

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Sigbardiorden 1 och 2 i Bredäng till Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Sigbardiorden 1 och 2 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, nedan kallad SKB, har inom hyresrättspushen inkommit med ansökan om markanvisning inom sina egna tomträttsfastigheter Sigbardiorden 1 och 2. Fastigheterna ligger längs Lilla Sällskapetets väg i Bredäng. SKB vill pröva att utveckla de befintliga bostadsfastigheterna med ytterligare nya bostäder på befintliga parkeringsdäck, gård och samtidigt se över och omfördela befintlig parkering. Markanvisningen gäller ca 75 bostäder upplåtna med hyresrätt.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 5,3 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 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 förbättra gaturummet längs Lilla Sällskapets väg.

Bakgrund till markanvisningen

SKB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 75 lägenheter på de egna tomträttsfastigheterna Sigbardiorden 1 och 2 i Bredäng. Önskan är att utveckla befintliga parkeringsdäck och gård med ytterligare bostäder och samtidigt se över parkeringen för befintliga och nya bostäder.

Bolaget har under de senaste 4 åren fått 5 markanvisningar om totalt 465 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostads- och parkeringsändamål. Bostäderna uppfördes 1964.



Bild 1. Det aktuella markanvisningsområdet markerat i rött

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden planerar hantera start-pm för detaljplaneläggning 2021-12-09.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 75 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Bebyggelsen skulle medföra ett effektivare marknyttjande där delar av befintliga parkeringsdäck bebyggs med nya bostadshus. Totalt parkeringsbehov för befintliga och nya bostäder ses över i detaljplanearbetet och nya parkeringsplatser ordnas inom kvartersmark, med stor sannolikhet i garage. Ny bebyggelse längs med Lilla Sällskapet väg bidrar till att gaturummen i Bredäng i större utsträckning upplevs som sammanlänkande offentliga rum för fotgängare.



Bild 2. Aktuellt markanvisningsområdet markerat i rött.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

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 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas 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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- 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)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 75 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att 62 % av lägenheterna i stadsdelen i dag är upplåtna med hyresrätt.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan då redan ianspråktagen mark berörs.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Tanken är att ytterst lite grönyta tas i anspråk i och med exploateringen. Om grönyta ändå tas i anspråk utreds kompensation för detta inom detaljplanarbetet.

Energihushållning

Bolaget 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

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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Exploateringen bedöms inte ha påverkan på barn.

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 13 % kvinnor och 9 % män.

Stora parkeringsdäck kan upplevas som otrygga under dygnets mörka timmar och nya bostäder och mindre parkeringsenheter skulle öka tryggheten på ett betydande sätt.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar SKB sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga större risker anses föreligga. Parkeringssituationen behöver utredas under planprocessen för att inte försämra läget för de befintliga boende.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och de är positiva till projektet.

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. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på utvecklingen av bostäder på redan ianspråktagen yta som både ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i området och även stärker gaturum och ger trygghet.

Slut