

Handläggare
Fanny Larsson
08-508 64 80

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Tempelriddarorden 6, 7 och 8 i Bredäng till Stena Fastigheter Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Tempelriddarorden 6, 7 och 8 till Stena Fastigheter Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

Sammanfattning

Stena Fastigheter Stockholm AB (nedan kallat Bolaget) har inkommit med en markanvisningsansökan inom sina befintliga tomträtter i Bredäng, fastigheterna Tempelriddarorden 6, 7 och 8. Bolaget vill pröva att utveckla de befintliga bostadsfastigheterna med ytterligare bostäder på ett antal platser nära Frimurarvägen.

Markanvisningen gäller ca 50-100 bostäder upplåtna med hyresrätt. Projektet ligger i fokusområdet Skärholmen, varför bolaget åtagit sig att projektet i sig och under byggtid och förvaltning ska bidra till att stärka de sociala värdena i området.

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,7 mnkr och investeringsinkomsterna till 10,8 mnkr.

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

Kontoret ser positivt på förslaget att exploatera redan ianspråktagen mark.

Bakgrund till markanvisningen

Stena Fastigheter Stockholm AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50-100 lägenheter på de egna tomträttsfastigheterna Tempelriddarorden 6, 7 och 8 i Bredäng. Önskan är att utveckla befintliga fastigheter med ytterligare bostäder.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått en markanvisning om totalt 250 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från 1991 enligt vilken marken där den kompletterande bebyggelsen föreslås är avsedd för bostads- eller parkeringsändamål.



De rödstreckade figurerna visar aktuellt markanvisningsområde.

Tidigare beslut

Ärendet för beslut avseende planläggning tas upp i stadsbyggnadsnämnden 2022-05-12.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50-100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Projektet ligger inom översiktsplanens fokusområde för Skärholmen, varför markanvisningsavtalet hänvisar till utredningar om social hållbarhet som tagits fram i arbetet med Fokus Skärholmen och byggherren åtar sig att bidra till en socialt värdeskapande utveckling i Skärholmen.

Bebyggelsen skulle medföra ett effektivare marknyttjande. På en av de föreslagna platserna kan en befintlig markparkering bebyggas med ett nytt bostadshus. Det totala parkeringsbehovet för befintliga och nya bostäder ses över i detaljplanearbetet och nya parkeringsplatser ordnas inom kvartersmark, troligen i garage under mark.



De rödstreckade figurerna visar aktuellt markanvisningsområde.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt.

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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till följande mål:

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter under 2022
- 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)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 50-100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att 80 % av lägenheterna i stadsdelen i dag är upplåtna med hyresrätt. Planeringen ska göras med fokus på socialt värdeskapande.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan eftersom endast små grönytor tas i anspråk. Dock är det viktigt att husen placeras så att värdefulla ekar och tallar inom ytorna kan bevaras.

Gångtunnlarnas betydelse för skyfall behöver beaktas inom detaljplanarbetet.

Kompensation för ianspråktagna grönyta

Endast begränsade grönytor tas i anspråk i och med exploateringen. Eventuell kompensation för detta kommer att utredas inom detaljplanarbetet.

Energihushållning

Bolaget 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

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.

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.

Påverkan på barn

Exploateringen bedöms inte ha påverkan på barn.

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. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Skärholmen är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 13 % kvinnor och 9 % män.

Fler boende skapar mer liv och rörelse i området vilket kan bidra till ökad trygghet. Stora parkeringsytor upplevs ofta som otrygga kvälls- och nattetid. Att en av de befintliga markparkeringarna ersätts med bostäder bidrar därför också till att öka tryggheten.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

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

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning (Skärholmen) 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 utvecklingen av bostäder på de befintliga fastigheterna som både ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i området och bidrar till ökad trygghet och socialt värdeskapande i Skärholmen.

Slut