

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1, invid Järnbärvägen, i Bredäng till Storstaden Stockholm Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1, invid Järnbärvägen, till Storstaden Stockholm Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Storstaden Stockholm Fastigheter AB, nedan kallat Storstaden, har inom hyresrättspushen inkommit med ansökan om markanvisning inom Sättra 2:1. Den aktuella platsen ligger längs Järnbärvägen i Bredäng och är idag obebyggd.

Markanvisningen gäller ca 60 bostäder upplåtna med hyresrätt.

Marken avses fortsätta upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 8,6 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på förslaget att exploatera längs befintlig gata i ett kollektivtrafikhärläge i Bredäng.

Bakgrund till markanvisningen

Storstaden har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse på en plats längs Järnbärarvägen i Bredäng. I start-PM för Fokus Skärholmen ingår platsen i ett område som omfattar förändringar av befintlig stadsstruktur. Aktuell markanvisning gäller ca 60 lägenheter. Ny bebyggelse ska omsorgsfullt anpassas till den kuperade terrängen och med hänsyn till naturvärden.

Storstaden har under de senaste fyra åren fått två markanvisningar om totalt 140 lägenheter.



Bild 1. Det aktuella markanvisningsområdet markerat i rött

Markanvändning i aktuellt område är park, gatumark och elnätstation. Genomförandetiden har passerat.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden planerar hantera start-PM för detaljplaneläggning 2021-12-09.

Markanvisning

Markanvisningen innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Ny bebyggelse längs Järnbärarvägen bidrar till att utveckla gaturummet. Gaturummet kan bli dubbelsidigt med fler entréer och fönster, samt få ett större flöde av människor och på så sätt kunna upplevas tryggare.

Bilparkering ska lösas på kvartersmark. Då gatusektionen idag är mycket smal kommer del av gatuparkering på Järnbärarvägen sannolikt behöva tas bort av utrymmesskäl. Lämpligt parkeringstal och utformning av ny parkering utreds vidare under planprocessen.



Bild 2. Aktuellt markanvisningsområdet markerat i rött.

Exploateringen 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 60 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att 62 % av lägenheterna i stadsdelen i dag är upplåtna med hyresrätt.

Miljö

Platsen bedöms ha naturvärden som ska beaktas, framförallt som rekreation. Inga sociotopvärden är identifierade. En naturvärdes- och trädinventering behöver göras under planarbetet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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.

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 har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Platsen ligger nära befintliga förskolor och genom området går idag en gångväg. En barnkonsekvensanalys bör göras under planarbetet.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Skärholmen är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 13 % kvinnor och 9 % män.

Stora parkeringsdäck kan upplevas som otrygga under dygnets mörka timmar och nya bostäder och mindre parkeringsenheter skulle öka tryggheten på ett betydande sätt.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

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. Mot bakgrund av detta planerar Storstaden sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Platsen är kuperad och det finns bedöms finnas naturvärden som behöver utredas och tas hänsyn till under planprocessen. Det är svårt att i detta tidiga skede avgöra hur detta kan påverka exploateringen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och de är positiva till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de eventuellt har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på utvecklingen av bostäder i ett kollektivtrafiknära område längs en befintlig gata som både ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i området och även stärker gaturum och ger trygghet.

Slut