

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sätra 1:2 i Sätra till K2A Knaust & Andersson fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Sätra 2:1 och Björksätra 1:2 till K2A Knaust & Andersson fastigheter AB, och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet gäller ett förslag till markanvisning för cirka 80 hyresbostäder i Sätra till K2A Knaust & Andersson fastigheter AB, nedan kallat Bolaget.

Platsen för markanvisningen utgörs av gräsytor och gångvägar mellan tunnelbanespåren, Björksätravägen och en bostadsfastighet med ett lamellhus och parkering.

Bolaget föreslås få en direktanvisning. De föreslår ett hyreshus i trä, med en utpräglad träarkitektur som passar väl på platsen. Bolaget visar god förståelse för platsens utmaningar och

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 61
Växel 08-508 276 00
britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

möjligheter. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden. Bolaget har tagit på sig kostnader för ledningsomläggningar och eventuell skyfallshantering.

Projektet ligger i fokusområdet Skärholmen, varför bolaget åtagit sig att projektet i sig och under byggtid och förvaltning ska bidra till att stärka de sociala värdena i området.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till nio miljoner kronor. Inga investeringsinkomsterna väntas uppkomma.

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

Kontoret tycker att det är ett välkommet tillskott av bostäder i Sättra och projektet har potential att bli socialt värdeskapande och trygghetsskapande.

Bakgrund till markanvisningen

K2A Knaust & Andersson fastigheter AB, nedan Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadshus i massivt trä med 80-120 hyreslägenheter vid Björksättravägen i Sättra.

Bolaget föreslås få en direktanvisning då deras förslag med trähusbebyggelse passar på platsen samt att bolaget har fina referensprojekt och höga ambitioner för hållbart byggande och social hållbarhet. Det senare är viktigt, då projektet är inom fokusområdet Skärholmen där stadsutvecklingen ska ske med särskilt fokus på socialt värdeskapande, medborgarmedverkan och samverkan mellan stadens förvaltningar och bolag.

Bolaget visar god förståelse för platsen och dess utmaningar. Bolaget är villigt att ta på sig vissa kostnader och ansvar för utredningar och ledningsomläggningar samt eventuella skyfallsåtgärder, som behövs för att möjliggöra bebyggelsen. Stadens intäkter i projektet är låga, varför staden inte har täckning för dessa åtgärder.

De två andra bolag som sökt markanvisning för aktuell plats har sökt också på andra sidan spåren, men platsen väster om spåren kan eventuellt behövas för en förskola.

Bolaget är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktigt ägande och förvaltning av egenproducerade hyreslägenheter. De har cirka 4000 lägenheter i förvaltning och cirka 2000 i produktion i Stockholm, Mälardalen och vissa universitet- och högskoleorter. Bolagets mål är att ha en klimatpositiv husproduktion år 2027 och strategin är att ha integrerad styrning i alla led i produktionen bland annat genom att de har egna husfabriker.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolaget fick 2021 en markanvisning i Stockholm i projektet Örbyleden i Stureby lägenheter. Den gäller cirka 100 hyreslägenheter i trähus.

Platsen för markanvisningen utgörs av gräsytor och gångvägar mellan tunnelbanespåren, Björksätravägen och en bostadsfastighet med ett lamellhus från 60-talet och parkering. Invid tunnelbanespåren ligger en likriktarstation för tunnelbanans elförsörjning och det finns en hel del ledningar i och invid markanvisningsområdet. I dag går en kraftledning över området, men den ska markförläggas i en annan sträckning och beräknas kunna tas ned 2027.

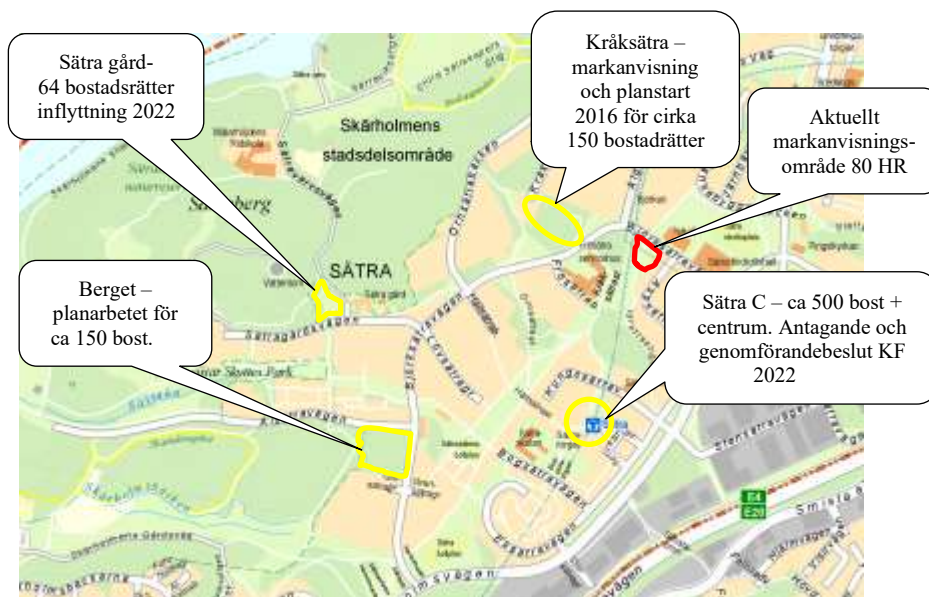


Markanvisningsområdet markerat med rött.

Gångvägarna i markanvisningsområdet leder till en undergång under Björksättravägen. I planarbetet ska det utredas om denna tunnel ska vara kvar eller ersättas med en övergång i plan.

För området anger gällande detaljplan parkändamål.

Bebyggelseförslaget är i stadsdelen Sättra där cirka 61% av bostäderna är hyresrätter och av dessa tillhör cirka 60% allmännyttan. Cirka 23% av bostäderna är bostadsrätter och cirka 15% är småhus.



Projektområdet och näraliggande projekt i Sättra

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 80 lägenheter i flerbostadshus med parkering i garage. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken upplåtas med tomträtt.



Markanvisningsområdet markerat med gult

Exploateringsens innehåll och utformning 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Projektet ligger inom översiktsplanens fokusområde för Skärholmen, varför markanvisningsavtalet hänvisar till utredningar om social hållbarhet som tagits fram i arbetet med Fokus Skärholmen och byggherren åtar sig att bidra till en socialt värdeskapande utveckling i Skärholmen.

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 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

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

Intäkterna i projektets nuvärdekalkyl består av tomträttsavgälder. Eftersom de av kommunfullmäktige beslutade avgäldsnivåerna är låga i Sättra kommer intäkterna bli låga – cirka åtta miljoner. Det styr då också stadens utgifter i projektet. Eftersom kostnader för ledningsomläggningar och skyfallslösningar för att möjliggöra föreslagen bebyggelse risker att bli kostsamma har bolaget tagit på sig att göra vissa ledningsomläggningarna och eventuella skyfallslösningar. Kontoret bedömer därmed att exploateringen inte kommer att ge något underskott, utan vara i balans.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Markanvisningen gäller 80 hyresrätter i trähus nära tunnelbanestationen Sättra Centrum och ligger i översiktsplanens

fokusområde Skärholmen, där planeringen ska göras med särskilt fokus på socialt värdeskapande. Det bidrar till följande mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 400 bostäder i trähus
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Genom att stadens hållbarhetskrav biläggs markanvisningsavtalet säkerställs att planeringen inriktas på

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är trafikbuller samt dagvatten och skyfall.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, stads och landskapsbild, ekologiska värden, kulturvården och fornlämningar, luftkvalitet, grundvatten och markförhållanden, mark- och grundvattenföroreningar, skyddsavstånd från miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning eller farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har terrängskillnader i dag, då det är en svacka mellan Björksätravägen, spårbanken och intilliggande parkeringsyta. Förslaget innebär att bebyggelsen får entréer mot Björksätravägen och kanske kommer markytan att byggas upp omkring den nya bebyggelse, så att höjdskillnaderna försvinner eller minskas.

Påverkan på barn

Gångtunneln under Björksätravägen är en planskild väg till Sätra IP, vilket kan vara viktigt för att barn ska kunna gå eller cykla till sin träning själva. Det finns många vägar till Sätra IP. Vägen genom gångtunneln är inte den genaste vägen för så många. I det fortsatta planarbetet ska det utredas hur gångtunneln används och om den bör vara kvar eller ersättas med en plankorsning.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Skärholmen är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 29% jämfört med 21 % för hela staden. För kvinnor i Skärholmen är andelen 36%. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 19% i Sätra jämfört med 14 % i hela staden.

Den här markanvisningen ligger i anslutning till en gångtunnel under Björksätravägen. Gångtunnlar är ofta otrygga platser. I det planarbetet blir det en viktig fråga huruvida gångtunneln ska tas bort eller vara kvar.

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.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns en hel del utmaningar med platsen för den föreslagna bebyggelsen vid Björksätravägen, som kan innebära fördyringar, påverka hur mycket bebyggelse det kan bli och spela roll för när projektet kan stå färdigt. Hur dagvattnet och skyfall ska hanteras kommer att vara viktiga frågor att hantera. Här finns också flera ledningar som kan behöva läggas om. Projektet är nära tunnelbanespår och tunnelbanans fördelningsstation och därmed finns risk, vibrationer och buller att hantera. Det finns också buller från Björksätravägen. Det har funnits en skjutbana i närheten, varför marken måste undersökas med avseende på föroreningar. En annan utmaning är angöring. Bebyggelsens entréer föreslås bli från Björksätravägen, men entrén till garaget kan vara svårlost. En möjlighet som ska undersökas är om planeringen kan samordnas med intilliggande bostadsfastighet Bjärksätra 1. I så fall kan tidplanen påverkas för att projektet blir mer komplicerat, men kanske kan det innebära en bättre lösning för angöring och garage.

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. Bolaget är informerat om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på detta förslag med hyresrätter i trähus från ett bolag som har höga ambitioner för miljö och arkitektur samt vill bidra till socialt värdeskapande i Skärholmen. Eftersom Bolaget tagit på sig vissa kostnader för ledningsomläggningar och eventuella skyfallsåtgärder är det möjligt för staden att starta projektet trots att kostnaderna är osäkra och kan bli större än intäkterna från tomträttsavgälderna.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en tryggare stadsmiljö.

Slut