

Handläggare
Bastien Lacombe
08-508 264 79

Till
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till Storstaden Stockholm Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till Storstaden Stockholm Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Storstaden Stockholm Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för totalt cirka tolv radhus vid Tankebyggarbacken i Bredäng som en del av projektet Järnbärrvägen. Markanvisningsområdet ligger inom del av fastigheten Sätra 2:1 och ägs av staden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 000 kr per ljus BTA.

Exploateringskontoret
Projekt syd

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

Bolaget har valts genom direktanvisning.

Tillskottet av radhus i projektet Järnbärrvägen genererar en ökad inkomst till staden.

Projektet ligger väl i linje med stadens inriktning i Fokus Skärholmen och mål i budget. Projektet, som ligger i ett kollektivtrafiknära läge, ger ett tillskott av radhus i ett område som domineras av hyreslägenheter och där det finns brist på större bostäder. Den nya bebyggelsen väntas bidra med kvalitéer i befintlig miljö genom bland annat ökad trygghet.

Bakgrund till markanvisningen

Den aktuella markanvisningen består av två separata markområden vid Tankebyggarbacken i Bredäng. Den ena platsen ligger inom planområdet för projekt Järnbärrvägen och har sedan tidigare anvisats till Storstaden Stockholm fastigheter AB för uppförande av hyresrätter i flerbostadshus.

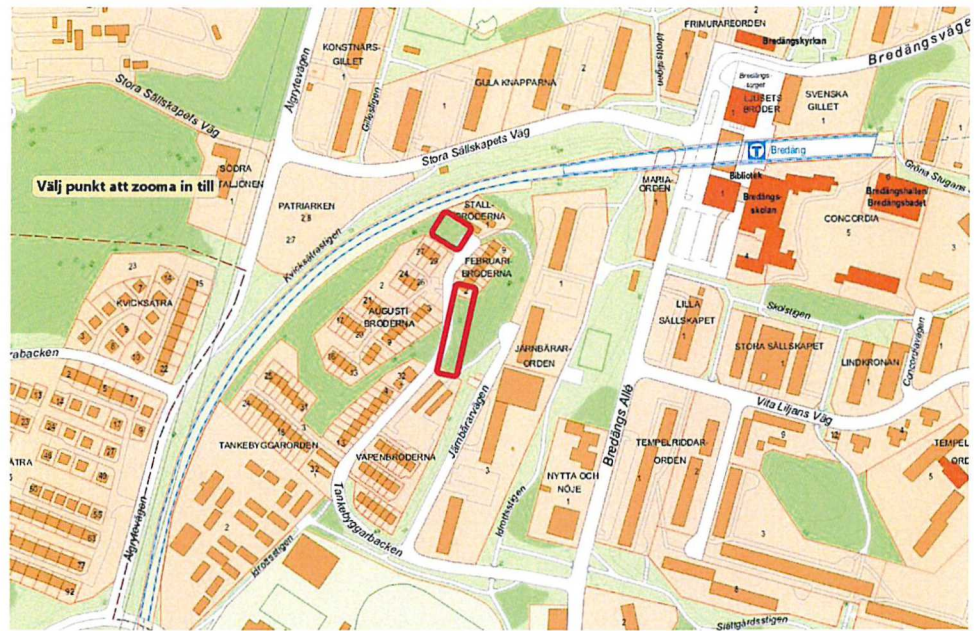
Den andra ytan ligger strax utanför planområdet vid Tankebyggarbackens vändplan och föreslås införlivas i planområdet genom ett kompletterande ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden.

Projektet Järnbärrvägen ingår i Fokus Skärholmen.

Exploateringsnämnden beslutade i december 2021 om markanvisning till Storstaden Stockholm fastigheter AB för uppförande av 60 bostäder i hyresrätt som en del av hyresrättspushen. Detaljplanearbete pågår sedan 2021. Samråd hölls våren 2023. Ursprungligen föreslogs flerbostadshus placeras längs Järnbärrvägen och längs Tankebyggarbacken. Förslaget har behövt omarbetas under planprocessen för att anpassas mer till befintlig bebyggelse och ta hänsyn till synpunkter som inkommit under samråd.

Istället för flerbostadshus föreslås nu att cirka nio radhus placeras längsmed Tankebyggarbackens östra sida. Längs Järnbärrvägen planeras fortsatt för hyreslägenheter. Vid Tankebyggarbackens vändplan föreslås cirka tre radhus placeras. Radhusen föreslås upplåtas som bostadsrätt alternativt med äganderätt.

Markanvisningsområdet ligger cirka 300 meter sydväst om Bredäng centrum. Ytorna är kuperade grönområden som består av ädellövskog. Båda platserna ligger inom del av fastigheten Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng.



Figur 1. Aktuella markanvisningsområden markerade i rött.

Utifrån ett tekniskt och organisatoriskt genomförandeperspektiv är det lämpligt att både hyresrättsprojektet och de tolv radhusen genomförs av samma byggaktör. Av den anledningen föreslås Storstaden Stockholm Bostad AB, som ingår i samma koncernstruktur som Storstaden Stockholm Fastigheter AB, erhålla markanvisning för radhusen. Storstaden Stockholm Fastigheter AB utvecklar hyresrätter och Storstaden Stockholm Bostad AB utvecklar bostadsrätter och äganderätter. Storstaden Stockholm Bostad AB benämns bolaget nedan.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget har under de senaste fem åren fått fyra markanvisningar om totalt 280 lägenheter.

Bredäng byggdes ut på 1960-talet. Det finns nästan 5 000 bostäder i Bredäng. 80 procent av dem är hyresrätter och en fjärdedel av dem tillhör allmännyttan. Cirka 13 procent av bostäderna är bostadsrätter och sex procent är äganderätter. Cirka

sju procent är småhus. 40 procent av bostäderna är treor. Det är brist på stora lägenheter, som fyror och större.

Tidigare beslut

Datum	Beslutsfattare	Beskrivning
2021-12-16	ExpIN	Markanvisning för cirka 60 Hyreslägenheter till Storstaden Stockholm Fastigheter AB. Inriktningsbeslut (Dnr E2021-03800)
2021-11-15	SBN	Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november 2021 att påbörja planarbete (start-PM) för Järnbärvägen.

För att införliva området invid Tankebyggarbackens vändplan i den pågående detaljplanen planeras att ett kompletterande ställningstagande hanteras i stadsbyggnadsnämnden under våren 2024.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka tolv bostadslägenheter i radhus. Radhusen föreslås upplåtas med bostadsrätt eller säljas som egna fastigheter.



Figur 2. Ortofotograf där aktuella markanvisningsområden är markerade med röd begränsningslinje. Det ursprungliga området för projektet är markerat med blå streckad linje.

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 byggaktören enligt detta utlåtande. Marken föreslås överlåtas med äganderätt till bolaget. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 000 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder.

I syfte att förenkla detaljplanens genomförande har bolaget rätt att tillträda marken för radhusen och hyresrätterna etappvis, med högst tolv månaders förskjutning.

I övrigt innehåller markanvisningsavtalet sedvanliga regleringar enligt stadens mall.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-12-07.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter bedöms inrymmas i budget för gällande inriktningsbeslut för Järnbärrarvägen om 8,6 mnkr.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 000 kronor per ljus BTA.

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.

Tillskottet av radhus i projektet genererar en ökad inkomst till staden.

Hur beslutet påverkar stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar med tolv radhus till stadens mål om att markanvisa 8 000 lägenheter. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av radhus i Bredäng då enbart sju procent av bostäderna i Bredäng är småhus idag. Det är positivt att projektet ger ett tillskott av större bostäder som hjälper till att minska trångboddhet och ger möjlighet för boende i området att bo kvar i området när familjen växer.

Markanvisningsområdet är i ett gott kollektivtrafikläge med cirka 300 meter till Bredängs tunnelbanestation.

Projektet möjliggör att en gångväg kan anläggas längs Järnbärarvägen. Det centrum- och tunnelbanenära läget minskar behovet av bil. Den nya bebyggelsen är en del av fokusområdet Skärholmen och bidrar till ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum längs Tankebyggarbacken som aktiveras av ny bebyggelse och ögon på gatan.

I Bredäng är en majoritet av bostäderna idag hyresrätter och en sammanställning av dagens situation och de planerade projekt som finns i bostadsportföljen visar på en fördelning där 78 % är hyresrätter och 22 % är bostadsrätter. Projektet bidrar fortfarande med lika många hyresrätter som det räknades med i den ursprungliga markanvisningen men de tillkommande radhusen ger ett tillskott av bostadsrätter eller äganderätter i Bredäng.

Social hållbarhet

Kontoret har arbetat med socialt värdeskapande analys och fastslagit effektmål för projektet. Dessa är i korthet att projektet ska bidra med större bostäder för att tillgodose det lokala behovet samt att ny bebyggelse ska bidra till ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum. Vidare ska stadsutvecklingen ge möjlighet till en ökad sysselsättningsgrad och att lokala företag och verksamheter kan stärkas.

Bolaget har utifrån detta redovisat följande åtaganden:

- Tillsammans med Jobbtorg Skärholmen erbjuda två praktikplatser i entreprenaden under produktion.
- Genomföra trygghetsbesiktningar av fastigheterna med slutmålet att kunna trygghetscertifiera efter slutbesiktning.
- Projektet bidrar med bostäder som är fyror eller större för att tillgodose det lokala behovet.

Staden ser att föreslagna åtgärder ovan bidrar positivt till att uppfylla de effektmål som tagits fram inom projektet.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

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 under detaljplaneprocessen.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Planområdet har närhet till ytor för lek och rekreation och ligger cirka 350 m från Bredängsparken vilket är positivt ur barnsynpunkt. Två viktiga gångstråk går genom området. Allmänhetens fortsatta möjlighet till passage behöver säkerställas i detaljplanearbetet.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte ser behov av att projektet planerar för tillkommande skola eller förskola.

Jämställdhet och trygghet

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 2023 visar på skillnader mellan könen. I Skärholmen är andelen som varje dag, nästan varje dag eller någon gång i veckan känner oro för att bli utsatt för ett brott av något slag i sitt bostadsområde 14 % jämfört med 8 % för hela staden. För kvinnor i Skärholmen är andelen 20 %.

Bebyggelsen förmodas bidra till ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum som aktiveras av ny bebyggelse och ögon på gatan.

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.

Miljömässig hållbarhet

En naturvärdesinventering och en inventering av värdefulla träd har gjorts för det ursprungliga markanvisningsområdet. Området invid Tankebyggarbacken är högt beläget och sluttar delvis brant ned mot Järnbärrarvägen. Enligt naturinventeringen så domineras platsen av ädellövskog med inslag av tallar och gran. Majoriteten av de äldre större träden är ekar.

För att motverka att den tätortsnära naturen i området inte fragmenteras planeras den förslagna bebyggelsen på ett sätt som möjliggör att så mycket sammanhängande natur som möjligt kan behållas. Enskilda inhemska träd sparas för att gynna lokala och långväga spridningssamband.

Tidig miljöbedömning

För den ytan som tillkommer projektet har en tidig miljöbedömning gjorts. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur platsens naturvärden påverkas samt buller, risk och vibrationer från tunnelbanan.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsvärden, stads- och landskapsbild, grön- och blåstruktur, kulturmiljö, fornlämningar eller luftkvalitet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkar en grönyta som bedöms ha ekologiska värden. Den norra delen av det ursprungliga markanvisningsområdet bedöms hysa högt naturvärde, klass 2 och den södra delen har ett påtagligt naturvärde, klass 3. Lämpliga kompenserande åtgärder kan vara att placera ut faunadepåer med ved från olika trädslag samt fågel-, fladdermus- och mulmholkar. Detta ska utredas närmare i detaljplaneprocessen.

Hållbarhetskrav

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

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 10 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3, 2024.

Risker och osäkerheter

Inga större risker anses föreligga. Parkeringssituationen behöver utredas för att inte försämra läget för de befintliga boende.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och de är positiva till tillskottet av radhus i projektet.

Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att erbjuda möjligheten till att bygga radhus vid Tankebyggarbacken då det är mer lämpligt med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Det är dessutom positivt att projektet kan ge ett tillskott av större bostäder då det finns ett stort behov av det i Bredäng.

Markanvisningen ger staden möjlighet till att avtala om sociala åtaganden för bolaget i projektet vilket ligger i linje med stadens



ambitioner kring värdeskapande stadsutveckling.
Radhustillskottet genererar dessutom en ökad inkomst till staden.

Slut