

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Markanvisning för bostäder och lokal för centrumändamål inom fastigheterna Urmakaren 49 och del av Sätra 2:1 i Mälarhöjden till Primula Byggnads AB

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal inom fastigheterna Amarantern 1 och del av Sätra 2:1 i Bredäng till Primula Byggnads AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheterna Urmakaren 49 och del av Sätra 2:1 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till tilläggsavtal till markanvisning för bostäder inom fastigheterna Amarantern 1 och Sätra 2:1 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

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

Louise Bill
Enhetschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet berör markanvisning till tidigare markanvisad byggaktör, Primula Byggnads AB, inom projekt Centrala Bredäng samt tilläggsavtal till markanvisningsavtal för delvis ändrad upplåtelseform från hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter inom projekt Ålgrytevägen.

Primula Byggnads AB, nedan kallat Primula, avstod i november 2023 från att förlänga sitt tidigare gällande markanvisningsavtal för bostadsrättslägenheter inom Urmakaren 49 och del av Sätra 2:1 inom Centrala Bredäng. Kontoret och Primula har nu kommit överens om nya villkor för markanvisning vilket innebär att platsen anvisas för delvis bostadsrättslägenheter och delvis hyreslägenheter. Hyreslägenheterna kommer att innehålla en övervägande del lägenheter med fyra eller fem rum och kök. Del av tidigare markanvisade hyresbostäder inom Ålgrytevägen kommer genom tilläggsavtal istället att markanvisas för bostadsrättslägenheter.

Primula ska efter fastighetsbildning förvärva mark som berör bostadsrätter inom projekt Centrala Bredäng och projekt Ålgrytevägen, för 12 100 kr per ljus BTA.

Övrig mark som markanvisas Primula inom Centrala Bredäng avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Projekten Centrala Bredäng och Ålgrytevägen är en del av Fokus Skärholmen och ingår i det gemensamma inriktningsbeslut som finns för 16 av projekten som pågår inom Skärholmens stadsdelområde. Planområdet för Centrala Bredäng utgörs av ovan nämnd markanvisning samt tidigare markanvisade befintliga tomträttsinnehavare.

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen.

Exploateringskontoret anser att aktuell markanvisning tillför ett positivt tillskott av blandande upplåtelseformer och hyreslägenheter med fler rum, vilket det idag finns ett underskott

av i Bredäng. Genom tillägg till markanvisningsavtal till Primula inom Ålgrötevägen tillförs fler bostadsrätter i Bredäng.

Bakgrund till markanvisning och tillägg till markanvisning

Den aktuella markanvisningen och tilläggsmarkanvisningen till Primula ingår i projekt Centrala Bredäng respektive Ålgrötevägen. Projekten är två av de 16 projekt som ingår i ett gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Ett reviderat inriktningsbeslut fattades 2019-09-02 av kommunfullmäktige. Stadsutvecklingsprojekt inom Fokus Skärholmen har en särskild inriktning på att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen. Det är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter där både byggtörer och staden ska bidra till detta mål.

Projektet Centrala Bredäng har föregåtts av att stadsbyggnadskontoret har tagit fram en strukturskiss för området som färdigställdes år 2021. Merparten av ny bebyggelse inom Centrala Bredäng möjliggörs inom befintliga tomträtter och förutsätter att flertalet av de befintliga industribyggnaderna rivs. Ingående fastigheter i planområdet har markanvisats i flera omgångar och planarbetet för projektet pågår sedan våren 2023. Samråd uppskattas till kvartal 1 2025.



Bild 1. Gula markeringar visar redan markanvisade områden inom Centrala Bredäng och blå markering visar aktuell markanvisning i detta ärende.

1. *Markanvisning inom Vita Liljan 2 till Verket på befintlig tomträtt.*
2. *Markanvisning till Skärholmens församling på befintlig tomträtt Frimurareorden 2.*
3. *Markanvisning till Magnolia på befintlig tomträtt Vita Liljan 3 och 4.*
4. *Markanvisning till Magnolia på befintlig tomträtt Utile Dulci 2.*
5. *Aktuell markanvisning till Primula på stadens fastighet Urmakaren 49 samt del av Sätra 2:1.*

Primula har fram till 2023-11-25 haft en gällande markanvisning på aktuell plats inom fastigheten Urmakaren 49 och del av Sätra 2:1. Markanvisningen innefattade cirka 100 bostadsrättslägenheter samt lokal i bottenvåning för kommersiell verksamhet. Primula skulle efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 100 kr per ljus BTA och marken för lokalen för 4 000 kr/kvm.

Primula har fram till utgången markanvisningsavtal aktivt deltagit i pågående planarbete genom att ta fram utredningar för kvartersmark samt skissunderlag för byggnadsvolymer och situationsplan. Vid tidpunkten för förlängning av markanvisningsavtal lämnade Primula besked att de inte hade möjlighet att förlänga markanvisningsavtalet. Anledningen var det rådande marknadsläget och att kostnader för lånefinansiering ökat vilket gjorde att de inte såg det möjligt till byggnation av bostadsrätter och friköp av marken i enlighet med då gällande avtal. En försvårande aspekt var att Primula vanligtvis enbart utvecklar hyresfastigheter.

Efter flertalet diskussioner med Primula om möjlig framkomlig väg, föreslås nu Primula en ny markanvisning inom Urmakaren 49 samt del av Sätra 2:1, för cirka 25 bostadsrättslägenheter fördelade i planerat punkthus och cirka 50 hyreslägenheter i planerat lamellhus.

Utöver detta tecknas ett tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Primula inom projekt Ålgrytevägen, där bolaget idag är markanvisade inom befintlig tomträtt Amarantern 1, motsvarande cirka 60 lägenheter, samt inom del av fastigheten Sätra 2:1, motsvarande cirka 126 lägenheter. Enligt den ursprungliga markanvisningen ska samtliga lägenheter upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt.

Tilläggsavtalet reglerar att del av markanvisade hyreslägenheter inom del av Sätra 2:1, cirka 54 stycken, istället ska upplåtas med bostadsrätt och att marken för dessa ska säljas till Primula.



Bild 2. Illustrationsbild över detaljplan för Ålgrytevägen. Gul markering visar Primulas markanvisningsområden där marken fortsatt upplåts med tomträtt och lägenheter med hyresrätt. Röd markering visar den del av markanvisningsområdet där upplåtelseformen ändras till bostadsrätter och försäljning av marken genom tilläggsavtal till markanvisningsavtal.

Primula ska efter fastighetsbildning inom respektive projekt förvärva marken för bostäderna för 12 100 kr per ljus BTA och marken för lokaler för 4 000 kr/kvm (värdetidpunkt 2021-05-01). Priset är oförändrat sedan tidigare markanvisning 2021-11-25 till Primula inom Urmakaren 49.

För markanvisat område inom Centrala Bredäng gäller att fastigheten Urmakaren 49 är avsedd för allmänt ändamål enligt gällande detaljplan. Del av Sätra 2:1 som markanvisas är idag planlagd som parkmark. Urmakaren 49 innehåller idag en mindre träbyggnad som tidigare har nyttjats till dagligverksamhet inom socialförvaltningens verksamhet.

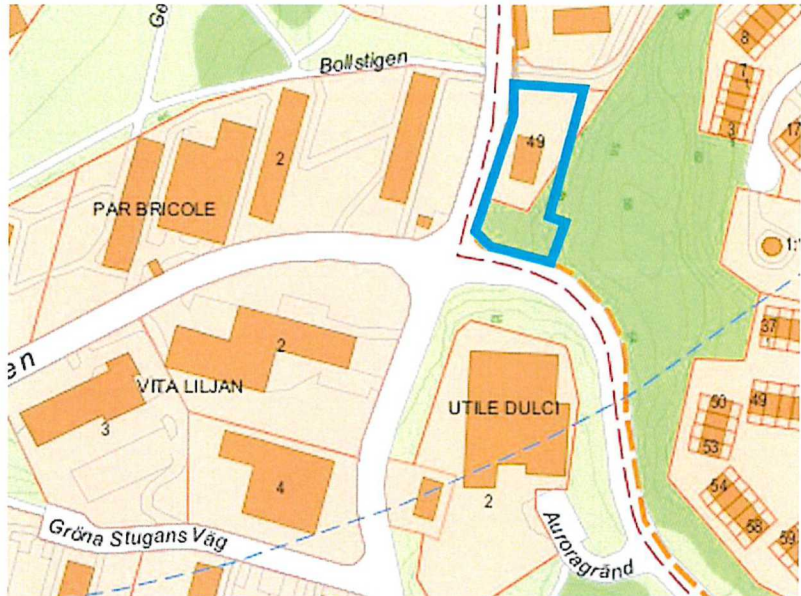


Bild 3. Blå markering visar markanvisning till Primula inom Urmakaren 49 och del av Sättra 2:1.

Markanvisning till Primula föreslås som en direktanvisning då Primula tidigare varit markanvisad inom projekt Centrala Bredäng och varit deltagande i planarbetet och för att bolaget åtar sig att bygga bostadsrätter inom Ålgrytevägen genom tillägg till markanvisningsavtal.

Projektområdena, bortsett från det aktuella markanvisningsområdet inom Centrala Bredäng som ligger inom Mälarhöjdens stadsdel, är belägna inom stadsdelen Bredäng där det idag finns cirka 4 920 bostäder. Av dessa är cirka 1 000 bostadsrätter eller äganderättsbostäder. Allmännyttan står för cirka 25 procent av hyresrättsbeståndet i Bredäng. Cirka 83 procent av de befintliga lägenheterna i Bredäng har tre rum och kök eller färre rum.

I stadsdelen Mälarhöjden finns det cirka 1 500 bostäder varav cirka 500 av dessa är lägenheter och resterande är äganderättsbostäder.

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 sedan år 2015 fått 17 markanvisningar om totalt 1 405 lägenheter.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning för Centrala Bredäng 2021-11-11 och för Ålgrytevägen 2020-11-25

Centrala Bredäng och Ålgrytevägen är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Centrala Bredäng och Ålgrytevägen.

Tidigare beslut för Fokus Skärholmen

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

Tabell 1. Tidigare beslut för Fokus Skärholmen

Tidigare beslut för Centrala Bredäng

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2021-11-11	Sbn	Start-PM Centrala Bredäng
2021-11-25	Expln	Markanvisning inom Centrala Bredäng till Skärholmens församling, Primula Byggnads AB och Fastpartner AB
2022-05-12	Expln	Markanvisning inom Centrala Bredäng till Magnolia Bostad AB, Bofolder fastighets AB, A Jerndal Fastighets AB, Fastighets AB Vita Liljan
2023-12-14	Expln	Markanvisning inom Centrala Bredäng till Verket Fastigheter AB

Tabell 2: Tidigare beslut för Centrala Bredäng

Tidigare beslut för Ålgrytevägen

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2016-11-10	ExpN	Markanvisning inom Ålgrytevägen till Primula Byggnads AB och AB Svenska bostäder som ankarbyggare
2022-06-09	ExpN	Markanvisning inom Ålgrytevägen till Einar Mattsson Projekt AB, samt specificering markanvisningar till Primula Byggnads AB och AB Svenska bostäder
2022-09-29	ExpN	Markanvisning inom Ålgrytevägen till Folkhem Lind AB.

Tabell 3: Tidigare beslut för Ålgrytevägen

Markanvisning och tillägg till markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnation av cirka 75 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med cirka 50 hyresrätter och cirka 25 bostadsrätter inom fastigheten Urmakaren och del av Sättra 2:1, inom projekt Centrala Bredäng.



Bild 3. Markanvisning inom Urmakaren 49 samt del av Sättra 2:1.

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal inom fastigheterna Amarantern 1 och del av Sättra 2:1 i Bredäng till Primula Byggnads AB

Primula har specificerat sociala åtaganden som bilaga till markanvisningsavtalet. Dessa åtaganden finns beskrivna i stycket nedan om social hållbarhet.

Inom projekt Ålgrytevägen tecknas ett tilläggsavtal till gällande markanvisningsavtal med Primula om att del av lägenheter markanvisade för hyreslägenheter på tomträtt istället markanvisas för bostadsrättslägenheter. Inom Primulas markanvisning planeras för cirka 186 lägenheter varav 54 stycken i och med tilläggsavtalet kommer att upplåtas med bostadsrätt.

I båda ovanstående projekt ska Primula för bostadsrättslägenheter förvärva marken för 12 100 kr per ljust BTA och marken för lokaler för 4 000 kr/kvm i prisläge maj 2021. Lokal för centrumändamål inom tomträtt kommer att ha en avgäld som baseras på värdet 4 000 kr/kvm.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Tillägg till markanvisningsavtal hanterar ändringen av upplåtelseform och markförsäljning, i övrigt gäller tidigare markanvisningsavtal oförändrat.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal respektive tilläggsavtal till markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-09-23 (dnr E2020-04420).

Ekonomiska konsekvenser för staden

En ny markanvisning med minskat antal bostadsrättslägenheter inom Urmakaren i Centrala Bredäng kompenseras till viss del, men inte fullständigt, genom omvandling av del av lägenheter inom Ålgrytevägen från hyresbostäder till bostadsrättslägenheter. Kontoret har gjort bedömningen att ekonomin inom det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fortfarande visar ett positivt resultat.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projekten utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. För projektet Ålgrytevägen avser detta ärende endast ändring av upplåtelseform för gällande markanvisningsavtal och därav beskrivs nedan främst målluppfyllelsen för markanvisningen i Centrala Bredäng. För redovisning av målluppfyllelse för Ålgrytevägen hänvisas till tidigare tjänsteutlåtanden i projektet.

Bostadsbebyggelse

Denna markanvisning inom projekt Centrala Bredäng, som är en del av Fokus Skärholmen, bidrar till det initiala övergripande målet om 4 000 nya bostäder i Fokus Skärholmen. Den aktuella markanvisningen avser cirka 75 lägenheter inom Urmakaren 49 och del av Sättra 2:1. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3 950 lägenheter i hyresrätt, cirka 650 bostadsrättslägenheter och cirka 320 bostäder som äganderätt. Genom tillägg till markanvisning i Ålgrytevägen kan fler bostadsrätter byggas i stadsdelen.

Markanvisningen bidrar även till att uppfylla stadens mål om att bland annat:

- markanvisa 5 000 lägenheter under 2024
- markanvisa minst 3 000 hyresrätter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Social hållbarhet

Kontoret har arbetat med socialt värdeskapande analys och fastslagit effektmål. För Centrala Bredäng är dessa i korthet att ny bebyggelse ska bidra till ett ökat utbud av bostäder och andra funktioner i Bredäng och att projektet ska stärka och utveckla Bredängs mötesplatser. Vidare ska projektet utveckla befintliga stadsrum till sammanhängande, levande och trygga med jämlika och urbana kvaliteter. Bredängs medborgare ska ges möjlighet att ta del av planförslaget på ett lättillgängligt sätt samt att stadsutvecklingen bidra till ökad sysselsättningsgrad och att lokala företag och verksamheter stärks.

Markanvisad byggaktör har utifrån dessa effektmål föreslagit konkreta åtgärder inom social hållbarhet för sin exploatering, vilka har bilagats markanvisningsavtalet.

Primula har redovisat främst följande åtaganden till markanvisningsavtal i Centrala Bredäng:

- Minst 40 stycken av det totala antalet hyreslägenheter inom markanvisningen inom Centrala Bredäng ska utgöras av lägenheter med fyra rum och kök eller fler.
- Platsbildningen inom kvartersmarken i anslutning till korsningen Bredängsvägen/Ålgrytevägen ska utformas med karaktär av ett allmänt torg. Platsen ska tillföras någon form av konstnärlig utsmyckning.

Staden ser att föreslagna åtgärder ovan bidrar positivt till att uppfylla de effektmål som projekt Centrala Bredäng tagit fram.

Tillägg till markanvisningsavtalet i Ålgrytevägen är också ett led i att åstadkomma ett ökat utbud av upplåtelseformer i stadsdelen.

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

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Det utvecklade cykelnätet längs Bredängsvägen främjar barn och ungas rörelse.

Nära planområdet för Centrala Bredäng ligger Bredängsskolan samt flera förskolor. Detta medför att många barn transporterar sig på gång- och cykelvägar och gator inom och utom planområdet på väg till skola och förskola, vilket behöver beaktas under planprocessen.

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

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. Inom hela Skärholmen stadsdelsområde är andelen som upplever att de känner sig mycket otrygga i sitt bostadsområde samt ej går ut på kvällarna av oro att utsättas för brott 27 procent av tillfrågade kvinnor. Det ska jämföras med snittet för både kvinnor och män i Skärholmen stadsdelsområde som är 20 procent. För enbart Bredäng så ligger motsvarande snitt på 15 procent, vilket är en liten minskning jämfört med år 2020 från 17 procent.

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

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning samt tagit fram en naturvärdesinventering för planområdet Centrala Bredäng som visar att inga särskilt värdefulla naturvärden finns inom markanvisat område.

De miljökonsekvenser som utreds vidare vid planering av bebyggelsen inom Centrala Bredäng är artskyddsinventering, buller, dagvatten, skyfall och markföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön. Planförslagets konsekvenser för naturvärden kommer att analyseras inför samråd samt en artskyddsinventering utförs inför granskning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den utförda naturvärdesinventeringen för projektområdet Centrala Bredäng visar att markanvisad yta har naturvärdesklass 4, vilket innebär visst naturvärde. Klassificeringen grundar sig i att området har några uppvuxna träd; lönnar samt en ek, dock har inga naturvårdsarter påträffats. 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" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Nedan beskrivs genomförandefrågor för projektet Centrala Bredäng. För redovisning av genomförandefrågor för Ålgrytevägen hänvisas till tidigare tjänsteutlåtanden i projektet.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta kan en första byggstart i området ske år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2031.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna inom planen ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2026.

Risker och osäkerheter

Planområdet för Centrala Bredäng kan komma att behöva hantera och fördröja skyfallsvatten för att inte försämra för fastigheter nedströms. Då planområdet innehåller få eller inga ytor inom allmän platsmark som är lämpliga för skyfallshantering, kan ytor inom kvartersmark eventuellt behöva tas i anspråk för att säkra planens genomförande.

Då projekt Centrala Bredäng innebär att flertalet byggaktörer behöver samverka kring planerad utbyggnad och övriga frågor krävs det att respektive byggaktör håller utpekad tidplan och levererar förväntat material i tid så att inte den totala tidplanen riskerar att påverkas. Det kräver också att samverkan mellan byggaktörerna är god.

Aktuellt marknadsläge för bostäder vid detaljplanens antagande samt tecknande av överenskommelse om exploatering, kan påverka byggaktörernas förmåga att genomföra projektet i enlighet med tidplan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och socialförvaltningen.

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

markanvisningen. Byggaktören är informerad om att detta behov inte föreligger.

Bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen kommer att tillgodoses inom annan fastighet i projekt Centrala Bredäng.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på en ny markanvisning till Primula inom aktuellt område då de tidigare deltagit i planarbetet för Centrala Bredäng och kommer att kunna bidra med sociala värden till projektet såsom flertalet hyreslägenheter med fyra samt fem rum och kök. Ärendet innebär även att antalet bostadsrätter i projektet Ålgrytevägen blir fler.

Projektet bidrar med ett välbehövligt tillskott av bostäder och lokaler i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Kontoret anser även att projektet stämmer väl överens med målen i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Slut