

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-12-07

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng med ÅSF2 och Åke Sundvall i Stockholm AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av fastigheten Sättra 2:1 till ÅSF2 AB och Åke Sundvall i Stockholm AB med en försäljningsinkomst om cirka 105,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Nina Morling  
Enhetschef

**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

## Sammanfattning

Det aktuella planförslaget medger ny bostadsbebyggelse, i tre punkthus, om totalt 128 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Projektet ligger inom del av fastigheten Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng i Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Projektet är ett delprojekt inom Fokus Skärholmen.

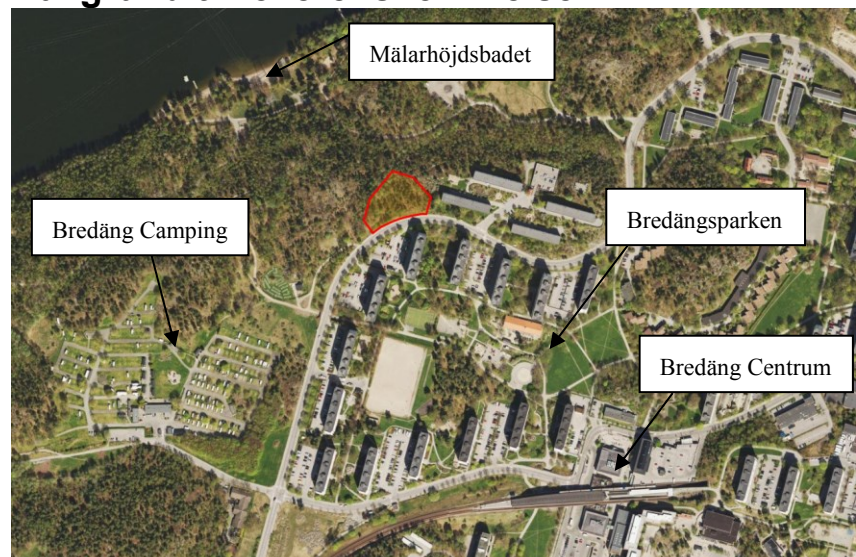
Det aktuella planområdet som är cirka 3 000 kvm gränsar till Ålgrytevägen i söder, kvarteret Vårfrugillet i öster samt till Sättraskogens naturreservat i nordväst. För området gäller en stadsplan från 1971 (PI 6593) där park anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av kuperad naturmark.

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 9,3 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 105,4 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-01-21.

Exploateringskontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö med närhet till vatten, naturområden, parklekar, Bredängs centrum och kommunikationsmedel. Därutöver bidrar projektet till ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i Bredäng som idag domineras av hyresrätter.

## Bakgrund till överenskommelsen



Figur 1. Ortofoto där planområdet är inringat med en röd begränsningslinje.



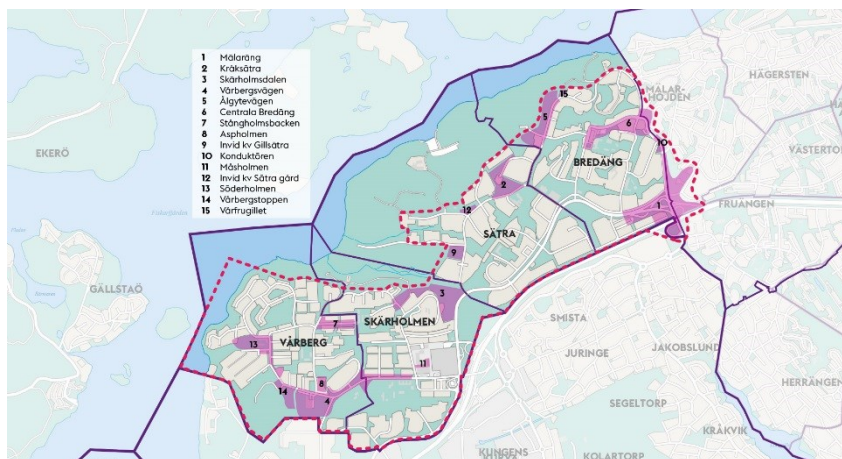
Figur 2. Grön streckad begränsningslinje inringar Sätraskogens naturreservat. Röd heldragen begränsningslinje avgränsar planområdet.

Exploateringskontoret anordnade i juni 2008 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse inom det aktuella markanvisningsområdet. FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB lämnade det högsta anbudet och fick en markanvisning för att bygga två flerbostadshus i 3-4 våningar. Projektet kom till plansamråd och därefter bedömde den angivna byggherren att projektet inte gick att driva ekonomiskt. De lämnade då tillbaka markanvisningen.

En dialog fördes med flertalet aktörer och det var Åke Sundvall Projekt AB som fick markanvisning. Stadsbyggnadskontoret gjorde då en förhandsbedömning i dialog med Exploateringskontoret, vilken landade i en exploatering om ca 70 bostäder. Man valde att låta Åke Sundvall Projekt AB ta fram ett förslag vilket har justerats under processen till dagens förslag. I samband med justeringarna har man sett att platsen tål en högre exploatering än de ursprungliga 70 bostäderna, varpå en tilläggsmarkavising om ca 58 bostäder till Åke Sundvall Projekt AB gjordes tidigare i år (Dnr E2015-00156).

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, Sättra 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.



Figur 3. Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Detta projekt har nr 15, beläget i nordöstra delen av stadsdelsområdet.

En ny detaljplan för det aktuella projektet har tagits fram och beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14. Genomförandetiden är 5 år.

### Tidigare beslut

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.

Exploateringsnämnden har 2008-09-11 fattat beslut om att markanvisa aktuellt område till FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB.

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

Exploateringsnämnden har 2015-02-19 fattat beslut om att markanvisa aktuellt område till Åke Sundvall Projekt AB.

Exploateringskontoret har 2015-06-18 fattat inriktningsbeslut på delegation.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-09-30.

Exploateringsnämnden har 2017-06-08 fattat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, där detta projekt är med som ett delprojekt. Detta inriktningsbeslut ersatte det tidigare tagna för projektet.

Exploateringsnämnden har 2017-08-24 fattat beslut om att markavisa för tillkommande byggrätter inom aktuellt område till Åke Sundvall Projekt AB.

### **Överenskommelse om exploatering**

Åke Sundvall Projekt AB som givits markanvisning överlämnar till ägarbolaget Åke Sundvall i Stockholm AB att solidariskt ansvariga med dotterbolaget ÅSF2 AB, nedan kallat Bolagen, ingå överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Denna överenskommelse reglerar bland annat köpeskillingen, skyddsåtgärder av naturmark och genomförandet av exploateringen med Bolagen.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 600 kr per ljus BTA (värdetidpunkt november 2014). Expertrådet har godkänt ärendet 2015-01-21 (dnr E2014-01039).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 600 kr per ljus BTA (värdetidpunkt november 2014). Detta motsvarar 9 361 kr per ljus BTA med prisläge augusti 2017.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Projektets utgifter avser främst grönytekomensation, flytt/nyanläggning av en naturgångstig, justering av gatubelysning samt medel för ett konstprojekt i nära anslutning till projektområdet. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

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

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020 samt att uppnå bostadsmålet för Fokus Skärholmen. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser 128 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 1940 lägenheter i hyresrätt och ca 750 i bostadsrätt.

## **Lokaler**

Detaljplaneförslaget medger lokaler för centrumändamål.

Inom Fokus Skärholmen genomförs förskoleplaneringen på en övergripande nivå för hela stadsdelen. Behov finns av en omfattande utbyggnad av nya förskolor och två nya grundskolor samt utbyggnad av befintliga grundskolor. Planer för detta finns med inom andra delprojekt i Fokus Skärholmen. Likartad planering pågår för stadsdelens behov av LSS och gruppboheter.

## **Miljö**

Kontorets bedömning är att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Förslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

För att främja en levande stadsmiljö i hela staden har det i projektets budget avsatts medel för grönkompenserande åtgärder i och med att en grönyta tas i anspråk för exploateringen. Hur dessa pengar används kommer att beslutas inom ramen för

projektet Fokus Skärholmen för att säkerställa att åtgärderna riktas i enlighet med de övergripande målen för Skärholmen.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Sätra 2:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”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.

Bostadsgården i planförslaget ligger i höjdnivå med Ålgrytevägen. Parkeringsplatser i garage uppfyller tillgänglighetskraven då de ska kunna nås med hiss. Angöring för exempelvis service- och räddningsfordon kan ske via gården. Övriga delar av gården tillgängliggörs genom trappor och ramper. Handikapparkering anordnas på kvartersmark.

Vidare planerar kontoret att anlägga en ny naturstig intill planområdet i samband med detaljplanens genomförande, från Ålgrytevägen ner mot Sätmaskogens naturreservat, vilket ökar tillgängligheten till Sätmaskogen och Mälarhöjdsbadet.

### **Påverkan på barn**

Planförslaget bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för barn och unga.

Byggnader i anslutning till den nya naturstigen innebär att mer belysning och uppsikt finns kring området vilket kan öka känslan av trygghet. Bredängsparken ligger cirka 250 meter söder om planområdet, vilken erbjuder möjligheter för aktivitet för barn och unga.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt 1 mnkr avsatts för ett

konstprogram i Bredängsparken. Anledningen till den stora summan är att projekt i området sällan kunnat avvara medel till konst. Projektet kompenserar därmed andra projekt och placeras i ett för allmänheten tillgängligt läge.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Bolaget planerar sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

### **Risker och osäkerheter**

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

En 220 kV kraftledning löper cirka 50 till 70 meter väster om planområdet, vilken är planerad att avvecklas år 2023 i samband med projektet Stockholms ström. En försenad eller utebliven avveckling utgör dock inte någon hälsorisk för närboende.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad om sex lägenheter, med gemensamma utrymmen, enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Möjligheten till detta har utretts men då byggnadskropparna har begränsade fotavtryck har det visat sig inte vara möjligt att anpassa lägenheterna för att uppnå de ökade tillgänglighetskraven. Stadsdelsförvaltningen har blivit informerad om detta.

Inom Fokus Skärholmen genomförs en övergripande planering för stadsdelens behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, bostäder enligt Socialtjänstlagen samt andra typer av servicebostäder. Behovet av en gruppbostad enligt LSS kvarstår därmed i området och kommer att uppfyllas i andra projekt inom Fokus Skärholmen.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö med närhet till vatten, naturområden, parklekar, Bredängs centrum och kommunikationsmedel. Därutöver bidrar projektet till ett



välbehövligt tillskott av bostadsrätter i Bredäng som idag  
domineras av hyresrätter.

**Slut**