

Handläggare
Fanny Larsson
08-508 624 80

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Sätra 2:1 och Vingårdsmännen 1 till Einar Mattsson Projekt AB samt tillägg till markanvisningar för bostäder inom del av fastigheterna Sätra 2:1, Amarantern 1 och Konstnärsgillet 1 i Bredäng till Svenska Bostäder AB och Primula Byggnads AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Sätra 2:1 och Vingårdsmännen 1 till Einar Mattsson Projekt AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheterna Sätra 2:1, Amarantern 1 och Konstnärsgillet 1 till Svenska Bostäder AB och Primula Byggnads AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 624 80
Växel 08-508 276 00
fanny.a.larsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet gäller en markavsning och två preciseringar av redan givna markanvisningar i projekt Ålgrytevägen, inom Fokus Skärholmen.

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Einar Mattsson Projekt AB föreslås få markanvisning om cirka 70-100 lägenheter eller cirka 6800 m² ljus BTA i bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² BTA för kommersiella lokaler.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 2 september 2019. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Svenska Bostäder AB och Primula Byggnads AB fick 2016 ospecificerade markanvisningar i projekt Ålgrytevägen. De kan nu geografiskt lokaliseras och specificeras till cirka 150 bostäder för Svenska Bostäder AB och cirka 150 bostäder för Primula Byggnads AB. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder. Projektet skapar också en dubbelsidig bebyggelse längs Ålgrytevägen och ska bidra till en trevligare gatumiljö för fotgängare och cyklister.

Bakgrund till markanvisningarna

Projektet Ålgrytevägen är ett av flera projekt inom Fokus Skärholmen inom vilket ett mål är att tillskapa 4000 nya bostäder i stadsdelarna Bredäng, Sättra, Vårberg och Skärholmen. Projektet syftar till att förtäta bebyggelsen kring Ålgrytevägen med tyngdpunkt på den västra sidan vägen. Planen går ut på samråd i maj 2022.

Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder är befintliga tomträttsinnehavare inom fokusområdet. 2016 fick dessa byggherrar ospecificerade markanvisningar och har haft rollen som ankarbyggherrar i projekt Ålgrytevägen. Deras markanvisningar gäller cirka 150 lägenheter om cirka 15 000 m² ljus BTA för bostäder vardera.



Illustrationsplan för projekt Ålgrytevägen

Einar Mattsson Projekt AB hade tidigare en markanvisning inom projekt Berget i Sättra. Då detaljplaneprocessen för det projektet endast möjliggjorde för ett litet antal bostäder behövdes enbart en byggaktör. Einar Mattsson Projekt AB erbjuds nu en markanvisning inom detaljplanen för Ålgrytevägen i Bredäng. Kontroll har gjorts av Einar Mattsson Projekts AB kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Val av byggaktör genom direktanvisning har skett eftersom arkitekturprogrammet för planen baseras på trähus, som Einar

Mattsson visat bra referensprojekt på sedan tidigare. Vidare arbetar Einar Mattsson med socialt värdeskapande och lovar att bygga fyra rum och kök. Markanvisningen bidrar även till en mångfald av byggaktörer inom projekt Ålgrytevägen.

Einar Mattsson har under de senaste tio åren fått 16 markanvisningar om totalt 1 141 lägenheter.

Totalt har 27 byggaktörer inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom projekt Ålgrytevägen i stadsdelen Bredäng.

Staden har tagit fram samrådshandling för del av fastigheterna Sättra 2:1, Sättra 2:7, Sättra 2:8, Konstnärsgillet 1, Amarantern 1, Neptuniorden 1, Februarigubbarna 1, Södra Bataljonen 1 och Vingårdsmännen 1, Ålgrytevägen, S-Dp 2016–15395-54. Detaljplanekarta, planbeskrivning med gestaltungsprinciper och övriga relevanta underlag som ingår i samrådshandlingarna gäller som förutsättning för det fortsatta arbetet.

Tidigare beslut

I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden gemensamt fått i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, Fokus Skärholmen.

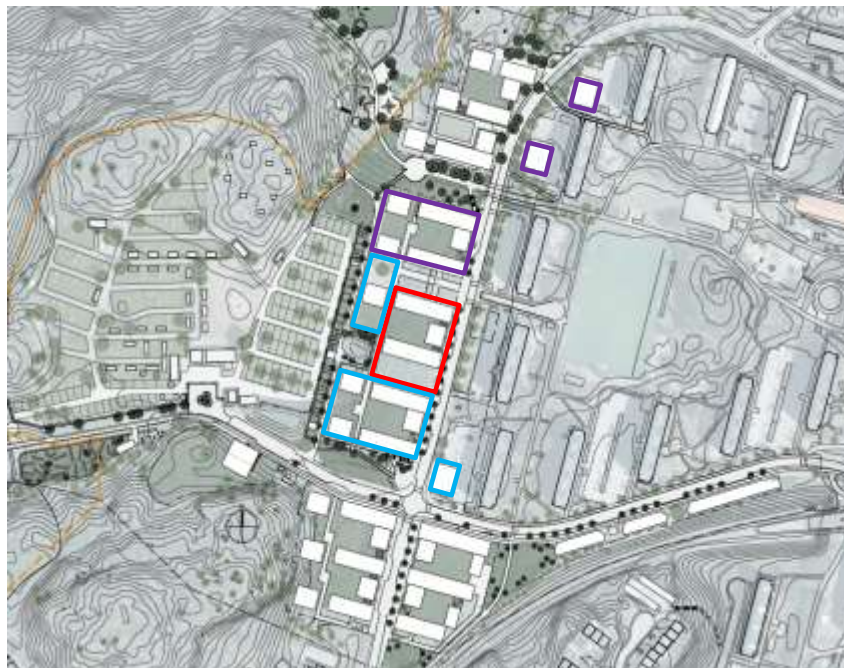
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en generell start-pm för detaljplaneläggning inom Fokus Skärholmen 2015-12-10.

Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut för Fokus Skärholmen 2016-04-14.

2017-09-04 fattade KF/exploateringsnämnden det första inriktningsbeslutet, vilket därefter reviderats och kompletterats två gånger; 2018-11-15 och 2019-09-02.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 70-100 lägenheter i flerbostadshus. Einar Mattsson Projekt Ab föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Markanvisningsområdet för respektive byggaktör inom projekt Ålgrytevägen. Området markerat i rött är avsedd Einar Mattsson Projekt Ab, området markerat i blått är avsedd AB Svenska Bostäder och området markerat i lila är avsedd Primula Byggnads AB.

Exploateringen 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 Einar Mattsson Projekt AB enligt detta utlåtande. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget. Einar Mattsson Projekt AB föreslås få markanvisning om cirka 70-100 lägenheter i bostadsrätt. Bostäderna ska följa gestaltungsprogrammet för detaljplanen som anger att bostäderna ska uppföras med träfasad. Bolaget åtar sig att delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet i Fokus Skärholmen och förslag till åtgärder för ökad social hållbarhet ska konkretiseras och följas upp i det fortsatta arbetet. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för kommersiella lokaler. För Einar Mattsson Projekt AB läggs förutsättningen till att de ska bygga en enhet om sex LSS-bostäder.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-06-03(dnr E2021-04889).

Tillägg till tidigare markanvisningar i området

I samband med att bebyggelsestrukturen klarnat kan de tidigare ospecificerade markanvisningarna till AB Svenska bostäder och Primula Byggnads AB nu specificeras. Genom tilläggen får AB Svenska bostäder ett markområde för att bygga cirka 150 bostäder och Primula Byggnads AB ett markområde för att bygga cirka 150 bostäder, båda med hyresrätt.

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 2 september 2019

När detaljplanen varit på samråd, kommer resterande delar av projekt Ålgrytevägen att markanvisas till flera byggherrar. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 400 bostäder i trähus
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

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.

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

Påverkan på barn

Inom projektet tillskapas fler cykelbanor och bredare gångbanor som underlättar att röra sig lokalt i området. Grönytor rustas och utvecklas och en ny lekplats tillförs.

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 anknäytning till detta är 20% i Bredäng jämfört med 14 % i hela staden.

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 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 byggaktörerna sin byggstart till tidigast år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt 2024 då överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolagen som har markanvisning. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Det nya arbetssättet i projekt Fokus Skärholmen utvecklas under processens gång. Exploateringskontoret prövar nya metoder med bland annat ankarbygggherrar samt markanvisning senare i processen än vad som idag är brukligt.

Att markanvisa i ett senare skede innebär att exploateringskontoret åläggs mer arbete i den första delen av planprocessen och att metoder för att fördela initiala kostnader senare i processen måste studeras gemensamt med stadsbyggnadskontoret.

En förutsättning för att markanvisa i ett senare skede är att detaljplanerna blir tillräckligt flexibla, i annat fall riskeras detaljplanernas genomförbarhet.

Kommunikation

Kontoret arbetar gemensamt med stadsbyggnadskontoret och i nära samarbete med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen inom Fokus Skärholmen. Fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen har informerats om pågående arbete.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen. Den mark som anvisas är främst naturmark och gränisar delvis direkt till Sätterskogens naturreservat. Utveckling förutsätter att kraftledningen från Beckomberga till Bredäng kablifieras. En exploatering i områden skapar förutsättningar för en dubbelsidig bebyggelse längs Ålgrytevägen, skapandet av en ny årsring som möter naturreservatet och en tydlig ny gräns gentemot campingen, vilket kontoret tycker blir bra.

Slut