



Germund Larsson  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 275 21  
germund.larsson@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-10-28

## **Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Tempelriddarorden 10 till Stena Fastigheter i Stockholm AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Tempelriddarorden 10 till Stena Fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för Tempelriddarorden 10.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

### **Sammanfattning**

Projektet innebär att 66 studentbostäder kan byggas på en grusad yta inom fastigheten Tempelriddarorden 10 i Bredäng, med en möjlig fortsättning på ytterligare 200 lägenheter på närliggande Tempelriddarorden 7. Det medför också att SISAB kan bygga en förskola på närliggande Gröna Rutan 1.



Projektet ger staden ett ekonomiskt överskott.

## Bakgrund

Tempelriddarorden 10 är en 1974 kvm stor obebyggd tomt. Sedan 1991 har fastigheten en byggrätt för en barnstuga. Denna har dock aldrig kommit till utförande. Marken är grusad och har sedan 1992 arrenderats ut som parkeringsplats för närliggande Tempelriddarorden 7:s behov. Tempelriddarorden 7 ägs av staden, men är upplåten med tomträtt till Stena Fastigheter i Stockholm AB, i fortsättningen kallat Stena.

Samtidigt finns ett stort behov av förskoleplatser i närområdet, varför Skärholmens stadsdelsförvaltning diskuterat att realisera de gamla planerna för Tempelriddarorden 10. Stadsdelsförvaltningen skulle dock i första hand istället vilja utöka en befintlig förskola på den närliggande fastigheten Gröna Rutan 2. Fastigheten är dock för trång för detta. Gröna Rutan 1, omedelbart norr om Gröna Rutan 2, innehåller en tomställd, före detta livsmedelsbutik och är upplåten med tomträtt till Stena. Gröna Rutan 1 och 2 skulle tillsammans kunna inrymma en förskola med tillräcklig kapacitet. Stena kan tänka sig att överlåta Gröna Rutan 1 till SISAB, ifall man får en markanvisning för bostäder på Tempelriddarorden 10. Stena har inkommit till Stadsbyggnadskontoret med en ansökning om planändring för Tempelriddarorden 7 och 10.



#### Översiktskarta

I stadsdelen finns 91 % av bostäderna i flerbostadshus och 9 % i småhus. Småhusen dominerar dock i det närliggande Mälarhöjden. Nio procent av bostäderna i Bredäng är 1:or, 21 % 2:or, 47 % 3:or, 16 % 4:or och 8 % 5:or eller större. Av flerbostadshusen upplåts 19 % med bostadsrätt och 81 % med hyresrätt, varav 2/3 är allmännyttiga (USK 2010). Flerbostadshusen byggdes huvudsakligen mellan 1963 och 1965 och småhusen mellan 1965 och 1967. Viss komplettering har skett under senare år.

De senaste tre åren har tre markanvisningar skett i Bredäng. Mark anvisades för 90 hyreslägenheter invid Bredäng Centrum 2008-06 till ByggVesta AB och för 30 bostadsrätter invid kv. Vårfrugillet 2008-10 till FR Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB. 2009-06 anvisades mark vid Vita Liljans Väg för 75 bostadsrätter till Ikano Bostaden AB. Dessutom togs en ändrad markanvisning för 14 hyresrättsradhus invid kv. Utsikten till AB Stockholmshem upp i exploateringsnämnden 2010-03-25. Stena har sedan 2007 inte fått någon markanvisning.



Ortofoto

## Tidigare beslut

Detta är det första och sannolikt enda beslutet i ärendet i exploateringsnämnden.

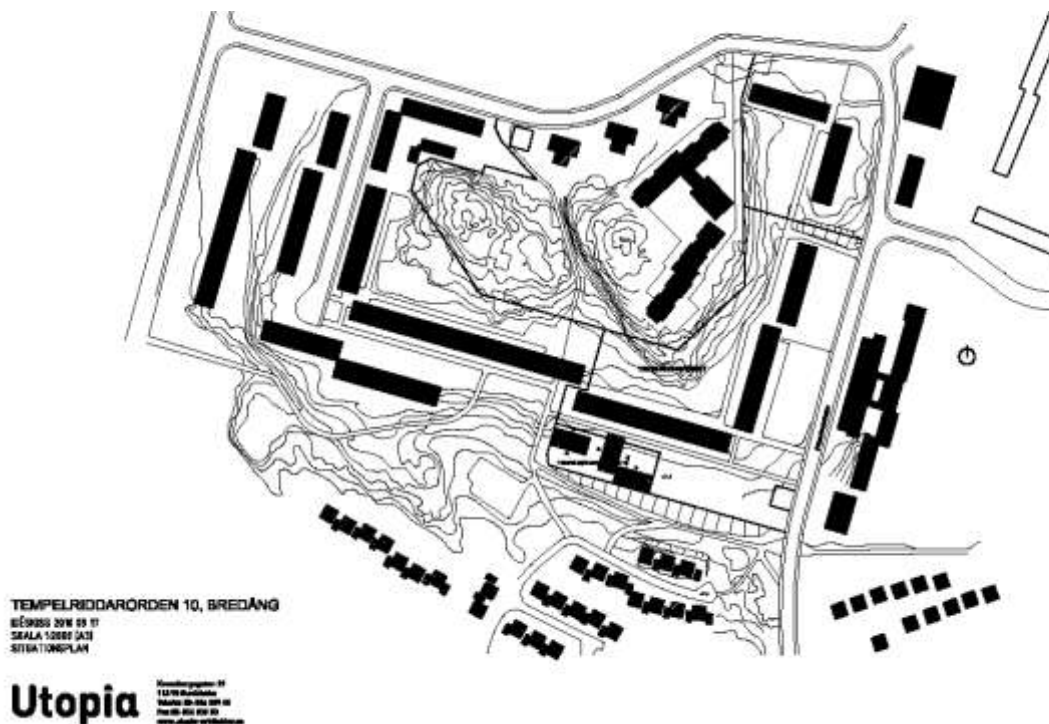
## Utbyggnadsförslag

Stena inkom 2010-06-18 med en ansökan om markanvisning för Tempelriddarorden 10. Inom fastigheten vill bolaget uppföra ca 66 hyreslägenheter i form av studentbostäder. I detta skede har en exploatering med fyravånings lamellhus föreslagits.

På sikt studerar bolaget även byggande av bostäder på den närliggande Tempelriddarorden 7, som man innehar med tomträtt. Som mest kunde detta ge ett tillskott på ytterligare ca 200 lgh. Den yta man visat intresse av att bebygga används dock idag som parkeringsplats för fastighetens eget behov. Innan nybyggnation av bostäder på denna yta kan medges, måste det studeras vidare hur detta parkeringsbehov kan tillgodoses.

SISAB planerar att bygga en förskola med fem avdelningar på Gröna Rutan 1 och 2. Denna planering kommer att bedrivas som ett separat planärende.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.





Situationsplan (Utopia Arkitekter)

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Markanvisningen villkoras av att bolaget innan 2010-12-31 överlåtit tomträtten till Gröna Rutan 1 till SISAB, så att SISAB kan uppföra en ny förskola på fastigheterna Gröna Rutan 1 och 2.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till början av år 2013 och första inflyttning till år 2014.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Ingen miljöteknisk undersökning har genomförts, men kontoret bedömer ändå att risken för förekomst av markföroreningar är liten.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Projektets intäkter överstiger utgifterna.

Staden har i projektet sannolikt endast kostnader för administration. Intäkterna härrör från tomträttsavgälder, i första hand från nyupplåtelse på Tempelriddarorden 10, eventuellt även från avgäldsökningar på grund av ökade byggrätter på Tempelriddarorden 7. Om denna utbyggnad blir av kan dock inte kostnader för ledningsflytt uteslutas, eftersom en närliggande elnätsstation kan komma att beröras.

### **-Tillgänglighet**

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav.

### **-Måluppfyllelse**

Projektet ligger i linje med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet och i synnerhet byggandet av studentbostäder i Stockholm.

### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

### **-Påverkan på barn**

Förslaget innebär att en populär förskola kan växa och få bättre utemiljö.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda förvaltningar har ställt sig positiva.

### **Planbeställning**

Stena har begärt planläggning av Tempelriddarorden 7 och 10. Stadsbyggnadskontoret vill dock ha en begäran om planändring för Tempelriddarorden 10 från exploateringsnämnden, eftersom Stena ännu inte innehar tomträtten. SISAB kommer att begära planändring för Gröna Rutan 1 och 2 så snart tomträtten till Gröna Rutan 1 överlåtits till SISAB.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Projektet innebär att nya studentbostäder kan komma till, vilket är positivt. Eftersom bostäderna planeras byggas på mark som idag används för parkering, blir det avgörande för den fortsatta planeringen hur parkeringsbehovet både hos befintlig och tillkommande bebyggelse ska kunna tillgodoses.

Det råder enligt stadsdelsförvaltningen en stor efterfrågan på förskoleplatser i närområdet. Projektet innebär att en lika stor förskolebyggrätt kan komma till, som den som försvinner. Den tillkommande förskolebyggrätten är dock bättre, dels eftersom den ligger i anslutning till en befintlig förskola, dels eftersom den har bättre angränsningsmöjligheter.

### **Slut**