

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

Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Åke Sundvall Projekt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefNina 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 80 nya bostäder. Ett jämförelseförfarande har genomförts inför direktanvisning.

Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat bolaget, föreslås få markanvisning om ca 80 lägenheter i bostadsrätt eller ägarlägenheter. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 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 eller ägarlägenheter i området och bidrar till att uppfylla målen om förtätning och ökad trygghet i projekt Mälaräng.

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.

Då en målsättning i Fokus Skärholmen är att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen har ett jämförelseförfarande genomförts med kriterier gällande social hållbarhet. Inkomna ansökningar har utvärderats och den byggaktör som ansågs bäst lämpad enligt kriterierna i jämförelseförfarandet valdes därefter för direktanvisning. Bolaget har uppvisat god genomförandeförmåga inom Fokus Skärholmen och relevanta referensprojekt. Projektidén tar hänsyn till hur en bostadsrättsförening fungerar och bolaget bidrar till målen avseende stärkt social hållbarhet i stadsdelen.

Bolaget har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 438 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Området är idag en del av trafikplats Bredäng.

Bostäderna i stadsdelen Bredäng upplåts idag 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.



Figur 1. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje.

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 80 lägenheter i flerbostadshus. Inom markanvisningen finns även möjlighet att utveckla lokaler för centrumändamål eller förskola.



Figur 2. Ortofoto överlagrad av lagakraftvunnen detaljplanekarta med byggrätten markerad i gult och orange.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i den bygglovsförberedande processen i enlighet med gällande detaljplan.

Åke Sundvall Projekt AB föreslås få markanvisning om ca 80 lägenheter i bostadsrätt eller ägarlägenheter. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 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 byggaktören enligt detta utlåtande. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget.

Parkering planeras i gemensamt garage med Stockholms hem under kvarteret. Viss möjlighet till angöring kommer även finnas i gata.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-03703).

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 80 lägenheter i bostadsrätt eller ägarlägenheter.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I projektet byggs en befintlig trafikplats om. Grönstrukturen föreslås i detaljplanen utvecklas med nya parker, förstärkta

kopplingar och omvandling av ytor för trafikändamål till bostadskvarter. Någon kompensation för ianspråktagen grönyta, utöver ovan nämnda åtgärder, anses därför inte nödvändigt i detta projekt.

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 eller ägarlägenheter i området i en stadsdel med stor andel hyresrätter.

Slut