

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

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 till Botrygg Förvaltningsfastigheter 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 Botrygg Förvaltningsfastigheter AB för delområde inom planområdet Mälaräng.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 70 lägenheter till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB inom planområdet Mälaräng som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att utformas i form av storkvarter mot Eksätravägen.

Genom ombyggnation av trafikplats Bredäng skapas utrymme för byggnation av ca 1 000 tillkommande bostäder med tillhörande närservice. Genom att riva delar av Skärholmsvägen skapas utrymme för att bygga upp en ny gatu- och kvartersstruktur. I jämförelseförfarandet har åtgärder för social hållbarhet utvärderats och projektet bedöms kunna bidra till ett mer socialt hållbart Skärholmen utifrån de åtaganden som Botrygg Förvaltningsfastigheter AB åsätter sig i samband med markanvisningen.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

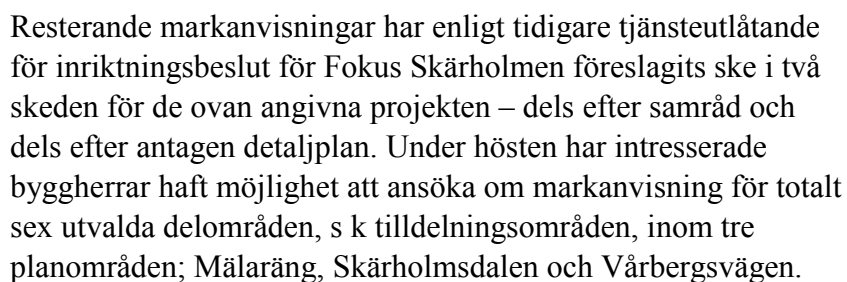
Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen.

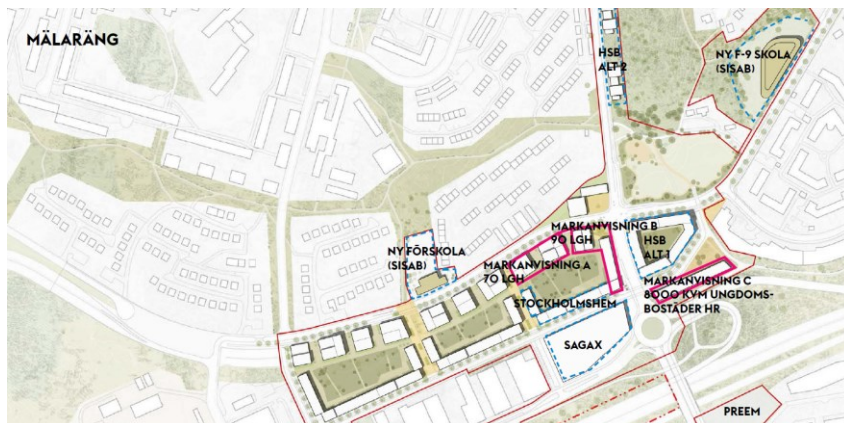
Bakgrund till markanvisningen

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 4000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter.

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.



Dessa planområden har parallellt med jämförelseförfarande varit på samråd. Detta ärende avser markanvisning för tilldelningsområde A omfattande ca 70 lägenheter inom planområdet för Mälaräng.



Planområdet Mälaräng 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. 17 bolag har, i samband med jämförelseförfarandet, ansökt om markanvisning för hyresrätter, bostadsrätter eller båda delarna för det aktuella markanvisningsområdet.

Botrygg bygger och förvaltar hyres- och bostadsrätter samt lokaler. I beståndet finns förutom bostäder också offentliga lokaler såsom äldreboenden, gruppboenden, förskolor och skolor. Fastighetsbeståndet är lokaliserat till Linköping, Stockholm, Göteborg, Norrköping och Örebro. Botrygg har under de senaste fem åren fått en markanvisning i Östberga om 100 lägenheter.

Planområdet berör del av fastigheten Sättra 2:1 och för markanvisningsområdet gäller detaljplan 6017 som anger området för trafikändamål. Samråd för ändring av detaljplanen pågår fram till den 17 oktober.

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 ankarbygggherrar för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksåtra (tidigare Björksåtravägen/Kråksåtrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Utöver ovan beslut för Fokus Skärholmen markanvisades AB Stockholms hem cirka 80-90 lägenheter i s k Stockholms hus inom planområdet den 12 oktober 2017.

Markanvisning

I Mälaräng finns tre olika tilldelningsområden: Dels område A som beräknas omfatta 6 600 kvm BTA ovan mark eller cirka 70 lägenheter mot Eksåtravägen och dels område B som beräknas omfatta 8 500 kvm BTA ovan mark eller cirka 90 lägenheter mot Eksåtravägen och Bredångsvägen. Parkeringsplatser ska anordnas i garage eller parkeringsköp och behöver troligtvis lösas med intilliggande kvarter. I kvarteren ges möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar mot gata och i vissa lägen ställs krav på lokaler. Område C omfattar 8 000 kvm ungdomsbostäder, eller cirka 140 lägenheter i en lamellbyggnad mot Bredångs trafikplats.

Detta ärende avser område A. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken kommer att upplåtas med tomträtt. Denna markanvisning ges till bolaget Botrygg Förvaltningsfastigheter AB. Botrygg AB, som är moderbolag i koncernen, ställer sig bakom bolaget finansiellt och är solidariskt ansvariga för genomförandet gentemot staden. Detta regleras i markanvisningsavtalet.



Mälaräng 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 kvalitet som visats på i bolagets ansökan.

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 70 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.

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 en gruppbofastad om totalt 6 lägenheter samt tillhörande serviceutrymmen. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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.

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 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 exploitören 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 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

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 Mälaräng. 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