

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2025/541)**Överenskommelse om exploatering med överlåtelse
av mark för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i
Mälarhöjden med Klöver Holding 146 AB**

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Sättra 2:1 i Mälarhöjden till Klöver Holding 146 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 95 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård**Sammanfattning av ärendet**

Exploateringsnämnden har upprättat en överenskommelse med Klöver Holding 146 AB om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Mälarhöjden. Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast den 30 juni 2025.

Projektet är en del av Fokus Skärholmen som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Markförsäljningen bidrar till målet om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden.

Aktuell markförsäljning gäller ett område inom detaljplan för Sättra 2:1 m.m. (Mälaräng), DP 2016-15389, som vann laga kraft i augusti 2020. Staden överlåter området med äganderätt till Klöver Holding 146 AB. Området rymmer cirka 86 nya bostäder och preliminär köpeskilling är cirka 95 miljoner kronor med ett markpris på 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder i prisläge juni 2024.

Genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige i september 2019 (dnr KS 2019/743). Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av aktuellt område till Klöver Holding 146 AB den 12 december 2024. Markanvisningsavtal undertecknades den 17 januari 2025. Bolagets avsikt är att påbörja sina byggnadsarbeten i slutet av år 2025.

Exploateringsnämnden anger att försäljningen av marken ger projektet inkomster som täcker kvarvarande investeringar samt ger ett tillskott till övriga delar av projektet.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av fastigheten överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt reglementet, får besluta om.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar såväl till stadens övergripande bostadsmål som till målet om att bygga nya bostäder inom ramen för Fokus Skärholmen samt att prioritera att bygga samman staden i de strategiska sambanden i enlighet med översiktsplanen. Bostäderna bidrar också till Sverigeförhandlingens avtalade antal bostäder.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar detta ärende som rör försäljning för att bygga cirka 86 nya bostäder som kopplar samman Bredäng och Mälarhöjden. I bottenvåningen möjliggörs för centrumändamål och när bostäderna färdigställs kommer även en cykelbana anläggas och träd planteras längs Bredängsvägen. Projektet är en del av Mälaräng som i sin tur är en del av Fokus Skärholmen.

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra nya bostäder och förbättrade stads kvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelsområdet. I Mälaräng prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tagits fram och markanvisningar sker i vissa fall när detaljplanen är antagen.

Detta projekt bidrar till blandade boendeformer genom att bostadsrätter byggs i ett område som domineras av hyresrätter. Projektet bidrar också till en blandning av bostadsstorlekar genom att cirka 40 procent av bostäderna kommer att ha 4 rum och kök i ett område som domineras av mindre lägenheter. Projektet bidrar också till sysselsättningsgraden i entreprenadskedet.

Det är glädjande att markförsäljningen ger projektet inkomster som täcker kvarvarande investeringar samt ger ett tillskott till övriga delar av projektet. Att groventreprenaden redan är genomförd bidrar till att minska den ekonomiska osäkerheten och till att försäljningsinkomsten kan bidra till att finansiera andra investeringar inom ramen för Fokus Skärholmen och Mälaräng.

Det är positivt att projektet beräknas genomföras relativt snabbt, i linje med uppdragen i den rödgröna budgeten 2025 om att prioritera projekt med hög genomförbarhet, särskilt i stadens fokusområden.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering – dnr KS 2025/541-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Liberalerna vill betona vikten av att nya byggprojekt alltid sker med stor hänsyn till både naturvärden och kulturhistoriska miljöer. Det aktuella området i Mälarhöjden har en kuperad karaktär och består idag av berg och naturmark med anslutning till Slättgårdsparken, vilket utgör viktiga kvaliteter för både rekreation och biologisk mångfald. Området präglas även av en småskalig bebyggelsestruktur och har ett tydligt kulturhistoriskt sammanhang.

Mot denna bakgrund anser Liberalerna att det är särskilt viktigt att all ny bebyggelse som planeras står i samklang med områdets karaktär och inte bryter mot dess identitet. Det krävs stor omsorg i den fortsatta gestaltningen, med särskild vikt vid att minimera ingrepp i terrängen, bevara så mycket som möjligt av befintlig vegetation, och säkerställa att utformningen harmonierar med den befintliga miljön. Detta är avgörande för att uppnå en hållbar stadsutveckling där nya bostäder tillförs utan att områdets unika kvaliteter går förlorad.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 juni 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår tjänstulåtandet
2. Därutöver anföra följande:

Exploateringsnämnden har upprättat en överenskommelse med Klöver Holding 146 AB om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i Mälarhöjden. Överenskommelsen är villkorad av godkännande av

kommunfullmäktige senast den 30 juni 2025. Projektet är en del av Fokus Skärholmen som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Markförsäljningen bidrar till målet om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden.

Aktuell plats, som ligger på gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden, är en del av projektet Mälaräng som ingår som ett av 16 projekt i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Platsen ingår i Detaljplan för Sätra 2:1 m m (Mälaräng), dp 2016-15389, som vann laga kraft 6 augusti 2020. Fastigheten markanvisades 2024. Sverigedemokraterna motsätter sig byggnationen och föreslår därför att markförsäljningen ska utgå.

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Exploateringsnämnden har upprättat en överenskommelse med Klövern Holding 146 AB om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Mälarhöjden. Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast den 30 juni 2025.

Aktuell markförsäljning gäller ett område inom detaljplan för Sättra 2:1 m m (Mälaräng), DP 2016-15389, som vann laga kraft i augusti 2020. Staden överlåter området med äganderätt till Klövern Holding 146 AB. Området rymmer cirka 86 nya bostäder och preliminär köpeskilling är cirka 95 miljoner kronor med ett markpris på 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder i prisläge juni 2024.

Detta ärende rör endast försäljning inom det angivna projektet. Ett reviderat genomförandebeslut där etapp två också ingår, vilket förväntas påverka kalkylen som helhet, kommer att skrivas fram. Någon uppdaterad kalkyl redovisas därför inte av nämnden för denna etapp.

Projektet är en del av Fokus Skärholmen som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen samt de strategiska sambanden i översiktsplanen. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar i vissa fall sker i senare skeden än normalt i staden. Så har gjorts i projektet Mälaräng som ligger på gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden. Projektet Mälaräng ingår som ett av 16 projekt i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen och exploateringen bidrar således till målen i översiktsplanen om att rikta satsningar till fokusområden och samband mellan stadsdelar.

Markförsäljningen bidrar vidare till målet om en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden. Exploateringen 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. Klövern 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. Klövern Holding 146 AB bidrar till sysselsättningsgraden i entreprenadskedet och ska utföra trygghetsgranskning av ritning vid bygglov och trygghetsbesiktning vid slutbesiktning.

Genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige i september 2019 (KS 2019/743). Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av aktuellt område till Klövern Holding 146 AB den 12 december 2024. Markanvisningsavtal undertecknades den 17 januari 2025. Bolagets avsikt är att påbörja sina byggnadsarbeten i slutet av 2025

Detaljplanen möjliggör bostadsändamål där centrumverksamhet är tillåten i bottenvåning och parkering i garage i källarvåning och under bostadsgård. Området avser två kvarter som kommer att tillträdas vid olika tidpunkter.

Investeringen för groventreprenad för ledningsflytt och förändrad gatusektion invid platsen för överlåtelsen är redan hanterad medan finplaneringsentreprenaden för att

färdigställa gatan och plantera träd kvarstår. Nämnden anger att försäljningen av marken ger projektet inkomster som täcker kvarvarande investeringar samt ger ett tillskott till övriga delar av projektet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 april 2025 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Sättra 2:1 till Klöver Holding 146 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 95 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

Fokus Skärholmen är en satsning som 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 stadsdelsområdet. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tagits fram och markanvisningar sker i vissa fall när detaljplanen är antagen.

Aktuell plats, som ligger på gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden, är en del av projektet Mälaräng som ingår som ett av 16 projekt i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Platsen ingår i Detaljplan för Sättra 2:1 m m (Mälaräng), dp 2016-15389, som vann laga kraft 6 augusti 2020.

För det område som överläts till Klöver Holding 146 AB redovisar detaljplanen bostadsändamål där centrumverksamhet är tillåten 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.



Utsnitt ur illustration över detaljplan för Mälaräng. Aktuellt område för överlåtelse markerat med blått.

Tidigare beslut

Projekt Mälaräng är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen och Mälaräng.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen och projekt Mälaräng		
<u>Datum</u>	<u>Nämnd</u>	<u>Beskrivning</u>
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
2018-12-14	SBN	Godkännande av detaljplan
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Genomförandebeslut Mälaräng
2019-09-02	KF	Antagande av detaljplan (laga kraft 2020-08-06)
2020-10-15	ExplN	Markanvisning till RAW om ca 80 bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt.
2020-10-15	ExplN	Markanvisning till RAW Property AB

2021-12-17	ExplN	Markanvisning till TB-Gruppen Projekt AB
2024-12-12	ExplN	Markanvisning till Klöver Holding 146 AB

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har tillsammans med Klöver Holding 146 AB tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som innebär att staden överlåter med äganderätt till bolaget två områden om cirka 1 270 respektive 1 700 kvadratmeter av fastigheten Sättra 2:1 för en överkommen preliminär köpeskilling om totalt cirka 95 miljoner kronor. Överlåtelsen sker till ett markpris om 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder i prisläge 2024-06. Datum för tillträde är satt till 2025-12-01 för det ena området och 2026-04-01 för det andra (alternativt när fastighetsbildning fått laga kraft om det infaller senare än så).

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt. Parkering för bostäderna ska lösas i underjordiskt garage.

Expertrådet har godkänt ärendet 2024-12-05 (dnr E2024-02878).

Kontoret har gjort en genomlysning av Klöverns ekonomiska och genomförandemässiga förmåga för fyra månader sedan, i samband med markanvisningen. Kontoret bedömer att bolagets finansiella situation även fortsatt är god.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

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

Redan nedlagda utgifter för groventreprenad i gata gällande ledningar och gatusektion uppgår till cirka 28 miljoner kronor. Kommande finplanering för etappen inför inflytt samt plantering av träd är beräknat till cirka 6 miljoner kronor. Den förväntade inkomsten från försäljningen av marken bedöms uppgå till cirka 95 miljoner kronor. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att försäljningen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Mälaräng etapp 1

Inom den gestaltningsförberedande processen för att söka bygglov kommer förslaget bearbetas och slutlig mängd kvadratmeter ljus BTA bestämmas, vilket påverkar de slutligaförsäljningsinkomsterna och exploateringsgraden i projektet.

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. Det betyder att staden redan haft utgifter för att utreda och förbereda för uppförande av bostäderna och riskerna i denna groventreprenad är därmed hanterade. 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 ombyggnad av trafikplats, investering i befintlig och nya parker med mera finansieras delvis av intäkterna i Mälaräng etapp 1. Etapp 2 är fristående från etapp 1 i utförande och hanteras därmed inte ytterligare i detta tjänsteutlåtande.

Slutsats ekonomi

Staden har investerat genom groventreprenaden för ledningsflytt och förändrad gatusektion invid platsen för överlåtelsen. Försäljning av marken ger projektet inkomster som täcker detta och den kommande finplaneringen av gatan i etapp 1 samt ger ett angeläget 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.

Den aktuella försäljningen bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Bostadsbebyggelse

Exploateringen bidrar 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.

Social hållbarhet

I stadsdelen Bredäng utgörs i dag 79,4 procent av lägenheterna av hyresrätter, 14,3 procent av bostadsrätter och 6,3 procent av äganderätter. Den aktuella exploateringen avser 86 lägenheter i bostadsrätt.

I stadsdelen Bredäng utgörs i dag 16,5 procent av beståndet lägenheter med fyra eller fler rum. Fördelningen av lägenhetsstorlekar i stadsdelen är till en majoritet 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. I överenskommelse om exploatering förbinder sig byggaktören att den slutliga bygglovsansökan ska innehålla minst 20 procent stora bostäder, med fyra eller fler rum. I aktuellt förslag är omfattningen av stora bostäder cirka 40 procent.

Platsen har god tillgång till parkmark genom direkt anslutning till kuperad bergsmark och Slättgårdsparken strax söder om byggrätterna. Bredängsvägen har inom groventreprenaden kompletterats med cykelbana längs med sträckan. Slutförandet av cykelbana och plantering av träd sker inom finentreprenaden i samband med slutförandet av bostäderna inför inflytt.

Jämställdhet och trygghet

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.

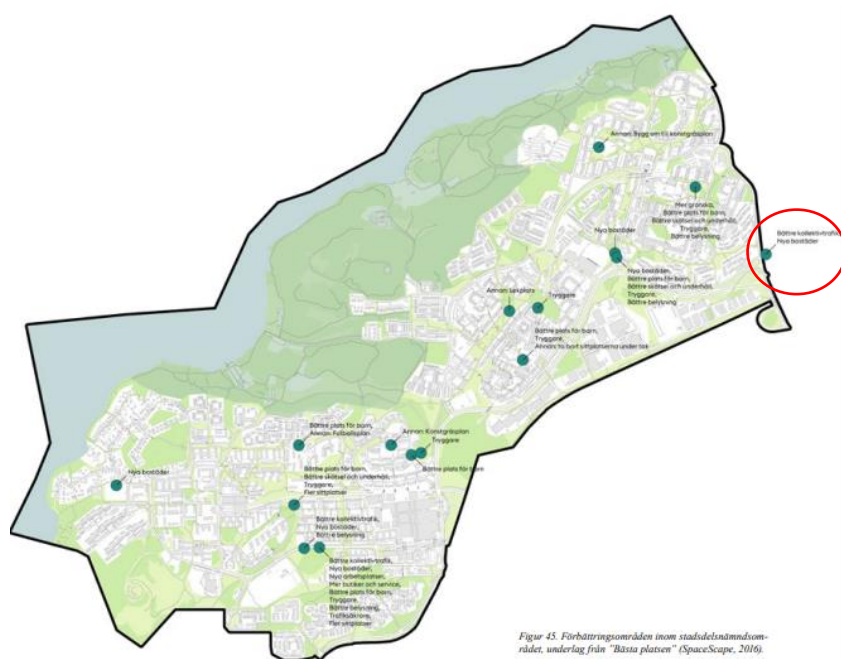
Förslagets gestaltning kommer att provas vidare inom den gestaltningsförberedande process som handläggs av stadsbyggnadskontorets bygglovenhet. I detaljplanens syfte står att bottenvåningarnas fasader ska präglas av en offentlig, öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet i stadsrummet. Entréer ska vara markerade genom en omsorgsfull gestaltning.

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 45. Förbättringsområden inom stadsdelsområdesområdet, underlag från "Basta platsen" (SpaceScape, 2016).

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

Projektet 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 för barn till viktiga målpunkter ökar.
- Planen skapar goda förutsättningar för befolkade stråk och platser, vilket bidrar till ökad trygghet.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som bebyggs är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras inför bygglovsansökan inom den bygglovsförberedande processen.

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

Miljömässig hållbarhet

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

omfattning. Bolaget ansvarar mot vite för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark inte skadas under den tid som exploateringen genomförs.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ingår i det stora projektet Mälaräng där en befintlig trafikplats ska byggas om och grönstrukturen utvecklas och förstärkas 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 nödvändig 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 december år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027/2028.

Risker och osäkerheter

Då projektet har en antagen detaljplan och stadens förberedande arbeten för aktuella kvarter är genomförda bedöms stadens risker med anledning av försäljningen som små. Stadens finplaneringsarbeten är beroende av att byggaktören kommit tillräckligt långt med sin byggnation inom kvartersmark och därav kan tidplanen för dessa komma att behöva justeras.

Kommunikation

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på exploateringen 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 Klöverbarn kan påbörja byggnation relativt snabbt på platsen så att bostäder kan tillföras i stadsdelen och etappen kan slutföras.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar såväl till det övergripande målet om att bygga 140 000 bostäder till år 2035, till målet om att bygga nya bostäder inom ramen för Fokus Skärholmen samt att prioritera att bygga samman staden i de strategiska sambanden i enlighet med översiktsplanen.

Stadsledningskontoret ser också särskilt positivt på att projektet bidrar till en ökad blandning av upplåtelseformer i området samt att överenskommelsen om exploatering anger att den slutliga bygglovsansökan ska innehålla minst 20 procent bostäder med fyra eller fler rum.

Stadsledningskontoret instämmer vidare med nämnden att det är positivt att projektet beräknas genomföras relativt snabbt, vilket ligger helt i linje med uppdrag i budget om att prioritera projekt med hög genomförbarhet, särskilt i stadens fokusområden.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att det faktum att groventreprenaden redan är genomförd bidrar till att minska den ekonomiska osäkerheten och till att försäljningsinkomsten på cirka 95 miljoner kronor kan förväntas bidra till att finansiera andra investeringar inom ramen för Fokus Skärholmen och Mälaräng.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av fastigheten överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt reglementet, får besluta om.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att

försäljning av mark inom fastigheten Sättra 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 95 miljoner kronor godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Gabriel Kroon (SD) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Aktuell plats, som ligger på gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden, är en del av projektet Mälaräng som ingår som ett av 16 projekt i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Platsen ingår i Detaljplan för Sättra 2:1 m m (Mälaräng), dp 2016-15389, som vann laga kraft 6 augusti 2020. Fastigheten markanvisades 2024. Sverigedemokraterna motsätter sig byggnationen och föreslår därför att markförsäljningen ska utgå.