

Handläggare:

Maria Jansson
08 508 265 16

Till

Exploateringsnämnden
2016-04-14

Projekt Fokus Skärholmen. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

- 1 Exploateringsnämnden godkänner bilagt projektdirektiv.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Fokus Skärholmen upp till 17 mnkr.
- 3 Exploateringsnämnden anmäler beslutet till Skärholmens stadsdelsnämnd, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, utbildningsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden och AB Stockholmshem som alla är berörda samt till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Håkan Falk
Exploateringsdirektör

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

I stadens budget för 2016 har exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadskontoret fått i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas – Fokus Skärholmen.

Utvecklingen innebär för Skärholmen en förtätning i samspel med befintliga bebyggelsestrukturer för att skapa kvalitativa och mer levande stadsmiljöer. Genomförandet av 4000 bostäder är ett betydande steg mot att vända en trend av geografisk obalans i bostadsproduktionen. En viktig målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har översiktligt räknat på områdets bostadspotential och ser goda möjligheter att uppnå målet om 4000 nya bostäder.

Tidig dialog ska hållas under våren 2016 för att presentera projektet för allmänheten i Skärholmen.

Tidplanen för projektet innebär plansamråd vid årsskiftet 2016/2017, detaljplaner antas under våren 2018 och genomförande sker löpande fram till 2023.

Bakgrund

Uppdraget har sin utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut om att det ska byggas 140 000 nya bostäder i Stockholm fram till 2030, varav 40 000 bostäder fram till 2020.

I översiktsplan för Stockholm är Skärholmen utpekat som tyngdpunkt. Översiktsplanen preciserar att planeringsinriktningen i Skärholmen ska tillvarata och utveckla Skärholmens regionala betydelse, stärka kopplingar mellan Skärholmen och Kungens kurva samt att Skärholmen ska fortsätta att utvecklas som viktig målpunkt för sydvästra Stockholm.

I stadens budget för 2016 har exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadskontoret fått i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Omsorg ska läggas på att säkerställa kvalitet för allmän platsmark, torg, stadsdelens parker och attraktiva stadsgator. Områdena kring de stora vägar som finns ska beaktas i syfte att skapa levande gatumiljöer. I arbetet ska även en metod för att ta fram större generella detaljplaner och

processer där detaljplaner föregår markanvisningar prövas. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontoret i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen i Skärholmen.

Ärendet

Beskrivning av projektet/avgränsningar

Projektet Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Avsikten är att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer men också att utveckla Skärholmen som stadsdel, med kvalitativa offentliga rum och rekreation samt att möjliggöra för skolor, service och arbetsplatser. Tidsplanen för Fokus Skärholmen ska möjliggöra antagande av detaljplaner för 4000 nya bostäder senast sensommaren 2018.

Mål och Syfte

Skärholmen är en utpekad tyngdpunkt i översiktsplanen och har identifierats som en plats där stort fokus ska läggas de kommande åren med målet att över 4 000 bostäder ska tillföras stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sätra och Bredäng. Utvecklingen innebär för Skärholmen en förtätning som syftar till en relativt snabb förändringstakt där förtätning i samspel med befintliga bebyggelsestrukturer skapar kvalitativa och mer levande stadsmiljöer. Genomförandet av 4000 bostäder är ett betydande steg mot att vända en trend av geografisk obalans i bostadsproduktionen. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet med betoning på hur rumsliga kvaliteter kan bidra till stärkt trygghet och socialt kapital, och ökad attraktivitet. Boendes medskapande är en viktig social hållbarhetsaspekt som ska prägla projektets genomförande. Byggemenskap avses att prövas inom projektet. Kontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden med förslag på tillvägagångssätt.

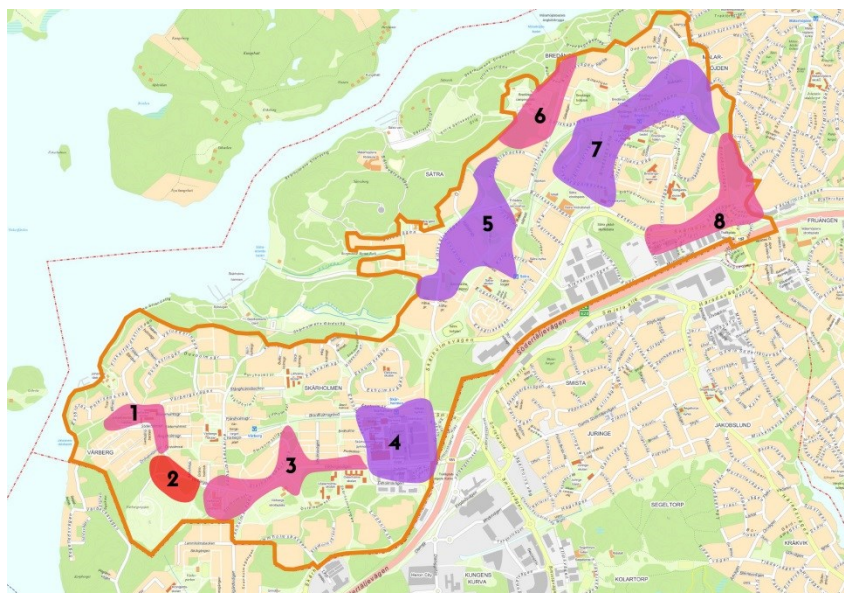
Tidig medborgardialog ska ske under våren 2016 och syftar till att presentera projektet och dess bakgrund och förutsättningar för allmänheten.

Förutsättningar för att nå målen

En förutsättning för att nå målet är att det avsätts tid och pengar för att genomföra de tidiga utredningar och de planutredningar som är nödvändigt för att analysera förutsättningarna och bedöma konsekvenserna av en utveckling av Skärholmen i enlighet med de direktiv som givits.

Geografiskt område

Fokus Skärholmen omfattar geografin Skärholmens stadsdelsnämndsområde med stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng samt gränzonen mellan Bredäng och Mälärhöjden, se figur 1. Fokus Skärholmen har åtta större fokusområden där exploaterings utreds.



Figur 1. Fokus Skärholmen ska främst arbeta med åtta stycken fokusområden.

Markanvisning

I markanvisningsprocessen ska främst direkanvisning med jämförelseförfarande användas. I fokus Skärholmen provas markanvisning i ett senare skede än vad som vanligen sker i staden. Ett antal ankarbyggare ska delta i planprocesserna för att bidra med byggherrepektivet och säkerställa planernas genomförbarhet. Ankarbyggarna förväntas företräda det samlade byggherrentresset och de ska tilldelas markanvisning när planarbetet påbörjas. Vid plansamrådet planeras resten av bostäderna att markanvisas.

Utredningsorganisation

En utredningsorganisation för projektet har upprättats. Projektgruppen leds av Maria Jansson, exploateringskontoret, och Joel Berring, stadsbyggnadskontoret.

Projektgruppen innehåller representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Fler förvaltningar och bolag inom Stockholms stad berörs av projektets och ska engageras och hållas underrättade om projektets utveckling. Här kan nämnas utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Tidplan

Projektet Fokus Skärholmen beräknas pågå fram till 2023 då projektet i sin helhet bedöms vara genomfört. Detaljplaner för satsningen ska vara antagna senast hösten 2018.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om en generell startpromemoria för projektet i december 2015. Utredningsbeslut för projektet beslutas våren 2016. Inriktningsbeslut samt separata och kompletterande startpromemorior ska tas för respektive fokusområde under 2016.

Samråd påbörjas vid årsskiftet 2016/2017. Efter granskning påbörjas ett löpande antagande av detaljplanerna fram till kvartal tre 2018.

Så snart en detaljplan är antagen beräknar exploateringskontoret att genomförandet kan påbörjas. Processen med flexibla planer och bygglovs medverkan i processen kan förhoppningsvis förkorta bygglovsprocessen. Fokus Skärholmen planeras vara genomfört och klart under 2023.

Ekonomi

Projektet uppskattas till en investeringsutgift överstigande 300 Mnr.

Fokus Skärholmen drivs som ett stort projekt enligt stadens projektstyrningsmetodik. Strukturen för det ekonomiska upplägget av projektet utreds. I uppskattningen av projektets totalekonomi har pågående projekt i tidigt skede räknats in.

Tidigare beslut

Under hösten 2015 togs ett utredningsbeslut på delegation på 9,5 miljoner kronor.

Projektekonomi

I uppskattningen av totalekonomin av projektet har antagits att hälften av bostäderna i respektive område upplåts med tomträtt och hälften av bostäderna markanvisas som bostadsrätter med försäljning av mark.

I detta tidiga skede bedöms intäkterna från försäljningar och tomträttsupplåtelser överstiga stadens investeringsutgifter och kostnader. Projektet bedöms bli lönsamt.

Utredningsutgifter

Staden bedömer att utgifter för nödvändiga utredningar och projektgruppens nerlagda arbete inför ett inriktningsbeslut kommer att uppgå till 17 miljoner kronor.

Utredningar som görs i detta tidiga skede är bland annat trafikutredning, översiktliga ledningsstudier och barnkonsekvensutredning. Projektgruppens arbete med att samordna stadens insatser i området och att identifiera problem utgör en betydande utgiftspost i form av tid.

Risk

Det nya arbetssättet i projekt Fokus Skärholmen utvecklas under processens gång. Exploateringskontoret ska bland annat prova att markanvisa senare i processen. Markanvisning i ett senare skede innebär att exploateringskontoret åläggs mer arbete i den första delen av planprocessen och att kontoret behöver stå för större ekonomiska åtaganden under planprocessens gång. En förutsättning för markanvisning i ett senare skede är att planerna blir tillräckligt flexibla, i annat fall riskeras planernas genomförbarhet. Staden har också en utmaning att kombinera låga markpriser och tomträttsavgälder med nödvändiga ombyggnader av allmän plats.

Kommunikation

För att säkerställa viktig kunskap i planeringen ska medborgarna involveras tidigt i processen. Nya arbetssätt för dialog och samråd ska användas, exempelvis genom ny teknik, för att uppnå ett ökat medborgardeltagande. Särskilt de ungas perspektiv är viktigt att fånga eftersom stadsdelen har en hög andel ungdomar och unga vuxna. Tidig dialog ska hållas i Skärholmen under

våren 2016. Vidare har projektet en tät dialog med byggherrar för att trygga en transparent process med delaktighet. Under hösten 2015 hölls korta 30-minutersmöten, ”speed date” med 50 byggherrar. Mötena syftade till att ge staden klarhet i om byggherrar är intresserade att bygga i Skärholmen, vad byggherrar kan och vill bidra med i Skärholmen och var i området de är intresserade att bygga. Vidare undersöktes hur många bostäder byggherrar vill bygga för att få ekonomiskt genomförbara projekt. Under våren 2016 hålls fokustimmar där intressanta ämnen för projektet presenteras och dialog möjliggörs med intresserade byggherrar.

Rapportering

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Skärholmen är ett stort stadsdelsnämndsområde som i stort sett är orört sedan det byggdes på 60-talet. Genom Fokus Skärholmen ges möjlighet till ett helhetsgrepp och en genomtänkt förtätning av de ingående stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng.

Kontoret föreslår att markanvisning bland annat sker genom direktanvisning med jämförelseförfarande. Vidare föreslår kontoret att ankarbyggherrar ska delta i detaljplanarbetet från planstart, efter att de fått en markanvisning, och att markanvisning av det stora flertalet bostäder sker efter att detaljplanerna genomgått plansamråd. Kontoret föreslår också att det inom projektet prövas att arbeta med byggemeskaper, kontoret återkommer till exploateringsnämnden med förslag på tillvägagångssätt.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner det fortsatta utredningsarbetet i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

Bilaga:

Projektdirektiv