

Handläggare
Fanny Larsson
08-508 264 80**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Bonava Sverige AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till Bonava Sverige AB.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

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 stadsutvecklingsområdet. Planområdet Konduktören ingår i Fokus Skärholmen och avser bidra till att bygga samman stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Konduktören ansluter till det större detaljplaneområdet Mälaräng som även detta syftar till att länka samman stadsdelarna.

Markanvisningsavtal tecknades första gången 2011-12-14 mellan Staden och NCC Boende AB, som sedan bytt namn till Bonava Sverige AB, nedan kallat Bolaget. Det markanvisade området är beläget invid kv. Konduktören och avser del av fastigheten Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng. Då detaljplanearbetet dragit ut på tiden har förlängningar av markanvisningsavtalet krävts.

Aktuellt tillägg till markanvisning sker inom den pågående detaljplanen, Konduktören (2012-18011). Tillägget avser en utökning av byggrätten med ytterligare en huskropp. Det tidigare markanvisningsavtalet innefattade byggrätt för fyra huskroppar som bedöms omfatta ca 160 lägenheter uppförda med bostadsrätt. Detta tillägg avser ytterligare en huskropp som möjliggör för ytterligare ca 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6250 kr per ljus BTA per prisläge 2011-09-01 enligt ursprungligt markanvisningsavtal. Markanvisningen ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen och följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslut daterat 2019-04-08, dnr: E2018-03400 som antogs i KF 2019-09-02. Tillägget innebär inte ökade utgifter för staden.

Detaljplanen planeras tas upp för granskning från februari 2021 och tas upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande juni 2021.

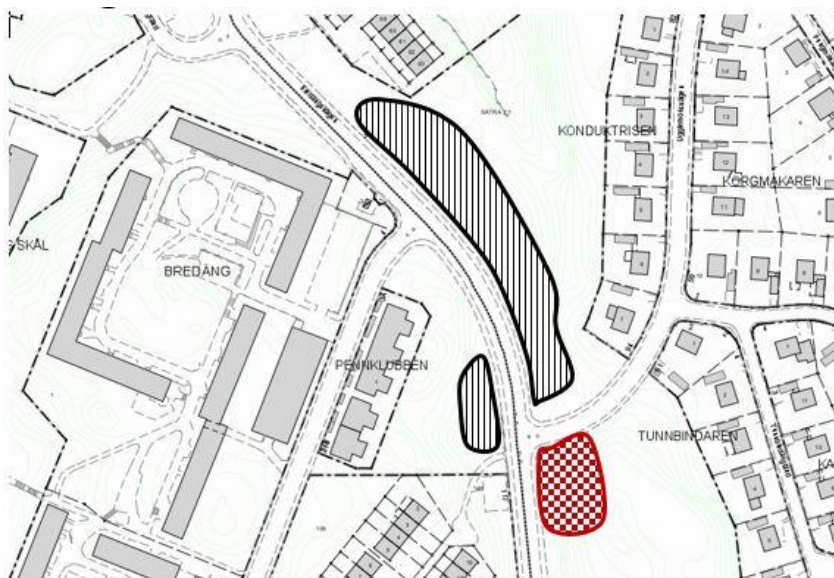
Kontoret ser positivt på att bolaget vill utveckla bostäder och ge förutsättningar för ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i området i en stadsdel med stor andel hyresrätter.

Bakgrund till markanvisningen

Konduktören ingår inom det större projektet Fokus Skärholmen. Planområdet ligger på gränsen mellan Bredängs och Mälarhöjdens stadsdelsområde och är en del i att länka samman dessa stadsdelar. Tidigare markanvisning innefattade fyra huskroppar med ca 160 lägenheter. Med tillägget till markanvisning möjliggörs för ytterligare en huskropp och ca 22 ytterligare lägenheter. Totalt möjliggörs för ca 180 lägenheter inom planområdet.

Bolaget har under de senaste tio åren fått nio markanvisningar om totalt 690 lägenheter. Bolaget har under dessa år bytt namn från NCC Boende AB till Bonava Sverige AB.

Det markanvisade området ligger inom fastigheten Sättra 2:1 och är idag naturmark. Markanvisningsavtal tecknades första gången 2011-12-14 mellan Staden och NCC Boende AB, nedan kallat Bolaget. Det markanvisade området är beläget invid kv. Konduktören och avser del av fastigheten Sättra 2:1 i stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Då detaljplanearbetet dragit ut på tiden har förlängningar av markanvisningsavtalet krävts. Ett första tillägg till markanvisningsavtal träffades 2015-11-13 mellan Staden och bolaget, ett andra träffades 2018-01-10 och ett tredje 2020-07-09.



Figur 1. Svart randigt område anger tidigare markanvisning som avsåg fyra huskroppar. Röd rutig markering anger tillagd markanvisning som avser en femte huskropp.

Tidigare beslut

Markanvisning inom Konduktören finns sedan 2011. Sedan startades det större stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen inom vilket Konduktören lyftes in.

Markanvisning för bostäder invid kv. Konduktören i Mälarhöjden och Bredäng till NCC Boende AB, 2011-10-20.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en Start-pm för detaljplaneläggning 2016-08-01.

Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, Kommunfullmäktige 2017-09-04. Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen,

exploateringsnämnden 2018-11-15. Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, Kommunfullmäktige 2019-09-02.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 22 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Tillägget avser hus 5, markerat med röd streckad linje nedan. Se även ortofoto över dagens förhållanden i Bilaga 1.



Figur 2. Illustrationsplan över hus 1-5. Tillägget markerat med röd streckad 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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6250 kr per ljus BTA per prisläge 2011-09-01 enligt markanvisningsavtalet. Priset regleras uppåt eller nedåt fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, enligt formel i markanvisningsavtalet. Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslut för hela Fokus

Skärholmen där projektet ingår daterat 2019-04-08, dnr: E2018-03400 som samt antogs i KF 2019-09-02.

Parkering ska lösas i garage på kvartersmark inom projektet med överenskommet grönt parkeringstal.

Bolaget valdes år 2011 genom direktanvisning. Då hade ingen annan byggherre ansökt om markanvisning på den aktuella platsen de senaste tre åren.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för Konduktören har presenterats i reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, dnr: E2018-03400, som antogs av KF 2019-09-02. Markanvisningen innefattas av detta beslut och innebär inga tillkommande kostnader.

Marken avses upplåtas med äganderätt till bolaget efter fastighetsbildning.

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

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 det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som antogs 2019-09-02, dnr: E2018-03400.

Det aktuella projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har som mål att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020.

Exploateringskontoret ska även verka för en mångfald av upplåtelseformer. Den aktuella exploateringen avser ytterligare ca 22 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det inom stadsdelen Bredängs flerbostadshusbestånd i dag finns 14 % lägenheter i bostadsrätt och 86 % i hyresrätt.

Exploateringskontoret ska även planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar. Markanvisningen inom detaljplanen Konduktören bidrar till mobilitetsåtgärder i bostadshus som uppmuntrar ökat cyklande och kan minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter.

Platsen har god tillgång till kollektivtrafik. Avståndet till Bredängs tunnelbanestation är ca 700 m. Närmsta busshållplats (linje 163 mellan Bredäng och Kärrtorp) ligger ca 160 m norrut.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig till ”Krav och mål för energi 2010” då markanvisningen är från 2011. Bolaget är informerat om att vid nya markanvisningar gäller 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 2016-2019 ”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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sjösätts Stockholms stads nya metod med Integrerad barnkonsekvensanalys. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde. Arbetet med barnkonsekvensanalysen fortsätter inom ramen för planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 detaljplanen kommer kunna antas andra kvartalet 2021. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering, preliminärt andra kvartalet 2021. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske andra kvartalet 2021.

Risker och osäkerheter

Risk föreligger att planen överklagas av boende i området och att tiden för antagande av planen förskjuts.

Då marken är kuperad behöver en del sprängning ske innan marken kan bebyggas. Beroende på sammansättningen i berget kan detta variera i komplexitet. I vissa fall kan det påverka kostnader och tidplan mer än väntat.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. Samtliga parter är överens om nuvarande förslag.

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

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i kvarteret. Bostäder enligt LSS tillgodoses i andra kvarter inom planen för Vårbergsvägen. Bolaget är informerat om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på den inkomna markansvisningsansökan och påvisat engagemang i att utveckla bostäder tillsammans med staden inom planarbetet för Konduktören. Förslaget innebär ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter som markanvisningen medför, i en stadsdel som i dagsläget har en stor andel hyresrätter. I stadsdelen är 86 % av bostadsbeståndet hyresrätter. Förslaget innebär även en hög ambitionsnivå vad gäller gröna p-tal och ett mobilitetsarbete som avser uppmuntra till minskat bilberoende.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto