

HandläggareLouise Bill
08-508 264 93**Till**Exploateringsnämnden
2017-10-12

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Skärholmen 2:1 till AB Svenska Bostäder 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
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-588 919 78
Växel 08-508 276 00
mikael.jonsson@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 210 lägenheter i så kallade Stockholmshus till AB Svenska Bostäder inom planområdet Vårbergsvägen som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att uppföras i form av lamellhus i anslutning till Vårbergsvägen som byggs om till stadsgata.

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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som helhet från 2017-06-08.

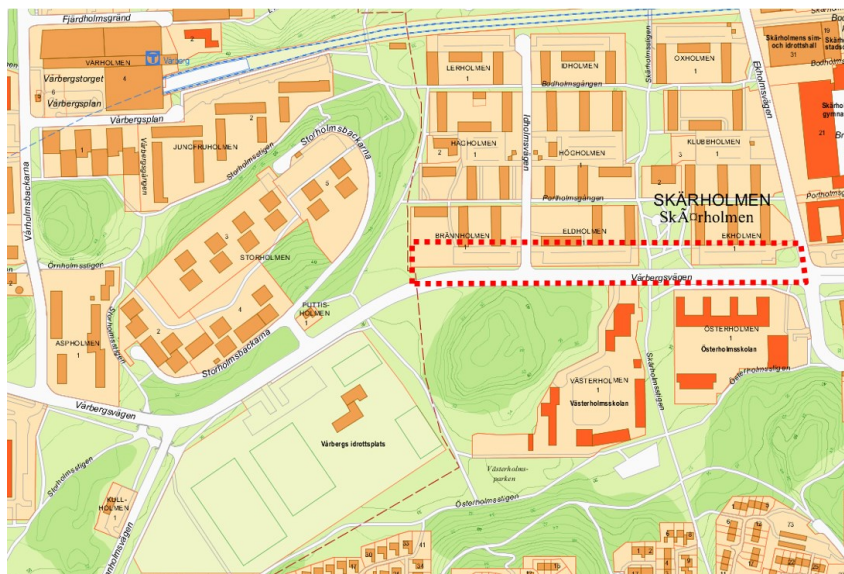
Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen

Bakgrund till markanvisningen

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om förnyad markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 170 lägenheter i stadsdelen Skärholmen. Området ligger inom planområde Vårbergsvägen som är delprojekt inom Fokus Skärholmen. Delar av området ligger inom befintlig tomträtt och delar ligger inom stadens mark.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 30 markanvisningar om totalt 3 336 lägenheter.

För området gäller två detaljplaner enligt vilken området är avsedd för parkerings- samt parkändamål.



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 Peab Bostad en markanvisning inom planområdet sedan 2008 som förlängts.

Fokus Skärholmen

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. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Det övergripande målet för Fokus Skärholmen är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer. 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.

Nya arbetsprocesser

Exploateringskontoret har i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. I och med detta uppdrag prövas nya arbetssätt inom vissa av delprojekten i Fokus Skärholmen varav Vårbergsvägen är ett. I dessa större områden, där staden har rådighet över majoriteten av marken, har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbyggare fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i dessa områden sker därav senare under planprocessen än vanligt. Detta innebär bland annat att staden till en början har bekostat nödvändiga utredningar under planarbetet som vanligtvis bekostas av byggare.

Stockholmshus

I Stockholms stads budget 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete

är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Detaljplaneförslaget innehåller nybyggnation av ca 210 lägenheter i Stockholmshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas vidare inom pågående planprocess.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Parkering ska anordnas inom kvartersmark i underjordiskt garage. Bolaget ska även följa Stadens hållbarhetskrav samt lägga särskilt fokus på de sociala hållbarhetsaspekterna som finns inom ramen för Fokus Skärholmen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Vårbergsvägen har tidigare presenterats inför inriktningsbeslut. Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om, inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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 210 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 8

812 lägenheter i hyresrätt, vilket motsvarar 69% av bostadsbeståndet.

Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen har studerats i samråd med miljöförvaltningen. Fördjupat arbete avseende miljökonsekvenser hanteras inom pågående planarbete.

Markanvisningsområdet utgörs av delvis hårdgjorda ytor. De miljökonsekvenser som utreds vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan av spridningssamband för arter knutna till ekmiljöer samt bullerpåverkan på lokala fågelarter.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas 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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

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 q2 2018. Mot bakgrund av detta kan byggstart tidigast ske år 2020 och första inflyttning 2021-2022.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske q2 2018.

Risker och osäkerheter

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar och ombyggnad av Vårbergsvägen blir dyrare än bedömt i detta tidiga skede. Att tidplanen förskjuts på grund utav oförutsedda komplikationer i projektet är också en risk. Arbeta pågår med att hitta lämpliga omlokaliseringar av verksamheter som finns i området idag vilket riskerar att annars påverka strukturen som arbetas fram i planarbetet.

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

Delprojektet 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 stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett viktigt steg i Vårbergvägens omdaning från bred trafikled till en livligare stadsgata. Mark som tas i anspråk utgörs i dagsläget av parkering inom kvartersmark och grönremsa intill gatan. Ny bebyggelse mot gatan skapar bättre förutsättningar för att Vårbergsvägen blir en tryggare gata att vistas vid som gång- och cykeltrafikant.

Slut