

Handläggare

Fanny Larsson

08-508 264 80

Till

Exploateringsnämnden

2021-12-16

Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till HSB Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till HSB Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Nina 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 stadsdelen. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Aktuell markanvisning sker inom den lagakraftvunna detaljplanen Mälaräng (2016-15389). Byggrätten inom det markanvisade området rymmer ca 42 nya bostäder.

HSB Bostad AB, nedan kallat bolaget, föreslås få markanvisning om ca 42 lägenheter i bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 300 kr per m2 ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m2 ljus BTA för bottenvåningslokaler.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i genomförandebeslut för Mälaräng inom Fokus Skärholmen, taget i Kommunfullmäktige 2 september 2019 (Dnr KS 2019/743).

Kontoret ser positivt på markanvisningen som ger ett ökat antal bostadsrätter i området och bidrar till att uppfylla målen om förtätning och ökad trygghet i projekt Mälaräng.

Bakgrund till markanvisningen

Detaljplan för Mälaräng vann laga kraft 6 aug 2020. Ett antal av byggrätterna i detaljplanen är ännu ej markanvisade, i enlighet med stadens nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar i vissa fall sker i senare skeden än normalt i staden.

Bolaget har sedan tidigare markanvisning i resterande del av samma kvarter inom Mälaräng. Bolaget har uttryckt en önskan om att utveckla hela kvarteret som enda byggaktör.

Direktanvisning till HSB föreslås då det underlättar byggprocessen om en aktör bygger hela kvarteret. Enbart Storstaden har lämnat in markanvisningsansökan för den specifika byggrätten som annan aktör och de inkom efter dialog med HSB redan påbörjats.



Figur 1. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje

Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 560 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Området är idag delvis trafikplats och delvis bensinmack.

Bostäderna i stadsdelen Bredäng är upplåtna med 80% hyresrätter, 13% bostadsrätter och 7% äganderätter.

I Bredäng pågår flertalet projekt i olika skeden. Ett av projekten är Konduktören med ca 160 nya bostäder som nu planläggs. Ett annat är Ålgrytevägen där detaljplanearbete för ca 800-1200 bostäder samt kommunal service planeras inför samråd i maj 2022. Projekt i genomförandeskede är Vårfrugillet med ca 120 bostäder.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

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
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Genomförandebeslut Mälaräng

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 42 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Figur 2. Ortofoto med byggrätten markerad i gult.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i den bygglovsförberedande processen i enlighet med gällande detaljplan.

HSB Bostad AB föreslås få markanvisning om ca 42 lägenheter i bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 300 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Parkering planeras inom kvartersmarken i underliggande garage. HSB Bostad AB är även markanvisade för resterande del av samma kvarter och kan således lösa parkeringen i garage för hela kvarteret gemensamt. Viss angöring kommer även kunna ske längs gatan.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-04969).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för Mälaräng har presenterats i Mälaräng inom Fokus Skärholmen Genomförandebeslut (Dnr KS 2019/743), som togs av KF 2019-09-02. Markanvisningen innefattas av detta beslut.

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 genomförandebeslutet som togs 2019-09-02. Det aktuella projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Den aktuella exploateringen avser ca 42 lägenheter i bostadsrätt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I projektet byggs en befintlig trafikplats om. Grönstrukturen föreslås i detaljplanen utvecklas 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 nödvändigt i detta projekt.

Energihushållning

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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 behöver studeras inför bygglovsansökan.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisades medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

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.

Slut