

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

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Skärholmen 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
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-588 919 78
Växel 08-508 276 00
mikael.jonsson@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 100 lägenheter i så kallade Stockholmshus till AB Stockholmshem inom planområdet Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen) 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. Exploateringen möjliggör bland annat en utveckling av parkstråket mellan Sätredalsparken och Sätreskogens naturreservat till en grön länk, att skapa trygga stråk för gående och cyklister att röra sig längs även kvällstid och att omdana Skärholmsvägen från en hård och trafikdominerad miljö till en stadsgata.

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

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det övergripande inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen från 2017-06-08.

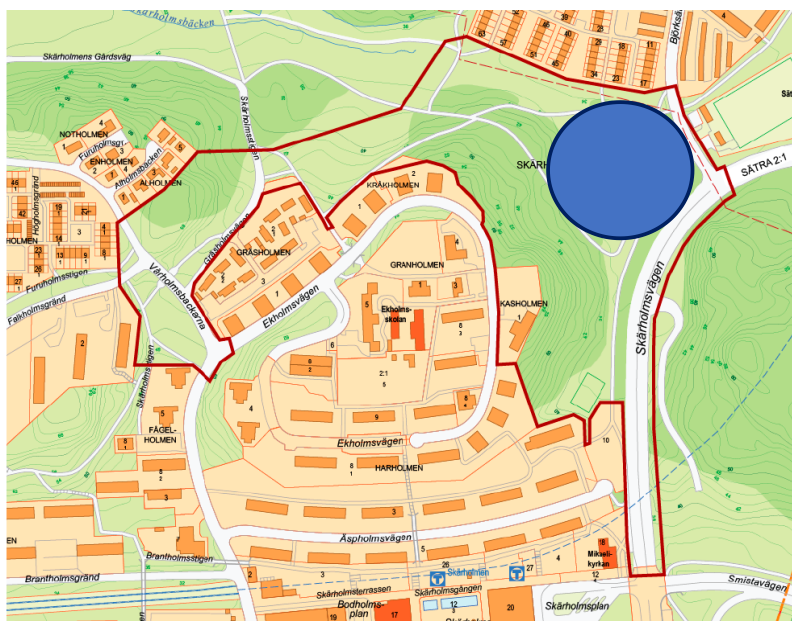
Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen

Bakgrund till markanvisningen

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

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

Markanvisningsområdet berörs av gällande detaljplan för Förbifart Stockholms tunnlar under parkmark, TDP 2009-17150-54 Tunnel Sättra.



Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Område som föreslås markanvisas markerat med svart cirkel.



Illustrationsplan Skärholmsdalén med kvarteret som föreslås anvisas markerat med röd färg. Bild: Nyréns arkitektkontor.

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), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksåtra (tidigare Björksätravägen/Kråksåtrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Utöver ovan beslut har Danator Skärholmen Fastighets AB en markanvisning inom planområdet sedan 2016.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sättra 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.

Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centra ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service. Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden.

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 Skärholmsdalen 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 Stockholmshuset. 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 100 lägenheter i Stockholmshuset. 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 Skärholmsdalen ska i huvudsak lösas i gemensamma garage varav ett är placerat i kvarter söder om området som nu föreslås anvisas.

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Skärholmsdalen 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 100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 8812 lägenheter i hyresrätt, vilket motsvarar 62% av det totala bostadsbeståndet i stadsdelen.

Miljö

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

Hela planområdet har inventerats och klassats enligt SIS-standard naturvärdesinventering (NVI). Ingen del av planområdet bedöms ha den högsta klassen, klass 1. Större delen av planområdet, inklusive området som nu föreslås markanvisas, har värde klass 3, påtagligt naturvärde.

Planområdet ligger i utkanten av ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefullt område). En exploatering av planområdet

kommer att medföra att de sydöstra delarna av ESBO-området påverkas negativt lokalt genom förlust av ingående miljöer. Påverkan bedöms bli liten sett över ESBO-områdets totala utbredning och ytan över ingående naturtyper.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönstrukturen föreslås i detaljplaneförslaget utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och nya entréer till Sätterskogens naturreservat. 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 sätts 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.

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 en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till och med 2018. Byggstart för Skärholmsdalen kan tidigast ske 2019 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och sträcker sig över flera år.

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 Skärholmsvägen och Gräsholmsvägen samt 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, vars tunnlar genomkorsar delar av planområdet. Däribland området som nu föreslås anvisas. Området som föreslås markanvisas ligger inom skyddszonen för Förbifartens tunnlar vilket ställer särskilda krav på samordning och utformning och kan vara en begränsning vid exempelvis grundläggning av bebyggelse.

Kopplat till de nya arbetsprocesserna som prövas 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 Skärholmsdalen. Markanvisningen är ett viktigt steg i den kommande utvecklingen inom planområdet.

Slut