

Handläggare
Maria Jansson
08-508 265 16**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Markanvisning för bostäder i projektet Fokus Skärholmen, delprojekt Vårbergsvägen, inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till ByggVesta AB som ankarbygggherre

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder samt rollen som ankarbygggherre inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till ByggVesta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 16
Växel 08-508 276 00
maria.l.jansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Fokus Skärholmen är ett pilotprojekt i stadens uppdrag att utveckla en metod att ta fram större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Exploateringskontoret har genom att använda markanvisningsförfarandet direktanvisning efter

jämförelseförfarande valt ut ByggVestaAB som ankarbyggherre till fokusområdet Vårbergsvägen. Ankarbyggherrens uppgift är att företräda det allmänna byggherreintresset och att säkerhetsställa genomförbarheten av detaljplanen fram till detaljplanens samråd.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar 150 bostäder om cirka 15 000 kvm ljus BTA till ByggVestaAB och att projektet drivs i linje med Fokus Skärholmen. Marken ska upplåtas med tomträtt till byggherren och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Området omfattar totalt cirka 1000 bostäder. Resterande lägenheter inom området kommer att markanvisas efter genomfört samråd. I samband med detta tas också inriktningsbeslut för området.

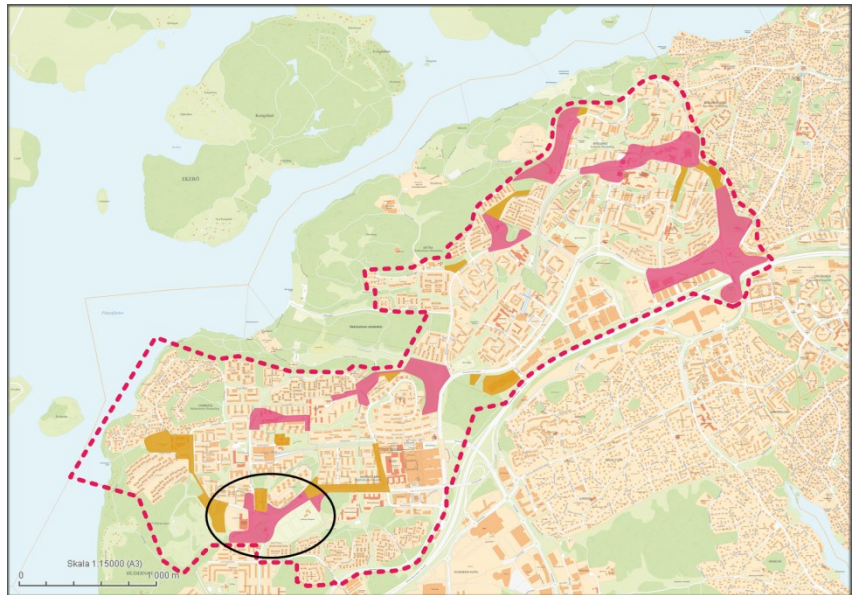
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder. Exploateringen öppnar också upp för att omvandla en idag väldigt hård och trafikdominerad miljö till en trevligare vistelsegata.

Bakgrund till markanvisningen

I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fått i uppdrag att genomföra projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är ett pilotprojekt i stadens uppdrag att utveckla en metod att ta fram större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Projektet syftar till att förstärka områdets existerande kvalitéer samt pröva nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvalitéer till rimliga priser. Ambitionen är att över 4000 bostäder ska tillföras stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng.

Under sommaren har intresserade byggherrar haft möjlighet att ansöka om att bli ankarbyggherre inom totalt åtta olika fokusområden inom Fokus Skärholmen. Detta ärende rör fokusområdet Vårbergsvägen.



Figur 1. Fokusområdet Vårbergsvägen sträcker sig från Vårbergs sjukhus till Skärholmens centrum. Västra Vårbergsvägen, del av fokusområdet Vårbergsvägen, inringat med svart oval, är den delen av området som ankarbyggherren ska delta i utredningen av. Övriga rosa och orangea områden är områden där planarbeten pågår eller ska starta inom Fokus Skärholmen.

Staden har under en längre tid sett stora möjligheter att omvandla Vårbergsvägen till en vistelsegata som i större utsträckning än idag kantas av bebyggelse. Planarbete har tidigare bedrivits vid Vårbergsvägen i anslutning till Svenska bostäders bestånd i östra delen av Vårbergsvägen med markanvisningar till Svenska bostäder och Peab. Planarbetet ligger sedan några år vilande beroende på stora kostnader vid omläggningar av befintliga ledningar.

Vid Vårbergstoppen, väster om fokusområdet Vårbergsvägen, pågår för närvarande ett planarbete för ca 350 nya bostäder i form av radhus och flerfamiljshus och en omvandling av gaturum och intilliggande parker. Något längre bort vid Söderholmsskolan pågår också detaljplanearbete för både bostäder och skola.

Det aktuella området som föreslås markanvisas till Byggvesta AB omfattar mark mellan Storholmsbackarna och Vårbergs sjukhem, även kallat västra Vårbergsvägen i tidigare dokument, och är ett område där staden ser potential för en samlad ny bebyggelse. Området angränsar i öst till Svenska Bostäders och Peabs markanvisningar samt i väst till Vårbergs sjukhem. Området ska utredas i sin helhet. Tillsammans med övriga pågående planer längs Vårbergsvägen kan exploateringen bidra till att omvandla området från en gles och överstor trafikstruktur till ett mer integrerat bostadsområde i Skärholmen och Vårberg.

Fokusområdet berör del av fastigheten Skärholmen 2:1 och för området gäller flera olika detaljplaner enligt vilka berört område främst är avsett för park och gata.

Tidigare beslut

I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden gemensamt fått i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, Fokus Skärholmen.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett generellt start-pm för detaljplaneläggning inom Fokus Skärholmen 2015-12-10.

Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut för Fokus Skärholmen 2016-04-14.

Ankarbygggherre

I markanvisningsprocessen för Fokus Skärholmen prövas markanvisningar i ett senare skede än vad som vanligen sker i staden. I ett första skede sker markanvisning till så kallade ankarbygggherrar. En ankarbygggherre kliver in i projekten i ett tidigt skede för att hjälpa staden med att ta fram samrådsmaterial. Ankarbygggherren ska bidra med byggherreperspektivet och säkerställa planernas genomförbarhet i fokusområdena. Efter samråd ska ytterligare jämförelseförfarande göras inför resterande markanvisningar.

Markanvisning

Under sommaren har intresserade byggherrar haft möjlighet att ansöka om att bli ankarbygggherre inom fokusområdet Vårbergsvägen. Totalt inkom 12 ansökningar för området.

Ansökningarna har bedömts på tjänstemannanivå och har utvärderats på följande kriterier: projekttid, referensprojekt, projektorganisation samt social hållbarhet.

Kontoret föreslår att ByggVesta AB erhåller uppdraget som ankarbygggherre inom fokusområdet Vårbergsvägen och tilldelas totalt cirka 150 lägenheter om cirka 15 000 kvadratmeter ljus BTA. Den del av fokusområdet där ankarbygggherren kommer genomföra sin del av projektet kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 2. Ungefärlig utbredning av fokusområdet Vårbergsvägen.

Byggvesta redovisar en innehållsrik och väl sammanhållen ansökan med en tydlig röd tråd. Ansökan visar på stor erfarenhet av exploatering i miljonprogramsstadsdelar så som i Rinkeby. Vidare visar ansökan på en mognad och erfarenhet hos byggherren att jobba med social hållbarhet och att tänka i större strukturer, vilket vi efterfrågat i rollen som ankarbyggherre.

Markanvisning sker genom direktanvisning efter jämförelseförfarande enligt Stockholm stads markanvisningspolicy.

Bolaget har under de senaste två åren fått tre markanvisningar om totalt 320 lägenheter.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med ankarbyggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden har tidigare fattat beslut om ett gemensamt utredningsbeslut för Fokus Skärholmen. Inom ramarna för Fokus

Skärholmen ska nya arbetssätt prövas och markanvisningar ska ske i ett senare skede än vad som vanligen sker i staden.

Ankarbyggherren ska hjälpa staden att ta fram samrådsmaterial och säkerställa respektive detaljplans genomförbarhet. I skede två, som infaller när detaljplanen varit på samråd, kommer resterande delar av respektive fokusområde att markanvisas till flera byggherrar. Senast vid detta tillfälle kommer kontoret att begära inriktningsbeslut för respektive område. Kontoret har gjort en första ekonomisk bedömning av exploateringen och bedömer i detta tidiga skede att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- verka för att öka bostadbyggandet i Stockholm
- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Lokaler

Planering för offentlig service; boenden för personer med funktionsnedsättning, förskolor, skolor, idrott och rekreation, övrig omsorg, kultur m.m kommer att utredas vidare och planeras under arbetet med Fokus Skärholmen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av

bebyggelsen är främst naturmarken och de ekar och eklevande arter som har sitt habitat i området. Fornlämningar och kulturmiljö är liksom hantering av dagvatten viktiga frågor i planarbetet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under arbetet med Fokus Skärholmen.

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

Arbetet med att ta fram en barnkonsekvensanalys inom Fokus Skärholmen har påbörjats. Ett första steg, för att kartlägga barnens perspektiv på allmän plats inom området, har genomförts och skall ligga till grund till 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.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Tidplanen för Fokus Skärholmen ska möjliggöra antagande av detaljplaner för 4000 nya bostäder under 2018.

Därefter påbörjas genomförandetiden inom respektive fokusområde. Projektet som helhet väntas ha en utbyggnadstid som löper under minst en 10-årsperiod.

Samråd för detaljplanen planeras till våren 2017. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid inriktningsbeslutet, innan eller i samband med att resterande markanvisningar i fokusområdet ska ske, preliminärt sommaren 2017. Nästa markanvisningstillfälle sker efter detaljplanens samråd.

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

Risker och osäkerheter

Det nya arbetssättet i projekt Fokus Skärholmen utvecklas under processens gång. Exploateringskontoret prövar nya metoder med bland annat ankarbygggherrar samt markanvisning senare i processen än vad som idag är brukligt.

Att markanvisa i ett senare skede innebär att exploateringskontoret åläggs mer arbete i den första delen av planprocessen och att metoder för att fördela initiala kostnader senare i processen måste studeras gemensamt med stadsbyggnadskontoret.

En förutsättning för att markanvisa i ett senare skede är att detaljplanerna blir tillräckligt flexibla, i annat fall riskeras detaljplanernas genomförbarhet.

Kommunikation

Kontoret arbetar gemensamt med stadsbyggnadskontoret och i nära samarbete med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen inom Fokus Skärholmen. Fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen har informerats om pågående arbete.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen. Kontoret ser också positivt på att fastighetskontorets utbyggnad av Vårbergs IP sammanfaller med projektet och att utbildningsförvaltningen är intresserade av att bygga en ny skola i anslutning till idrottsplatsen. Genom det helhetsgrepp som tas på platsen kan området stärkas och bli både trevligare och tryggare. Trafik- och parkeringsfrågor kommer tidigt behöva hanteras i projektet.

Slut