

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Sättra till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

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

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

AB Stockholmshem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 95 hyreslägenheter längs Eksätravägen i stadsdelen Sättra. Platsen ligger inom Sättra 2:1 som ägs av staden.

Stockholmshem, nedan kallat bolaget, önskar komplettera med ny bebyggelse längs den egenägda delen av Eksätravägen. De nya byggnaderna ligger huvudsakligen inom del av fastigheten Sättra 2:1 men även till viss del inom bolagets egna fastighet Hjälmsättra 5 som är direkt angränsande fastighet. Bolaget har valts genom direktanvisning.

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 8,1 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Stockholmshem AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 95 lägenheter i stadsdelen Sättra. Bolaget har valts genom direktanvisning eftersom bolaget äger intilliggande fastigheter samt befintlig gata från vilken angöring till den planerade bebyggelsen måste göras.

Bolaget har sedan 2016 fått 22 markanvisningar om totalt 2 649 lägenheter.



Figur 1: Karta över delar av Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med aktuell plats markerat med rött.

Markanvisningsområdet består idag av en brant hällmarkssluttning. Delar av sluttningen har fyllts ut med massor, sannolikt för att kunna anlägga Eksätravägen. I södra delen finns en gångväg, till stora delar i form av en trappa, som förbinder den befintliga bebyggelsen på berget med nedanförliggande parkstråk. Gångvägen ansluter till en gångtunnel under Eksätravägen. I norr finns en gångväg (trappa) mellan bebyggelsen och Bogsätravägen. I norr, direkt nedanför slänten, ligger en tvåvåningsbyggnad.

Miljonprogrammets bebyggelse är placerad innanför Eksätravägen. Längs Eksätravägens yttre sida och längs Bogsätravägen har bebyggelse i form av punkthus i suterräng kompletterats under 2000-talet. Längs Eksätravägen består punkthusen av fyra till fem våningar mot gatan.

Större delen av den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet ägs av bolaget. Ny bebyggelse som föreslås inom del av Sättra 2:1 bidrar med att komplettera de punkthus som redan byggts längs gatans södra del. En mindre del av ytan som föreslås tas i anspråk av ny bebyggelse består av markparkering på bolagets mark. I ansökan om planbesked uppges att parkering har stor vakansgrad.

Bebyggelse inom angränsande fastigheter, Hjälmstätra 3 och 5 har ett visst kulturhistorisk värde och är gulklassade.

I stadsdelen Sättra är ca 61,1 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt varav 60,2 % av allmännyttan medan 23,4 % är upplåtna med bostadsrätt och 15,5 % med äganderätt.

Lägenheterna är fördelade enligt följande under 2019: 10,9 % ettor, 23,7% tvåor, 42 % treor, 11,9 % fyror samt 0,72 % femmor (Stockholms stad, 2019).

I Sättra pågår det för närvarande ett utvecklingsprojekt med fokus på Sättra centrum som är en del av Fokus Skärholmen. Totalt markavisades här 415 lägenheter, varav 280 hyresrätter och 135 bostadsrätter. Rivning för projektet förväntas påbörjas 2022 och byggtiden förväntas pågå i cirka 8 år.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 95 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 2: Markanvisningsområdet föreslås inom det rödmarkerade området på del av fastigheten Sättra 2:1.

Planförslaget innehåller uppförandet av 5 punkthus utmed Eksättravägen. Merparten av den nya bebyggelsen planeras inom stadens mark men en liten del är på bolagets mark (Hjälmsättra 5). Ett av husen i den föreslagna bebyggelsen är planerad att placeras framför den befintliga gångtunnel som boende använder för att ta sig till Sättradalsparken. Punkthusets placering behöver ses över då gångtunneln och gångvägen bedöms ha en viktig funktion i området som bör säkerställas under planarbetet. Vidare bör även gångvägens/trappans funktion mellan bebyggelsen och Bogsättravägen säkerställas. Planförslagets omfattning och antalet hus som kommer att uppföras kommer att anpassas till befintlig struktur i området och utredas vidare under planförslaget.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

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.

Staden ska eventuellt bekosta och flytta befintligt gångstråk som är ansluten till befintlig kvartersmark och som leder boende till Sätredalsparken. Staden ska även bekosta eventuell ledningsflytt ifall gångstråket ska läggas om. Inga större utgifter för nya 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 stadens vision, översiktsplanen och mål i stadens budget att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021.

Den aktuella exploateringen avser ca 95 lägenheter i hyresrätt vilket bidrar till stadens sammanlagda bostadsförsörjning och mål om att markanvisa 5000 hyresrätter under 2021. Projektet uppfyller även målet om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår då Spårväg Syd planeras att passera området längs med Skärholmsvägen.

Projektet uppfyller även målet om att rikta satsningar till fokusområden eftersom Sättra är ett av dessa.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vid planering av bebyggelsen är markföröringar då delar av slänten kan ha fyllts ut för att anlägga Eksätravägen. Vidare kan en utredning avseende förekomst av sulfidbergsmaterial komma att krävas.

En dagvattenutredning behöver utföras för att säkerställa infiltration på grund av att en del av markanvisningsområdet består av berg.

En kulturmiljöanalys kan behöva göras för att bebyggelsens utformning och placering ska vara förenlig med stads- och landskapsbilden. Det är troligt att naturvärden kan finnas i området. För att bedöma om projektet riskerar att påverka naturvärden i området ska en naturvärdesinventering genomföras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på buller och luftkvalitetsnormer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen baserat på resultatet av naturvärdesinventeringen.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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 detaljplanprocessen.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer

kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet ligger intill Eksättravägen. I närheten av projektet finns Sättradalsparken, en park med aktivitetsytor för barn samt Sättra bollplan. En förutsättning för projektet är att säkerställa att barn har fortsatt god gång tillgänglighet till dessa. Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret ska göra en jämställdhetsanalys.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att bostäder och andra målpunkter förläggs nära lokal service i kollektivtrafiknära lägen.

Konstnärlig utsmyckning

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

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 16-18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

En osäkerhet är att eventuella markföröring påträffas i området. Dessutom återstår att utreda parkeringslösning för områdets bostäder som helhet under planarbetet, vilket är en förutsättning för projektets genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens behovsbedömning.

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 bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Föreslagen bebyggelse kompletterar dessutom befintlig bebyggelse på bolagets angränsande fastighet.

Slut