

Handläggare
Bastien Lacombe
08-508 264 79

Till
Exploateringsnämnden
2022-09-29

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Februarigubbarna 1 och del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Folkhem Lind AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Februarigubbarna 1 och del av fastigheten Sättra 2:1 till Folkhem Lind AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet är en markanvisning för ca 130 bostadsrättslägenheter vid Ålgrytevägen i Skärholmen till Folkhem Lind AB.

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

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 79
Växel 08-508 276 00
bastien.lacombe@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Folkhem Lind AB, nedan kallat Bolaget föreslås få markanvisning om ca 130 lägenheter eller ca 12 000 m² ljus BTA i bostadsrätt. Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 053 kr per ljus BTA för bostäder och 4000 kr per ljus 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.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder. Idag består bostadsbeståndet i Bredäng av ca 81 % hyresrätter. Att markanvisa bostadsrätter tillför därför en jämnare fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Projektet skapar också en dubbelsidig bebyggelse längs Ålgrytevägen och ska bidra till en tryggare gatumiljö för fotgängare och cyklister.

Bakgrund till markanvisningen

Projektet Ålgrytevägen är ett av flera projekt inom Fokus Skärholmen, där målet är att tillskapa 4000 nya bostäder i stadsdelarna Bredäng, Sätra, Vårberg och Skärholmen. Projektet syftar till att förtäta bebyggelsen kring Ålgrytevägen med tyngdpunkt på den västra sidan vägen och det pågår detaljplanearbete för detta. Planen var föremål för samråd under maj och juni 2022.

Markanvisningsförfarandet för den aktuella markanvisningen har varit anbudstävling. Inbjudan till anbudstävlingen gick ut till samtliga 31 byggaktörer som sökt markanvisning inom projekt Ålgrytevägen samt genom nyhetsbrev till alla som varit intresserade av markanvisningar och vill få exploateringskontorets nyhetsbrev.

Anbudet avgjordes genom högst bud på marken uttryckt i kr/m² ljus BTA i prisnivå juni 2022. Till anbudet behövde byggaktörerna även bilägga tre åtgärder för social hållbarhet, en projektidé samt två referensprojekt. Utvärderingen gjordes dock

på högst budade pris. Kontroll gjordes att bilagorna ifyllts. Se sammanställning av inkomna anbud i tabellen nedan.

Sammanställning anbud till protokoll		
	Anbudslämnare	Anbud kr/kvm BTA
1	Folkhem trä AB	13 053 kr
2	Anbud nr 6	13 053 kr
3	Anbud nr 1	13 000 kr
4	Anbud nr 14	12 365 kr
5	Anbud nr 8	12 050 kr
6	Anbud nr 3	11 901 kr
7	Anbud nr 9	11 000 kr
8	Anbud nr 5	10 000 kr
9	Anbud nr 7	9 600 kr
10	Anbud nr 11	8 820 kr
11	Anbud nr 10	8 500 kr
12	Anbud nr 12	7 050 kr
13	Anbud nr 13	7 050 kr
14	Anbud nr 15	6 476 kr
15	Anbud nr 2	6 000 kr
16	Anbud nr 16	0 kr

Två byggaktörer inkom med samma högsta pris om 13 053 kr/m² ljus BTA. Mellan dessa två byggaktörer avgjordes vinnaren genom lottning. Det vinnande bolaget blev Folkhem trä AB.

Bolaget, Folkhem Lind AB, är ett helägt dotterbolag till Folkhem Trä AB. Folkhem Trä AB ägs i sin tur av Nordr Sverige AB som tillsammans med Rikshem AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt undertecknat markanvisningsavtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet.

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

Bolaget har under de senaste fem åren fått tre markanvisningar om totalt 355 lägenheter.

Staden har tagit fram samrådshandling för markanvisningsområdet och intilliggande fastigheter. Detaljplanekarta, planbeskrivning med gestaltungsprinciper och

övriga relevanta underlag som ingår i samrådshandlingarna gäller som förutsättning för det fortsatta arbetet.

Samrådshandlingarna fanns publicerade publikt under anbudstiden och detta informerades om vid utskicket samt på webbsidan <https://vaxer.stockholm/anbud-avgrytevägen>.



Figur 1. Ungefärlig utbredning av fokusområde Ålgrytevägen

Tidigare beslut

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

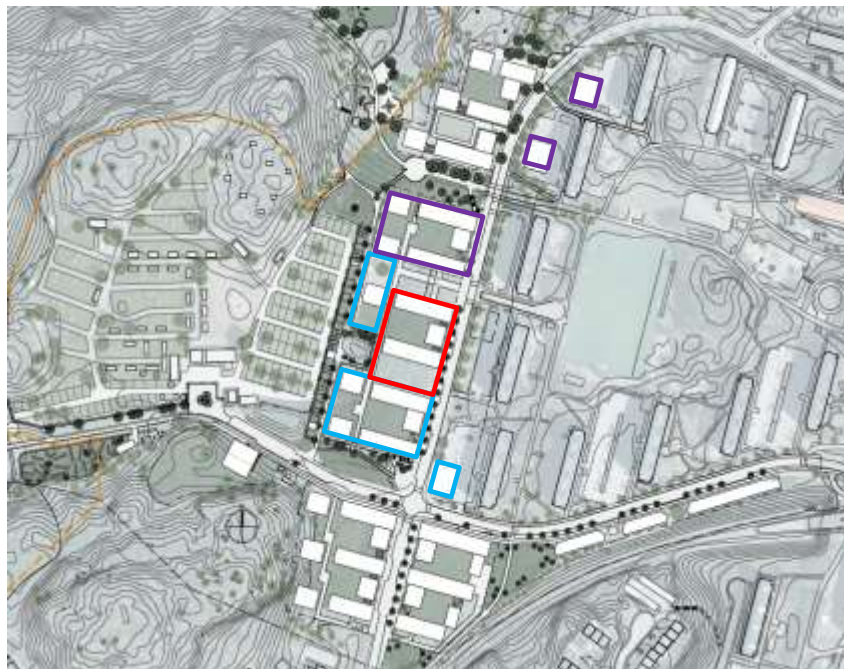
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett generellt start-pm för detaljplaneläggning inom Fokus Skärholmen 2015-12-10.

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. Det senare beslutet kallas nedan **det reviderade investeringsbeslutet**.

2022-06-09 markanvisades Einar Mattsson Projekt AB inom projekt Ålgrytevägen, dessutom specificerades de

markanvisningar som Svenska Bostäder AB och Primula Byggnads AB fick 2016.



Figur 2. Tidigare markanvisningar inom Ålgrytevägen. Området markerat i rött är avsedd Einar Mattson Projekt AB, området markerat i blått är avsedd AB Svenska Bostäder och området markerat i lila är avsedd Primula Byggnads AB.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 130 lägenheter i flerbostadshus som byggs i trä. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.



Figur 3. Illustrationsplan för Ålgrytevägen med aktuellt markanvisningsområde markerat med röd linje.

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. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget. Bolaget föreslås få markanvisning om ca 130 lägenheter i bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 053 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för kommersiella lokaler. För Bolaget läggs förutsättningen till att de ska bygga en enhet om sex LSS-bostäder.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-09-22 (dnr E2022-02427).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden har tidigare fattat beslut om ett gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Inom ramarna för Fokus Skärholmen ska nya arbetssätt prövas och markanvisningar skall ske i ett senare skede än vad som vanligen sker i staden.

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 053 kronor per ljust BTA

Intäkterna från markförsäljningen ger ett välbehövligt tillskott för staden och bidrar till att mindre delprojekt och infrastrukturombyggnader blir möjliga att genomföra inom Fokus Skärholmen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 80 LSS/SoL-bostäder
- markanvisa 400 bostäder i trähus
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- Bolaget åtar sig att öka sysselsättningsgraden bland 16-29 åringar i Skärholmen genom att erbjuda lärlingsplatser och praktikplatser under projektets gång.
- Bolaget åtar sig att genomföra en trygghetsgranskning av bygglov- och bygghandlingar samt vid slutbesiktning.
- Bolaget åtar sig att bidra till det lokala kulturlivet genom att stötta det lokala föreningslivet med exempelvis lokaler.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Den mark som tas i anspråk anvisas är främst naturmark och gränisar delvis direkt till Sätterskogens naturreservat.

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. Inom delar av planområdet

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 anknytning till detta är 20 % i Bredäng jämfört med 14 % i hela staden. Projektet bidrar med bebyggelse på båda sidor om Ålgrytevägen vilket ger fler ögon på gatan. Vägen blir mer upplyst och fler människor kommer att röra sig mellan exempelvis Bredäng Centrum och bostadsområdet.

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

Projektets utveckling förutsätter att kraftledningen från Beckomberga till Bredäng kablifieras och förläggs under mark.

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

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret arbetat med planen till och med samråd. Det markanvisade bolaget kan nu efter samråd rita på kvartersmarken enligt de förutsättningar som framkommit i samråd och inför granskning av planen.

Risker och osäkerheter

Genomförandet av planen är beroende av att den luftburna starkströmsledningen rivs och förläggs under mark.

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.

Detaljplanen har varit på samråd och bebyggelseförslaget har kommunicerats med alla berörda instanser, grannar och övrig allmänhet.

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. Markanvisningen har skett efter prisanbud som speglar marknadsnivån i Bredäng. En markanvisning med bostadsrätter bidrar till en jämnare fördelning mellan upplåtelseformer då Bredäng idag består av ca 81 % hyresrätter.

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

Bilagor

1. Anbudsunderlag