

Handläggare
Fanny Larsson
08-508 264 80

Till
Exploateringsnämnden
2024-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i Mälarhöjden till Klövern Holding 146 AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sätra 2:1 till Klöver Holding 146 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Aktuell markanvisning är till Klöver Holding 146 AB och sker inom den lagakraftvunna detaljplanen, Mälaräng (2016-15389). Byggrätterna inom det markanvisade området rymmer cirka 86 nya bostäder. De ligger i Bredäng, Skärholmen och är en del av stadens satsning Fokus Skärholmen.

Fokus Skärholmen syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder och förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen. I projektet prövas nya arbetsprocesser

Exploateringskontoret
Projekt syd

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

där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Klövern Holding 146 AB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i genomförandebeslut för Mälaräng inom Fokus Skärholmen, taget av kommunfullmäktige den 2 september 2019 (Dnr KS 2019/743).

Markanvisningen bidrar till målet om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden. Markanvisningen ger ett ökat antal bostadsrätter i området som idag består till 79 procent av hyresrätter och bidrar till att uppfylla målen om social hållbarhet i projektet Mälaräng. Klöver Holding 146 AB har föreslagit en bebyggelse med cirka 40 procent lägenheter med fyra eller fler rum. Bredäng har idag enbart 16,5 procent lägenheter med fyra eller fler rum. Klöver Holding 146 AB bidrar till sysselsättningsgraden i entreprenadskedet och ska utföra trygghetsgranskning av ritning vid bygglov och trygghetsbesiktning vid slutbesiktning.

Bakgrund till markanvisningen

Platsen är en del av projektet Mälaräng som ingår som ett av 16 projekt i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Detaljplan för Mälaräng vann laga kraft 6 augusti 2020. I Skärholmen prövas arbetssätt med större och mer generella detaljplaner där markanvisningar i vissa fall sker i senare skeden än normalt i staden och ett antal av byggrätterna i detaljplanen är ännu ej markanvisade.

Tidigare har RAW properties och TB-gruppen varit markanvisade varsitt av de aktuella kvarteren för dessa byggrätter men då överenskommelse om exploatering inte kunnat tecknas med dessa aktörer har markanvisningarna löpt ut.

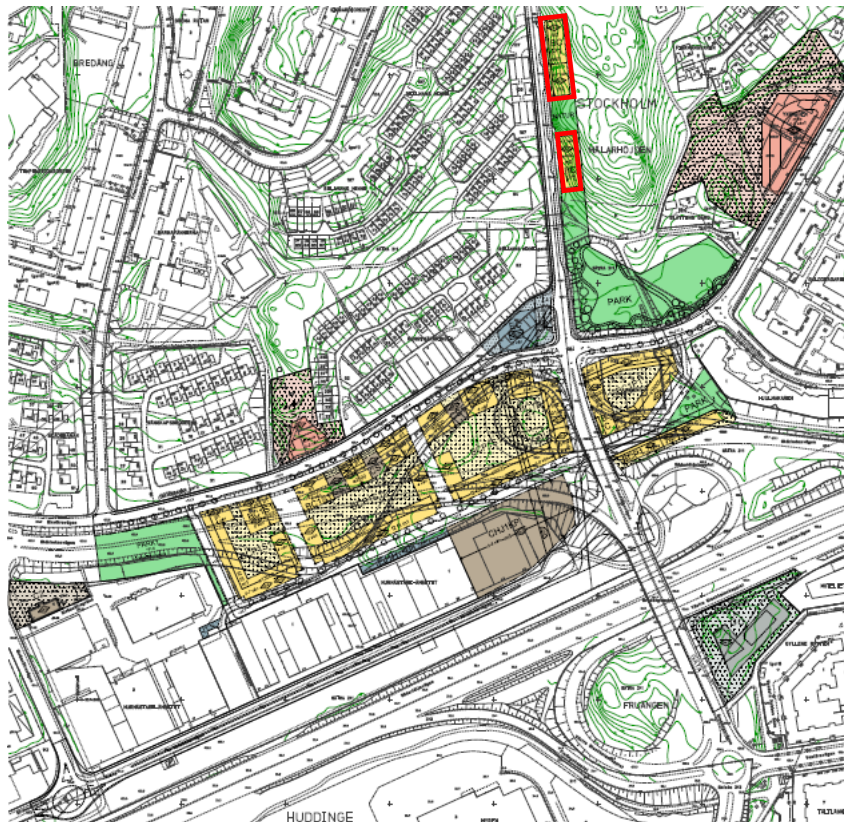
RAW properties markanvisades norra kvarteret i oktober 2020. Senare tecknades tillägg till markanvisningen där priset bestämdes till 11 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Markanvisningen löpte ut hösten 2022 och då beslutade kontoret att gå ut med fråga om prisanbud för platsen. Detta genomfördes under våren 2023 och lägsta godtagna anbudnivå var utropspriset

11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Inget bolag inkom med anbud men ett flertal byggaktörer föreslog hyresrätter på tomträtt för platsen istället. Då hyresrätter inte ger projektet rätt ekonomiska förutsättningar för staden samt att det inte bidrar till projektets mål att öka utbudet av upplåtelseformer i stadsdelen gick kontoret inte vidare med de önskemålen.

TB-gruppen anvisades det södra kvarteret december 2021 till priset 12 400 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Markanvisningen löpte ut våren 2024 då TB-gruppen inte var beredda att teckna en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Centrumverksamhet är även tillåtet i bottenvåning och parkering i garage i källarvåning och under bostadsgård. Idag utgörs området av sluttande berg mot gatan Bredängsvägen (kuperad parkmark). Inom byggrätterna tillåts maximalt 6 400 respektive 4 300 kvadratmeter ljus BTA.

Direktanvisning föreslås då enbart Klöverhagen har ansökt om markanvisning på platsen sedan båda tidigare byggaktörers markanvisningar löpt ut och då tidigare genomförd förfrågan om anbud på pris inte gav något resultat.



Figur 1. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje. Projektet ligger på gränsen mellan Bredäng och Mälärhöjden.

Groventreprenad har utförts vid platsen, vilken innefattade flytt av ledningar samt förändrad och breddad gatusektion. Den nya cykelbanan med tillfällig belysning är öppnad för allmänheten.

Bolaget planerar byggstart i november 2025. Överenskommelse om exploatering planeras tecknas under första kvartalet 2025.

Klövern Holding 146 AB (org.nr. 559463-4932), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 86 lägenheter inom området. Som solidariskt ansvarigt svarar Klöver AB.

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

Bolaget avser starta 43 projekt mellan 2024 och 2026 vilka avses finansieras med 35 procent eget kapital och 65 procent lånat kapital. Den stora mängden planerade projekt kräver goda relationer med finansiärer. Bolaget bedöms ha tillräcklig

finansiell genomförandeförmåga även för kommande projekt (förutsatt att den finansiella ställningen inte avsevärt förändras).

I genomförd byggherrekontroll framförs rekommendationen att kontoret säkerställer att bolagets finansiella situation inte förändrats avsevärt sedan senaste årsredovisningen, bolagets förmåga att erhålla extern finansiering samt att pågående och planerade projekt inte påverkar aktuellt projekt negativt. Då markanvisningstiden i detta fall kommer att vara kort kommer detta att följas upp i anslutning till tecknande av överenskommelse om exploatering.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått tre markanvisningar om totalt 165 lägenheter inom Stockholms stad.

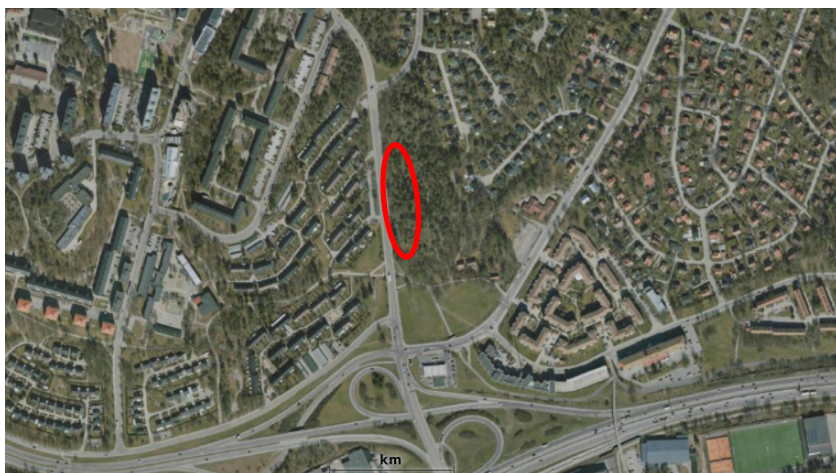
Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen och Mäläräng		
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), Mäläräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2018-12-14	Sbn	Godkännande av detaljplan
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Genomförandebeslut Mäläräng
2019-09-02	KF	Antagande av detaljplan
2020-10-15	ExplN	Markanvisning till RAW Property AB

2021-12-17	ExplN	Markanvisning till TB-Gruppen projekt AB
------------	-------	--

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 86 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i en bygglovsförberedande process som är framarbetad för mer generella detaljplaner inom Fokus Skärholmen.

Markanvisningen föreslås gälla under cirka två månader från nämndens beslut fram till att det bindande avtalet överenskommelse om exploatering med försäljning kan tecknas, preliminärsplanerat till 28 februari 2025.

Cirka 40 procent av bostäderna i det inkomna förslaget är fyra rum och kök. En av lägenheterna är fem rum och kök.

Planerad lägenhetsfördelning enligt markanvisningsförslaget:

1 rum och kök: 10 stycken
3 rum och kök: 39 stycken
4 rum och kök: 36 stycken
5 rum och kök: 1 stycken
TOTALT 86 lägenheter

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Klöver Holding 146 AB enligt detta utlåtande. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 4 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bottenvåningslokaler.

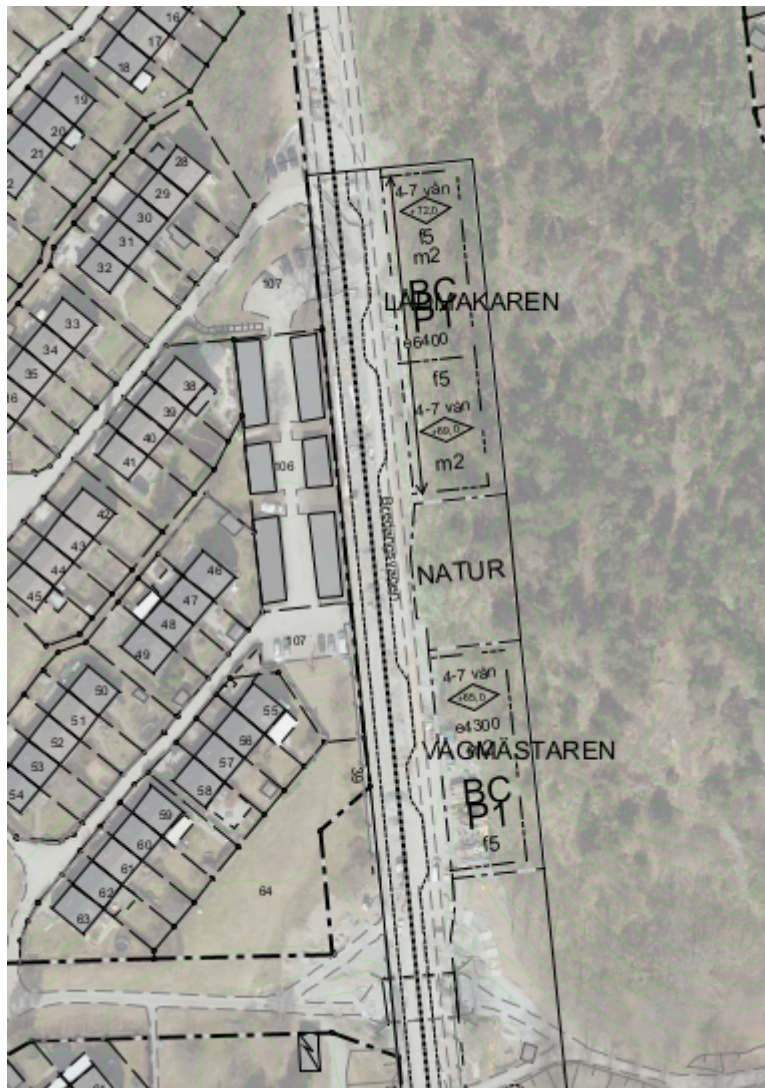
Priset regleras med index uppåt eller nedåt fram till tillträdesdagen enligt formel i markanvisningsavtalet.

Bolaget kommer att bidra till sysselsättningsgraden i området genom att erbjuda minst två jobb/trainee-tjänster eller praktik inom kommande entreprenadavtal. Bolaget kommer även genomföra trygghetsgranskning av bygglovs- och bygghandlingar och vid slutbesiktning.

Bolaget ska följa detaljplanens gestaltungsprinciper och förbinder sig att i den fortsatta processen, fram till tillträde och bygglov, medverka i en bygglovsprocess som behandlar gestaltungsfrågor.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Bolaget har möjlighet att dela upp tillträdet i två etapper och tillträda de blivande fastigheterna (Vågmästaren och Lådmakaren) en i taget. Bortre gräns för tillträde kommer att överenskommas i överenskommelse om exploatering.



Figur 2. Blivande fastigheter markerade på ortofoto.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-12-05 (dnr E2024-02878).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för Mäläräng har presenterats i Mäläräng inom Fokus Skärholmen Genomförandebeslut (Dnr KS 2019/743), som togs av kommunfullmäktige 2019-09-02.

Markanvisningen ryms inom detta beslut.

Marken avses upplåtas med äganderätt till bolaget efter fastighetsbildning.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 000 kronor per ljus BTA.

Bolaget ska stå för plankostnader, utredningskostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

De nedlagda utgifterna för groventreprenad i gata gällande ledningar och gatusektion uppgår till cirka 28 miljoner kronor. Kommande finplanering för etappen inför inflytt och plantering av träd är beräknat till cirka 6 miljoner kronor. Den förväntade inkomsten från försäljningen av marken bedöms uppgå till cirka 95 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Mälaräng etapp 1

Det finns en rad faktorer som kan påverka försäljningsinkomsterna och exploateringsgraden i projektet. Inom den gestaltningsförberedande processen för att söka bygglov kommer förslaget bearbetas och slutlig mängd kvadratmeter ljus BTA bestämmas.

Då markpriset är indexerat påverkas inkomsterna av förändringar av marknadsläget fram till tillträdesdagen.

Groventreprenaden med flytt av ledningar och förändrad gatusektion vid platsen är redan utförd. Detta betyder att staden redan haft utgifter för att utreda och förbereda för kommande husbyggnation. Groventreprenaden har kostat staden cirka 28 miljoner kronor. Den återstående finplaneringsentreprenaden för att färdigställa gatan och plantera träd sker innan inflyttning. Kostnaden för finplaneringsentreprenaden är uppskattad till cirka 6 miljoner kronor i prisläge 2024.

Platsen kan utvecklas fristående från resterande utbyggnad av Mälaräng (etapp 2).

Mälaräng etapp 2

Genomförandet av resterande Mälaräng som innefattar ombyggnation av trafikplats, investering i befintlig och nya parker med mera finansieras delvis av intäkterna i Mälaräng etapp 1.

Slutsats ekonomi

Staden har investerat genom groventreprenaden för ledningsflytt och förändrad gatusektion invid platsen för markanvisningen. Försäljning av marken ger projektet intäkter som täcker detta och

den kommande finplaneringen av gatan i etapp 1 samt ger ett tillskott till övriga delar av projektet.

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.

Bostadsbebyggelse

Markanvisningen bidrar till målet om att markanvisa 5 000 lägenheter under 2024.

Markanvisningen bidrar även till målen i översiktsplanen om att rikta satsningar till fokusområden och samband mellan stadsdelar. Denna bostadsbebyggelse ligger precis på gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden och är en del av detaljplanen Mälaräng.

Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningen bidrar inte till målen om arbetsplatser och lokaler för verksamheter.

Social hållbarhet

I stadsdelen Bredäng i dag finns 79,4 procent lägenheter i hyresrätt, 14,3 procent bostadsrätter och 6,3 procent äganderätter. Den aktuella exploateringen avser 86 lägenheter i bostadsrätt.

I stadsdelen Bredäng idag finns 16,5 procent lägenheter med fyra eller fler rum. Fördelningen av lägenhetsstorlekar i stadsdelen Bredäng utgörs till en majoritet av lägenheter med två rum och kök (25 procent) samt tre rum och kök (48 procent). Förslaget bidrar till målet om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden. Den aktuella exploateringen avser cirka 40 procent bostäder med fyra eller fler rum.

Platsen har god tillgång till parkmark vid den direkta anslutningen till kuperad bergsmark och Slättgårdsparken strax söder om byggrätterna. Bredängsvägen har inom groventreprenaden kompletterats med cykelbana längs med

sträckan. Slutförändret av cykelbana och plantering av träd sker inom finentreprenaden vid slutskedet av husbyggnationen inför inflytt.

Förslagets gestaltning kommer att prövas vidare inom den gestaltningsförberedande processen som handläggs av stadsbyggnadskontorets bygglovenhet. I detaljplanens syfte står att bottenvåningarnas fasader ska präglas av en offentlig, öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet. Utgångspunkten är därför ett innehåll som stödjer det offentliga stadslivet och en gestaltning som karaktäriseras av hög arkitektonisk kvalitet samt variation och detaljrikedom i mänsklig skala. Entréer ska vara markerade genom en omsorgsfull gestaltning.

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.

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader mellan könen vad gäller upplevd trygghet. I Skärholmen är andelen som känner sig mycket otrygga i sitt bostadsområde på kvällen 20 procent jämfört med 10 procent för hela staden. För kvinnor i Skärholmen är andelen 27 procent.

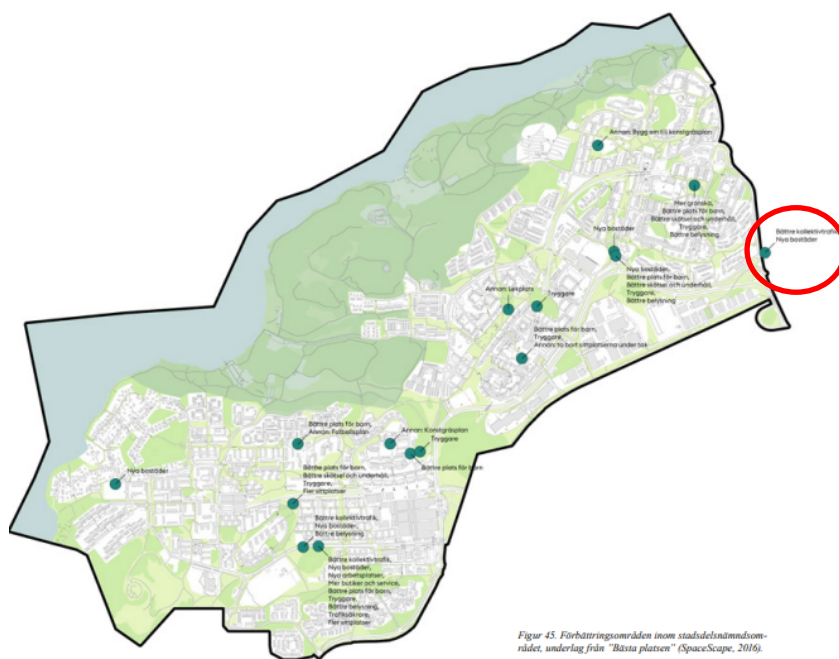
Bostadsbebyggelsen vid platsen bedöms inte påverka tryggheten i området negativt.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Vid denna plats bedömer vi att barn inte berörs särskilt.

För arbetet med Fokus Skärholmen har en integrerad barnkonsekvensanalys tagits fram 2016-09-06. Intervjuer har gjorts med förskolepedagoger på 19 förskolor och synpunkter har samlats från barn i årskurs 1 till gymnasienivå. Totalt samlades över 1 000 synpunkter.

Förbättringsförslag som framkom från de deltagande barnen vid aktuell plats var tillskott av bostäder och förbättrad kollektivtrafik.



Figur 3. Karta som sammanställer förbättringsförslagen inom Skärholmens stadsdelsområde. Vid aktuell plats för markanvisning föreslogs bostäder och bättre kollektivtrafik.

Detaljplanen i stort innebär i huvudsak positiva konsekvenser för barns situation, bland annat genom följande:

- Området blir mer promenadvänligt, vilket främjar barns mobilitet och hälsa.
- Tillgängligheten till viktiga målpunkter för barn ökar.
- Planen skapar goda förutsättningar för befolkade stråk och platser, vilket bidrar till ökad trygghet.

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 inom den bygglovsförberedande processen.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga längs Bredängsvägen.

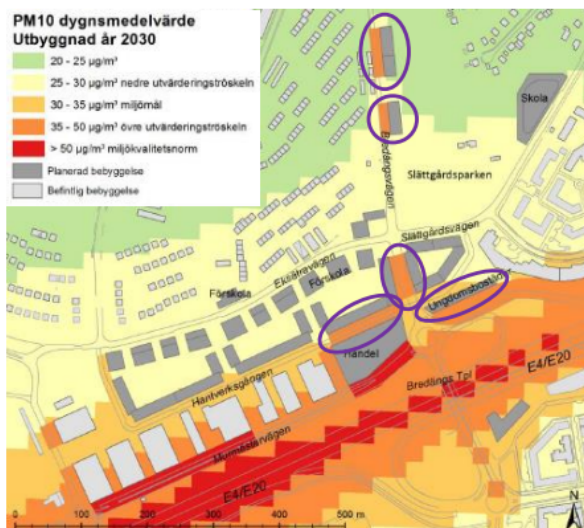
Miljömässig hållbarhet

Till följd av ny bebyggelse längs Bredängsvägen ökar koncentration av PM10 till viss del på intilliggande gator i jämförelse med idag. För delar av bebyggelsen medför PM10 - halterna krav på att ventilationsintag placeras på sida som vetter bort från gata med höga halter, se inringade husen på kartbild.

För lila inringade byggnader ställs krav på särskild placering av ventilationsintag.

Kartbilden visar samrådsförslaget. Någon ny kartbild har inte tagits fram inför granskning då resultatet inte skiljer sig åt mellan förslagen.

Delar av bebyggelsen omfattas även av krav på placering av ventilation med anledning av risk för olycka med farligt gods på Södertäljevägen.



Befintlig naturmark kommer till viss del minska i och med nya bostadshus längs Bredängsvägen. Ingreppet i naturmarkskullen längs Bredängsvägen kan med rätt typ av metod för sprängning och/eller skärning av berg minimera ingreppets omfattning.

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 vilket redovisats i tidigare genomförandebeslut.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Vid platsen är flytt av ledningar och groventreprenad av gata redan utförd. Mot

bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till november år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027/2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett beslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2025.

Risker och osäkerheter

Se ovan under Ekonomiska konsekvenser för Staden.

Kommunikation

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen inom aktuell markanvisning.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen som bidrar till målet om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden och bidrar till att uppfylla målen om social hållbarhet i projekt Mälaräng.

Det är positivt att Klöveren kan påbörja byggnation relativt snabbt på platsen så att bostäder ska tillföras i stadsdelen och etappen kan slutföras.

Slut