

Handläggare
Malin Sandström
08-508 265 83**Till**
Exploateringsnämnden
2017-10-12

**Markanvisning för bostäder inom
Stångholmen 1 till Våtrumsteknik i
Skandinavien AB. Inom Stångholmen 2 till
Olov Lindgren AB. Inom Bäverholmen 7
samt del av Skärholmen 2:1 till Olov
Lindgren AB, M2 Asset Management AB,
Fastighets AB Senator och Anders
Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del
av Skärholmen 2:1 till M2 Asset
Management AB. Inom del av fastigheten
Skärholmen 2:1 till Våtrumsteknik i
Skandinavien AB och M2 Asset
Management AB. Samtliga i Vårberg**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stångholmen 1 (område A, figur 3) till Våtrumsteknik i Skandinavien AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stångholmen 2 (område B, figur 3) till Olov Lindgren AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 (område D, figur 3) till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Lillholmen 6 samt delar av Skärholmen 2:1 (område E och F, figur 3) till M2 Asset Management AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 83
Växel 08-508 276 00
malin.sandstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

5. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 (område G, figur 3) till Våtrumsteknik i Skandinavien AB och M2 Asset Management AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
6. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Niklas Karlsson
Tf Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

På initiativ av befintliga fastighetsägare och tomträttshavare kring Stångholmsbacken, har en gemensam ansökan inkommit om markanvisning för bostäder på fastigheterna Stångholmen 1 och 2, Lillholmen 6, Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1, i stadsdelen Vårberg.

Projektet ses som en del inom Fokus Skärholmen, som bland annat syftar till att möjliggöra tillskapande av 4000 nya bostäder genom antagna detaljplaner till år 2018.

Våtrumsteknik i Skandinavien AB, nedan kallat Våtrumsteknik, ska efter fastighetsbildning förvärva mark inom område A, som är en befintlig tomträtt, för 7500 kr per ljus BTA.
M2 Asset Management AB, nedan kallat M2 Gruppen, ska efter fastighetsbildning förvärva mark inom område E, som är en befintlig tomträtt, för 7500 kr per ljus BTA.

Tillsammans ska Våtrumteknik och M2 Gruppen, efter fastighetsbildning förvärva lika delar av mark inom område G för 7500 kr per ljus BTA.

Resterande mark avses upplåtas med tomträtt.

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

Projektet ingår i det övergripande inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen (dnr: E2017-01270) som fattades av nämnden 2017-06-08.

Kontoret ser positivt på projektet där ett helhetsgrepp tas kring Stångholmsbacken. Byggaktörerna vill tillsammans med staden utveckla Stångholmsbacken till en trygg och levande stadsmiljö med nya bostäder, små och stora lokaler för föreningsverksamhet, nya parkeringsgarage då befintliga delvis rivs, samt fler och bättre mötesplatser. Exploateringen möjliggör trygghetshöjande åtgärder i samband med tillförsel av ca 330 nya lägenheter samt lokaler i bottenvåningar.

Bakgrund till markanvisningen

I stadens budget för 2016 fick exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Projektet Fokus Skärholmen är en konkretisering av detta uppdrag, vars övergripande mål är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer.

Målet är också att med utgångspunkt i Skärholmens lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en trygg och levande stadsdel. Stadsdelsområdets kulturhistoria men också strändernas och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet som är en resurs att bygga vidare utifrån. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

I Vårberg pågår flertalet projekt i olika skeden, alla som en del av Fokus skärholmen. Projekten Vårbergsvägen med ca 1000 tillkommande bostäder, samt Söderholmen med 250 tillkommande bostäder där detaljplanearbetet är på samråd september 2017. Projektet Vårbergstoppen med ca 360 tillkommande bostäder där detaljplanen går upp för antagande under hösten 2017. Förutom pågående projekt är intresset för utveckling stort i Vårberg och flertalet befintliga tomträttshavare har visat sitt engagemang genom inkomna förslag till utveckling.

På initiativ av befintliga fastighetsägare och tomträttshavare kring Stångholmsbacken, se redovisning av bolagen nedan, inkom i februari 2017 en ansökan om markanvisning för bostäder inom fastigheterna Stångholmen 1 och 2 (område A och B), Bäverholmen 7 (del av område D), Lillholmen 6 (område E), samt på delar av Skärholmen 2:1 (del av område D samt område F, G) i Vårberg. Byggaktörerna vill tillsammans med staden utveckla Stångholmsbacken till en trygg och levande stadsmiljö med nya bostäder, små och stora lokaler för föreningsverksamhet, nya parkeringsgarage samt fler och bättre mötesplatser.

Inom Fokus Skärholmen är Stångholmsbacken ett prioriterat och utpekad större projektområde med befintliga fastighetsägare och tomträttshavare. Följande bolag ingår i den gemensamma ansökan för Stångholmsbacken och har tillsammans ingått ett samarbetsavtal för projektet genomförande:

Våtrumsteknik i Skandinavien AB är en byggnadsentreprenör som till 100% äger bolaget Stångholmens Fastigheter AB, vilka är tomträttshavare till fastigheten Stångholmen 1. Våtrumsteknik har genomfört ett liknande projekt i Fruängen, på fastigheten Plymen 1, som färdigställdes 2008. Under de senaste 5 åren har bolaget inte fått någon markanvisning inom staden.

Olov Lindgren AB är ett familjeägt fastighetsbolag med verksamhet etablerad sedan 1938. Bolaget äger ca 110 fastigheter med ett totalt bostadsbestånd om ca 3300 hyresrättslägenheter samt 125000 kvm lokaler inom Stockholms stad. Bolaget har under de senaste 5 åren fått 2 markanvisningar om totalt 85 lägenheter.

Fastighets AB Senator är ett familjeägt fastighetsbolag som grundades 1989 och vars huvudinriktning är att äga och förvalta bostadsfastigheter med visst kommersiellt inslag. Bolagets

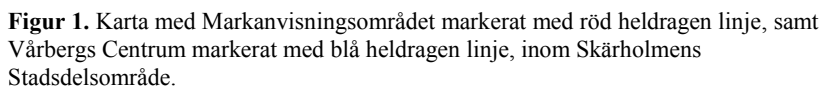
fastighetsbestånd består av totalt ca 70 000 m², varav ca 700 lägenheter samt ca 120 lokaler. Under de senaste 5 åren har bolaget inte fått någon markanvisning inom staden.

Anders Ivarsson AB är ett familjeföretag som grundades 1929 och har som ändamål att direkt, eller genom dotterbolag, förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter. Bolaget äger genom dotterbolag ca 60 fastigheter och bostadsbeståndet består totalt av ca 1615 lägenheter samt ca 4600 m² kommersiell yta. Under de senaste 5 åren har bolaget inte fått någon markanvisning inom staden.

M2 Asset Management AB är moderbolag i M2 Gruppen koncernen och innehar 45 dotterbolag, vars verksamhet innebär att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige. M2 Gruppens fastighetsbestånd består av 48 fastigheter, och har idag ca 5000 hyresgäster inom såväl bostäder, handels- och kontorsfastigheter. Följande hel- och delägda dotterbolag har fått markanvisning inom staden de senaste 5 åren: Wästbygg Projektutveckling AB har under de senaste 5 åren fått 3 markanvisningar om totalt 250 lägenheter. AB Stockholm Sjöbotten 1 har under de senaste 5 åren fått 2 markanvisningar om totalt 380 lägenheter.

Förutom ovan nämnda bolag är Garagetföreningen Vårberget Ekonomisk förening tomträttshavare till fastigheterna Bäverholmen 7 och Lillholmen 6. Fastigheterna utgörs idag av parkeringsgarage som byggaktörerna avser riva till förmån för den nya bebyggelsen samt tillskapandet av nya parkeringsplatser. Genom ett intentionsavtal mellan garageföreningen och byggaktörerna godkänns projektet genomförande, och garageföreningens intention att låta tomträtterna upphöra vid en godkänd detaljplan.

För Stångholmen 1 gäller detaljplanen Dp 91059, antagen 1991, enligt vilken fastigheten är avsedd för ändamål kontor med tillhörande lager och tekniska anläggningar. För övriga delar inom Stångholmsbacken gäller stadsplanen Pl 6456, fastställd 1965, där berörda ytor har ändamål parkmark och garage.



Projektet Stångholmsbacken är ett delprojekt inom Fokus Skärholmen.

Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut för Fokus Skärholmen 2016-04-14.

Exploateringsnämnden fattade ett inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2017-06-08 (dnr: E2017-01270), inom vilket Stångholmsbacken är ett delprojekt.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en generell start-pm för Fokus Skärholmen 2015-12-10 där detta projekt ingår.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 330 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med en fördelning av ca 140 bostadsrätter och ca 190 hyresrätter. Tabellen nedan sammanfattar en ungefärlig fördelning av markanvisningarna i antal lägenheter mellan byggaktörer i projektet:

markanvisning		Hr	Br
Våtrumsteknik i Skandinavien AB	A		40
Olov Lindgren AB	B	60	
M2 Asset Management AB	E		60
	F	30	
Gemensam anvisning			
Olov Lindgren AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB, M2 Asset Management AB	D	100	
M2 Asset Management AB Våtrumsteknik i Skandinavien AB	G		40
Antal lägenheter		190	140

Tabell 1 Redogör för Byggaktör, antal lägenheter Hr = Hyresrätt, Br = Bostadsrätt, samt lokalisering av markanvisningsområde, vilket syns på figur 3 nedan.



Figur 2 Karta med gränsdragning mellan respektive markanvisningsområde. Områden med ifylld blå kulör är nytillkommen mark där byggrätter planeras, enbart streckad markering innebär redan bebyggd yta upplåten med tomträtt som prövas för ändrad användning och tillkommande byggrätter. Observera att område C inte är aktuellt för markanvisning i dagsläget men kan komma att omfattas av en markanvisning framöver.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt där byggnation av hyresrätter sker och marken ska säljas där uppförande av bostadsrätter (område A, E och G) sker. Försäljningspriset är i prisläge maj 2017 och den överenskomna prisnivån för bostäder uppgår till 7 500 kr/kvm ljus BTA samt för verksamhetslokaler 3 000 kr/kvm BTA. För de befintliga

tomträtterna, område A och E som ska säljas, ska ett avdrag från priset motsvarande värdet av tomträtt, rivningskostnader för befintligt garage m m ske.

Inom projektområdet föreslås en gemensam markanvisning inom de två områdena D och G. Inom område D ges markanvisning om 100 lägenheter gemensamt till Anders Ivarsson, Olov Lindgren AB, Fastighets AB Senator och M2 Asset Management AB som i sin tur fördelar byggrätterna sinsemellan.

Inom område G ges markanvisning om 40 bostadsrättslägenheter gemensamt till M2 Asset Management samt Våtrumsteknik i Skandinavien AB som i sin tur fördelar byggrätterna sinsemellan.

För tillkommande skolor och förskolor pågår, inom arbetet med Fokus Skärholmen, utredningar av dessa behov för stadsdelsområdet som helhet. Ingen ny skola eller förskola planeras i dagsläget inom projektområdet. Stadsdelen har meddelat att de ser behov av LSS boenden, här pågår utredning av behovet i hela stadsdelsnämndsområdet som en del av Fokus Skärholmen. Omfattning av antal lägenheter inom projektet samt placering kommer att ses över i planarbetet.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Parkeringsbehovet ska lösas i garage under mark inom kvartersmark.

Bolagen är medvetna om att särskilt fokus ska läggas på arbete med social hållbarhet inom det fortsatta arbetet med Stångholmsbacken. Bolagen ska följa de riktlinjer som gemensamt tas fram för social hållbarhet inom arbetet med Fokus Skärholmen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med respektive byggaktör enligt detta utlåtande, samt gemensamma avtal med aktuella byggaktörer för områdena D och G där gemensam markanvisning ges.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-10-05 (dnr E2017-00435).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms överstiga 10 mnkr och inriktningsbeslut för projektet har tagits gemensamt inom Fokus Skärholmen. Exploateringsnämnden har behandlat ärendet 2017-06-08 (dnr: E2017-01270) och KF 2017-09-04 (dnr: 123-1105/2017).

De ekonomiska förutsättningarna för projektet redovisas i ovan nämnda gemensamma inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar på ett positivt nettonuvärde om 3 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen, pilotprojekt för social hållbarhet.

Projektet bidrar positivt till följande mål:

- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- markanvisa minst 4 200 hyresrätter under 2017
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 190 lägenheter i hyresrätt samt ca 140 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Vårberg finns 2860 lägenheter i flerbostadshus, enligt statistik från Stockholm Stad 2014, varav 86,7% hyresrätter och 13,3 % bostadsrätter.

Lokaler

Det finns en vision att skapa levande bottenvåningar som inrymmer lokaler för annan verksamhet än bostad. Möjligheten att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas ytterligare i arbetet med detaljplanen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är hantering av befintliga lågpunkter och översvämningssrisker då ny bebyggelse och eventuellt borttagande av befintliga gångtunnlar kommer att påverka avrinningsvägarna på platsen.

Inom planarbetet bör en markundersökning göras då risk för markföroreningar kan föreligga p.g.a. en före detta grafisk industri.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmark i området. Större träd med naturvärde ska om möjligt sparas på bostadsgårdarna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen. En tidig bedömning har gjorts där medel avsätts för grönkompensation inom projektet. Planerade åtgärderna syftar till att förbättras naturvärdena på platsen, samt medföra ökad trygghet inom skogspartier där det leder gångvägar.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Påverkan på barn

Arbetet med att ta fram en barnkonsekvensanalys inom Fokus Skärholmen har påbörjats. Ett första steg, för att kartlägga barnens perspektiv på allmän plats inom området, har genomförts och skall ligga till grund till den fortsatta planeringen inom Fokus Skärholmen.

Då mark för befintlig lekplats tas i anspråk av ny bebyggelse ska den ersättas med en ny park/aktivitetsyta inom området.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Inom Fokus Skärholmen avsätts medel från respektive delprojekt och fördelas gemensamt inom stadsdelarna. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta ser staden att Bolagen kan byggstarta tidigast år 2021.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske i samband med detaljplanens antagande, Q2, 2019.

Risker och osäkerheter

Det aktuella projektet innebär att fem fristående byggaktörer med koppling till området i egenskap av fastighetsägare och tomträttsinnehavare inkommit med en gemensam markanvisningsansökan. Byggaktörerna har upprättat och signerat ett samarbetsavtal, men förutsättningen kan innebära en komplicerad process som påverkar tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, och Skärholmens stadsdelsförvaltning, vilka ställer sig positiva till bebyggelse inom området men

poängterar att en utredning av exploateringen måste ske under planprocessen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de eventuellt ser ett behov av LSS-boenden (bostäder) enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Byggaktörerna är informerade om att stadsdelsförvaltningens önskemål kommer att utredas i planprocessen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet där ett helhetsgrepp tas kring Stångholmsbacken. Exploateringen möjliggör trygghetshöjande åtgärder i samband med tillförsel av ca 330 nya lägenheter samt lokaler i bottenvåningar. Projektet möjliggör också omläggning av Stångholmsbacken till en kvartersgata bättre anpassad för såväl fotgängare som cyklist, trygghetshöjande åtgärder samt omläggning av del av Vårholmsbackarna.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto över projektområdet