

Handläggare
Louise Bill
08-508 264 93

Till
Exploateringsnämnden
2017-10-12

Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till AB Stockholmshem. Fokus Skärholmen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina 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
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 93
Växel 08-508 276 00
Louise.bill@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 80-90 lägenheter i så kallade Stockholmshus till AB Stockholmshem inom planområdet Mälaräng som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att uppföras i form av ett kvarter i anslutning till Skärholmsvägen som byggs om till stadsgata.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder i Skärholmen. Byggrätten som föreslås anvisas för Stockholmshus är belägen i det föreslagna kommande nya bebyggelseområdet Mälaräng. Genom ombyggnation av trafikplats Bredäng skapas utrymme för byggnation av ca 1000 tillkommande bostäder med tillhörande närservice. Genom att riva delar av Skärholmsvägen skapas utrymme för att bygga upp en ny gatu- och kvartersstruktur.

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

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna från inriktningsbeslut för hela Fokus Skärholmen taget 2017-06-08 i exploateringsnämnden.

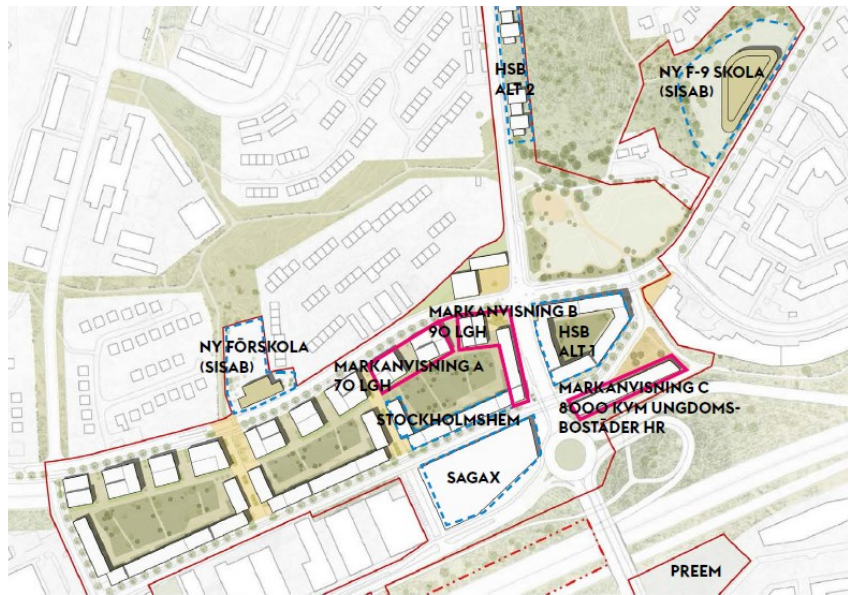
Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringskontoret har tillsammans med AB Stockholmshem studerat möjligheterna för Stockholmshus inom planområdet Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Aktuellt område ägs av staden.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 17 markanvisningar om totalt 2 546 lägenheter.

För markanvisningsområdet gäller detaljplan 6017 som anger området för trafikändamål. Förnärvarande pågår samråd för ändring av detaljplanen.



Utsnitt ur illustrationskarta för planområdet Mäläräng med planområdesgränsen illustrerad med tunn röd begränsningslinje och den föreslagna markanvisningen till Stockholmshem markerad med blå heldragen linje och angiven Stockholmshem.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mäläräng, Ålgrytevägen och Kråksättra (tidigare Björksättravägen/Kråksättrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen

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 4000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Det övergripande målet för Fokus Skärholmen är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer.

Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centra ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service. Mälaräng utgör en viktig del i att länka samman Bredäng-Mälarhöjden-Fruängen i ett område som idag mer eller mindre utgör en barriär.

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.

Nya arbetsprocesser

Exploateringskontoret har i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. I och med detta uppdrag prövas nya arbetssätt inom vissa av delprojekten i Fokus Skärholmen varav Mälaräng är ett. I dessa större områden, där staden har rådighet över majoriteten av marken, har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbyggare fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i dessa områden sker därav senare under planprocessen än vanligt. Detta innebär bland annat att staden till en början står för kostnader för nödvändiga utredningar under planarbetet som vanligtvis bekostas av byggare.

Stockholmshus

I Stockholms stads budget 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen

fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshuset. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Detaljplaneförslaget innehåller nybyggnation av ca 80-90 lägenheter i Stockholmshuset. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas vidare inom pågående planprocess.

Markanvisning sker 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Parkering inom planområdet Mälaräng ska i huvudsak lösas i gemensamma garage inom respektive kvarter. I det kvarter som nu anvisas inom Mälaräng är garaget föreslaget att placeras i den del som anvisas till Stockholmshuset.

Bolaget ska följa Stadens hållbarhetskrav samt lägga särskilt fokus på de sociala hållbarhetsaspekterna som finns inom ramen för Fokus Skärholmen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Mälaräng har tidigare presenterats inför inriktningsbeslut. Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om, inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 80-90 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 8 812 lägenheter i hyresrätt, vilket motsvarar 62% av det totala bostadsbeståndet i stadsdelen. Inom Mäläräng planeras för att hälften av byggrätterna för nya bostäder ska kunna upplåtas med tomträtt för hyresrätter. Den andra hälften avses försäljas för bostadsrättsproduktion.

Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen har studerats i samråd med miljöförvaltningen. Fördjupat arbete avseende miljökonsekvenser hanteras inom pågående planarbete.

För att skapa bra boendemiljöer planeras bebyggelsen utformas i storkvarter med lamellbyggnader med genomgående bostäder mot E4 söder om området. Inne i, de åt söder slutna, kvarteren skapas tysta gårdsmiljöer som utformas som gemensamma gårdar för de omslutande bostadshusen. Delar av gårdarna underbyggs med gemensamma garage för bostadsparkering. Genom att gårdarna endast delvis blir underbyggda skapas förutsättningar för en god dagvattenhantering inom området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönstrukturen föreslås i detaljplaneförslaget utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och omvandling av ytor för trafikändamål till bostadskvarter. Grönytefaktor och eventuella kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden i samband med exploateringen kommer att studeras 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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sjösätts 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.

Inom planområdet för Mälaräng planeras för en ny skola åk F-9 med idrottshall. Mellan skolan och de nya bostadskvarteren kommer gång- och cykelbanenätet att uppgraderas för att säkerställa säkra skolvägar. I anslutning till bostadsområdet kommer Slättgårdsparken att uppgraderas till en stadsdelspark med utökade funktioner för de närboendes rekreation.

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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till och med 2018. Byggstart för allmän platsmark inom Mälaräng kan tidigast ske 2019 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och

sträcker sig över flera år. Byggstart på kvartersmark bedöms tidigast kunna ske 2022.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2018.

Risker och osäkerheter

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar, ombyggnad av Murmästarvägen och Trafikplats Bredäng, rivning av delar av Skärholmsvägen samt att utbyggnad av ny infrastruktur blir dyrare än bedömt i detta tidiga skede.

Tidplanen för utbyggnad av planområdet kan påverkas av Trafikverkets utbyggnad av Förbifart Stockholm, då områden angränsande till Murmästarvägen används för etableringsytor för byggnationen av Förbifarten samt av behovet av att flytta en bensinstation inom planområdet.

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

Delprojektet 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 stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen till Stockholmshus inom Mäläräng. Markanvisningen är ett viktigt steg i den kommande utvecklingen inom planområdet.

Slut

2017-09-11

Handläggare
Louise Bill
08-508 264 93

Till
Exploateringsnämnden
2017-10-12

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

Förslag till beslut

2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Skärholmen 2:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina 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 föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 100 lägenheter i så kallade Stockholmshus till AB Stockholmshem inom planområdet Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen) som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att uppföras i form av ett kvarter i anslutning till Skärholmsvägen som byggs om till stadsgata.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder i Skärholmen. Exploateringen möjliggör bland annat en utveckling av parkstråket mellan Sätredalsparken och Sätreskogens naturreservat till en grön länk, att skapa trygga stråk för gående och cyklister att röra sig längs även kvällstid och att omdana Skärholmsvägen från en hård och trafikdominerad miljö till en stadsgata.

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

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det övergripande inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen från 2017-06-08.

Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringskontoret har tillsammans med AB Stockholmshem studerat möjligheterna för Stockholmshus inom planområdet Skärholmsdalen inom Fokus Skärholmen. Aktuellt område ägs av staden.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 17 markanvisningar om totalt 2 546 lägenheter.

Markanvisningsområdet berörs av gällande detaljplan för Förbifart Stockholms tunnlar under parkmark, TDP 2009-17150-54 Tunnel Sätra.



Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Område som föreslås markanvisas markerat med svart cirkel.



Illustrationsplan Skärholmsdalen med kvarteret som föreslås anvisas markerat med röd färg. Bild: Nyréns arkitektkontor.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare 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 Danator Skärholmen Fastighets AB en markanvisning inom planområdet sedan 2016.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sätra och Bredäng. Satsningen Fokus Skärholmen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra stadsdelarna 4000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Det övergripande målet för Fokus Skärholmen är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer.

Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centra ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service. Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden.

Nya arbetsprocesser

Exploateringskontoret har i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. I och med detta uppdrag prövas nya arbetssätt inom vissa av delprojekten i Fokus Skärholmen varav Skärholmsdalen är ett. I dessa större områden, där staden har rådighet över majoriteten av marken, har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbyggare fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i dessa områden sker därav senare under planprocessen än vanligt. Detta innebär bland annat att staden till en början står för kostnader för nödvändiga utredningar under planarbetet som vanligtvis bekostas av byggare.

Stockholmshus

I Stockholms stads budget 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshuset. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Detaljplaneförslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i Stockholmshuset. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas vidare inom pågående planprocess.

Markanvisning sker 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Parkering inom planområdet Skärholmsdalen ska i huvudsak lösas i gemensamma garage varav ett är placerat i kvarter söder om området som nu föreslås anvisas.

Bolaget ska följa Stadens hållbarhetskrav samt lägga särskilt fokus på det sociala hållbarhetsaspekterna som finns inom ramen för Fokus Skärholmen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Skärholmsdalen har tidigare presenterats inför inriktningsbeslut. Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om, inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 8812 lägenheter i hyresrätt, vilket motsvarar 62% av det totala bostadsbeståndet i stadsdelen.

Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen har studerats i samråd med miljöförvaltningen. Fördjupat arbete avseende miljökonsekvenser hanteras inom pågående planarbete.

Hela planområdet har inventerats och klassats enligt SIS-standard naturvärdesinventering (NVI). Ingen del av planområdet bedöms ha den högsta klassen, klass 1. Större delen av planområdet, inklusive området som nu föreslås markanvisas, har värde klass 3, påtagligt naturvärde.

Planområdet ligger i utkanten av ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefullt område). En exploatering av planområdet

kommer att medföra att de sydöstra delarna av ESBO-området påverkas negativt lokalt genom förlust av ingående miljöer. Påverkan bedöms bli liten sett över ESBO-områdets totala utbredning och ytan över ingående naturtyper.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönstrukturen föreslås i detaljplaneförslaget utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och nya entréer till Sätterskogens naturreservat. Grönytefaktor och eventuella kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden i samband med exploateringen kommer att studeras 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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

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 2018. Byggstart för Skärholmsdalen kan tidigast ske 2019 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och sträcker sig över flera år.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2018.

Risker och osäkerheter

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar, ombyggnad av Skärholmsvägen och Gräsholmsvägen samt utbyggnad av ny infrastruktur blir dyrare än bedömt i detta tidiga skede.

Tidplanen för utbyggnad av planområdet kan påverkas av Trafikverkets utbyggnad av Förbifart Stockholm, vars tunnlar genomkorsar delar av planområdet. Däribland området som nu föreslås anvisas. Området som föreslås markanvisas ligger inom skyddszonen för Förbifartens tunnlar vilket ställer särskilda krav på samordning och utformning och kan vara en begränsning vid exempelvis grundläggning av bebyggelse.

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

Delprojektet 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 stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen till Stockholmshus inom Skärholmsdalen. Markanvisningen är ett viktigt steg i den kommande utvecklingen inom planområdet.

Slut

2017-08-11

Handläggare
Louise Bill
08-508 264 93

Till
Exploateringsnämnden
2017-10-12

Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till AB Svenska Bostäder. Fokus Skärholmen

Förslag till beslut

3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Skärholmen 2:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina 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 föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 210 lägenheter i så kallade Stockholmshus till AB Svenska Bostäder inom planområdet Vårbergsvägen som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att uppföras i form av lamellhus i anslutning till Vårbergsvägen som byggs om till stadsgata.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder. Exploateringen öppnar också upp för att omvandla en idag väldigt hård och trafikdominerad miljö till en trevligare vistelsegata.

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

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som helhet från 2017-06-08.

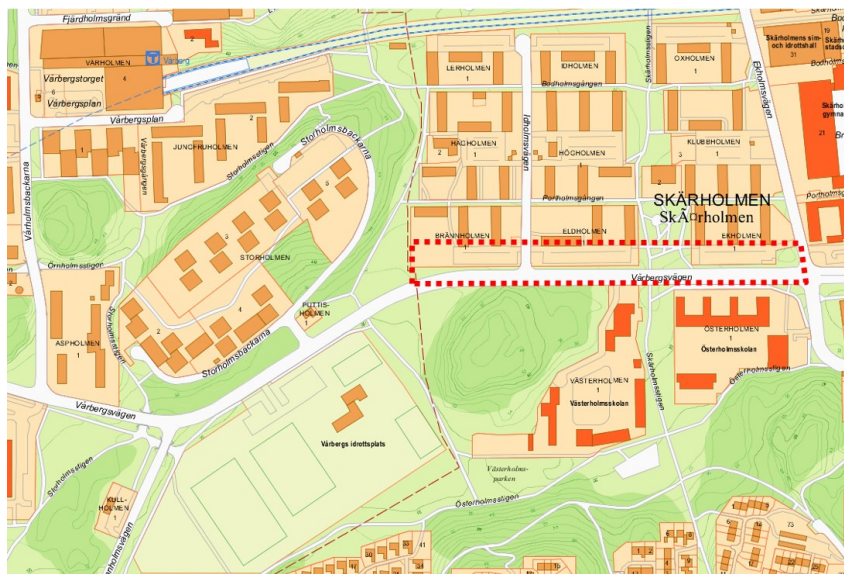
Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen

Bakgrund till markanvisningen

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om förnyad markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 170 lägenheter i stadsdelen Skärholmen. Området ligger inom planområde Vårbergsvägen som är delprojekt inom Fokus Skärholmen. Delar av området ligger inom befintlig tomträtt och delar ligger inom stadens mark.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 30 markanvisningar om totalt 3 336 lägenheter.

För området gäller två detaljplaner enligt vilken området är avsedd för parkerings- samt parkändamål.



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 ankarbyggare 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.

Fokus Skärholmen

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 4000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Det övergripande målet för Fokus Skärholmen är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer. Målet är att med utgångspunkt i Skärholmens lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en trygg och levande stadsdel. Stadsdelsområdets kulturhistoria men också strändarnas och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet som är en resurs att bygga vidare utifrån.

Nya arbetsprocesser

Exploateringskontoret har i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. I och med detta uppdrag prövas nya arbetssätt inom vissa av delprojekten i Fokus Skärholmen varav Vårbergsvägen är ett. I dessa större områden, där staden har rådighet över majoriteten av marken, har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbyggare fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i dessa områden sker därav senare under planprocessen än vanligt. Detta innebär bland annat att staden till en början har bekostat nödvändiga utredningar under planarbetet som vanligtvis bekostas av byggare.

Stockholmshus

I Stockholms stads budget 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete

är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Detaljplaneförslaget innehåller nybyggnation av ca 210 lägenheter i Stockholmshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas vidare inom pågående planprocess.

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

Marken avses upplåtas med tomträtt. Parkering ska anordnas inom kvartersmark i underjordiskt garage. Bolaget ska även följa Stadens hållbarhetskrav samt lägga särskilt fokus på de sociala hållbarhetsaspekterna som finns inom ramen för Fokus Skärholmen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Vårbergsvägen har tidigare presenterats inför inriktningsbeslut. Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om, inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 210 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 8

812 lägenheter i hyresrätt, vilket motsvarar 69% av bostadsbeståndet.

Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen har studerats 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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

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 kan byggstart tidigast ske år 2020 och första inflyttning 2021-2022.

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. Arbete 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

Delprojektet 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 stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar.

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. Mark som tas i anspråk utgörs i dagsläget av parkering inom kvartersmark och grönremsa intill gatan. Ny bebyggelse mot gatan skapar bättre förutsättningar för att Vårbergsvägen blir en tryggare gata att vistas vid som gång- och cykeltrafikanter.

Slut