

14

Handläggare
Malin Sandström
08-508 265 83

Till
Exploateringsnämnden
2018-10-19

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Mecon Bostad AB 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 08-508 266 93
Växel 08-508 276 00
veronica.j.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringskontoret har genom att använda markanvisningsförfarandet direktanvisning valt ut Mecon Bostad AB för ett delområde inom planområdet Vårbergsvägen. Mecon Bostad AB har sedan tidigare en markanvisning på kvarteret direkt väster om det aktuella kvarteret.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar ca 30 lägenheter till Mecon Bostad AB inom planområdet Vårbergsvägen som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Bebyggelsen är enligt samrådsförslag tänkt att utformas i kvartersstruktur där bebyggelsen vänder sig mot gatan och den framtida platsbildningen längs med Vårbergsvägen.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder.

Mecon Bostad AB, org. nr. 559112-7963, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 500 kr per ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017, och ingår i reviderat Inriktningsbeslut för Fokus skärholmen som planeras tas i nämnden 2018-10-18, dnr: E2018-03400. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

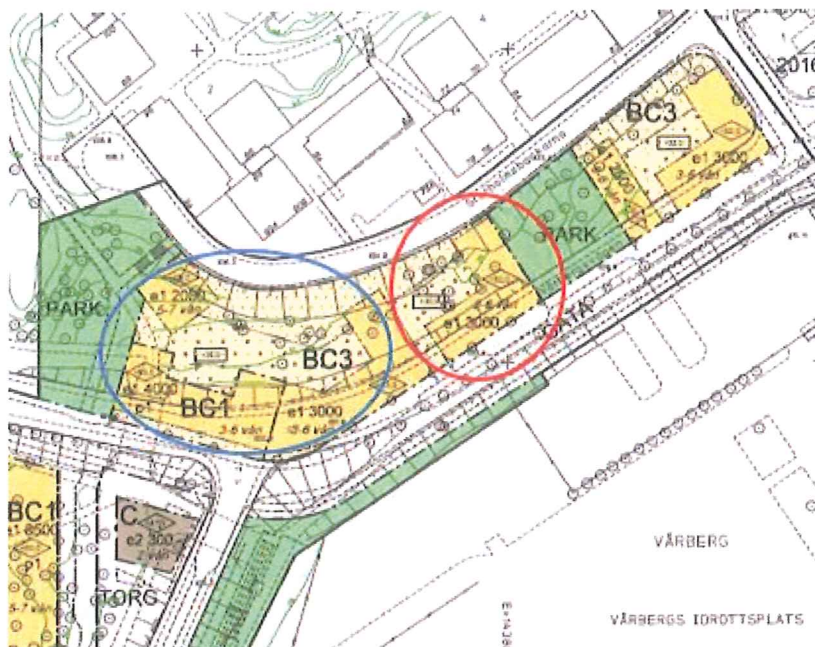
Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget fick 2017-10-12 markanvisning av ett kvarter med ca 90 bostadsrättslägenheter efter ett jämförelseförfarande. Under planprocessens gång har bolaget kommit med goda idéer kring kvarteret öster om deras nuvarande kvarter, se figur 1 nedan, varför dem föreslås ges en markanvisning på ytterligare ca 30 lägenheter genom direktanvisning. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Ett fast pris om 7 500 kr/kvm ljus BTA tillämpas. Priset räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten. För lokaler tillämpas pris om 3 000 kr/kvm ljus BTA som också räknas upp med index fram till överlåtelse tidpunkten.

Mecon AB, som är moderbolag i koncernen, ställer sig bakom bolaget finansiellt och är solidariskt ansvariga för genomförandet gentemot staden. Detta regleras i markanvisningsavtalet.



Figur 1 Aktuella kvarter inom DP Vårbergsvägen

Röd markering, kvarter som föreslås markanvisas till bolaget

Blå markering, kvarter inom vilket bolaget sen tidigare innehar en markanvisning

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas vidare i den fortsatta planprocessen.

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

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17 (dnr E2017-02283).

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
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

2017-10-12	Expln	Markanvisning till Mecon Bostad AB mfl efter ett jämförelseförfarande
------------	-------	-----------------------------------------------------------------------

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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, se bilaga 1.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17 (dnr E2017-02283).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Vårbergsvägen har tidigare presenterats i inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270. Ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen behandlas i tjänsteutlåtande daterat 2018-09-21, dnr: E2018-03400 där uppdaterad ekonomi för delprojekt Vårbergsvägen

presenteras. Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7500 kr per ljus BTA.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektets övriga måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från september 2017 samt i markanvisningsbeslut från oktober 2017.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 30 lägenheter i bostadsrätt. I stadsdelen idag är en övervägande del av lägenheterna, 69 procent, hyresrätter. Denna markanvisning bidrar därför till att utjämna skillnaden av utbudet av olika upplåtelseformer i det lokala bostadsbeståndet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att planen kommer kunna antas andra kvartalet 2019. Byggstart av stadens arbeten kan tidigast ske 2020. Detaljplanen omfattar ett stort område och innehåller ca 1100 bostäder, en grundskola samt förskolor. Området kommer därför att byggas ut i etapper. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart i slutet av 2022.

Avtal ska träffas med exploatören när exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske andra kvartalet 2019 vilket också är nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden för projekt Vårbergsvägen.

Risker och osäkerheter

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar och ombyggnad av Vårbergsvägen blir dyrare än bedömt. Det finns också en risk att det finns mer markföroreningar i området än vad projektet budgeterat för. Att tidplanen förskjuts på grund utav oförutsedda komplikationer i projektet är också en risk. Arbetet 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 riske exponering 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 och stadsdelsförvaltningen. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är positivt med en markanvisning som är ett viktigt steg i Vårbergsvägens omdaning från bred trafikled till stadsgata. Ny bebyggelse mot gatan skapar förutsättningar för att Vårbergsvägen blir en tryggare gata att vistas vid som gång- och cykeltrafikant. Exploateringen bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett område där andelen hyresrätter är hög.

Slut

Bilagor

1. Tillägg till Markanvisningsavtal inkl. bilagor.

Bilaga 1



Bilaga 2.		
Planområde Vårbergsvägen Byggnaktör Mecon Bostad BR, 90 + 30 lgh		
Upplåtelseform, antal bostäder		
Åtagande enligt markanvisningsavtal		
Åtgärd - vad?		
Variation, fokus på bottenvåningar, felleshus. Yteffektiva lägenheter matcha lokal efterfrågan.		
Åtgärd - hur?		
Tidsbestämning - när?		
1. Tilldelningsområde - bottenvåningar och prisriklighet		
2. Stadsbyggnadskvaliteter och gestaltning	<p>Projektet följer definierade gestaltungsprinciper i handlingar som tillhör detaljplanen. Kviliten i projektet motsvarar de ambitioner som angetts i bolagets ansökan genom beskrivningar och referensprojekt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Starta upp en lokal intressentkö • Bjuda in till enkäter och fokusgrupper för att fånga upp önskemål och skapa en egen förståelse för de lokala behoven • En satsning på kompletterande information på flera språk • En försäljnings- och marknadsföringsprocess som inledningsvis sätter ett starkt fokus på närliggande områden, och därefter expanderar räckvidden stegvis tills samtliga bostäder sålts • Samarbeta med mäklare med stor lokal kännedom 	I samband med detaljprojektering av byggnaden, innan tillträde.
3. Tre åtgärder för social hållbarhet		
a. Boende och stadsmiljöer för lokala behov	<ul style="list-style-type: none"> • Rekrytering av personer till intressentkän sker genom marknadsföring enligt lämnade exempel i Bolagets markanvisningsansökan. 	
b. Sysselsättningsgraden bland 16-29-åringar	<ul style="list-style-type: none"> • Erbjudna lokalt orienterade praktikplatser och arbetstillfällen inom ramen för projektering, försäljning, och uppförande av kvarteret. • Skapa arbetstillfällen inom den efterföljande förvaltningen där fastighetsskötsel ska utgöra en kombination av arbete och utbildning, och där boende i området ska erbjudas arbetsuppgifter som "husvärdar". 	<p>Ungdomsarbetsplatser ska villkoras som del i entreprenörsavtalen, och strukturen för husvärdar skrivs in i bostadsrättsföreningens stadgar.</p> <p>Tilldelning av platser sker i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg.</p> <p>Kvantitativ uppföljning sker i form av redovisade arbetsdagar i jämförelse med vid projektstarten uppsatta mål. Detta bör också kompletteras med kvalitativa omdömen från inblandade parter.</p>
c. Valfri åtgärd	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeta särskilt med trygghet i utförningen av kvarteret. • Felleshuset (ca 80 kvm) blir en mötesplats för de boende, skapad av de boende med arkitekterna. • En gemensam vinterträdgård på taket blickar ut över idrottsområdet. Ytan är för de boende. • Bottenvåningen med lokaler innehåller också bostäder/ studios . I en höjd mellan 0,5 och ca 1,2 m över gata. Det ger många entréer och ögon på gatan. Siktlinjer och fönsterform studeras och väljs. Blandning av lokaler och bostäder ger längre "öppettider". • Att arbeta kunnigt med belysning gör stor skillnad. • Tydliga gränser mellan privat och offentligt. • Mörka ytor, som t ex garaget, gestaltas till en trygg miljö som man gärna använder under hela dygnet. • Mötet med Storholmsbacken, där befintliga, slutna bottenvåningar dominerar gatan, ska formas som en framsida med entréer och rätt belysning. 	

Bilaga 3.

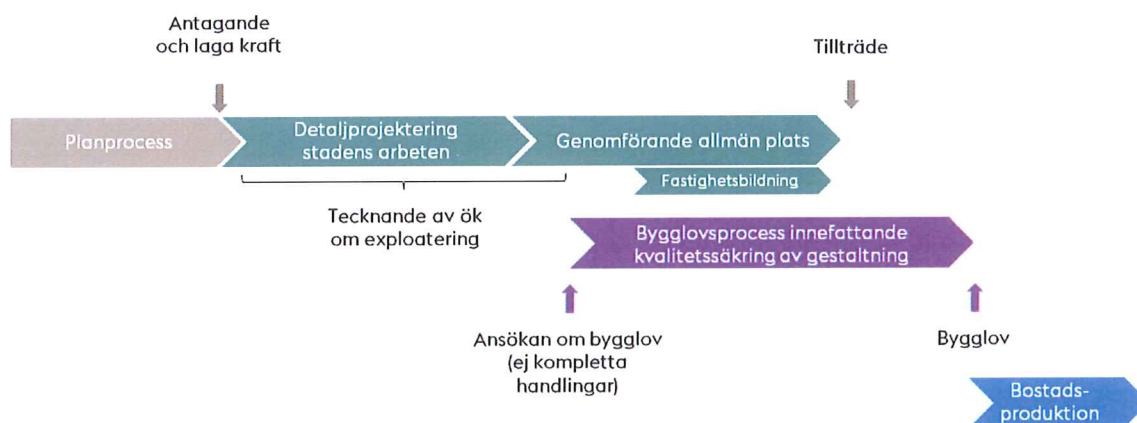
Gestaltningssamordnande process för mer generella detaljplaner inom Fokus Skärholmen

Inom Fokus Skärholmen bedrivs ett antal projekt som pilotprojekt för att ta fram mer generella detaljplaner, varav detaljplanen för Mäläräng är en av dessa. Generella detaljplaner innebär bland annat att kvalitets- och gestaltungsfrågor i större utsträckning prövas i senare skeden av stadsbyggnadsprocessen, i detta fall efter antagande av detaljplanen.

Bolaget förbinder sig att medverka i den gestaltningssamordnande process som kommer att ske inom ramen för bygglovshanteringen, se kort beskrivning nedan. Syftet med denna process är att säkerställa att det slutliga projektet uppfyller dels de av Bolaget angivna ambitionerna i markanvisningsansökan och, dels detaljplanens gestaltungsprinciper i planbeskrivningen.

Processen

Nedan är en illustration över processen. Observera att den endast illustrerar ingående moment och ej är proportionerlig i tidsåtgång för de olika delarna.

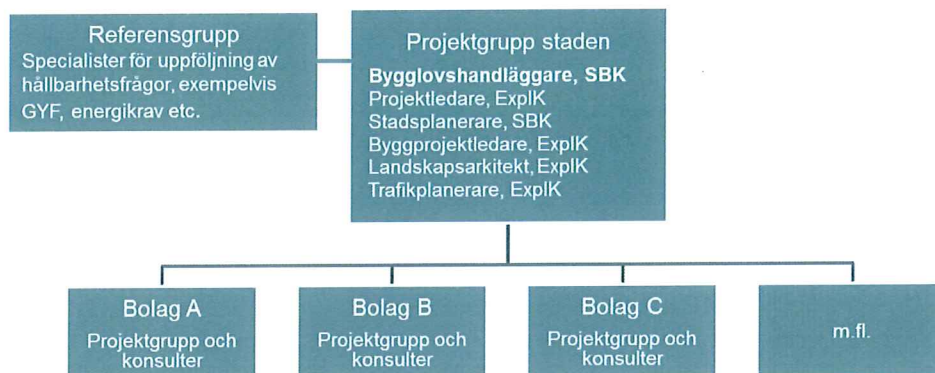


Arbetsätt och organisation

Bygglövsansökan ska innehålla en tidig projektskiss för vidare bearbetning och benämnas särskilt Fokus Skärholmen. När ansökan om bygglov inkommer till Bygglövsavdelningen, startas ett bygglovärende upp. Ansvarig bygglovshandläggare ansvarar därefter för att sammankalla till ett startmöte med de förvaltningar inom staden som berörs och som ska delta i det gestaltningssamordnande arbetet. De olika kompetenser som bör kallas framgår av illustrerat organisationsschema nedan.

Ansvarig bygglovshandläggare återkopplar därefter till Bolaget och sammankallar till gemensamma möten mellan staden och Bolaget. Syftet är att staden vid dessa möten ska ha möjlighet att komma med synpunkter på Bolagets projektförslag och att dessa ska arbetas in i den slutliga bygglovshandlingen.

Bilaga 3.



På det interna startmötet med stadens representanter samt startmötet med Bolaget bör bland annat följande avhandlas:

- Syftet med gestaltningssamordningen för detta projekt utifrån Bolagets markanvisningsansökan och planens gestaltungsprinciper
- Vilka roller deltagarna har
- Tidplan och upplägg för arbetet, inkl. avstämningspunkter mellan staden och Bolaget
- Identifiera om det finns behov att samordna det specifika projektet med andra projekt inom samma planområde för vissa sakfrågor – exempelvis vad gäller variation av fasadmateriell inom samma kvarter etc.

Tecknande av överenskommelse om exploatering

Exploateringsnämnden tecknar öka om exploatering med Bolaget och övriga byggaktörer när det bedöms lämpligt i projekten. Ett ställningstagande kring när överenskommelse om exploatering ska tecknas görs av staden i samband med att detaljprojektering av stadens arbeten slutförs. I det skedet kommer en tydligare bild av hur projektet kommer att byggas ut och när Bolaget kommer att ha möjlighet att tillträda att finnas.

I överenskommelse om exploatering ska Bolaget förbinda sig att medverka i den gestaltningssamordnande processen. I överenskommelse om exploatering ska det också fastställas när i tid Bolaget ska ansöka om bygglov för att därmed initiera en bygglovsprocess. Denna tidpunkt sätts med utgångspunkt i när Bolaget förväntas kunna tillträda marken efter stadens förberedande arbeten. Uppskattningsvis bör bygglov sökas åtminstone ett och ett halvt år innan bedömd tidpunkt för tillträde.

Den överenskommelse om exploatering som avses tecknas ska dessutom vara villkorat av att parterna inom den gestaltningssamordnande processen är överens om att Bolagets projekt gestaltas i enlighet med angivna ambitioner i Bolagets markanvisningsansökan och detaljplanens gestaltungsprinciper.

I överenskommelsen om exploatering kommer också en bortre tidsgräns att sättas för när staden har rätt att häva överenskommelse om exploatering på grund av fördröjning/brister som beror av Bolaget.

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Mecon Bostad AB (org.nr. 559112-7963), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

TILLÄGG TILL MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

BAKGRUND

Exploateringsnämnden har 2017-12-15 efter ett jämförelseförfarande beslutat att ge Bolaget en markanvisning motsvarande ca 9 000 m² ljus BTA inom **Fokusområdet** Vårbergsvägen. Fokusområdet ligger inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg.

Inom projekt Fokus Skärholmen utvecklas en metod för att ta fram större och mer generella detaljplaner. Projektet syftar till att förstärka stadsdelens existerande kvalitéer samt pröva nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande. Inom ramarna för projektet prövas till exempel markanvisningar i ett senare skede än vad som vanligt sker i staden. Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en social hållbar stad.

Parterna har vid detta avtalstillfälle kommit överens om en ytterligare markanvisning av angränsande kvarter om ca 30 lägenheter, bilaga 1.

§ 2

KONKRETISERING AV ÅTAGANDEN OCH KOMMANDE ARBETSPROCESS

Bolaget och Staden har gemensamt kommit överens om att Bolagets förslag till åtgärder för ökad social hållbarhet för båda kvarteren ska konkretiseras och följas upp i det fortsatta arbetet. Ett första arbete med konkretisering av åtgärderna redovisas i bilaga till detta avtal, se Bilaga 2.

Bolaget förbinder sig att i den fortsatta processen, till tecknande av överenskommelse om exploatering och fram till tillträde, medverka i en bygglovsprocess som behandlar gestaltningsfrågor enligt bilaga till detta tilläggsavtal, se Bilaga 3.

§ 3

EKONOMI

Exploateringskontoret har haft utredningskostnader förknippade med framtagandet av detaljplanen som till viss del avser den blivande kvartersmarken inom planområdet. Bolaget ska erlägga andel av dessa kostnader motsvarande sin andel av det totala antalet byggrätter som tillskapas inom detaljplanen. Detta belopp kommer att faktureras av staden i samband med genomförandebeslut i Exploateringsnämnden.

§ 4

ÖVRIGT

I övrigt gäller markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

§ 5

GILTIGHET

Detta tilläggsavtal är förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt ovannämnda Markanvisningsavtal jämte detta tilläggsavtal träffas senast 2020-10-18 och godkänns av Stockholms exploateringsnämnd alt kommunfullmäktige genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Mecon Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Mecon AB

.....
()

.....
()

Handläggare
Jacob Ericsson
08-508 266 82**Till**
Exploateringsnämnden
2018-10-18

Markanvisning för gruppbostad inom fastigheten Svansätra 1 i Sätra till Svansätra 2 Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för gruppbostad inom fastigheten Svansätra 1 till Svansätra 1 Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Förslaget gäller exploatering enligt befintlig stadsplan till förmån för ca 7 bostadslägenheter för LSS i gruppbostad. Dialog har skett med stadsledningskontoret kring anslutning till stadens valfrihetssystem (LOV).

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, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,2 mnkr.

Exploateringskontoret ställer sig positiv till exploateringen.

Bakgrund till markanvisningen

Svansätra Fastigheter 1, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 7 lägenheter, samtliga i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen), i stadsdelen Sätra.

Micasa har tidigare tillsammans med Skärholmens sdf utrett platsen för samma ändamål men kunde då inte komma fram till en lämplig lösning. Bolaget har därefter ensamt visat intresse, varför direktanvisning valts.

Bolaget ägs gemensamt av Norrländska Gruppbostäder AB samt KIAB Fastigheter AB.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för Allmänt ändamål, byggnadskvarter.

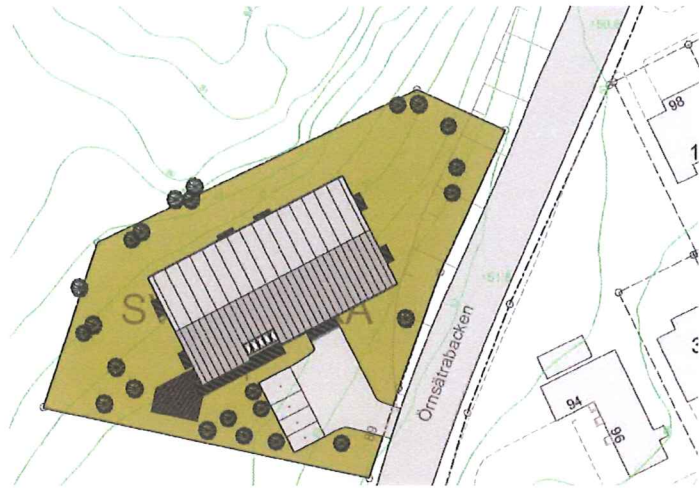
Fastigheten är idag oexploaterad naturmark. Området i övrigt är bebyggt med radhusbebyggelse. Fastigheten ansluter till Sätmaskogens naturreservat.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 7 lägenheter samtliga i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen). Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med i enighet med LOV (Lagen om valfrihetssystem).



Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringens innehåll och utformning prövas i enighet med befintlig detaljplan.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Bolaget förbinder sig att upplåta lägenheterna till en privat aktör som avser delta i stadens valfrihetssystem (LOV) eller motsvarande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ingen ny detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas 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 bygglovs kostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Staden svarar för anslutningspunkt för VA.

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 7 lägenheter i gruppbestad enligt LSS. Det möter upp Stadens mål om att pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är ekologiska värden, dagvattenhantering samt eventuella bergssprängningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på luftkvalitet och buller.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då exploateringen avser en befintlig detaljplan kommer ingen grönkompensation att genomföras för detta projekt.

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 2016-2019 ”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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och bolaget har för exploateringskontoret visat på lösningar för att säkra tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga. Inför

överenskommelse om exploatering kommer Bolaget att redovisa tänkta lösningar för tillgänglighet.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn. Exploateringens innehåll medför inga nya behov av skola, förskola, lekplatser eller grönytor.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut kommer att kunna tecknas senast Q1 2019. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret har inte identifierat några risker eller osäkerhetsfaktorer i detta projekt.

Kommunikation

Stadsledningskontoret har bidragit med formulering om att bolaget ska ansluta verksamheten till stadens valfrihetssystem (LOV) eller motsvarande.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder för LSS i stadsdelen. Den mark som anvisas är idag oexploaterad naturmark som är planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål (tidigare benämnt A-tomt). Inför överenskommelse om exploatering kommer Exploateringskontoret att fastslå hur exploateringen kan medföra minsta möjliga påverkan på natur inom fastigheten.

Slut