

**Handläggare**  
Bastien Lacombe  
08 508 264 79

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-08-25

## Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i Sätra till JEFF Fastigheter AB

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 till JEFF Fastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

### Sammanfattning

Projektet Berget utgör ett av projektområdena 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.

Markanvisningen avser mark inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Skärholmens stadsdelsområde. Aktuellt område ligger i direkt anslutning till Sätreskogens naturreservat väster om området och kvarter Gillsätra i söder om området.

JEFF Fastigheter AB (nedan kallat bolaget), har inkommit med en markanvisningsansökning för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 130 lägenheter i stadsdelen Sättra. I arbetet med Fokus Skärholmen är aktuellt markanvisningsområde utpekade som ett större sammanhängande område med stor bebyggelsepotential. Markanvisningsområdet består idag av oexploaterad kuperad naturmark.

Bolaget anvisas mark för cirka 130 bostadslägenheter varav cirka 10 i gruppboende enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen). Bolaget har för avsikt att upplåta cirka hälften av den totala byggrättens antal kvadratmeter ljus BTA med bostadsrätter eller äganderätter, och ca hälften med hyresrätter. Exploateringen förutsätter underjordiskt garage.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsrätter eller äganderätter för 11 000 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Marken för hyresrätter upplåts med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploatering ger ett överskott till staden. Projektet är en del av Fokus Skärholmen för vilket ett reviderat inriktningsbeslut fattades 2019-09-02 av kommunfullmäktige.

Exploateringskontoret ser positivt på markanvisningen som tillför ett positivt tillskott av bostäder med blandade upplåtelseformer i Sättra och bidrar till att uppfylla målen om förtätning och ökad trygghet i projekt Berget

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

## **Bakgrund till markanvisningen**

JEFF Fastigheter AB har sedan sommaren 2015 visat ett intresse för en markanvisning för aktuellt markanvisningsområde.

År 2015 inkom JEFF Fastigheter AB tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB med sin markanvisningsansökning för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 200-300 lägenheter i stadsdelen Sättra. JEFF Fastigheter AB och Einar Mattsson Projekt

AB erhöll markanvisning 2017, som sedan förlängdes 2019. Dessa markanvisningar har nu gått ut.

En naturvärdesinventering har tagits fram som visar att platsen har höga naturvärden och endast möjliggör för bebyggelse av cirka 130 bostadslägenheter. På grund av minskad möjlig byggrätt markanvisas enbart JEFF Fastigheter AB.

Kontroll har gjorts av JEFF Fastigheter ABs kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

JEFF Fastigheter AB har inga tidigare markanvisningar inom Stockholms Stad.

I Sättra finns det ca 3 500 bostäder, varav ca 60 % är hyresrätter. Av de hyresrätter som finns är drygt 60 % allmännyttiga bostäder. Ca 87 % av de befintliga lägenheterna i Bredäng är tre rum och kök eller mindre. (<http://statistik.stockholm.se/>).

För området gäller två detaljplaner enligt vilka området är avsett för parkmark, båda daterade 1964. Platsen består idag av kuperad naturmark med en hög trädbevuxen kulle i mitten. I anslutning till området i väster ligger Sättraskogens naturreservat, i söder och norr finns radhusbebyggelse och i öster flerbostadshus. Bebyggelsen söder om planområdet är grönklassad, övrig närliggande bebyggelse är gulklassad.



Figur 1. Aktuellt markanvisningsområde är markerat med röd heldragen linje. Skärholmens centrum och Sättra Centrum är utmarkerat på kartan.

## Tidigare beslut

Projektet Berget är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Projekt Berget.

<b>Tidigare beslut Fokus Skärholmen och Projekt Berget</b>		
<b>Datum</b>	<b>Nämnd/ Kontor</b>	<b>Beskrivning</b>
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-04-14	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2016-12-15	Expln	Markanvisning inom Projekt Berget
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2021-05-26	Sbn	Start-PM Projekt Berget

Tabell 1. Tidigare beslut Fokus Skärholmen som berör projekt Berget.

## Markanvisning

Den aktuella markanvisningen för fastigheten Sättra 2:1 innehåller nybyggnation av cirka 130 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 10 i gruppboende enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen). Cirka hälften av den totala byggrättens antal kvadratmeter ljus BTA ska friköpas för bostadsrätt eller ägarlägenheter och resterande del ska upplåtas med hyresrätt. Bolaget har som ambition att planera för cirka 10 % stora lägenheter, 4 rum och kök eller större, dessa ingår i de bostäder som blir bostadsrätt eller äganderätt. Parterna är överens om att undersöka möjligheten för att bostadsrätterna eller äganderätterna har en hyrköpslösning.



Figur 2. Aktuellt markanvisningsområde är markerat med en blå heldragen linje.

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. Marken för bostadsrätter eller äganderätter upplåts med äganderätt och marken för hyresrätter upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-04890).

## Detaljplan

Det pågår en detaljpaneläggning av området, sedan exploateringsnämnden beställde detaljplan genom beslut 2016-12-15.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för projektet har behandlats i reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2019-09-02.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsrätter eller äganderätter för 11 000 kronor per ljus BTA.

Marken för hyresrätter avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

## **Bostadsbebyggelse**

Denna markanvisning inom projekt Berget, som är en del av Fokus Skärholmen, bidrar med ca 130 bostäder till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- 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)

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör fortsätta att utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framför allt platsens naturvärden. Övriga miljökonsekvenser som behöver utredas är risk för sulfidberg inom projektområdet samt buller, dagvatten och skyfall.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Markanvisningsområdet utgör den östligaste delen av det större sociotopområdet Södra Sätterskogen, med flera olika

sociotopvärden. De identifierade sociotopvärdena bedöms dock i ringa grad återfinnas på platsen för markanvisningen. På grund av områdets topografi är det otillgängligt och bedöms inte användas för rekreation i nämnvärd omfattning. Kompensation för rekreativa värden bedöms inte vara påkallad.

En naturvärdesinventering har genomförts för området. Inom området finns det delområden som har såväl högsta (klass 1), högt (klass 2) som påtagligt (klass 3) naturvärde. Flera skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd återfinns. Placeringen av bebyggelsen mot gatorna i den nordöstra delen av området innebär att det främst är områden med påtagligt naturvärde som tas i anspråk och endast enstaka särskilt skyddsvärda träd påverkas. Ett visst intrång i de delområden med högre naturvärden bedöms dock inte kunna undvikas. Naturvärden kommer också att påverkas indirekt genom att bebyggelse kommer närmre känslig natur. Grönytekompensation för ekologiska värden bör göras i projektet. Åtgärder som kan bli aktuella är skötselåtgärder som syftar till att bibehålla och stärka värdena hos de områden i södra delen av området som inte tas i anspråk för bebyggelse och i angränsande delar av naturreservatet, t ex friställning av värdefulla träd. Nyplantering av ek, hassel, uppsättning av fågel- och mulmholkar och veteranisering av träd kan också vara aktuellt. Lämpliga kompensationsåtgärder kommer att utredas vidare i projektet inför plansamråd.

### Hållbarhetskrav

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

### Tillgänglighet

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 mycket små terrängskillnader.

### Påverkan på barn

Området som föreslås tas i anspråk bedöms inte användas av närboende barn i större omfattning dock kan bostadsnära ytor som används av de boende norr om Alsätravägen bli skuggade i viss omfattning, främst under vinterhalvåret. I övrigt bedöms den tillkommande bebyggelsen inte ha några negativa effekter för

barns närmiljö. Den nya bebyggelsen kan snarare leda till gaturummet upplevs tryggare genom en större mänsklig närvaro och minskad risk för att hastighetsbegränsningar på Björksätravägen och Alsätravägen överskrids.

Boende i markanvisningsområdet kommer att ha nära till parker och lekplatser. Inom en radie om 150 meter nås såväl Borgmästare Skyttes park och stadsdelsparken Sättradalsparken. Placeringen precis invid Sätreskogens naturreservat ger möjlighet till naturlek och andra naturupplevelser i omedelbar närhet till bostaden. Förskola finns precis på andra sidan Björksätravägen och Sätreskolan ligger inom 400 m gångavstånd. Om man korsar Björksätravägen kan sedan skolan, Sättradalsparken och Sätres centrum nås via gångvägar i trafikfri miljö. Det finns en gångtunnel under Björksätravägen en bit norr om projektet. Den nås dock inte på ett gent sätt från de nya bostäderna. Åtgärder för att säkra passage för oskyddade trafikanter över Björksätravägen kommer att studeras i projektet.

## 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 som 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. Tryggheten i området kommer att öka då antalet bostäder blir fler, utvecklingen av gator och parker kommer att bidra till tryggare allmänna platser.

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 Sätres jämfört med 14 % i hela staden.

## 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 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller preliminärt under första kvartalet 2024 när överenskommelse om exploatering ska träffas med bolaget och genomförandebeslut ska fattas.

### Risker och osäkerheter

En osäkerhet är projektets inverkan på ekologiska värden, vilket kommer utredas vidare under planprocessen.

Det föreligger risk för överklagan från närboende vars närmiljö förändras, vilket påverkar tidplanen.

### Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. 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 anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett natur- och kommunikationsnära läge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Kontoret ser positivt på att bolaget planerar att bygga lägenheter med 4 rum och kök eller större samt vill bidra till socialt värdeskapande i Skärholmen.

Kontoret anser även att det är ett bra tillfälle att skapa bostäder med blandade upplåtelseformer inom ramen för Fokus Skärholmen som kan gynna stadsdelen.

### Slut