

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

**Markanvisning för bostäder i projektet
Fokus Skärholmen, delprojekt
Ålgrytevägen, inom del av fastigheterna
Amarantern 1, Neptuniorden 1,
Konstnärsgillet 1 och del av Sättra 2:1 i
Bredäng till Primula Byggnads AB och AB
Svenska Bostäder som ankarbygggherrar**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder samt rollen som ankarbygggherre inom fastigheterna Amarantern 1, Neptuniorden 1, Konstnärsgillet 1 samt del av Sättra 2:1 i Bredäng till Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**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/exploateringskontoretSara Lundén
Enhetschef

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 Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder som ankarbyggare till fokusområdet Ålgrytevägen. Ankarbyggarens uppgift är att företräda det allmänna byggherreintresset och säkerhetsställa ett genomförande av detaljplanen fram till detaljplanens samråd.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar 150 bostäder om cirka 15 000 kvm ljus BTA till Primula Byggnads AB och 150 bostäder om cirka 15 000 kvm ljus BTA till AB Svenska Bostäder och att projektet drivs i linje med Fokus Skärholmen. Marken ska upplåtas med tomträtt och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Området omfattar totalt cirka 800-1200 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. Projektet skapar också en dubbelsidig bebyggelse längs Ålgrytevägen och ska bidra till en trevligare gatumiljö för fotgängare och cyklister.

Bakgrund till markanvisningen

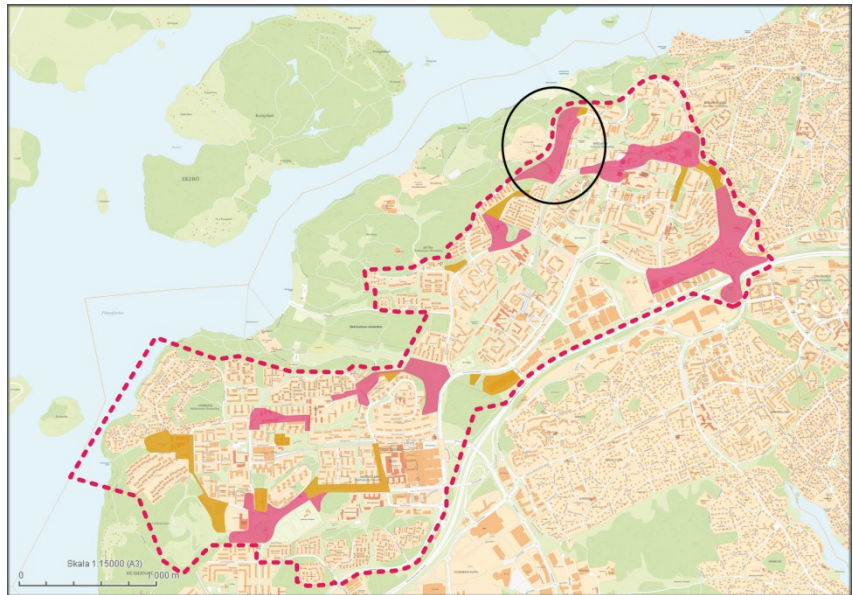
I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fått i uppdrag att genomföra projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är ett pilotprojekt i stadens uppdrag att utveckla en metod att ta fram större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska 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 Ålgrytevägen.

Ålgrytevägen ska utvecklas till ett nytt bostadsområde i kanten mot Sätterskogens naturreservat. Utveckling förutsätter att kraftledningen från Beckomberga till Bredäng kabelfieras, vilket är planerat till 2023. Kabelfiering av luftledningen frigör stora markytor längs Ålgrytevägen västra sida. På dess östra sida har Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder större markparkeringsområden som kommer vara del av utredningsområdet. En exploatering i områden skapar förutsättningar för en kaj mot naturreservatet och en tydlig ny gräns gentemot Bredängs camping.

Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder är befintliga tomträttsinnehavare inom fokusområdet. Bolagen föreslås få rollen som ankarbyggherrar samt en markanvisning om vardera 150 lägenheter om cirka 15 000 kvm BTA. Utredningsområdet beräknas på ett mycket tidigt skede rymma totalt ca 800-1200 lägenheter.



Figur 1. Fokusområdet Ålgrytevägen inringat med svart oval. Övriga rosa och orangea områden är områden där planarbeten pågår eller ska starta inom Fokus Skärholmen.

Fokusområdet berör fastigheterna Amarantern 1, Neptuniorden 1, Konstnärsgillet 1 samt del av Sättra 2:1 i Bredäng.

Konstnärsgillet 1 upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder och fastigheterna Amarantern 1 och Neptuniorden 1 upplåts med tomträtt till Primula Byggnads AB. Området omfattas av detaljplanerna Dp 94009 och Pl 5956 som anger användningen naturmark, gata och kvartersmark där detaljplanen möjliggör parkeringsdäck

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 detaljpaneläggning inom Fokus Skärholmen 2015-12-10.

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

Ankarbyggherre

I markanvisningsprocessen för Fokus Skärholmen provas markanvisningar i ett senare skede än vad som vanligen sker i staden. I ett första skede sker markanvisning till så kallade ankarbygggherrar.

En ankarbyggherre kliver in i projektet i ett tidigt skede för att hjälpa staden med att ta fram samrådsmaterial. Ankarbyggherren ska bidra med byggherreperspektivet och säkerställa planens genomförbarhet i respektive fokusområde. Efter samråd kommer ytterligare jämförelseförfarande göras inför resterande markanvisningar.

Markanvisning

Under sommaren har intresserade byggherrar haft möjlighet att ansöka om att bli ankarbyggherre inom fokusområdet Ålgrytevägen. Detta fokusområde berör till stor omfattning befintliga tomträttshavare, detaljplaneprocessen behöver därför ske i samråd med dessa. Därför har endast befintliga tomträttshavare kunnat ansöka om att vara ankarbyggherre.

Kontoret föreslår att Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder erhåller uppdraget som ankarbyggherre inom fokusområdet Ålgrytevägen gemensamt med totalt cirka 150 lägenheter vardera om cirka 15 000 kvm BTA. Den del av fokusområdet där bolagen kommer genomföra sin del av projektet kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Markanvisning sker genom direktanvisning efter jämförelseförfarande enligt Stockholm stads markanvisningspolicy.



Figur 2. Ungefärlig utbredning av fokusområdet Ålgrytevägen.

Primula Byggnads AB har under de senaste två åren fått fyra markanvisningar om totalt 245 lägenheter.

AB Svenska Bostäder har under de senaste två åren fått 13 markanvisningar om totalt 1578 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 ankarbygggherrarna 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 skall ske i ett senare skede än vad som vanligen sker i staden.

Ankarbygggherren ska hjälpa staden att ta fram samrådsmaterial och säkerställa respektive detaljplaneområdes genomförbarhet. I skede två, som infaller när detaljplanen varit på samråd, kommer resterande delar av respektive fokusområde att markanvisas till flera bygggherrar. 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.

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

All ekonomisk risk avseende bygggherrens 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
- markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- 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 hur ny bebyggelse ska förhålla sig till naturmarken och det angränsande naturreservatet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturreservatet och dess rekreativa syfte.

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 att påbörjas under våren 2017. Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden infaller vid inriktningsbeslutet, innan eller i samband med att resterande markanvisningar av fokusområdet planeras att ske, preliminärt sommaren 2017. Nästa markanvisningstillfälle sker efter detaljplanens samråd.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören 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. Den mark som anvisas är främst naturmark och gränsar delvis direkt till Sätterskogens naturreservat. Utveckling förutsätter att kraftledningen från Beckomberga till Bredäng kablifieras, vilket är planerat till 2023. En exploatering i områden skapar förutsättningar för en dubbelsidig bebyggelse längs Ålgrytevägen, skapandet av en kaj mot naturreservatet och en tydlig ny gräns gentemot campingen.

Slut