

Handläggare
Veronica Karlsson
08-508 266 93

Till
Exploateringsnämnden
2021-11-25

Markanvisning för bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheterna Frimurareorden 2, del av Urmakaren 49 och del av Sätra 2:1 i Bredäng och Mälarhöjden till Skärholmens församling, Primula Byggnads AB och Fastpartner AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten 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 anvisar mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Sätra 2:1 till Fastpartner AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för lokaler inom fastigheten Frimurareorden 2 till Skärholmens församling och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 93
Växel 08-508 276 00
veronica.j.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Centrala Bredäng utgör ett av projektområdena inom Fokus Skärholmen. 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.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en strukturplan för området. Berörda fastigheter ligger i stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden.

Primula Byggnads AB, (nedan kallad Primula) ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäderna för 12 100 kr per ljus BTA och 4 000 kr/kvm för lokaler.

Övrig mark avses upplåtas med tomträtt. På fastigheterna Frimurareorden 2 och del av Sätra 2:1 planeras för lokaler för centrumändamål (både bottenvåningslokaler och fristående lokaler), vilka har värderats till 4000 kr per kvm. Tomträttsavgälden för lokaler kommer att baseras på detta värde.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Projektet är en del av Fokus Skärholmen för vilket ett reviderat inriktningsbeslut fattades 2019-09-02 av KF.

Exploateringskontoret anser att projektet tillför ett positivt tillskott av bostäder med blandade upplåtelseformer i centrala Bredäng. Nya lokaler för centrumändamål kommer även att stärka befintligt centrum i området.

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

Bakgrund till markanvisningen

Projektet Centrala Bredäng ingår i Fokus Skärholmen. Projektområdet är till största del beläget inom stadsdelen Bredäng men del av området, som utgörs av del av fastigheten Urmakaren 49 och del av Sätra 2:1 ligger inom stadsdelen Mälarhöjden.

Skärholmens församling är tomträttshavare till fastigheten Frimurareorden 2 och vill ha möjlighet att utveckla sin fastighet med centrumändamål.

Fastpartner är tomträttshavare till fastigheten Livets bröder 1 med befintliga centrumlokaler. Fastpartner föreslås få en direktanvisning för bostäder och centrumändamål för del av fastigheten Sättra 2:1, i anslutning till Livets bröder 1, som idag används som markparkering. Markparkeringen används bl a av kunder till Fastpartners centrumfastighet. På den aktuella platsen har Fastpartner ett underjordiskt lastfar, vilket förutsätts vara kvar. En markanvisning till Fastpartner här ger möjlighet till rationell förvaltning.

För del av fastigheterna Urmakaren 49 och Sättra 2:1 genomfördes en mindre anbudstävling med de byggaktörer som skickat in markanvisningsansökningar på platsen. Primula hade högst anbud.

- Fastpartner har under de senaste åren markanvisats 520 lägenheter varav 365 hyresrätter och 155 bostadsrätter.
- Primula har under de senaste åren markanvisats 1 640 lägenheter varav 1 440 hyresrätter och 200 bostadsrätter.
- Skärholmens församling har aldrig tidigare markanvisats.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedd för bostäder, småindustri och allmänt ändamål.

I Bredäng finns det ca 4 500 bostäder, varav ca 80 % är hyresrätter. Av de hyresrätter som finns är drygt 26 % allmännyttiga bostäder. Ca 80 % av de befintliga lägenheterna i Bredäng är tre rum och kök eller mindre.
(<http://statistik.stockholm.se/>).

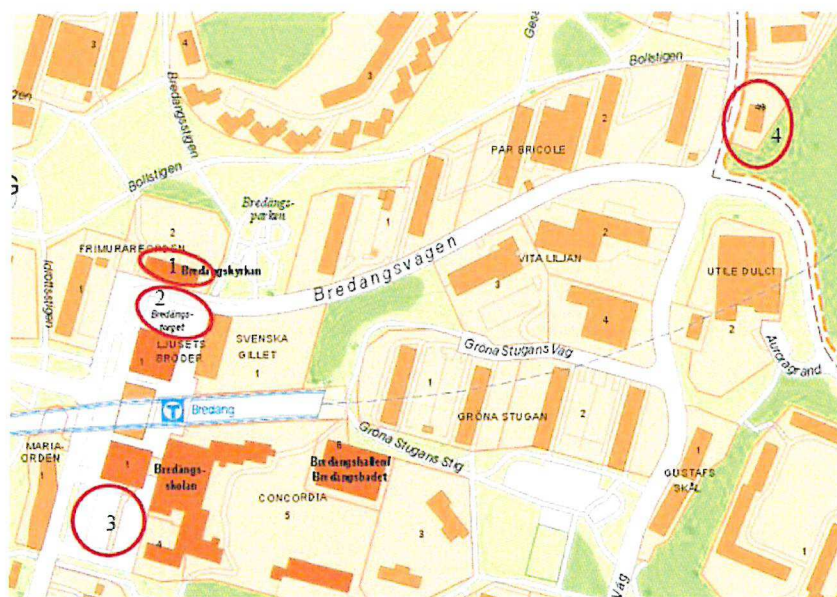


Bild 1. Markanvisningsområdena

1. Frimurareorden 2 Bredängs församling – fristående lokal
2. Del av Sätra 2:1 Fastpartner – fristående lokal
3. Del av Sätra 2:1 Fastpartner – bostäder med lokaler i de två understa våningsplanen
4. Del av Urmakaren 49 och Sätra 2:1, Primula – bostäder och lokaler i bottenvåning.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att behandla en Start-PM för detaljplaneläggning i november 2021.

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

Tidigare beslut 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 Fokus Skärholmen

Markanvisning

Markanvisningarna innehåller nybyggnation av totalt ca 300 lägenheter i flerbostadshus samt lokaler för centrumändamål.

Fastpartners markanvisning innehåller ca 200 bostadslägenheter med lokaler i de två understa våningarna av byggnaden samt en fristående lokal för centrumändamål. Bostäderna och ska upplåtas med hyresrätt.

Primulas markanvisning innehåller ca 100 bostadslägenheter med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Skärholmens församlings markanvisning avser ändring av ändamål av befintlig byggnad från allmänt ändamål (kyrkoverksamhet) till centrumändamål.

Parkering för bostäderna inom hela markanvisningsområdet ska lösas i underjordiska garage. Sophantering kan komma att ske med stationär sopsug.

De ytor för lokaler som markanvisas uppskattas skapa ca 15 nya arbetsplatser inom området.



Markanvisning för bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheterna Frimurareorden2, del av Urmakaren 49 och del av Sättra 2:1 i Bredäng och Mälarhöjden till Skärholmens församling, Primula Byggnads AB och Fastpartner AB

Bild 2. Ortofoto på markanvisningsområdena



Bild 3. Utdrag ur strukturskiss, skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Övriga kvarter har inte markanvisats än

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 byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-09-23 och 2021-10-14 (dnr E2020-04420, E2021-02961 och E2021-03983).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för projektet har behandlats i reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2019-09-02, dnr E2018-03400.

Primula Byggnads AB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäderna för 12 100 kr per ljus BTA och marken för lokalerna för 4 000 kr/kvm.

Övrig mark avses upplåtas med tomträtt. På fastigheterna Frimurareorden 2 och del av Sätra 2:1 planeras det för lokaler för centrumändamål (både bottenvåningslokaler och fristående lokaler), dessa har värderats till 4000 kr per kvm. Tomträttsavgälden för lokaler kommer att baseras på detta värde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet, som även är en del av Fokus Skärholmen, bidrar till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder.

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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Inom projektet planeras för fristående lokaler för centrumändamål samt hela våningsplan i bostadshus som också ska utgöras av lokaler för centrumändamål.

Stadsdelen har uttryckt ett behov av gruppbestäder inom området. Storleken och placeringen av dessa kommer att studeras närmare i planarbetet.

Uppskattat antal arbetsplatser som möjliggörs inom området beräknas till ca 15 stycken baserat på framtagen strukturskiss.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, dagvatten, skyfall och markföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

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.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sjösätts Stockholms stads nya metod med Integrerad barnkonsekvensanalys. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde.

Integrerad barnkonsekvensanalys enligt stadens process genomförs i fyra steg. I september 2016 genomfördes del 1, inför planarbetet, en rapport som beskriver och sammanfattar den dialog som genomförts med barn och unga i hela stadsdelen samt en inventering av relevanta underlag. Totalt intervjuades cirka 270 barn för detta steg i processen. Denna dialog har kompletterats med information om hur barn upplever sin väg till skolan. Steg 2 är att analysera framtaget planförslag vid samråd för att klargöra konsekvenser och föreslå åtgärder ut ett barnperspektiv. I slutet av planprocessen genomfördes den slutgiltiga konsekvensanalysen, steg 3. Steg 4 är det sista momentet som är återkoppling efter att projektet genomförts.

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. En jämställdhetsanalys kommer att tas fram och

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. Tryggheten i området kommer att öka då antalet bostäder blir fler, utvecklingen av gator och parker kommer att bidra till tryggare allmänna platser.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 30 månader. Mot bakgrund av detta kan en första byggstart i området ske år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller under 2021 eller 2022 då markanvisning av Vita Liljan 2, 3 och 4 samt Utile Dulci 2 förväntas ske. Därefter infaller nästa beslutstillfälle preliminärt första kvartalet 2024 när överenskommelse om exploatering ska träffas med bolagen och genomförandebeslut ska fattas.

Risker och osäkerheter

Delar av området används idag för småindustri vilket kan göra att marksanering blir nödvändig.

Det föreligger risk för överklagan från närboende vars närmiljö förändras vilket påverkar tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherrarna är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens och Hägersten-Älvsjös stadsdelsnämnder.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Kontoret anser även att projektet stämmer väl överens med målen i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Slut