



Christopher Pleyrn
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 06
christopher.pleyrn@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för kyrka med tillhörande samlingslokaler inom fastigheten Hässjan 1 samt del av Älvsjö 1:1 i Hagsätra till Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestiftet i Sverige

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kyrka med tillhörande samlingslokal inom fastigheten Hässjan 1 samt del av Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestiftet i Sverige och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestiftet i Sverige (nedan kallad Etiopiska kyrkan) har tomträtt på fastigheten Hässjan 1 i Hagsätra, där de bedriver kyrklig verksamhet. De har ansökt om att få bygg rätt på del av grannfastigheten Älvsjö 1:1 och därigenom utöka sin tomt med cirka 560 kvm. Marken ska upplåtas med tomträtt med en tillkommande tomträttsavgäld motsvarande bostadsavgäld på 56

kr/m² BTA. De önskar även få utökad byggrätt på sin befintliga tomträtt. Etiopiska kyrkan avser att bygga en kyrka med tillhörande samlingslokaler såsom fikarum, rum för undervisning mm. Etiopiska kyrkan anordnar söndagsmässor där antalet gudstjänstdeltagare ökat markant de senaste åren.

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.

Exploateringskontoret föreslår att nämnden markanvisar området till Etiopiska kyrkan.



Bild 1. Karta med markanvisningsområdet

Bakgrund till markanvisningen

Etiopiska kyrkan har tomträtt på fastigheten Hässjan 1 i Hagsåtra, där de bedriver kyrklig verksamhet i en tidigare livsmedelsbutik. De har ansökt om att få byggrätt på del av grannfastigheten Älvsjö 1:1 och därigenom utöka sin tomträtt med cirka 560 kvm. De önskar även få utökad byggrätt på sin befintliga tomträtt.

Församlingen avser att bygga en kyrka med tillhörande samlingslokaler såsom fikarum, rum för undervisning mm.

Etiopiska kyrkan anordnar söndagsmässor där antalet gudstjänstdeltagare ökat markant de senaste åren. En utbyggnad av kyrkan möjliggör för fler människor att närvara på söndagsmässorna.

Kontoret har kontaktat nämnden för statligt stöd till trossamfund (SST), vilken är en statlig myndighet. Det är regeringen som bestämmer vilka trossamfund som är berättigade till statligt stöd. Exempel på kriterier som behöver vara uppfyllda är:

- Samfundet/Församlingen skall bidra till att upprätthålla och stärka samhällets grundläggande värderingar.
- Samfundet skall vara stabilt och ha egen livskraft.

För närvarande uppgår antalet berättigade trossamfund och samverkansorgan i Sverige till 22 stycken. Etiopiska kyrkan är en av dessa och uppfyller därmed SST:s kriterier.

Den del av fastigheten Älvsjö 1:1 som föreslås markanvisas ligger längs med Pålsbodagränd nordväst om Hagsätra centrum. Platsen består idag av gräsyta med ett fåtal medelsstora lövträd och är planlagd som parkmark. Strax söder om markanvisningsområdet är en 7-manna grusplan belägen. Föreslaget innebär att en cirka 5-meter bred passage bevaras mellan grusplanen och den tilltänka utökade tomträtten.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Etiopiska kyrkan har ansökt om att få byggrätt på del av grannfastigheten Älvsjö 1:1 och därigenom utöka sin tomträtt med cirka 560 kvm. Förslaget innehåller nybyggnation av en kyrka på cirka 300 kvm i bottenplanet och som ska kunna inrymma cirka 300 personer. Angöring till fastigheten föreslås bli oförändrad och även fortsättningsvis vara belägen längs med Pålshodagränd.

Markanvisningen innebär också att byggrätten på den befintliga tomträtten Hässjan 1 utökas.

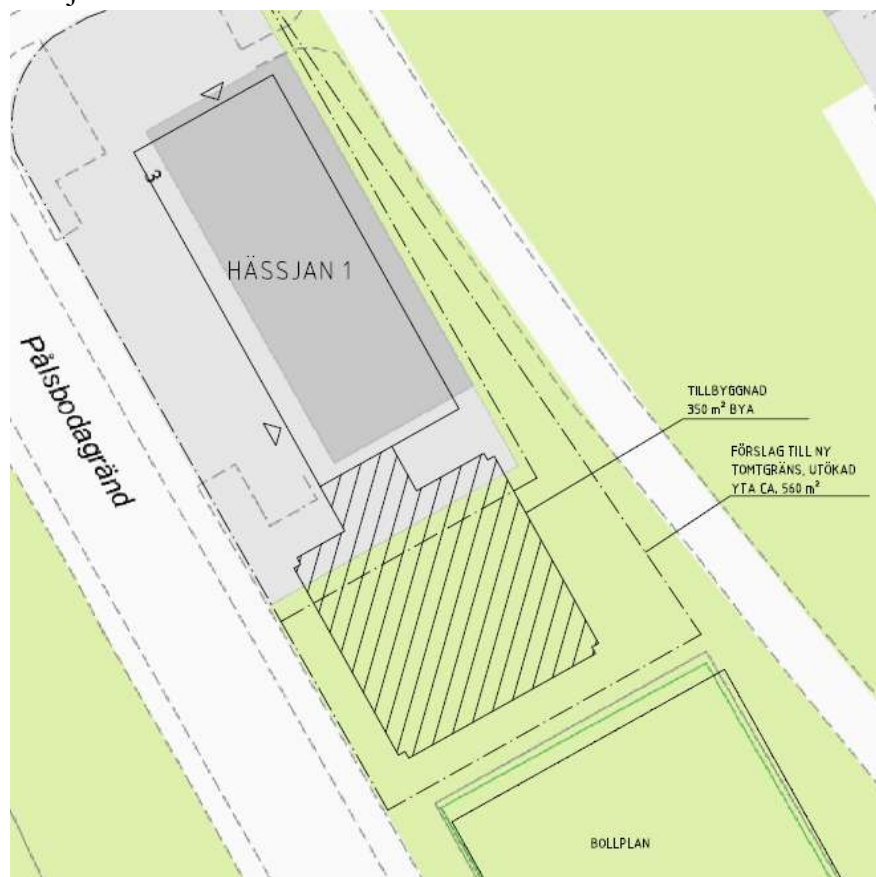


Bild 3. Förslag till markanvisning



Bild 4. Fasad mot sydväst



Bild 5. Illustrationsförslag

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 1.

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 ska upplåtas med tomträtt med en tillkommande tomträttsavgäld motsvarande bostadsavgäld på 56 kr/m² BTA. Inga större kostnader 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

Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer Söderortsvisionens mål att främja den lokala kulturen i söderort samt tillgodose ytor för offentlig service.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är närheten till Huddingevägen samt om förbindelsekopplingen mellan Älvsjöskogen och Rågsveds friområde påverkas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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 kyrkan och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

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 Bolaget planerar sin byggstart till årsskiftet 2014/2015 och kyrkan beräknar man inviga till årsskiftet 2015/2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen samt informerat trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som skapar en välbehövlig förbättring av den befintliga mötesplatsen för medlemmarna i kyrkan. Då antalet gudstjänstdeltagare ökat markant på senare åren så behövs en utbyggnad av kyrkan för att fler ska kunna delta på exempelvis söndagsmässorna.

Parkeringsfrågan bör studeras vidare under planprocessen för att klara av besök under högtidsmässorna.

Slut