

Handläggare
Jacob Ericsson
08-508 266 82**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i Sätra till JEF Fastigheter AB och Einar Mattsson Projekt AB

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Tf. Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 82
Växel 08-508 276 00
jacob.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

JEF Fastigheter AB och Einar Mattsson Projekt AB har inkommit med markanvisningsansökningar för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 200-300 lägenheter i stadsdelen Sätra. I arbetet med Fokus Skärholmen är aktuellt markanvisningsområde utpekad som ett större sammanhängande område med stor bebyggelsepotential. Markanvisningsområdet består idag av

oexploaterad kuperad naturmark. JEF Fastigheter AB och Einar Mattsson Projekt AB är ensamma om att ha inkommit med markanvisningsansökan på den specifika platsen.

JEF Fastigheter AB anvisas mark för 130-200 hyresrätter, varav ca 20-30 studentlägenheter. Marken upplåts med tomträtt och ska inrymma underjordiskt garage. Einar Mattsson Projekt AB anvisas mark för 70-100 bostadsrätter. De ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA. Exploatering förutsätter underjordiskt garage. Samtliga anvisningar avser mark inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Skärholmens stadsdelsområde. Aktuellt område ligger i direkt anslutning till Sätmaskogens naturreservat i väst och kv. Gillsätra i syd. Exploatering beräknas ge 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 5,4 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 41 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07.

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

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för 130-200 hyresrätter inklusive studentbostäder och 70-100 bostadsrätter vid Björksättravägen till JEF Fastigheter AB respektive Einar Mattsson Projekt AB, och att projektet drivs i linje med Fokus Skärholmen.

Bakgrund till markanvisningen

JEF Fastigheter AB och Einar Mattsson Projekt AB har inkommit med markanvisningsansökningar för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 200-300 lägenheter i stadsdelen Sätra. Ingen annan byggherre har tidigare ansökt om markanvisning på den specifika platsen.

JEFF Fastighetsutveckling AB har sedan två år tillbaka, innan arbetet med Fokus Skärholmen igångsattes, haft en dialog med staden där de påvisat intresse för markanvisning i Skärholmens stadsdelsområde. Diskussion med bolaget om aktuellt markanvisningsområde påbörjades sommaren 2015, då intresset

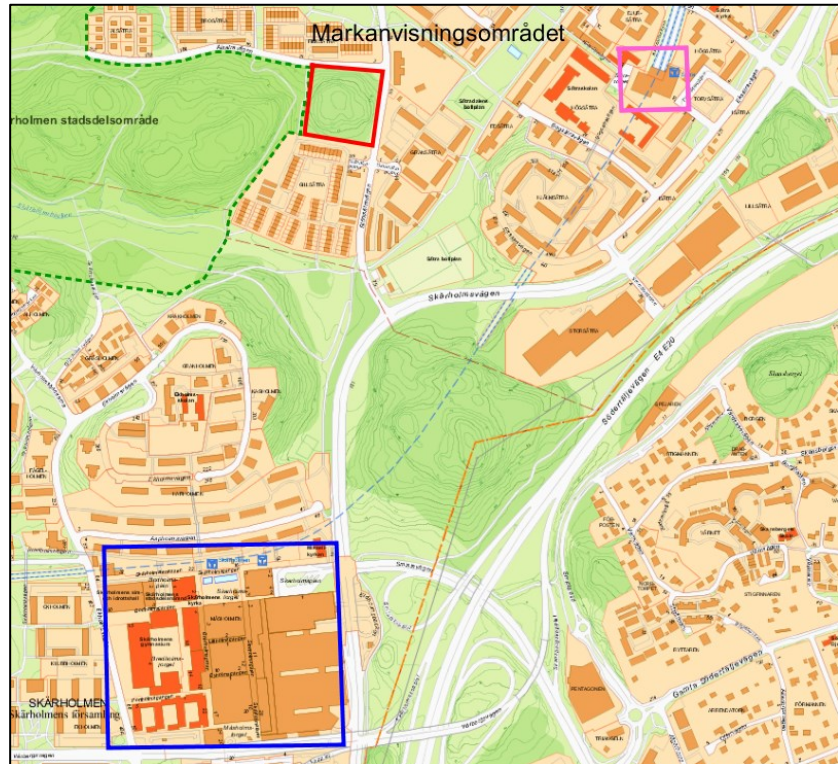
för markanvisningar i Skärholmen inte var lika högt som idag. Delar av bolagets ledning har nyligen startat det privatägda aktiebolaget JEF Fastigheter AB vilket inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i aktuellt markanvisningsområde. Lagerstedt & Krantz AB och Iris Förvaltning AB ställer sig, i egenskap av delägare, bakom bolaget finansiellt och är solidariskt ansvariga för genomförandet gentemot staden. Detta regleras i markanvisningsavtalet.

Einar Mattsson Projekt AB togs med för att driva projektet i enlighet med stadens direktiv om att arbeta för en mångfald av upplåtelseformer för bostäder i stadens olika delar. Einar Mattsson är en långsiktig fastighetsaktör som varit verksam på Stockholms bostadsmarknad i 80 år. Bolaget utvecklar både hyres- och bostadsrätter, med ett befintligt bestånd i närområdet till aktuellt markanvisningsområde.

JEF Fastigheter AB har inga tidigare markanvisningar inom Stockholms Stad. JEFF Fastighetsutveckling AB har pågående nybyggnationsprojekt i Umeå och Örebro, där 277 respektive 285 studentlägenheter byggs.

Einar Mattsson Projekt AB har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 150 lägenheter.

För området gäller två detaljplaner enligt vilka området är avsett för parkmark; Pl 6320 och Pl 6270 (båda daterade 1964). Platsen består idag av kuperad naturmark med en hög trädbevuxen kulle i mitten. I anslutning till området i väster ligger Sätorskogens naturreservat, i söder och norr finns radhusbebyggelse och i öster flerbostadshus. Området ligger även i nära anslutning till P2009-17150 (Förbifart Stockholm), en detaljplan som medger tunneldragning.



Figur 1. Karta med markanvisningsområdet markerat med röd heldragen linje. Området ligger i direkt anslutning till Sättras naturreservat, vilket är markerat med en grön streckad linje. Skärholmens centrum är markerat med en blå heldragen linje och Sättra Centrum med en rosa.

I stadsdelen Sättra är 28,3 procent av bostäderna bostadsrätter. Allmännyttans bestånd är 32,5 procent och sammanlagt 39,2 procent är övriga hyresvärdars bestånd. Bostäderna är fördelade enligt följande; ca 20 procent ettor, ca 20 procent tvåor, ca 33 procent treor och ca 27 procent är fyror eller större. (Stockholms stads områdesfakta 2014)

I stadens budget för 2016 fick stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är ett pilotprojekt inom stadens uppdrag att utveckla en metod att ta fram större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Projektet syftar också till att förstärka områdets existerande kvaliteter samt pröva nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvaliteter till rimliga priser. Ambitionen är att över 4000 bostäder ska tillföras stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. I arbetet med Fokus Skärholmen är aktuellt markanvisningsområde utpekade som ett större sammanhängande område med stor bebyggelsepotential.

I maj 2016 anvisade Exploateringskontoret mark till Danator AB för 54 vårdbostäder vid Gräsholmsvägen. Under hösten 2015 gjordes även en markanvisning på Storsätra 1, där tomträttshavaren vill ändra detaljplanen för att möjliggöra skola i lokalerna. Vidare finns ett pågående bostadsprojekt längs Björksätravägen som markanvisades 2011.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut för Fokus Skärholmen 2016-04-14. Aktuellt tjänsteutlåtande och beslut om markanvisning drivs i linje med Fokus Skärholmen.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en generell start-pm för Fokus Skärholmen 2015-12-10. Stadsbyggnadsnämnden ska besluta angående planläggningen för detta projekt i ett särskilt start-pm.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation om totalt ca 200-300 lägenheter i flerbostadshus. Markanvisning föreslås enligt följande;

- JEF Fastigheter AB – 130-200 hyresrätter inklusive ca 20-30 studentbostäder
- Einar Mattsson Projekt AB – 70-100 bostadsrätter



Figur 3. Ortofoto. Aktuellt markanvisningsområde är markerat med en röd heldragen linje.

Exploateringen innehåll och utformning, samt respektive byggherres marktilldelning, kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken för hyresrätter upplåts med tomträtt och marken för bostadsrätter med äganderätt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med respektive byggherre enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07 (dnr E2016-00339).

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.

Einar Mattsson Projekt AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 500 kr per ljus BTA. Marken som anvisas till JEF Fastigheter AB avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Eventuell ombyggnad av Björksätravägen utreds under planprocessen. Budget för detta är medtaget i investeringskalkylen för projektet.

Bolagen 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 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.

Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2016. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter, att koppla samman stadens delar samt att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen. Ytterligare bidrar projektet till stadens direktiv att främja en mångfald av upplåtelseformer.

Den aktuella exploateringen avser 130-200 lägenheter i hyresrätt och 70-100 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 1530 lägenheter i hyresrätt och ca 600 lägenheter i bostadsrätt. (Stockholms stads områdesfakta 2014)

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är lokalt omhändertagande av dagvatten och hur bebyggelsen ska förhålla sig till det angränsande naturreservatet. Vidare behöver närheten till dragningen av Förbifart Stockholm beaktas under den fortsatta planprocessen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på natur och rekreationsvärden.

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Ingen konsekvensbeskrivning över bostadsexploateringsens effekt på barn har gjorts i detta tidiga skede. En integrerad barnkonsekvensanalys finns som underlag med en kartläggning över Skärholmens stadsdelsområde, vilken kommer nyttjas i detaljplaneprocessen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas eventuella medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske våren 2019.

Risker och osäkerheter

En osäkerhet är projektets inverkan på ekologiska värden, vilket kommer utredas vidare under planprocessen. Förbifarten kommer att passera nära området men under mark. Vid eventuella sprängningsarbeten behöver detta tas i beaktande. I övrigt föreligger inga andra kända riskfrågor.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de i projektet har behov av 5-10 hyresbostäder enligt Socialtjänstlagen. JEF Fastigheter AB är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett natur- och kommunikationsnära läge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Kontoret anser även att det är ett bra tillfälle att skapa ett projekt inom ramen för Fokus Skärholmen som kan gynna stadsdelen och eventuellt locka andra aktörer.

Förslaget behöver bearbetas framförallt i fråga om volym och exploateringsgrad, samt relationen till gata och naturreservatet i väster. Även husens möte med naturmarken inom detaljplaneområdet behöver studeras för att planera för en kvalitativ gårdsmiljö. Byggnadernas kvalitet i bottenvåningarna bör beredas särskild fokus i planarbetet, där exempelvis hög entréthet kan bidra till att aktivera gatan. Stråket öster om fastigheten är viktigast att förhålla sig till i detta avseende. Stadens aktuella styrdokument och mål för planering ska ligga till grund för förslagets vidare bearbetning.

Slut