

Handläggare
Fanny Larsson
08-508 264 80**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till TB- Gruppen Projekt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sätra 2:1 till TB-Gruppen Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
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 provas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Aktuell markanvisning sker inom den lagakraftvunna detaljplanen, Mälaräng (2016-15389). Byggrätten inom det markanvisade området rymmer ca 43 nya bostäder.

TB-Gruppen Projekt AB, nedan kallat bolaget, föreslås få markanvisning om ca 43 lägenheter, hälften av bostäderna i bostadsrätt och hälften i byggemenskap som utvecklas tillsammans med Equator Fastighetsutveckling AB. Equator agerar projektlots och samlar privatpersoner som är med och planerar sin framtida bostad inom projektet. Bostäderna överläts med äganderätt till privatpersonerna inom byggemenskapen. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 400 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler.

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. Kontoret ser även positivt på projektiden som möjliggör för en byggemenskap i området. I Stockholm stads budget 2022 framgår att Kommunfullmäktige vill se fler typer av boendeformer som t.ex. kooperativ hyresrätt, byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus.

Bakgrund till markanvisningen

Detaljplan för Mälaräng vann laga kraft 6 aug 2020. Ett antal av byggrätterna i detaljplanen är ännu ej markanvisade, i enlighet med stadens nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar i vissa fall sker i senare skeden än normalt i staden.

TB-Gruppen Projekt AB, Bolaget, har gått samman med Equator Fastighetsutveckling AB som 2018 inkom med intresseanmälan för markanvisning av byggemenskap inom Mälaräng. Equator och TB-gruppen har uttryckt en önskan om att utveckla halva kvarteret till bostadsrätter och halva kvarteret till byggemenskap, då kvarteret anses vara för stort för enbart en byggemenskap. Direktanvisning till TB-Gruppen föreslås då Equator och TB-gruppen föreslagit ett koncept där TB-Gruppen köper marken och

Equator agerar projektlots till byggemenskapen. Equator samlar privatpersoner som är med och planerar sin framtida bostad inom projektet. Bostäderna överläts med äganderätt till privatpersonerna inom byggemenskapen.

Även Byggande arkitekter har inkommit med intresseanmälan för att bygga byggemenskap. Deras koncept innehöll en lösning med hyresrätter, bostadsrätter och byggemenskap i samma projekt. Denna lösning anses inte lika väl anpassad till byggrättens utformning. Dessutom ska marken överlåtas med äganderätt till Bolaget varför bostadsrätter och ägarlägenheter passar bäst. Även RAW Property AB inkom med intresseanmälan och har fått en annan markanvisning inom detaljplan Mälaräng.



Figur 1. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje

Bolaget har en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden sedan 2016.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Området är idag kuperad parkmark.

Bostäderna i stadsdelen Bredäng upplåts som 80% hyresrätter, 13% bostadsrätter och 7% äganderätter.

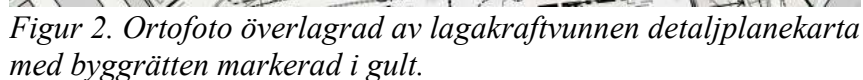
I Bredäng pågår flertalet projekt i olika skeden. Ett av projekten är Konduktören med ca 160 nya bostäder som nu planläggs. Ett annat är Ålgrytevägen där detaljplanearbete för ca 800-1200 bostäder samt kommunal service planeras inför samråd i maj 2022. Projekt i genomförandeskede är Vårfrugillet med ca 120 bostäder.

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
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

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 43 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att hälften av lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och hälften överlåtas med äganderätt till privatpersoner i en byggemenskap.



TB-Gruppen Projekt AB föreslås få markanvisning om ca 43 lägenheter i bostadsrätt och ägarlägenheter som planeras tillsammans med Equator som agerar projektlots för en byggemenskap. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 400 kr per m2 ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m2 ljus BTA för bottenvåningslokaler.

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.

Parkering löses i gemensamt garage under de två husen som planeras för bostadsrättsförening respektive ägarlägenheter i byggemenskap. Angöring planeras även längs Bredängsvägen.

Expertrådet ska behandla ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-05087).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken avses upplåtas med äganderätt till bolaget efter fastighetsbildning.

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

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.

Det aktuella projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Den aktuella exploateringen avser ca 43 lägenheter varav hälften i bostadsrätt och hälften överlåtna med äganderätt för byggemenskap. I Stockholm stads budget 2022 framgår att Kommunfullmäktige vill se fler typer av boendeformer som t.ex. kooperativ hyresrätt, byggemaskaper kompiskontrakt och kollektivhus.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönstrukturen föreslås i detaljplanen utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och omvandling av ytor för trafikändamål till bostadskvarter. Inom projektet görs en rad ekologiskt värdefulla åtgärder som syftar till att stärka spridningssamband och biologisk mångfald. Alla nya och ombyggda gator i projektet förses med gatuträd (bland annat ek). Slättens gårds park byggs om. Härvid tillförs bland annat träd (bland annat ek), brynvegetation och ängsytor där arter väljs med särskild hänsyn tagen till biodiversitet.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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 tillgänglighetsfrågorna behöver studeras inför bygglovsansökan.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisades medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

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. I Stockholm stads budget 2022 framgår att Kommunfullmäktige vill se fler typer av boendeformer som t.ex. kooperativ hyresrätt, byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus.

Slut