

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Goldcup 30220 AB (Under namnändring till ByggVesta Vårbergsvägen 2 AB)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Goldcup 30220 AB (Under namnändring till ByggVesta Vårbergsvägen 2 AB) och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 19
Växel 08-508 276 00
dana.trabulsi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

och markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Den här markanvisningen är en del i projektet Vårbergsvägen, som ingår i det gemensama inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut för projektet togs i kommunfullmäktige 22 mars 2021. Överenskommelse om exploatering planeras att träffas med markanvisade byggaktörer under 2022.

Aktuell markanvisning sker inom detaljplanen Vårbergsvägen (2016-15393-54). Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020.

Föreslagen markanvisning till Goldcup 30220 AB, nedan Bolaget, omfattar nybyggnation av cirka 40 bostadsrättslägenheter. Bolaget är ett dotterbolag till Byggvesta AB.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 500 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler.

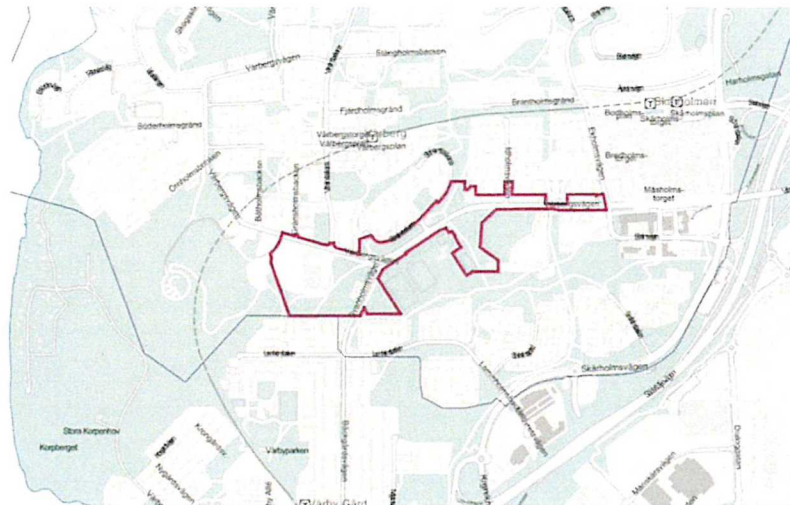
Expertrådet har godkänt ärendet 2022-03-17 (E2022-00780).

Kontoret ser positivt på förslaget som bidrar till målen om förtätning och ökad trygghet i projektet Vårbergsvägen samt till ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter, i en stadsdel som i dagsläget domineras av hyresrätter.

Bakgrund till markanvisningen

Vårbergsvägen är ett av de större delprojekten inom Fokus Skärholmen och benämns fokusområde. Projektet ingår även som ett av de tio utpekade strategiska sambanden som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm i gällande översiktsplan.

Projektet ligger i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar även delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem.



Figur 1: Planområdet markerat med lila linje.

Projektet syftar i huvudsak till att omvandla Vårbergsvägen till en stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg stadsmiljö som knyter ihop centrala Vårberg med centrala Skärholmen.

Detaljplanen möjliggör för omkring 1 500 bostäder. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen även för skolor, förskolor och boulehall. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020.

Inom Fokus Skärholmen prövas en process för att ta fram större, mer generella detaljplaner med markanvisningar senare i planprocessen där Vårbergsvägen är ett av pilotprojekten. Detta innebär även att gestaltungsfrågor hanteras i bygglovsprocessen. Inom planområdet är cirka 85 % av bostäderna i dagläget markanvisade, således återstår det cirka 200 bostäder kvar att markanvisa.

I stadsdelen Vårberg finns idag närmare 3 000 bostäder i flerbostadshus varav 78 procent utgörs av hyresrätter och 22 procent av bostadsrätter. 19 procent av hyresbostadsbeståndet i stadsdelen ägs av allmännyttan. (statistik från Stockholm Stad 2021). Vidare domineras Vårberg idag till största del av mindre lägenhetsstorlekar. Ett av målen inom Fokus Skärholmen är att stadsutvecklingen ska vara delaktig och demokratisk, med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. En variation av boendeformer, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer har uttryckts som ett behov av invånarna, varav utgångspunkt varit att öka andelen

lägenheter med äganderätt samt andelen större lägenheter i området.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål.

Bolaget, Goldcup 30220 AB (under namnändring till ByggVesta Vårbergsvägen 2 AB), har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter i stadsdelen Vårberg.

Bolaget är ett dotterbolag till Byggvesta AB (org.nr. 556807-4149). Byggvesta AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser.

Byggvesta AB har inom ramen för Projektet Vårbergsvägen fått en markanvisning inom angränsande kvarter. Kvarteren kommer att gemensamt utnyttja bostadsgård samt underjordiskt garage. För att möjliggöra en samordnande planering och exploatering i kvarteren har Bolaget valts genom direktanvisning.

Kontroll har gjorts av Byggvesta AB:s kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Tidigare beslut

Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för inom Fokus Skärholmen och Vårbergsvägen.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen och Vårbergsvägen

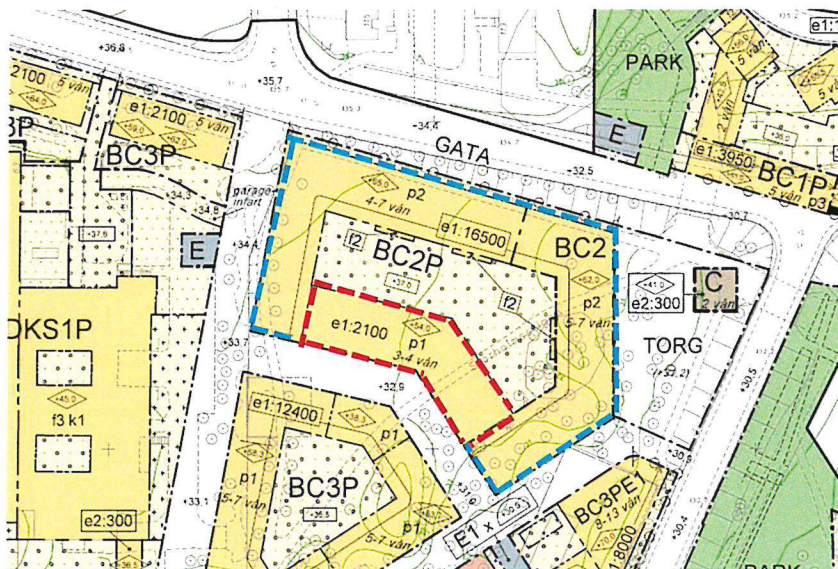
Datum	Nämnd Kontor	Beskrivning
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – däribland Vårbergsvägen,
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

2017-10-12	Expln	Markanvisning till Mecon Bostad AB m.fl. efter ett jämförelseförfarande, inom detaljplanen för Vårbergsvägen.
2017-12-15	Expln	Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Mecon Bostad AB
2018-11-15	Expln	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-06-13	Expln	Markanvisning till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen, och Fastighets AB Vårholmen inom detaljplanen för Vårbergsvägen.
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2020-06-11	Expln	Markanvisning till AB Borätt inom fastigheterna Skärholmen 2:1, Kullholmen 1 m.fl. i Vårberg
2020-11-12	Expln	Genomförandebeslut Vårbergsvägen
2020-10-12	Sbn	Godkännande detaljplan, Vårbergsvägen
2021-03-22	KF	Genomförandebeslut Vårbergsvägen
2021-05-27	Expln	Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till ByggVesta AB
2021-09-30	Expln	Markanvisning till Peab Markutveckling AB för bostäder inom fastigheterna Skärholmen 2:1 och Kullholmen 1 i Vårberg
2021-12-16	Expln	Markanvisning till Sveafastigheter Bostad AB, Wästbygg Projektutveckling AB och Åke Sundvall Projekt AB

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 40 lägenheter i flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 500 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler.



Figur 2: Utsnitt ur plankartan med Bolagets markanvisningsområde markerat i rött. Byggvesta AB:s befintliga markanvisningsområde är markerat i blått.

Parkering för bostäderna ska lösas i underjordiska garage inom det intilliggande kvarteret. Söphantering kan komma att ske med stationär sopsug.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i den bygglovsförberedande processen i enlighet med antagen detaljplan.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-03-17 (E2022-00780).

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska förutsättningarna i projektet behandlas i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen samt inom det genomförandebeslut som togs i kommunfullmäktige den 22 mars 2021 (Dnr E2021-01385).

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.

Social hållbarhet

Arbetet för att ta sig an frågor kring social hållbarhet sker inom Fokus Skärholmen i nära samverkan mellan stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

För Fokus Skärholmen finns en förvaltningsövergripande styrgrupp för att samordna insatser i närtid och med längre planeringshorisont

Fokus Skärholmen har, utifrån Skärholmens stadsdelsnämndsområdes lokala utvecklingsarbete, identifierat sju prioriterade områden att arbeta med för att stärka social hållbarhet specifikt för stadsdelsnämndsområdet. De prioriterade områdena och nycklarna finns beskrivna i rapporten Social hållbarhet i Fokus Skärholmen - nycklar för det lokala behovet (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017).

Genom arbetet med planförslaget har även de av Stadsbyggnadskontoret framtagna strategierna för en socialt hållbar utveckling legat till grund. Dessa återfinns i dokumentet Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbarhet Fokus Skärholmen, (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268).

Bolaget åtar sig att delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet i Fokus Skärholmen och att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav. Bolaget har tillsammans med Staden konkretiserat åtgärder som Bolaget åtagit sig avseende social hållbarhet.

Bostadsbebyggelse

Projektet, som även är en del av Fokus Skärholmen bidrar till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- mångfald av upplåtelseformer

- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den totala exploateringen inom planområdet avser cirka 810 lägenheter i hyresrätt och cirka 685 lägenheter i bostadsrätt. Aktuell markanvisning bidrar till att minska obalansen mellan bostadsrätter och hyresrätter i stadsdelen,

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom sina kvarter 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 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”. Exploateringskontorets uppföljningsportal kommer att användas för uppföljning av byggaktörernas hållbarhetskrav.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret tog upp detaljplanen för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i december 2020.

Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 22 mars 2021. Överenskommelse om exploatering ska träffas under 2022 med byggaktörerna. I samband med tecknande överenskommelse om exploatering går detaljplanen upp för antagande i kommunfullmäktige.

Staden bedöms kunna starta arbeten med om- och nybyggnation av allmän plats under 2023. Byggaktörerna kommer kunna byggstarta i etapper och byggstart för aktuell markanvisning bedöms starta under 2027 och första inflyttning bedöms preliminärt till år 2029.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att Bolaget vill utveckla bostäder och ge förutsättningar för en mångfald av upplåtelseformer i en stadsdel med stor andel hyresrätter. Förslaget innebär även att en mer

samordnad exploatering kan uppnås då kvarteren ska utvecklas av samma byggaktör.

Kontoret anser att projektet stämmer väl överens med målen i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Slut