

Handläggare
Maria Jansson
08-508 265 16**Till**
Exploateringsnämnden
2015-02-19

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Åke Sundvall Projekt AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Åke Sundvall Projekt AB har ansökt om markanvisning invid kvarter Vårfrugillet i Bredäng. Platsen har tidigare varit markanvisad till FR Byggmästargruppen och Sandellsandberg Fastigheter AB. De lämnade tillbaka markanvisningen när planen kommit till samrådsskede.

Det nya förslaget innebär att den tidigare påbörjade detaljplanen revideras betydligt. Förslaget är att bygga ett eller två flerbostadshus som kan rymma cirka 70 lägenheter.

Staden ser projektet som en första etapp i att bebygga området på västra sidan om Ålgrytevägen. Ytterligare bebyggelse längs vägen hindras f.n. av en luftledning som ingår i projektet Stockholm Ström. Kraftledningen ska markförläggas inom fem år, enligt dagens tidplan.

Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6600 kr per kvm ljus BTA.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 3,2 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 47 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-01-21.

Kontoret bedömer att projektet har goda möjligheter att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket natur- och vattennära läge, samtidigt som det kan öka både trivsel och säkerhet i området.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringskontoret anordnade i juni 2008 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid Ålgrytevägen och invid kvarteret Vårfrugillet i stadsdelen Bredäng. Området om cirka 3 000 kvm bedömdes då kunna inrymma cirka 30 lägenheter i två flerbostadshus.

FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB lämnade det högsta anbudet och fick en markanvisning för att bygga två flerbostadshus i 3-4 våningar.

Projektet kom till plansamråd och sen bedömde den tidigare byggherren att projektet inte gick att driva ekonomiskt. De lämnade därför tillbaka markanvisningen.

Nu föreslås en större exploatering på platsen med en ny byggherre. Åke Sundvall Projekt AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 lägenheter på platsen. Bolaget har under de senaste tre åren fått åtta markanvisningar om totalt 526 lägenheter och har

erfarenhet av att bygga inom Skärholmens stadsdelsnämnds-område. Exploateringskontoret föreslår att markområdet ska direktanvisas till Bolaget.

Det aktuella markområdet som är cirka 3 000 kvm gränsar till Ålgrytevägen i söder, kvarteret Vårfrugillet i öster samt till ett skogsområde i nordväst. För området gäller en stadsplan från 1971 (Pl 6593) där park anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av naturmark.

I stadsdelen Bredäng är cirka 80 procent av lägenheterna upplåtna med hyresrätt medan 20 procent är upplåtna med bostadsrätt (källa USK 2015). Lägenheterna är fördelade enligt följande, 8,9 procent ettor, 20,7 procent tvåor, 47,1 procent treor, 15,6 procent fyror och 7,6 procent femmor eller större.

Exploateringsnämnden markanvisade mark till bostäder i Bredäng senast under 2013. Då anvisades mark för cirka 280 tillfälliga studentbostäder till DAP Landmark AB på fastigheten Tankebyggarorden 2. Bostäderna uppfördes med tillfälligt bygglov. Samma år anvisades mark längs Vita Liljans Väg till JM. Där har planprocessen precis startat och projektet kommer tillföra staden cirka 120 hyresrätter.

Byggherren har valts genom direktanvisning. Byggherren har visat intresse för platsen och har sedan tidigare erfarenhet av att bygga i Skärholmens stadsdelsnämndsområde.

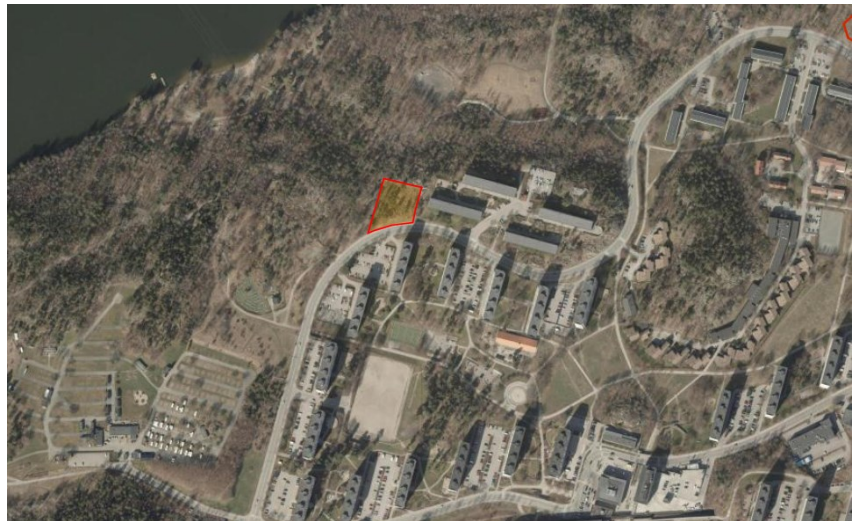
Tidigare beslut

År 2007 godkände stadsbyggnadsnämnden ett program för de fyra stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. Det aktuella markanvisningsområdet finns med i områdesprogrammet som ett konkret förslag på bebyggelseområde för flerbostadshus.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplane-läggning 2010-05-12.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Figur 1. Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med en röd fyrkant.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget ska köpa marken.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet den 2015-01-21 (dnr E2014-01039).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6600 kr per kvm ljus BTA.

Inga större kostnader 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

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2030. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2015. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser cirka 70 lägenheter vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att cirka 80 procent av alla lägenheter i Bredäng i dag är upplåtna med hyresrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Ålgrytevägen liksom lokalt omhändertagande av dagvatten. Även den befintliga kraftledningen invid markanvisningsområdet bör beaktas under den fortsatta processen.

Området som föreslås markanvisas omfattar ca 3 000 kvm och utgörs av naturmark. Nordväst om området ligger Sätorskogens naturreservat som bildades 2006.

Kontoret har vid den tidigare markanvisningen 2008 gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Föreslagen bebyggelse minskar den totala ytan naturmark men anses inte ha någon större påverkan på rekreation, landskap och naturmiljö. I och med det närliggande naturreservatet, Mälarhöjdens strandbad och Trissans parklek är området väl tillgodosett med rekreatiomsområden.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på natur och rekreatiomsvärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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.

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 är delvis kuperat med relativt stora terrängskillnader.

Påverkan på barn

Markanvisningsområdet bör inte ha någon negativ påverkan på barn i området. Skol- och förskolebehovet i området är tillgodosett.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning igenomförandebeslutet.

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.

Nästa beslutstillfälle infaller vid försäljning, preliminärt under 2016.

Risker och osäkerheter

Några större risker och osäkerheter föreligger inte i projektet. En faktor som påverkar den fortsatta byggnationen längs Ålgrytevägen är dock hur kraftledningen i närheten av markanvisningsområdet grävs ner. Ledningens placering kan medföra att mer eller mindre bebyggelse kan komplettera den bebyggelse som markanvisas nu.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Staden ser mycket positivt på att planprocessen kan fortsätta.

Stadsdelsförvaltningen har framfört önskemål om en gruppbostad med sex stycken lägenheter och gemensamma utrymmen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet som varit markanvisat tidigare, har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö med närhet till vatten, naturområden, parklekar, Bredängs centrum och kommunikationsmedel.

Parkeringslösningar måste studeras noga under planprocessen och med stor sannolikhet kommer garage krävs för all boendeparkering. Intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto och karta över markanvisningsområdet