

**Handläggare**  
Jacob Ericsson  
08-508 266 82

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-08-24

## **Tillägg till markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till Åke Sundvall Projekt AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förlängning av markanvisningsavtal samt anvisar för tillkommande byggrätter för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Nina Morling  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden fattade 2015-01-26 beslut om markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat bolaget, för uppförande av totalt ca 70 bostadsrättslägenheter inom projektet Vårfrugillet i Bredäng. Markanvisningens giltighetstid har löpt ut och avtalet behöver förnyas.

Under detaljplanearbetet har det tillkommit ett flerbostadshus om cirka 58 lägenheter. Dessa lägenheter föreslås ingå i det tillägg

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 82  
Växel 08-508 276 00  
jacob.ericsson@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

till markanvisningsavtal som nu upprättas. Det totala antalet lägenheter som markanvisas till Bolaget uppgår därmed till cirka 128 stycken. I övrigt gäller det ursprungliga markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Exploateringsnämnden fattade 2015-01-26 (Dnr E2015-00156) beslut om att anvisa mark till bolaget för att uppföra ett eller två flerbostadshus om totalt cirka 70 lägenheter. Marken anvisades ursprungligen efter markanvisningstävling på högsta anbud till en byggherre som sedan lämnade tillbaka markanvisningen till Staden. Åke Sundvall Projekt AB har därefter anvisats marken genom direktanvisning.

Det aktuella markanvisningsområdet är cirka 3 000 kvm och gränsar till Ålgrytevägen i söder, kvarteret Vårfrugillet i öster samt till ett skogsområde i nordväst. För området gäller en stadsplan från 1971 (Pl 6593) där park anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av naturmark.

I det pågående detaljplanearbetet har byggrätter tillkommit i form av ytterligare ett flerbostadshus. Det totala antalet lägenheter som anvisas uppgår därmed till ca 128 stycken.

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden fattade 2017-06-08 inriktningsbeslut för flera projekt i Fokus Skärholmen där aktuellt projekt Vårfrugillet ingår.

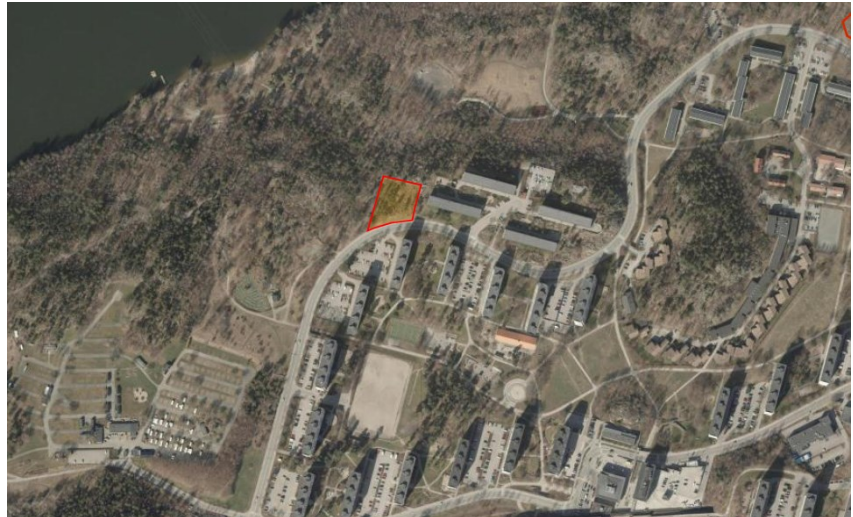
Exploateringsnämnden fattade 2015-01-26 beslut om markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB.

År 2007 godkände stadsbyggnadsnämnden ett program för de fyra stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. Det aktuella markanvisningsområdet finns med i områdesprogrammet som ett konkret förslag på bebyggelseområde för flerbostadshus.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2010-05-12.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 128 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Figur 1. Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röd fyrkant*

Exploateringsens innehåll och utformning prövas i pågående planprocess.

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

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Tillägg till markanvisningsavtalet innehåller ny giltighetstid och tillkommande byggrätter. I övrigt gäller det ursprungliga markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-01-21 (Dnr E2014-01039).

## Ekonomiska konsekvenser för staden

För redogörelse av ekonomiska konsekvenser för staden hänvisas till exploateringsnämndens inriktningsbeslut, 2017-06-08, Dnr E2017-01270.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 058 kr per ljus BTA enligt indexering per feb 2017. Indexeringen fortsätter att gälla fram till tillträde enligt markanvisningsavtalet.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, 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 2040. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8 500 lägenheter under 2017. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

I stadens budget för 2016 fick stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är ett pilotprojekt i stadens uppdrag att utveckla en metod att ta fram större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Projektet syftar också till att förstärka områdets existerande kvalitéer samt pröva nya arbetsmetoder föra att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvalitéer till rimliga priser. Ambitionen är att över 4000 bostäder ska tillföras stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sätra och Bredäng. Det aktuella projektet har i arbetet med Fokus Skärholmen tagits med i ett större sammanhang, och bidrar till att uppfylla bostadsmålet för Fokus Skärholmen.

## **Miljö**

Området som föreslås markanvisas omfattar ca 3 000 kvm och utgörs av naturmark. Nordväst om området ligger Sätreskogens naturreservat som bildades 2006.

Kontoret har vid den tidigare markanvisningen 2008 gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Föreslagen bebyggelse minskar den totala ytan naturmark men anses inte ha någon större påverkan på rekreation, landskap och naturmiljö. I och med det närliggande naturreservatet, Mälarhöjdens strandbad och Trissans parklek är området väl tillgodosett med rekreationsområden.

Eventuell grönkompensation redovisas i genomförandebeslutet.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under 2017. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet som varit markanvisat tidigare, har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö med närhet till vatten, naturområden, parklekar, Bredängs centrum och kommunikationsmedel.

Inkomsterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

## **Slut**