

Handläggare
Louise Bergman
08-508 264 93**Till**
Exploateringsnämnden
2017-03-09

Bostäder inom fastigheten Hemholmen 1 i Vårberg med Elsafemhundranio KB. Tilläggsmarkanvisning

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden tilläggsmarkanvisar cirka 110-120 lägenheter enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Tf enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Hemholmen 1 är belägen i Vårberg, strax norr om Vårbergs centrum. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Elsafemhundranio KB och är idag bebyggd med sex stycken punkthus och ett terrasserat öppet parkeringshus.

Befintlig tomträttsinnehavare markanvisades 2015-04-13 för en komplettering av befintlig bebyggelse. I detta första skede avsågs en utveckling av parkeringshuset och bolaget markanvisades 196 lägenheter. Under planprocessen har projektet kommit att utökats till att även innefatta påbyggnader på befintliga punkthus. Med dessa påbyggnader ökar möjlig exploatering och när detaljplanen nu är klar för antagande kan konstateras att antalet bostäder har

ökat med ca 110-120 lägenheter varav cirka 90 studentbostäder och cirka 25 lägenheter med 1 rum och kök. Totalt omfattar hela projektet omkring 330 lägenheter varav samtliga är hyresrätter och merparten avses bli studentbostäder.

Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och den nya avgälden regleras.

Planförslaget innebär nybyggnad av ett höghus med ett lägre hus i fem våningar med cirka 180 studentbostäder som ersätter befintligt parkeringsdäck. Utöver nybyggnaden föreslås påbyggnad av befintliga punkthus med omkring 160 lägenheter varav merparten studentbostäder samt cirka 25 lägenheter med 1 rum och kök. En lokal för centrumändamål föreslås i bottenvåningen av det nya huset.

Cirka 68 kvadratmeter allmän platsmark inom Skärholmen 2:1 behöver överföras till Hemholmen 1 för att möjliggöra uppfyllandet av tillgänglighetskrav.

Staden har inga investeringar i samband med projektet.

Kontoret bedömer att projektet har goda möjligheter att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och särskilt studentbostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet ger möjlighet att stärka stadsrummet och stråk vad gäller tydlighet och trygghet.

Bakgrund

Fastigheten är belägen i Vårberg, strax norr om Vårbergs centrum.



Delar av det aktuella området ingår i detaljplan från 2005 där området är avsett för bostäder och parkering. Resterande delar av området ingår i äldre stadsplan från 1965.

Fokus Skärholmen

Staden arbetar sedan september 2015 med stadsutvecklingsområdet i projektet Fokus Skärholmen som innefattar Vårberg. Start-PM för Fokus Skärholmen togs i stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10. Målet är att tillföra minst 4 000 nya bostäder och goda boendemiljöer samt bidra till hållbara, trygga och levande stadsdelar. Aktuellt förslag är kopplat till Fokus Skärholmen men planprocessen för Hemholmen 1 m fl. drivs parallellt som en fristående detaljplan.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplaneläggning 2015-12-10. Planförslaget var på samråd under perioden 2016-05-25 - 2016-07-06 och granskning under perioden 2016-11-09 - 2016-12-01. Planen beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden 2017-04-06.

Tilläggsmarkanvisning

Under planarbetet har förslaget utökats med påbyggnader med bostäder på befintliga punkthus. Det nuvarande förslaget innebär en nettoökning av antalet lägenheter med totalt cirka 110-120 stycken. Av dessa är merparten cirka 25 lägenheter med 1 rum och kök och resterande är studentlägenheter. I planförslaget föreslås även en lokal för centrumändamål i bottenvåningen av det nya huset.

Överenskommelse om exploatering

Elsafemhundra KB tecknar överenskommelse om exploatering med staden för att uppföra nytt bostadshus samt tillbyggnader på befintliga punkthus. I det fall stadens belysning för intilliggande gång- och cykelväg behöver flyttas ombesörjer och bekostar Bolaget detta.

Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet tecknas i vilket den ändrade markanvändningen och den nya avgälden regleras. Sidoavtal tecknas för de andelar som upplåts som studentbostäder.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken är upplåten med tomträtt och tillägg till tomträttsavtalet kommer att upprättas.

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 byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Exploateringen bidrar till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i kollektivtrafikhärlägen.

Den aktuella exploateringen avser totalt omkring 330 hyreslägenheter varav cirka 310 studentlägenheter. I stadsdelen finns idag 2 860 lägenheter varav 2 340 i hyresrätt.

Lokaler

Lokaler möjliggörs i bottenvåningen av det nya höghuset.

Bolaget ska efter överenskommelse med Skärholmens stadsdelsförvaltning för stadsdelsnämnden, upplåta 12 stycken enrumslägenheter som speciallägenheter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på natur- och rekreationsvärden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet är redan bebyggt varav ingen befintlig grönyta eller yta för rekreation tas i anspråk till följd av den föreslagna bebyggelsen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hemholmen 1 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 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hemholmen 1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

I och med nybyggnationen av höghuset förbättras tillgängligheten i kvarteret. Arkitektförslaget uppfyller enligt sakkunnig kontrollant grundförutsättningarna för tillgänglighet på tomten enligt utlåtande till planförslaget.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har staden inga investeringar varav medel ej kommer att avsättas för konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget vill påbörja byggnationen så snart det är möjligt och uppskattad byggstart är under 2018. Ellevio behöver en ny nätstation i närområdet för att klara tillkommande kapacitetsbehov. Denna placering behöver säkerställas i kommande planarbeten i närområdet, lämpligen i vidare utveckling av intilliggande område kring Stångholmsbacken.

Risker och osäkerheter

Staden har inga egna arbeten i anslutning till projektet och de risker och osäkerheter som är förknippade med genomförandet berör framförallt Bolaget. De risker som påverkar staden rör eventuella störningar under byggtiden och att projektets påverkar boende och medborgare negativt under genomförandeperioden ur exempelvis framkomlighetssynpunkt, byggdamm, buller etc.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen är i behov av speciallägenheter, 12 stycken enrumslägenheter, inom projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det bidrar med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge på redan ianspråktagen mark. Området är beläget i ett centralt läge med närhet till service i Vårbergs centrum.

Slut