

Handläggare
Veronica Karlsson
08-508 266 93

Till
Exploateringsnämnden
2018-05-24

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och 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
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina 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
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 93
Växel 08-508 276 00
veronica.j.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar en grundskola för ca 1 000 elever samt två förskolor om 8 avdelningar vardera till Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan kallat SISAB) i planområdet Vårbergsvägen som är ett delprojekt i Fokus Skärholmen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som helhet från 2017-06-08.

Arbete med detaljplan pågår inom ramen för Fokus Skärholmen

Bakgrund till markanvisningen

Grundskola

Utbildningsförvaltningen har uttryckt behov av en grundskola F-9 för ca 1 000 elever med tillhörande skolgård i området. En direktanvisning föreslås därför till SISAB för anläggandet av en grundskola. Området ligger inom stadens fastighet Skärholmen 2:1. För området gäller fyra detaljplaner enligt vilka området är planlagt för parkmark, idrott samt skola.

Förskolor

Stadsdelen har uttryckt behov av förskolor i området. En direktanvisning föreslås därför till SISAB för anläggandet av två fristående förskolor om 8 avdelningar vardera. Den ena förskolan föreslås placeras vid Svanholmsvägen och den andra vid Portholmsgången.

Förskolan vid Svanholmsvägen ligger dels inom stadens fastighet Skärholmen 2:1 och delvis inom fastigheten Kullholmen 1 som Peab Anläggning AB innehar med tomträtt, förhandling pågår med Peab om omlokalisering av deras verksamhet. För området gäller tre detaljplaner enligt vilka området är planlagt för parkmark samt upplag.

Förskolan vid Portholmsgången ligger dels inom SISABs befintliga tomträtt Klubbholmen 2 och dels inom Skärholmen 2:1 och Klubbholmen 3 som båda ägs av Stockholm stad. För

området gäller en detaljplan enligt vilken området är planlagt för barnstuga, parkmark och bilplatser.



Område 1 förskola vid Svanholmsvägen, område 2 grundskola, område 3 förskola vid Portholmsgången

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 Kråksåtra (tidigare Björksåtravägen/Kråksåtrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-10-12	Expln	Markanvisning till Svenska bostäder för Stockholms hus
2017-10-12	Expln	Markanvisning till Mecon Bostad AB mfl efter ett jämförelseförfarande

Utöver ovan beslut har Peab Bostad en markanvisning inom planområdet sedan 2008 som förlängts.

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 4000 bostäder i nya detaljplaner till 2018, 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 strändarnas och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet som är en resurs att bygga vidare utifrån.

Nya arbetsprocesser

Exploateringskontoret har i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. I och med detta uppdrag prövas nya arbetssätt inom vissa av delprojekten i Fokus Skärholmen varav Vårbergsvägen är ett. I dessa större områden, där staden har rådighet över majoriteten av marken, har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbyggare fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i dessa områden sker därav senare under planprocessen än vanligt. Detta innebär bland annat att staden till en början har bekostat nödvändiga utredningar under planarbetet som vanligtvis bekostas av byggare.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en ny grundskola samt två nya förskolor om 8 avdelningar vardera. Förskolan vid Portholmsgången ersätter en tidigare förskola på platsen som

brunnit ner under 2017. Exploateringen 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.



Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Vårbergsvägen har tidigare presenterats i inriktningsbeslut 2017-06-08, dnr: E2017-01270. Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 avser en grundskola för ca 1 000 elever samt två friståendeförskolor om 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 sista kvartalet 2018. Detaljplanen omfattar ett stort område och förutom skola och förskolor ca 1400 bostäder. Området kommer därför att byggas ut i etapper. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart av förskolan vid Portholmsgången till år 2020, grundskolan vid Svanholmsvägen till år 2026 samt förskolan vid Svanholmsvägen till år 2028.

Avtal ska träffas med exploitören när exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal fyra 2018 vilket också är nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden för Vårbergsvägen.

Risker och osäkerheter

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar och ombyggnad av Vårbergsvägen blir dyrare än bedömt i detta tidiga skede. Det finns också en risk att det finns mer markföroreningar i området än vad projektet budgeterat för. Att tidplanen förskjuts på grund utav oförutsedda komplikationer i projektet är också en risk. Arbeta pågår med att hitta lämpliga omlokaliseringar av verksamheter som finns i området idag vilket riskerar att annars påverka strukturen som arbetas fram i planarbetet.

Kopplat till de nya arbetsprocesserna som prövas inom Fokus Skärholmen och att markanvisningar delvis kommer att ske efter antagen detaljplan innebär risk att genomförandebeslut behöver fattas innan framtida intäkter för staden är säkerställda. Att

markanvisa delar av planområdet minskar denna riskexponering något.

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 anser att det är positivt att förskole- och skolverksamheten utökas i området. Exploateringen bidrar till ett välbehövligt tillskott av skol- och förskoleplatser samt arbetsplatser i området när antalet bostäder utökas i området.

Slut