

HandläggareLouise Bill
08-508 264 93**Till**Exploateringsnämnden
2018-12-10

Markanvisning för förskolor inom fastigheten Skärholmen 2:1 mfl i Skärholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för två fristående förskolor inom fastigheten Skärholmen 2:1 mfl till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet. I projektet prövas även nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i senare skeden än normalt i staden.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar områden för två förskolor om 8 avdelningar respektive 6-8 avdelningar till Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan kallat SISAB) i planområdet Skärholmsdalen som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna som redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som helhet med dnr E2018-03400.

Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen

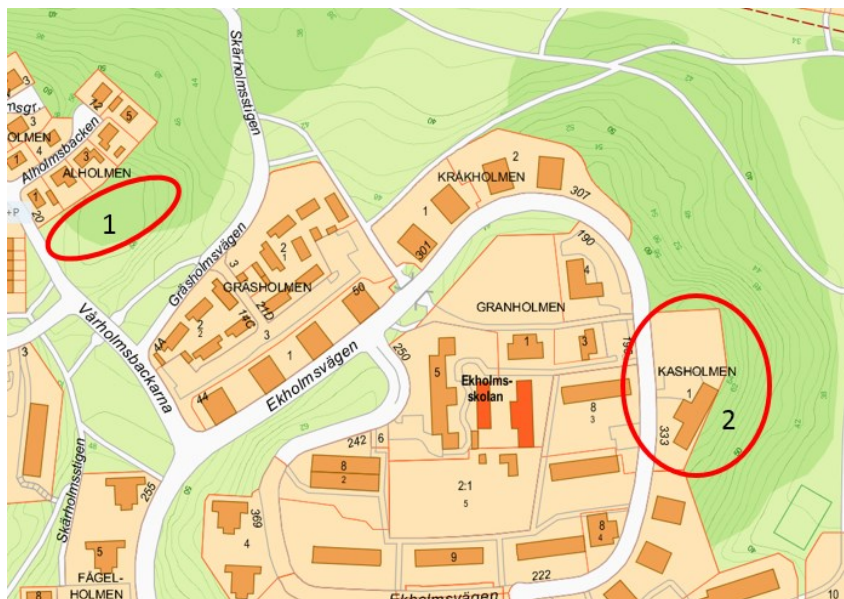
Bakgrund till markanvisningen

Förskolor

Stadsdelen har uttryckt behov av förskolor i området. En direktanvisning föreslås därför till SISAB för anläggandet av två fristående förskolor om 8 avdelningar respektive 6-8 avdelningar. Den ena förskolan föreslås placeras vid Vårholmsbackarna och den andra möjliggörs genom utbyggnad av befintlig förskola placerad vid Ekholmsvägen.

Förskolan vid Vårholmsbackarna ligger inom stadens fastighet Skärholmen 2:1 Området omfattas av en stadsplan som anger bestämmelsen park. Inom området bedöms en förskola om 6-8 avdelningar kunna placeras.

Förskolan vid Ekholmsvägen ligger dels inom SISABs befintliga tomträtt Kasholmen 1 och dels inom Skärholmen 2:1 som ägs av Stockholm stad. Förskolan har idag 3 avdelningar men området bedöms kunna rymma en förskola om 8 avdelningar. Området omfattas av en stadsplan som anger bestämmelserna allmänt ändamål samt park.



Område 1 förskola vid Vårholmsbackarna och område 2 förskola vid Ekholmsvägen.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-10-12	Expln	Markanvisning till Stockholms hem för Stockholms hus
2017-11-09	Expln	Markanvisning till ALM Equity AB efter jämförelseförfarande
2017-11-09	Expln	Markanvisning till Magnolia Bostad AB efter jämförelseförfarande

2018-11-15	Expln	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
------------	-------	---

Utöver ovan beslut har Danator Skärholmen Fastighets AB en markanvisning inom planområdet sedan 2016.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Satsningen Fokus Skärholmen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra stadsdelarna minst 4000 bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Det övergripande målet för Fokus Skärholmen är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer. Målet är att med utgångspunkt i Skärholmens lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en trygg och levande stadsdel. Stadsdelsområdets kulturhistoria men också strändernas och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet som är en resurs att bygga vidare utifrån.

Markanvisning

Förslaget innehåller två nya förskolor om 8 avdelningar respektive 6-8 avdelningar. Exploateringsens innehåll och utformning prövas vidare inom pågående planprocess.

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

Marken avses upplåtas med tomträtt. SISAB ska även följa Stadens hållbarhetskrav samt lägga särskilt fokus på de sociala hållbarhetsaspekterna som finns inom ramen för Fokus Skärholmen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Ungefärligt planområde för Skärholmsdalen och aktuella platser för markanvisning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Skärholmsdalen har tidigare presenterats i inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270 samt i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen, dnr: E2018-03400.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektets övriga måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från september 2017 samt i markanvisningsbeslut från oktober 2017.

Lokaler

Den aktuella exploateringen möjliggör två fristående förskolor om ca åtta avdelningar vardera. Detta ger även ett tillskott av arbetsplatser till stadsdelen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till mitten av år 2019. Detaljplanen omfattar ett stort geografiskt område och innehåller förutom förskolorna ca 750 bostäder. Området

kommer därför att byggas ut i etapper. Utifrån den genomförandeplanering som tas fram för området kommer Staden föra en dialog med SISAB om möjlig byggstart.

Avtal ska träffas med exploatören när exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under slutet av år 2019 vilket också är nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden för Skärholmsdalen.

Risker och osäkerheter

Större risker kopplade till stadens investeringar och tidplan för genomförandet av projektet är framförallt kopplat till ombyggnation av Skärholmsvägen.

Risker och osäkerheter kopplat till ekonomi och genomförande för fokusområde Skärholmsdalen redovisas har tidigare presenterats i inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270 samt i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen, dnr: E2018-03400.

Kommunikation

Delprojektet har en upprättad kommunikationsplan inom ramen för hela fokusområdet Skärholmen. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret är delaktigt i projektet i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ställer sig positivt till förslaget som förstärker antalet förskoleplatser i området. Exploateringen bidrar till ett välbehövligt tillskott av förskolor och arbetsplatser i området samtidigt som antalet bostäder utökas vid genomförandet av detaljplanen för Skärholmsdalen.

Slut