

Handläggare
Jacob Ericsson
08-508 266 82

Till
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Sätra med Bonava Sverige AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastigheten Sätra 2:1 till Bonava Sverige AB med en försäljningsinkomst om cirka 37,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Det aktuella planförslaget medger ny bostadsbebyggelse, i fyra bostadskroppar, om totalt ca 64 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Projektet ligger inom del av fastigheten Sätra 2:1 i stadsdelen Sätra i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, invid Sätra gård. 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.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

och Bolaget, vilket kommer att ersätta tidigare markanvisningsavtal.

I stadens budget för 2016 fick stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är ett pilotprojekt i 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 kvalitéer samt pröva nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvalitéer till rimliga priser. Ambitionen är att över 4000 bostäder ska tillföras stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Det aktuella projektet har i arbetet med Fokus Skärholmen tagits med i ett större sammanhang, och bidrar till att uppfylla bostadsmålet för Fokus Skärholmen.

En ny detaljplan för det aktuella projektet har tagits fram och beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden 2017-09-21. Genomförandetiden är 5 år.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2011-10-20 fattat beslut om att markanvisa aktuellt område till Bolaget.

Exploateringskontoret har 2015-02-24 tagit inriktningsbeslut på delegation.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-02-18.

Exploateringsnämnden har 2017-06-08 fattat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, där detta projekt är med som ett delprojekt. Detta inriktningsbeslut ersatte det tidigare tagna för projektet.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Sättra 2:1. Förslaget reglerar bland annat köpeskillingen, skyddsåtgärder av naturmark och genomförandet av exploateringen med Bolaget.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 3 500 kr per ljus BTA (prisläge september 2011). Expertrådet har godkänt ärendet 2011-10-12 (dnr E2009-383-2084).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 3500 kr per ljus BTA (prisläge september 2011). Detta motsvarar 8 220 kr per ljus BTA med prisläge april 2017.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De största utgifterna är kopplade till kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta samt ledningsomläggningar. 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 Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen avser 64 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.

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020 samt att uppnå bostadsmålet för Fokus Skärholmen. Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger inom tunnelbanans influensområde.

Miljö

Kontorets bedömning är att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Förslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell,

gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att främja en levande stadsmiljö i hela staden har det i projektets budget avsatts medel för grönkompenserande åtgärder i och med att en grönyta tas i anspråk för exploateringen. Hur dessa pengar används kommer att beslutas inom ramen för projektet Fokus Skärholmen för att säkerställa att åtgärderna riktas i enlighet med de övergripande målen för Skärholmen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Sätra 2:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

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.

Samtliga tillkommande bostäder får tillgång till hiss och handikapparkering som planeras så nära entréerna som möjligt. Det ska vara möjligt att angöra och parkera inom 10 m vid en av de fyra entréerna. Vid övriga tre entréer är det 14-20 meter mellan angöringsplats och entrédörr. Trafikkontoret har bedömt att avsteg från stadens riktlinje är acceptabelt i det aktuella fallet. Ändras utformningen efter antagande av detaljplanen behöver Trafikkontoret göra en ny bedömning. Gångvägar mellan husens entréer och utemiljö görs tillgängliga och regleras på plankartan med höjder vid entréerna.

Påverkan på barn

Planförslaget bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för barn och unga. Området runt Sätra gård används relativt flitigt idag för barnens utevistelse och kommer inte påverkas av förslaget. Den del av parkmarken som tas i

anspråk ligger i korsningen mellan trafikerade Björksätravägen och lokalgatan Sättagårdvägen. Platsen exponeras för buller varpå den inte ses som särskilt lämplig för barnlek.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt är stadens byggkostnad mycket liten, varför inget tillräckligt bidrag genereras till konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Stadens och ledningsägarnas arbeten beräknas kunna starta år 2018. Bolaget planerar sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Risker och osäkerheter

Risken finns att tidplanen kan förskjutas på grund av osäkerheten i ledningsägarnas tidplaner. Bolagets tillträde till fastigheten kan inte ske förrän ledningsomläggningarna är genomförda.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och tagit dess synpunkter i beaktande.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektekonomi är god och projektet medför ett överskott till staden. Försäljning sker efter det att detaljplan vunnit laga kraft och fastigheten har bildats.

Kontoret bedömer även att projektet har förutsättningar att skapa goda bostadsmiljöer samt bidrar till stadens och Fokus Skärholmens bostadsmål.

Slut