

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Tempelriddarorden 1 och 2 i Bredäng till Stena Fastigheter Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Tempelriddarorden 1 och 2 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.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Stena Fastigheter Stockholm AB (nedan kallat bolaget) har inkommit med en markanvisningsansökan inom ramen för sina befintliga tomträtter i Bredäng, fastigheterna Tempelriddarorden 1 och 2. Bolaget vill pröva att utveckla de befintliga bostadsfastigheterna med ytterligare bostadshus på parkeringar inom bolagets tomträttsfastigheter längs Bredängs allé och längs Vita Liljans väg. Markanvisningen gäller cirka 75 bostäder upplåtna med hyresrätt. Minst 30 av bostäderna ska bli för

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 61
Växel 08-508 276 00
britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

seniorer och kunna förmedlas via bostadsförmedlingens seniorbostadskö. Bebyggelsen ska ha lokaler i bottenvåningarna mot Bredängs allé.

Marken avses fortsätta 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.

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

Kontoret ser positivt på förslaget att exploatera redan ianspråktagen mark och skapa bebyggelse längs Bredängs allé. Det kommer att vara mycket positivt för stadsbilden och tryggheten längs Bredängs allé som är den stora gatan som leder in mot Bredängs centrum.

Projektet ligger väl i linje med stadens inriktning i fokus Skärholmen och mål i budget.

Bakgrund till markanvisningen

Stena Fastigheter Stockholm AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 75 lägenheter på de egna tomträttsfastigheterna Tempelriddarorden 1 och 2 i Bredäng. Önskan är att utveckla befintliga fastigheter med ytterligare bostäder.

Markanvisningen är en direktanvisning till bolaget, eftersom det är inom bolagets egen tomträttsfastighet.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått markanvisningar om totalt 350 lägenheter.

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

Stena fastigheter är ett av Sveriges största bostadsbolag med cirka 26 000 bostäder, främst i Sveriges storstadsregioner. I Stockholm förvaltar bolaget cirka 7 900 lägenheter.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bredäng byggdes ut på 1960-talet. Det finns nästan 5000 bostäder i Bredäng. Åttio procent av dem är hyresrätter och en fjärdedel av dem tillhör allmännyttan. Cirka tolv procent av bostäderna är bostadsrätter. Cirka sju procent är småhus. Fyrtio procent av bostäderna är treor. Det är brist på stora lägenheter, som fyror och större.



Karta visande projektområdet.

Tidigare beslut

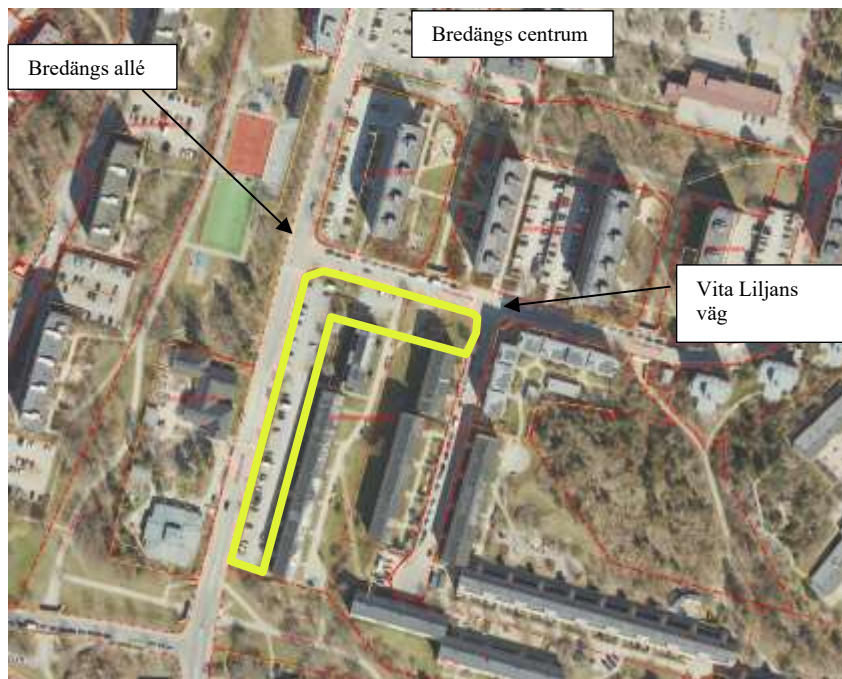
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 75 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas

med hyresrätt. Minst trettio av dem ska vara seniorbostäder. I bottenvåningarna längs Bredängs allé ska det finnas lokaler.



Markanvisningsområdet.

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. Markanvisningen gäller förtätningar på befintliga tomträttsfastigheter. Fastigheterna ska fortsätta att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Markanvisningsområdet är inom fokus Skärholmen, som i översiktsplanen är utpekad som ett område som ska utvecklas med särskild fokus på social hållbarhet. I markanvisningsavtalet förbinder sig bolaget att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad. Bolaget ska bidra till ökad social hållbarhet i planerings- och genomförandearbeten utifrån de analyser och dokument som tagits fram för fokus Skärholmen.

I övrigt innehåller markanvisningsavtalet sedvanliga regleringar enligt stadens mall.

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 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.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar med 75 hyresrätter till stadens mål om att markanvisa 8 000 lägenheter och att hälften av dem ska vara hyresrätter. I och med att det blir minst 30 seniorlägenheter bidrar det till målen om en mångfald av upplåtelser och minst 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt.

Markanvisningsområdet är i ett mycket gott kollektivtrafikläge med cirka 200 meter till Bredängs tunnelbanehållplats.

Genom hållbarhetskraven har bolaget tagit på sig att beakta behovet av cykelparkeringar. Det centrum och tunnelbanenära läget minskar behovet av bil.

Den nya bebyggelsen är en del i utvecklingen av Fokusområdet Skärholmen. Den bidrar till trygghet och stadsmiljövärden genom

att Bredängs allé, huvudgatan mot centrum kantas med bostadshus med lokaler i bottenvåningen i stället för parkeringsytor.

Arbetsplatser och lokaler

Det kan skapas arbetsplatser i kommersiella lokaler i husens bottenvåningslokaler.

Miljö

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

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativvärden, stads- och landskapsbild, grön- och blåstruktur, ekologiska värden, kulturmiljö eller fornlämningar, luftkvalitet, dagvatten, grundvatten- och markförhållanden och den berörs inte av något skyddsavstånd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet ligger inom fastighetsmark och det är främst parkeringsytor som tas i anspråk för ny bebyggelse.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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 små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Det gjordes en integrerad barnkonsekvensanalys i Skärholmen 2017. I sammanfattningen konstateras bland annat att "Barnen i årskurs 7-9 har ett starkt fokus på att vilja förbättra belysningen

inom stadsdelsområdet. De visar även på vikten av stadsmässiga funktioner som fler bostäder, caféer, restauranger, butiker, bibliotek i stadsdelarnas kärnområden som förutsättningar för skapa platser där barn kan vistas och mötas.”

Detta förslag till bebyggelseutveckling längs Bredängs allé och Vita Liljans väg möter väl barens önskemål.

Den nya bebyggelsen planeras på befintliga parkeringsytor. Parkeringen förläggs i garage och det blir gårdsmiljöer i stället mellan husen.

Längs Vita Liljans väg påverkas också en undergång under Vita Liljans väg och en del ytor runt denna. Bebyggelsen kan innebära att gångtunneln försvinner. Det är både positivt och negativt för barn med trafikseparering och gångtunnlar. Det positiva är att de kan ta sig förbi vägar utan att behöva vara rädda för trafiken. Det negativa är att gångtunnlar ofta upplevs som otrygga.

Den fortsatta planeringen ska bedrivas för att hitta goda lösningar för barnen.

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 29 % jämfört med 21 % för hela staden. För kvinnor i Skärholmen är andelen 36 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20 % i Bredäng jämfört med 14 % i hela staden.

Projektet bidrar med bebyggelse mot Bredängs allé och Vita Liljans väg där det främst varit parkeringsytor. En undergång under Vita Liljans väg tas eventuellt bort. Sådana undergångar brukar upplevas som otrygga. Gatorna blir mer upplysta och fler människor kommer att röra sig längs Bredängs allé då det

kommer att finnas lokaler med service eller verksamhet i bottenvåningarna.

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.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Platsen för den nya bebyggelsen är trång och utformningen måste ta hänsyn till hur befintlig bebyggelse berörs av insyn och skugga. Det blir också en utmaning att skapa tillräckligt mycket parkering under mark. Den ska både ersätta parkeringsplatser som tas i anspråk för den nya bebyggelsen och utgöra parkering för de nya bostäderna som skapas i projektet.

Det planeras mycket ny bebyggelse i Bredäng. Det finns en risk för att framkomligheten för såväl busstrafik som privatbilister påverkas av byggtrafik och avstängningar. Byggarbetsplatser kan också vara otrygga och dra till sig brott. Inte minst i Skärholmen, där målen är högt ställda om en socialt värdeskapande stadsutveckling är det viktigt att byggnationen sker på ett sätt som så tar hänsyn till medborgarna i Bredäng.

Exploateringskontoret, byggherrar, stadens andra förvaltningar och andra intressenter i området behöver samordna planeringen och genomförandet av byggnationen och inte minst kommunikationen kring den. Detta kan komma att påverka tidplanen av byggnationen och färdigställandet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

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

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet är väl i linje med många av ambitionerna kring värdeskapande stadsutveckling. Parkeringsytor invid ett brett vägrum blir bostäder och lokaler. Det ger ögon mot gatan och närservice som kan stärka centrum i Bredäng. Seniorbostäderna ger möjlighet att bo kvar i sitt hem och i sitt närområde, vilket är efterfrågat.

Fortsatt planering och genomförande ska ske med kunskap och omsorg om vad som är viktigt för de som bor i området för att höja de sociala värdena i Bredäng.

Slut