

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

Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Mecon Bostad AB. Fokus Skärholmen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Mecon Bostad 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 Mecon Bostad AB för ett delområde inom planområdet Vårbergsvägen.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 90 lägenheter till Mecon Bostad AB inom planområdet Vårbergsvägen som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att utformas i kvartersstruktur där bebyggelsen vänder sig mot gatan och den framtida platsbildningen längs med Vårbergsvägen.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder. I jämförelseförfarandet har åtgärder för social hållbarhet utvärderats och projektet bedöms kunna bidra till ett mer socialt hållbart Skärholmen utifrån de åtaganden som Mecon Bostad AB åsätter sig i samband med markanvisningen. Exploateringen öppnar också upp för att omvandla en idag hård och trafikdominerad miljö till en trevligare vistelsegata.

Mecon Bostad AB, org. nr. 559112-7963, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 500 kr per ljust BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17.

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.

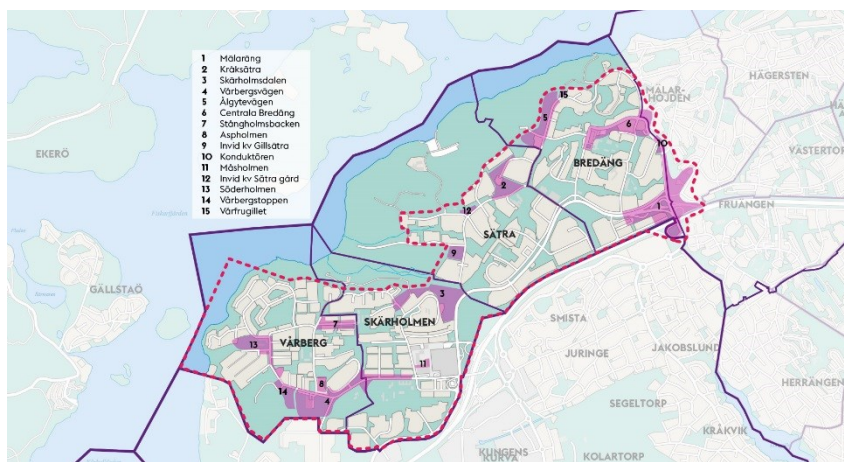
Bakgrund till markanvisningen

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 4 000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad. 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.

I Fokus Skärholmen provas en process med större mer generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Det aktuella markanvisningsområdet hör till de delprojekt där en process för att åstadkomma mer flexibla detaljplaner provas.

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.



Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Detta ärende avser markanvisning inom delprojektet Vårbergsvägen, nr 4 i kartan.

Resterande markanvisningar har enligt tidigare tjänsteutlåtande för inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen föreslagits ske i två skeden för de ovan angivna projekten – dels efter samråd och dels efter antagen detaljplan. Under hösten har intresserade byggherrar haft möjlighet att ansöka om markanvisning för totalt sex utvalda delområden, s.k. tilldelningsområden, inom tre planområden; Mälaräng, Skärholmsdalen och Vårbergsvägen.

Dessa planområden har parallellt med jämförelseförfarande varit på samråd. Detta ärende avser markanvisning för tilldelningsområde omfattande ca 90 lägenheter inom planområdet för Vårbergsvägen.



Planområdet Vårbergsvägen med markanvisningsområdet utmarkerat.

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 gestaltnings- och stadsbyggnadskvalitéer för de aktuella projekten. Totalt har tre ansökningar för det aktuella markanvisningsområdet inkommit.

Mecon Bostad AB är en relativt ny aktör inom bostadsutveckling men har inom koncernen mångårig erfarenhet som byggtreprenör. Mecon Bygg AB, som är ett bolag inom samma koncern, fick 2014 en markanvisning i Hökarängen för 36 hyreslägenheter. Under 2011 fick Mecon Bygg AB även två markanvisningar i Hökarängen om 23 bostadsrätter respektive 40 hyresrätter och en markanvisning i Bagarmossen för 10 bostadsrätter.

Planområdet berör del av fastigheten Skärholmen 2:1 och för området gäller flera olika detaljplaner enligt vilka det aktuella markanvisningsområdet främst är avsett för park. Området används idag för park med gångvägar som förbinder Vårbergs centrum med området söder om Vårbergsvägen. Denna koppling är viktigt att säkerställa även framgent.

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 Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

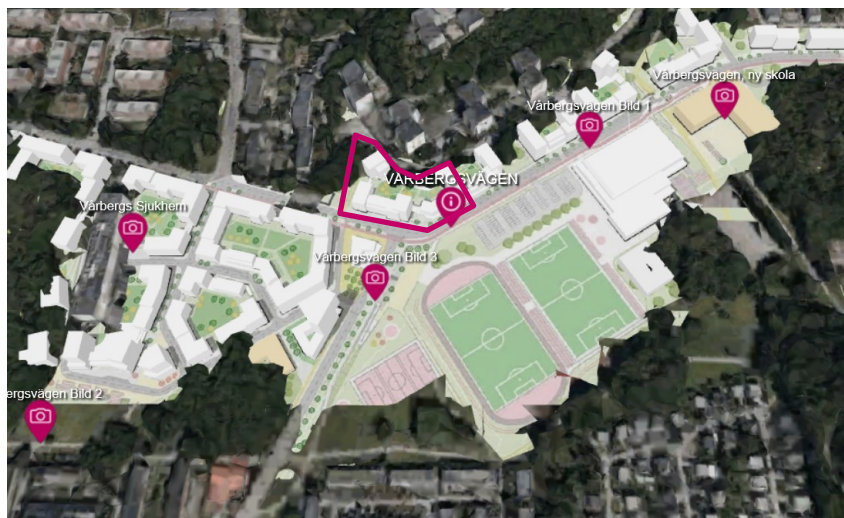
Utöver ovan beslut har Peab Bostad en markanvisning inom planområdet sedan 2008 som förlängts. AB Svenska Bostäder markanvisades även inom planområdet den 12 oktober 2017 för cirka 210 stycken lägenheter i s k Stockholmshus.

Markanvisning

Det aktuella delområdet av planen som utgör tilldelningsområdet är belägen på norra sidan av Vårbergsvägen invid ett framtida mindre torg. Tilldelningsområdet bedöms enligt samrådsförslaget innefatta cirka 9 000 kvm BTA ovan mark eller cirka 90 bostäder. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkeringsplatser ska anordnas i garage och behöver troligtvis lösas med intilliggande kvarter. I delar av kvarteret ges möjlighet att inrymma lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar mot gata och i vissa lägen ställs krav på lokaler.

Ett fast pris om 7 500 kr/kvm ljus BTA tillämpas. Priset räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten. För lokaler tillämpas pris om 3 000 kr/kvm ljus BTA som också räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten.

Mecon AB, som är moderbolag i koncernen, ställer sig bakom bolaget finansiellt och är solidariskt ansvariga för genomförandet gentemot staden. Detta regleras i markanvisningsavtalet.



Vårbergsvägen med aktuellt tilldelningsområde utmarkerat.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas 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 kvalité som visats på i bolagets ansökan.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17 (dnr E2017-02283).

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 cirka 90 lägenheter i bostadsrätt. I stadsdelen idag är en övervägande del av lägenheterna, 69 procent, hyresrätter. Denna markanvisning

bidrar därför till att utjämna skillnaden av utbudet av olika upplåtelseformer i det lokala bostadsbeståndet.

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 2 lägenheter för serviceutrymmen. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen studeras 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.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sätts 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 och att staden behöver genomföra nödvändiga arbeten för ombyggnation av gata och ledningsomläggningar kan byggstart för det aktuella markanvisningsområdet tidigast ske år 2021 och första inflyttning 2022-2023.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören 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

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 som är ett viktigt steg i Vårbergvägens omdaning från bred trafikled till en livligare stadsgata. Ny bebyggelse mot gatan skapar bättre förutsättningar för att Vårbergsvägen blir en tryggare gata att vistas vid som gång- och cykeltrafikant. 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