

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77

Till
Exploateringsnämnden
2024-11-07

Markanvisning för lokaler med centrumändamål inom fastigheten Frimurareorden 2 i Bredäng till Skärholmens församling

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för lokaler inom fastigheten Frimurareorden 2 till Skärholmens församling och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet berör ny markanvisning till tidigare markanvisad byggaktör, Skärholmen församling, inom projekt Centrala Bredäng. Tidigare markanvisning avsåg möjlighet till ändrad användning från allmänt ändamål till centrumändamål för befintlig bebyggelse. En ny markanvisning som ersätter den tidigare föreslås då Skärholmen församling också önskar pröva möjlighet till tillbyggnad på befintlig bebyggelse. Tillbyggnaden

planeras som en ytterligare våning till befintlig byggnad, motsvarande cirka 500 kvadratmeter ljus BTA för centrumändamål. Marken avses fortsätta upplåtas med tomträtt.

Projektet Centrala Bredäng är en del av Fokus Skärholmen och ingår i det gemensamma inriktningsbeslut som finns för 16 av projekten som pågår inom Skärholmens stadsdelsområde. Planområdet för Centrala Bredäng utgörs av ovan nämnd markanvisning samt tidigare markanvisade byggaktörer.

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 att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen. Exploateringskontoret anser att aktuell markanvisning bidrar till att tillföra ett utökat utbud av lokaler för Skärholmen församling och övriga verksamhetsutövare i området samt stärker och utvecklar den mötesplats centralt i Bredäng som Skärholmens församling bidrar med.

Bakgrund till markanvisningen

Den aktuella markanvisningen till Skärholmens församling, nedan kallad församlingen, ingår i projekt Centrala Bredäng. Projektet är ett 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 stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter där både byggaktörer och staden ska bidra till detta mål.

Projektet Centrala Bredäng har föregåtts av att stadsbyggnadskontoret 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 planeras till december 2024.



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. Ny markanvisning till Skärholmens församling med utökad byggrätt på befintlig tomträtt Frimurareorden 2, föreslås ersätta tidigare markanvisning inom samma fastighet.
3. Markanvisning till Magnolia på befintlig tomträtt Vita Liljan 3 och 4.
4. Markanvisning till Magnolia på befintlig tomträtt Utile Dulci 2.
5. Markanvisning till Primula på stadens fastighet Urmakaren 49 samt del av Sättra 2:1.

Församlingen markanvisades 2021-11-25 för ändring av ändamål för befintlig byggnad från allmänt ändamål (kyrkoverksamhet) till centrumändamål. Markanvisningen har därefter förlängts vid ett tillfälle och gäller fram till 2025-11-25.

Under pågående planarbete har församlingen inkommit med önskemål att pröva möjligheten för tillbyggnad av en våning då församlingen ser möjligheter och behov av att kunna hyra ut lokaler till fler trossamfund, verksamhetsutövare och föreningar.



Bild 2. Blå markering visar markanvisning till Skärholmen församling inom Frimurareorden 2.

Beroende på församlingens ekonomiska situation så kommer planerad påbyggnad eventuellt inte att utföras direkt när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Kontoret ser inte att ett scenario med ett senare genomförande av påbyggnaden medför några merkostnader för staden eller i övrigt påverkar projektets ekonomi varför det kan tillåtas.

En kontroll av församlingen och dess ansvariga visar att församlingen har en stabil finansiell ställning och bedöms kunna handla upp lämpliga konsulter för genomförande av detaljplanen. Vidare visar kontrollen att ingen av de ansvariga har några negativa anmärkningar.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning för Centrala Bredäng 2021-11-11.

Tidigare beslut

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
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

Tabell 1. Tidigare beslut som berör detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningen gäller ändring av ändamål av befintlig byggnad från allmänt ändamål (kyrkoverksamhet) till centrumändamål samt byggrätt om cirka 500 kvadratmeter ljus BTA för centrumändamål. Kontoret föreslår att fastigheten Frimurareorden 2 inom projekt Centrala Bredäng fortsatt upplåts med tomträtt till Skärholmens församling.



Bild 3. Markanvisning inom Frimurareorden 2. Området med gul markering föreslås planläggas som allmän platsmark.

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

Utöver ovan åtaganden reglerar markanvisningsavtalet att justering av befintlig fastighet Frimurareorden 2 ska prövas genom att gulmarkerad del regleras till allmän plats i ny detaljplan. Detta då projektet under pågående planarbete ser fördelar med att bredda befintligt gångstråk och därigenom öka

tryggheten för dem som går mellan Bredäng centrum och Bredängsparken. Det befintliga gångstråket föreslås planläggas som allmän platsmark i sin helhet istället för att del av gångstråket ligger inom Svenska Bostäders tomträttsfastighet Frimurareorden 1. Kontoret för dialog med Svenska Bostäder om att denna del av deras tomträtt regleras till stadens fastighet och blir allmän för gång- och cykelväg. I båda fallen avses överföringen till allmän plats att ske utan ersättning till tomträttshavarna.

Exploateringsens 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 och hanterar ändring av ändamål för befintlig tomträttsupplåtelse samt tillkommande bygg rätt till befintlig tomträtt.

Lokaler för centrumändamål inom tomträtt kommer att ha en tomträttsavgäld som baseras på värdet 4 000 kronor per kvadratmeter i prisläge maj 2021.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-09-23 (dnr E2021-02961).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses fortsätta upplåtas med tomträtt. Församlingen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Markanvisningen bidrar med en mindre intäktsökning genom ökad tomträttsavgäld. Stadens kostnader i projektet påverkas inte.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Skärholmen församling nyttjar idag befintlig byggnad inom tomträtten till församlingslokal och kontor för egen verksamhet.

Församlingslokalen hyrs idag också ut till flera trossamfund. Med en utökad byggrätt och ändrad användning till centrumändamål planerar församlingen att kunna tillgängliggöra samlingslokaler och kontor till fler externa aktörer som finns i området, till exempel företag och lokala föreningar.

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 och stadsutvecklingen ska bidra till ökad sysselsättningsgrad och att lokala företag och verksamheter stärks.

Församlingen har utifrån dessa effektmål föreslagit konkreta åtgärder inom social hållbarhet för sin exploatering, vilka har bilagts markanvisningsavtalet.

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

- Mötesplats: Genom att skapa flera lokaler för församlingens egna aktiviteter samt bokningsbara lokaler för lokala föreningar och företag, skapas en mötesplats som blir tillgänglig för fler.
- Mervärde för centrumets närområde: Genom att tillskapa en ny entré mot Bredängs centrum förlängs centrumet mot norr och binds ihop med kvarterslivet och parken.
- Församlingen har som mål att utöka sitt befintliga samarbete med arbetsförmedlingen och möjliggöra för ytterligare cirka 5 - 10 personer per år att få arbetsträning inom deras verksamhet.

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

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

Jämställdhet och trygghet

För att bidra positivt till jämställdhet i stadsmiljön så kommer projektet arbeta med att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Barn

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Församlingen har också verksamhet för barn och utökningen av lokaler ger möjlighet för mer verksamhet.

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 planerar att bebyggas i och med denna markanvisning har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Kontoret har inom planarbetet tagit fram en artskyddsbedömning samt en konsekvensbedömning på naturvärden för projektets bebyggelsestruktur. Båda utredningarna har tidigare framtagen naturvärdesinventering samt artportalen som underlag till respektive bedömning.

Artskyddsbedömningen visar att förslaget till ny bebyggelse inte utlöser förbuden i fridlysningsbestämmelserna för enskilda skyddade arter eller att planerade åtgärder bedöms störa populationen av berörda arter så länge störande arbeten utförs utanför fåglarnas häckningstid.

Konsekvensbedömningen för naturmiljön visar att planerad exploatering inom projektet ger en liten till måttlig negativ konsekvens samt att de två naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde har undantagits från exploatering.

Kontorets bedömning är att planerad bebyggelsestruktur i projektet inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploatering enligt detta förslag till markanvisning bedöms inte ha någon påverkan på ekologiska värden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta för hela projektområdet kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Församlingen 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. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka tre år. 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

Då projekt Centrala Bredäng innebär att flertalet byggaktörer tillsammans med staden behöver samverka kring planerad utbyggnad och övriga frågor krävs det att respektive byggaktör håller utsatt tidplan och levererar förväntat material i tid så att inte den totala tidplanen riskerar att påverkas.

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

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har särskilt tillfrågats kring justeringen av fastigheten för att bredda befintligt gångstråk, vilket stadsdelsförvaltningen ställde sig positiv till.

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 Skärholmens församling inom Frimurareorden 2 som avser ändrad användning och utökad byggrätt. Markanvisningen bidrar till att tillföra ett ökat utbud av lokaler samt stärker och utvecklar den mötesplats som finns idag centralt i Bredäng.

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

Slut