

Handläggare
Stefan Andersson Modig
08-508 273 63

Till
Exploateringsnämnden
2025-03-27

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Mälarhöjden med Klöver Holding 146 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Sättra 2:1 till Klöver Holding 146 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 95 miljoner kronor enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 273 63
Växel 08-508 276 00
stefan.modig@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Projektet Mälaräng är en del av Fokus Skärholmen som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar i vissa fall sker i senare skeden än normalt i staden.

Aktuell markförsäljning gäller ett område inom detaljplan för Sättra 2:1 m m (Mälaräng), dp 2016-15389, som vann laga kraft i augusti 2020. Staden överlåter området med äganderätt till Klöver Holding 146 AB. Området rymmer cirka 86 nya bostäder och preliminär köpeskilling är cirka 95 miljoner kronor med ett markpris på 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder i prisläge juni 2024. Området avser två kvarter som kommer att tillträdas vid olika tidpunkter.

Genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige i september 2019. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av aktuellt område till Klöver Holding 146 AB den 12 december 2024. Markanvisningsavtal undertecknades den 17 januari 2025. Bolagets avsikt är att påbörja sina byggnadsarbeten i slutet av 2025.

Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till totalt 95 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2024-12-05 (dnr E2024-02878).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Markförsäljningen bidrar till målet om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden. Exploateringen ger ett ökat antal bostadsrätter i området som idag består till 79 procent av hyresrätter och bidrar till att uppfylla målen om social hållbarhet i projektet Mälaräng. Klöver Holding 146 AB har föreslagit en bebyggelse med cirka 40 procent lägenheter med fyra eller fler rum. Bredäng har idag enbart 16,5 procent lägenheter med fyra eller fler rum. Klöver Holding 146 AB bidrar till sysselsättningsgraden i entreprenadskedet och ska utföra trygghetsgranskning av ritning vid bygglov och trygghetsbesiktning vid slutbesiktning.

Bakgrund till överenskommelsen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder och förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelsområdet. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tagits fram och markanvisningar sker i vissa fall när detaljplanen är antagen.

Aktuell plats, som ligger på gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden, är en del av projektet Mälaräng som ingår som ett av 16 projekt i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Platsen ingår i Detaljplan för Sätra 2:1 m m (Mälaräng), dp 2016-15389, som vann laga kraft 6 augusti 2020.

För det område som överläts till Klöver Holding 146 AB redovisar detaljplanen bostadsändamål där centrumverksamhet är tillåten i bottenvåning och parkering i garage i källarvåning och under bostadsgård. Idag utgörs området av sluttande berg mot gatan Bredängsvägen (kuperad parkmark). Inom byggrätterna tillåts maximalt 6 400 respektive 4 300 kvadratmeter ljus BTA.



Utsnitt ur illustration över detaljplan för Mälaräng. Aktuellt område för överlåtelse markerat med blått.

Tidigare beslut

Projekt Mälaräng är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen och Mälaräng.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen och projekt Mälaräng

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	ExplN	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	SBN	Start-PM Fokus Skärholmen

2016-03-22	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).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2018-12-14	SBN	Godkännande av detaljplan
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Genomförandebeslut Mälaräng
2019-09-02	KF	Antagande av detaljplan (laga kraft 2020-08-06)
2020-10-15	ExplN	Markanvisning till RAW om ca 80 bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt.
2020-10-15	ExplN	Markanvisning till RAW Property AB
2021-12-17	ExplN	Markanvisning till TB-Gruppen Projekt AB
2024-12-12	ExplN	Markanvisning till Klöver Holding 146 AB

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har tillsammans med Klöver Holding 146 AB tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som innebär att staden överlåter med äganderätt till bolaget två områden om cirka 1 270 respektive 1 700 kvadratmeter av fastigheten Sätra 2:1 för en överkommen preliminär köpeskilling om totalt cirka 95 miljoner kronor. Överlåtelsen sker till ett markpris om 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder i prisläge 2024-06. Datum för tillträde är satt till 2025-12-01 för det ena området och 2026-04-01 för det andra (alternativt när fastighetsbildning fått laga kraft om det infaller senare än så).

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt. Parkering för bostäderna ska lösas i underjordiskt garage.

Expertrådet har godkänt ärendet 2024-12-05 (dnr E2024-02878).

Kontoret har gjort en genomlysning av Klöverns ekonomiska och genomförandemässiga förmåga för fyra månader sedan, i samband med markanvisningen. Kontoret bedömer att bolagets finansiella situation även fortsatt är god.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för Mälaräng har presenterats i genomförandebeslut för Mälaräng inom Fokus Skärholmen (Dnr KS 2019/743), som togs av kommunfullmäktige 2019-09-02.

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

Redan nedlagda utgifter för groventreprenad i gata gällande ledningar och gatusektion uppgår till cirka 28 miljoner kronor. Kommande finplanering för etappen inför inflytt samt plantering av träd är beräknat till cirka 6 miljoner kronor. Den förväntade inkomsten från försäljningen av marken bedöms uppgå till cirka 95 miljoner kronor. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att försäljningen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Mälaräng etapp 1

Inom den gestaltningsförberedande processen för att söka bygglov kommer förslaget bearbetas och slutlig mängd kvadratmeter ljus BTA bestämmas, vilket påkerkar de slutligaförsäljningsinkomsterna och exploateringsgraden i projektet.

Då markpriset är indexerat påverkas inkomsterna av förändringar av marknadsläget fram till tillträdesdagen.

Groventreprenaden med flytt av ledningar och förändrad gatusektion vid platsen är redan utförd. Det betyder att staden redan haft utgifter för att utreda och förbereda för uppförande av bostäderna och riskerna i denna groventreprenad är därmed

hanterade. Den återstående finplaneringsentreprenaden för att färdigställa gatan och plantera träd sker innan inflyttning. Kostnaden för finplaneringsentreprenaden är uppskattad till cirka 6 miljoner kronor i prisläge 2024.

Platsen kan utvecklas fristående från resterande utbyggnad av Mälaräng (etapp 2).

Mälaräng etapp 2

Genomförandet av resterande Mälaräng som innefattar ombyggnad av trafikplats, investering i befintlig och nya parker med mera finansieras delvis av intäkterna i Mälaräng etapp 1. Etapp 2 är fristående från etapp 1 i utförande och hanteras därmed inte ytterligare i detta tjänsteutlåtande.

Slutsats ekonomi

Staden har investerat genom groventreprenaden för ledningsflytt och förändrad gatusektion invid platsen för överlåtelsen. Försäljning av marken ger projektet inkomster som täcker detta och den kommande finplaneringen av gatan i etapp 1 samt ger ett angeläget tillskott till övriga delar av projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektets övriga måluppfyllnad redovisas i genomförandebeslutet som togs 2019-09-02.

Den aktuella försäljningen bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Bostadsbebyggelse

Exploateringen bidrar till målen i översiktsplanen om att rikta satsningar till fokusområden och samband mellan stadsdelar. Denna bostadsbebyggelse ligger precis på gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden och är en del av detaljplanen Mälaräng.

.

Social hållbarhet

I stadsdelen Bredäng utgörs i dag 79,4 procent av lägenheterna av hyresrätter, 14,3 procent av bostadsrätter och 6,3 procent av

äganderätter. Den aktuella exploateringen avser 86 lägenheter i bostadsrätt.

I stadsdelen Bredäng utgörs i dag 16,5 procent av beståndet lägenheter med fyra eller fler rum. Fördelningen av lägenhetsstorlekar i stadsdelen är till en majoritet två rum och kök (25 procent) samt tre rum och kök (48 procent). Förslaget bidrar till målet om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden. I överenskommelse om exploatering förbinder sig byggaktören att den slutliga bygglovsansökan ska innehålla minst 20 procent stora bostäder, med fyra eller fler rum. I aktuellt förslag är omfattningen av stora bostäder cirka 40 procent.

Platsen har god tillgång till parkmark genom direkt anslutning till kuperad bergsmark och Slättgårdsparken strax söder om byggrätterna. Bredängsvägen har inom groventreprenaden kompletterats med cykelbana längs med sträckan. Slutförandet av cykelbana och plantering av träd sker inom finentreprenaden i samband med slutförandet av bostäderna inför inflytt.

Jämställdhet och trygghet

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader mellan könen vad gäller upplevd trygghet. I Skärholmen är andelen som känner sig mycket otrygga i sitt bostadsområde på kvällen 20 procent jämfört med 10 procent för hela staden. För kvinnor i Skärholmen är andelen 27 procent. Bostadsbebyggelsen vid platsen bedöms inte påverka tryggheten i området negativt.

Förslagets gestaltning kommer att prövas vidare inom den gestaltungsförberedande process som handläggs av stadsbyggnadskontorets bygglovenhet. I detaljplanens syfte står att bottenvåningarnas fasader ska präglas av en offentlig, öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet. Entréer ska vara markerade genom en omsorgsfull gestaltning.

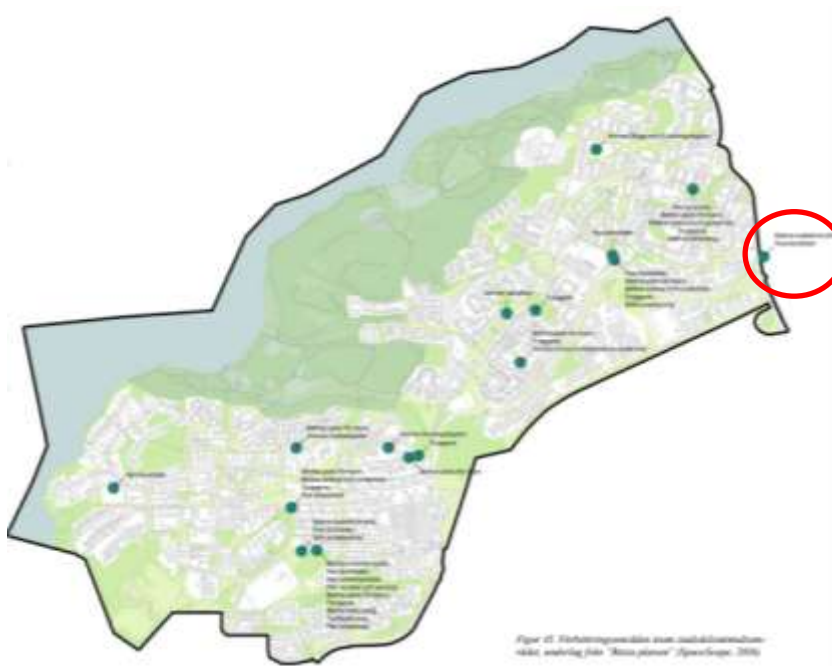
Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Vid denna plats bedömer vi att barn inte berörs särskilt.

För arbetet med Fokus Skärholmen har en integrerad barnkonsekvensanalys tagits fram 2016-09-06. Intervjuer har gjorts med förskolepedagoger på 19 förskolor och synpunkter har

samlats från barn i årskurs 1 till gymnasienivå. Totalt samlades över 1 000 synpunkter.

Förbättringsförslag som framkom från de deltagande barnen vid aktuell plats var tillskott av bostäder och förbättrad kollektivtrafik.



Karta som sammanställer förbättringsförslagen inom Skärholmens stadsdelsområde. Vid aktuell plats för exploatering föreslogs bostäder och bättre kollektivtrafik.

Projektet i stort innebär i huvudsak positiva konsekvenser för barns situation, bland annat genom följande:

- Området blir mer promenadvänligt, vilket främjar barns mobilitet och hälsa.
- Tillgängligheten för barn till viktiga målpunkter ökar.
- Planen skapar goda förutsättningar för befolkade stråk och platser, vilket bidrar till ökad trygghet.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som bebyggs är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras inför bygglovsansökan inom den bygglovsförberedande processen.

Vistelseytor intill de nya husen och entréerna kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga längs Bredängsvägen.

Miljömässig hållbarhet

Andelen naturmark kommer till viss del minska i och med att nya bostadshus uppförs längs Bredängsvägen. Ingreppet i naturmarkskullen längs Bredängsvägen kan med rätt typ av metod för sprängning och/eller skärning av berg minimera ingreppets omfattning. Bolaget ansvarar mot vite för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ingår i det stora projektet Mäläräng där en befintlig trafikplats ska byggas om och gröstrukturen utvecklas och förstärkas med nya parker, förstärkta kopplingar och omvandling av ytor för trafikändamål till bostadskvarter. Någon kompensation för ianspråktagen grönyta, utöver ovan nämnda åtgärder, anses därför inte nödvändig i detta projekt vilket redovisats i tidigare genomförandebeslut.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Vid platsen är flytt av ledningar och groventreprenad av gata redan utförd. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till december år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027/2028.

Risker och osäkerheter

Då projektet har en antagen detaljplan och stadens förberedande arbeten för aktuella kvarter är genomförda bedöms stadens risker med anledning av försäljningen som små. Stadens finplaneringsarbeten är beroende av att byggaktören kommit tillräckligt långt med sin byggnation inom kvartersmark och därav kan tidplanen för dessa komma att behöva justeras.

Kommunikation

Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen inom aktuell exploatering.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på exploateringen som bidrar till målet om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden och bidrar till att uppfylla målen om social hållbarhet i projekt Mälaräng.

Det är positivt att Klöveran kan påbörja byggnation relativt snabbt på platsen så att bostäder kan tillföras i stadsdelen och etappen kan slutföras.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering