

HandläggareLouise Bill
08-508 264 93**Till**Exploateringsnämnden
2017-11-09

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Alm Equity AB 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 har genom att använda markanvisningsförfarandet direktanvisning efter jämförelseförfarande valt ut Alm Equity AB för delområde inom planområdet Skärholmsdalen.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 120 lägenheter till Alm Equity AB inom planområdet Skärholmsdalen som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen i det aktuella markanvisningsområdet är enligt samrådsförslaget tänkt att följa foten av Skärholmsberget och vänder sig mot parkstråket som går in i Sättra naturreservat.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder. Exploateringen möjliggör bland annat en utveckling av parkstråket mellan Sättradalsparken och Sättraskogens 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. I jämförelseförfarandet har åtgärder för social hållbarhet utvärderats och projektet bedöms kunna bidra till ett mer socialt hållbart Skärholmen utifrån de åtaganden som Alm Equity AB åsätter sig i samband med markanvisningen.

Alm Equity AB, org. nr. 556549-1650, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 000 kr per ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen.

Bakgrund till markanvisningen

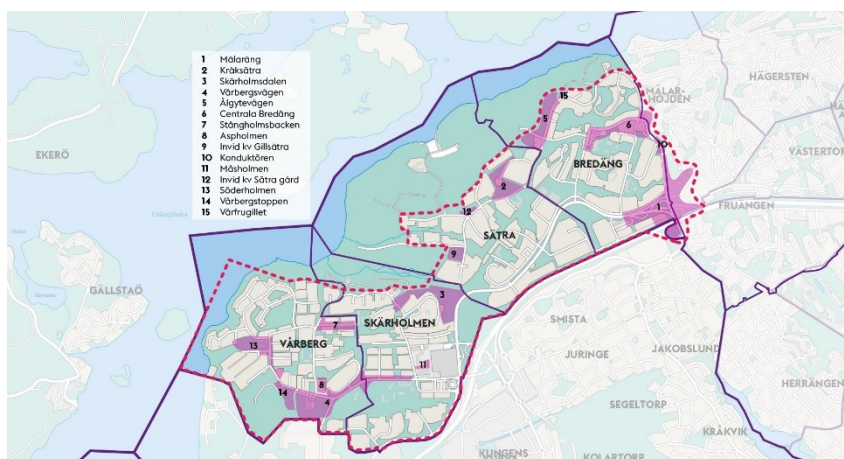
Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Satsningen Fokus Skärholmen är förvaltningsövergripande och avsikten är att

tillföra stadsdelarna 4 000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter.

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. Målet är att med utgångspunkt i Skärholmens lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en trygg och levande stadsdel. Stadsdelsområdets kulturhistoria men också strändernas och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet som är en resurs att bygga vidare utifrån.

I Fokus Skärholmen provas en process med större mer generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Det aktuella markanvisningsområdet hör till de delprojekt där en process för att åstadkomma mer flexibla detaljplaner provas.

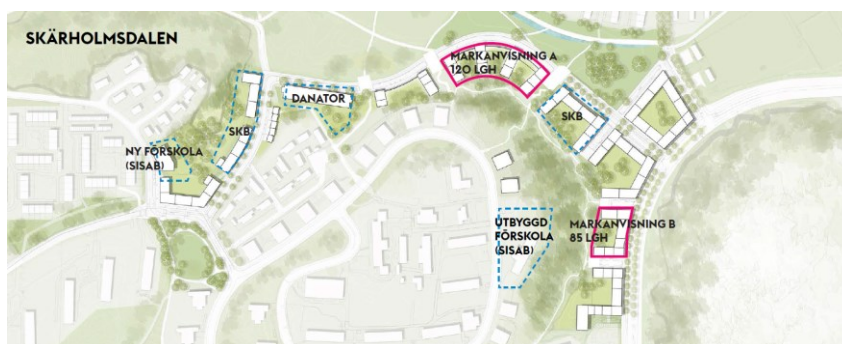
Utgångspunkten för processen innebär att staden driver planarbetet och upphandlar arkitekter och konsulter för nödvändiga utredningar men för att säkerställa genomförbarheten i de planer som arbetas fram och få in byggherrarnas perspektiv i arbetet markanvisades under hösten 2016 s.k. ”ankarbyggherrar” inom respektive planområde.



Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Detta ärende avser markanvisning inom delprojektet Skärholmsdalen, nr 3 i kartan.

Resterande markanvisningar har enligt tidigare tjänsteutlåtande för inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen föreslagits ske i två skeden för de ovan angivna projekten – dels efter samråd och dels efter antagen detaljplan. Under hösten har intresserade

bygggherrar haft möjlighet att ansöka om markanvisning för totalt sex utvalda delområden, s k tilldelningsområden, inom tre planområden; Mälaräng, Skärholmsdalen och Vårbergsvägen. Dessa planområden har parallellt med jämförelseförfarande varit på samråd. Detta ärende avser markanvisning för tilldelningsområde A omfattande ca 120 lägenheter inom planområdet för Skärholmsdalen.



Planområdet Skärholmsdalen med tilldelningsområdena markerade. Detta ärende avser markanvisning för tilldelningsområde A.

I jämförelseförfarandet har utvärdering av inkomna ansökningar gjorts utifrån jämförelsekriterier. Dessa kriterier har framförallt avsett åtgärder för att stärka social hållbarhet i stadsdelen samt ambitioner för gestaltungs- och stadsbyggnadskvaliteter för de aktuella projekten. Två ansökningar för det aktuella markanvisningsområdet har inkommit under jämförelseförfarandet.

Bolaget har under de senaste fem åren fått en markanvisning om totalt 130 lägenheter i bostadsrätt av Stockholm stad.

Planområdet berör del av fastigheten Skärholmen 2:1 och för området gäller flera olika detaljplaner enligt vilka det aktuella markanvisningsområdet främst är avsett för park samt ett tidigare markreservat för trafikled "Kungshattsleden". Förbifarten håller på att byggas under planområdet och ersätter behovet av reservatet för trafikleden ovan mark. Området används idag för som park.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret

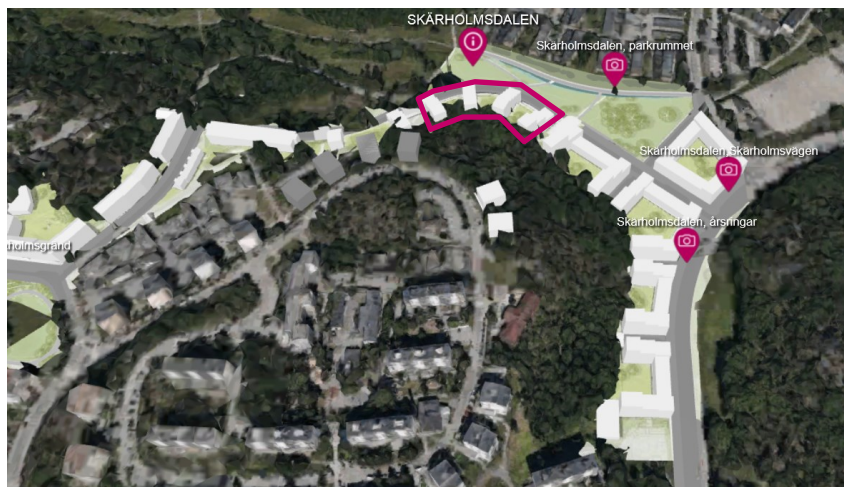
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Utöver ovan beslut har Danator Skärholmen Fastighets AB en markanvisning för äldreboende inom planområdet sedan 2016. AB Stockholmshem markanvisades även inom planområdet den 12 oktober 2017 för cirka 100 stycken lägenheter i s k Stockholmshus.

Markanvisning

Det aktuella delområdet av planen som utgör tilldelningsområdet är belägen mot Skärholmsdalen, runt foten av Skärholmsberget. Tilldelningsområdet bedöms enligt samrådsförslaget innefatta cirka 14 000 kvm BTA ovan mark eller cirka 120 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkeringsplatser ska anordnas i garage eller parkeringsköp och behöver lösas med intilliggande kvarter. I delar av kvarteret ges möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar mot gata och i vissa lägen ställs krav på lokaler.

Ett fast pris om 9 000 kr/kvm ljus BTA tillämpas. Priset räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten. För lokaler tillämpas pris om 3 000 kr/kvm ljus BTA som också räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten.



Skärholmsdalen med aktuellt tilldelningsområde utmarkerat.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att provas vidare i den fortsatta planprocessen.

Markanvisning sker efter jämförelseförfarande 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. Byggherren förbinder sig till åtaganden angivna i ansökan om markanvisning, Bilaga 1. Detta avser exempelvis att åtaganden om åtgärder för ökad social hållbarhet ska genomföras och att det slutliga bygglovsförslaget uppfyller de ambitioner avseende gestaltning och kvalité som visats på i bolagets ansökan.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17 (dnr E2017-02283).

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet är en del utav Fokus Skärholmen och inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 120 lägenheter i bostadsrätt. I stadsdelen idag är en övervägande del av lägenheterna, 62 procent, hyresrätter. Denna markanvisning bidrar därför till att utjämna skillnaden av utbudet av olika upplåtelseformer i det lokala bostadsbeståndet.

Lokaler

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar för att dessa behov ska kunna tillgodoses i planeringen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet motsvarande 12 fritt placerade servicebostäder samt 2 lägenheter för serviceutrymmen. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen studeras 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-områdes 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.

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.

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 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

Fokus Skärholmen 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 stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen inom Skärholmsdalen. Markanvisningen är ett viktigt steg i den kommande utvecklingen inom planområdet. De åtgärder för social hållbarhet som bolaget åtar sig genomföra kopplat till markanvisningen anses också bidra till ett mer socialt hållbart Skärholmen.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsansökan