

Handläggare
Bastien Lacombe
08-508 264 79

Till
Exploateringsnämnden
2023-03-23

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheterna Sätra 2:1 och Bellmans minne 105 i Bredäng till Storstaden Stockholm Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Sätra 2:1 och Bellmans minne 105 till Storstaden Stockholm Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Storstaden Stockholm Bostad AB, nedan kallat bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för totalt cirka 15 radhus vid två separata platser längs Lilla sällskapetets väg i Bredäng. Ytorna ligger inom fastigheterna Sätra 2:1 och Bellmans minne 105, som båda ägs av staden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 000 kr per ljus BTA.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 91
Växel 08-508 276 00
zaid.al-karkhi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Bolaget har valts genom direktanvisning.

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 9,2 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 0 miljoner kronor.

Projektet ligger väl i linje med stadens inriktning i fokus Skärholmen och mål i budget. Projektet bidrar med bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, radhus i ett område dominerat av hyreslägenheter där det finns brist på stora bostäder samt förbättrar gång- och cykelförbindelserna i området. Den nya bebyggelsen bidrar med kvalitéer i befintlig miljö genom bland annat ökad trygghet.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 15 radhus längs med Lilla sällskapetets väg på fastigheterna Sätra 2:1 och Bellmans minne 105 i Bredäng.

Den aktuella markanvisningen ligger nära det område som Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) fick en markanvisning i december 2021. SKB:s markanvisning gällde ny bostadsbebyggelse inom de egna tomträttsfastigheterna Sigbardiorden 1 och 2 längs Lilla sällskapetets väg. Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden i december 2021.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ytorna som är aktuella för bolagets markanvisning kan införlivas inom det pågående detaljplanarbetet för Sigbardiorden 1 och 2.



Bild 1. Aktuella markanvisningsområden markerat i rött och Stockholms kooperativa bostadsförenings markanvisningsområde markerat i blått.

Bolaget har valts genom direktanvisning. Det är få andra aktörer som inkommit med markanvisningsansökan på platsen och av de som sökt markanvisning stämmer bolagets projektidé bäst med vad som passar på platsen. Bolaget är också den enda av aktörerna som sökt, som har erfarenhet av planering i Fokus Skärholmen, vilket är värdefullt för projektframdriften.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 15 stycken radhus i stadsdelen Bredäng.

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

Bolaget har under de senaste fyra åren fått fyra markanvisningar om totalt 165 lägenheter.

De berörda områdena omfattas av två olika gällande stadsplaner:

- Pl 6187 - Stadsplan för radhusområdet mm vid Bredängs gård inom stadsdelen Bredäng i Stockholm (fastställd januari 1964) och
- Pl 6577 - Ändrad stadsplan för kv. Bellmans Minne och kv. Konstnäreringen m.m. (fastställd 1967). Den förstnämnda omfattar parkmark invid en skola och den sistnämnda prickmark och gemensamhetsanläggning som inte är uppförd.

Bredäng byggdes ut på 1960-talet. Det finns nästan 5000 bostäder i Bredäng. Åttio procent av dem är hyresrätter och en fjärdedel av dem tillhör allmännyttan. Cirka tolv procent av bostäderna är bostadsrätter. Cirka sju procent är småhus. Fyrtio procent av bostäderna är treor. Det är brist på stora lägenheter, som fyror och större.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2021-12-16 beslutat om markanvisning till SKB om 75 bostäder, Dnr E2018-01116-2. Inriktningsbeslut har fattats på delegation.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 2021-12-09.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 15 bostadslägenheter i radhus. Bolaget föreslår att radhusen antingen kan upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.



Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdet markerat i 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 byggaktören enligt detta utlåtande. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget. Bolaget föreslås få markanvisning om cirka 15 radhus i bostadsrätt eller som egna fastigheter. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 000 kr per m² ljus BTA för bostäder.

Markanvisningen ingår som en del av Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. I markanvisningsavtalet förbinder sig bolaget att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad. Bolaget ska bidra till ökad social hållbarhet i planering och genomförandearbeten utifrån de analyser och dokument som tagits fram inom fokus skärholmen.

I övrigt innehåller markanvisningsavtalet sedvanliga regleringar enligt stadens mall.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-02-16 (dnr E2022-02259).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut för projektet fattades på delegation i samband med att Stockholms kooperativa bostadsförening markanvisades i december 2021. Stadens utgifter i projektet bedöms fortsatt understiga 10 miljoner kronor varför reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 000 kronor per ljus BTA

Inga större utgifter för 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, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar med 15 radhus till stadens mål om att markanvisa 8 000 lägenheter. Radhusen avses upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt vilket kan ställas i relation till att 14 % av bostäderna i Bredäng är upplåtna med bostadsrätt idag.

Markanvisningsområdet är i ett gott kollektivtrafikläge med cirka 400 meter till Bredängs tunnelbanestation.

Projektet bidrar till målet om att markanvisa 400 bostäder i trähus. Projektet möjliggör att en gång- och cykelväg kan anläggas längs Lilla sällskapetets väg. Det centrum- och tunnelbanenära läget minskar behovet av bil.

Den nya bebyggelsen är en del av fokusområdet Skärholmen och den bidrar till ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum längs Lilla Sällskapetets väg som aktiveras av ny bebyggelse och ögon på gatan. Radhusbebyggelse bidrar även till att minska trångboddheten som råder i staden.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur exploateringen påverkar de lokala naturvärdena på platsen. En naturvärdesinventering och en inventering av värdefulla träd bör göras. Det finns lokalt buller från Lilla sällskapetets väg som överlagras med bullret från E4an. Bullersituationen måste studeras vidare.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativvärden, stads- och landskapsbild, grön- och blåstruktur, kulturmiljö eller fornlämningar, luftkvalitet, dagvatten, grundvatten- och markförhållanden och den berörs inte av något skyddsavstånd.

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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Exploateringen bedöms inte ha någon påverkan på barn.

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 %.

Bebyggelsen förmodas bidra till ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum längs Lilla Sällskapetets väg som aktiveras av ny bebyggelse och ögon på gatan.

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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 3 2024. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga större risker anses föreligga. Parkeringssituationen behöver utredas för att inte försämra läget för de befintliga boende.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och de är positiva till projektet.

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. Byggaktören är informerad 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 projektet som ger ett välbehövligt tillskott av radhus i Bredäng. Det är positivt att projektet bidrar med större bostäder som hjälper till att minska trångboddhet och ger möjlighet att bo kvar i sitt område när familjen växer.

Projektet ligger väl i linje med många av ambitionerna kring värdeskapande stadsutveckling. En småskalig bebyggelse längs

Lilla sällskapets väg ger ett mer sammanlänkat gaturum och bidrar med ögon på gatan.

Slut