

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Aspholmen 1 i Vårberg till Vårlov KB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Aspholmen 1 till Vårlov KB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Vårlovs KB, nedan kallat bolaget, är befintlig tomträttshavare till fastigheten Aspholmen 1 och tilldelades år 2014-09-25 en markanvisning efter beslut i Exploateringsnämnden. Förslaget innebar uppförande av en ny byggnad med ca 30 hyresrättslägenheter på en markparkering inom befintlig tomträtt. Markanvisningens giltighetstid har löpt ut och under detaljplaneprocessen, som varit vilande under en tid, har projektet

kraftigt omarbetats och utökats till att omfatta 190 lägenheter totalt, varför ny markanvisning är nödvändig. Även detta förslag innehåller endast hyresrätter.

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt och ett tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal kommer att upprättas. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden

Kontoret tecknar nytt markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Projektet är en del av inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen, diariernr Dnr E2018-03400. Inga större investeringar i kommunala anläggningar kommer att krävas som en följd av aktuellt förslag.

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

Aspholmen ligger i nära anslutning till pågående detaljplanearbete för Vårbergsvägen och pågående genomförande av projekt Vårbergstoppen. Dessa exploateringar ger tillsammans ett stort och välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge i närheten av Vårbergs centrum, samtidigt som ökad trivsel och säkerhet kan skapas i området.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden fattade 2014-09-25 beslut om markanvisning till Vårlov KB, för uppförande av en ny byggnad om ca 30 lägenheter inom befintlig tomträttsfastighet Aspholmen 1. Markanvisningens giltighetstid har gått ut och projektiden har under detaljplaneprocessen kraftigt omarbetats och utökats till att omfatta 190 lägenheter totalt, varför ny markanvisning är nödvändig.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2016-04-20. Sedan en tid har planarbetet varit vilande.

Bolaget har förutom denna anvisning inga andra markanvisningar i kommunen.

För området gäller en detaljplan från 1995 enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Bebyggelseförslaget

innebär komplettering av befintliga byggnader samt rivning av några radhus.

Befintlig bebyggelse är bostäder uppförda på 1990-talet. I Vårberg är 18% av bostäderna i småhus och resten i flerbostadshus. Av bostäderna i flerbostadshus upplåts 80% med hyresrätt och 20% med bostadsrätt. År 2018 var 34% smålägenheter (1-2 rok) och 66% större lägenheter (3-5 rok).

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige fattade 2019-09-02 (E2018-03400) ett gemensamt reviderat inriktningsbeslut för projekt i Fokus Skärholmen där aktuellt projekt Aspholmen ingår.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2016-04-20 (Dnr 2015-12934).

Exploateringsnämnden fattade 2014-09-25 beslut om markanvisning av 27-30 lägenheter till Vårlov KB. (E2014-01325)

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 190 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 1 Ortofoto där fastigheten Aspholmen 1 och markanvisningsområdet är markerat med röd begränsningslinje.

nya bostadshus inom Aspholmen 1, varav två ersätter de befintliga radhusen, samt ett nytt hus på stadens mark utanför Aspholmen 1.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

För redogörelse av ekonomiska konsekvenser för staden hänvisas till av kommunfullmäktige godkänt reviderat inriktningsbeslut, 2019-04-25.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större investeringar i kommunala anläggningar kommer att krävas som en följd av aktuellt förslag.

Bolaget ska fortsatt stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet, men inga större förändringar kommer att krävas i befintlig allmän plats som en direkt följd av projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till stadens mål om markanvisningar av bostäder och hyresrätter. Vårberg är en del av Fokus Skärholmen inom vilket ett stort antal nya bostäder planeras i Vårberg längs Vårbergsvägen. Dessa exploateringar ger tillsammans ett stort och välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som ökad trivsel och säkerhet

kan skapas i området. Även kopplingen mellan Vårberg och centrala Skärholmen stärks via en omvandlad stadsmiljö längs Vårbergsvägen.

Markanvisningen bidrar till fler bostäder inom influensområdet för Sverigeförhandlingen.

Arbetsplatser och lokaler

I detta skede är det fortfarande oklart om projektet kommer att innehålla särskilda boenden. Inga övriga arbetsplatser väntas tillskapas.

Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen studeras i samråd med miljöförvaltningen. Fördjupat arbete avseende miljökonsekvenser hanteras inom pågående planarbete.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

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.

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

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Vårberg är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 18 % kvinnor och 13 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 28 % kvinnor och 25 % män. Andel som de senaste 12 månaderna varit oroliga att bli utsatta för brott är 28 % kvinnor och 17 % män.

Aspholmen tillsammans med flera andra exploateringsprojekt i nära anslutning till Vårbergsvägen och omvandling av det idag breda och glesa gaturummet kommer att göra gaturummet mer befolkat och upplyst. Detta kan göra att tryggheten ökar och kopplingen mellan Vårberg och Skärholmen blir bättre och säkrare.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

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 cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2020 på delegation.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Den föreslagna nya exploateringen ligger till stor del inom befintlig tomträttsfastighet och påverkar inte allmän plats. Infrastruktur finns i området och kommer inte behöva byggas ut som en följd av exploateringen. Genomförandet och byggtrafik kommer att behöva förhålla sig till närliggande projekt.

Kommunikation

Detaljplanarbetet är för närvarande vilande. Under tidigare arbete har kontoret diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att behovet av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen troligtvis omhändertas i närliggande projekt.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet, som varit markanvisat tidigare och utökats under planarbetet, har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge i närheten av Vårbergs centrum, samtidigt som ökad trivsel och säkerhet kan skapas i området.

Slut