

Handläggare
Paulina Lindroos
08-508 266 48**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1, intill kv Granholmen, i Skärholmen till Järntorget Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Järntorget Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
paulina.lindroos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Järntorget Bostad AB har inkommit med en ansökan om att få bygga hyresrättslägenheter i norra Skärholmen. Markanvisningsområdet ligger längs Ekholmsvägen, är idag naturmark och angränsar till stadsutvecklingsområdet Skärholmsdalen.

Syften med markanvisningen är att skapa bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge.

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

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2,3 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr. Utgifterna består av anläggande av ett hastighetssäkrat övergångsställe, grönskompensation och eventuell sanering.

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

Kontoret bedömer att markanvisningen bidrar till att tillskapa bostäder i ett kollektivtrafikhärlä område och bedöms kunna tillföra kvalitéer i befintlig miljö.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet ligger i norra delen av höjden som reser sig norr om Skärholmens centrum. "Skärholmsterrassens" skivhusbebyggelse, som uppfördes under miljonprogramsåren, klättrar upp för bergssidan och är ett landmärke för dagens Skärholmen. Längs Ekholmsvägens norra sida finns punkthus uppförda under 1990- och 2000-talet. Markanvisningsområdet ligger mellan två delar av Ekholmsvägen.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter i stadsdelen Skärholmen. På den specifika platsen är bolaget ensam att ha sökt markanvisning varför direktanvisning valts.

Bolaget tillhör sedan 30 juni 2021 ALM Equity AB och har specialiserat sig inom trähus. Bolaget har närmare 30 års erfarenhet inom bostadsutveckling och har under de senaste tio åren fått sju markanvisningar om totalt 1 030 lägenheter (1 280 med nya moderbolaget ALM).

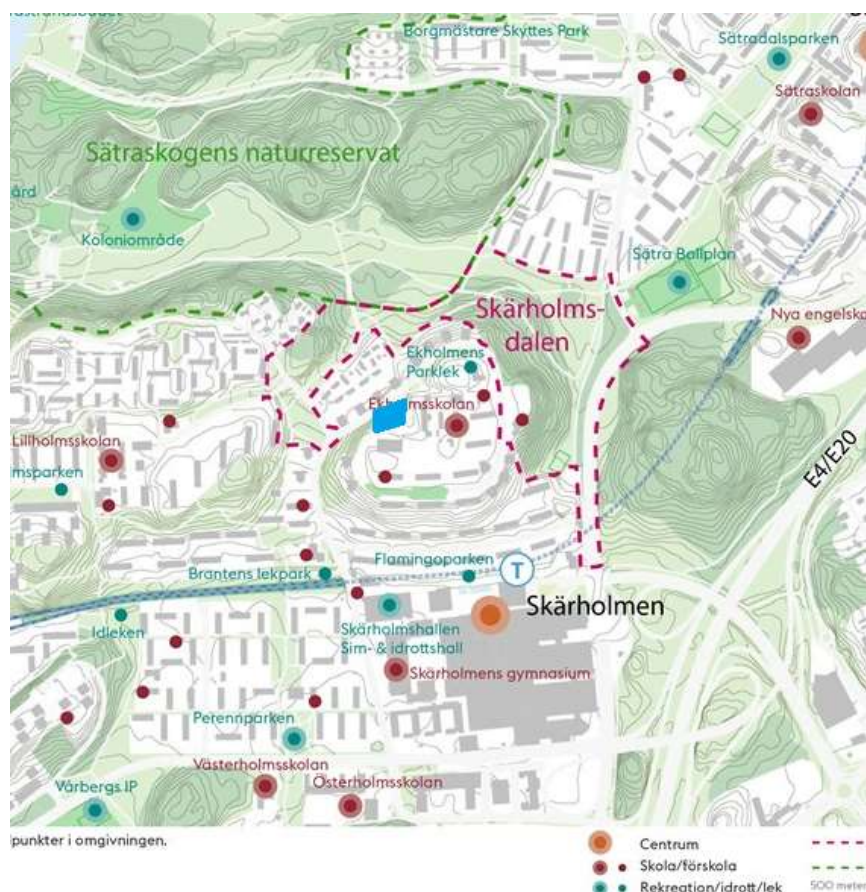
För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park-gata-ändamål.

I Skärholmen dominerar bebyggelsen i flerbostadshus i hyresrätt. I Skärholmen är 16 % av bostäderna i småhus, 78 % av bostäderna i flerbostadshus.

Projekt Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en social hållbar stad. Dessa frågor kommer att utredas vidare under planarbetet.

I området finns det t.ex. brist på stora lägenheter, 4 rum och kök eller större. Endast 19 % av lägenheterna i flerbostadshus är stora lägenheter med minst 4 rum.

Markanvisningen angränsar till stadsutvecklingsområdet Skärholmsdalen, där cirka 800 nya bostäder samt ett vårdboende, verksamhetslokaler och förskolor föreslås. Planen beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden 2021.



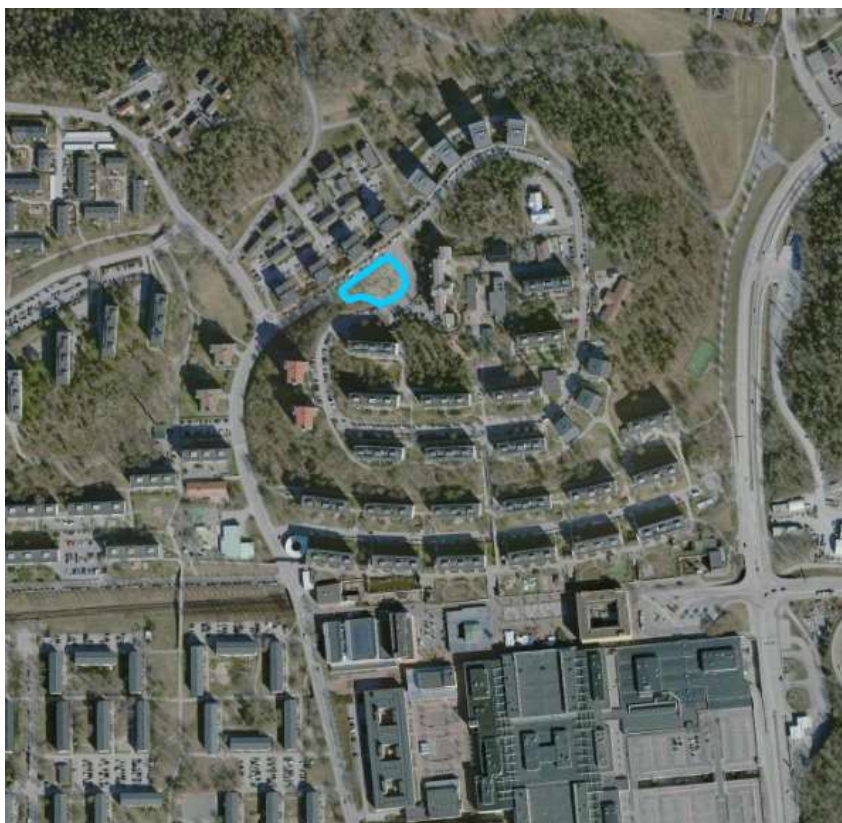
Figur 1 Karta som visar hur aktuell markanvisning förhåller sig till projektet Skärholmsdalen. Aktuell markanvisning i turkost, Skärholmsdalen i streckad rosa linje.

Tidigare beslut

Detta är det första beslutet för ärendet.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av minst 50 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 2 ortofoto med markanvisningsområdet markerat i turkost.

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. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Parkering löses i garage och vissa platser på kvartersmark. Om det är möjligt ska byggnaderna uppföras som trähus.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa enligt hyresrättspushen
- markanvisa 400 bostäder i trähus
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 procent lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 50 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2 223 bostäder i hyresrätt, 667 lägenheter i bostadsrätt och 550 i äganderätt.

Miljö

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

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ekologiska eller rekreativa värden mer än vad som kan anses vara godtagbart.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Området som anvisas kan användas som spontanlek för barn. Öster om anvisningsområdet ligger Ekholmsskolan. Åtgärder för säkra skolvägar ska övervägas i planprocessen.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2020 visar på att 29 % av de boende i Skärholmen känner sig ibland orolig för att vistas på vissa platser i sitt bostadshus eller i dess närhet därför att de skulle kunna utsättas för ett brott. Bland kvinnor i Skärholmen är det 36 % som uttryckt den oron. Av de som svarat att de upplever oro svarade ca 75 % att de är oroliga på vägen till och från bostaden. 15 % upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning och att detta inte åtgärdas.

Den föreslagna exploateringen är av begränsad storlek och kommer inte påverka den upplevda tryggheten i någon större utsträckning men bidrar till ökad närvaro med fönster och entréer mot gatan. Arbetet med fokus Skärholmen riktar insatser mot ökad trygghet i Stadsdelen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

- Det kan inte uteslutas att platsens fyllnadsmassor innehåller markföroreningar. Närområdet har visat höga halter på sulfidmineral i berg.
- Då marken sluttar kraftigt kan risk för skred behöva utredas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Utbildningsförvaltningen kan beröras av något fler ansökningar till skola. Övriga förvaltningar bedöms inte påverkas i någon större utsträckning.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att tillgodose behov av bostäder i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det kan stärka kvalitéer i området. Om byggnationen utförs som trähus bidrar det dessutom till en ny typ av bebyggelse i området.

Slut