

Handläggare
Fanny Larsson
08-508 264 80

Till
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1, intill Konduktören, i Bredäng till Obos Nya Hem Mark AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sätra 2:1, intill Konduktören, till Obos Nya Hem Mark 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.

Aktuell markanvisning sker inom pågående detaljplanarbetet för Konduktören (2012-18011) som genomgått granskningskede.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 80
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Byggrätterna inom det markanvisade området rymmer ca 160 nya bostäder. Området gränsar till detaljplan Mälaräng i söder och Centrala Bredäng i norr.

Obos Nya hem Mark AB, nedan kallat Bolaget, föreslås få markanvisning om ca 160 lägenheter i bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, där Konduktören ingår, 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 Bredäng.

Bakgrund till markanvisningen

Tidigare byggaktör hade en markanvisning sedan 2011 för området. Då markanvisningsavtalet löpt ut har tidigare byggaktör valt att inte teckna överenskommelse om exploatering.

Fem ansökningar om direktanvisning har inkommit efter att tidigare byggaktör lämnat projektet. Samtliga kandidater har intervjuats och fått chans att presentera sin förmåga att ta över projektet som det är och gå direkt för antagande av detaljplanen under 2022. Obos har uppvisat relevanta referensprojekt och tagit in en arkitekt för att pröva volymerna. Projektidén tar hänsyn till hur en bostadsrättsförening fungerar och Bolaget bidrar till målen avseende stärkt social hållbarhet i stadsdelen. Inga andra markanvisnings-ansökningar har inkommit för området sedan 2009.

Bolaget (Kärnhem Bostadsproduktion AB) har under 2019 fått två markanvisningar på Årstafältet för 185 bostadsrätter och en inom Kolkajen för 165 bostadsrätter. Bolaget (Kärnhem Bostadsproduktion AB) har under 2020 fått ytterligare en markanvisning inom Kolkajen för 160 bostadsrätter och Gasklockan för 320 bostadsrätter. Bolaget (Obos Nya Hem AB) fick under 2020 en markanvisning i Entré Bagarmossen om 50 bostadsrätter.

För området finns en detaljplan som genomgått samråd och granskning.

Bostäderna i stadsdelen Bredäng upplåts som 80% hyresrätter, 13% bostadsrätter och 7% äganderätter.



Figur 1. Tidigare situationsplan över markanvisningsområdet med de fem föreslagna huskropparna.

I Bredäng pågår flertalet projekt i olika skeden. Ett av projekten är Ålgrytevägen där detaljplanearbete för ca 800-1200 bostäder samt kommunal service planeras inför samråd i maj 2022. Projekt i genomförandeskede är Mälaräng med ca 1100 bostäder och Vårfrugillet med ca 120 bostäder.

Tidigare beslut

Tidigare beslut

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
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 160 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Figur 2. Markanvisningsområdet markerat i gult med svarta markeringar från senaste detaljplanekartan.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget. Obos Nya Hem Mark AB föreslås få markanvisning om ca 160 lägenheter i bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Parkering planeras i gemensamt garage under hus 1 och 2 för hela detaljplanen. Viss möjlighet till angöring kommer även finnas längs Bredängsvägen och om så begärs kan tillgänglig parkering (p-rh) lösas nära entré längs Bredängsvägen.

Expertrådet ska ta upp ärendet 2021-12-09 (Dnr E2021-04676).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Konduktören innefattas av och har presenterats inom Fokus Skärholmen inriktningsbeslut (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 inriktningsbeslutet som togs 2019-09-02.

Det aktuella projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Den aktuella exploateringen avser ca 160 lägenheter i bostadsrätt.

Miljö

Projektet tar naturområden med naturvärde i anspråk och påverkar ett antal bevarandevärda träd samt spridningssamband för eklevande insekter. En bedömning har gjorts under planarbetet att förslagets påverkan är rimlig och tillför stadsbyggnadsmässiga fördelar då det kopplar samman de planerade angränsande projekten Mälaräng och Centrala Bredäng.

Då den ombyggda delen av Bredängsvägen ryms inom redan ianspråktaget område för befintlig väg föreligger ingen betydande påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En mindre parkmiljö planeras mellan hus 3 och Ugglemossvägen i gränsen mellan Mälarhöjden och Bredäng. Projektet tillför även gatuträd längs Bredängsvägen. Den beslutade parkinvesteringen i Slättgårdsparken inom projekt Mälaräng bedöms även tillföra rekreativa värden till området.

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 redovisas 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