



Kristin Eklund
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 56
kristin.eklund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

Markanvisning för moské med tillhörande samlingslokaler inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skärholmens islamiska kulturförening.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för moské med tillhörande samlingslokaler inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skärholmens islamiska kulturförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Skärholmens islamiska kulturförening (nedan kallad föreningen) avser att uppföra en moské med tillhörande samlingslokaler inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen. Området är obebyggt och ligger väl till kommunikationsmässigt invid Skärholmen centrum.

Marken som föreslås markanvisas till föreningen avses säljas för 2 500 kr/kvm ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet den 4 februari 2009, dnr E2008-385-587. En översiktlig kostnadsbedömning pekar på att inkomsterna överstiger utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bakgrund

Skärholmens islamiska kulturförening (nedan kallad föreningen) har vid ett flertal tillfällen ansökt om markanvisning för att bygga en moské i Skärholmen centrum. Tomtförslagen har inte varit möjliga att gå vidare med då det råder ett oklart planeringsläge i delar av området på grund av vägutredningen Förbifart Stockholm eller så har marken varit i annans ägo. Den 11 oktober 2007 och 17 oktober 2007 fick exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i uppdrag av respektive nämnd att tillsammans utreda en lämplig plats för en moské i Skärholmen. Kontoren har därför gemensamt föreslagit ett markområde inom del av fastigheten Skärholmen 2:1, invid Äspholmsvägen och Skärholmsvägen, där föreningen nu avser att uppföra en moské med samlingslokaler.



Bild 1. Översiktskarta

Enligt Nämnden för Statligt Stöd till Trossamfund (SST) är föreningen ett bidragsberättigat trossamfund. Föreningen har ca 370 registrerade medlemmar i Stockholmsregionen och betjänar lika många ickemedlemmar. Sedan drygt 20 år tillbaka har föreningen en omfattande verksamhet i hyrda lokaler i Skärholmens centrum och kan enligt exploateringsnämndens kriterier för markanvisningar till trossamfund ges markanvisning.

Det aktuella området om ca 3 000 kvm gränsar till två flerbostadshus i 6 våningar i väster, en bollplan i norr, Skärholmsvägen i öster och Mikaelikyrkan i söder. För området gäller två stadsplaner från 1964 (Pl. 6230) och 1967 (Pl. 6451) där park

och bostadskvarter som ej får bebyggas anges som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs i huvudsak av naturmark och berg i dagen och ligger kommunikationsmässigt väl till, ca 200 m till Skärholmens centrum, buss och tunnelbana.



Bild 2. Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röda begränsningslinjer

Tidigare beslut

- 2007-09-06 Områdesprogrammet för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg godkänns av stadsbyggnadsnämnden. En mindre del av det aktuella markanvisningsområdet utefter Skärholmsvägen finns med i områdesprogrammet som ett konkret förslag på bebyggelseområde för flerbostadshus.
- 2007-10-11 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda lämplig mark för en moské i Skärholmen
- 2007-10-17 Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att tillsammans med exploateringskontoret utreda lämplig mark för en moské i Skärholmen

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av en moské med tillhörande samlingslokaler om ca 1 500 ljus BTA. Byggnaden angörs från Skärholmsvägen och inom

kvartersmarken föreslås ca 20 parkeringsplatser för handikappade och korttidsparkering. Övriga besökare hänvisas till parkeringsgaraget i Skärholmen centrum.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Bild 3. Skissförslag till moské i Skärholmen

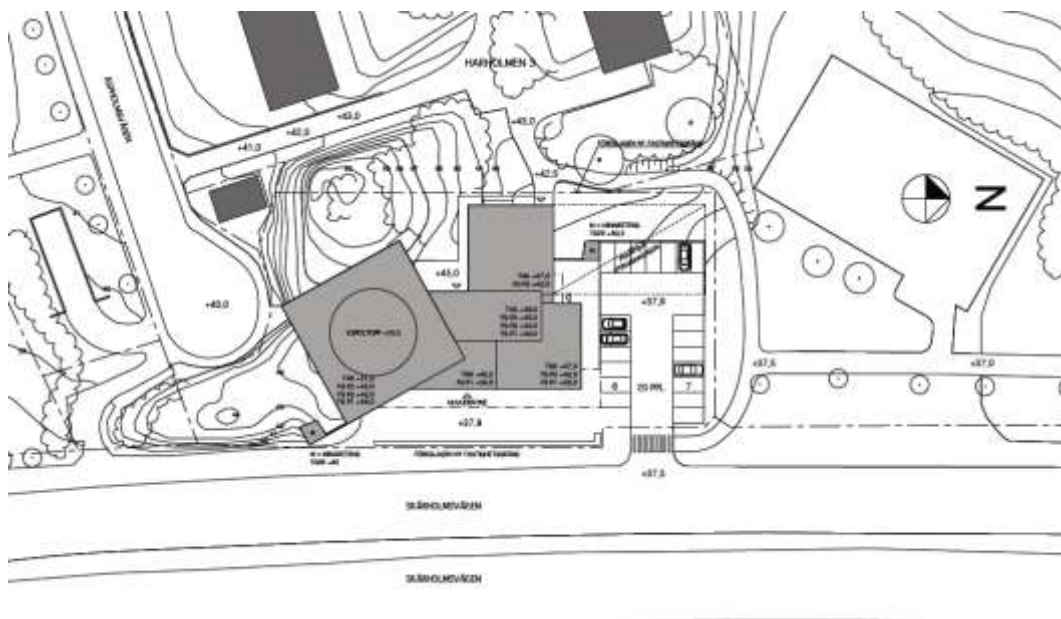


Bild 4. Situationsplan

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av föreningen och bifogas i detta tjänsteutlåtande, se bilaga 1.

Efter fastighetsbildning skall föreningen förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Vid försäljning ska priset för kvartersmarken vara 2 500 kr/kvm ljus BTA baserat på byggrätten enligt den blivande detaljplanen. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge april 2009 och skall räknas om med statistiska centralbyråns konsumentprisindex till den månad som infaller två månader före betalningstidpunkten. Expertrådet har godkänt ärendet den 4 februari 2009, (dnr E2008-385-587).

Föreningen ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Föreningen bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för el och VA samt eventuella ledningsomläggningar och erforderliga sprängningar.

För det aktuella området har under de senaste tre åren Skanska Nya Hem AB, Skanska Hyresbostäder AB samt Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) sökt markanvisning.

Konsekvenser

-Ekonomi

Föreningen ska efter fastighetsbildning förvärva marken till överenskommen köpeskillning vid betalningstidpunkten. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen.

Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av projektadministration, kostnader för att kompensera att parkmark tas i anspråk samt fastighetsbildning. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet medför inga ökade drift- och underhållskostnader för trafiknämnden eller stadsdelsnämnden.

All ekonomisk risk avseende föreningens del av projekteringen åvilar föreningen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.



-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt.

Den mark som kommer att exploateras består till stor del av naturmark med berg i dagen samt en mindre del gräsytor. Området är väl tillgodosett med naturmiljöer och rekreationsmöjligheter i och med närheten till Skärholmsdalen som ingår i Sätterskogens naturreservat.

Buller från Skärholmsvägen liksom lokalt omhändertagande av dagvatten bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen. Även eventuella markföroreningar från vägtrafiken i området närmast Skärholmsvägen kan behövas undersökas. Inga övriga kända markföroreningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd finns inom området.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret kommer att utreda och föreslå kompensationsåtgärder under planskedet.

- Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsen och dess eventuella påverkan på barn och tillgänglighet kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet skall genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

I Skärholmen finns det många troende muslimer. Skärholmen centrum som byggdes under 1960-talet och då försågs med en statskyrka och en frikyrka saknar dock en moské för dessa troende. Det är därför positivt att ett trossamfund med lokal förankring ges möjlighet att manifesteras sig med en egen byggnad.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar föreningen sin byggstart till andra halvåret år 2011.

Om inga stora förändringar sker under planskedet är detta sista beslutstillfället för exploateringsnämnden. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Båda ställer sig positiva till förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadskontoret om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen innebär att ca 3 000 kvm parkmark med ett begränsat natur- och rekreativt värde tas i anspråk. Kontoret bedömer att området lämpar sig väl för föreslagen moskébebyggelse med dess närhet till kommunikationer och Skärholmen centrum.

Intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken invid Äspholmsvägen och Skärholmsvägen till Skärholmens islamiska kulturförening och godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

Slut