

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2021-11-25

Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 inom Skärholmsdalen i Skärholmen till Skärholmen Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostadsändamål inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Skärholmen Fastighets AB

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

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 Skärholmsdalen ingår i Fokus Skärholmen och avser bidra till att bygga samman stadsdelarna Skärholmen och Sättra.

Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Markanvisningsavtal tecknades 2017-12-15 mellan staden och ALM Equity AB. Det markanvisade området utgör del av fastigheten Skärholmen 2:1 i stadsdelen Skärholmen. Markanvisningen avsåg 120 bostadsrätter och ALM Equity AB skulle förvärva marken med äganderätt. Ett tillägg till markanvisningsavtal träffades år 2020 då markanvisningen förlängdes med ytterligare två år.

Sedan markanvisningsbeslutet har projektutvecklingen inom koncernen ALM Equity AB flyttats till ALM Småa Bostad AB. Skärholmsdalens Fastighet AB, fortsättningsvis kallade bolaget, är ett dotterbolag till ALM Småa Bostad AB som i sin tur är ett dotterbolag till ALM Equity AB. ALM Småa Bostad AB åtar sig i tilläggsavtalet att solidariskt med bolaget att genomföra projektet.

I tillägg till markanvisningsavtal föreslås att bostäderna förutom med bostadsrätt får upplåtas även med äganderätt eller hyresrätt. Marken ska oavsett upplåtas med äganderätt till bolaget.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 000 kr per ljus BTA per prisläge 2017 enligt ursprungligt markanvisningsavtal. Markanvisningen ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen och följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslutet daterat 2019-04-08, dnr E2018-03400, som antogs i KF 2019-09-02. Tillägget innebär inte ökade utgifter för Staden.

Detaljplanen planeras att tas upp för antagande i KF under första kvartalet 2022.

Kontoret ser positivt på att bolaget vill utveckla bostäder med en varierad upplåtelseform inom Skärholmsdalen.

Tillägg till markanvisning

Skärholmsdalen ingår inom det större projektet Fokus Skärholmen. Planområdet ligger på gränsen mellan Skärholmen och Sättras stadsdelsområde och är en del i att länka samman dessa stadsdelar. Tidigare markanvisning omfattade 120 lägenheter vilka skulle upplåtas med bostadsrätt. Tillägget till markanvisning möjliggör att dessa bostäder även kan upplåtas med hyresrätt eller äganderätt. Marken ska oavsett upplåtelseform överlåtas med äganderätt.

Markanvisningsavtal tecknades första gången 2017-12-15 mellan Staden och ALM Equity AB. Sedan markanvisningsbeslutet har projektutvecklingen inom koncernen ALM Equity AB flyttats till ALM Småa Bostad AB. Skärholmsdalens Fastighet AB, fortsättningsvis kallade bolaget, är ett dotterbolag till ALM Småa Bostad AB som i sin tur är ett dotterbolag till ALM Equity AB.

ALM Småa Bostad AB åtar sig i förslag till tilläggsavtal att solidariskt med bolaget att genomföra projektet.

Det markanvisade området är en del av planområdet Skärholmsdalen och ligger inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen och är idag naturmark. Totalt möjliggörs för ca 800 lägenheter inom planområdet.



Ortofoto som redovisar planområdet för Skärholmsdalen samt område för markanvisning.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 000 kr per ljus BTA per prisläge 2017-11-01 enligt markanvisningsavtalet. Priset regleras uppåt eller nedåt fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset å 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 antogs i KF 2019-09-02.

Bolaget valdes år 2017 genom ett jämförelseförfarande.

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för Skärholmsdalen 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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på bolagets ansökan om att möjliggöra för fler upplåtelseformer. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut