



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

Till  
Exploateringsnämnden 2008-06-12

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Byggvesta Bo Bredäng AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 till Byggvesta Bo Bredäng AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Byggvesta Bo Bredäng AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Sättra 2:1 invid Bredängs Allé. Bolagets bedömning är att området kan inrymma ett flerbostadshus bestående av två huskroppar i 15-17 våningar, innehållande ca 90 lägenheter. Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt. Förslaget har arbetats fram i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

För det föreslagna bebyggelseområdet gäller en stadsplan från 1963 (Pl. 6145) som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet där byggnaden föreslås placeras utgörs idag av en obebyggd gräsyta.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Den översiktliga kostnadsbedömning som gjorts i detta skede 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



Byggvesta Bo Bredäng AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 90 lägenheter i stadsdelen Bredäng.



Bild 1. Översiktskarta

Det aktuella markområdet, om ca 4 700 kvm, gränsar till tunnelbanan i norr, Bredängs Allé i öster, en parklek med tillhörande basketplan i söder och av ett flerfamiljshus i åtta våningar i väster. För området gäller en stadsplan från 1963 (Pl. 6145) där park anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av en obebyggd gräsyta.



-  = Markanvisningsområde för bostadsbebyggelse
-  = Markanvisningsområde för garagelösning, underbyggd

*Bild 2. Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röda begränsningslinjer*

I stadsdelen Bredäng består bebyggelsen i huvudsak av flerbostadshus som uppfördes under åren 1962 till 1967. Enligt statistik från USK, 2007-12-31, uppgår bostadsbeståndet i Bredäng till ca 3 9 80 bostäder varav 91 % i flerbostadshus och 9 % i småhus. Av samtliga bostäder i stadsdelen utgörs 9 % av 1 rum och kök, 21 % av 2 rum och kök, 47 % av 3 rum och kök, 16 % av 4 rum och kök samt 8 % av 5 eller flera rum och kök. I flerbostadshusen är, enligt USK den 31 december 2006, 93 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt (56 % allmännyttan och 37 % övriga hyresrätter) och 7 % med bostadsrätt.

Under de senaste åren har inga markanvisningar lämnats i stadsdelen Bredäng.

### **Tidigare beslut**

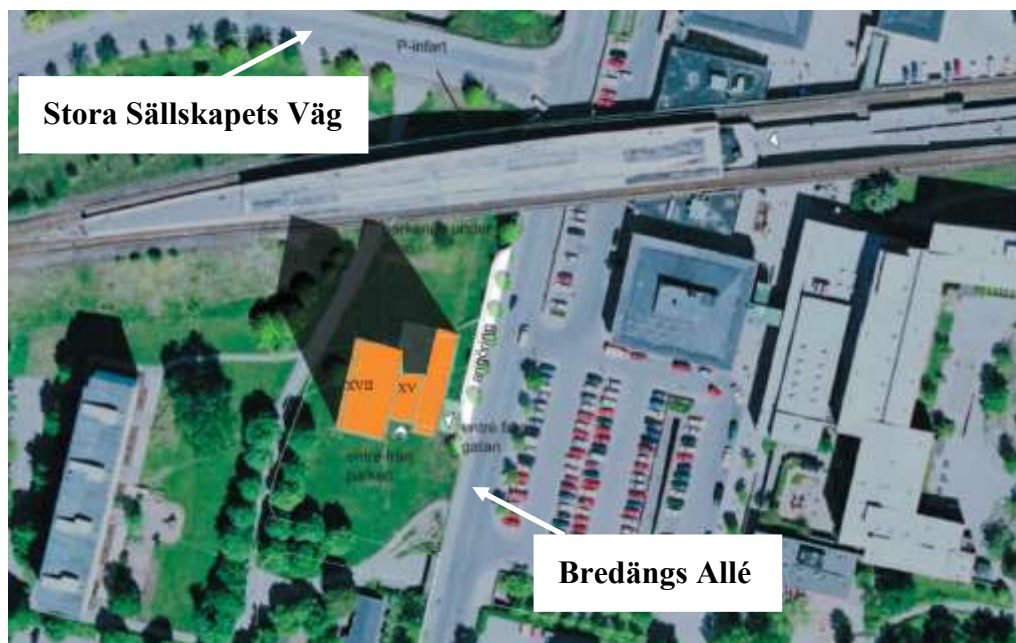
Aktuellt område invid Bredängs Allé har tidigare varit på förslag att bebyggas med bostäder. 2004-05-15 markanvisade gatu- och fastighetsnämnden området till

HSB och AB Stockholmshem. I oktober 2004 valde dessa byggherrar att lämna tillbaka markanvisningen.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt årskiftet 2008/2009.

### Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller nybyggnation av ca 90 lägenheter i ett flerbostadshus bestående av två huskroppar i 15 och 17 våningar med sammankopplade trädgårdar var fjärde våning. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



*Bild 3. Illustrationsplan*

Byggnadens huvudentré vetter mot Bredängs Allé där handikapp- och besöksparkeringen föreslås ligga. I gatuplan finns utrymme för någon form av verksamhet. Byggnaden förses även med entréer i samma nivå som befintligt parkstråk.

Parkering föreslås lösas i garage, antingen under grönområdet mellan tunnelbanan och den föreslagna byggnaden eller i ett garage under tunnelbanebron. Angöring till garaget kommer att ske från Stora Sällskapet Väg.





*Bild 4. Fasader*

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

### **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. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, se [bilaga 1](#).

Inför markanvisningen har både hyresrätter och bostadsrätter diskuterats för projektet. Bolaget, som bygger och förvaltar båda boendeformerna, anser att det marknadsmässigt är mer intressant med hyresrätter i Bredängs centrum. Bolagets byggnation av hyresrätter skulle även öka mångfalden av hyresvärdar i området.

Bolaget har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 605 lägenheter.

2007-04-26 samt 2008-02-06 har Emin Giriskan ansökt om att förvärva aktuellt markområde för att uppföra ett ungdomsdiskotek och festvåning.

### **Konsekvenser**

#### **-Ekonomi**

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med



stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Exploateringen förväntas ge ett överskott till staden genom intäkterna från tomträtsunderlaget. Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av projektadministration, åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk, omläggning av dag- och spillvattenledningar, fastighetsbildning samt anslutningsavgift för VA.

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 investeringarna kan beslutas inom ramen för kontorets delegation. Projektet medför inga ökade drift- och underhållskostnader för trafiknämnden eller stadsdelsnämnden.

Bolaget bekostar framtagandet av ny detaljplan och står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

#### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden beslutat om.

Föreslagen bebyggelse bedöms ha en viss påverkan på den lokala rekreationen. Ca 1-2 gånger per år upplåts gräsytan för cirkusevenemang. I övrigt är rekreativsmöjligheter väl tillgodosedda i och med den närliggande parkleken Ängen med basketplan och omklädningsmöjligheter, Sätterskogens naturreservat, Sättra IP och Bredängsparken.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten samt buller från Bredängs Allé och tunnelbanan. En bullerutredning behöver göras för att bedöma behovet av anpassning av bebyggelsen till dessa bullernivåer.

Inga kända markföroreningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd finns inom området. Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen i övrigt inte medför några betydande miljökonsekvenser.

#### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Kontoret återkommer med kompensationsåtgärder under planremissen.

#### **- Tillgänglighet och påverkan på barn**

Den planerade bostadsbebyggelsen och dess eventuella påverkan på barn och tillgänglighet kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet skall genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

#### **-Måluppfyllelse**

Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att verka för bostadsbyggande i goda kollektivtrafiklägen.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under byggtiden.

#### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till andra halvåret år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första kvartalet 2009. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

#### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till förslaget. Skärholmens stadsdelsförvaltning har informerats om projektet. De har framfört önskemål om ett gruppboende med 6 lägenheter och gemensamma utrymmen om totalt ca 500 kvm i den nya bostadsbyggnationen. Samtliga ledamöten i Skärholmens stadsdelsnämnd har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöten.

#### **Planbeställning**

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

#### **Kontorets synpunkter och förslag**

Den föreslagna exploateringen tar ett ca 4 700 kvm gräsbevuxet område i anspråk med ett visst lokalt rekreativt värde. Kontoret bedömer dock att området lämpar sig väl för bostadsbebyggelse med dess goda kommunikationer och närhet till Bredängs centrum, parklekar och naturområden som t.ex. Sätterskogens naturreservat.



Intäkterna från tomträttsavgälden förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar markområdet invid Bredängs Allé för bostadstätter till Byggvesta Bo Bredäng AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

**Slut**