



Kajsa Ek
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 86
kajsa.ek@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-04-18

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till JM AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

JM AB har ansökt om markanvisning för ca 122 hyresrätter inom del av fastigheten Sätra 2:1. Området är obebyggt och i huvudsak planlagt som parkmark. Projektet bedöms ge tryggare gatumiljö längs Vita Liljans väg och bidra till att väva Bredäng och Mälarhöjden tätare samman.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av Sätra 2:1 till JM AB enligt kontorets utlåtande.



Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

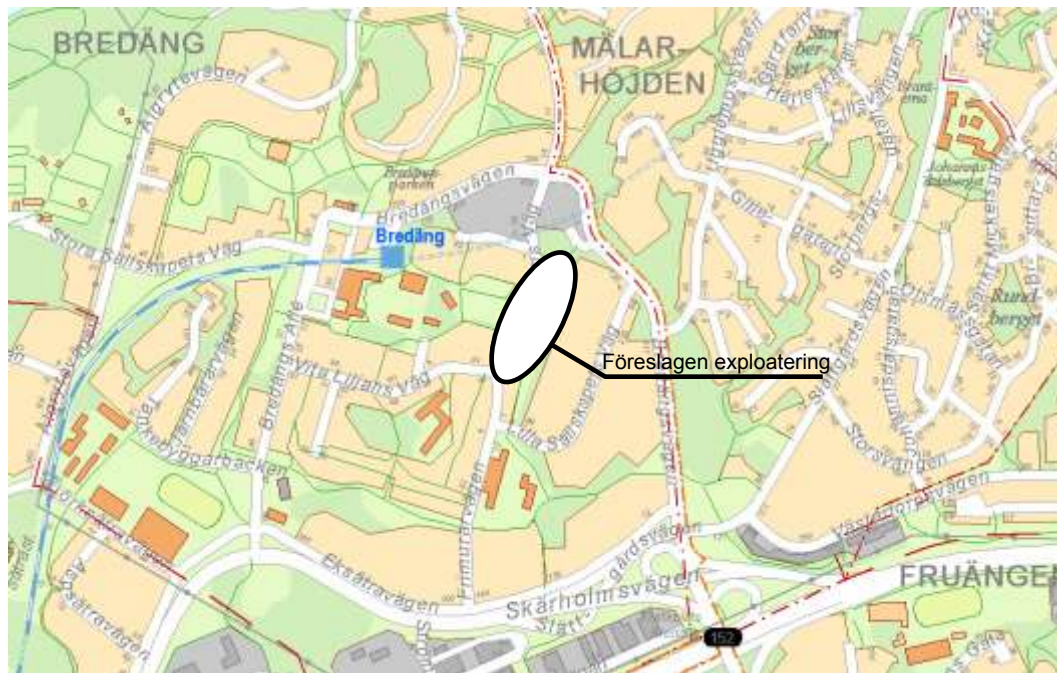
JM AB har ansökt om markanvisning för ca 122 hyresrätter i stadsdelen Bredäng. Området är obebyggt och planlagt som parkmark.

JM AB arbetar med nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien.

JM AB är de enda som sökt markanvisning på den aktuella platsen efter det att Ikano Bostaden AB lämnade tillbaka en markanvisning för samma plats. JM AB har under de senaste 4 åren fått 9 markanvisningar om totalt 1318 lägenheter, varav 230 hyresrätter och 1088 bostadsrätter.

I stadsdelen är 90 % av bebyggelsen flerbostadshus och 10% småhus. Småhusen dominerar dock i det närliggande Mälarhöjden. Fördelningen på olika lägenhetsstorlekar i Bredäng är 9 % 1:or, 21 % 2:or, 47 % 3:or, 16 % 4:or och 8 % 5:or eller större. Av flerbostadshusen upplåts 80 % med hyresrätt och 20 % med bostadsrätt (statistikomstockholm.se 2011). Flerbostadshusen byggdes huvudsakligen mellan 1963 och 1965 och småhusen mellan 1965 och 1967.

Under 2010 delades tre markanvisningar ut i Bredäng. Stena Fastigheter fick en markanvisning inom sin befintliga tomträtt vid Frimurarvägen och Stockholmshem AB fick en ändrad markanvisning. Ikano Bostaden AB fick 2010 en markanvisning på den plats som nu föreslås markanvisas till JM, markanvisningen lämnades senare tillbaka. 2013 fick DAPlandmark ab en markanvisning på tillfälliga studentbostäder i Bredäng.



Översiktskarta

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 122 lägenheter i flerbostadshus. Dessa fördelas på två byggnadskroppar längs med Vita Liljans Väg. För den norra byggnaden omfattande ca 78 lägenheter finns ett garage i två plan, innehållande 42 parkeringsplatser. I anslutning till den södra byggnaden finns 22 parkeringsplatser på mark, varav ca hälften i carport. Båda byggnaderna angörs från Vita Liljans Väg.

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Markanvisningsområdet



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet stämmer med kontorets mål att öka bostadsbyggandet i Stockholm och markanvisa 4000 lägenheter per år.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det som föreslås bebyggas är enligt biotopkartan gräsmark längs Vita Liljans Väg.

Enligt grönkartan har de ytor som föreslås tas i anspråk ett lågt biotopiskt värde, men de är klassificerade som värdefulla friytor. Projektet bedöms ge en tryggare och gatumiljö längs Vita Liljans väg, samt bidra till att väva Bredäng och Mälarhöjden tätare samman.



Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Tillgänglighetsfrågan kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet. Kontoret bedömer dock inte tillgänglighetsfrågan vara särskilt besvärlig i detta projekt.

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte innebära några nämnvärda konsekvenser för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen faller på Bolaget. Staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.



Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, informerat stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det aktuella projektet innebär ett välkommet tillskott av lägenheter i Bredäng och en förbättring av gatumiljön längs Vita Liljans Väg. Den grönmark som tas i anspråk är visserligen klassificerad som värdefull friyta, men är knappast frekvent använd. Det finns en god tillgång till friytor för rekreation i närområdet.

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

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar det aktuella markområdet till JM AB.

Slut