

Handläggare
Malin Sandström
08-508 265 83**Till**
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Markanvisning för kontor och bostäder inom del av fastigheten Måsholmen 21 i Skärholmen till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och bostäder inom del av fastigheten Måsholmen 21 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 83
Växel 08-508 276 00
malin.sandstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

AB Stockholmshem, nedan kallat Stockholmshem, har sökt markanvisning för att uppföra en byggnad med nytt huvudkontor samt bostadslägenheter, inom fastigheten Måsholmen 21.

Projektet innebär att en del av Skärholmens gymnasium, den ”annexbyggnad” som innehåller verksamhetslokaler för

utbildning inom fordonsteknik, avses rivas och en ny byggnad uppförs i dess ställe. Det framtagna nybyggnadsförslaget är ett hus med 18 våningsplan, innehållande ca 100 bostadslägenheter, ca 4 500 kvm kontorsyta, samt till viss del utrymmen för allmänheten.

Fastigheten Måsholmen 21 innehas idag med tomträtt av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, vilka godkänner projektet genom undertecknande av markanvisningsansökan. Berörd del av Måsholmen 21 avses genomgå fastighetsbildning och upplåtas med tomträtt till Stockholmshem.

Då projektet ingår i Fokus Skärholmen har inriktningsbeslut tagits inom Fokus Skärholmen, 2017-06-08.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Kontoret ser mycket positivt på att Stockholmshem väljer att placera sitt nya huvudkontor i Skärholmen Centrum, då det innebär ett unikt tillskott till stadsdelen som tillförs arbetstillfällen. Förslaget visar på en prioritering av byggande i ett gott kollektivtrafikläge. Den plats där byggnaden är tänkt att uppföras uppfattas idag som en baksida till centrum, men den tänka exploateringen kan tillföra området bättre trivsel och trygghet.

Bakgrund till markanvisningen

Skärholmen Centrum är den plats Stockholmshem funnit lämplig för uppförandet av sitt nya huvudkontor. Ansökan om markanvisning för kontor och bostadslägenheter har inkommit och exploateringskontoret föreslår direktanvisning inom del av fastigheten Måsholmen 21 till Stockholmshem. Fastigheten Måsholmen 21 innehas idag med tomträtt av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, vilka samtycker till projektet genom sitt undertecknande av markanvisningsansökan.

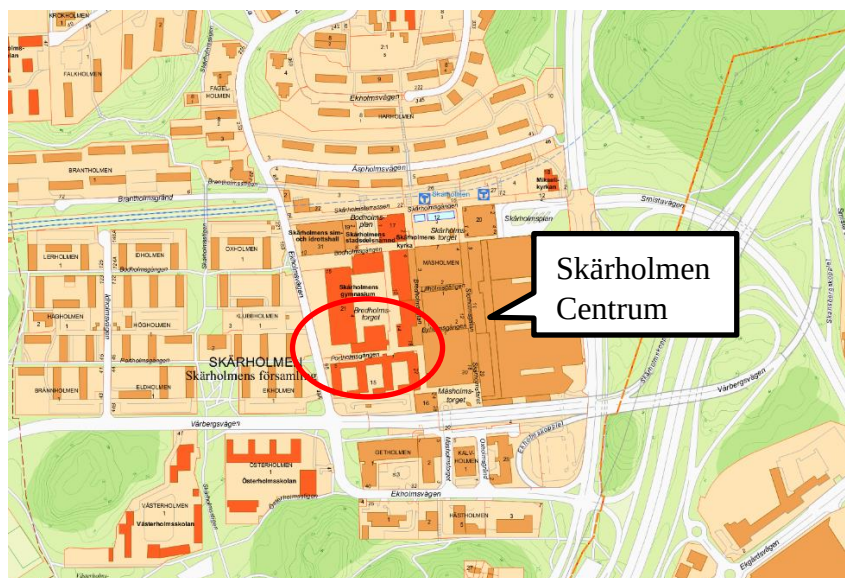
Projektet innebär att del av Skärholmens gymnasium, den ”annexbyggnad” som innehåller verksamhetslokaler för utbildning inom fordonsteknik, avses rivas och en ny byggnad

uppförs i dess ställe. SISAB har ett styrelsebeslut om att avyttra del av Måsholmen 21.

Det nya förslaget innebär att Skärholmen markeras som en strategisk plats i Stockholm då det nya huvudkontoret får god synlighet från omgivningen och bidrar med arbetstillfällen till stadsdelen.

Stockholmshem har under de senaste fem åren fått 19 markanvisningar om totalt 2 546 lägenheter.

För området gäller Stadsplan 6235 från 1964, enligt vilken fastigheten är avsedd för centrumbebyggelse, ändamål skola.



Figur 1. Projektområdet markerat i rött, i direkt anslutning till Skärholmen Centrum, inom stadsdelen Skärholmen

Tidigare beslut

Ett gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, inom vilket detta projekt Måsholmen 21 är en del, har beslutats om i exploateringsnämnden 2017-06-08.

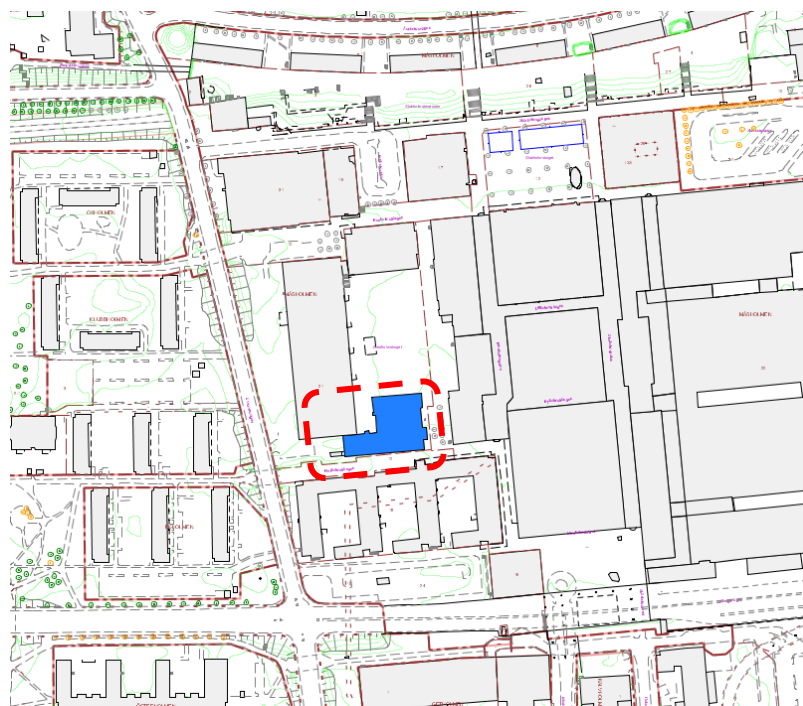
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en generell start-pm för Fokus Skärholmen 2015-12-10, där detta projekt ingår.

Markanvisning

Markanvisningen innebär uppförande av en byggnad i 18 våningsplan, innehållande ca 100 lägenheter, ca 4 500 kvm kontorsyta, samt en kommersiell del för eventuell kulturverksamhet. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 2 Flygfoto över Skärholmen Centrum, samt gymnasieskolan där markerad byggnad avses rivas till fördel för Stockholmshems projekt.



Figur 3 Röd streckad linje indikerar markanvisningsområdet intill Skärholmen Centrum, byggnaden inom fastigheten Måsholmen 21 som är markerad med blått är "annexet" som avses rivas till fördel för projektet.

Markanvisning för kontor och bostäder inom del av fastigheten Måsholmen 21 i Skärholmen till AB Stockholmshem

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa till Stockholmshem för bostäderna som upplåts med hyresrätt.

För kontor gäller årsavgälden 265 kr/kvm BTA.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Stockholmshem enligt detta utlåtande.

Parkering föreslås att lösas inom befintliga parkeringsgarage, då det finns ett överskott av parkeringsplatser inom Stockholmshems närliggande bostadsbestånd i Skärholmen.

Expertrådet har behandlat ärendet 2017-08-17
(dnr E2017-00809).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden tog 2017-06-08 ett inriktningsbeslut för hela Fokus Skärholmen, inom vilket Måsholmen 21 utgör ett delprojekt.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

I detta tidiga skede har staden mindre investeringar på allmän plats då rådigheten över omkringliggande mark är begränsad. Eventuellt behöver ett större område ses över i samband med planarbetet vilket kan medföra ökade behov av investeringar för staden. I den ekonomiska kalkylen ingår omläggning av och tillskapande av en trevligare miljö vid Portholmsgången, samt eventuell ledningsflytt. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av byggnaden. All ekonomisk risk avseende

bolagets del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering av allmän plats.

Projektets totala ekonomi bedöms vara mycket god och 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 100 lägenheter i hyresrätt. Projektet bidrar till att uppfylla flera av stadens mål:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040
- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- markanvisa minst 4 250 hyresrätter under 2017
- markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- tillskapa arbetsplatser i Söderort

Lokaler

Byggnadsförslaget innebär att ca 4 500 kvm nya kontorsarbetsplatser tillskapas i söderort. Inom byggnaden planeras för en del öppen för allmänheten, där kulturell verksamhet kan komma att inrymmas. Möjligheten att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas ytterligare i arbetet med detaljplanen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som kommer att utredas vidare vid planering av bebyggelsen är risken för översvämning då det går ett avrinningstråk på gatan söder om befintlig byggnad. Vid höjdsättning av entréer bör hänsyn tas till detta avrinningsstråk.

En fördjupad översvämningsutredning bör göras för att identifiera vilka anpassningar och åtgärder som behöver göras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön då enbart redan bebyggd yta tas i anspråk.

Utemiljöerna runt platsen upplevs idag som en baksida. I samband med utveckling av önskad bebyggelse enligt markanvisningsansökan behöver utemiljön ses över och utvecklas till en trygg, tilltalande och tillgänglig plats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då projektet innebär att en befintlig byggnad rivs och ny byggnad uppförs i dess ställe kommer enbart redan hårdgjord yta tas i anspråk, därav avsätts ingen peng för grönkompensation.

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 ny bebyggelse och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Arbetet med att ta fram en integrerad barnkonsekvensanalys inom Fokus Skärholmen, stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng har påbörjats. Ett första steg, för att kartlägga barnens perspektiv på allmän plats inom området, har genomförts och skall ligga till grund för 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. Inom Fokus Skärholmen föreslås medel från flera projekt kunna riktas till samma åtgärd om detta bedöms ge mest nytta för stadsdelen.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i kommande genomförandebeslut.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär översiktlig tidplan. Mot bakgrund av tidplanen beräknas byggstart tidigast ske år 2019 och första inflyttning år 2022.

Detta bedöms bli det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Den största risken i projektet är den översiktliga tidplanen som kan komma att förändras då projektet är i tidigt skede.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning, vilka ställer sig positiva till förslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av 10-12 servicebostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Stockholmshem har informerats om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på att Stockholmshem väljer att placera sitt nya huvudkontor i Skärholmen Centrum, då det innebär ett tillskott till stadsdelen som tillförs arbetstillfällen.

Förslaget visar på en prioritering av byggande i ett gott kollektivtrafikläge, där planerna för spårväg syd innebär en än mer strategiskt läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Närheten till Skärholmen Centrum och kollektivtrafik ger också förutsättningar för ett attraktivt boende. Den plats där byggnaden är tänkt att uppföras uppfattas idag som en baksida till centrum, men den tänka exploateringen kan tillföra området bättre trivsel och trygghet.

Förslaget innehåller ingen tänkt parkering då byggaktören avser lösa parkeringsfrågan genom nyttjande av befintliga parkeringsgarage som idag står med vakanser.

Slut