



Kajsa Ek
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 86
kajsa.ek@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-08-29

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för uppförande av moské inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen med Islamiska Stiftelsen i Skärholmen.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Islamiska Stiftelsen i Skärholmen avseende Skärholmen 2:1 och träffa erforderliga avtal med ett exploateringsbidrag enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

Islamiska Stiftelsen i Skärholmen (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 vid Skärholmen centrum.

Exploateringsnämnden fattade beslut om försäljning av del av Skärholmen 2:1 den 11 juni 2009. Markförsäljningen beräknades uppgå till 2 500 kr/kvm ljus



BTA och expertrådet godkände ärendet den 4 februari 2009. Markförsäljningen kommer dock inte att kunna genomföras då Islamiska Stiftelsen i Skärholmen inte lyckats hitta finansiering utan istället önskar att marken upplåts med tomträtt.

Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av projektadministration, kostnader för anläggande av gångväg, och kostnader för att kompensera att parkmark tas i anspråk. Föreningen ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Föreningen bekostar också ledningsomläggningar och erforderliga sprängningar. Föreningen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad inom kvartersmark inklusive allmänna ledningar samt för anslutningar mot allmän mark.

Då Islamiska Stiftelsen i Skärholmen inte kan genomföra projektet under förutsättning att marken säljs önskar kontoret ändra gällande beslut till att projektet upplåts med tomträtt. Skärholmen saknar en samlingspunkt för troende muslimer, befintliga lokaler är sedan länge för trånga. Arbetet med att åstadkomma en ny moské har pågått under många år och det är angeläget att projektet blir av.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 8 mnkr och investeringsinkomsterna motsvaras av det exploateringsbidrag som Islamiska Stiftelsen i Skärholmen betalar till staden för att täcka kostnaderna för de ledningsflyttar som krävs för att moskén ska kunna uppföras.

Bakgrund till överenskommelsen

I oktober 2007 fick exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i uppdrag av respektive nämnd att tillsammans utreda en lämplig plats för en moské i Skärholmen. Detta resulterade i att ett markområde inom del av fastigheten Skärholmen 2:1, vid Äspholmsvägen och Skärholmsvägen, markanvisades. 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 Mikaelikyran i söder. Markområdet utgörs i huvudsak av naturmark och berg i dagen och ligger kommunikationsmässigt väl till, ca 200 m till Skärholmens centrum, buss och tunnelbana. Insprängt i berget uppförs en byggnad som dels ger möjlighet till andakt och bön, men också utgör ett allaktivitetshus med utbildning, samvaro, lek, motion och fest.

Byggnaden är uppdelad i två huvudsakliga delar med tydliga geometriska former.



Ortofoto där området där moskén ska uppföras är markerat med röda begränsningslinjer

Tidigare beslut

Kommunstyrelsen gav 2008-01-18 stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i uppdrag att utreda lämplig mark för en moské i Skärholmen. Exploateringsnämnden gav föreningen en markanvisning för området 2009-06-11. Startpromemoria togs i stadsbyggnadsnämnden 2009-09-17.

Överenskommelse om exploatering

Föreningen bekostar de ledningsomläggningar som krävs för att moskén ska kunna byggas, även när marken nu föreslås upplåtas med tomträtt. Detta för att inte projektet ska gå med ekonomisk förlust för stadens del. Marken där moskén ska uppföras markanvisades till Skärholmens islamiska kulturförening. Nu har en stiftelse bildats för ändamålet, ”Islamiska Stiftelse i Skärholmen” med vilka avtal om överenskommelse om exploatering tecknas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.



Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Skärholmen centrum som byggdes under 1960-talet och då försågs med en statskyrka och en frikyrka saknar idag en moské för de troende muslimer som bor i Skärholmen. Det är därför positivt att ett trossamfund med lokal förankring ges möjlighet att manifesteras sig med en egen byggnad. Projektet bidrar till en mångsidig stadsmiljö.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är framför allt buller. Området utsätts för buller från Skärholmsvägen. En trafikbullerutredning har gjorts som visar att byggnaden utsätts för som mest 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I det nordvästra hörnet på plan ett, där en bostad planeras, finns förutsättningar att förlägga hälften av boningsrummen vid en fasad som utsätts för mindre än 55 dBA.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Skärholmens stadsdel har satsat på en upprustning av grönytor och att ordna mötesplatser. Bland annat önskar man stimulera ungdomar att använda parkstråket där världens andra puckelbollplan kommer att uppföras. En del av finansieringen för puckelbollplanen kommer från exploateringsprojekt i Skärholmen, bland annat moskén.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Angöring till byggnaden skall utföras i enlighet med stadens riktlinjer. Den yttre entrén till den övre våningen kan inte utformas enligt riktlinjerna på grund av terrängförhållandena kombinerat med platsbrist. Dock finns hiss i byggnaden som löser tillgängligheten invändigt.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer en mindre summa att läggas till den gemensamma potten hos Stockholm Konst för andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Islamiska Stiftelsen i Skärholmen att påbörja projektering och tidplanering av moskébygget först efter att detaljplanen antagits.

Risker och osäkerheter

En risk med projektet är Islamiska Stiftelsen i Skärholmens möjligheter att finansiera moskébygget. Det kan komma att dröja innan en färdig moské finns på platsen.

En annan risk är att byggandet av moskén kräver sprängningsarbeten, bland annat i närheten av tunnelbanan. För detta har Islamiska Stiftelsen i Skärholmen tecknat ett separat avtal med SL.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till en mångsidig stadsmiljö och ger en samlingspunkt för de troende muslimer som bor i Skärholmen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt överskott till staden och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.



Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Islamiska Stiftelsen i Skärholmen.

Slut