



Kristin Eklund
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 56
kristin.eklund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-02-12

Markanvisning för bostäder invid Kråksåtrabacken inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Sättra till Småa AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder invid Kråksåtrabacken inom del av fastigheten Sättra 2:1 till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa av Småa AB undertecknat markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Småa AB har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Sättra 2:1 invid Kråksåtrabacken i Sättra. Området är idag obebyggt och planlagt som parkmark. Bolagets bedömning är att området kan inrymma ca 21 radhus. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av Sättra 2:1 till Småa AB enligt kontorets utlåtande. Marken kommer att säljas till marknadsvärde vid upplåtelsestillfället. Enligt förslag till markanvisningsavtal är prispförhandlingen uppskjuten till 2009-06-30. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

En översiktlig kostnadsbedömning pekar på att inkomsterna bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för

projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bakgrund

Småa AB (nedan kallat Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 21 radhus i stadsdelen Sättra.



Bild 1. Översiktskarta

Det aktuella området, om ca 9 000 kvm, gränsar i norr till villaområdet kv Orrsättra, i söder till en förskola och i öster till Kråksätrabacken samt kedjehusområdet kv Transättra. För området gäller en stadsplan från 1964 (Pl 6301) där park anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av naturmark.

I stadsdelen Sättra består bebyggelsen i huvudsak av flerbostadshus som uppfördes under åren 1964-1968. Enligt statistik från USK, 2007-12-31, uppgår bostadsbeståndet i Sättra till 2 979 bostäder varav 82 % är i flerbostadshus och 18 % i småhus. Av samtliga bostäder i stadsdelen utgörs 19 % av 1 rum och kök, 18 % av 2 rum och kök, 34 % av 3 rum och kök, 19 % av 4 rum och kök samt 9 % av 5 eller flera rum och kök. I flerbostadshusen är 88 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och 12 % med bostadsrätt.



Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdet

Under de senaste fyra åren har inga markanvisningar lämnats i stadsdelen Sättra.

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 21 radhus i två plan eller i souterräng där terrängen så kräver. Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt. Samtliga radhus har ett eget garage integrerat i huset samt en extra parkeringsplats på tomten. Det finns möjlighet att inom området anlägga ett antal handikapp- och gästparkeringar liksom en lekpark. Angöring till bebyggelseområdet sker från Kråksåtrabacken och i anslutning till angöringsgatan och Kråksåtrabacken föreslås en sopstation placeras.

En befintlig parkväg i områdets norra del föreslås handikappanpassas och anslutas till det nya bebyggelseområdet.

Den bergiga utsiktsskullen söder om bebyggelseområdet lämnas orörd och bevaras som allmän parkmark.



Bild 3. Situationsplan

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Bild 4. Perspektivskiss från Kråksåtrabacken

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Bolaget och bifogas i detta tjänsteutlåtande, se bilaga 1.

Radhusen ska upplåtas med bostadsrätt eller säljas som självständiga fastigheter. Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av markanvisningsområdet som utgör kvartersmark. Priset ska baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljus BTA per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-06-30 för att nå en uppgörelse. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Bolaget har under de senaste tre åren fått sammanlagt fem markanvisningar på olika platser i staden, omfattande totalt ca 185 lägenheter. För det aktuella området har även Järntorget och Ikano Bostaden sökt markanvisning.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till överenskommen köpeskilling vid betalningstidpunkten. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen.

Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av projektadministration samt kostnader för att kompensera att naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Projektet bedöms inte öka drifts- och underhållskostnaderna för trafiknämnden eller Skärholmens stadsdelsnämnd.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Den mark som kommer att exploateras består till stor del av hällmarkstallskog samt viss lövskog i en norrvänd sluttning ner mot Kråksåtrabacken. En närliggande utsiktsskulle lämnas orörd och bevaras som allmän. Området är väl tillgodosett med naturmiljöer och rekreativsmöjligheter i och med närheten till Mälaren med bad och båtliv, Sätterskogens naturreservat samt Sätters idrottsplats och friidrottshall.

Det finns inga kända fornlämningar eller markföroreningar inom markanvisningsområdet och buller anses inte som något problem då nivåerna ligger under 55 dBA.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas för projektet då infiltration i morän kan ske.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för att grönyta tas i anspråk föreslår kontoret i samråd med Skärholmens stadsdelsförvaltning att Sättersstrandsbadet och Mälarsjöbadet rustas upp. Kontoret föreslår även friställning av ekar i närområdet. Kompensationsåtgärderna kommer att utredas vidare under planarbetet.

- Tillgänglighet

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Kontoret bedömer dock att tillgänglighetsfrågan kan lösas i det kommande planarbetet.

- Påverkan på barn

De barn som flyttar in i området får en god boendemiljö med närhet till förskola, grönområden, bollplan och idrottsplats.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och att verka för att öka bostadsbyggandet, som ett led i Stockholm stads Vision 2030. Föreslagen radhusbebyggelse bidrar även till en mer blandad upplåtelse- och boendeform i stadsdelen som i stort består av hyreslägenheter i flerbostadshus.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. På grund av att stadsbyggnadskontoret just nu inte kan bedöma när planarbetet kan påbörjas, har Bolaget svårt att ange en trolig byggstart och första inflyttning.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiv till förslaget. Skärholmens stadsdelsförvaltning har informerats om projektet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen innebär att en obebyggd slänt mellan två småhusområden, invid en onödigt bred och ödslig gata, Kråksåtrabacken, tas i anspråk. Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa ett attraktivt boende med närhet till Mälaren, Sätmaskogens naturreservat samt Sättra idrottsplats och friidrottshall utan att närmiljön för intilliggande befintlig småhusbebyggelse påverkas negativt.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del och intäkterna av en markförsäljning bedöms klart överstiga stadens kostnader för projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken invid Kråksåtrabacken till Småa AB och godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

Slut