

**Handläggare**  
Jacob Ericsson  
08-508 266 82

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-08-23

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng med ÅSF2 och Åke Sundvall i Stockholm AB. Reviderat beslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden beslutar återta sitt tidigare beslut från den 7 december 2017 avseende en hemställan till kommunfullmäktige om godkännande av försäljning av mark inom del av fastigheten Sättra 2:1 då försäljningen inte längre överstiger 90 mnkr.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastigheten Sättra 2:1 till ÅSF2 AB och Åke Sundvall i Stockholm AB med en försäljningsinkomst om cirka 80,9 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**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

Nina Morling  
Enhetschef

## Sammanfattning

Reviderat beslut med anledning av att byggrättens storlek minskats sedan tidigare beslut i exploateringsnämnden, 2017-12-07. Den tidigare detaljplanen medgav ny bostadsbebyggelse, i tre punkthus, om totalt ca 128 lägenheter.

Två av de tre punkthusen har sänkts till antagandet av detaljplanen, från 16 respektive 13, till 12 våningar vilket minskat byggrättens storlek då ca 13 lägenheter utgått.

Det reviderade planförslaget, vilket vann laga kraft 2018-03-29 medger ny bostadsbebyggelse i tre punkthus om totalt ca 115 lägenheter vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Projektet ligger inom del av fastigheten Sätra 2:1 i stadsdelen Bredäng i Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Projektet är ett delprojekt inom Fokus Skärholmen.

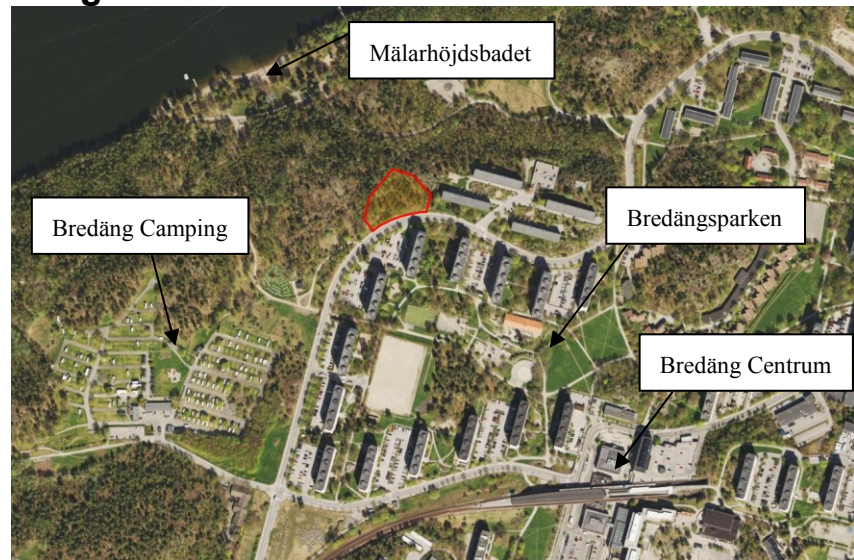
Det aktuella planområdet som är cirka 4 850 kvm gränsar till Ålgrytevägen i söder, kvarteret Vårfrugillet i öster samt till Sätmaskogens naturreservat i nordväst. För området gäller en stadsplan från 1971 (Pl 6593) där park anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av kuperad naturmark.

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 9,3 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 80,9 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-01-21.

Exploateringskontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö med närhet till vatten, naturområden, parklekar, Bredängs centrum och kommunikationsmedel. Därutöver bidrar projektet till ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i Bredäng som idag domineras av hyresrätter.

## Bakgrund till överenskommelsen



Figur 1. Ortofoto där planområdet är inringat med en röd begränsningslinje.



Figur 2. Grön streckad begränsningslinje inringar Sätorskogens naturreservat. Röd heldragen begränsningslinje avgränsar planområdet.

Det aktuella projektområdet markanvisades till Åke Sundvall Projekt AB 2015-02-19. Stadsbyggnadskontoret gjorde då en förhandsbedömning i dialog med Exploateringskontoret, vilken landade i en exploatering om ca 70 bostäder. Man valde att låta Åke Sundvall Projekt AB ta fram ett förslag vilket har justerats under processen till dagens förslag. I samband med justeringarna har man sett att platsen tål en högre exploatering än de ursprungliga 70 bostäderna, varpå en tilläggsmarkavising om ca 58 bostäder till Åke Sundvall Projekt AB gjordes 2017-08-24 (Dnr E2015-00156).

En ny detaljplan för det aktuella projektet togs fram, vilken togs upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14. Ärendet bordlades. Därefter har detaljplanen reviderats. Två av de tre punkthusen sänktes, från 16 respektive 13, till 12 våningar vilket minskat byggrättens storlek. Med anledning av denna revidering har ca 13 lägenheter utgått. Den reviderade detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden 2018-02-22 och vann laga kraft 2018-03-29. Genomförandetiden är 5 år.

### Tidigare beslut

År 2007 godkände stadsbyggnadsnämnden ett program för de fyra stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. Det aktuella markanvisningsområdet finns med i områdesprogrammet som ett konkret förslag på bebyggelseområde för flerbostadshus.

Exploateringsnämnden har 2008-09-11 fattat beslut om att markanvisa aktuellt område till FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning 2010-05-12.

Exploateringsnämnden har 2015-02-19 fattat beslut om att markanvisa aktuellt område till Åke Sundvall Projekt AB.

Exploateringskontoret har 2015-06-18 fattat inriktningsbeslut på delegation.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning 2015-09-30.

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.

Exploateringsnämnden har 2017-08-24 fattat beslut om att markanvisa för tillkommande byggrätter inom aktuellt område till Åke Sundvall Projekt AB.

Exploateringsnämnden har 2017-12-07 fattat beslut om överenskommelse om exploatering med försäljning med ÅSF2 AB och Åke Sundvall i Stockholm AB.

Stadsbyggnadsnämnden har 2017-12-04 fattat beslut om att bordlägga ärendet om att anta förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden har 2018-02-22 fattat beslut om att anta förslaget till reviderad detaljplan.

### **Överenskommelse om exploatering**

Åke Sundvall Projekt AB som givits markanvisning överlämnar till ägarbolaget Åke Sundvall i Stockholm AB att solidariskt ansvariga med dotterbolaget ÅSF2 AB, nedan kallat Bolagen, ingå överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Denna överenskommelse reglerar bland annat köpeskillingen, skyddsåtgärder av naturmark och genomförandet av exploateringen med Bolagen.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 600 kr per ljus BTA (värdetidpunkt november 2014). Expertrådet har godkänt ärendet 2015-01-21 (dnr E2014-01039).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 600 kr per ljus BTA (värdetidpunkt november 2014). Detta motsvarar 7 859 kr per ljus BTA med prisläge januari 2018. Försäljningsinkomsten beräknas till cirka 80,9 mnkr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Projektets utgifter avser främst grönytekomensation, flytt/nyanläggning av en naturgångstig, justering av gatubelysning samt medel för ett konstprojekt i nära anslutning till projektområdet. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även expedieras till kommunfullmäktige då försäljningen inte längre överstiger 90 mnkr.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

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

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020 samt att uppnå bostadsmålet för Fokus Skärholmen. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser 115 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 1940 lägenheter i hyresrätt och ca 750 i bostadsrätt.

### **Lokaler**

Detaljplaneförslaget medger lokaler för centrumändamål.

Inom Fokus Skärholmen genomförs förskoleplaneringen på en övergripande nivå för hela stadsdelen. Behov finns av en omfattande utbyggnad av nya förskolor och två nya grundskolor samt utbyggnad av befintliga grundskolor. Planer för detta finns med inom andra delprojekt i Fokus Skärholmen. Likartad planering pågår för stadsdelens behov av LSS och gruppboheter.

### **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 Sättra 2:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”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.

Bostadsgården i planförslaget ligger i höjdnivå med Ålgrytevägen. Parkeringsplatser i garage uppfyller tillgänglighetskraven då de ska kunna nås med hiss. Angöring för exempelvis service- och räddningsfordon kan ske via gården. Övriga delar av gården tillgängliggörs genom trappor och ramper. Handikapparkering anordnas på kvartersmark.

Vidare planerar kontoret att anlägga en ny naturstig intill planområdet i samband med detaljplanens genomförande, från Ålgrytevägen ner mot Sättraskogens naturreservat, vilket ökar tillgängligheten till Sättraskogen och Mälardjursbadet.

## Påverkan på barn

Planförslaget bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för barn och unga.

Byggnader i anslutning till den nya naturstigen innebär att mer belysning och uppsikt finns kring området vilket kan öka känslan av trygghet. Bredängsparken ligger cirka 250 meter söder om planområdet, vilken erbjuder möjligheter för aktivitet för barn och unga.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har 1 mnkr avsatts för ett konstprogram i Bredängsparken. Anledningen till den stora summan är att projekt i området sällan kunnat avvara medel till

konst. Projektet kompenserar därmed andra projekt och placeras i ett för allmänheten tillgängligt läge.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Bolaget planerar sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

### **Risker och osäkerheter**

En 220 kV kraftledning löper cirka 50 till 70 meter väster om planområdet, vilken är planerad att avvecklas år 2023 i samband med projektet Stockholms ström. En försenad eller utebliven avveckling utgör dock inte någon hälsorisk för närboende.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret bedömer att projektet, trots att det minskat i storlek från ca 128 lägenheter till ca 115 lägenheter, har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö med närhet till vatten, naturområden, parklekar, Bredängs centrum och kommunikationsmedel. Därutöver bidrar projektet till ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i Bredäng som idag domineras av hyresrätter.

### **Slut**