

Handläggare
Malin Sandström
08-508 265 83

Till
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Programarbete för Centrala Skärholmen, del av Fokus Skärholmen, samt tidig markreservation för utredning av placering av samhällsfastighet på del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Hemsö AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att inom programarbetet på strukturnivå utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse, handel, lokaler och kontor mm. samt strategiska kopplingar och trafiklösningar för att uppnå mål i översiktsplanen, inom programområdet.
2. Exploateringsnämnden ger en tidig markreservation till Hemsö AB för utredning av placering av ett sjukhus på del av fastigheten Skärholmen 2:1.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 83
Växel 08-508 276 00
malin.sandstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Centrala Skärholmen är en utpekad regional kärna tillsammans med Kungens kurva i grannkommunen Huddinge. Området är även med i Start-PM för Fokus Skärholmen som ett av utvecklingsområdena i stadsdelsnämndsområdet Skärholmen.

Staden har relativt lite rådighet över mark i området men intresse från framförallt ägaren till Skärholmen centrum, Grosvenor genom bolaget Skärholmen Retail AB, har intresse av att utveckla platsen.

Hemsö AB har också inkommit med intresse av att utreda etablering av en sjukhusverksamhet i Skärholmen vilket skulle kunna bidra till fler arbetsplatser i området. Möjligheten att lokalisera ett sjukhus till platsen behöver utredas inom programarbetet och Hemsö AB föreslås få en tidig markreservation för detta ändamål.

Då centrala Skärholmen är en komplex plats ser stadsbyggnadskontoret att ett programarbete bör föregå detaljplaner inom området. Syftet med ett program är att på en övergripande nivå bland annat utreda trafikkopplingar och gränsdragningar mellan allmän plats och privat mark.

Bakgrund

Skärholmen Retail AB, som ägs av Grosvenor, har inkommit med ansökan om planändring för att möjliggöra utveckling av handel, kultur, kontor och bostäder inom fastigheterna Måsholmen 16, 22 och 24. Fastigheten Måsholmen 22 utgörs av Skärholmen Centrumballeria. Hemsö AB har också inkommit med en förfrågan om tidig markreservation för att utreda läget för ett sjukhus inom Skärholmen 2:1 i direkt anslutning till centrum. Med anledning av ovan ansökningar, samt centrala Skärholmens betydelse som Fokusområde inom Fokus Skärholmen avser Staden genomföra ett programarbete för att utreda utvecklingen av centrala Skärholmen med möjlighet att nå strategiska mål i översiktsplanen.

Beslut

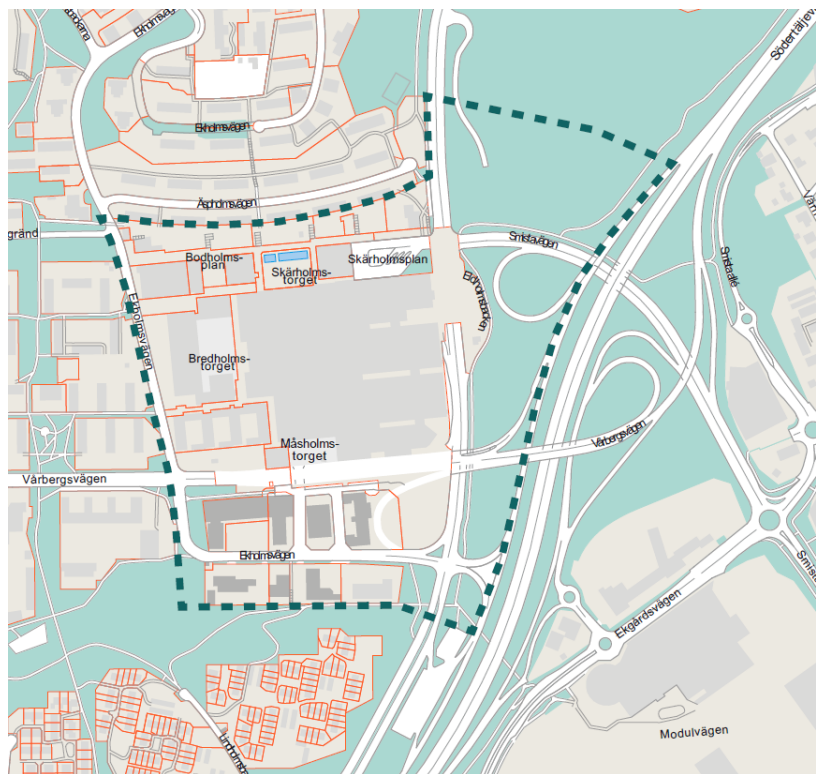
I start-PM för Fokus Skärholmen, som beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10, ingår centrala Skärholmen som ett av åtta delområden för utveckling. I inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen som beslutades av kommunfullmäktige 2017-09-04 innefattas medel för övergripande utredningar och däribland utveckling av centrala Skärholmen.

Efter genomfört programarbete kommer fortsatt arbete för att pröva specifika platser inom området för bebyggelse att ske inom ramen för detaljplaneprocesser och nya ekonomiska beslut behöver då tas i samband med uppstart av planarbetet.

Programarbete

Programarbetet kommer att ledas av Stadsbyggnadskontoret och deltagande parter föreslås vara Skärholmen Retail AB, Hemsö AB samt Exploateringskontoret. Samverkan med SLL kring trafikutredningar och kollektivtrafikkopplingar är en viktig förutsättning för programarbetet. Även Huddinge kommun och Trafikverket med projekt Förbifart Stockholm är viktiga samverkansparter för programmet.

I det fall ytterligare fastighetsägare eller tomträttsinnehavare i närområdet är intresserade av att vara delaktiga i programmet bör det möjliggöras och parterna bör då stå för sina egna kostnader för framtagandet av programmet.



Preliminärt programområde

Inom programarbetet är intentionen att ett begränsat antal frågor ska utredas på en strukturnivå. Lämplig gränsdragning mellan privat och allmän plats, viktiga kopplingar inklusive trafikkopplingar till och genom området, samt utredning av arbetsplatspotential är exempel på frågor som kommer att ingå i programarbetet. Fortsatt prövning av specifika platsers lämplighet för bebyggelse, volymhantering och andra omständigheter kommer att hanteras i efterföljande detaljplanearbete där det blir aktuellt.

Parterna är överens om att Bolagen ska delta vid framtagande av och bekosta del av programmet. Skärholmen Retail AB ska stå sina egna kostnader och ta fram de utredningar som är nödvändiga inom programarbetet och som särskilt berör bolagets fastigheter. Hemsö AB ska stå sina egna kostnader och ta fram de utredningar som är nödvändiga inom programarbetet och som särskilt berör området för tidig markreservation.

För Stadens arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning ersätter ingående bolag Staden utifrån andelstal som kommer att beslutas i samband med uppstart av programmet då en budget och tidplan för arbetet också tas fram.

Förslag till tidig markreservation

Kontoret föreslår att Hemsö AB ges en tidig markreservation inom området markerat i karta nedan, för att utreda möjligheten att utveckla placeringen av ett närsjukhus. Markreservationen gäller i två år.



Område för tidig markreservation



Område för tidig markreservasjon

Förutsättningarna för ett sjukhus är i dagsläget inte fastställda utan behöver utredas ytterligare innan en markanvisning kan bli aktuell. Den aktuella platsen är i dagsläget ett busstorg och en bytespunkt till tunnelbanan som fyller en viktig funktion för kollektivtrafiken. Denna funktion behöver fortsatt säkerställas. Bytespunktens betydelse i regionen kommer även ytterligare att stärkas av pågående projektet Förbifart Stockholm som kommer att ha bussfiler som angör Skärholmens centrum. Även kommande Spårväg Syd har ett planerat hållplatsläge i Skärholmens centrum.

Innan markanvisning kan ges måste Hemsö AB tillsammans med Landstingets Trafikförvaltning hitta en genomförbar lösning för de kollektivtrafikfunktioner som behöver lösas på eller i nära anslutning till platsen.

Hemsö AB kommer inom ramen för den tidiga markreservasjonen närmare analysera vilken verksamhetsinriktning sjukhuset kan få. Det kan t ex handla om vårdcentral, närakut och geriatriska vårdplatser.

Genomförande och tidplan

Programarbetet kommer preliminärt att påbörjas under hösten 2018 och pågår under ca 1,5 år då samrådsförslaget kan godkännas i stadsbyggnadsnämnden. Efter genomfört programarbete kan området delas in i planområden för eventuellt uppstartande av detaljplanearbete.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I programmet ingår mestadels privat ägda fastigheter som staden inte förfogar över, pris eller avgäld för eventuell kommande försäljning alternativt tomträttsupplåtelse av del av Skärholmen 2:1 förhandlas fram i samband med eventuell kommande markanvisning till Hemsö AB.

I inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen finns 5 mnkr avsatta för utredningar av detta slag. Parterna är överens om att Bolagen ska bekosta del av programmet och ersätta Staden för andel av de faktiska utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av programmet och utredningar gällande anläggningarna på allmän plats m.m. Bolagens andel av ovanstående kostnader ska beslutas om i samband med uppstartande av programarbetet, då upprättande av preliminär budget och tidplan för programmet också ska tas fram.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Exploateringskontoret ser positivt på att utreda centrala Skärholmen i ett bredare perspektiv inom ramen för ett program. För att platsen ska kunna utvecklas på ett optimalt sätt behövs utredningar av trafikkopplingar och hantering av kollektivtrafikförbindelser och bytespunkter göras varför ett nära samarbete med SLL är viktigt. Ett eventuellt närsjukhus i Skärholmen skulle kunna bidra med ett betydande antal arbetsplatser vilket skulle stärka Skärholmen som utpekad regional kärna tillsammans med Kungens kurva i grannkommunen Huddinge.

Slut