

**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 265 20**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-10-15

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till RAW Property AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 till RAW Property AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
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. 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). Staden ska genomföra omfattande arbeten på allmän plats innan det aktuella området kan exploateras.

RAW Property AB, nedan kallat Bolaget, föreslås få markanvisning om ca 80 st lägenheter. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Överenskommelse om markpris kommer att tecknas i ett senare skede och avtalas senast i samband med överenskommelse om exploatering.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i Mäläräng inom Fokus Skärholmen Genomförandebeslut, beslut taget i Kommunfullmäktige 2 sept 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 Mäläräng.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Detaljplan för Mäläräng 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. Staden ska genomföra omfattande arbeten på allmän plats inom projektet och den aktuella platsen bedöms kunna tillträdas under 2023.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter enligt gällande byggrätt.

RAW Property arbetar med ett koncept där de inte färdigställer lägenheterna fullt ut invändigt, och kunden får själv bestämma planlösning, ytskikt och interiör. Bolaget genomför nu sitt första projekt i Rosendal i Uppsala.

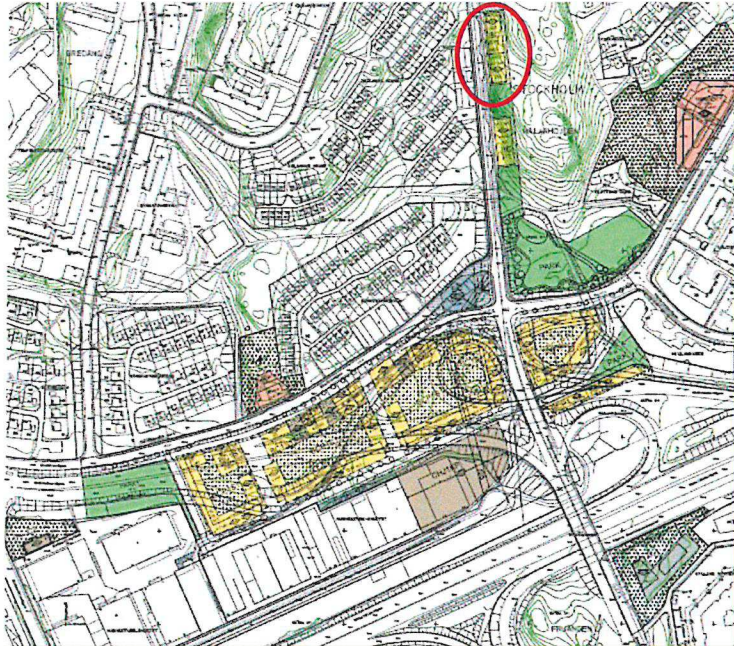


Bild 1. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje

Bolaget är ett dotterbolag till Besqab Projekt och Fastigheter AB (org.nr. 556345-6416). Besqab Projekt och Fastigheter AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Detta är Bolagets första markanvisning i staden.

I Bredäng pågår flertalet projekt i olika skeden. Ett av projekten är Konduktören med ca 60 nya bostäder som nu planläggs. Ett annat är Ålgrytevägen där detaljplanearbete för ca 800 bostäder samt kommunal service precis startat. 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 80 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.



Bild 2. Med rött markerat markanvisningsområde

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

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. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget. Överenskommelse om markpris kommer att tecknas i ett senare

skede och avtalas senast i samband med överenskommelse om exploatering.

Erläggande av köpeskilling och tillträde till marken sker efter en bygglovsförberedande process där staden och bolaget tillsammans kommer överens om bland annat utformningen av projektet utifrån detaljplanens intentioner.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Ekonomiska konsekvenser för Mäläräng har presenterats i Mäläräng 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 80 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 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 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**