

**Handläggare**  
Fanny Larsson  
08-508 264 80

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-06-08

## **Tillägg till överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 (Vårfrugillet) i Bredäng till ÅSF2 AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng med ÅSF2 AB, och ger kontoret i uppdrag att teckna tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Ärendet gäller ett tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering som ger möjlighet att upplåta cirka 60 bostäder på fastigheten Vårfrugillet 2 i Bredäng med hyresrätt och inte bara bostadsrätt, som tidigare avtal angav. Bostäderna är inflyttningsklara i höst och försäljningen går dåligt. För att inte riskera att stå med ett tomt hus önskar ansvarig byggaktör ÅSF2

AB att få möjlighet att hyra ut bostäderna som hyresrätter. ÅSF2 AB (till hälften ägt av Heba Fastighetsutveckling AB och till hälften dotterbolag till Åke Sundvall i Stockholm AB) tecknade i oktober 2018 överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för cirka 115 bostäder i tre punkthus i Bredäng. ÅSF2 AB har tillträtt och betalat för hela exploateringsområdet. Två av husen är färdigställda och bostadsrätterna är inflyttade.

Projektet Vårfrugillet har sedan överenskommelse om exploatering tecknades vuxit sett till antalet lägenheter från cirka 115 till cirka 199. Kontoret anser att det i detta fall är rimligt att ge möjlighet till hyresrätter för att bostäderna ska kunna befolkas redan i höst och att undvika huset står klart och tomt. Det påverkar inte stadens ekonomi i projektet då köpeskillingen för marken har erhållits. Huvuddelen av bostäderna i projektet som helhet är bostadsrätter och eftersom det blev fler lägenheter än vad som beräknades i samband med genomförandebeslutet är det också numerärt fler bostadsrätter i projektet än beräknat, även om det tredje huset blir hyresrätter. Eftersom tilläggsavtalet tillåter både bostadsrätter och hyresrätter finns det en flexibilitet för de fall förutsättningarna ändras på nytt.

## **Bakgrund**

Aktuella fastigheter Vårfrugillet 2,3 och 4, är en del av projektet Vårfrugillet, och ligger i Bredäng. Markanvisningarna i Vårfrugillet gjordes innan beslut om Fokus Skärholmen, men projektet ingår nu i Fokus Skärholmen.

ÅSF2 AB (till hälften ägt av Heba Fastighetsutveckling AB och till hälften dotterbolag till Åke Sundvall i Stockholm AB) tecknade i oktober 2018 överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för cirka 115 bostäder i tre punkthus i Bredäng. Tilläggsavtal tecknades 2019-04-08 för att dela upp markområdet i tre fastigheter. I tilläggsavtalet reglerades möjlighet till senare tillträdesdatum för Vårfrugillet 4 och Vårfrugillet 3 till senast 2020-03-01. Köpebrev tecknades 2019-04-15 för Vårfrugillet 2. Köpebrev för Vårfrugillet 3 och Vårfrugillet 4 tecknades 2020-03-04.

Projektet har sedan överenskommelse om exploatering tecknades vuxit sett till antalet lägenheter från cirka 115 till cirka 199. De två fastigheterna Vårfrugillet 3 och 4 är färdigställda och inflyttade. Det tredje huset står färdigt i höst. Bolaget har inte

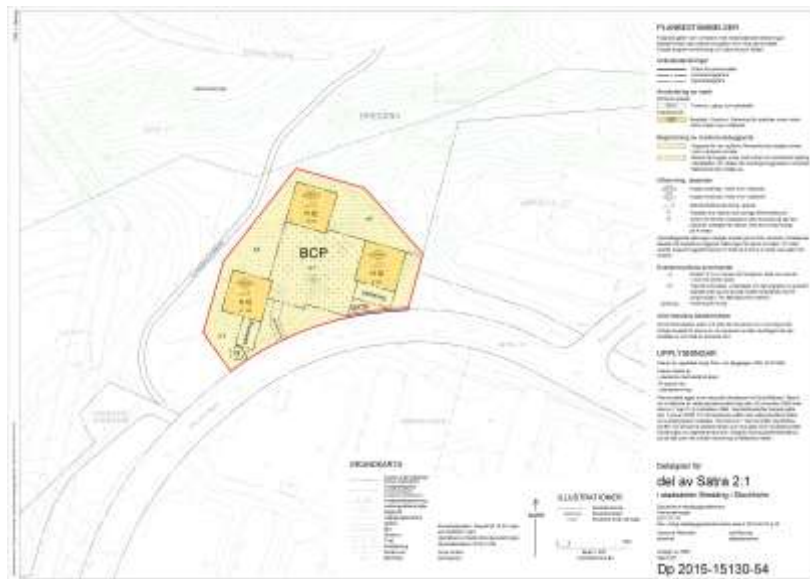
lyckat sälja några lägenheter och de önskar få möjlighet att upplåta bostäderna med hyresrätt.



Figur 1. Ortofoto där planområdet är inringat med en röd begränsningslinje.



Figur 2. Grön streckad begränsningslinje inringar Sätreskogens naturreservat. Röd heldragen begränsningslinje avgränsar planområdet.



Figur 3. Detaljplanekarta för den planerade bebyggelsen med tre punkthus.

## Tidigare beslut

Datum	Beslutsfattare	Beskrivning
2018-08-23	ExplN	Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng med ÅSF2 och Åke Sundvall i Stockholm AB. Reviderat beslut. (Dnr E2015-00156)
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut Fokus Skärholmen.
2015-12-10	SBN	Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete (start-pm) för Fokus Skärholmen.
2015-06-22	Expln	Markanvisning för cirka 70 lägenheter, bostadsrätter till Åke Sundvall Byggnads AB. Inriktningsbeslut (Dnr E2015-02228)

## Tillägg till överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat ett tillägg till den överenskommelse om exploatering som godkändes i exploateringsnämnden 2018-08-23 och tecknades med ÅFS2 AB. Tilläggsavtalet medger möjlighet att upplåta bostäder med hyresrätt inom fastigheterna Vårfrugillet 4. Tidigare gällde bara

bostadsrätt. Vid upplåtelse med hyresrätt ska bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms stads Bostadsförmedling AB. Detta innebär bland annat att minst 50 % av lägenheterna ska förmedlas av Stockholm stads Bostadsförmedling AB.

ÅFS2 AB ska också bidra till socialt värdeskapande enligt intentionerna i Fokus Skärholmen, genom följande åtaganden i tillägget till överenskommelse om exploatering:

- Utemiljön utformas för att enkelt kunna samnyttjas med grannhusen och på så sätt skapa en utemiljö som verkligen nyttjas av de boende. En blandning av bland annat gräsmattor, träd, buskar, lekplats, gångstockar, sittplatser/bänkbord, cykelställ m.m. En väl nyttjad utemiljö ökar närvaron och tryggheten i området.
- I entréplan placeras tvättrum med utsikt/insikt mot gården. Bidrar till mer "ögon ut" och stärker tryggheten.
- Klotterskydda fasadytor som riskerar att klottras ner. Applicera klotterskyddande behandling på nedre delen av fasaden
- Samnyttjande funktioner mellan grannfastigheterna i form av cykelverkstad, garage, utemiljö, miljörum och sopkasuner som skapar en ökad rörelse av boende på fastigheterna som i sin tur stärker tryggheten.

## Hur beslutet påverkar stadens mål

Projektet bidrar till målet om färdiga bostäder i ett fokusområde. I och med att staden medger möjligheten att bostäderna upplåts som hyresrätt undviks risken att huset står tomt och obefolkat. Det kommer att betyda mycket för trygghet och trivsel i området. ÅFS2 AB har också i tilläggsavtalet åtagit sig ytterligare trygghetsskapande åtgärder. Om en del av bostäderna i kvarteret Vårfrugillet upplåts med hyresrätt blir det blandade boendeformer i projektet. Majoriteten av bostäderna blir fortfarande bostadsrätter men upp till 30% tillåts vara hyresrätter. I Bredäng är en majoritet av bostäderna idag hyresrätter och en sammanställning av dagens situation och de planerade projekt som finns i bostadsportföljen visar på en fördelning där 78% är hyresrätter och 22% är bostadsrätter. Jämfört med planerna vid

tiden för genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering har antalet bostäder i projektet ökat så att antalet bostadsrätter är fler än tidigare prognoser även om en del blir hyresrätter. Projektet bidrar alltså till en utjämning av antalet bostadsrätter och hyresrätter i stadsdelen.

### **Kontorets sammanfattade bedömning**

Kontoret menar att det är lämpligt att tillåta hyresrätter i det här fallet, för att projektet ska bli färdigställt, bostäderna inflyttade och miljön kring den nya bebyggelsen befolkad och trygg. Det är positivt att staden genom att tillåta hyresrätter samtidigt kunnat avtala om sociala åtaganden för ÅFS2 AB. Eftersom antal bostäder i projektet har ökat är ändå antalet bostadsrätter fler än beräknat vid genomförandebeslutet. Att tillåta både bostadsrätter och hyresrätter i projektet påverkar inte stadens ekonomi eftersom marken redan är såld.

### **Slut**