

**Handläggare**  
Cristina Engwall  
08-508 266 77

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-10-20

## Markanvisning för bostads- och förskoleändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Sätra till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Skolfastigheter i Stockholm AB

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringskontoret anvisar mark för förskoleändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Exploateringskontoret  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 77  
Växel 08-508 276 00  
cristina.engwall@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Britta Eliasson  
Enhetschef

## Sammanfattning

Det här ärendet gäller två markanvisningar inom Fokus Skärholmen, en för bostadsändamål och en för förskoleändamål.

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. Detta projekt möjliggör för nya radhus och en fristående förskola i Sätra.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB, nedan kallat Erik Wallin, föreslås få en markanvisning om cirka 45 radhus. Erik Wallin ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 200 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallad SISAB, föreslås få en markanvisning om 6-8 förskoleavdelningar i en fristående förskola och ska efter fastighetsbildning erhålla marken med tomträtt.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 2 september 2019. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av större bostäder i form av radhus samt en stor förskola.

## Bakgrund till markanvisningen

Projekt Kråksätra initierades år 2016 som ett av projekten inom Fokus Skärholmen, då exploateringsnämnden 2016-11-10 beslutade att markanvisa Erik Wallin cirka 150 lägenheter inom Kråksätra. Området planerades då för en utbyggnad av lägenheter samt en ny förskola och Erik Wallin tilldelades rollen som ankarbygggherre. Fler byggaktörer planerade markanvisas i ett senare skede.

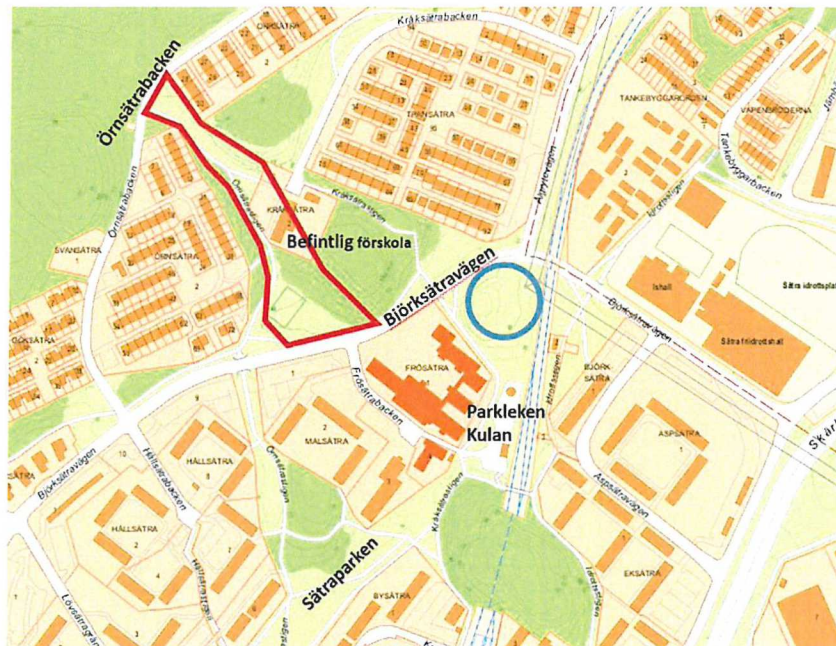
Därefter har ett utredningsarbete utförts där framför allt platsens topografi och förutsättningar vid skyfall har haft stor påverkan på bebyggelsestrukturen. Flera olika strukturer har utretts och lett till aktuellt bebyggelseförslag med en exploatering om cirka 45 radhus anpassade i terrängen till befintlig naturmark.

Markanvisningsområdet ligger nordväst om Björksätravägen i höjd med Frösätrabacken och sträcker sig genom ett grönområde mellan befintlig småhusbebyggelse fram till Örsätrabacken. Platsen för föreslagen markanvisning utgörs av gräsytor, en grusad bollplan och omges av gångvägar mellan befintliga småhus.

SISAB har en tomträtt på fastigheten Kråksätra 2. Där finns idag en förskola om tre avdelningar med pågående verksamhet. Förskolebyggnaden är i behov av omfattande underhåll och ligger placerad mitt i sträckningen för de planerade radhusen.

SISAB och kontoret är överens om att SISAB ska återlämna tomträtten Kråksätra 2 till staden och i stället får de en markanvisning som ger möjlighet att ersätta befintlig förskola med en ny fristående förskola om 6-8 avdelningar inom samma detaljplan. Den nya förskolan föreslås ligga sydöst om Björksätravägen. Den avgränsas i väster av gångväg, i öster av tunnelbanespår och i söder av Parkleken Kulan. Närliggande parklek med flertalet lektytor bedöms ge ett stort mervärde till planerad förskola.

Platsen för förskola utgörs till stor del av kuperad naturmark med inslag av ädellövträd och bevarade spår av en rodelbana. Förskolegården kan integreras med befintlig naturmark och värdefulla träd kan bevaras på gården. Längs med Björksätravägen finns en plan yta där förskolebyggnaden kan placeras. I dag går en kraftledning över området. Den ska markförläggas i en annan sträckning och beräknas kunna tas ned senast 2027.



Kartan visar områden för markanvisning. Röd markering visar föreslagen markanvisning för radhus till Erik Wallin och blå markering föreslagen markanvisning för förskola till SISAB.

För de aktuella områdena gäller en detaljplan från 1964. Områden inom fastighet Sättra 2:1 är avsedda för parkändamål och fastighet Kråksättra 2 där det idag finns en förskola, är avsedd för allmänt ändamål.

Kontroll har gjorts av bolagens kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörernas genomförandekraft har bedömts.

Erik Wallin har under de senaste åtta åren fått tolv markanvisningar om totalt 1053 lägenheter.

### Tidigare beslut

I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden gemensamt fått i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, Fokus Skärholmen.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en generell start-pm för detaljplaneläggning inom Fokus Skärholmen 2015-12-10.

Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut för Fokus Skärholmen 2016-04-14.

2017-09-04 fattade KF/exploateringsnämnden det första inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen, vilket därefter reviderats och kompletterats två gånger; 2018-11-15 och 2019-09-02.

Exploateringsnämnden fattade 2016-11-10 beslut om att markanvisa Erik Wallin cirka 150 lägenheter inom Kråksätra.

## Markanvisning

Erik Wallin har reviderat sitt förslag från den tidigare markanvisningen som förfallit och nu inkommit med ett förslag som innehåller nybyggnation av cirka 45 radhus. Erik Wallin föreslår att radhusen ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

SISAB har inkommit med en markanvisningsansökan för en fristående förskola om 6-8 avdelningar. Förskolan bidrar med totalt cirka 20 arbetsplatser (varav cirka 10 redan finns inom befintlig förskola som ersätts). Förskolan föreslås upplåtas med tomträtt.



Markanvisningsområden inom projekt Kråksätra. Röd markering visar föreslagen markanvisning för radhus till Erik Wallin och blå markering föreslagen markanvisning för förskola till SISAB.

som kvartersgata respektive allmän platsmark kommer att utredas tidigt 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 SISAB respektive Erik Wallin enligt detta utlåtande. SISAB föreslås få markanvisning för förskola om 6-8 avdelningar som upplåts med tomträtt. Erik Wallin föreslås få markanvisning om cirka 45 radhus med bostadsrätt eller äganderätt. Marken ska överlåtas till Erik Wallin med äganderätt. Efter fastighetsbildning ska Erik Wallin förvärva marken för 14 200 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder.

Bolagen åtar sig att delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet i Fokus Skärholmen och förslag till åtgärder för ökad social hållbarhet ska konkretiseras och följas upp i det fortsatta arbetet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-08-18 (dnr E2021-03582).

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 2 september 2019.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. All ekonomisk risk avseende bolagens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Erik Wallin ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 200 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

De största utgifterna i det här projektet är för ledningsomläggningar och angöringsgatan.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

### Bostadsbebyggelse

Denna markanvisning, som är en del av Fokus Skärholmen, bidrar med cirka 45 bostäder i form av radhus till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- Markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- Mångfald av upplåtelseformer
- Byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- Rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- Möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)  
I Skärholmen stadsdelsområde finns en brist på stora bostäder. Denna komplettering med radhus bidrar till fler stora bostäder samt också till en efterfrågad upplåtelseform. Fler bostäder och förskola i anslutning till Björksättravägen bidrar till en tryggare stadsmiljö samt möjliggör också trygghetsförstärkande investeringar på allmän platsmark.
- Tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

### Arbetsplatser och lokaler

Inom projekt Kråksätra planeras för en förskola om 6-8 avdelningar som ska ersätta befintlig förskola. En ny förskola bidrar med uppskattningsvis ytterligare tio arbetsplatser till området.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av radhusbebyggelsen är naturvärden och skyfall. För planerad förskolebebyggelse behöver främst naturvärden och eventuell bullerproblematik utredas vidare.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

## Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

## 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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

## Påverkan på barn

Inom projektet kommer en befintlig gång- och cykelväg i anslutning till planerad radhusbebyggelse att breddas och tillgänglighetsanpassas. Under Björksätravägen, som delar markanvisade områden för radhus och förskola, finns en befintlig gångtunnel. Denna medger att barn kommer att kunna gå eller cykla mellan befintlig och planerad bostadsbebyggelse och förskola på ett säkert sätt.

## 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 29 % jämfört med 21 % för hela staden. För kvinnor i Skärholmen är andelen 36 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 19 % i Sättra jämfört med 14 % i hela staden.

Dessa markanvisningar är placerade i anslutning till två gångtunnlar under Björksätravägen. Gångtunnlar kan utgöra otrygga platser varför planarbetet bör utreda om dessa uppfattas



som otrygga och hur det i så fall går att tillskapa trygghetsförstärkande åtgärder för dessa platser.

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.

## Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Erik Wallin sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028. SISABs byggstart är beroende av att kraftledningen är omlagd vilket planeras vara klart senast år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt år 2024 då överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolagen som har markanvisning. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

## Risker och osäkerheter

En osäkerhet är projektets inverkan på ekologiska värden, vilket kommer utredas vidare under planprocessen. Skyfallshantering samt buller kopplad till tunnelbanespår behöver också utredas.

Det föreligger en risk för överklagan av detaljplanen, vilket kan påverka tidplanen.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i form av radhus i stadsdelen. Den befintliga

förskolan ersätts inom planen med en ny förskola som ger möjlighet till fler avdelningar.

Den mark som anvisas är idag främst naturmark. Bebyggelse kommer att anpassas till naturmiljö, värdefulla träd och topografi så att befintliga värden påverkas så lite som möjligt. Kompensationsåtgärder för ekologiska värden kommer att utredas inom projektet.

Utveckling i enlighet med detta ärende förutsätter att kraftledningen från Beckomberga till Bredäng kablifieras.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att bidra till en mångfald av upplåtelseformer samt att öka både trivseln och tryggheten i området och därigenom bidra till en tryggare stadsmiljö. Intäkterna bidrar till genomförandet av åtgärder i Fokus Skärholmen.

**Slut**