

Handläggare
Maria Jansson
08-508 265 16**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Markanvisning för bostäder i projektet Fokus Skärholmen, delprojekt Mälaräng, inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng och Mälarhöjden till HSB Bostad AB som ankarbygggherre

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder samt rollen som ankarbygggherre inom del av fastigheten Sättra 2:1 inom fokusområde Mälaräng till HSB Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

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 HSB Bostad AB som ankarbyggherre till fokusområdet Mälaräng. Ankarbyggherrens uppgift är att företräda det allmänna byggherreintressen 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 HSB Bostads AB och att projektet drivs i linje med Fokus Skärholmen. Marken ska säljas till byggherren. Området omfattar cirka 1000-1500 bostäder. Resterande lägenheter inom området kommer att markanvisas efter genomfört samråd. I samband med detta tas också inriktningsbeslut för området.

Inriktningsbeslut ska tas innan nästa markanvisningsskede och beslutet kommer fattas av exploateringsnämnden, dvs. investeringar högre än 10 mnkr.

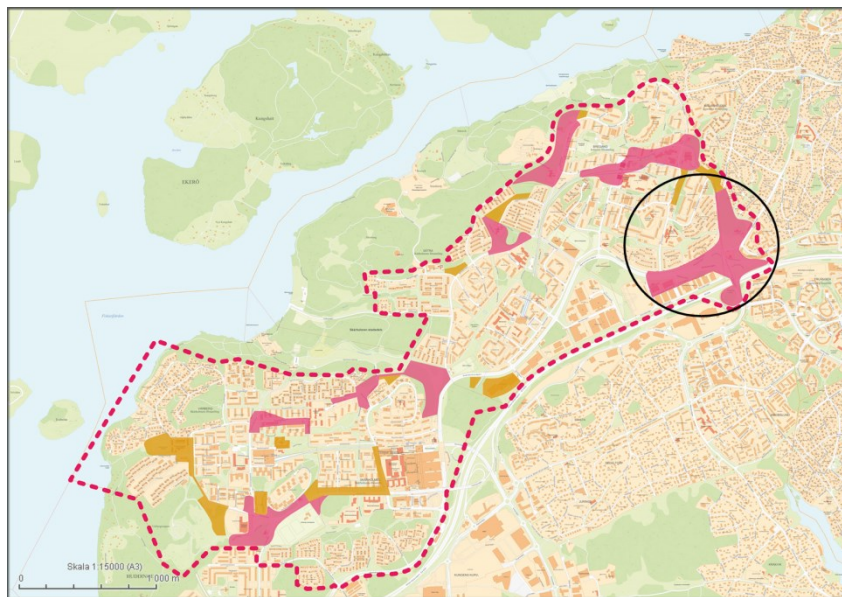
Exploateringsen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder. Exploateringen öppnar också upp för att omvandla en idag väldigt hård och trafikdominerad miljö till en trevligare entré till Bredäng och Mälarhöjden.

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 Mälaräng.



Figur 1. Fokusområdet Mälaräng inringat med svart cirkel. Övriga rosa och orangea områden är områden där planarbeten pågår eller ska starta inom Fokus Skärholmen.

Fokusområdet Mälaräng, som är lokaliserat vid Bredängs trafikplats, avgränsas av E4:an i söder. I övriga vädersträck avgränsas området ungefär enligt kartbilden ovan. Fokusområdet berör del av fastigheten Sättra 2:1.

Området är stort till omfattningen och utgörs idag till stor del av hårdgjorda trafikytor. Väster om trafikplatsen finns Sättra industriområde. Nordväst om trafikplatsen finns ett radhusområde och öster om bebyggelsen finns ett större kontorskomplex och parkeringsanläggning. Inom området finns även en bensinmack.

Området berör detaljplan Pl 6497, Pl 6017 och Pl 6298 som anger användning specialområde, motorväg och park.

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 detaljplaneläggning inom Fokus Skärholmen 2015-12-10.

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

Ankarbyggherre

I markanvisningsprocessen för Fokus Skärholmen provas 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 Mälaräng. Totalt inkom 17 ansökningar för området.

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

Kontoret föreslår att HSB Bostad AB erhåller uppdraget som ankarbygggherre inom fokusområdet Mälaräng och tilldelas totalt cirka 150 lägenheter om cirka 15 000 kvm BTA.

HSB redovisar en bra och tydlig ansökan med fokus på social hållbarhet. Sökanden har sökt på flera områden och redovisar på samtliga en stor förståelse för platsen och har anpassat referensprojekt till respektive område. Beskrivet angreppssätt för det fortsatta arbetet visar på en mognad att axla rollen som ankarbygggherre.

Markanvisning sker genom direktanvisning efter jämförelseförfarande enligt Stockholm stads markanvisningspolicy.

Bolaget har under de senaste två åren fått tre markanvisningar om totalt 407 lägenheter.



Figur 2. Ungefärlig utbredning av fokusområdet Mälaräng.

Den del av fokusområdet där ankarbyggherren kommer genomföra sin del av projektet kommer att säljas. Kontoret har förhandlat fram en prisnivå för bostäder om 14 500 kr per kvm ljus BTA. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-11-03 (dnr E2016-01656).

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

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 detaljplaneområdes 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
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- 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 speciellt buller och luftföroreningar.

En bensinmack kommer behöva flyttas för att passa den nya strukturen och sanering ska ske.

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 välbehövligt tillskott av bostäder till Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Exploatering på platsen möjliggör en

större ombyggnad av trafikplatsen som både kan förbättra trafiklösningen men också minska trafikytorna. Exploateringen knyter samman Fruängen och Segeltorp med Bredäng och Mälarhöjden. Området är ett nytt tydligt tillägg i stadsstrukturen med det stora antalet bostäder som är möjligt på platsen. Exploateringen är också ett första steg i att omvandla Skärholmsvägen till en mindre bilintensiv miljö. Exploateringen skapar en entré till Bredäng och Mälarhöjden. En viktig fråga i den fortsatta processen är att utreda hur bullret kan hanteras i den tillkommande bebyggelsen.

Slut