

Handläggare
Louise Bill
08-508 264 93**Till**
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Stångholmen 1 till Stångholmens Fastigheter 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 Stångholmens Fastigheter AB och M2 Asset Management AB. Inom fastigheten Hasselholmen 1 till BRF Hasselholmen 1. Samtliga i Vårberg

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden tilläggsmarkanvisar ca 200 lägenheter enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner partsbyte från Våtrumsteknik i Skandinavien AB till Stångholmens Fastigheter AB enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 68
Växel 08-508 276 00
nerma.muhovic@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Planområdet Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen och markanvisades under 2017 och 2018 till befintliga tomträttsinnehavare och fastighetsägare inom planområdet. Under planarbetets gång har antalet bostäder ökat och nuvarande planförslag, som varit ute på granskning under hösten 2020, innehåller 200 fler bostäder än vad som markanvisats, dock utan att ytterligare markområden behöver tas i anspråk. Därför görs en tilläggsmarkanvisning av dessa bostäder. De tidigare markanvisningarna behöver även förlängas då två år passerat sedan markanvisningarna gjordes. En av de markanvisade byggaktörerna, Våtrumsteknik i Skandinavien AB har även önskat att få ändra part i markanvisningsavtalet till ett helägt dotterbolag, Stångholmens Fastigheter AB vilket också hanteras i tillägg till markanvisningsavtalen.

Stångholmsbacken ingår i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Enskilt genomförandebeslut för projektet tas i samband med antagande av detaljplanen och planeras till första kvartalet 2021.

Bakgrund

Under 2017 markanvisades byggherrar omkring Stångholmsbacken inom och i anslutning till sina befintliga tomträtter. Under 2018 utvidgades planområdet till att även omfatta delar av Brf Hasselholmen 1:s befintliga tomträtt och området markanvisades till bostadsrättsföreningen. I detaljplanen inryms även utveckling av en friliggande förskola vid Falkholmsgränd som förutsätter att en befintlig förskola rivs.

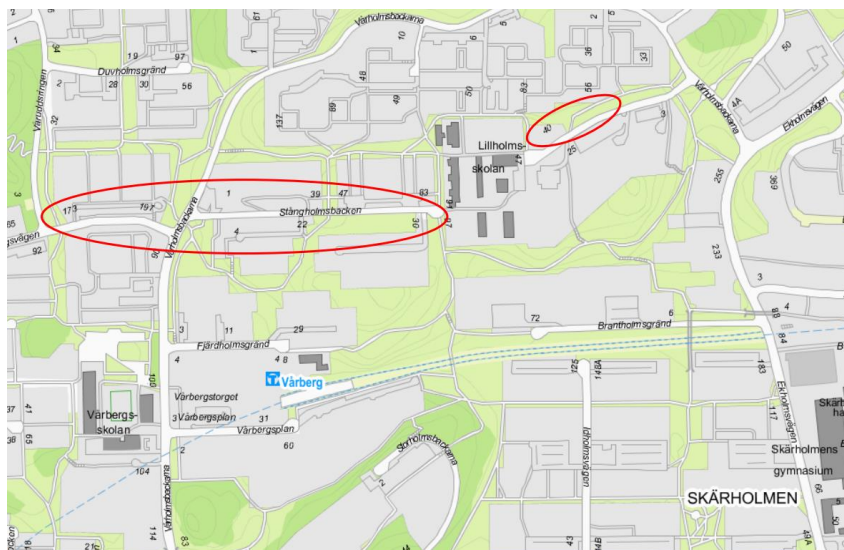
De markanvisade byggaktörerna, som alla har befintligt bostadsbestånd i området, är Olof Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator, Våtrumsteknik i Skandinavien AB genom Stångholmens Fastigheter AB, Anders Ivarsson AB och Brf Hasselholmen 1.

SISAB har fått en markanvisning för förskola inom sin befintliga tomträtt.

Detaljplanen var på samråd under perioden 23 april till 11 juni 2019 och ställs ut för granskning under perioden 23 september till 20 oktober 2020. Det nuvarande planförslaget inrymmer cirka 200 fler lägenheter än de tidigare markanvisningarna.

Merparten av den nya bebyggelsen planeras inom befintliga tomträtter men även delar på stadens mark. Bland annat tas en befintlig lekpark vid Stångholmsbacken i anspråk. För att kompensera för denna lekpark som försvinner i samband med den nya bebyggelsen planeras nya aktivitetsytor i Lillholmsparken, öster om Vårholmsbackarna, och Stångholmsplatsen, mellan kvarteren Bäverholmen och Lillholmen.

I stadsdelen Vårberg finns idag 2 997 bostäder i flerbostadshus varav 78 procent utgörs av hyresrätter och 22 procent av bostadsrätter. 16 procent av hyresbostadsbeståndet i stadsdelen ägs av allmännyttan. (statistik från Stockholm Stad 2018)



Figur 1. Planområdets lokalisering i Vårberg och Skärholmen

Tidigare beslut

Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Stångholmsbacken.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen

2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

Tabell 1. Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Utöver ovanstående beslut har markanvisningar beslutats i exploateringsnämnden enligt nedan.

<u>Tidigare markanvisningar Stångholmsbacken</u>		
Datum	Nämnd	Beskrivning
2017-10-12	Expln	Dnr 2017-01848. 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.
2018-04-19	Expln	Dnr E2017-01848. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hasselholmen 1 i Vårberg till Brf Hasselholmen 1
2019-02-14	Expln	Dnr 2018-04517. Markanvisning för förskola inom fastigheterna Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB

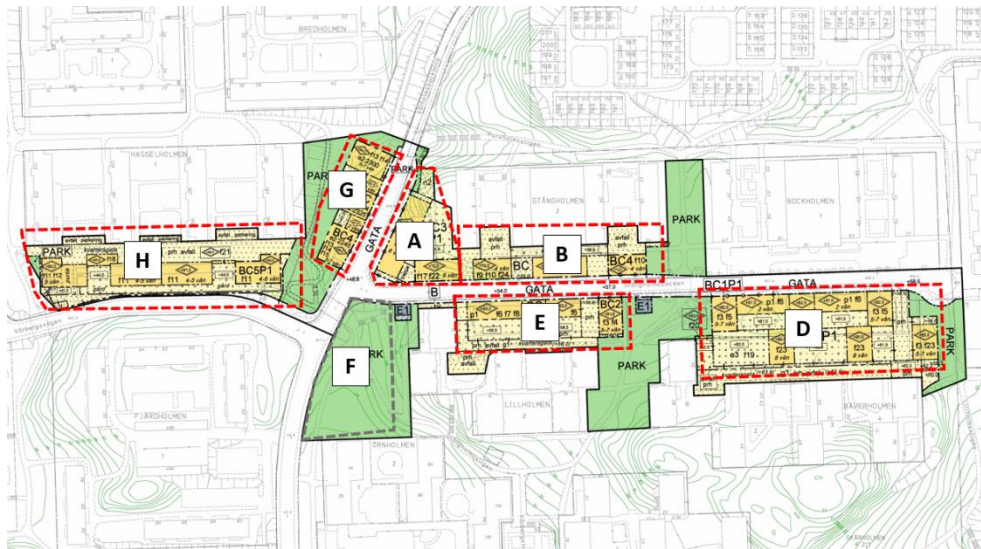
Tabell 2. Tidigare beslut markanvisningar Stångholmsbacken

Tilläggsmarkanvisningar

Nuvarande planförslag innehåller nybyggnation av ca 620 lägenheter i flerbostadshus samt förskola. Tidigare markanvisningar inom planområdet uppgår till totalt ca 420 lägenheter. Ökningen beror på en tätare bebyggelse än vad som antogs i markanvisningsskedet. Det innebär inte att mer markområden behöver tas i anspråk. I nedan tabell redogörs för förändringarna sedan markanvisningarna gjordes.

Byggaktör	Område	Antal lgh mark-anvisningar (HR/BR)	Antal lgh nuvarande planförslag (förändring +/-)
Våtrumsteknik i Skandinavien AB, ändras till dotterbolag Stångholmens Fastigheter AB	A	40 (BR)	90 (+50)
Olov Lindgren AB	B	60 (HR)	50 (-10)
M2 Asset Management AB	E	60 (BR)	75 (+15)
M2 Asset Management AB	F	30 (HR)	0 (-30)
Brf Hasselholmen 1	H	90 (BR)	125 (+35)
Gemensamma anvisningar			
Olov Lindgren AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB, M2 Asset Management AB	D	100 (HR)	200 (+100)
M2 Asset Management AB, Våtrumsteknik i Skandinavien AB, ändras till dotterbolag Stångholmens Fastigheter AB	G	40 (BR)	80 (+40)
Antal lägenheter		420	620 (+200)

Tabell 3. Redogör för Byggaktör, antal lägenheter Hr = Hyresrätt, Br = Bostadsrätt, samt förändring i nuvarande planförslag jmf med markanvisning. Lokalisering av markanvisningsområdet illustreras i Figur 2 nedan.



Figur 2. Plankarta från granskningshandling med översiktliga markeringar av markanvisningsområden. Områdena A, B, D, E, och G är angivna i enlighet med de ursprungliga markanvisningarna från 2017. Område H tillkom 2018. Område F har utgått till förmån för en ny park, Lillholmsparken. Mellan område E och D planeras ytterligare en platsbildning, Stångholmsplatsen att anläggas.

Marken ska upplåtas med tomträtt där byggnation av hyresrätter sker och marken ska säljas där uppförande av bostadsrätter (område A, E, G och H) sker. Försäljningspriset som överenskommits om i markanvisningarna är i prisläge maj 2017 och uppgår till 7 500 kr/kvm ljus BTA för bostäder samt för verksamhetslokaler 3 000 kr/kvm BTA. Indexjusterat motsvarar detta i prisläge juli 2020 6 920 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 3 341 kr/kvm ljus BTA för verksamhetslokaler. För de befintliga tomträtterna, område A, E och H som ska säljas, ska ett avdrag från priset motsvarande värdet av tomträtt, rivningskostnader för befintligt garage m.m. ske.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas vidare inom ramen för 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 tilläggsmarkanvisningsavtal med respektive byggaktör enligt detta utlåtande, samt gemensamma avtal med aktuella byggaktörer för områdena D och G där gemensam markanvisning givits. I samband med tilläggsavtalen godkänns partsbyte från Våtrumsteknik i Skandinavien AB till helägt dotterbolag Stångholmens Fastigheter AB. Våtrumsteknik i Skandinavien AB svarar solidariskt med dotterbolaget för åtaganden gentemot staden enligt markanvisningsavtalen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska förutsättningarna i projektet behandlas i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Inför antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige kommer underlag för genomförandebeslut för projektet att presenteras för nämnden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar positivt till följande mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser 620 lägenheter varav 370 i bostadsrätt och 250 i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Vårberg i dag finns 2 997 bostäder i flerbostadshus varav 78 procent utgörs av hyresrätter och 22 procent av bostadsrätter enligt statistik från Stockholm Stad 2018.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär att en befintlig lekpark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Som kompensation för detta och med anledning av de tillkommande bostäderna i området kommer två nya parkmiljöer att anläggas inom projektet. Lillholmsparken och Stångholmsplatsen. Lillholmsparken anläggs på det tidigare markanvisade området F (se figur 2), öster om Vårholmsbackarna. Område F:s tidigare planerade bostadsbebyggelse har fått utgå då behovet av en park anses större till följd av de bostäder projektet medför. Den planerade Stångholmsplatsen är lokaliserad i stråket mellan kvarteren Bäverholmen och Lillholmen, norr och söder om Stångholmsbackens mittersta delar.

Medel planeras även att avsättas för att tydliggöra entréer till Sätorskogens naturreservat för att locka fler besökare dit.

Energihushållning

Bolagen 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”.

Påverkan på barn

Inom ramen för planarbetet har arbete med integrerad barnkonsekvensanalys skett. Planförslaget innebär att befintlig lekplats försvinner och för detta har anläggande av ny aktivitetsyta vid Lillholmsparken, öster om Vårholmsbackarna och väster om kvarteret Lillholmen, prioriterats framför ytterligare bostäder på denna plats.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent 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. Stadsbyggnadskontoret planerar att ta upp detaljplanen för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i december 2020.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2021.

Staden bedöms kunna starta arbeten med om- och nybyggnation av allmän plats under 2022. Byggaktörerna kommer kunna byggstarta i etapper och första inflyttning bedöms till år 2026.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge och samtidigt bidra till att öka trivseln och säkerheten i området.

SLUT