

HandläggareLouise Bill
08-508 264 93**Till**Exploateringsnämnden
2017-10-12

Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till AB Stockholmshem. Fokus Skärholmen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet 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 även nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i senare skeden än normalt i staden.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 80-90 lägenheter i så kallade Stockholmshus till AB Stockholmshem inom planområdet Mälaräng som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att uppföras i form av ett kvarter i anslutning till Skärholmsvägen som byggs om till stadsgata.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder i Skärholmen. Byggrätten som föreslås anvisas för Stockholmshus är belägen i det föreslagna kommande nya bebyggelseområdet Mälaräng. Genom ombyggnation av trafikplats Bredäng skapas utrymme för byggnation av ca 1000 tillkommande bostäder med tillhörande närservice. Genom att riva delar av Skärholmsvägen skapas utrymme för att bygga upp en ny gatu- och kvartersstruktur.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna från inriktningsbeslut för hela Fokus Skärholmen taget 2017-06-08 i exploateringsnämnden.

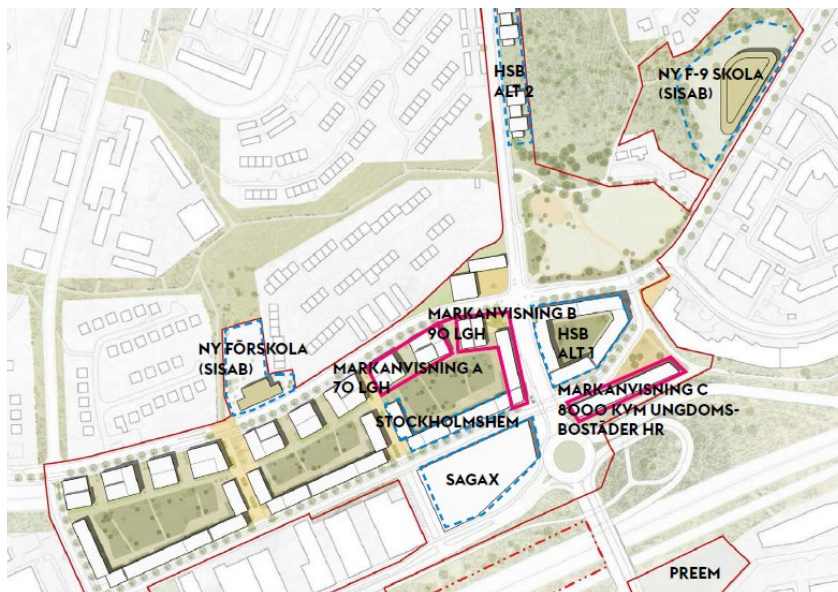
Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringskontoret har tillsammans med AB Stockholmshem studerat möjligheterna för Stockholmshus inom planområdet Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Aktuellt område ägs av staden.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 17 markanvisningar om totalt 2 546 lägenheter.

För markanvisningsområdet gäller detaljplan 6017 som anger området för trafikändamål. Förnärvarande pågår samråd för ändring av detaljplanen.



Utsnitt ur illustrationskarta för planområdet Mäläräng med planområdesgränsen illustrerad med tunn röd begränsningslinje och den föreslagna markanvisningen till Stockholmshem markerad med blå heldragen linje och angiven Stockholmshem.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

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 ankarbygggherrar för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mäläräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sätra och Bredäng. Satsningen Fokus Skärholmen är förvaltningsövergripande och avsikten är att

tillföra stadsdelarna 4000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Det övergripande målet för Fokus Skärholmen är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centra ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service. Mälaräng utgör en viktig del i att länka samman Bredäng-Mälarhöjden-Fruängen i ett område som idag mer eller mindre utgör en barriär.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Nya arbetsprocesser

Exploateringskontoret har i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. I och med detta uppdrag prövas nya arbetssätt inom vissa av delprojekten i Fokus Skärholmen varav Mälaräng är ett. I dessa större områden, där staden har rådighet över majoriteten av marken, har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbyggare fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i dessa områden sker därav senare under planprocessen än vanligt. Detta innebär bland annat att staden till en början står för kostnader för nödvändiga utredningar under planarbetet som vanligtvis bekostas av byggare.

Stockholmshus

I Stockholms stads budget 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen

fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Detaljplaneförslaget innehåller nybyggnation av ca 80-90 lägenheter i Stockholmshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas vidare inom pågående planprocess.

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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Parkering inom planområdet Mälaräng ska i huvudsak lösas i gemensamma garage inom respektive kvarter. I det kvarter som nu anvisas inom Mälaräng är garaget föreslaget att placeras i den del som anvisas till Stockholmshem.

Bolaget ska följa Stadens hållbarhetskrav samt lägga särskilt fokus på de sociala hållbarhetsaspekterna som finns inom ramen för Fokus Skärholmen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Mälaräng har tidigare presenterats inför inriktningsbeslut. Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om, inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 80-90 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 8 812 lägenheter i hyresrätt, vilket motsvarar 62% av det totala bostadsbeståndet i stadsdelen. Inom Mälaräng planeras för att hälften av byggrätterna för nya bostäder ska kunna upplåtas med tomträtt för hyresrätter. Den andra hälften avses försäljas för bostadsrättsproduktion.

Miljö

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

För att skapa bra boendemiljöer planeras bebyggelsen utformas i storkvarter med lamellbyggnader med genomgående bostäder mot E4 söder om området. Inne i, de åt söder slutna, kvarteren skapas tysta gårdsmiljöer som utformas som gemensamma gårdar för de omslutande bostadshusen. Delar av gårdarna underbyggs med gemensamma garage för bostadsparkering. Genom att gårdarna endast delvis blir underbyggda skapas förutsättningar för en god dagvattenhantering inom området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönstrukturen föreslås i detaljplaneförslaget utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och omvandling av ytor för trafikändamål till bostadskvarter. Grönytefaktor och eventuella kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden i samband med exploateringen kommer att studeras under planprocessen för hela planområdet.

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

Inom Fokus Skärholmen sjösätts Stockholms stads nya metod med *Integrerad* barnkonsekvensanalys. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde. Arbetet med barnkonsekvensanalysen fortsätter inom ramen för planarbetet.

Inom planområdet för Mälaräng planeras för en ny skola åk F-9 med idrottshall. Mellan skolan och de nya bostadskvarteren kommer gång- och cykelbanenätet att uppgraderas för att säkerställa säkra skolvägar. I anslutning till bostadsområdet kommer Slättgårdsparken att uppgraderas till en stadsdelspark med utökade funktioner för de närboendes rekreation.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel för konst avsätts per delprojekt inom Fokus Skärholmen. Medel från flera projekt föreslås kunna riktas till samma åtgärd om detta bedöms ge mest nytta för stadsdelen. Medel och konstnärlig gestaltning redovisas i kommande genomförandebeslut.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till och med 2018. Byggstart för allmän platsmark inom Mälaräng kan tidigast ske 2019 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och

sträcker sig över flera år. Byggstart på kvartersmark bedöms tidigast kunna ske 2022.

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

Risker och osäkerheter

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar, ombyggnad av Murmästarvägen och Trafikplats Bredäng, rivning av delar av Skärholmsvägen samt att utbyggnad av ny infrastruktur blir dyrare än bedömt i detta tidiga skede.

Tidplanen för utbyggnad av planområdet kan påverkas av Trafikverkets utbyggnad av Förbifart Stockholm, då områden angränsande till Murmästarvägen används för etableringsytor för byggnationen av Förbifarten samt av behovet av att flytta en bensinstation inom planområdet.

Kopplat till de nya arbetsprocesserna som provas inom Fokus Skärholmen och att markanvisningar delvis kommer att ske efter antagen detaljplan innebär risk att genomförandebeslut behöver fattas innan framtida intäkter för staden är säkerställda. Att markanvisa delar av planområdet minskar denna riskexponering något.

Kommunikation

Delprojektet har en upprättad kommunikationsplan inom ramen för hela fokusområdet Skärholmen. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret är delaktigt i projektet i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen till Stockholmshus inom Mälaräng. Markanvisningen är ett viktigt steg i den kommande utvecklingen inom planområdet.

Slut