



Kristin Eklund
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 56
kristin.eklund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-10-09

Markanvisning för bostäder invid Ekholmsvägen inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skärholmen Utvecklings AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder invid Ekholmsvägen inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Skärholmen Utvecklings AB och ger kontoret i uppdrag att träffa av Skärholmen Utvecklings AB undertecknat markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Skärholmen Utvecklings AB (nedan kallat Bolaget och dotterbolag till Hemgården Förvaltnings AB) har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 invid Ekholmsvägen i Skärholmen. Bolagets bedömning är att området kan inrymma fem flerbostadshus i 5-7 våningar innehållande ca 120 bostadsrättslägenheter.

Marken som föreslås markanvisas till Bolaget avses säljas för 3200 kr/kvm ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet den 3 september 2008, dnr E08-384-174. En översiktlig kostnadsbedömning pekar på att inkomsterna bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Skärholmen Utvecklings AB (nedan kallat Bolaget och dotterbolag till Hemgården Förvaltnings AB) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 120 lägenheter i stadsdelen Skärholmen.



Bild 1. Översiktskarta

Det aktuella området, om ca 10 000 kvm, gränsar i söder till Ekholmsvägen och i norr till Skärholmsdalen. För området gäller en stadsplan från 1964 (Pl 6230), en stadsplan från 1971 (Pl 6593) samt en detaljplan från 2005 (Dp 2002-06129-54) där park anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av naturmark.

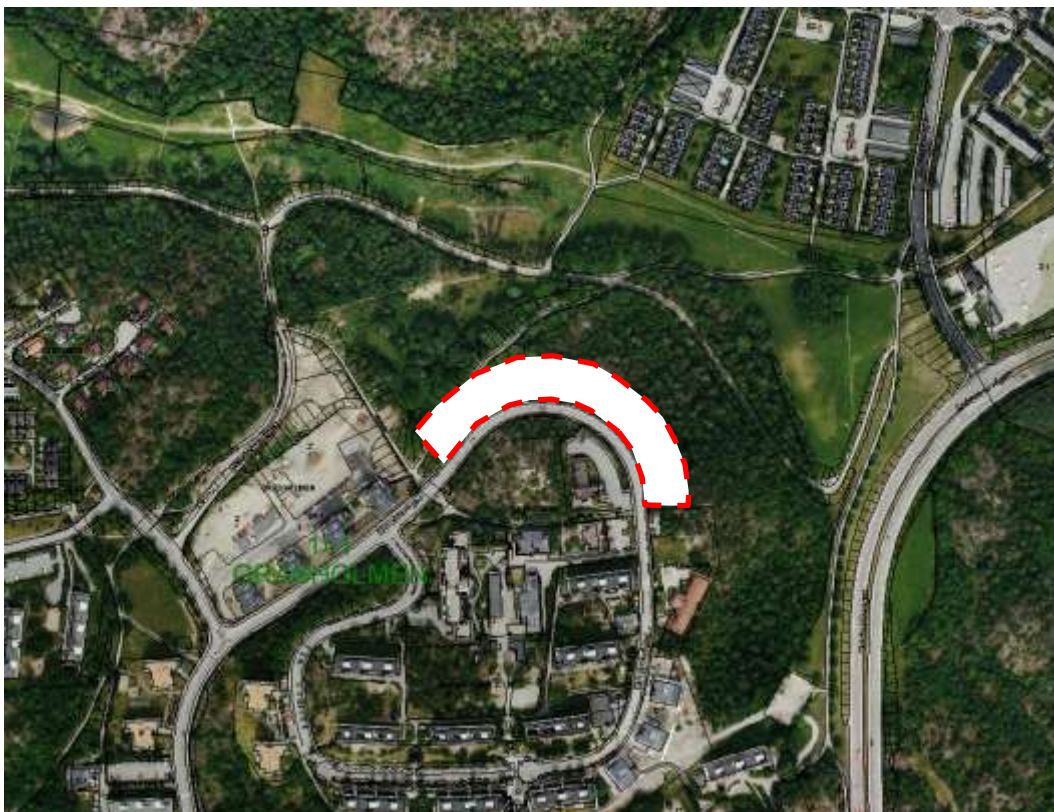


Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdet

I stadsdelen Skärholmen består bebyggelsen i huvudsak av flerbostadshus som uppfördes under åren 1964-1968. Enligt statistik från USK, 2007-12-31, uppgår bostadsbeståndet i Skärholmen till ca 3 270 bostäder varav 83 % är i flerbostadshus och 17 % i småhus. Av samtliga bostäder i stadsdelen utgörs 11 % av 1 rum och kök, 24 % av 2 rum och kök, 32 % av 3 rum och kök, 18 % av 4 rum och kök samt 15 % av 5 eller flera rum och kök. I flerbostadshusen är 85 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och 15 % med bostadsrätt.

Under de senaste fyra åren har inga markanvisningar lämnats i stadsdelen Skärholmen.

Tidigare beslut

Aktuellt område invid Ekholmsvägen har tidigare varit på förslag att bebyggas med bostäder. 2004-05-18 markanvisade Gatu- och fastighetsnämnden området till Svenska Bostäder och NCC. Den 6 december 2007 valde dessa byggherrar att lämna tillbaka markanvisningen.

Stadsbyggnadskontoret har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första kvartalet 2009.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 120 lägenheter i fem flerbostadshus i 5-7 våningar. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering ordnas i garage i suterrängplanet på de fem husen samt genom markparkering. Besöks- och handikapparkering föreslås ligga utefter Ekholmsvägen och nära byggnadernas huvudentréer. Angöring till bebyggelseområdet kommer att ske från Ekholmsvägen med två infarter. I mitten av bebyggelseområdet föreslås en allmän utsiktsplats anläggas med anslutande gångväg till Ekholmsvägen.

Projektet förutsätter att den befintliga parkvägen norr om bebyggelseområdet förskjuts något norrut enligt illustrationsplanen nedan.

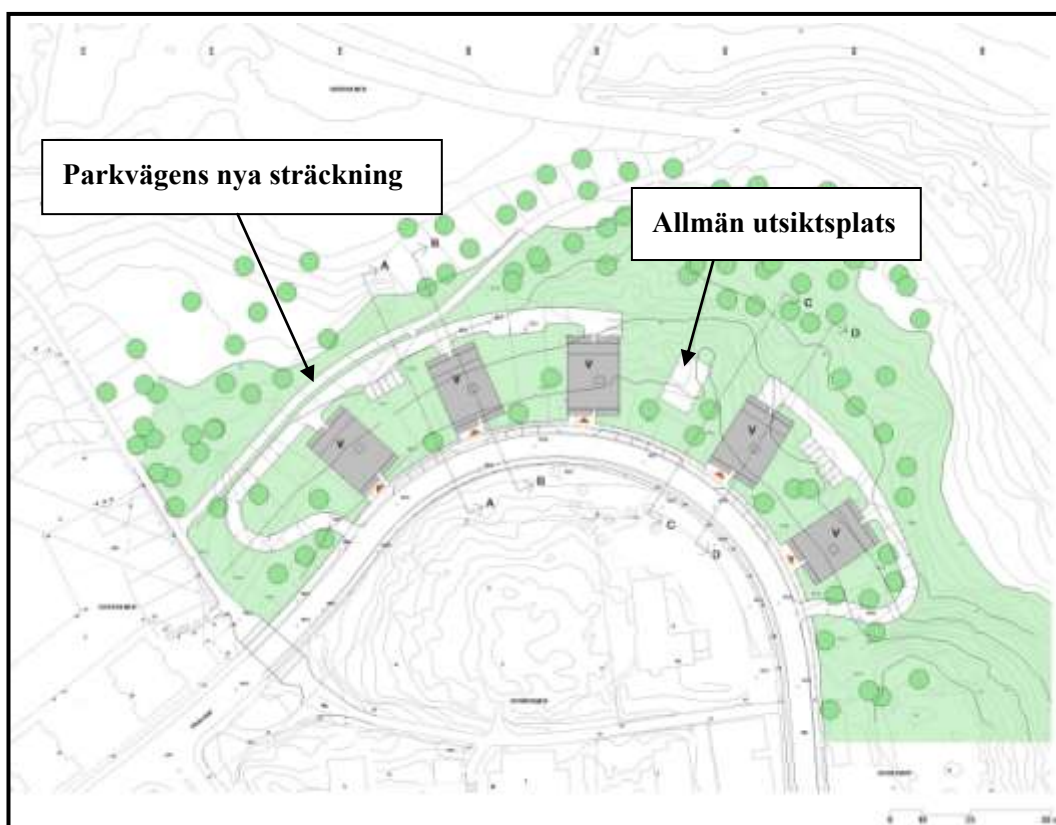


Bild 3. Illustrationsplan

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

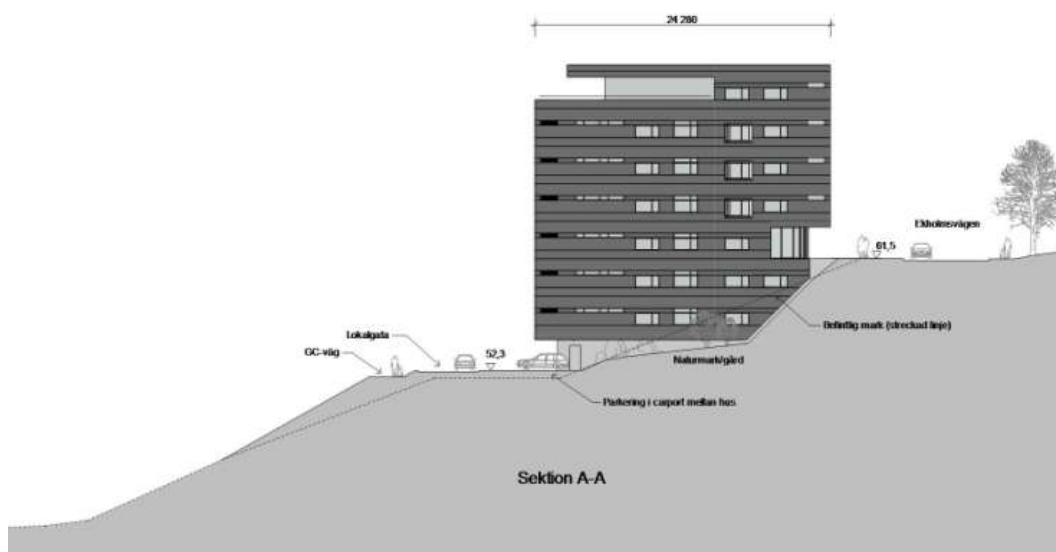


Bild 4. Sektion

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Bolaget och bifogas i detta tjänsteutlåtande, se [bilaga 1](#). Bolaget avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Efter fastighetsbildning skall Bolaget förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Vid försäljning ska priset för kvartersmarken vara 3 200 kr/kvm ljus BTA baserat på byggrätten enligt den blivande detaljplanen. Köpeskillningens storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter i söderort för tiden mellan uppgörelsetidpunkt (2008-02-19) och betalningstidpunkt. Expertrådet har godkänt ärendet den 3 september 2008 (dnr E08-384-174).

Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Bolaget har inte tidigare erhållit någon markanvisning och inga andra markanvisningsansökningar finns för aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till överenskommen köpeskilling vid betalningstidpunkten. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen.

Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av projektadministration samt kostnader för att kompensera att parkmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna för Skärholmens stadsdelsnämnd bedöms marginellt öka i och med den föreslagna allmänna utsiktsplatsen i mitten av bebyggelseområdet. Projektet bedöms dock inte öka drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Den mark som kommer att exploateras består till stor del av en vägslänt invid Ekholmsvägen, viss naturmark samt berg i dagen. Det är av vikt att den föreslagna bebyggelsen i huvudsak planeras på vägslänten för att minimera intrånget i naturmarken och landskapsbilden. I övrigt är området väl tillgodosett med naturmiljöer och rekreationsmöjligheter i och med den omedelbara närheten till Skärholmsdalen som ingår i Sätorskogens naturreservat, Sättra bollplan samt närheten till Mälaren med bad och båtliv.

Det finns inga kända fornlämningar eller markföroreningar inom markanvisningsområdet och buller anses inte som något problem då nivåerna ligger under 55 dBA.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas för projektet. Ett dagvattenprogram finns upprättat för området med syfte att föra vatten till Skärholmsbäcken som annars står torr större delen av året. En dagvattendamm finns anlagd i Skärholmsdalen och takvatten från föreslagna bebyggelse föreslås tillföras dammen för vidare transport till bäcken.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för att grönyta tas i anspråk föreslår kontoret i samråd med Skärholmens stadsdelsförvaltning att en utsiktsplats i mitten av bebyggelseområdet anläggs för allmänheten. Andra förslag på kompensationsåtgärder kan vara ny beläggning på motionsspåret i Skärholmen och slyröjning i närområdet. Kompensationsåtgärderna kommer att utredas vidare under planarbetet.

- Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsen och dess eventuella påverkan på barn och tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet tillskapar bostäder i ett attraktivt läge med närhet till natur och kommunikationer.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till andra halvåret år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första kvartalet 2009. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation inom kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiv till förslaget. Skärholmens stadsdelsförvaltning har informerats om projektet och har framfört önskemål om ett gruppboende med 6 lägenheter och gemensamma utrymmen om totalt ca 450 kvm i den nya bostadsbyggnationen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.



Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa ett attraktivt boende med goda kommunikationer och närhet till stora friytor, Mälaren och centrum. Intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken invid Ekholmsvägen till Skärholmen Utvecklings AB och godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

Slut