



Brännkyrka Församling

Lokalförsörjningsplan

2022.06.02 Kyrkofullmäktige

Kyrkans Fastighetssamverkan i Stockholm AB

Kammarkagatan 30 - 110363 Stockholm

Marlene.hok@svenskakyrkan.se

Tel : 072 508 88 44

Innehållsförteckning

Inledning: övergripande om Lokalförsörjningsplanering	1
Kap. 1 – LOKALREVISION	5
<u>1.</u> Omvärldsbeskrivning och stadsutveckling	5
1.1 Övergripande och nationella omvärldsfaktorer	5
1.2 Omvärldsfaktorer i Stockholms stift	5
1.3 Omvärldsanalys i församlingen	7
1.4 Stadsutveckling 2040	14
1.5 Medlemmar i församlingen (kyrkostatisk)	17
1.6 Summering av omvärldsanalys	18
<u>2.</u> Fastighetsbeståndet	19
2.1 Örby Slott 1:4 - Brännkyrka Kyrka	19
2.2 Församlingshuset – Örby Slott 1:2	26
2.3 Förkunnelsen 1, Fruängen Kyrkcentrum	32
2.4 Malen 15 och Malen 16 i Långbro	37
<u>3.</u> Sammanfattning	40
Kap. 2 - FÖRSAMLINGENS VERKSAMHETSUTVECKLING	41
2.1. Planeringsförutsättningar	41
2.1.1 Församlingsinstruktion 2019	41
2.1.2 Församlingens vision för framtiden	42
2.2 Ekonomisk utveckling av fastighetskostnaderna i relation till Församlingens ekonomi	43
2.2.1 Medlemsutveckling, prognos	43
2.2.2 Fastighetskostnader i relation till Kyrkoavgiften 2016-2019	43
2.2.3 Fastighetskostnaderna	44
2.3 Förväntade lokalbehov i framtiden	44
Kap 3. SAMPLANERING	45
3.1 Målsättning lokalförsörjningsplan	45
3.1.1 Vägledande principer för gott fastighetsäggande och effektiv lokalförsörjning	45
3.1.2 Mål med lokalförsörjningsarbete	45
3.2 Samplanering, analyser och möjligheter	46
4 - LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN	47
4.1 Prioriterad åtgärdsplan	47
4.2 Konsekvensbeskrivning	48
4.3 Fortsatt arbete	48

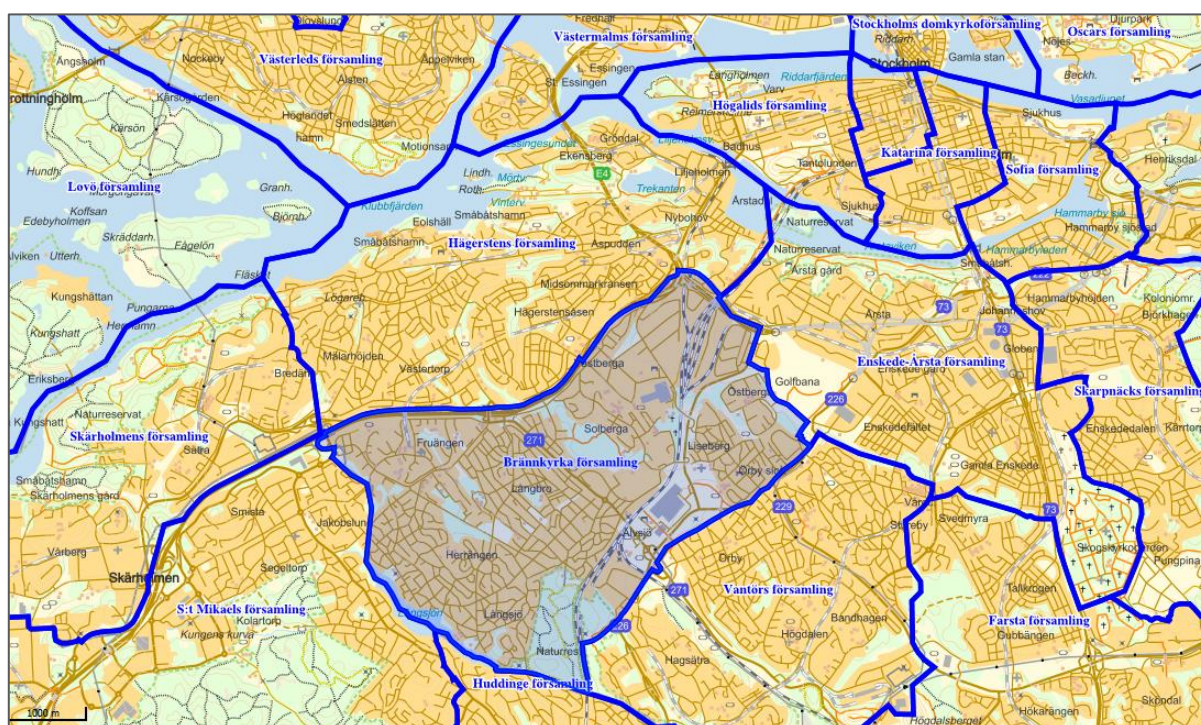
Inledning: övergripande om Lokalförsörjningsplanering

Inom trossamfundet Svenska kyrkan pågår en historiskt omfattande översyn av fastighetsinnehavet. Under 2018 har fastigheter och byggnader inom alla församlingar och pastorat registrerats, uppmätts och lagts in i ett gemensamt register (fastighetsregistret). Nästa steg i processen innebär att varje församling och pastorat upprättar en lokalförsörjningsplan för att se över användande av lokaler och fastighetsbehov på längre sikt.

Beslutet om ett gemensamt fastighetsregister och lokalförsörjningsplaner togs av Svenska kyrkans högsta beslutande organ, kyrkomötet 2016. Bakgrunden är, med en förväntad fortsatt minskning av tillhöriga kommer Svenska kyrkans församlingar att behöva frigöra resurser för det grundläggande uppdraget att sprida kristen tro och arbeta diakonalt i samhället.

För genomförande av lokalförsörjningsplaneringen ska alla församlingar och pastorat samla in uppgifter och göra analyser utifrån verksamhetens vision, mål, behov och ekonomiska förutsättningar samt ge svar på frågor som: hur utnyttjas våra lokaler, är de ändamålsenliga, hur stora underhållskrav finns, hur kommer församlingarnas kostnader för fastigheter utvecklas på sikt.

Samtliga församlingar och pastorat inom Svenska kyrkan ska upprätta en lokalförsörjningsplan (LFP), i syfte att kunna utföra sitt uppdrag i lokaler som är ändamålsenliga, funktionella och med en långsiktigt hållbar och kontrollerad resursanvändning. Med lokalförsörjningsplan avses en handlingsplan för att hantera lokalanvändningen och församlingens prioriterade långsiktiga lokalbehov utifrån ekonomiska förutsättningar. Lokalförsörjningsplanen skall omfatta planering med 10-20 års perspektiv med en översyn vart fjärde år.

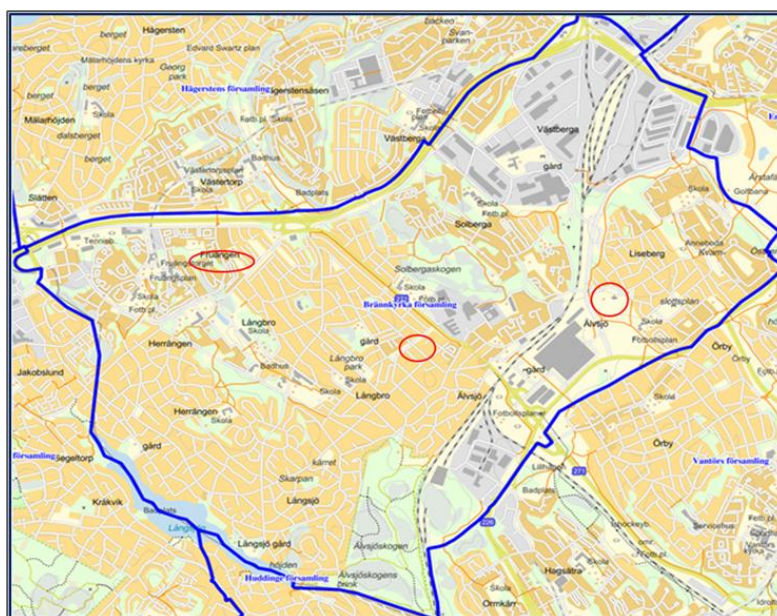


Brännkyrka Församling ligger i södra Stockholms kommun, ”Söder om söder” som också brukar benämnas de ”södra förorterna”. Församlingen är en del av Stockholms stift och ingår i Brännkyrka kontrakt tillsammans med grannförsamlingarna Skärholmen och Hägersten.

För hundra år tillbaka i tiden var Brännkyrka socken ännu ett grönskade jordbrukslandskap som omfattade hela söderort med endast cirka 25.000 invånare, stor skillnad mot nuvarande drygt 333.000 invånare. Här låg flera välmående gods och gårdar med stora ägor tex. Årsta, Örby, Älvsjö och Enskede. Gårdar vilka senare gett namn åt de nya stadsdelarna. När Brännkyrka socken införlivades med Stockholms stad år 1913 började staden köpa upp mark för den nya förortsbebyggelsen. Socken delades upp i mindre församlingar allteftersom befolkningen växte och Brännkyrka församling krympte till ytan. Enskede, Hägersten, Skarpnäck, Skärholmen, Årsta och Vantör som dessförinnan hade ingått i Brännkyrka socken blev egna församlingar.

Den nuvarande Brännkyrka församling omfattar stadsdelarna Västberga, Östberga, Liseberg, Örby slott, Älvsjö, Långbro, Långsjö, Herrängen och Fruängen. Församlingen har drygt 46.062 invånare (2021), varav 21.487, (44,6 %) är tillhöriga i Svenska kyrkan. Det är en mindre andel än i hela riket (53,9 %).

Församlingen bedriver kyrklig verksamhet, men ingen begravningsverksamhet sedan kyrkogården vid Brännkyrka kyrka lämnades över till Stockholms stads kyrkogårdsförvaltning på 1980-talet.



Brännkyrka församling innehar fastigheter och byggnader på 3 ställen i Örby, Fruängen och Långbro:

I Örby, vid Brännkyrka kyrka:

- Brännkyrka Kyrka – med fastighetsbeteckning Örby Slott 1:4
- Församlingshuset på Götalandsvägen/Mellösavägen bredvid kyrkan – med fastighetsbeteckning Örby Slott 1:2
- ett hyreshus med tre lägenheter och ett garage, inom samma fastighet.

Vid Fruängens centrum:

- Fruängen kyrkcentrum med Vårfrukyrkan, som ligger på Fruängens kyrkogata 3-7 i Fruängen
- fastighetsbeteckning Förkunnelsen 1

I Långbro:

- 2 fastigheter på Johan Skyttes väg 230, Malen 15 bebyggd med ett enbostadshus, ”Prästgården”, och
- Malen 16, bebyggd med en carport.

Totalt förfogar församlingen över 4.957 kvm bruksarea och 16.201 kvm markareal. Fastigheterna innehas stadigvarande och ägs av församlingen, marken i Fruängen är upplåten med tomträtt det innebär att den ägs av Stockholms kommun och upplåts för nyttjande, mot avgäld (avgift), till församlingen. Fastighetsbeståndet är varierat omfattande en av de äldsta kyrkorna, men också en av de yngsta kyrkorna i stiftet.

Församlingen har 42 anställda (2019). Samma år erhöll församlingen närmare 49,5 mkr i kyrkoavgift för att driva kyrklig verksamhet samt förvalta sina kyrkor och övriga lokaler, församlingen bidrog med 8,6 mkr till det ekonomiska utjämningsystemet som tillämpas inom Svenska kyrkan för att utjämna skillnader i antal tillhöriga. Personalkostnader (28 mkr) och fastighetskostnader (7,1 mkr) är de största utgiftsposterna i församlingens resultaträkning, som år 2019 visade ett negativt ekonomiskt resultat av ca 1 mkr. Församlingen står oundvikligen inför samma utmaningar som många andra församlingar och pastorat inom Svenska kyrkan. Med en mer ansträngd ekonomi ökar kravet om att minska utgifterna samt skaffa alternativa intäktskällor till kyrkoavgiften och inomkyrkliga bidrag. Församlingen har givetvis sina egna förutsättningar för att möta framtiden och i den mån kan fastigheterna utgöra viktiga tillgångar.

Under våren 2021 har församlingen påbörjat arbetet med lokalresursplanering genom att utse en styrgrupp med uppgift att göra strategiska överväganden och prioriteringar utifrån beslutade mål och ramar. Styrgruppen består av:

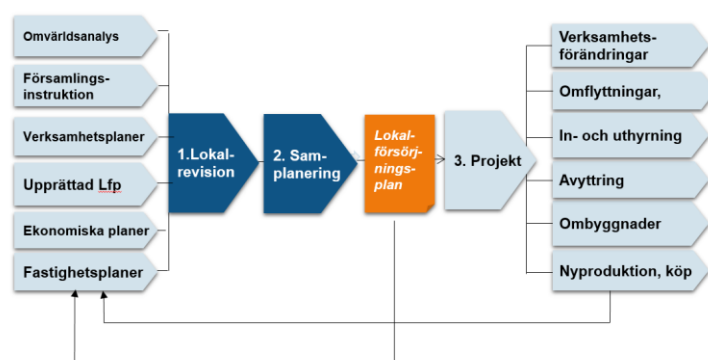
- Eva-Karin Fackel Sandor, kyrkoherde
- Kekke Waltersson, kyrkorådets ordförande
- Staffan Törnqvist, ordförande i Kyrkofullmäktige och ledamot i Fastighetsgruppen.
- Helena Stenberg, kyrkofullmäktiges ordförande till december 2021
- Robert Stahre, ledamot i kyrkorådet, från januari 2022
- Staffan Agesand, Administrativ chef, till oktober 2021
- Raimond Molander, Tf Administrativ chef, från november 2021

Som stöd och processledare har församlingen anlitat Kyrkans Fastighetssamverkan i Stockholm AB (KFS). KFS är en inomkyrklig konsultorganisation med lång erfarenhet av fastighetsstöd till församlingar och pastorat.

KFS förvaltar församlingens fastigheter och har därmed god kännedom om byggnaderna och verksamheterna som bedrivs i lokalerna. Arbetet med LFP har utförts under ledningen av Marlène Chantrel Hög med stöd av Peter Lindahl, förvaltare.

Arbetsmodellen som tillämpas av Svenska kyrkans Nationell nivå beskrivs som tre huvudprocesser 1) Lokalrevision 2) Samplanering, och 3) Projekt.

Arbetsmodell för lokalförsörjningsplanering



Lokalrevisionen syftar att ge ett brett underlag för lokalförsörjningsplanen och innebär faktainsamling och kartläggningsarbete omfattande:

1. **Omvärldsanalys:** Faktorer som påverkar församlingens arbete såsom stadsutvecklingen, socioekonomiska faktorer, befolkningen i närområde;
2. **Inventering av församlingens lokaler:** Ytor, nyttjandegrad och ändamålsenlighet, kulturhistoriska värdena;
3. **Fastighetsrättslig inventering av fastighetsbeståndet avser** ägandeformen, planföresättningar och eventuella dolda tillgångar samt belastningar i fastighetsinnehavet;
4. **Nuvarande och framtida fastighetskostnader:** Avseende drift och underhåll.
5. Medlemsutvecklingsprognoser och utveckling av församlingens ekonomi över tid.

Lokalrevisionen har presenterats för styrgruppen i juni 2021. Analyserna och **samplanering** har genomförts under flera workshopar under höstterminen 2021, med utgångspunkt i församlingsinstruktionen, församlingens verksamhetsplaner, visioner för framtiden och uppsatta mål för lokalförsörjningsplanen. I denna rapport redovisas en sammanfattning av förutsättningar, insamlade data och sammanvägda analyser som har gjorts under processen. Resultatet har sammanställts till en prioriterad åtgärdsplan. Åtgärderna kan vara av olika slag och omfatta förändringar i både verksamhet och lokaler. De förväntade effekterna redovisas i en konsekvensbeskrivning. Denna rapport och dess bilagor utgör underlaget för **beslut om fastställande av lokalförsörjningsplanen**. Därefter kan beslut fattas om något av det som föreslås ska realiseras, i **projektform**.



Kap. 1 – LOKALREVISION

Detta kapitel handlar om faktainsamling avseende omvärlden, fastighetsbeståndet, verksamheterna och ekonomi. De insamlade uppgifterna används som underlag för analyser och sammanvägda bedömningar av framtida behov av mark, byggnader och lokaler. Analysen visar eventuella utrymme och potential för besparingar och effektiviseringar.

1. Omvärldsbeskrivning och stadsutveckling

1.1 Övergripande och nationella omvärldsfaktorer

En lång rad faktorer på såväl global som nationell nivå har påverkan på församlingens invånare och församlingens arbete. Klimatförändringar, digitalisering, mångkulturellt samhälle är några av de faktorer som bedöms kunna ha en särskild påverkan på vårt sätt att leva och mötas. Både som människor, företag och organisationer.

Med covid-19 pandemin har tillvaron förändrats för många. En stor omställning av församlingens verksamhet har skett under 2020 och 2021 och det återstår att se hur församlingslivet kommer att påverkas framöver.

För Svenska kyrkan som helhet på nationell nivå, pekar såväl medlemssiffror, antal dop och de ekonomiska prognoserna neråt. I "Nyckeln till Svenska Kyrkan" (2019) presenteras prognoser över medlemsutveckling nationellt, de visar att Svenska kyrkan år 2030 kommer ha knappt 5 miljoner medlemmar samtidigt som befolkningen beräknas ha ökat till drygt 11 miljoner. Medlemstalet kommer alltså ligga på under 50 % av befolkningen och som en följd av detta beräknas församlingarnas ekonomi generellt att krympa. I Brännkyrka församling stämmer den fallande trenden bra med verkligheten: medlemstalet har minskat från 75% 2000, till 59% 2010 och till 46% 2019.

I skrivande stund nyläppt statistik för 2021 visar att Svenska kyrkan nationellt minskade med nästan 95 000 personer år 2021, och har nu drygt 5,6 miljoner medlemmar.

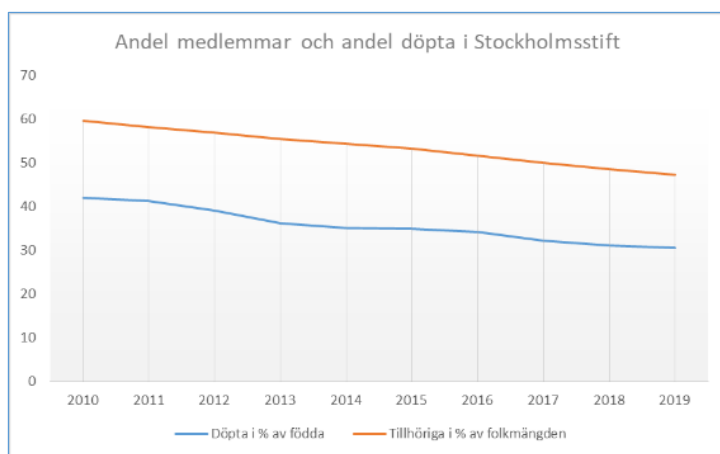
1.2 Omvärldsfaktorer i Stockholms stift

Stockholm växer

Enligt prognoser från Region Stockholm kommer befolkningen att öka från 2,3 miljoner invånare 2018 till 2,7 miljoner år 2028, vilket motsvarar en ökning med 14 procent. De största grupperna av inflyttade till Stockholm är utrikes födda och svenskfödda i yngre medelåldern av vilka majoriteten inte är tillhöriga i Svenska Kyrkan. Coronapandemin påverkar dock hur befolkningen flyttar och under 2020 har inflyttningen till stockholmsregionen och till Stockholms stad varit mindre än beräknat.

Minskad kyrklig anknytning

Trenden för medlemsutveckling och dop i Stockholms stift följer de nationella trenderna, men går före landet som helhet. Kyrkotillhörigheten har mellan 2010 och 2019 minskat från 59,6% till 47,3%. Under samma period har andelen döpta av de födda minskat från 41,9% till 30,5%. (källa Svenska kyrkans Dopstatistik 2019 per församling, pastorat, stift samt riket)



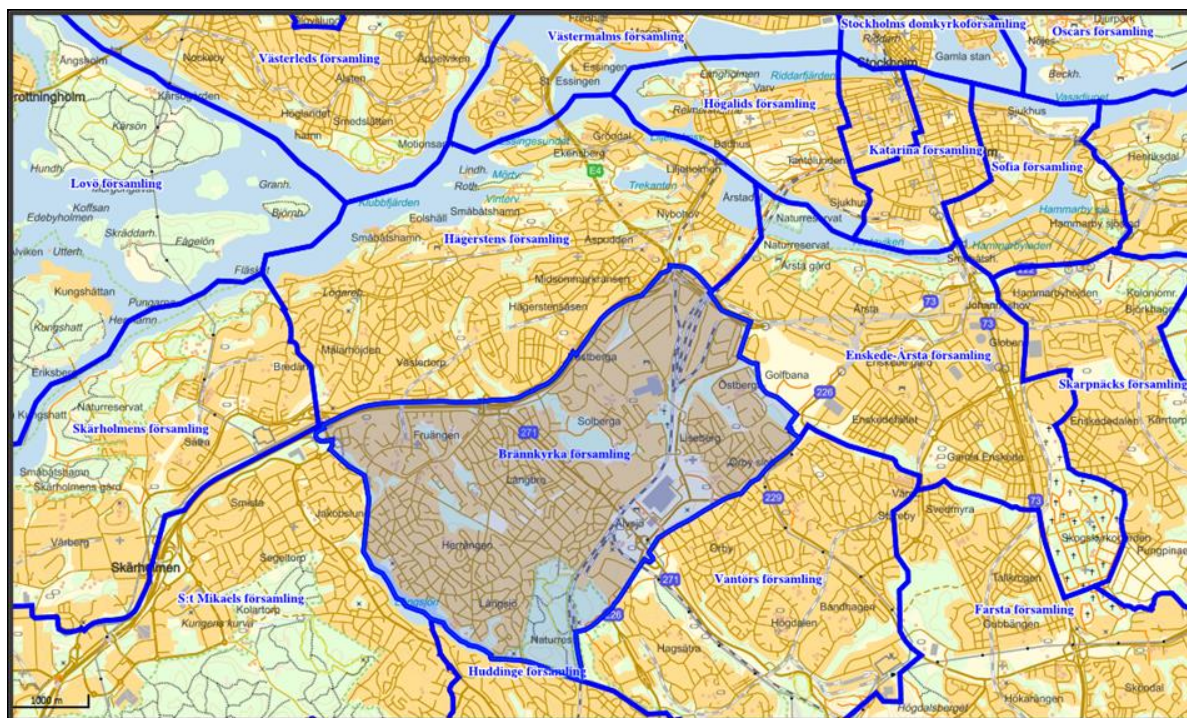
Under 2021...

- Döptes 26,1 procent av nyfödda i Stockholms stift. Det är den lägsta procentandel döpta av alla stift, att jämföra med Karlstads stift, där 49 procent döptes. Rikssnittet var 35 procent.
- 18% av alla 15-åringar konfirmerades under 2021. Rikssnittet är 19,7%.
- vigdes 19,6% av alla vigslar i Stockholms stift enligt Svenska kyrkan ordning. Rikssnittet är 23,3%.
- begravdes 57,7% av alla avlidna i Stockholms stift enligt Svenska kyrkans ordning. Rikssnittet är 66,5%.
- inträdde 0,27% av alla ickemedlemmar i Svenska kyrkan i församlingar tillhörande Stockholm stift. Rikssnittet är 0,25%.
- utträdde 1,27% av alla medlemmar ur Svenska kyrkan i församlingar tillhörande Stockholm stift. Rikssnittet är 1,27%.

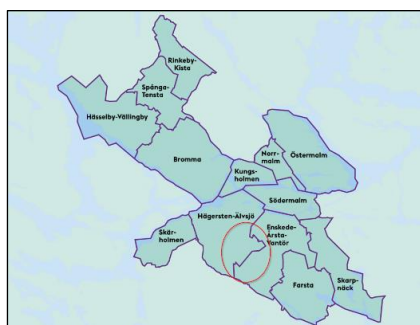
Krympande ekonomi på Stockholms Stift

Som en följd av det minskade medlemstalet beräknas även stiftens ekonomi generellt att krympa, vilket kan leda till att det blir svårare för församlingarna att få verksamhetsbidrag.

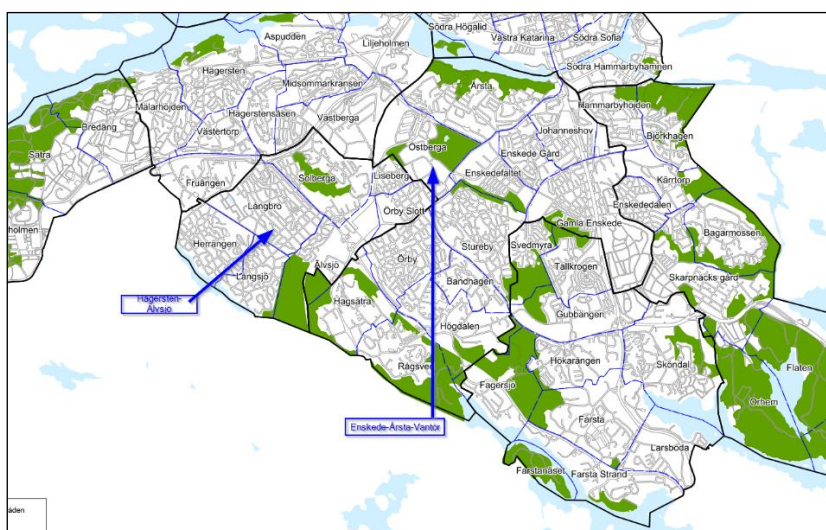
1.3 Omvärldsanalys i församlingen



Brännkyrka församling är en urban storstadsförsamling, med kring 50 000 invånare. Drygt var tredje invånare har utländsk bakgrund och mindre än hälften av alla invånare (46 %) är medlemmar i Svenska kyrkan. Siffrorna på utländsk bakgrund, utbildning och inkomstnivåer visar att befolkningen i församlingen är både socialt och etnisk mycket blandad, och att skillnaderna är väldigt tydliga mellan de olika stadsdelarna.



Stockholms stadsdelar



Södertorps – Stadsdelsområden

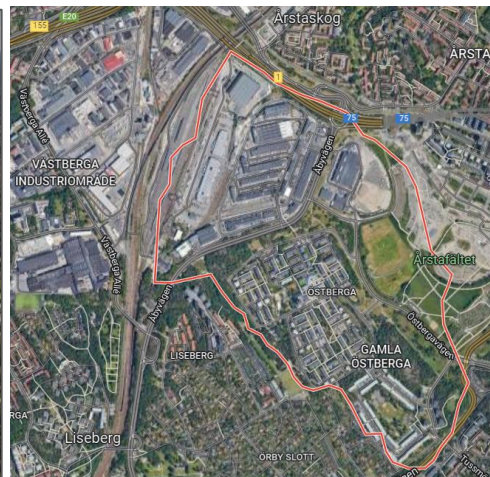
Brännkyrka församling sträcker sig över ett område som delvis omfattas av Enske-Årsta-Vantör stadsdelsområde (Östberga) och delvis av Hagersten-Älvsjö stadsdelsområde.

Geografiskt omfattar Församlingen stadsdelarna **Västberga, Östberga, Liseberg, Örby slott, Älvsjö, Långbro, Långsjö, Herrängen** och **Fruängen**.

Östberga består i stora delar av industrimark, med bland annat Årsta partihallar från tidigt 1960-talet och järnvägens rangerområde. Där finns Årstafältet som tar upp cirka 50 hektar av stadsdelen med bland annat idrottsplaner, golfbana och koloniområde där det planeras för byggnation av bostäder och service. Bostadsområdena utvecklades på 1950–1970-talet med flerfamiljshus med 3 till 4 våningar, och senare med punkthus upp till åtta våningar. Befolkningen i Östberga är yngre än genomsnittet i Stockholm. Medelinkomst, utbildningsnivå och valdeltagande är lägre än i Stockholm som helhet.



Östberga, flygbild, från sydväst.



Google maps

Liseberg och Örby Slott började byggas ut med villor i början av 1900-talet och har succesivt kompletteras med småhus, villor och inslag av flerfamiljshus. På 1960-talet uppfördes 5 punkthus i rött tegel och ett stort radhusområde. Den gamla slottsparken är en uppskattad målpunkt i området.



Kvarteret Jullovet uppfördes 2006



1960-talet

Solberga är i äldre tider namnet på det berg som ligger i Solbergaskogen, ett uppskattat natur- och rekreationsområde. Berget har en hög brant mot söder, saknar träd högst upp och är ofta solbelyst.

Solberga är bebyggt med småhus, smalhus, punkthus och en del nyare bebyggelse.

Det gamla L.M. Ericssons fabriksområde, som räknas till Solberga, är under omväxling till den nya stadsdelen "Älvsjöstaden" med bland annat 1 700 lägenheter, lokaler, utbyggd skola, ny förskola, nya parker och idrottshall.

I Solberga finns Älvsjö centrum, en av stadens knutpunkter med goda kommunikationer och närhet till Stockholmsmässan som är en internationell träffpunkt. Älvsjö stationsplan, på grund av sitt centrala och kollektivtrafiknära läge, lämpar sig för bostads- och kontorsbebyggelse och utökad service. Älvsjö/Solberga klassades som ett utsatt område av polisen 2017.



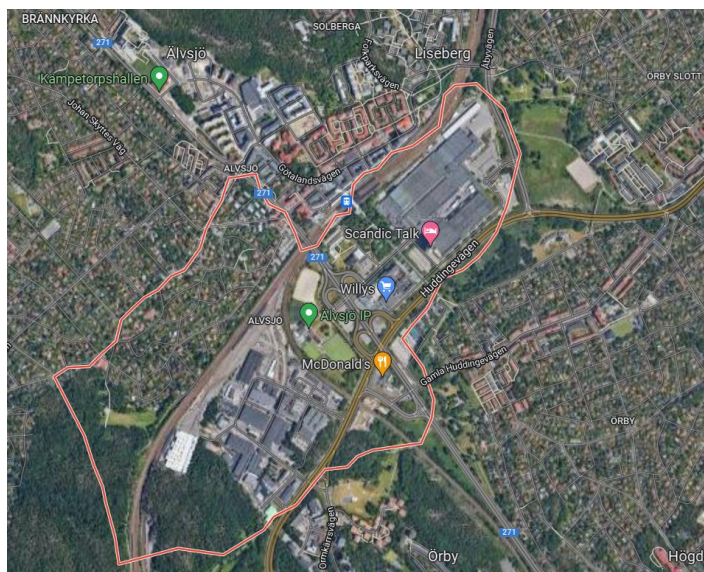
Solberga från luften 2011, vy från norr. (Johan Stigholt. Stadsmuseet i Stockholm)



Älvsjö station med omgivning

Efter att **Älvsjö** gamla station invigdes 1879 ökade intresset för att uppföra hus i området och på 1900-talet styckades markområdena till villatomter. Stadsdelen Älvsjö bildades 1926 och innefattade då dagens Fagersjö, Rågsved, Solberga och Hagsätra samt delar av sjön Magelungen. 1945 bildades Solberga som egen stadsdel och till följd av gränsdragningen kom en del av nuvarande Älvsjö centrum att ligga i Solberga.

Stockholmsmässan är en viktig träffpunkt för hela staden och Sveriges största mäss- och kongressanläggning med en yta på 114 000 kvm och cirka 70 branschledande mässor med drygt en miljon besökare per år.



Google maps över stadsdelen



Sjötenovembervägen i Älvsjö

Långbro – Villaområde

I mitten av 1940-talet skedde en kraftig befolkningstillväxt i området, då Stockholms stads småstugebyrå började exploatera tidigare obebyggda markområden. Den första småstugan byggdes 1943 och fram till slutet av 1940-talet byggdes 878 småstugor i området. Stugorna uppfördes i egen regi med delvis färdiga byggelement. I Långbro hade Småstugebyrån ett centrallager där material som behövdes hämtades mot rekvisition och ingick i paketpriset från småstugebyrån. Under 1940-talet byggdes också flerbamiljshus i området av HSB och Familjebostäder. Under 1940-talet tredubblades således stadsdelens befolkning.

Stadsdelen domineras utbredningsmässigt av villabebyggelse, omfattande cirka 1 350 villor och småhus men innefattar även en ökande mängd flerbostadshus, främst bostadsrätter. Genom exploateringen av marken i anslutning till det tidigare Långbro sjukhus har denna boendeform ökat i området.

Stadsdelen har ingen egentlig centrumbildning.

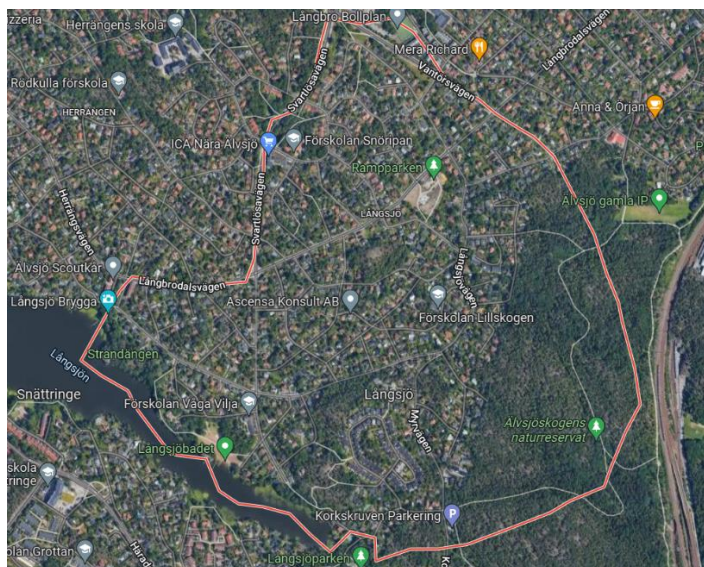


Långbro

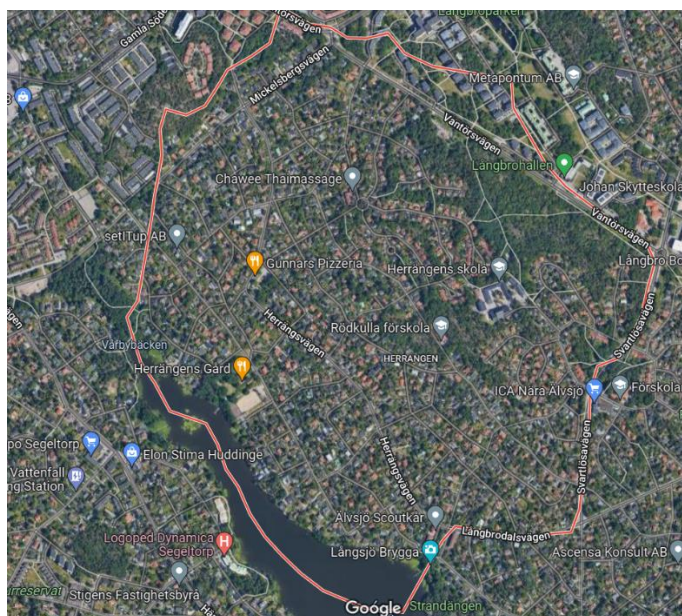
Långsjö – Villaområde

Området har fått sitt namn efter gården Långsjö gård invid sjön Långsjön, som avgränsar stadsdelen åt sydost och bildar kommungräns mot Huddinge kommun. Långsjö är ett renodlat villaområde som inrymmer cirka 900 bostäder.

Naturområdet *Långsjöhöjden* gränsar till sjön Långsjön och är med sina 73 meter över havet Stockholmskommuns näst högsta naturliga punkt. Långsjöbadet invigdes 1938, har en cirka 50 meter lång sandstrand och flera badbryggor.



Nordväst om Långsjö ligger **Herrängen** som också är ett typiskt villaområde, med äldre villor uppförda på 1920-talet och mest på 1940- och 1950-talen. I början av 1950-talet uppfördes även några radhuslängor och 1955 tillkom Herrängens skola i nuvarande Älvsjö. Efter 1980 och 90-talet har många av de äldsta villorna och sommarstugorna rivits och ersättas med moderna villor.



Fruängen



Fruängen från luften 2011. Johan Stigholt, Stadsmuseet i Stockholm



Fruängen är en av ändstationerna för tunnelbanans röda linje.

Fruängen började exploateras på 1950-talet. Enligt efterkrigstidens stadsplaneideal tillämpades även i Fruängen trafikseparering mellan gående och biltrafik. Karakteristiska cylindriska tunnlar leder fotgängarna under stadsdelens genomfartsvägar så att man kan röra sig fritt mellan tunnelbana, centrum och bostadsområdena. Även centrumanläggningen har gjorts lättillgänglig för biltrafik genom en ringgata.

Huvuddelen av Fruängens bostadshus uppfördes mellan 1954 och 1959. De är formgivna i den för tiden typiska folkhemsarkitekturen. Husen grupperades kring stora gårdar med bevarad naturmark däremellan. Bebyggelsen domineras av smalhus, några punkthus och några svängda lamellhus.

Centrumet byggdes 1961 och tunnelbanan invigdes 1964. I östra delen av Fruängen finns ett större område med parhus och kedjehus uppförda 1964–1968.

Centrumbebyggelsen är grönklassad av Stadsmuseet i Stockholm vilket innebär att den anses vara *”särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”*.

Alla gator i Fruängen har namngivits efter kända svenska kvinnor, till exempel Elsa Beskow, Fredrika Bremer, Wendela Hebbe, Anna Sandström, Elin Wägner, Elsa Brändström, Ellen Key, Jenny Nyström och Karin Boye. Kvarteren döptes till stereotypiskt kvinnliga attribut, exempelvis Hårnätet, Frisyren, Amorbågen, Handväskan, Barnfröken, Damhandsken osv. Endast några undantagsfall finns där kvarter döpts till "kvinnliga yrken" så som Folkskolläraren, Manikuristen eller Mannekängen. Inga av byggnaderna från 1950-talet är uppförda i samarbete med kvinnliga arkitekter.

Befolkningen i Brännkyrka Församling...

Varje år publicerar Stockholms stad områdesfakta och statistik om hur många invånare bor i de olika stadsdelarna, vad de jobbar med och hur de mår. Statistik åren 2019–2020 för områdena som omfattas av församlingen belyser intressanta fakta om befolkningen i församlingen, varav några lyfts nedan:

Källa: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>

Stadsdelar	Folkmängd 2020	Utländsk bakgrund 2020	Behörighet till gymnasieskolan 2020	Eftergymnasial utbildning 25–64 år 2020, %	Arbetslösheten 2020.10.31 i andel av befolkningen	Medelinkomst bland inkomsttagare 2019	Öhälsotal 2020. Antal dagar/år
Stockholm		33,9%	90,0%	60,5%	5,0%	399 300	15,3
Västberga	6 394	30,3%	96,2%	62,2%	4,4%	374 800	12,8
Solberga	12 105	40,5%	85,7%	52,9%	5,4%	342 300	20,2
Östberga	5 768	61,3%	70,7%	43,7%	6,3%	301 200	17,0
Liseberg	1 536	17,3%	100,0%	62,8%	2,3%	370 800	9,7
Örby slott	1 985	26,1%	95,5%	57,1%	3,2%	387 100	13,4
Älvsjö	1 469	32,4%	71,0%	65,1%	3,9%	376 800	8,3
Fruängen	9 766	28,3%	91,4%	55,3%	4,6%	341 700	16,9
Herrängen	3 889	12,4%	98,6%	71,7%	2,5%	502 500	10,8
Långbro	7 822	18,7%	96,1%	64,8%	2,8%	447 500	13,6
Långsjö	2 961	11,8%	97,9	69,30%	2,60%	399 300	7,9
Medel		29,70%	89,50%	59,50%	3,90%	382700	13,6

(Medel: Brännkyrka församling)

- Andelen av befolkningen med utländsk bakgrund (född i utlandet eller inrikes född med 2 utrikesfödda föräldrar) varierar mycket mellan stadsdelarna. 61,3 % av befolkningen i Östberga har utländsk bakgrund, mot kring 12 % i Herrängen och Långsjö.
- Eleverna i årskurs 9 har hög behörighet till gymnasieskolan, mer än 95 % i Örbyslott, Västberga, Långbro, Långsjö, Liseberg och Herrängen, men lägre behörighet i Östberga och Älvsjö (ca 70%)
- Av 25–64 åringar har 59,5% eftergymnasial utbildningsnivå, även där med tydliga skillnader mellan de olika stadsdelarna (43,7 % i Östberga, 71,7 % i Herrängen)
- Arbetslösheten är lägre än i hela Stockholm (3,9 %) och medelinkomsten bland inkomsttagare är något lägre än i hela Stockholm (382 700 kr/år mot 399 300 kr/år). Ser man närmare på stadsdelarna ser man även där stora skillnader mellan exempelvis Herrängen och Östberga.
- Befolkningen är mindre sjuk än i hela Stockholm. Ohälsotalet är ett mått på utbetalda dagar med sjukpenning, rehabiliteringspenning samt sjuk- och aktivitetsersättning. Älvsjö har med 8 dagar mycket lågt ohälsotal för att vara i Stockholms stad. Solberga och Östberga med hög arbetslöshet har högre ohälsotal.
- 2 stadsdelar sticker ut från statistiken som särskild utsatta områden inom församlingen, Östberga och Solberga.
- Herrängen, Långbro, Långsjö sticker tydligt ut som ekonomiskt välmående stadsdelar med bättre utbildningsnivå, högre sysselsättningsgrad och högre inkomster och, som följd, bättre ohälsotal.

Sammantaget täcker Brännkyrka församling ett stort geografiskt urbant område som omfattar flera stadsdelar med olika karaktärer, bebyggelsemässigt, etniskt och socio-ekonomiskt. Där finns en av stadens äldsta byggnader, Brännkyrka kyrka från 1200-talet, villaområde från förra sekelskiftet när Stockholm började växa, 1950-talets fabriksområden samt storskaliga bostadshus från 1960-talets miljonprogram. Älvsjö är idag en betydelsefull knutpunkt för kollektivtrafiken och en regional målpunkt med Stockholmsmässan. En stadsdel i ständig rörelse som följer med stadens utveckling genom tiderna.

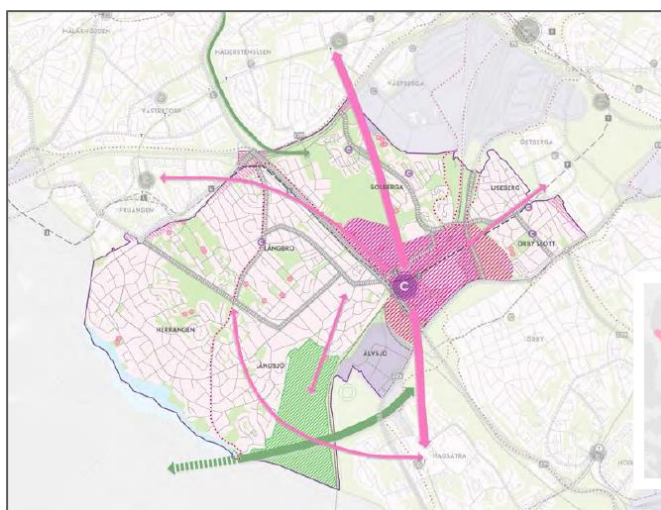
Befolkningen i församlingen speglar väl befolkningen i hela Stockholms stad, med både social och etnisk blandning, och ligger ekonomiskt i Stockholms medelklass. Som övrigt i Stockholms stads är kontrasterna starka mellan de olika stadsdelarna. Mindre blygsamt skulle man kalla dessa kontraster för sociala gränser som visar en annan sida, mer segregerad bild av staden.

1.4 Stadsutveckling 2040

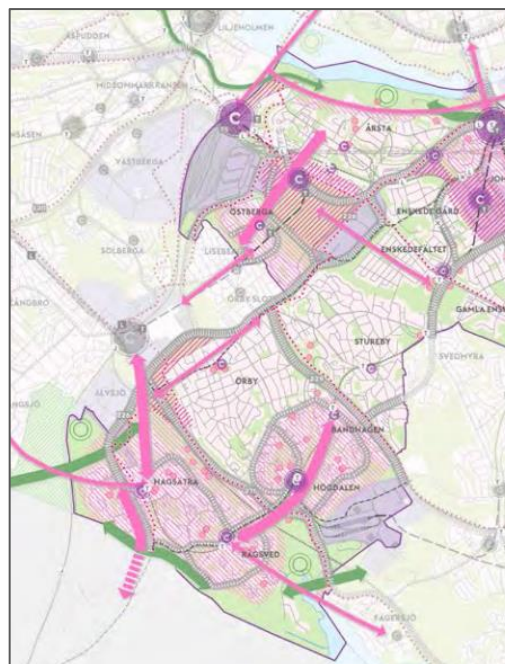
Stockholms stads Översiktsplan från 2018 ger vägledning för hur stadens byggnadsmiljö ska utvecklas och bevaras. I Översiktsplanen beskrivs de utgångspunkter som ligger till grund för planens övriga innehåll, som till exempel globala utmaningar, den starka befolkningstillväxten, klimatutmaningen och socioekonomiska skillnader mellan stadsdelar. Planen beskriver även vilka utvecklingsmöjligheter som finns inom respektive stadsdel. I församlingen är utvecklingsmöjligheterna stora och här är några exempel

- Älvsjö: Mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och kommer vidareutvecklas som en regional målpunkt genom anläggning av en ny tunnelbana linje mellan Älvsjö-Fridhemsplan samt spårväg som skall knyta ihop Älvsjö med Flemingsberg via Fruängen, Skärholmen, Kungens Kurva och Malmö.
- Delar av Älvsjö bedöms kunna omvandlas till en stadsdel med hög täthet och ett stort antal nya arbetsplatser, bostäder, service, offentliga rum, kultur och idrott.
- Stadsdelen Älvsjö hade 28.141 invånare 2016 som ökat till 48.791 i 2019 och beräknas öka ytterligare till 53.144 till 2040. (källa ÖP2018)
- I samband med den kraftiga kompletteringsbebyggelsen i stadsdelsområdet är det viktigt att planera för arbetsplatser, skolor, förskolor, idrott och plats för kultur, men också för nya parker och stråk som kopplar till omkringliggande stadsdelar.
- Stockholmsmässan är en betydelsefull målpunkt i området.
- **Älvsjö, Långbro, Herrängen och Långsjö.** Stadsdelarna består främst av villabebyggelse, med möjligheter att komplettera med bostäder, förskolor, service och mötesplatser för att skapa en ökad blandning och levande stadsrum. Älvsjövägen, Vantörsvägen, Johan Skyttes väg, Svartlösavägen och Långbrodalsvägen bör successivt utvecklas med ny blandad stadsbebyggelse.
- Älvsjöskogens naturreservat ska vidare utvecklas som rekreationsområde med nya målpunkter, stråk och rekreationsplatser
- **Liseberg och Örby slott** har begränsade stadsutvecklingsmöjligheter inom befintlig bebyggelse, men behovet av kompletteringsbebyggelse för att koppla ihop stadsdelarna med Älvsjö och Östberga och den stadsutveckling som planeras där är stort.

- Det finns ett stort behov av att utveckla **Solbergaskogen** med flera målpunkter, promenader och tydligare parkentréer. Trygghetsskapande åtgärder prioriteras i Solberga, med exempelvis levande bottenvåningar. Kopplingen till Telefonplan och till Älvsjö är ett prioriterat strategiskt samband som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.



Översiktsplan, Karta Älvsjö



Enskede-Årsta-Vantör (Östberga)

Stadsutvecklingsområde – omvandling
Område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning.

Stadsutvecklingsområde – komplettering
Område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås.

Strategiskt samband
Samband som är strategiskt viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Kopplingar kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlade gator. De strategiska sambanden kompletterar urbana stråk samt lokala kopplingar.

Lokalt samband
Lokala samband som är viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Kopplingar kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlande gator. Lokala samband kompletterar strategiska samband, urbana stråk och stadsgator av lokal karaktär.

Viktiga mötesplatser
Platser som har stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö. Mötesplatserna omfattar samlingslokaler och andra mötesplatser (se sid 93), idrottsanläggningar och skolor som lockar besökare från olika delar av staden och därigenom bidrar till att människor med varierande bakgrund möts samtidigt som stadsdelarnas lokala identitet stärks. Viktiga mötesplatser kompletterar centrum och parker.

Centrum
Centrum är indelade i fyra kategorier utifrån storlek, funktion och förutsättningar: Tyngdpunkt med regional funktion, Centrum för flera stadsdelar, Lokalt stadsdelscentrum och Litet lokalt centrum. Centrumen är viktiga för att uppnå målet om en god offentlig miljö med levande lokala centrum.

Östberga / Årstafältet får en Ny Tunnelbana



Region Stockholm planerar att bygga en ny tunnelbana linje mellan Fridhemsplan och Älvsjö, med stationer i Liljeholmen, Årstaberg, Årstafältet och Östberga, som innebär stora stadsutvecklingsmöjligheter i området, inte minst för Östberga (Brännkyrka församling) och Årstafältet (Enskede-Årsta församling) som betraktas som ett sammanhängande område.

Årstafältet ska utvecklas till en tät och varierad stadsdel med bostäder med olika upplåtelse- och bostadsformer, skola, förskola, service och parker.

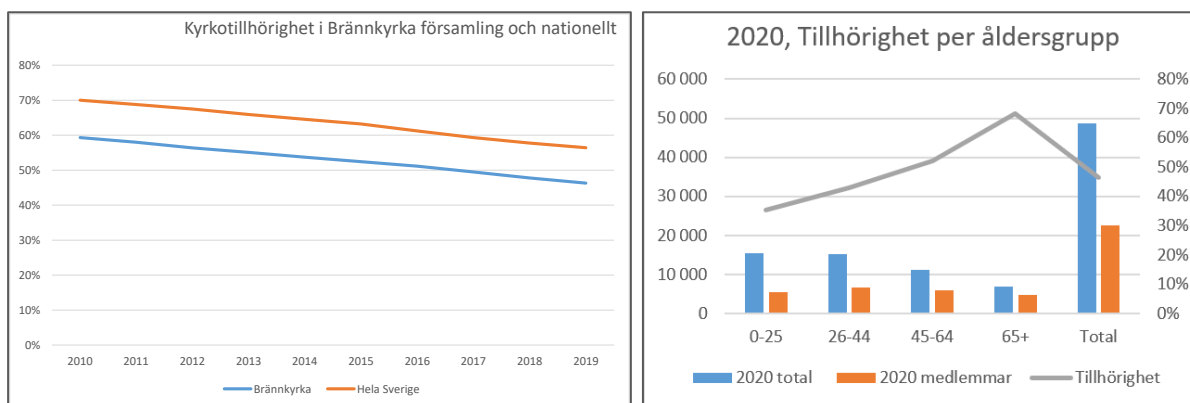
I Östberga kommer den nya tunnelbanestationen ge stora stadsutvecklingsmöjligheter med bostäder, service och verksamheter. Ett allaktivitetshus med bibliotek planeras i centrum. Sambandet från Östberga till Årsta kommer att stärkas med nya bostäder, offentliga funktioner och utvecklingen av Årstafältet till en attraktiv stadspark.

De offentliga rummen behöver stärkas, och det är särskilt angeläget att utveckla attraktiva mötesplatser. Stadsutvecklingen ska bidra till att stärka Östberga höjdens centrum, öka tryggheten i området och skapa förutsättningar för bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Det är viktigt att förbättra sambandet norrut mot Årsta, men även söderut mot Liseberg, Örby slott och vidare till Älvsjö. Det är betydelsefullt att skapa nya målpunkter i Östberga som lockar besökare från andra stadsdelar.

Sammantaget kan man konstatera att stadsdelarna som omfattas av församlingen är under ständig utveckling och förtätning, med Älvsjöcentrum som knutpunkt. Enligt Stockholms stads prognos beräknas folkmängden fortsätta att öka. Stadsdelen Östberga kommer att få ett behövligt lyft genom utvecklingen av mer varierade stadsrum och vänder sig mot Årstafältet, som omfattas av Enskede-Årsta församling. Möjligheter kommer att finnas att samordna vissa aktiviteter mellan församlingarna i dessa sammanhängande områden.

1.5 Medlemmar i församlingen (kyrkostatistik)

2019 bodde 48 791 invånare i församlingen och 22 586 av dem var medlemmar i Svenska Kyrkan. Tillhörighet har sjunkit från 59 % 2010 till 46 % 2019. Det är färre dop idag än för 10 år sedan (253/86), och färre dop i förhållande till hur många medlemmar som väljer att träda ut eller avlider.

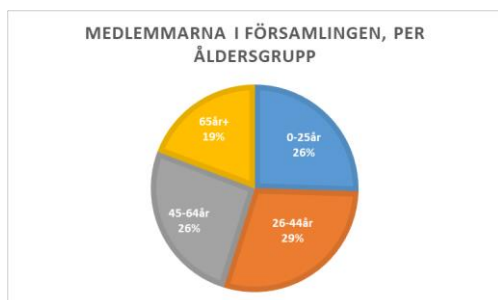


De yngre invånare (0-25 år) utgör den gruppen med lägst tillhörighet (35 %), färre väljer att döpa sina barn, medan den gruppen 65 år eller mer syns tydligt som en grupp med stark svenskkyrklig tradition med 68 % tillhörighet.

Kyrkliga handlingar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal döpta totalt	253	235	238	211	179	187	200	174	166	161	86
Antal konfirmerade totalt	63	66	60	66	57	43	73	48	71	54	57
Begravningar inom Svenska kyrkan	312	343	327	317	268	278	272	230	254	240	246
Vigslar inom Svenska kyrkan	84	83	92	75	60	62	58	57	65	52	25
Aktiva inträden	20	34	26	43	35	32	50	46	54	47	44
Aktiva utträden	259	221	266	316	169	184	341	396	268	262	188

Mellan 2010 och 2020 har ca 260 personer i församlingen valt att träda ur svenska kyrkan och ca 280 medlemmar avlidit varje år, det är färre dop (22,1 % av de födda) och få aktiva inträden. Detta resulterar i att församlingens medlemsantal har minskat med 366 medlemmar per år i 10 år.

Om trenden fortsätter i samma takt bedöms kyrkotillhörigheten kunna minska ner till ca 31 % och ca 17 000 medlemmar redan år 2034, motsvarande en minskning av 25 % jämfört med 2019 (44,6 %, 21 487 medlemmar, 2021).



2019 var de olika åldersgrupper ganska jämnt representerade i medlemskretsen, vilket betonar vikten om att bedriva aktiviteter som riktar sig till alla grupper.

1.6 Summering av omvärldsanalys

Med utgångspunkt i omvärldsbeskrivningen ovan identifieras följande styrkor och utmaningar relativt församlingens arbete:

Styrkor:

- Expansiv stadsdel, mycket utveckling och inflyttning på gång, särskilt i norra delen mot Årsta.
- Älvsjö är en viktig knutpunkt i staden, som många passerar. Stockholmsmässan attraherar många besökare.
- Ung befolkning.
- Församlingen täcker ett stort geografiskt område som ger en bred bas för antalet medlemmar.
- Församlingen har ett centralt läge med Vårfrukyrkan vid Fruängens centrum och en stor anläggning vid Brännkyrka Kyrka, inte långt från Älvsjö centrum.

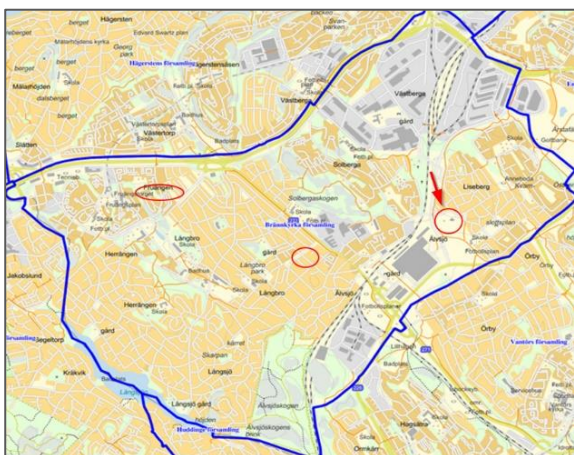
Utmaningar:

- Ojämn tillhörighet mellan stadsdelarna.
- Det råder stora socio-ekonomiska skillnader mellan de olika delarna av församlingen.
- Låg närvaro av församlingen i de mer utsatta delarna av församlingen.
- Låg frekvens på dop och konfirmation.
- Delar av församlingen präglas av rik mångkulturalitet. Olika religioner finns representerade och den evangelisk-lutherska kristendomen är inte den religion som dominerar.
- Andra stadsdelar i församlingen präglas av högre tillhörighet och har mer samstämmig ”svenskt” medelklassförutsättningar, men där man mer sällan deltar i församlingsaktiviteterna.
- Socioekonomisk utsatthet i delar av församlingen. Många barn växer upp under svåra förhållanden. Hög arbetslöshet, ohälsa och låg inkomstnivå, stort diakonalt behov.
- I de delarna av församlingen där stor andel av församlingsborna har ursprung i andra länder och därmed tillhörighet till andra religiösa samfund har Svenska Kyrkan svårare att nå ut.

2. Fastighetsbeståndet

Nedan redovisas församlingens fastighetsbestånd.

2.1 Örby Slott 1:4 - Brännkyrka Kyrka



Beskrivning av fastigheten

Fastigheten Örby Slott 1:4 ligger på Götalandsvägen i Älvsjö och ägs av Brännkyrka Församling. Fastigheten har en markareal på 1 010 kvm och är bebyggd med Brännkyrka kyrka. Fastigheten är avstyckad från kyrkogården (Örby Slott 1:3) som överlämnades till Stockholms stads kyrkogårdsförvaltning på 1980-talet.

Fastigheten är något större än kyrkobyggnadens yta på marknivå då den omfattar även byggnadens källarplan som sträcker sig under marken några meter norr om fasadlivet.

Kyrkobyggnaden

Brännkyrka kyrka är en hallkyrka med tredingstak och ligger orienterad i öst-västlig riktning. Kyrkans medeltida delar är i gråsten med inslag av tegel, medan den östra delen av långhuset är i tegel.

Fasaden är putsad ljusbrun och taket är klätt med kopparplåt. Kyrkan har ett plåttäckt västtorn försett med spira, i vilket huvudingången finns och ett rakt avslutat kor i öster varsnock är högre än långhusets tak. Sakristian med handikappentré och skrudkammare, ligger på den norra långsidan.

Under markplanet sträcker sig en inred undervåning med församlingssal, förråd och övriga utrymmen i kyrkans hela längd.

Historia

Brännkyrka kyrka, tidigast benämnd Vantörs kyrka är en av de äldsta byggnaderna i Stockholm. Kyrkan dateras till omkring 1200 och bestod då av ett kvadratisk långhus med ett smalare kor i öster. Av denna ursprungliga kyrka återstår delar av långhuset. Kyrktornet tillkom i mitten av 1200-talet. Tornet har konstruktion med "höftpartier", det vill säga att taket på långhuset fortsätter till viss del vid tornet. På 1300-talet uppfördes en sakristia med tegelvalv i kyrkans norra del. På 1400-talet slogs valv även i långhuset och koret, och senare tillkom ett vapenhus i söder.

1723 förstördes hela inredningen i en brand, och i ett exemplar av Karl XII:s bibel i kyrkan finns en handskriven notis om att denna brand var den fjärde som kyrkan råkat ut för. Efter en av dessa bränder kom kyrkan att döpas om till Brännkyrka, troligen före 1425, då det första belägget för det nuvarande namnet har påträffats.

Åren 1802–1803 tillkom östra delen av långhuset efter ritningar av slottsbyggmästaren J. H. Edberg och arkitekt Olof Tempelman. Vid ombyggnaden revs det ursprungliga koret, och i stället uppfördes ett nytt korparti med sakristia. En plakett ovanför kyrkporten i tornet minner om denna ombyggnad. 1851 byggdes en ny sakristia vid östgaveln efter ritningar av Carl-Gustaf Blom-Carlsson. I samband med detta byggdes även koret om och en orgelläktare i väster tillkom. Tornet byggdes om 1890 och fick då sitt nuvarande utseende. 1912 öppnades dess nedre del mot långhuset genom en arkadbåge, och läktaren byggdes om.



Slutet av 1800-talet, före tornets ombyggnad



Tornets "höftparti"



Kyrkorummet idag

Den omfattande om och tillbyggnad som givit kyrkan dess nuvarande utseende ritades av arkitekten Sven Ivar Lind och skedde under åren 1974-1975. Sakristian från 1851 revs och i dess ställe uppfördes ett nytt, högt kor, vars tak sticker upp över långhusets. Det brutna taket i furupanel ersatte tunnvalvet från 1803. Ny enkel bänkinredning av omålade furu insattes, samt en ny predikstol. En ny sakristia byggdes på kyrkans norra sida, med skrudkammare och handikappentré. Under sakristian, under marknivå, byggdes en våning med förråds- och tekniska utrymmen, samlingsrum och brudkammare. Vid renoveringen putsades även övriga kyrkan upp.

1978 fick kyrkan ett nytt orgelverk. Altartavlan av Einar Forseth invigdes som 1979 ersattes 2011 av ett modernt glaskonstverk av Bertil Vallen.

En mindre invändig renovering genomfördes 2004. Altaret flyttades fram, korttrappan breddades och långhusets tak målades ljusgrått. Under senaste 10 åren tillkom en ny orgel, och korttrappan har handikappanpassats.

Installationer

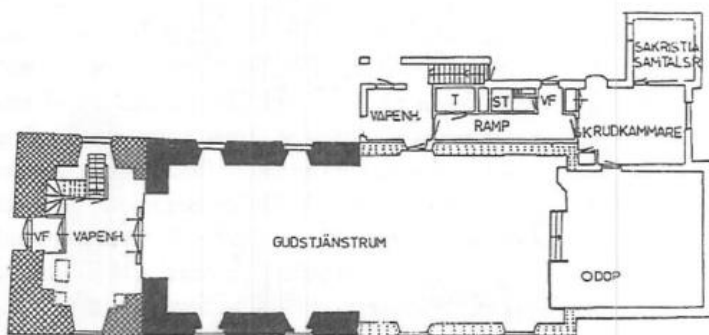
Kyrkan värms via ventilation och radiatorer från ett ventilationsrum beläget på övervåningen över sidoentrén. Värmen produceras från värmecentral i församlingshuset och distribueras till kyrkan via kulvertledningar under mark. Uppvärmningen ombesörjs med bergvärmepumpar som försörjs med miljövänlig el och med hjälp av elenergi från nyinstallerade solpaneler.

Ytor och funktioner

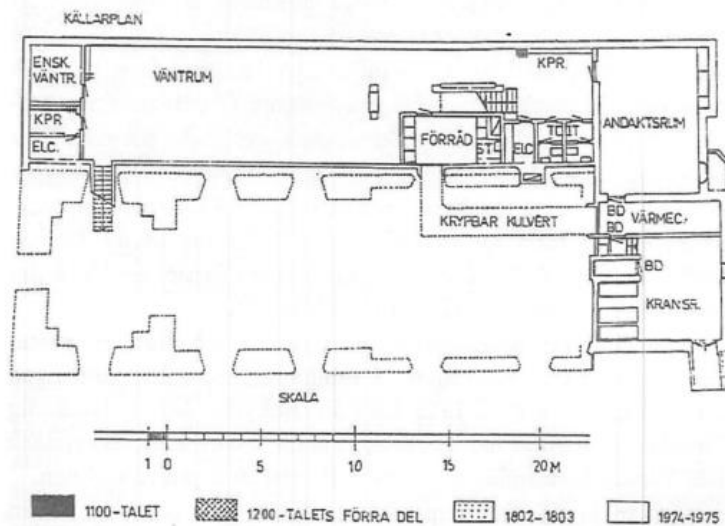
Kyrkobyggnaden har en total yta på 725 kvm, varav kyrkorummet 308 kvm, och ca 200 kvm samlingslokaler i undervåningen. Ytorna per funktion är följande:

Funktion	BRA kvm
Kyrkorum	308
Verksamhetslokaler i källare	185
Korridor/Övrig/Tornrum	160
Administration	72
Total kvm	725

Kyrkan är fullt tillgänglig, även undervåningen som nås via en hiss från markplanet.



Brännkyrka kyrka, markplan



Brännkyrka kyrka, källarplan

Fastighetskostnader, teknisk status, underhållsbehov

Kostnader

Definition

Driftkostnaderna är de fastighetsrelaterade kostnaderna för att driva verksamhet i lokalerna. Till driftkostnader räknas kostnader och åtgärder som normalt uppkommer minst en gång om året eller oftare. Det gäller bland annat kostnader för hyra, tomträttsavgäld, energiförbrukningskostnader för el, vatten, värme, avfallshantering, tillsyn och skötsel, rensning av hängrännor, lokalvård, fastighetsskatt, årliga besiktningar, försäkringar samt samfällighetsavgifter. Till driftkostnader räknas inte amortering eller ränta på lån.

Underhållskostnader är kostnader för åtgärder som normalt uppkommer mer sällan än en gång per år. Exempelvis förebyggande underhåll, reparationer, planerat underhåll, anpassning av lokal efter verksamhetens utveckling och behov.

Investeringskostnader är kostnader som aktiveras, för standardhöjande åtgärder eller för planerat underhåll av större karaktär så som utbyte när byggnadskomponent har uppnått sin livslängd.

Datainsamlingen gjordes under våren 2021 och avser åren 2018-2020.

Totalt under perioden har fastigheten kostat 0,76 mkr/år i drift och underhåll (1 048 kr/kvm).

Driftkostnaden ligger på **0,4 mkr kr/år** vilket motsvarar en kostnad på **566 kr/kvm/år**, en måttlig kostnad för en så rymlig byggnad. Energiförbrukningen motsvarar 132 kr/kvm är låg men omfattar inte värmekostnaderna som belastar församlingshuset vilken värmen produceras och distribueras ifrån.

Underhåll- och reparationsåtgärder har genomförts för **0,35 mkr/år**.



Intäkter

Kyrkan hyrs inte ut och därmed har ingen intäktssida, förutom sporadiskt bidrag från kyrkoantikvarisk ersättning.

Teknisk status, underhållsbehov 30 år

Generellt sett är byggnaden i bra skick, lokalerna är väl underhållna. I kyrkorummet har ljudanläggning nyligen bytts. Ventilationssystemet uppdaterades 2020 med ett nytt reglersystem och återvinning.

Det finns dock en del kommande underhållsbehov, s.k. planerat underhåll, som syftar på att långsiktigt bibehålla byggnadens funktioner i drift. Församlingen arbetar med underhållsplaneringsverktyget Incit från Aeron. Incit verktyget bygger på en teoretisk modell där varje byggdel har en viss livslängd och bör bytas när livslängden nåtts. Underhållsplanerna är prissatta och sträcker sig över en 30 års period.

Underhållsplanerna har under hösten 2020 uppdaterats.

Det planerade underhållet år 2020 värdeläge är enligt följande (inklusive moms):

Incit underhållsplanering 30 år – 9 mkr, omfattar bland annat följande åtgärder

- Omputsning av delar av fasad
- Byte delar av tak
- Byte elinstallationer
- Renovering kalkstensgolv

Incit underhållsplanering 10 år – 1,8 mkr, följande typer av åtgärd:

- Omputsning delar av fasad
- Målning fönster
- Byte hiss
- Renovering ventilationsaggregat
- Invändigt underhåll
- Byte radiatorer

Kyrkan är skyddad av Kulturmiljölagen som innebär att ändringar och reparationsåtgärder måste godkännas av Länsstyrelsen och bevakas av antikvariskt sakkunniga, vilket leder till fördröjning.

Beskrivning av verksamhet och användning av lokalerna

Användningsstatistiken är baserad på en redovisning av aktiviteterna som ordnas i kyrkan under 2019, framtagna av församlingens administrativa chef. Beräkningen av användningsgraden baseras på att lokalerna är disponibla **12 timmar per dag, 7 dagar i veckan**, totalt 84 timmar per vecka. Med hänsyn till den nödvändiga tiden mellan bokningspass för in- och utrymning samt tiden för städning av lokalen anses en bokningsgrad på ca 80 % motsvara en fullbokad lokal.

Kyrkan är öppen till allmänheten 7 timmar om dagen 7 dagar per vecka, och dit kommer ca 120 besökare varje dag. Kyrkan används till gudstjänster, dop-, konfirmations-, vigsel- och begravningsgudstjänster samt konserter. Under 2019 har Kyrkorummet bokats för organiserade aktiviteter 37 % av den disponibla tiden, och varit öppen 58 % av tiden.

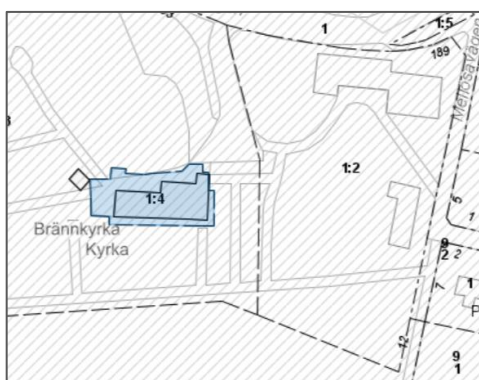
Under 2019 användes kyrkan till bokade aktiviteter enligt nedan:

Brännkyrka kyrka	2019	
	Antal tillfällen per år	Medeltal deltagare per tillfälle
Gudstjänster	91	47
Dopgudstjänster	89	42
Vigselgudstjänster	18	48
Konfirmationsgudstjänster	3	156
Begravningsgudstjänster	215	33
Konserter	22	103
Annat	190	25

Församlingslokalerna i källarvåningen använts däremot väldigt lite för organiserade aktiviteter, då lokalerna upplevs som mörka och något ”omysiga”, inredningen är inte välkommande och ombonad och belysningen inte anpassad för längre vistelse. Styrgruppen är väl medveten om detta och planerar att se över användningen av lokalen i framtiden.

Ägandeform, Fastighetsrättsliga aspekter

- Församlingen äger fastigheten Örby slott 1:4
- Området omfattas inte av kommunens detaljplan.
- Brännkyrka kyrka skyddas som **kyrkligt kulturminne enligt 4 kap i Kulturmiljölagen** (1988:950) eftersom den är invigd för Svenska Kyrkans gudstjänst före år 2000. Enligt lagen skall den därför ”vårdas och underhållas så att dess kulturhistoriska värde inte minskas och utseende och karaktär inte förvanskas”. Kyrkan tillkom innan utgången av 1939 och omfattas därmed av tillståndsplikt enligt Kulturmiljölagen 4 kap 2 §.
- Byggnaden är även **blåklassad** i Stockholms stads kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Enligt Plan- och Bygglagens 8 kap. 13§ får byggnader med särskilda värden inte förvanskas, och underhållet ska anpassas så att värdena bevaras (8 kap, 14§).



Stadsmuseets karta kulturhistoriks klassificering

- Byggnaden är upptagen i **Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister (BeBR)** vilket betyder att det finns information att hämta om den aktuella byggnaden, i detta fall information om den kyrkoantikvariska karaktäriseringen av Brännkyrka Kyrka som gjorts av Stockholms stadsmuseum 2005 där följande värden poängteras som särskilt viktigt att tänka på i förvaltning och användning av kyrkan och kyrkomiljön:

”Brännkyrka kyrkas medeltida delar har genom åtskilliga om- och tillbyggnader blivit allt mindre framträdande. Tornets konstruktion med en smalare övre del och en nedre bredare och taktäckt del är mycket speciell i denna del av landet. Exteriörens olika delar från skilda epoker med olika volymer hålls samman av fasadernas genomgående omålade puts och takens kopparplåt.

Även invändigt präglas kyrkorummet av de många förändringar som genomförts, både rumsliga och sådana som gäller inventarier. Koret skiljer sig från långhuset i proportioner, färgsättning och ljusförläggning och långhusets östra och västra delar har två olika formspråk. Det genomgående ljusa kalkstensgolvet och furubänkarna, vars material återkommer i predikstolen, har en viss sammanhållande effekt i rummet.

Typiskt för kyrkorummet är de obehandlade och ljusa trä- och stenmaterialen, vilka får altartavlans klara färger att framträda än starkare. Trots att det mesta av kyrkans stomme härrör från kyrkans äldre byggnadsskeden och många äldre inventarier finns kvar, såsom

takkronor, epitafier, votivskepp och nummertavlor har förändringarna under 1900-talets senare del kommit att dominera kyrkans uttryck, utan närmare samspel med de äldre delarna.

Att särskilt tänka på i förvaltning och användning av kyrkan och kyrkomiljön:

- *det medeltida murverket är i sig ett oersättligt dokument om byggnadens historia och sin tids byggnadsskick*
- *tornets konstruktion som är mycket speciell för denna del av landet*
- *korets genomförda arkitektoniska gestaltning med rumsvolym, materialval, ljusföring och inredning i form av altare, predikstol och dopfont.”*

Således är Brännkyrka Kyrka en av de äldsta kyrkorna i Stockholm men ”andas” 1970-tals stil. Kyrkobyggnaden är skyddad av flera lagstiftningar och har givetvis ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Ett av församlingens största ansvar är att underhålla, förvalta och bevara kyrkan till kommande generationer. Kyrkan är väl underhållen och medför rimliga driftkostnader. Kyrkan har generösa öppettider, är väl besökt och populär för förrättningar. Tyvärr används källarlokalerna för lite. Församlingen bör sträva efter att öka användningsgraden genom multifunktionalitet och flexibilitet.

Brännkyrka Kyrkogårds begravningskapell

Brännkyrka kyrkogård är en av Stockholms äldsta kyrkogårdar. Kyrkogården omger Kyrkan på alla sidor. Under 1800-talet och början av 1900-talet utökades kyrkogården i omgångar till dagens utsträckning. I samband med kyrkogårdens utvidgning norrut utfördes 1930 ett begravningskapell, ritat av arkitekt Sven Häggbon.

Sedan 1978 ägs och förvaltas kyrkogården (Örby slott 1:3) och därmed även begravningskapellet av Stockholms kyrkogårdsförvaltning. Begravningskapellet används som redskapsbod.

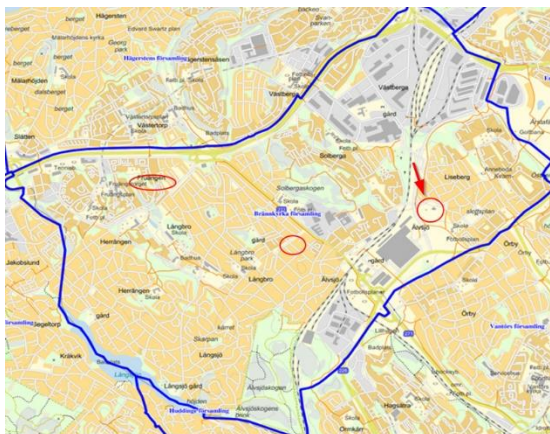
I en kulturhistorisk karakterisering gjord av Stockholms stift i 2015 nämns begravningskapellet som ”särskilt att tänka på i förvaltning och användning av kyrkogården”.

Församlingen har haft tankar om att kunna använda kapellet till förrättningar. Frågan om det skulle vara möjligt, hur och under vilka form och villkor har inte diskuterats med Kyrkogårdsförvaltningen men önskas tas upp i lokalförsörjningsplan.



Begravningskapellet uppfördes i samband med kyrkogårdens utvidgning norrut 1930. Byggnadens norrgavel ligger i linje med den betongmur som samtidigt uppfördes längs kyrkogårdens norra gräns. I muren har sekundärt tagits upp en öppning till minneslunden, se till höger i bild. I dag används begravningskapellet som redskapsbod.

2.2 Församlingshuset, Brännkyrka – Örby Slott 1:2



Församlingens etableringar



Örby Slott 1:2

Beskrivning

I anslutning till kyrkogården ligger Fastigheten Örby Slott 1:2, mellan Götalandsvägen och Mellösavägen i Älvsjö, som ägs Brännkyrka församling. Fastigheten har en markareal på 9 192 kvm och är bebyggd med ett församlingshus från 1959 (1 366 kvm) och ett numera hyreshus (med personalbostäder) av typ radhus (378 kvm) med 3 lägenheter och ett inomhus garage (112 kvm). Från församlingshuset är det ca 1,3 km och 15 minuters promenad till Älvsjö station.

I Stadsmuseets klassificering är fastigheten markerad med streckade fält, vilket betyder att den ännu inte är klassificerad, exempelvis för att bebyggelsen varit vid klassificeringstillfället så ung att det kulturhistoriska värdet ännu inte ansågs möjligt att bedöma.

Området är inte planlagd.

Församlingshuset



Fasad mot Götalandsvägen



Från trädgården, baksidan



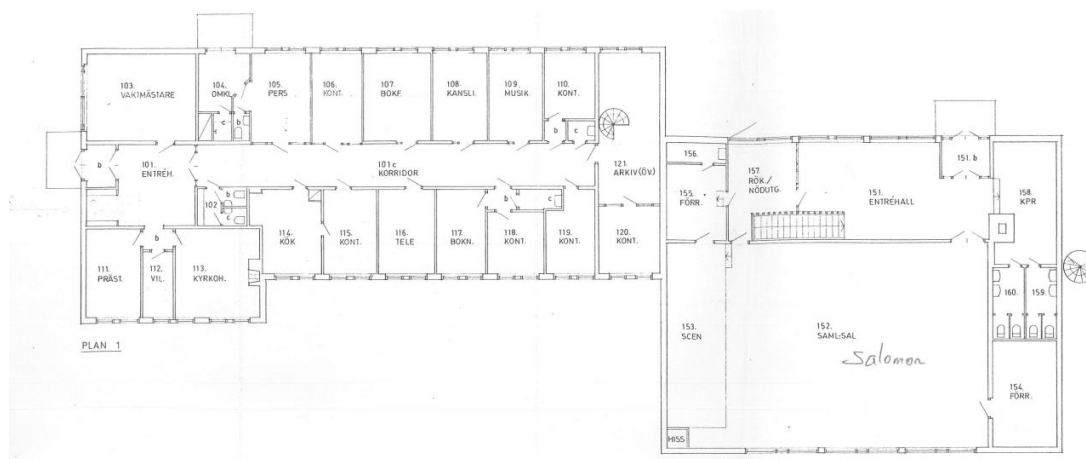
Altartavlan flyttades från kyrkan i Salomosalen



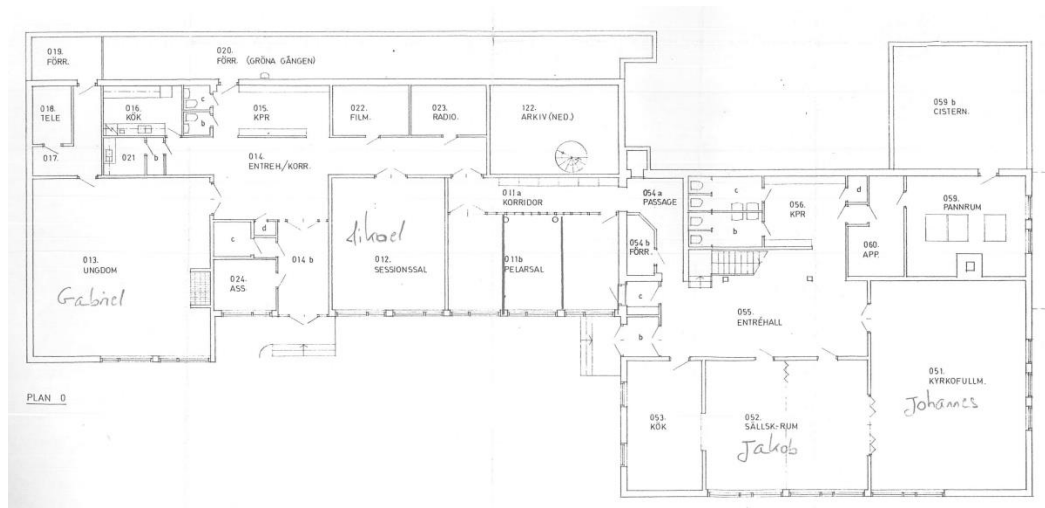
Trädgården med plats för friluftsgudstjänster

På 1950-talet lät församlingen bygga ett församlingshus med församlingssalar och administrativa utrymmen i anslutning till Brännkyrka Kyrka. Huset blev klart 1959 och består av två plan varav entréplanet vetter sig mot Götalandsvägen och den nedersta, i souterräng, nås från baksidan och vetter sig mot trädgården och kyrkan.

På entréplanet finns de administrativa utrymmen för församlingens personal, samtalsrum samt en stor församlingssal, Salomosalen, men en egen entré, foajé och kapprum. I suterrängvåningen finns det flera församlingssalar som främst används vid dop och begravningskaffe, ett serveringskök samt lokaler för barnverksamheten. Där finns även tekniska utrymmen för el- och värmecentral som servar alla byggnader inom fastigheten och kyrkan.



Entréplan, Administration, Pastorsexpedition, Salomosalen med egen entré



Bottenplan/souterräng

BRA Ytor	kvm
Församlingssalar	315
Administrativa utrymmen	194
Verksamhetsutrymmen	329
Tekniska utrymmen	73
Korridor/Övrigt/Kök/Tvätt/WC/Förråd	455
Summa BRA	1 365

Tekniska system

Fastigheten värms upp med bergvärmepumpar belägna i undercentral i fastighetens källare och försörjer församlingshuset, kyrkan och radhuset med lägenheter på Mellösavägen med värme. Värmepumparna drivs med miljövänlig el och med hjälp av elenergi från solpaneler placerade på delar av taken vilket passar bra eftersom hela fastighetens energibehov tillgodoses genom el. Värmen distribueras i en kombination av golvvärme och radiatorer samt genom ventilationen. Byggnaderna är sammankopplade via en kulvert i mark.

Församlingshuset ventileras med ett flertal till och frånlufts aggregat med återvinning.

Användning av lokalerna

En typ vecka i mars 2019 såg ut enligt följande (antal timmar):

Rum	Måndag	Tisdag	Onsdag	Torsdag	Fredag	Lördag	Söndag	Total antal timmar/vecka	% bokningsgrad
Salomosalen		7	4,5	6		4	4	25,5	38%
Samtalsrum		4,5		4				8,5	13%
Gabrielsalen	3*	3,5	4,5*	2*+2	4,5	8	6	9,5*+24	50%*
Mikaelsalen		3			4,5			7,5	11%
Kök/Foajé		3,5			4,5	8	6	22	33%
Jakobssalen	4,5		3,5	3,5		8		19,5	29%
Josefsköket	4,5		3,5	3,5		8		19,5	29%
*Under våren har det tillkommit öppen verksamhet i Gabriel.									

Vissa lokaler används inte varje dag. Lokalerna till barnverksamheten används lite: Mikaelsalen används bara 3 dagar per vecka. Gabrielsalen används oftare då nya aktiviteter har tillkommit under våren.

Jakob och Johannes med kök används varje dag men det finns utrymme för mer nyttjande.

Salomosalen används till körverksamhet 2 dagar i veckan och till större sammanträden några gånger i månaden, men står för det mesta oanvänd.

Driftkostnader

Församlingshuset kostar 1,15 mkr/år i drift och 350 tkr i reparationer och underhåll, dvs totalt 1,5 mkr/år. Kostnader för uppvärmning av kyrkan och Mellösavägen belastar församlingshuset.

Lokalerna hyrs inte ut eller väldigt sällan, dvs intäktssidan är låg med bara några tusen kronor varje år.

Teknisk status, underhållsbehov

Generellt sett är byggnaden i bra skick. Lokalerna är väl underhållna, 2020 byttes styr och reglersystemet ut och värmeanläggningen kompletterades med el-panna som spetsvärme. Även åtgärder för att sänka lätt förhöjda radonvärden är vidtagna.

Det finns dock, naturligtvis, en del kommande underhållsbehov, s.k. planerat underhåll, som syftar på att långsiktigt bibehålla byggnadens funktioner i drift.

Underhållsplanerna från Incit har under hösten 2020 uppdaterats, och behoven är följande (år 2020 värdeläge, inklusive moms):

Incit underhållsplanering 30 år – 13 mkr, med tex följande åtgärder:

- Omputsning och målning av fasad
- Byte av skiffertak
- Byte elinstallationer
- Byte av alla fönster

Incit underhållsplanering 10 år – 3,5 mkr, följande typer av åtgärd:

- Byte värmepumpar
- Byte av stammar i kryppgrund
- Omputsning delar av fasad
- Målning fönster
- Renovering ventilationsaggregat
- Invändigt underhåll
- Byte av golv Salomosalen

Konklusion Församlingshuset

- Lokalerna är anpassade och tillgängliga, fina och väl underhållna,
- Fin och generös uteplats som ger möjlighet till utomhus aktivitet och lek
- Samlingssalarna är generösa och kan användas till stora samlingar
- Anläggningen erbjuder en fin arbetsmiljö för medarbetarna
- Nära till kyrkan, lätt att röra sig från kontoret till kyrkorummet
- Nära till centrum, 1 km till Älvsjö station, bra kommunikationer
- Församlingshuset är dyrt i drift och används för lite, det bör finnas potential för effektivisering och till ex uthyrning

Hyreshus Mellösavägen



Flygbild

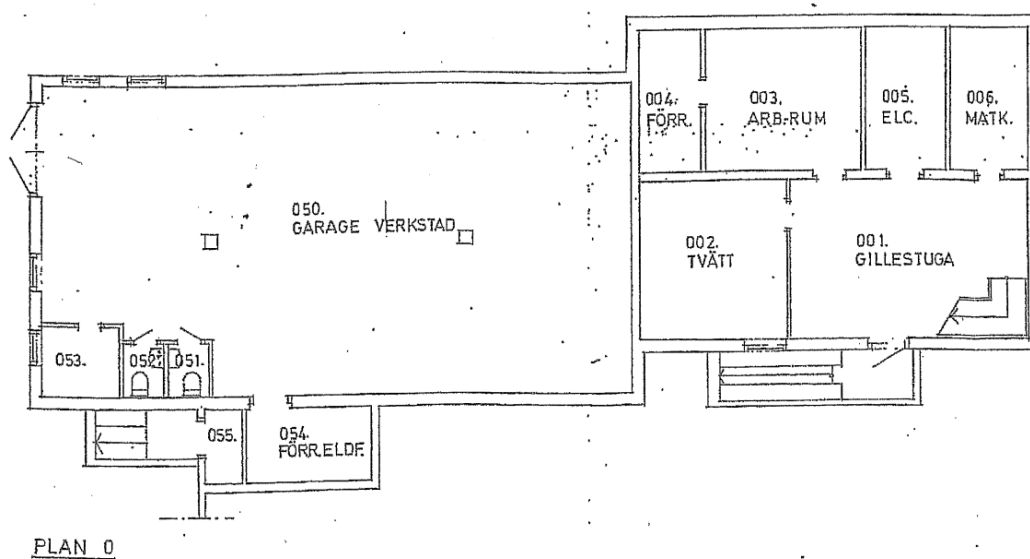
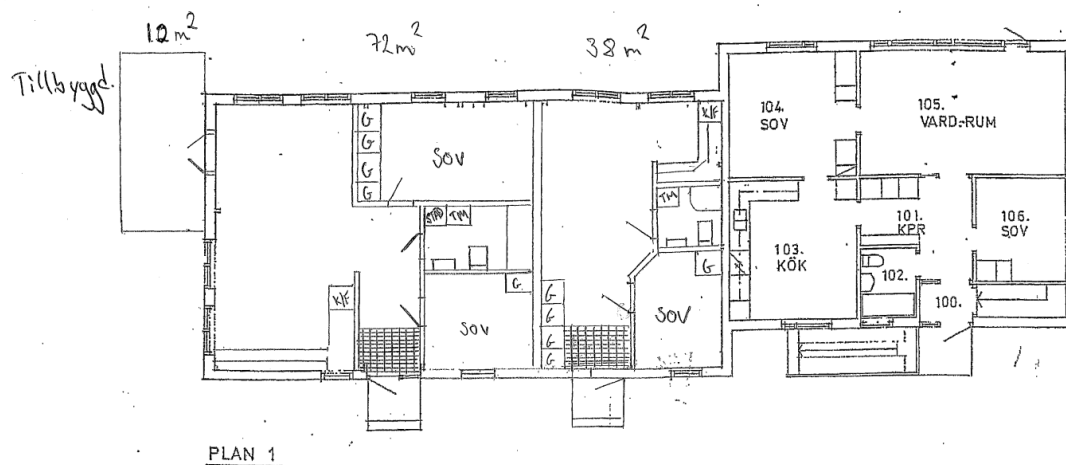


Hyreshuset från Församlingshuset



Hyreshusets baksida (mot kyrkan)

På samma fastighet ligger ett enplans radhus med 3 hyreslägenheter och en undervåning i souterräng, med infart från Mellösavägen.



Användning

Hyreslägenheterna (3), med respektive 85, 58 och 50 m² är tills vidare uthyrda som personalbostad till anställda i församlingen.

I källaren i souterräng finns det ett garage/verkstad som församlingen håller på att iordningställa till vaktmästeri.

Driftkostnader

Driftkostnaderna och underhållskostnaderna ligger på 210 tkr/år. Hyresgästerna har egna abonnemang för el, medan värme och vatten ingår i hyran.

På intäktsida genererar huset hyresintäkter för ca 200 tkr/år. Hyresnivån ligger på 1 050 kr/år/kvm, vilket är lägre än hyresnivån i området, enligt några referensobjekt hämtade från Bostadsförmedlingens hemsida, som ligger ca 1 600–2 000 kr/år/kvm (hus byggt 1947).

Teknisk status, underhållsbehov

Huset är i bra skick. Lägenheterna renoverades för mindre än 10 år sedan. Badrum och kök bytes ut, golvvärme installerades, stammarna, avlopp och vattenledningarna bytes ut. Ytskikten renoverades. Undervåningen, garaget, byggs om 2022 till vaktmästeri.

Framtida underhållsbehoven består främst av taket och fönster (inom 15 år), uppskattade i dagens prisläge till ca 2 mkr. Fasaden är putsad och kan behövas färgas om inom 15 år men är annars i bra skick.

Utvecklingsmöjligheter

En viktig utgångspunkt för rationell lokalförsörjningsplanering för församlingar och pastorat i Stockholms stift är att fastigheter är tillgångar som bör användas för att generera intäkter och resurser till den grundläggande uppgiften att sprida kristen tro och arbeta diakonalt i samhället.

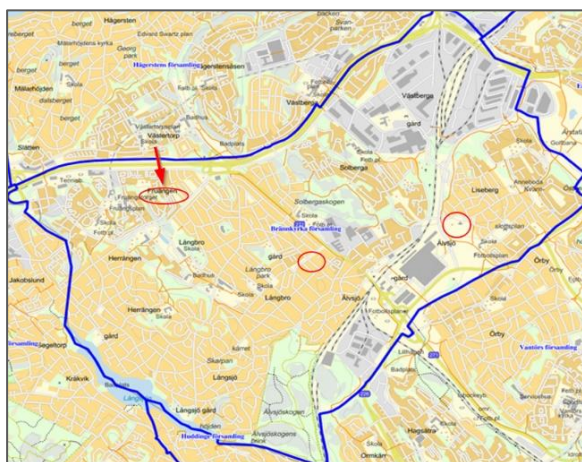
Fastigheten Örby slott 1:2 har en generös markyta och utgör en kulturhistoriskt mycket attraktiv miljö. Den ligger dessutom på ett bra läge, lagom nära till Älvsjö station. Det vore intressant att se om fastigheten har potential för exploatering med till ex flerbostadshus, förexempelvis senior/vård boende. Församlingshuset skulle kunna bevaras och integreras i projektet, kanske delvis tas i anspråk för att tillgodose behovet av vissa gemensamhetsutrymmen. De boende skulle kunna på ett smidigt sätt ha tillgång till de aktiviteterna som den kyrkliga verksamheten bedriver, samtidigt som nyttjande av lokalerna i församlingshuset skulle öka.

I dagsläget är inte fastigheten planlagd, dvs att ett sådant projekt skulle kräva att en detaljplan antas av kommunen. Kommunens ställning till idén har inte utretts. I framtiden kan detta utredas om idén går, plan- och miljömässigt och ekonomiskt, att verkliggöra.

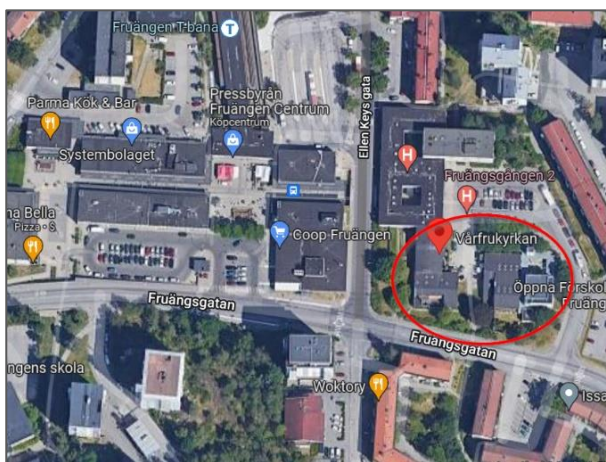
Konklusion för fastigheten Örby Slott 1:2:

- ❖ I Församlingshuset används församlingslokalerna lite. En plan bör tas fram för att öka nyttjandegraden.
- ❖ Lokaluthyrning är en god inkomstkälla för fastighetsägarna. Det bör finnas goda möjligheter att frigöra vissa ytor till fördel av extern uthyrning.
- ❖ Hyresnivåerna för bostadslägenheterna bedöms vara låga i förhållanden till fastighetens läge.
- ❖ Utvecklingspotential för fastigheten bör utredas.

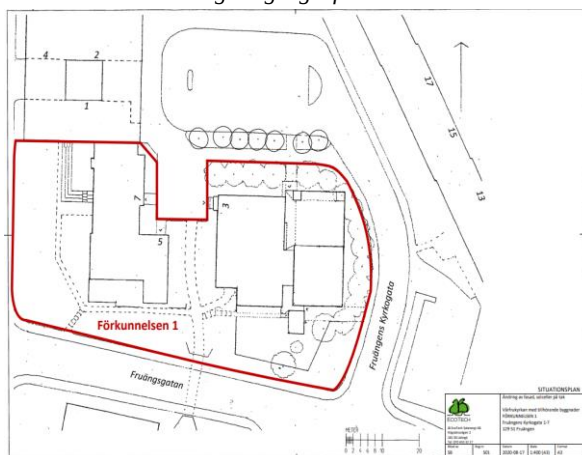
2.3 Förkunnelsen 1, Fruängen Kyrkocentrum



Karta över Församlingens geografiska område



Fruängen centrum



Förkunnelsen 1, Situationsplan



Vårfrukyrkan från 2005

Fastigheten Förkunnelsen 1 ligger på Fruängens kyrkogata 3–7 i Fruängen Centrum, en stenkast från tunnelbanestationen som är röda linjens slutstation. Fastigheten har en markareal på 4 591 kvm och är bebyggd med 2 byggnader, hus 1 som har port nr 3 med bland annat Mariasalen och Vårfrukyrkan, och hus 2 med port nr 5–7.

Det moderna Fruängen anlades på 1950-talet och i samband med byggandet av Fruängens centrum anlades ett kyrkocentrum, ritat av arkitekt Sven Hesselgren. Detta stod klart med församlingshus och administrativa lokaler år 1963, men den planerade kyrkan kom aldrig att byggas. 1999 beslutade kyrkofullmäktige att en kyrka skulle byggas i anslutning till det äldre kyrkocentrumet. Arkitekttävlingen 2003 resulterade i nästan 200 inkomna förslag. Vinnaren blev "sub tecto, sub divo" (under taket, under guds himmel) av Zuez arkitekter AB genom Lars Bjursten och Kerstin Holmer. Kyrkan stod klar år 2005 och fick namnet Vårfrukyrkan, som syftar på Maria, Jesu moder, och knyter an till Fruängen, där alla gator är uppkallade efter kända kvinnor.

Kyrkocentrumets byggnader från 60-talet är låga och klädda i rött fasadtegel. Den nya kyrkan är uppförd i platsgjuten betong, och tar sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen, men ändå syns och markerar något nytt, som höjer sig över den befintliga bebyggelsen. Själva kyrksalen har en kvadratisk planlösning med uppstickande klocktorn. Konstnären Laris Strunke har utfört den 100 kvadratmeter stora takmålningen och målningen på korväggen. Hög placerade glasparter i öster och norr släpper ner

Innan Vårfrukyrkans tillkomst användes Mariasalen som kyrksal, under namnet Fruängens kyrka. I samband med invigningen togs Fruängens kyrka officiellt ur bruk, och Mariasalen blev en vanlig samlingslokal intill det nya kyrkorummet. Mariasalen kan skärmars av från den nya kyrkan genom imponerande ek väggar från 1963 som med hjälp av hydraulik lyfts upp ur golvet.



Hus 1, kyrkocentret från 1963



Hus 1, Vårfrukyrkan, från norr

Förutom kyrkorummet och Mariasalen med tillhörande serveringskök och foajé omfattar hus 1 (port nr 3) stora verksamhetslokaler i källarplan som kallas för ”grottan” och som används främst till församlingens barn och ungdomsverksamhet. Dessa lokaler har en entré utifrån, men är inte tillgänglighetsanpassad.



Hus 1 (port nr 3), markplan



Hus 1, undervåning (under Mariasalen)



Port nr 7 består av ett plan i souterräng och ett övreplan, som inte är tillgängliga för personer med rörelsehinder. På övervåningen, finns det på ena sida en uthyrd lägenhet med 3 rum och kök (ca 88 kvm) och på andra sidan Sara salen med kök, några kontorsrum och ett rum för diakoni/familjerådgivning (170 m²).

På undervåningen finns Eva salarna med tillhörande serveringskök, rum för scoutverksamhet, kontor (ca 225 kvm) samt soprum.



Port 5, entréplan

Port 7 övervakning



Hus 2 (port 5 och 7), källarplan

Anläggningen i Fruängen består totalt av närmare 2 200 kvm:

Ytor	kvm
Kyrkorum	276
Administrativa utrymmen	171
Verksamhetsutrymme	565
Mariasalen med scenen	244
Korridor/Övrigt / UC /Kök/Tvätt/Bad/Förråd	843
Hyreslägenhet	88
Summa BRA yta	2 187

Tekniska system

Lokalerna värms upp med bergvärmepumpar belägna i undercentralen i källaren port 7. De försörjs med miljövänlig el och sedan hösten 2021 med hjälp av elenergi från solpaneler placerade på delar av taken vilket passar bra eftersom hela fastighetens energibehov tillgodoses genom el.

Värmen distribueras i en kombination av golvvärme och radiatorer. Byggnaderna är sammankopplade via en kulvert. De ventileras med ett flertal till och frånlufts aggregat med återvinning. Under våren 2022 har ett nytt reglersystem installerats som möjliggör effektivisering av energiförbrukning genom styrning och övervakning av systemen på distans.

Driftkostnader

I snitt för perioden 2018-2020 har Fruängens Kyrkocentrum kostat 1,71 mkr/år i drift och 0,45 mkr i underhållsåtgärder, dvs närmare 2,2 mkr. Detta motsvarar 989 kr/år/kvm.

Intäkter består av uthyrning av lägenheten, för ca 90 tkr/år, motsvarande en hyra av 1 052 kr/kvm/år, vilket är under marknadsnivån på hyreskostnader i området.

Teknisk status, underhållsbehov

Generellt sett är byggnaderna i bra skick, lokalerna är väl underhållna. I kyrkorummet har taket nyligen renoverats. Klostergården omgestaltades helt under 2020. En del fönster har bytts ut, station för förpackningsåtervinning har inrättats.

Det finns dock en del kommande underhållsbehov, s.k. planerat underhåll, som syftar på att långsiktigt bibehålla byggnadens funktioner i drift.

Underhållsplanerna har under hösten 2020 uppdaterats. Det planerade underhållet, år 2020 värdeläge är enligt följande (inklusive moms):

Incit underhållsplanering 30 år – 20 mkr, med tex följande åtgärder

- Fasad- och takåtgärder
- Byte elinstallationer
- Byte av alla fönster
- Omläggning av plattläggning

Incit underhållsplanering 10 år – 3,3 mkr, följande typer av åtgärd:

- Byte reglersystem för värme
- Byte värmepumpar
- Omfogning delar av fasad
- Underhåll alternativt fönsterbyte
- Renovering ventilationsaggregat
- Invändigt underhåll

- Byte av golv Mariasalen
- Renovering av kontorsdel
- Renovering av källarlokal

Driftkostnaderna anses vara på en rimlig nivå. I Fruängen finns det mycket lokaler som på sikt skulle kunna hyras ut.

Användning av lokalerna

Vårfrukyrkan och klosterträdgården är öppna och välbesökta varje dag. **Vårfrukyrkan** används till gudstjänster, dop-, konfirmations-, vigsel- och begravningsgudstjänster samt konserter. Kyrkan är öppen 7 timmar om dag, 7 dag per vecka.

Gudstjänster med olika tema har ordnats vid 125 tillfällen under året och dit kom i genomsnitt 31 deltagare samt 3 konserter med i genomsnitt 145 besökare. Under samma period har kyrkan inhyst 5 dop, 0 konfirmander, 1 vigslar och 7 begravingar.

Under 2019 har Kyrkorummet bokats för organiserade aktiviteter 12 % av den disponibla tiden, och varit öppen 58 % av tiden.

Vårfrukyrkan	2019	
	Antal tillfällen per år	Medeltal deltagare per tillfälle
Gudstjänster	125	31
Dopgudstjänster	4	32
Vigselgudstjänster	1	24
Konfirmationsgudstjänster	0	0
Begravningsgudstjänster	7	33
Konserter	3	145
Annat	138	16

Övriga lokaler och samlingslokaler används mindre än 40% av den disponibla tiden, och vissa lokaler används inte varje dag.

En typ vecka i mars 2019 såg ut enligt följande (antal timmar):

Rum	Måndag	Tisdag	Onsdag	Torsdag	Fredag	Lördag	Söndag	Total antal timmar/vecka	% bokningsgrad
Brudkammaren						2		2	3%
Stora Maria med foajé & Vardagsrummet		3	9,5	2	9,5	11		35	52%
Lilla Maria			5	2	5			12	18%
Marthaköket		3	9,5	2	9,5	11		35	52%
Sarasalen	2,5	3	2,5	3		7	6	24	36%
Saraköket	2,5	3	2,5	3		7	6	24	36%
Santalsrum Rut		10							
Evasalen		6	4,5	7	4,5		8	35	52%
Evaköket		6	4,5	7	4,5		8	35	52%
Lekrum			4,5		4,5			9	13%

Ägandeform, fastighetsrättsliga aspekter:

- Församlingen äger byggnaden men inte marken, upplåten med tomträtt från 1 oktober 1965. Nuvarande period löper i 60 år fram till sista september 2025. Avgälden under denna period är 56 800 kr/år.
- Fastigheten är planlagd (PI 5007) för centrumbebyggelse, med ”sådan ändamål av kommersiell, social eller kulturell karaktär”. Ändamålet regleras i tomträttsavtalet, genom villkor att hus får uppföras och användas för kyrkliga ändamål.



Plankarta

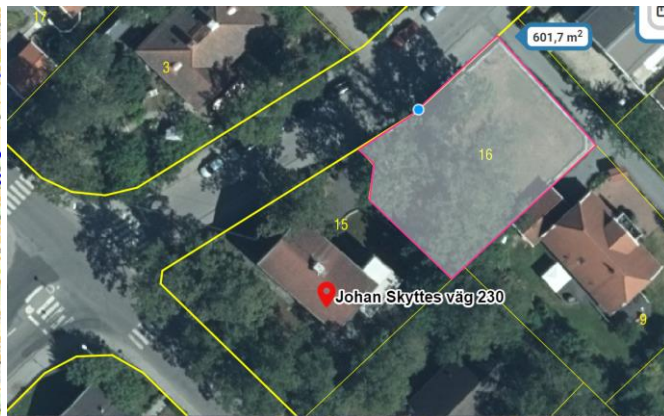
- Kyrkan är inte skyddad som **kyrkligt kulturminne enligt 4 kap i Kulturmiljölagen** (1988:950) eftersom den är invigd för Svenska kyrkans gudstjänst efter år 2000 och omfattas därmed inte av tillståndsplikt enligt Kulturmiljölagen 4 kap 2 §.
- Däremot är byggnaden **grönklassad** i Stockholms stads kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att anläggningen har särskilda värden ”från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”. Enligt Plan- och Bygglagens 8 kap. 13§ får byggnader med särskilda värden inte förvanskas, och underhållet ska anpassas så att värdena bevaras (8 kap, 14§).

Sammanfattningsvis kan det konstateras att Fruängens kyrkcentrum, trots ett bra läge i centrala Fruängen, inte används tillräckligt och medför kostnader för församlingen. Driftkostnader är överkomliga och kontinuerligt underhåll har skett, men fastigheten kommer behöva genomgå kostsamma renoveringar i framtiden. Användningen behöver ses över. En plan bör tas fram för att öka användningsgraden och/eller frigöra de överflödiga ytorna till extern uthyrning. Lokalerna är inte fullt tillgängliga, vilket behöver ses över för att öka lokalernas ändamålsenlighet.

2.4 Malen 15 och Malen 16 i Långbro



Församlingens karta



Fastigheterna Malen 15 och Malen 16

På Johan Skyttesväg 230 i Långbro ligger Prästgården på fastigheten Malen 15. Del av trädgården med carporten ligger på en separat fastighet med beteckning Malen 16. Fastigheterna ägs av Brännkyrka församling.

Tidigare fastigheten Långbro 14:6 med en areal av 1 408 kvm var fram till 2020 enligt då gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser indelad i två lotter för bostadsändamål (friliggande villabebyggelse). En detaljplan antogs 2020 med syfte att möjliggöra fastighetsbildning med två fastigheter och att ett bostadshus med carport kan uppföras på den obebyggda tomten.

Som följd av detaljplanändringen kunde fastigheten Långbro 14:6 delas upp i två fastigheter, Malen 15 och Malen 16.

Malen 15 - Prästgården



Fastigheten har en markareal av 804 kvm. Huset byggdes 1927 och har en boyta på 303 kvm. Huset används sedan sommaren 2021 av Kyrkoherden som personalbostad.

Fastigheten kostar ca 200 tkr i drift/år, bestående främst av energikostnader (varmhyra), underhållsåtgärder och trädgårdsskötsel.

Huset är i bra skick, men behöver löpande underhåll. Inom 10 år kommer värmeanläggning behöva bytas ut. Stödmuren som omringar fastigheten behöver ses över. På 30 års sikt kommer huset behöva renoveras grundligt: fasad och tak, kök/badrum, installationer, dränering, ytskikt.

Bebyggelsen i området är inte klassificerad av stadsmuseet.

Malen 16 har en markareal av 604 m² och omfattar en byggrätt för ett friliggande bostadshus med två våningar. BOA 80 m² samt garage/förråd 25 m². Carporten ligger på Malen 16. Församlingen har ingen färdig plan för vidare utveckling av fastigheten, men ha startat ett natursvårdprojekt på fastigheten.

En delundersökt fornlämning finns belägen i det södra hörnet av Malen 16.

I Långbro, sammanfattningsvis,

- Äger församlingen 2 fastigheter som inte används i verksamheten.
- Prästgården är avskriven och generar hyresintäkter som täcker en del av kostnaden.
- Fastigheterna har inte värderats men bedöms utgöra viktiga tillgångar för församlingen, eftersom Stockholms bostadsmarknad har haft en starkt positiv utveckling de senaste decennierna.
- Malen 16 har utvecklingspotential eftersom det finns där en outnyttjad byggrätt i detaljplanen som ger församlingen möjlighet att bygga ett nytt hus och därmed ytterligare öka värdet på fastigheten.



3 Sammanfattning

Huvudfunktion	Brännkyrka kyrka	Församlingshuset	Menosa vägen (Hyreshuset)	Vårfru Kyrka	Fruängen Kyrkocentrum	Prästgården	Malen 16	Total
Fastighetsbeteckning	Örby Slott 1:4	Örby slott 1:2		Förkunnelsen 1		Malen 15	Malen 16	437 650 584 596 347 319 609 316 183 138 207 175 396 0
Ägandeform	ägd	ägd		Tomrätt		ägd	ägd	
Administration personal	72	194			171			
Församlingssalar	91	315			244			
Kyrkorum	308			276	0			
Verksamhet	0	311		30	255			
Verksamhet - Källarlokal	92	18			223	14		
Förråd	48	79	41	32	100	19		
Korridor	51	191	5		314	48		
Tekniska (vent, UC, El)	49	73		25	161	8		
Kök		69	14		72	28		
Garage			112			26		
Övriga (sop,städ,tvätt)		17	15		155	20		
Wc/bad	14	99	14		39	9		
Lägenhets rum			177		88	131		
Carport							0	
Total kvm	725	1 366	378	363	1 822	303	0	4 957
Mark areal. Kvm	1 010	9 192		4 591		804	604	16 201
Fastighetskostnader per byggnad								Total
Driftkostnader /år 2018-2020 mkr	0,41	1,15	0,19	1,71		0,21		3,67
Reparationer och underhåll 2018-2020	0,35	0,35	0,02	0,45		0,02		1,19
Fastighetskostnader (Drift, reparation och underhåll), mkr/år 2018-2020	0,76	1,50	0,21	2,16		0,23	0,00	4,86
Fastighetsintäkter mkr/år	0,01	0,01	0,20	0,10		0,06	0	0,37
Fastighetskostnader per kvm								
Driftkostnader kr/år/kvm	566	841	518	781		689		
Planerade reparation och underhåll kr/år/kvm	482	258	43	208		76		
Fastighetskostnader (Drift, reparation och underhåll), mkr/år 2018-2020	1 048	1 099	561	989		765		
Underhållsbehov inom 10år, inkl moms och byggherrekostnader - mkr (exklusive KAE)								
Underhållsbehov inom 10år, inkl moms och byggherrekostnader - mkr	1,8	3,5	0,5	3		0,5		10
	9	13	2	20		3		47
Underhållsbehov inom 30år, mkr								

Kap. 2 - FÖRSAMLINGENS VERKSAMHETSUTVECKLING

2.1. Planeringsförutsättningar

2.1.1 Församlingsinstruktion 2019

Församlingsinstruktionen antogs 2019 och är under revidering. Församlingens ambition har varit att under hösten 2021-våren 2022 göra klart arbetet med revideringen av församlingsinstruktionen, som skall ligga till grund för Lokalförsörjningsplanen. Arbetet med församlingsinstruktion har dock dröjt och Styrgruppen har därför valt att arbeta parallellt med Lokalförsörjningsplanen.

Från Församlingsinstruktionen 2019 med tillhörande barnkonsekvensanalysen lyfts här några punkter som särskilt påverkar användning av lokaler i församlingen och som är relevanta för lokalplanering, även om församlingsinstruktion revideras:

- . Kyrkorummen har givetvis en särskild plats i församlingen, men vi påminns om att övriga lokaler är stöd för och en konsekvens av den grundläggande uppgiften.
- . Församlingen ska arbeta aktivt med att ha en god ekonomisk förvaltning. Verksamheter och aktiviteter skall prövas mot församlingsinstruktionens intentioner och församlingens ekonomiska förutsättningar.
- . Befolkningen kommer att öka mycket, särskilt i nya stadsdelen Älvsjöstaden
- . Dalande antalet döpta. Dop måste prioriteras
- . Konfirmerande förblir kyrkotillhöriga i högre utsträckning än andra. Konfirmation måste prioriteras.
- . Församlingen vill behålla, öka antalet tillhöriga och behöver bli mer relevant för dagens människor
- . Församlingen vill erbjuda en god mötesplats med Gud och varandra,
- . Ett levande gudstjänstliv,
- . Bra undervisning för unga och vuxna samt utveckla skolkontakter,
- . Erbjuder utåtriktad verksamhet samt öppen verksamhet, med låga trösklar för kyrkligt ovana.
- . Att tänka hållbarhet ska genomsyra all verksamhet och sträva efter minsta möjliga klimatpåverkan
- . Församlingen ska vara en plats där barn känner sig trygga, sedda och behövda
- . Plats och utrymme ska finnas för volontärer och frivilliga

2.1.2 Församlingens vision för framtiden

Kyrkoherden tittar i kristallkulan: ”Här står vi nu och spanar framåt...”

Brännkyrka församlings församlingsinstruktion, från 2019, inleds med en vision – *Vi har en dröm för människorna i Brännkyrka, att alla ska kunna känna tro, hopp och kärlek.* Nu, efter två års pandemi och med ett krig på nära håll i Ukraina, behövs den drömmen mer än någonsin.

Under pandemin har nya erfarenheter av omställning och omvärdering gjorts. Vi har lärt oss att vara flexibla och lyhörda och beredda att på kort varsel byta riktning och hitta ny väg. Biskop Andreas beskrivning av en kyrka i ett nytt landskap har i alla dess fyra rörelser bekräftats.

Under denna föränderliga tid har vi ofta återkommit till församlingens syfte formulerad i inledningen till kyrkoordningens andra avdelning – *Syftet är att människor ska komma till tro på Kristus och leva i tro, en kristen gemenskap skapas och fördjupas, Guds rike utbredas och skapelsen återupprättas.* Den önskar vi än mer förankra bland såväl medarbetare som förtroendevalda.

Vår plan var att under 2022 framtidsspana, med ett tioårs-perspektiv framåt, men också för att formulera en ny församlingsinstruktion för de kommande fyra åren. Pandemin gjorde dock att det arbetet måste göras i en långsammare takt än planerat, vilket också fått konsekvenser för arbetet med Lokalförsörjningsplanen. Men spaning och utveckling sker samtidigt kontinuerligt, i vardagsarbetet och i de många samtal som såväl medarbetare, förtroendevalda och församlingsbor har.

I den nuvarande församlingsinstruktionen och i de senaste två årens budgetprioriteringar har arbetet med barn och familj, ungdom och konfirmander lyfts. De arbetsgrupper som är ansvariga för dessa områden har trots pandemin kunnat utveckla arbetet och tagit steg framåt. Dessa områden kommer med största sannolikhet fortsätta vara prioriterade. Krisen i Ukraina och det stora antalet människor på flykt, inte minst kvinnor och barn, kommer högst troligt också påverka verksamheten. Vi ser redan behov men också vägar för inkludering och integration för barn och familjer. Det behovet kommer med största sannolikhet öka.

Den omfattande utbyggnad och nybyggnation av bostadsområden och därtill ny tunnelbane-sträckning innebär en ny utmaning och uppgift för församlingen. Samtal har inletts kring hur vi på bästa sätt ska kunna finnas i dessa miljöer. Vi ser ett behov av att vara kyrka ”på lätta fötter”, vilket bland annat skulle kunna innebära, en ”pop-up kyrka” vid Älvsjöstation vid särskilda tillfällen, en kyrkbil/cykel som kan åka runt och stanna till och på det sättet skapa nya mötesplatser, samarbete med andra aktörer som kulturhuset i Östberga och eventuell nyetablering av mindre lokal i något av de nya områdena. Dessa samtal kommer att fortsätta och beslut fattas så småningom.

Framtiden är oförutsägbar, det vet vi med säkerhet, den kommer att rymma både svårigheter men också oväntade möjligheter. Det är ett viktigt perspektiv att ha med sig när vi fortsätter spana framåt. Är vi djupt förankrade i vår uppgift kan vi våga pröva oss fram, röra oss lätt och hitta vägar i ett nytt landskap. Hålla drömmen levande helt enkelt.

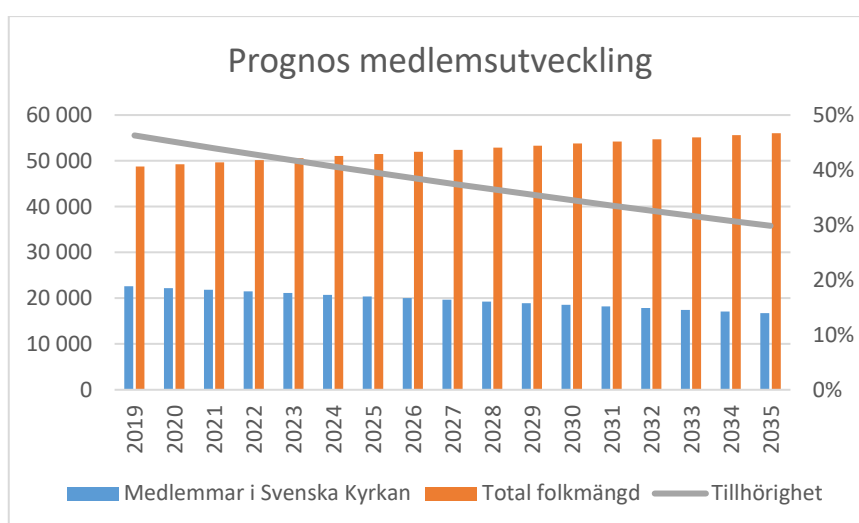
Eva-Karin Fackel Sandor, Kyrkoherde

2.2 Ekonomisk utveckling av fastighetskostnaderna i relation till Församlingens ekonomi

2.2.1 Medlemsutveckling, prognos

Medlemsscenario som Kyrkokansliet har tagit fram för perioden 2014–2030 pekar på att 2030 kommer 36 % av Stockholmskommuns invånare att vara tillhöriga Svenska kyrkan.

Mellan 2010 och 2019 har befolkningen i församlingen ökat från 44 248 invånare till närmare 48 791 (+454 personer/år). Under samma period har tillhörigheten till Svenska kyrkan minskat från 26 249 till 22 586 medlemmar (-366 medlemmar/ år). Om både parametrar fortsätter utvecklas i samma takt kommer tillhörigheten att sjunka till närmare 30 % vid 2035.



2.2.2 Fastighetskostnader i relation till Kyrkoavgiften 2016–2019

Fastighetskostnaderna löper kontrollerat och står för en rimlig andel av församlingens kyrkoavgift.

	i mkr	2016	2017	2018	2019
Kyrkoavgiften		43,5	46,7	49,7	49,5
Uljämning		-6,7	-7,4	-8,1	-8,6
Total KA inkl utj.		36,8	39,3	41,6	40,9
Andra verksamhetsintäkter		4,9	3,2	3,9	3,5
Total verksamhetsintäkter		41,7	42,5	45,5	44,4
Kostnader personal		25,7	25,2	27,8	28
Kostnader övrigt		16,8	14,6	14,2	15,7
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar		2,4	1,6	1,7	1,7
Total verksamhetskostnader		44,9	41,4	43,7	45,4
Verksamhetens resultat		-3,2	1,1	1,8	-1
Driftredovisning, Drift- och fastighetskostnader inkl personal och avskrivningar		10,2	8,2	6,3	7,1
% av kyrkoavgiften efter utj.		28%	21%	15%	17%
Kostnad/medlem i kr					314
Anställda		35	39	40	42

2.2.3 Fastighetskostnaderna

Vid oförändrat fastighetsbestånd, exklusive avskrivningar bedöms driftkostnaderna öka varje år med 2 %. Kostnader för det planerade underhållet på 30 års sikt tillkommer för 46 mkr, dvs 1,5 mkr per år i 30 år.

Utvecklingen i relation till kyrkoavgiften fram till 2035 ser hållbar ut, vilket innebär att ingen drastisk åtgärd måste vidtas i en när framtid för att minska beståndet.

(Indexuppräkning +2%)	2019	2025	2030	2033	2034	2035
Förskott KA		50,4	53,7	55,6	56,3	57,0
Slutavräkning KA		1,2	1,6	1,1	1,4	1,5
KA	49,5	51,6	55,3	56,7	57,7	58,5
Ek utj	-8,6	-10,1	-10,2	-10,2	-10,2	-10,3
KA-netto	40,9	41,5	45,1	46,5	47,5	48,2
Driftkostnader mkr/år	3,7	4,2	4,6	4,9	5,0	5,1
Planerat underhåll mkr/år	1,5	1,7	1,9	2,0	2,1	2,1
Total fastighetskostnader mkr/år	5,2	5,9	6,5	6,9	7,0	7,2
% av KA-netto		14%	14%	15%	15%	15%

2.3 Förväntade lokalbehov i framtiden

Styrgruppen bedömer att verksamheterna sker på rätt plats, men att närvaro kan behövas även på andra ställen inom församlingen.

Utifrån nyttjandeanalysen går det att utläsa att de olika lokalerna har en låg bokningsgrad sett till hur många timmar lokalerna skulle kunna nyttjas. Det är få av lokalerna som är bokade till en tredjedel av den tid som det är möjligt att använda lokalen. Detta visar att det finns möjlighet till en effektivisering av lokalanvändandet och att församlingen inte är i behov av så många lokaler för sin verksamhet i dagsläget.

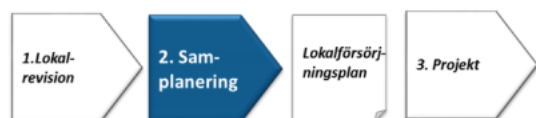
En översyn av verksamhetens lokalbehov, gruppstorlekar och en effektiv schemaläggning kan frigöra lokaler som kan användas eller hyras ut till annan verksamhet

Vissa samlingar och aktiviteter kan bara genomföras på dagtid respektive eftermiddags- och kvällstid beroende på vilka besökare som samlingarna är riktade till och samlingarnas karaktär. Lunchaktiviteter behöver vara mitt på dagen. Körverksamhet för barn och ungdomar behöver ligga på eftermiddagar, kvällar eller helger. En del bibelstudier, bönegrupper och samtalsgrupper behöver ligga på kvällstid då deltagare ska kunna vara lediga från jobbet medan andra liknande samlingar kan ligga på dagtid om de är riktade till daglediga. Detta medför att bokningarna inte kan effektiviseras hur mycket som helst utan schemaläggningen bör ta i beaktning vilken karaktär samlingen har. Med andra ord är effektivisering inte bara en lokalresursfråga utan i stor utsträckning även en organisationsfråga.

Det är också naturligt att verksamheterna utvärderas löpande och att förändringar sker. Därför är det viktigt att lokallösningarna erbjuder flexibilitet

En del överskott av lokaler bedöms kunna frigöras från Fruängens kyrkcentrum och i församlingshuset och hyras ut för att finansiera andra delar av verksamheten.

Kap 3. SAMPLANERING



3.1 Målsättning lokalförsörjningsplan

Professionella fastighetsägare, offentliga och privata branschspecialister har arbetat med lokalresursplanering i många decennier. En stor konsensus finns mellan olika intressenter om principer som leder till rationellt ägande och därmed ett effektivt utnyttjande:

3.1.1 Vägledande principer för gott fastighetsäggande och effektiv lokalförsörjning

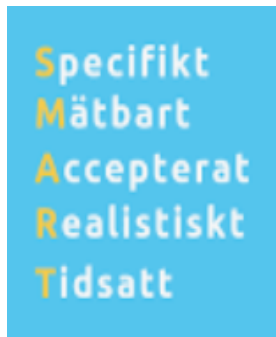
- Lokaler kostar även om de inte används eller är feldimensionerade. Kostnader för administration, drift, service, underhåll och kapital löper på oavsett om en lokal fylls med verksamhet eller inte.
- Möjlighet till extern uthyrning av övrig lokal bör övervägas, och när det är möjligt prioriteras, mot aktuell/egen användning. Extern uthyrning ger möjlighet till intäkt.
- Lokalerna ska samnyttjas av olika typer av aktiviteter, även kyrkorum.
- Vid långsiktigt innehav är ägande av lokaler att föredra.
- Skyddade byggnader (d.v.s. inskränkta byggnader ur fastighetsägarperspektiv), fastigheter och lokaler som är svåra att av- eller utveckla bör ha så hög användningsgrad som möjligt genom samnyttjande, d.v.s. att så många funktioner och kontorsverksamheter som möjligt måste flyttas in i kyrkorummet.
- Lokaler skall ses som en tillgång för att finansiera den grundläggande uppgiften. Genom att ta reda på marknadens efterfråga och att se över sin egen användning av lokalerna kan outnyttjade lokaler hyras ut och generera viktiga intäkter för församlingens ekonomi. Lokaler och fastigheter är inom Svenska kyrkan ofta dolda tillgångar som bättre borde representeras i balansräkningen.

3.1.2 Mål med lokalförsörjningsarbete

Övergripande mål:

Församlingen ska utföra sitt uppdrag och sin kallelse i ändamålsenliga, flexibla, trivsamma och tillgängliga lokaler av god kvalitet. Detta ska ske med miljöperspektiv och en långsiktigt hållbar resursanvändning.

SMARTA mål:



- Verksamhetslokalerna och kontorsplatserna skall nyttjas effektivt med en ökad genomsnittlig nyttjandegrad.
- Alla publika lokaler ska vara tillgängliga, ålders- och funktionshindersanpassade och vara öppna för allmänheterna i möjligaste mån.
- Max 25 % av församlingens budgeterade kostnader får gå till drift och underhåll av mark, byggnader och anläggningar.

3.2 Samplanering, analyser och möjligheter

Nedan presenteras styrgruppens samlade analyser kring församlingens utmaningar, verksamhetens behov, lokalernas möjligheter och begränsningar. Kyrkoordningens andra avdelning inleds med följande formulering:

”Svenska kyrkan framträder lokalt som en församling. Denna är den primära enheten inom kyrkan. Församlingens grundläggande uppgift är att fira gudstjänst, bedriva undervisning samt utöva diakoni och mission. Syftet är att människor ska komma till tro på Kristus och leva i tro, en kristen gemenskap skapas och fördjupas, Guds rike utbreddas och skapelsen återupprättas. Allt annat som församlingen utför är stöd för och en konsekvens av denna grundläggande uppgift.”

Brännkyrka församling står väl rustad avseende fastigheter och lokaler vilka är ett stöd för och konsekvens av den grundläggande uppgiften. Denna lokalförsörjningsplan ger församlingen en utökad möjlighet till ändamålsenligt ägande och verkningsfullt nyttjande av fastigheter och lokaler.

Lokalförsörjningsplanen visar på en variation mellan olika lokalers nyttjandegrad samt en svag närvaro i några av församlingens större bostadsområden. Detta utmanar till kompletterande verksamhetsanalys, allra helst som bostadsbyggandet i församlingen ligger på en fortsatt hög nivå samt att infrastrukturen utvecklas. Församlingen präglas med andra ord av stark inflyttning och därmed fler boende samt betydande pendling.

Det egna ägandet av lokaler är att föredra, men kan också när samhället förändras, motverka en dynamisk verksamhetsutveckling. Församlingen kan även behöva vara hyresgäst, vilket skulle kunna bidra till ökad flexibilitet.

Församlingen har varit framsynt och investerat sig bort från fossilberoende och i styr- och reglersystem som minskar energiförbrukningen. Församlingen producerar sedan föregående år, delar av sitt behov av elektricitet via solpaneler. För att effektivisera administration, drift, service och underhåll kan system behöva implementeras och rutiner ses över löpande.

Lokaler bör även ses som en tillgång för att finansiera den grundläggande uppgiften, men inte bara lokalerna utan även fastigheterna, främst Örby Slott 1:2 kan utvecklas för ändamålet.

Framtida möjligheter är etablering av verksamhet i Solberga och Östberga, men också utökad närvaro vid Älvsjö station och Fruängens Tunnelbanestation. Troliga utmaningar är mobilitet och flexibilitet.

4 - LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN



4.1 Prioriterad åtgärdsplan

Den åtgärdsplan som Brännkyrka församling avser att vidta omfattar följande åtgärder:

- Utredda förutsättningar för närvaro i Solberga, Östberga och Älvsjö. Genom diskussioner med Stockholms stad och med olika föreningar och aktörer söka möjligheter att samverka kring lokallösningar. Även finansieringen måste utredas.

Brännkyrka kyrka

- En plan tas fram för att öka användning av källarplanet.
- Samtal inleds med Stockholms stads kyrkogårdsförvaltning för att församlingen ska kunna använda begravningskapellet.
- Vård och underhållsplanen för Brännkyrka kyrka uppdateras.

Församlingshuset

- Utredda möjligheter att i framtiden kunna utveckla fastigheten Örbyslott 1:2 med nya hyresrätter.
- En utredning ska genomföras för att identifiera och analysera möjlighet till uthyrning och/eller utökad verksamhet i församlingens egen regi, eventuellt i samverkan med andra.

Mellösavägen

- Efter anpassning av garaget flyttar vaktmästeriet in i lokalen, utrustad med bil, fordonladdningsstationer och verkstad.

Fruängen

- En plan tas fram för att öka användning av lokalerna och analysera möjlighet till uthyrning

4.2 Konsekvensbeskrivning

Åtgärderna ovan är ännu i idéstadiet och kommer kunna genomföras/avfärdas först efter en rad utredningar och fördjupningar skett i olika takt. Vissa åtgärder är enklare att genomföra medan andra kräver tillståndprocesser och har längre produktionstider.

Förväntade effekter:

- Uthyrning kan generera finansieringsutrymme för kommande underhållsbehov och grundläggande uppgift
- Mindre antal kvm i egen verksamhet, som leder till lägre driftkostnader
- Församlingslokaler anpassade till framtida behov, flexibla
- Förutsägbara lokalkostnader

Konsekvenserna av ovannämnda åtgärder kan inte beräknas med kronor och öre ännu då förutsättningarna behöver utredas.

4.3 Fortsatt arbete

Brännkyrka församling befinner sig i ett bättre läge än andra församlingar i landet. Prognoser över medlemsutveckling pekar neråt men intäkterna är fortsatt goda på LFP planeringshorisont. Kopplat till lokalförsörjning finns det en begränsad möjlighet att uppnå större besparingar, då församlingen har ett bestånd med endast några få fastigheter, samtidigt som fastighetskostnaderna är förhållandevis överkomliga. Visst effektiviseringsutrymme finns för att öka hyresmöjligheter i Fruängen och Brännkyrka.

Fortsatt arbete inom lokalförsörjningsområdet innebär att genomföra sonderingar och utredningar baserat på åtgärdslistan i avsnitt 4.1.

Det finns också en självklar koppling till församlingens arbete med församlingsinstruktionen, verksamhetsplan och budget. Planeringen avseende verksamhet, ekonomi, lokaler och personal måste harmoniera.