

Handläggare
Maria Jansson
08-508 265 16**Till**
Exploateringsnämnden
2016-05-19

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Danator Skärholmen Fastighets AB

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 26
Växel 08-508 276 00
karin.lindgren.gardby@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår en direktanvisning till Danator Skärholmen Fastighets AB, nedan kallad Danator, inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen. Aktuellt område ligger i direkt anslutning till Sätorskogens naturreservat. Danator vill uppföra ett vårdboende om tre våningar med 54 lägenheter. Ett

fåtal markparkeringar till besökare ska integreras i den närmaste utmiljön vid byggnaden.

Danator har under en längre tid fört dialog med staden för att hitta en plats i Skärholmens stadsdelsnämndsområde som lämpar sig för vårdbostäder. I ett gemensamt arbete med stadsbyggnadskonotret och byggherren föreslår exploateringskontoret aktuell plats.

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

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

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 3,3 mnkr.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar 54 vårdbostäder på Gräsholmsvägen till Danator och att projektet drivs i linje med Fokus Skärholmen.

Bakgrund till markanvisningen

Danator Group AB (556717-5616) är ett familjeföretag som sedan många år jobbar med vårdboenden. Danator Group AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 54 vårdlägenheter i stadsdelen Skärholmen. Projektet kommer drivas i ett dotterbolag som heter Danator Skärholmen Fastighets AB (559034-8966), nedan kallade Danator. Moderbolaget är solidariskt ansvarig gentemot staden.

Danator Group AB har tidigare fått två markanvisningar för vårdboenden i Stockholm stad, i Hökarängen 2008 och i Farsta 2012. Staden har bra erfarenhet av byggherren från dessa projekt.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsedd för naturändamål.

I stadsdelen Skärholmen är cirka 80 procent av bostäderna upplåtna med hyresrätt medan cirka 20 procent är upplåtna med bostadsrätt (källa USK 2014). Lägenheterna är fördelade enligt

följande, 11 procent ettor, 24 procent tvåor, 32 procent treor, 18 procent fyror och 15 procent femmor. Projektet bidrar med vårdbostäder som ska upplåtas med hyresrätt.

I Skärholmens stadsdelsnämndsområde pågår Fokus Skärholmen, ett brett stadsutvecklingsprojekt. 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.

Under 2014 markanvisade exploateringskontoret cirka 30 lägenheter till Vårlöv KB, tomträttshavare till Aspholmen 1. I april 2015 markanvisade exploateringskontoret 200 studentbostäder till Elsa509KB intill Vårbergs centrum, inom befintlig tomträtt Hemholmen 1. Under hösten 2015 gjordes en tilläggsmarkanvisning inom den pågående detaljplanen Vårbergstoppen med 260 tillkommande lägenheter, både bostadsrätter, hyrerätter och ungdomsbostäder. Hösten 2015 gjordes även en markanvisning på Storsätra 1, där tomträttshavaren vill ändra detaljplanen för att möjliggöra skola i lokalerna. Vidare finns ett pågående projekt längs Björksätravägen som markanvisades 2011.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut för Fokus Skärholmen 2016-04-14. Aktuellt tjänsteutlåtande och beslut om markanvisning drivs i linje med Fokus Skärholmen.

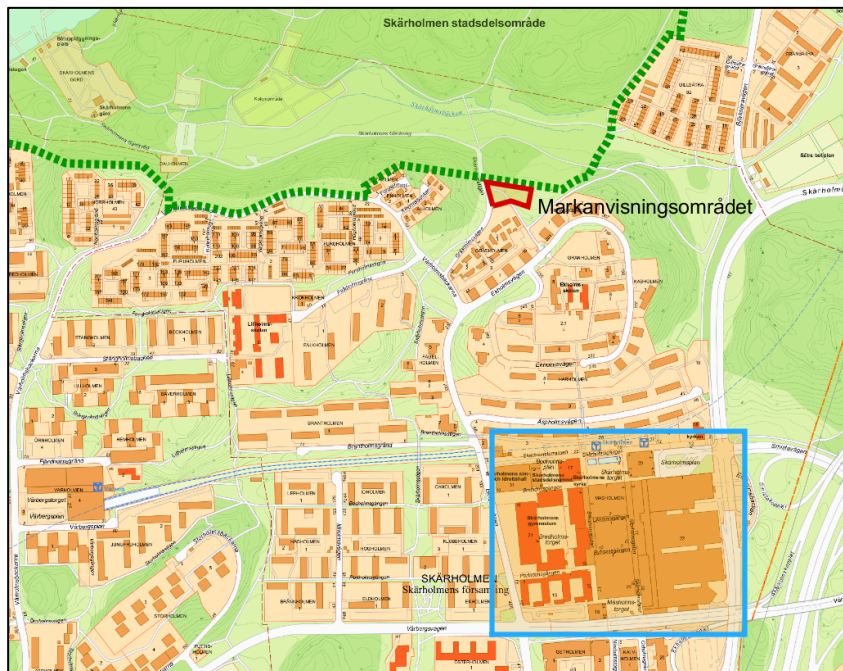
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en generell start-pm för Fokus Skärholmen 2015-12-10. Stadsbyggnadsnämnden ska besluta angående planläggningen för detta projekt i ett särskilt start-pm.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 54 vårdbostäder fördelade på sex avdelningar i ett flerbostadshus om tre våningar. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Platsen gränsar direkt mot Sätraskogens naturreservat med dess rekreativvärden samtidigt som det inte är långt till allmänna kommunikationer och större servicecentrum.

I detaljplanprocessen ska en tydligare koppling österut för att knyta samman Skärholmen med Sättra utredas.



Figur 1. Karta med markanvisningsområdet markerat med röd heldragen linje. Området ligger i direkt anslutning till Sätterskogens naturreservat, vilket är markerat med grön streckad linje. Skärholmens centrum är markerat med en blå fyrkant.



Figur 2. Ortofoto över markanvisningsområdet, vilket är markerat med röd heldragen linje.



Figur 3. Illustrationsförslag på vårdboendet och dess anpassning till platsen. Bild framtagen av Sweco, 2016.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Marken ska upplåtas med tomträtt till byggherren. Ett fåtal besöksparkeringar ska integreras i utemiljön vid byggnaden.

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 ska upplåtas med tomträtt.

Bolaget åtar sig kostnaden att flytta ledningen som passerar markanvisningsområdet då stadens ekonomi ej kan täcka denna kostnad. I och med det väntas inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå för staden. 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 i och med att bolaget tar kostnaden för ledningsflytten balanserar ekonomiskt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2030.

Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2016. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser 54 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till 80 procent av lägenheterna i stadsdelen är upplåtna med hyresrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat dagvattenhantering och hur bebyggelsen ska förhålla sig till det angränsande naturreservatet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringskontoret ska i samarbete med stadsdelsförvaltningen utreda åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta 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 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 är delvis kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha en negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och 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 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Markanvisningsområdet ligger i en sluttning och dagvattenhanteringen kommer bli en viktig fråga att hantera i projektet.

Projektet innebär att en större vattenledning behöver flyttas från området för att göra plats åt den nya byggnaden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Platsen bedöms att den kan prövas för bebyggelse med vårdbostäder. Stadsdelsförvaltningen vill att entrén till naturreservatet ska förstärkas. Byggnationen ska planeras och utformas så att stråket till naturreservatet blir tydligare och tryggare.

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 ge ett välbehövligt tillskott av vårdbostäder i ett naturnära läge med bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut

Bilagor

1. Karta som visar markanvisningsområdet