

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Vita Liljan 2 i Bredäng till Verket Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Vita Liljan 2 till Verket Fastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefLouise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet berör markanvisning till en byggaktör inom pågående detaljplanearbetet för projekt Centrala Bredäng. Verket Fastigheter AB är befintlig tomträttshavare inom fastigheten Vita Liljan 2 och planerar för tillkommande cirka 50 – 100 hyresbostäder samt lokaler. Marken inom fastigheten Vita Liljan 2 avses fortsätta upplåtas med tomträtt till Verket Fastigheter AB.

Exploateringskontoret
Projekt sydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 77
Växel 08-508 276 00
cristina.engwall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Markanvisad fastighet ligger i stadsdelen Bredäng och kommer att ingå i pågående planarbete för Centrala Bredäng. Projektet har föregåtts av att stadsbyggnadskontoret har tagit fram en strukturskiss för området. Planområdet utgörs av ovan nämnd markanvisning samt tidigare markanvisade befintliga tomträttshavare samt ytterligare markanvisad byggaktör på stadens mark.

Projektet är en del av Fokus Skärholmen och det gemensamma inriktningsbeslut som finns taget för 16 av projekten 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 att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen.

Exploateringskontoret anser att aktuell markanvisning tillför ett positivt tillskott av bostäder i Bredäng samt lokaler för verksamheter som kan tillföra stadskvaliteter för boende i Bredäng. Projektet tillvaratar vidare befintlig tomträttsinnehavares vilja att investera och utveckla sitt bestånd i området.

Bakgrund till markanvisningen

Den aktuella markanvisningen till Verket Fastigheter AB, nedan kallad Verket, kommer att ingå i projekt Centrala Bredäng. Projektet är ett av de 16 projekt som ingår i ett gemensamt inriktningsbeslut inom 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 har tagit fram en strukturskiss för området som färdigställdes år 2021. Merparten av ny bebyggelse inom Centrala Bredäng möjliggörs inom befintliga tomträtter och förutsätter att befintliga industribyggnader rivs.

Ingående fastigheter i planområdet har markanvisats i flera omgångar och planarbetet för projektet pågår sedan våren 2023. Samråd uppskattas till kvartal 1 2025. Projektet planerar för

ytterligare en markanvisning på befintlig parkeringsyta nära Bredäng centrum.



Bild 1. Gula markeringar visar redan markanvisade områden inom Centrala Bredäng och blå markering visar aktuell markanvisning i detta ärende.

1. Aktuell markanvisning inom Vita Liljan 2 till Verket på befintlig tomträtt.
2. Markanvisning till Skärholmens församling på befintlig tomträtt Frimurareorden 2.
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.

För markanvisad fastighet gäller en detaljplan enligt vilken fastighet Vita Liljan 2 är avsedd för småindustriändamål.

Tomträtten Vita Liljan 2 har tidigare ägts av Svenska Bostäder AB som då bedrev ett värmeverk för produktion av fjärrvärme till bostäder i området inom tomträtten. Sedan Verket förvärvade tomträtten så används befintliga lokaler till kontor för entreprenörsverksamheter samt delar av lokalerna till kulturevenemang.



Bild 2. Blå markering visar markanvisning till Verket inom Vita Liljan 2.

Markanvisning till Verket föreslås som en direktanvisning då byggaktören också utgör befintlig tomträtthavare. Verket uttrycker höga ambitioner att inom sin fastighet bidra med social hållbarhet genom att bland annat tillskapa nya boendeformer samt verksamhetslokaler för kultur och entreprenörskap.

Verket Fastigheter AB (org.nr. 559326-3600) föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 - 100 lägenheter samt lokaler inom området. Utöver detta önskar Verket ändra användning i detaljplan för befintliga byggnader till ändamålsenlig planbestämmelse.

Verket Fastigheter AB är ett bolag som registrerades 2021 med syfte att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Verket planerar att utveckla fastigheten Vita Liljan 2 tillsammans med fastighetsbolaget Altira AB, som utvecklar och förvaltar kommersiella lokaler i Storstockholm och Uppsala främst.

Altira AB (org.nr. 556650-3404) åtar sig i enlighet med markanvisningsavtalet gentemot staden att solidariskt ansvara för samtliga åtaganden och förpliktelser som kan komma att ingå för utvecklingen av Vita Liljan 2. Kontroll har gjorts av Verkets och Altiras gemensamma kreditvärdighet och finansiella situation. Bolagens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Verkets genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande

tillsammans med Altira som solidariskt ansvarig. Verket har ingen tidigare markanvisning i staden.

Projektområdet är beläget inom stadsdelen Bredäng där det idag finns cirka 4 920 bostäder. Av dessa är cirka 1 000 bostadsrätter eller äganderättsbostäder. Allmännyttan står för cirka 25 % av hyresrättsbeståndet i Bredäng. Cirka 83 % av de befintliga lägenheterna i Bredäng har tre rum och kök eller färre rum.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett 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 för Fokus Skärholmen och Centrala Bredäng

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
2022-05-12	Expln	Markanvisning inom Centrala Bredäng till Magnolia Bostad AB, Bofolder fastighets AB, A Jerndal Fastighets AB, Fastighets AB Vita Liljan

Tabell 1. Tidigare beslut för Fokus Skärholmen och Centrala Bredäng.

Markanvisning

Markanvisningen till Verket på Vita Liljan 2 gäller nybyggnad av 50 - 100 lägenheter och lokaler i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Planprocessen kommer att utreda nybyggnad för bostäder samt verksamhetslokaler för bland annat arbetsplatser och kulturändamål. Byggaktören planerar att inte riva befintliga byggnader inom fastigheten utan tillskapa byggrätter genom till- och nybyggnad.



Bild 4. Markanvisning inom Vita Liljan 2.

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

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken inom Vita Liljan 2 avses fortsätta upplåtas med tomträtt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

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 till det initiala övergripande målet om 4 000 nya bostäder i Fokus Skärholmen. Den aktuella markanvisningen avser cirka 50 - 100 lägenheter i hyresrätt inom Vita Liljan 2. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3 950 lägenheter i hyresrätt, cirka 650 bostadsrättslägenheter och cirka 320 bostäder som äganderätt.

Markanvisningen bidrar även till att uppfylla stadens mål om att bland annat:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Arbetsplatser och lokaler

Inom Vita Liljan 2 kommer det att tillskapas arbetsplatser för kontor och kulturverksamhet. Omfattningen av dessa kommer att utredas inom planarbetet.

Social hållbarhet

Kontoret har arbetat med socialt värdeskapande analys och fastslagit effektmål för projektet. Dessa är 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 samt att stadsutvecklingen bidra till ökad sysselsättningsgrad och att lokala företag och verksamheter stärks.

Markanvisad byggaktör har utifrån dessa effektmål föreslagit konkreta åtgärder inom social hållbarhet för sin exploatering, vilka har bilagats markanvisningsavtalet.

Verket har redovisat följande åtaganden:

- Genomföra en behovs- och målgruppsanalys för att säkerställa att fastighetens framtida verksamhet möter de sociala behov som finns i området.
- Fortsätta utveckla sitt pågående arbetsmarknadsprojekt sedan 2020, "Future spacemakers", och för denna exploatering anställa 5 – 10 personer.
- Arbeta efter ett internt styrdokument om ansvarsfull arkitekturpolicy, som ger att beslut inom Verkets exploatering ska värderas utifrån om de leder till ökad social hållbarhet.

Staden 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.

Tillgänglighet

Vistelseytor intill hus och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Den mark som föreslås anvisas inom Vita Liljan 2 är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Det utvecklade cykelnätet längs Bredängsvägen främjar barn och ungas rörelse.

Nära planområdet för Centrala Bredäng ligger Bredängsskolan samt flera förskolor. Detta medför att många barn transporterar sig på gång- och cykelvägar och gator inom och utom planområdet på väg till skola och förskola, vilket behöver beaktas under planprocessen.

Stadsdelen har meddelat att de inte ser behov av att projektet planerar för tillkommande skola eller förskola.

Jämställdhet och trygghet

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.

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader mellan könen. Inom hela Skärholmen stadsdelsområde är andelen som upplever att de känner sig mycket otrygga i sitt bostadsområde samt ej går ut på kvällarna av oro att utsättas för brott 27 procent av tillfrågade kvinnor. Det ska jämföras med snittet för både kvinnor och män i Skärholmen stadsdelsområde som är 20 procent. För enbart Bredäng så ligger motsvarande snitt på 15 procent, vilket är en liten minskning jämfört med år 2020 från 17 procent.

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.

Miljömässig hållbarhet

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning samt tagit fram en naturvärdesinventering för planområdet som visar att inga särskilt värdefulla naturvärden finns inom markanvisat område.

De miljökonsekvenser som utreds vidare vid planering av bebyggelsen är artskyddsinventering, buller, dagvatten, skyfall och markföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön. Planförslagets konsekvenser för naturvärden kommer att analyseras inför samråd samt en artskyddsinventering utföras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkta inga grönytor varför åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta inte kommer att utredas vidare under planprocessen inom detta projekt.

Hållbarhetskrav

Bolaget 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 36 månader. 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

Planområdet för Centrala Bredäng kan komma att behöva hantera och fördröja skyfallsvatten för att inte försämma för fastigheter nedströms. Då planområdet innehåller få eller inga ytor inom allmän platsmark som är lämpliga för skyfallshantering, kan ytor inom kvartersmark eventuellt behöva tas i anspråk för att säkra planens genomförande.

Då projekt Centrala Bredäng innebär att flertalet byggaktörer behöver samverka kring planerad utbyggnad och övriga frågor krävs det att respektive byggaktör håller utpekad tidplan och levererar förväntat material i tid så att inte den totala tidplanen riskerar att påverkas. Det kräver också att samverkan mellan byggaktörerna är god.

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

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och socialförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen inom dessa aktuella markanvisningar. Byggaktören är informerad om att detta behov inte föreligger.

Bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen kommer att tillgodoses inom annan fastighet i projekt Centrala Bredäng.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och lokaler i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen 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 stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Slut