

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Markanvisning för bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheten Vita Liljan 3 – 4, Utile Dulci 2, och del av Sätra 2:1 i Bredäng till Magnolia Bostad AB, Bofolder fastighets AB, A Jerndal Fastighets AB, Fastighets AB Vita Liljan

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Vita Liljan 3 och 4, Utile Dulci 2 samt del av Sätra 2:1 till Magnolia Bostad AB, Bofolder fastighets AB, A Jerndal Fastighets AB och Fastighets AB Vita Liljan och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

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

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.

Berörda fastigheter ligger i stadsdelen Bredäng. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en strukturplan för området. Planområdet utgörs av befintliga tomträtter som idag är planlagda som industri och ska omvandlas till bostäder och lokaler.

Magnolia Bostad AB (nedan kallad Magnolia), ska efter fastighetsbildning förvärva del av marken för 10 700 kr per kvm ljus BTA. Från priset vid tillträdestidpunkten ska sedan göras ett avdrag för värdet av befintlig tomträtt, rivningskostnader m.m. om 52,443 mnkr.

Övrig mark inom fastigheterna Utile Dulci 2 samt Vita Liljan 3 och 4 avses upplåtas med tomträtt.

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. Projektet tillvaratar befintliga tomträttsinnehavares vilja att investera och utveckla sitt bestånd 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 beläget inom stadsdelen Bredäng. Merparten av ny bebyggelse möjliggörs inom befintliga tomträtter och förutsätter att befintliga industribyggnader rivs.

Ett dotterbolag inom Magnolias koncern har köpt A Jerndal Fastighets AB, Fastighets AB Vita Liljan och Bofolder Fastighets AB (nedan kallad Tomträttshavarna) som är tomträttshavare till fastigheterna Vita Liljan 3, Vita Liljan 4 och Utile Dulci 2 i stadsdelen Bredäng. Köpen av bolagen som äger tomträtterna har

dock ännu inte gått igenom utan är beroende av att detaljplanen för området vinner laga kraft. Markanvisning sker därför både till Tomträttshavarna och Magnolia.

- Magnolia har sedan 2011 markanvisats 355 lägenheter varav 150 hyresrätter och 205 bostadsrätter.
- Tomträttshavarna har aldrig tidigare markanvisats.

För fastigheterna Vita Liljan 3 och 4 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för småindustri, och för Utile Dulci 2 gäller en detaljplan avsedd för småindustri och kontor.

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/>).

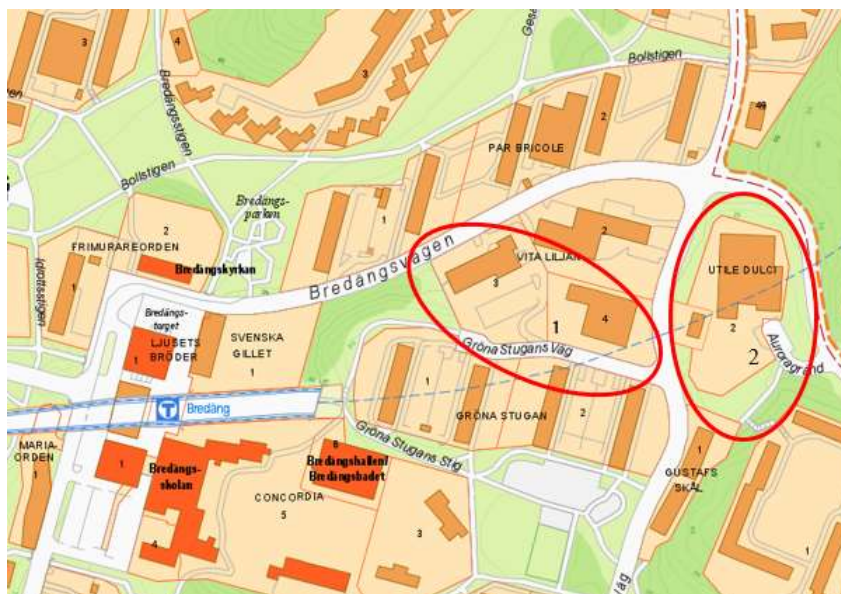


Bild 1. Markanvisningsområdet

- 1. Vita Liljan 3 och 4 bostäder och lokaler i bottenvåning*
- 2. Utile Dulci 2 bostäder*

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-11-11. Nämnden föreslår i sitt beslut att framtaget förslag på struktur omarbetas i det fortsatta planarbetet och prövas för mer slutna kvarter.

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
2021-11-11	Sbn	Start-PM Centrala Bredäng
2021-11-25	Expln	Markanvisning inom Centrala Bredäng

Tabell 1. Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Markanvisning

Den aktuella markanvisningen för fastigheterna Vita Liljan 3 och 4 innehåller cirka 200 – 250 bostadslägenheter med lokaler i bottenvåningen. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

I den strukturplan som staden tagit fram möjliggörs ca 300 lägenheter inom de aktuella fastigheterna Vita Liljan 3 och 4 och intilliggande fastighet Via Liljan 2. Exakt hur många lägenheter som kommer att förläggas på respektive fastighet kommer att bestämmas i planarbetet. Befintlig tomträttshavare för fastigheten Vita Liljan 2 är intresserad av att utveckla fastigheten och planeras att markanvisas under 2022 när finansieringen av utvecklingen av fastigheten är löst.

För fastigheterna Utile Dulci 2 föreslås en markanvisning för cirka 200 bostadslägenheter. Av dessa ska ca 10 000 kvm BTA friköpas för bostadsrätter, resterande del blir hyresrätter och upplåts med tomträtt.

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



Bild 2. Röd markering visar Vita Liljan 3 och 4, grön markering Utile Dulci 2 och blå markering visar del av Sättra 2:1 som ingår i denna markanvisning.



Bild 3. Ytor i blått markanvisades 2021-11-25, yta i gult planeras att markanvisas under 2022 och aktuella ytor för denna markanvisning är markerade i rött.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-05-05 (dnr 2022-01554).

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.

Magnolia ska efter fastighetsbildning förvärva marken som ska friköpas på Utile Dulci 2 för 10 700 kr per ljus BTA. Från priset vid tillträdestidpunkten ska sedan göras ett avdrag för värdet av befintlig tomträtt, rivningskostnader m.m. om 52,443 mnkr.

Övrig mark avses upplåtas med tomträtt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Denna markanvisning inom projekt Centrala Bredäng, som är en del av Fokus Skärholmen, bidrar med ca 400 bostäder 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 2022
- 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)

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 sätts 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.

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 2022 då markanvisning av Vita Liljan 2 förväntas ske. Därefter infaller nästa beslutstillfälle preliminärt tredje 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. Bolagen är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Befintliga tomträttshavares intresse av att investera i platsen tas tillvara.

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

Slut