny skola, vård- och omsorgsboende samt förskolor.



Figur 1: Kartbild över del av Vårberg med markanvisningsområdet markerat med röd inringning.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (org.nr. 556581-7870), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka sex lägenheter inom Skärholmen 2:1.

Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Markanvisningen föreslås att ske som en direktanvisning.

Micasa har sedan 2017 fått 15 markanvisningar om totalt 771 lägenheter.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har beslutat om markanvisning till Stockholms Kooperativa Bostadsförening 2021-12-16 för utökad byggrätt inom bolagets befintliga tomträtter Fårholmen 1 och Bredholmen 1.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att behandla beslut om start-pm för detaljplaneläggning 2024-05-23.

Markanvisning

Markanvisningen till Micasa innehåller nybyggnation av sex lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.



Figur 2: Ortofoto över del av Vårberg med markanvisningsområdet markerat med röd inringning.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Markanvisningen bidrar till att nå målet om att markanvisa 5 000 lägenheter under 2024. Vidare bidrar markanvisningen till målet om att markanvisa minst 3 000 hyresrätter. Enligt mål i stadens budget för 2024 ska fler LSS-bostäder tillskapas för att möta underskottet av dessa och säkerställa stadens bostadsförsörjningsansvar.

Arbetsplatser och lokaler

Tillskapandet av cirka sex bostadslägenheter enligt LSS uppskattas möjliggöra cirka 6-8 anställda.

Social hållbarhet

Socialförvaltningen har uttryckt behov av fler LSS-bostäder i området. Förslaget bidrar således till variation i bostadsutbud och bidrar till att säkerställa stadens bostadsförsörjningsansvar lokalt.

Genom att Duvholmsgränd bebyggs på båda sidor inom projekt Fårholmen kan den upplevda tryggheten längs gatan stärkas. Markanvisningsområdet ligger nära omgivande park- och grönstråk.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Barnrättsperspektivet

Barnrättsperspektivet är inte en del av markanvisningens primära inriktning, barn bedöms emellertid inte påverkas negativt av exploateringen. Påverkan på barns tillgång till och trygghet på allmän plats kommer att bevakas i planprocessen.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Trygghetsmätningen 2020 visar på att 29 procent av de boende i Skärholmen ibland känner sig oroliga för att vistas på vissa platser i sitt bostadshus eller i dess närhet därför att de skulle kunna utsättas för ett brott. Bland kvinnor i Skärholmen är det 36 procent som uttryckt den oron. Av de som svarat att de upplever oro svarade ca 75 procent att de är oroliga på vägen till och från bostaden. 15 procent upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning och att detta inte åtgärdas.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Miljömässig hållbarhet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning för markanvisningsområdet

En naturvärdesinventering (NVI) har 2021 tagits fram för närområdet, där aktuellt markanvisningsområde också ingick.

Området består av gräsytor och hållmarksblandskog. Träd inom området utgörs främst av tall samt ek, asp, björn och lönn. Utredningen klassificerar markanvisningsområdet som Naturvärdesklass 4 – visst naturvärde, den lägsta av 4 naturvärdesklasser. Området har naturvärden för bl.a. fåglar och insekter samt bedöms ha visst biotopvärde och obetydligt artvärde.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på buller och luftmiljö.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningsområdet är idag en grönyta mellan exploaterade fastigheter. Området har inga identifierade rekreativa värden. Enligt den framtagna naturvärdesinventeringen för området förekommer visst naturvärde på platsen.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta med avseende på ekologiska värden kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Angöring till markanvisningsområdet kommer behöva studeras inom ramen för planprocessen, denna utredning kan påverka planskedets tidplan.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och

socialförvaltningen som ställer sig positiva till utveckling av fler LSS-bostäder i området och särskilt i en friliggande byggnad.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av LSS-bostäder i området i en friliggande byggnad, samtidigt som det kan bidra till ökad trygghet längs med Duvholmsgränd.

Den mark som anvisas är idag en grönyta. Intrång på växtlighet och träd kan begränsas genom anpassningar av bebyggelsens placering. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Slut