

Handläggare
Malin Sandström
08-508 265 83**Till**
Exploateringsnämnden
2018-04-19

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hasselholmen 1 i Vårberg till Brf Hasselholmen 1

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostad inom fastigheten Hasselholmen 1 till Brf Hasselholmen 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

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 syftar särskilt till att bidra till social hållbarhet och möta identifierade behov i Skärholmens Stadsdelsnämnds Lokala utvecklingsprogram, till exempel att minska den upplevda otryggheten i Vårberg.

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 27 månader, till följd av att planen förutsätter omfattande projektering av gata och övrig allmän platsmark. Mot bakgrund av detta planerar Bostadsrättsföreningen Hasselholmen 1, nedan kallad Föreningen, tidigast sin byggstart till år 2023, givet att staden färdigställt sina arbeten, och första inflyttning bedöms till år 2024.

Föreningen inkom i januari 2018 med en markanvisningsansökan för att utveckla bostadsrätter inom sin tomträttsfastighet Hasselholmen 1, i stadsdelen Vårberg. Föreningen är därmed den enda part staden kan avtala med på den aktuella platsen. Förslaget innehåller nybyggnation av 90 smålägenheter i flerbostadshus. Föreningen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt

Föreningen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 7500 kr per ljust BTA (prisläge maj 2017) samt för verksamhetslokaler 3 000 kr/kvm BTA. Ett avdrag från priset motsvarande värdet av tomträtt, rivningskostnader för befintligt garage mm ska göras.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-04-12 (dnr E2017-00435).

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå i och med denna markanvisning. Stadens utgifter i och med denna markanvisning bedöms rymmas inom Inriktningsbeslut taget för Fokus Skärholmen, inom delprojekt Stångholmsbacken (dnr: E2017-01270).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret är överens om att detta område ska ingå i det redan pågående detaljplanearbetet kring Stångholmsbacken. I Figur 1 nedan framgår aktuell fastighet Hasselholmen 1 i relation till uppskattat projektområde för pågående detaljplanearbete. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projektet och tillägget inom pågående detaljplan för området kring Stångholmsbacken. Det aktuella

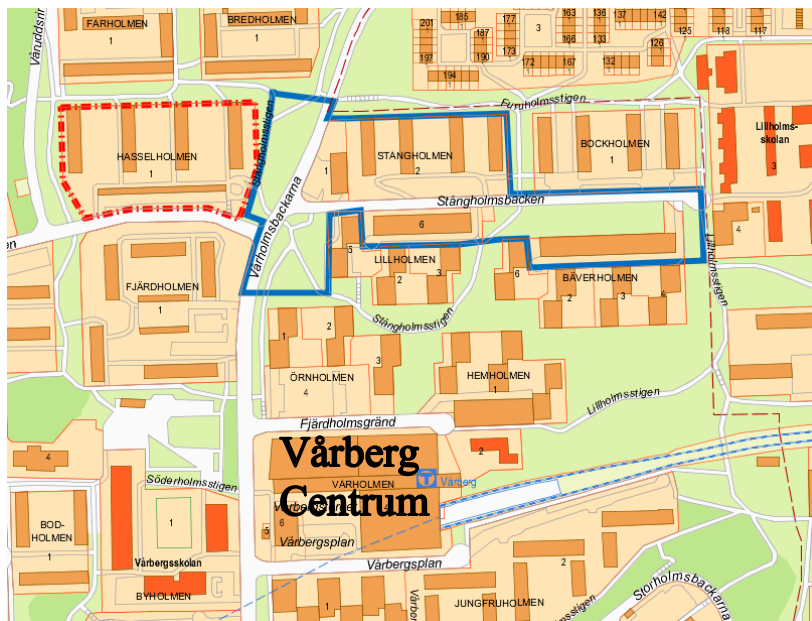
markanvisningsområdet möjliggör planering för en helhetslösning kring korsningen Vårbergsvägen/ Vårholmsbackarna.

Bakgrund till markanvisningen

I Vårberg pågår flertalet projekt i olika skeden, alla som en del av Fokus skärholmen. Projekten; Stångholmsbacken med ca 330 nya bostäder där detaljplanen planeras för samråd kvartal 4 2018. Vårbergsvägen med ca 1000 tillkommande bostäder, där detaljplanen planeras för granskning under kvartal 3 2018, Söderholmen med 250 tillkommande bostäder där detaljplanen planeras för granskning under kvartal 3 2018, Vårbergstoppen med ca 360 tillkommande bostäder där detaljplanen antogs i KF i januari 2018 och nu vunnit laga kraft. Förutom pågående projekt är intresset för utveckling stort i Vårberg, ett flertal befintliga tomträttshavare har visat sitt engagemang genom inkomna förslag till utveckling.

Föreningen har under hösten 2017 visat intresse för att utveckla sin fastighet och inkom i januari 2018 med en markanvisningsansökan. Föreningen har ansökt om att utveckla bostadsrätter i form av mindre lägenheter inom sin tomträttsfastighet Hasselholmen 1, i stadsdelen Vårberg. Föreningen är därmed den enda part staden kan avtala med på den aktuella platsen.

I angränsning till fastigheten Hasselholmen 1 pågår detaljplanearbete efter att markanvisning om ca 330 lägenheter i blandad upplåtelseform gavs 2017-10-12 (dnr: E2017-01848) till Olov Lindgren AB m.fl. kring Stångholmsbacken. I Figur 1 nedan framgår aktuell fastighet Hasselholmen 1 i relation till uppskattat projektområde för detaljplanearbetet, samt dess läge i förhållande till Vårbergs centrum.



Figur 1. Rött: Markerar ny aktuell tomträttsfastighet Hasselholmen 1. Blått: Markerar ungefärligt planområde för Stångholmsbacken, inom vilket markanvisning givits åt fem olika byggaktörer 2017-10-12. Nederst i bild, Vårberg Centrum.

För Hasselholmen 1 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål samt parkering. Den del av fastigheten som avser utvecklas utgörs idag av parkering i garage som planeras att rivas till fördel för blivande exploatering. Då projektet förutsätter en ny detaljplan är Stadsbyggnadskontoreter och Exploateringskontoret överens om att utöka planområdet för pågående detaljplanprojekt kring Stångholmsbacken och inkludera fastigheten Hasselholmen 1. Exploateringskontorets Projektområde avses utökas till följd av denna markanvisning att även innefatta del av Vårbergsvägen längs fastigheten.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en generell start-PM för Fokus Skärholmen 2015-12-10 där projekt Stångholmsbacken ingår som ett utpekad fokusområde.

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.

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för 330 lägenheter inom projekt Stångholmsbacken, 2017-10-12.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 90 smålägenheter i flerbostadshus. Föreningen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Markanvisningsområdet framgår av figur 2 och exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Stadsbyggnadskontoret har i förhandsbedömningen uttalat att volymhanteringen på platsen samt angörings och parkeringsfrågan är viktiga att utreda i det vidare arbetet.

En utveckling av korsningen Vårbergsvägen/Vårholmsbackarna har betydelse för målet om en sammanhängande stad i kommande översiktsplan. Genom att tillföra bebyggelse med bostadsentréer och sockelvåningar som samspelar med gatumiljön, samt inslag av verksamhetslokaler, kan områdets stadskvaliteter utvecklas och stråk bli tryggare.



Figur 2 aktuellt markanvisningsområde inom fastigheten Hasselholmen 1

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

Marken ska säljas då de blivande bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. Försäljningspriset är bestämt 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. Ett avdrag från priset motsvarande värdet av tomträtt, rivningskostnader för befintligt garage mm ska göras.

Markanvisning sker med villkor att Föreningen samordnar sig med redan markanvisade byggaktörer. Föreningen är också informerad om att särskilt fokus ska läggas på social hållbarhet och att de förväntas följa de riktlinjer som gemensamt tas fram för arbetet med social hållbarhet inom Fokus Skärholmen, samt att de ska inkomma med förslag på en åtgärd hur Föreningen med sin lokala förankring kan bidra till ökad trygghet i Vårberg.

Parkeringsbehovet ska lösas i garage under mark inom kvartersmark alternativt genom p-köp.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Föreningen enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-04-12 (dnr E2017-00435).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan och denna markanvisning förutsätter att projektet kopplas på det redan påbörjade detaljplanearbetet för Fokusområde Stångholmsbacken. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i och med denna markanvisning bedöms rymmas inom Inriktningsbeslut taget för Fokus Skärholmen, inom delprojekt Stångholmsbacken (dnr: E2017-01270).

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå i och med denna markanvisning. Föreningen ska stå för plankostnader, anslutningsavgift för vatten och avlopp och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

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 9 000 lägenheter under 2018
- Bidra till att uppnå en blandning av upplåtelseformer i hela staden
- Planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- Minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- Markanvisa till små aktörer.

Utöver ovanstående syftar projektet till att bidra till social hållbarhet och möta identifierade behov i Skärholmens Stadsdelsnämnds Lokala utvecklingsprogram, till exempel genom att minska den upplevda otryggheten i Vårberg.

Den aktuella exploateringen avser ca 90 smålägenheter 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 tydlig 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 planerat borttagande av befintliga gångtunnlar kommer att påverka avrinningsvägarna på platsen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmark i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta har tidigare identifierats inom projekt Stångholmsbacken, denna markanvisning innebär inte att ytterligare grönyta tas i anspråk.

Energihushållning

Föreningen 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 2016-2019 ”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.

Den mark som föreslås anvisas ligger i ett område med nivåskillnader och tillgänglighetsfrågan, angöring samt det angränsande gång- och cykelvägnätet, behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen pågår en gemensam barnkonsekvensanalys. Ett första steg, för att kartlägga barnens perspektiv på allmän plats inom området, har genomförts och ligger till grund till den fortsatta planeringen inom Fokus Skärholmen.

Inom planarbetet för Stångholmsbacken där den aktuella markanvisningen avses adderas pågår arbete med Barnkonsekvensanalys steg 2. En expert i ämnet som förser projektet med barnperspektivet tidigt i planeringen är tillsatt.

Behovet av nya förskoleavdelningar har identifierats och behöver eventuellt utökas i och med denna markanvisning.

Tillförsel av nya gröna aktivitetsytor planeras inom det pågående planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 27 månader, till följd av att planen förutsätter omfattande projektering av gata och övrig allmän platsmark. Mot bakgrund av detta planerar Föreningen tidigast sin byggstart till år 2023, givet att staden färdigställt sina arbeten, och första inflyttning bedöms till år 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller vid Genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2, 2020. När Överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2020.

Risker och osäkerheter

En riskanalys är upprättad för projekt Stångholmsbacken och avses uppdateras löpande, varje halvår.

De största identifierade riskerna är följande:

Stadens åtaganden i projektet kring utbyggnad av allmän plats är stora i förhållande till de låga markintäkterna projektet genererar, vilket medför en belastad ekonomi. Främst rör det sig om ledningsflyttar, avveckling av två gångtunnlar samt omfattande ombyggnation av gata för att skapa en tryggare trafiklösning som främjar gång- och cykeltrafik.

Projektets tidplan kan komma att försenas av överklaganden då det rör sig om föreslagen exploatering i redan bebyggd miljö. Projektet har upprättat en plan för kommunikation och uppmanat redan markanvisade byggaktörer om att informera boenden i området.

För att hålla den projektgemensamma tidplanen krävs god samordning och kommunikation mellan samtliga berörda bolag samt internt inom staden. Dialog med berörda ledningsägare är avgörande för planens genomförande då stadens arbeten förutsätter omfattande ledningsflyttar i området. Ett första informationsmöte med ledningsägare har genomförts redan tidigt i planeringen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet Stångholmsbacken. De redan markanvisade byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet och tillägget av det aktuella markanvisningsområdet som möjliggör planering för en helhetslösning kring korsningen Vårbergsvägen/Vårholmsbackarna, inom pågående detaljplan för området kring Stångholmsbacken. Dessutom medger föreslagen markanvisning ett mer effektivt markutnyttjande då en mindre aktör ges möjlighet att utveckla bostäder på mark som idag nyttjas för bilparkering inom befintlig tomträtt.

Slut