

HandläggareMaria Jansson
08-508 265 16**Till**Exploateringsnämnden
2016-11-10**Markanvisning för bostäder i projektet
Fokus Skärholmen, delprojekt Södra
Skärholmsvägen, inom del av fastigheten
Skärholmen 2:1 i Skärholmen till
Stockholms kooperativa bostadsförening
som ankarbyggherre****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder samt rollen som ankarbyggherre inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 inom fokusområdet Södra Skärholmsvägen till Stockholms kooperativa bostadsförening 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
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 16
Växel 08-508 276 00
maria.l.jansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Fokus Skärholmen är ett pilotprojekt i stadens uppdrag att utveckla en metod att ta fram större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser.

Exploateringskontoret har genom att använda markanvisningsförfarandet direktanvisning efter jämförelseförfarande valt ut Stockholms kooperativa bostadsförening som ankarbyggherre till fokusområdet Södra Skärholmsvägen. Ankarbyggherrens uppgift är att företräda det allmänna byggherreintresset och säkerhetsställa ett genomförande av detaljplanen fram till detaljplanens samråd.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direkanvisar 150 bostäder om cirka 15 000 kvm ljus BTA till Stockholms kooperativa bostadsförening och att projektet drivs i linje med Fokus Skärholmen. Marken till Bolaget ska upplåtas med tomträtt och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Området omfattar cirka 500-1000 bostäder totalt. Resterande lägenheter inom området kommer att markanvisas efter genomfört samråd. I samband med detta tas också inriktningsbeslut för området.

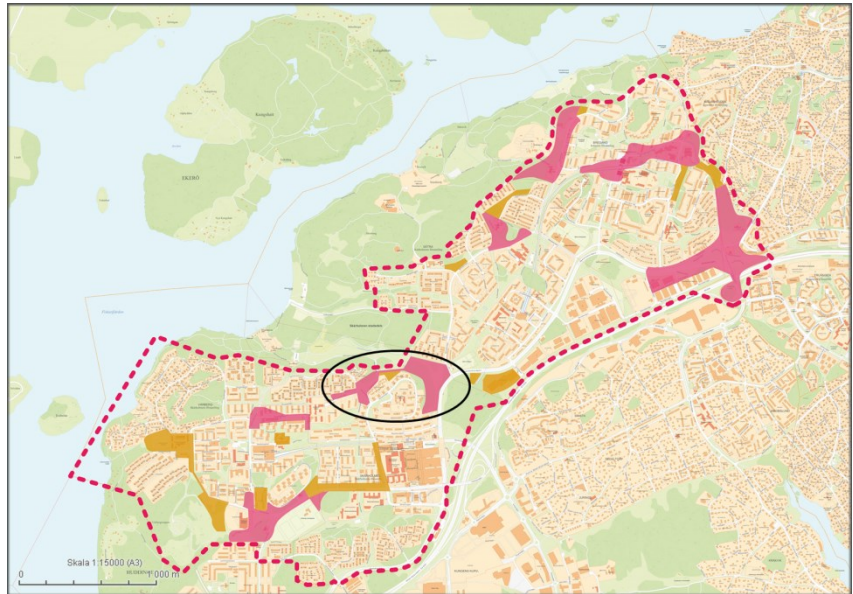
Exploateringsen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder. Exploateringen möjliggör också att entrén mot Sätorskogens naturreservat stärks.

Bakgrund till markanvisningen

I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fått i uppdrag att genomföra projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är ett pilotprojekt i stadens uppdrag att utveckla en metod att ta fram större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Projektet syftar till att förstärka områdets existerande kvalitéer samt pröva nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvalitéer till rimliga priser. Ambitionen är att över 4000 bostäder ska tillföras stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng.

Under sommaren har intresserade byggherrar haft möjlighet att ansöka om att bli ankarbyggherre inom totalt åtta olika fokusområden inom Fokus Skärholmen. Detta ärende rör fokusområdet Södra Skärholmsvägen.



Figur 1. Fokusområdet Södra Skärholmsvägen inringat med svart oval. Rosa och orangea områden är områden där planarbeten pågår eller ska starta inom Fokus Skärholmen.

Fokusområdet berör del av fastigheten Skärholmen 2:1 som idag till stora delar utgörs av naturmark. Fokusområdet avgränsas i öster av Skärholmsvägen, i norr av radhusbebyggelsen vid Gillsätra, i väster av Sätmaskogens naturreservat och i söder av bebyggelsen vid Ekholmsvägen.

Området berör detaljplan Dp 2002-06129-54 som anger användning natur samt detaljplanen för förbifart Stockholm och Dp 2019-17150-54, som anger användning trafikledstunnel.

Tidigare beslut

I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden gemensamt fått i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, Fokus Skärholmen.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett generellt start-pm för detaljpaneläggning inom Fokus Skärholmen 2015-12-10. Fokusområdet Södra Skärholmsvägen var ej del av detta generella start-PM och stadsbyggnadsnämnden ska därför besluta angående planläggningen för detta område i ett särskilt start-pm.

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

Exploateringsnämnden beslutade 2016-05-19 att anvisa ett markområde som nu är en del av fokusområdet till Danator Skärholmen Fastighets AB för uppförande av ett vårdboende med 54 lägenheter. Arbetet med vårdboendet kommer att inkluderas i det fortsatta arbetet med fokusområdet och markanvisades tidigare än resterande fokusområde på grund av en långvarig diskussion om markanvisning.

Ankarbyggherre

I markanvisningsprocessen för Fokus Skärholmen prövas markanvisningar i ett senare skede än vad som vanligen sker i staden. I ett första skede sker markanvisning till så kallade ankarbygggherrar. En ankarbygggherre kliver in i projektet i ett tidigt skede för att hjälpa staden med att ta fram samrådsmaterial. Ankarbygggherren ska bidra med byggherreperspektivet och säkerställa planens genomförbarhet i respektive fokusområde. Efter samråd kommer ytterligare jämförelseförfarande göras inför resterande markanvisningar.

Markanvisning

Under sommaren har intresserade byggherrar haft möjlighet att ansöka om att bli ankarbygggherre inom fokusområdet Södra Skärholmsvägen. Totalt inkom 13 ansökningar för området.

Ansökningarna har prövats på tjänstemannanivå och har utvärderats på följande kriterier: projektidé, referensprojekt, projektorganisation samt social hållbarhet.

Kontoret föreslår att Stockholms kooperativa bostadsförening erhåller uppdraget som ankarbygggherre inom fokusområdet Södra Skärholmsvägen och tilldelas totalt cirka 150 lägenheter om cirka 15 000 kvm BTA. Den del av fokusområdet där ankarbygggherren kommer genomföra sin del av projektet kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

SKB har i sin ansökan levererat en stark projektidé och en ansökan med en tydlig röd tråd. Det märks tydligt att SKB satt sig in i området och analyserat hur de kan bidra till utvecklingen. Ansökan redovisar en förståelse för områdets komplexitet och en erfarenhet och organisation för att bli ankarbygggherre.



Figur 2. Ungefärlig utbredning av fokusområde Södra Skärholmsvägen.

Markanvisning sker genom direktanvisning efter jämförelseförfarande enligt Stockholm stads markanvisningspolicy.

Bolaget har under de senaste två åren fått tre markanvisningar om totalt 415 lägenheter.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till ankarbyggherren.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med ankarbyggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden har tidigare fattat beslut om ett gemensamt utredningsbeslut för Fokus Skärholmen. Inom ramarna för Fokus Skärholmen ska nya arbetssätt prövas och markanvisningar ska ske i ett senare skede än vad som vanligen sker i staden.

Ankarbyggherren ska hjälpa staden att ta fram samrådsmaterial och säkerställa respektive detaljplanens genomförbarhet. I skede två, som infaller när detaljplanen varit på samråd, kommer resterande delar av respektive fokusområde att markanvisas till flera byggherrar. Senast vid detta tillfälle kommer kontoret att begära inriktningsbeslut för respektive område. Kontoret har gjort

en första ekonomisk bedömning av exploateringen och bedömer i detta tidiga skede att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- verka för att öka bostadbyggandet i Stockholm
- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Lokaler

Planering för offentlig service; boenden för personer med funktionsnedsättning, förskolor, skolor, idrott och rekreation, övrig omsorg, kultur m.m kommer att utredas vidare och planeras under arbetet med Fokus Skärholmen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på grönstruktur, landskapskaraktär och rekreationsvärden.

Området är idag en grön kil in mot Sätterskogens naturreservat. Mötet med naturreservatet kommer att vara en viktig utgångspunkt

i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Ett nära samarbete kommer att ske med landskapsarkitekter och miljöförvaltningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under arbetet med Fokus Skärholmen.

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. 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.

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

Tidplanen för Fokus Skärholmen ska möjliggöra antagande av detaljplaner för 4000 nya bostäder under 2018.

Därefter påbörjas genomförandetiden inom respektive fokusområde. Projektet som helhet väntas ha en utbyggnadstid som löper under minst en 10-årsperiod.

Samråd för detaljplanen planeras till våren 2017. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid inriktningsbeslutet, innan eller i samband med att resterande markanvisningar av fokusområdet planeras att ske, preliminärt sommaren 2017. Nästa markanvisningstillfälle sker efter detaljplanens samråd.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2018.

Risker och osäkerheter

Det nya arbetssättet i projekt Fokus Skärholmen utvecklas under processens gång. Exploateringskontoret prövar nya metoder med bland annat ankarbygggherrar samt markanvisning senare i processen än vad som idag är brukligt.

Att markanvisa i ett senare skede innebär att exploateringskontoret åläggs mer arbete i den första delen av planprocessen och att metoder för att fördela initiala kostnader senare i processen måste studeras gemensamt med stadsbyggnadskontoret.

En förutsättning för att markanvisa i ett senare skede är att detaljplanerna blir tillräckligt flexibla, i annat fall riskeras detaljplanernas genomförbarhet.

Kommunikation

Kontoret arbetar gemensamt med stadsbyggnadskontoret och i nära samarbete med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen inom Fokus Skärholmen. Fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen har informerats om pågående arbete.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder till Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Exploateringen ska bidra med att knyta Skärholmen och Sättra närmare varandra. Exploatering på platsen möjliggör investeringar på allmän plats och kontoret ska stärka stråket mot naturreservatet och utreda hur en ny kaj mot det gröna kan skapas. Exploateringen ska ske med hänsyn till områdets naturvärden och anpassas till terrängförhållanden.

Slut