

Handläggare
Fanny Larsson
08-508 264 80

Till
Exploateringsnämnden
2021-08-26

Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till RAW Property AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till markanvisningsavtal.

Johan Castwall
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 stadsdelen. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram.

Exploateringskontoret markanvisade 2020 ca 80 lägenheter till RAW Property AB. Markanvisningen skedde inom den lagakraftvunna detaljplanen, Mäläräng (2016-15389). I och med detta tillägg bestäms markpriset till 11 500 kronor per m² ljus

BTA för bostäder. I det fall kommersiella lokaler byggs i del av huset bestäms markpriset till 3000 kr per m² BTA.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i genomförandebeslut för Mälaräng inom Fokus Skärholmen, taget i Kommunfullmäktige 2 sept 2019 (Dnr KS 2019/743).

Kontoret ser positivt på markanvisningen som ger ett ökat antal bostadsrätter i området och bidrar till att uppfylla målen om förtätning och ökad trygghet i projekt Mälaräng.

Bakgrund

Detaljplan för Mälaräng vann laga kraft 6 aug 2020. Ett antal av byggrätterna i detaljplanen är ännu ej markanvisade.

Bolaget inkom i augusti 2018 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter enligt gällande byggrätt. En markanvisning genom direktanvisning beslutades i Exploateringsnämnden 2020-10-15.



Bild 1. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje

Detta är Bolagets första markanvisning i staden.

I Bredäng pågår flertalet projekt i olika skeden. Ett av projekten är Konduktören med ca 60 nya bostäder som nu planläggs. Ett annat är Ålgrytevägen där detaljplanearbete för ca 800 bostäder samt kommunal service precis startat. Projekt i genomförandeskede är Vårfrugillet med ca 120 bostäder.

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
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Genomförandebeslut Mälaräng
2020-10-15	Expln	Markanvisning till RAW om ca 80 bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 80 lägenheter i flerbostadshus som ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.



Bild 2. Med rött markerat markanvisningsområde

Kontoret tecknade markanvisningsavtal utan markpris med byggherren 2020-10-15. Marken ska överlätas med äganderätt till bolaget och markpriset har nu förhandlats. Exploateringskontoret föreslås teckna ett tillägg till markanvisningen där markpriset fastställs till 11 500 kronor per m² ljus BTA för bostäder. I det fall kommersiella lokaler byggs i del av huset bestäms markpriset till 3000 kr per m² BTA. Priset regleras uppåt eller nedåt fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden respektive för kommersiella lokaler, enligt formel i markanvisningsavtalet.

Bolaget är ett dotterbolag till Besqab Projekt och Fastigheter AB (org.nr. 556345-6416). Besqab Projekt och Fastigheter AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Expertrådet ska behandla ärendet 2021-08-19 (E2021-00257).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för Mäläräng har presenterats i Mäläräng inom Fokus Skärholmen Genomförandebeslut (Dnr KS 2019/743), som togs av KF 2019-09-02. Markanvisningen innefattas av detta beslut.

Marken avses upplätas med äganderätt till bolaget efter fastighetsbildning.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektets övriga måluppfyllnad redovisas i genomförandebeslutet som togs 2019-09-02 samt i markanvisningsbeslutet från 2020.

Det aktuella projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att bolaget vill utveckla bostäder och ge förutsättningar för ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i området i en stadsdel med stor andel hyresrätter.

Slut