

Handläggare
Bastien Lacombe
08-508 264 79**Till**
Exploateringsnämnden
2022-11-10

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Inom ramen för Fokus Skärholmen har Skärholmens stadsdelsförvaltning, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat bolaget, prövat möjligheten att tillskapa fler LSS-boenden utifrån stadsdelsförvaltningens behov.

Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 79
Växel 08-508 276 00
bastien.lacombe@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ett LSS-boende om 6 bostadslägenheter längs Lammholmsbacken i Skärholmen. Platsen ligger inom fastigheten Skärholmen 2:1 som ägs av staden.

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, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,6 miljoner kronor. Inga investeringsinkomster förväntas.

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

Bakgrund till markanvisningen

Inom ramen för fokus Skärholmen har exploateringskontoret, Skärholmens stadsdelsförvaltning, stadsbyggnadskontoret, och Micasa Fastigheter i Stockholm AB prövat möjligheten att tillskapa fler LSS – boenden utifrån stadsdelsförvaltningens behov.

Utifrån ovanstående har Micasa Fastigheter i Stockholm AB, bolaget, inkommit med en ansökan om markanvisning för ett nytt friliggande LSS-boende om sex bostadslägenheter enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i stadsdelen Skärholmen.

Bolaget har valts genom direktanvisning eftersom bolaget var den enda aktören som inkommit med en markanvisningsansökan på platsen.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 9 markanvisningar om totalt 605 lägenheter.



Figur 1: Karta över delar av Skärholmen, med aktuell plats markerat med rött.

Föreslaget bebyggelseområde omfattar cirka 2700 kvm och utgörs del av fastigheten Skärholmen 2:1 som ligger väster om Sandholmen i Skärholmen, cirka 1000 meter från Skärholmens centrum och tunnelbanan. Området består idag av naturmark. Marken gränsar till Huddinge kommun och omges av småhusbebyggelse och vägar. För området gäller en detaljplan enligt vilken aktuell del av fastigheten är avsedd för parkmark

Majoriteten av bostäderna i Skärholmen är i flerbostadshus (78 %). 17 % av bostäderna i flerbostadshus är 4 rum eller mer. Totalt är 19 % av bostäderna upplåta med bostadsrätt, 16 % med äganderätt och resterande är hyresrätter. 6 % av bostäderna i Skärholmen är specialbostäder, vilket avser lägenheter för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Bristen på bostäder med särskild service i Stockholm är stor. I boendeplan 2021-2031 uppskattar stadsdelsförvaltningarna ett underskott av 84 lägenheter i friliggande gruppboende LSS år

2031. I dag tillgodoses behovet av bostäder med särskild service till stor del genom köp av privata utförare i väntan på ledig plats på ett lämpligt boende inom ramen för stadens valfrihetssystem LOV, vilket medför stora merkostnader för stadsdelsförvaltningarna varje år.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av sex lägenheter i ett friliggande LSS-boende. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. För ett LSS-boende om 6 lägenheter beräknas det finnas ett behov för ca 6-8 anställda.



Figur 2: Markanvisningsområdet föreslås inom det rödmarkerade området på del av fastigheten Sättra 2:1.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

LSS-boendet föreslås i ett enplanshus med lägenheter åt två håll och en central mittdel i en enplansbyggnad. Byggnaden är

inplacerad mellan de två bergkullarna på platsen med entrésslinga mot Lammholmsbacken. Två bilparkeringsplatser varav en för personer med rörelsehinder samt 10 platser för cykelparkering förslås på tomten.

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

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 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas 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

Den aktuella exploateringen avser sex bostadslägenheter i ett friliggande LSS-boende. Dessa upplåts med hyresrätt. Projektet bidrar till målen om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder

- 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
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är risken för översvämningar vid skyfall och åtgärder som kan göras för att klara riktvärden för buller. Vidare bör en naturvärdesinventering och en artinventering göras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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

Exploateringen bedöms inte ha påverkan på barn.

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. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Skärholmen är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 29 % jämfört med 21 % för hela staden. För kvinnor i Skärholmen är andelen 36 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 23 % i Skärholmen jämfört med 15 % i hela staden.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Området är relativt bullerutsatt. Anpassningar krävs för att klara bullerkraven. Risk finns för översvämning vid kraftiga skyfall kan föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till projektet.

Bakgrunden till projektet är att berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av fler bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Idag råder det stor brist på bostäder med särskild service i Stockholm generellt men det gäller även specifikt för Skärholmen. Därför ser kontoret positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av LSS-bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Projektet har en kostnadseffektiv fördel då det bidrar till att staden i mindre utsträckning behöver köpa platser för bostäder med särskild service genom aktörer utanför stadens valfrihetssystem LOV, detta ser kontoret positivt på.

Slut