

**Handläggare**  
Nerma Muhovic  
08-508 264 68

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-02-14

## **Markanvisning för förskola inom fastigheterna Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheterna Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 68  
Växel 08-508 276 00  
nerma.muhovic@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Nina Morling  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) föreslås erhålla markanvisning för förskola om 6-8 avdelningar inom fastigheten Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1. Förskolan ingår i projektet Stångholmsbacken där detaljplanearbete har påbörjats.

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

Ekonomi för föreslagen markanvisning ingår i projektet Stångholmsbacken som tidigare har presenterats i inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2018-06-08 och i ett reviderat inriktningsbeslut 2018-11-15.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

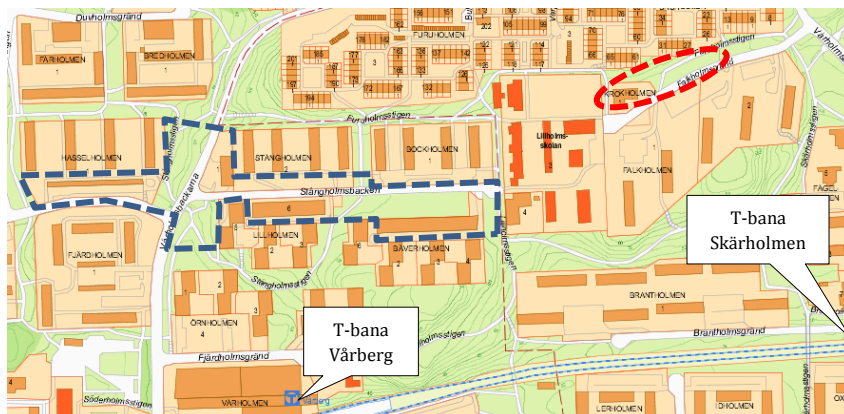
Kontoret ser positivt på förslaget som bidrar till att förbättra utbudet av offentlig service i Skärholmen.

## **Bakgrund till markanvisningen**

I Vårberg pågår detaljplanearbete kring Stångholmsbacken (Pl 2017-00513), efter att ca 330 lägenheter i blandad upplåtelseform 2017-10-12 markanvisades till Olov Lindgren AB m.fl. Tillägg till markanvisning gjordes 2018-04-17 till Brf Hasselholmen 1 om ca 90 smålägenheter inom befintlig tomträtt.

Till följd av planerad nybyggnation vid Stångholmsbacken har Skärholmens Stadsdelsnämnd uttryckt utökad behov av förskoleplatser i området, vilka med fördel löses genom effektivisering av befintliga friliggande förskolor. SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning på befintlig fastighet Krokholmen 1 vilken är upplåten med tomträtt till SISAB samt på del av fastigheten Skärholmen 2:1 som ägs av Stockholms stad.

För fastigheten Krokholmen 1 gäller Stadsplan Pl 7813 som reglerar användningen (A) allmänt ändamål och för angränsande fastighet Skärholmen 2:1 gäller Pl 6472 och Pl 6380 enligt vilka aktuellt område är avsett för parkmark respektive gatuändamål.



*Bild 1 Förslaget markanvisningsområde markerat med röd streckad linje.  
Detaljplaneområdet för Stångholmsbacken markerat med blå streckad linje.*

## Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en generell start-PM för Fokus Skärholmen 2015-12-10, inom vilket projekt Stångholmsbacken ingår.

Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut för Fokus Skärholmen 2016-04-14 (Dnr E2016-00551).

Exploateringsnämnden fattade ett inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2017-06-08 (Dnr E2017-01270), inom vilket Stångholmsbacken är ett delprojekt.

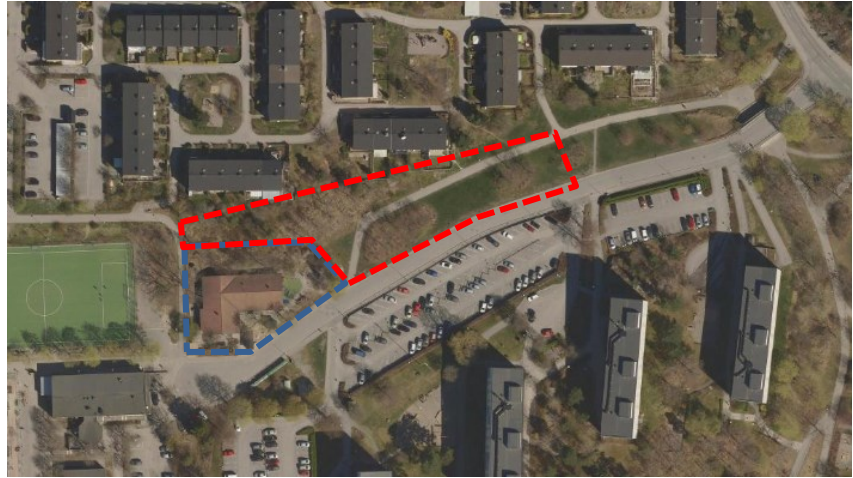
Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för 330 lägenheter inom projektet Stångholmsbacken 2017-10-12 (Dnr E2017-01848).

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för 90 smålägenheter inom projektet Stångholmsbacken 2018-04-19 (Dnr E2017-01848).

Exploateringsnämnden fattade ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2018-11-15 inom vilket Stångholmsbacken är ett delprojekt (Dnr: E2018-03400).

## Markanvisning

Förslaget innebär att befintlig förskoleverksamhet om 2 avdelningar inom fastigheten Krokholmen 1 rivs och ersätts med ny förskolebyggnad om 6-8 avdelningar inklusive utökad förskolegård.



*Bild 2 Markanvisningen utgörs av två delområden. Blå streckad linje markerar befintlig fastighet Krokholmen 1. Röd streckad linje visar ungefärlig utökning som sker på del av Skärholmen 2:1.*



*Bild 3 Utbyggnadsförslaget i tidigt skede.*

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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 följa stadens hållbarhetskrav och lägga särskilt fokus på de sociala hållbarhetsaspekterna som finns inom ramen för Fokus Skärholmen.

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Projektekonomi för denna markanvisning ingår i projektet Stångholmsbacken. Ekonomiska konsekvenser för projektet har tidigare presenterats i inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2017-06-08 (Dnr: E2017-01270). Nämnden beslutade om reviderat inriktningsbeslut 2018-11-15 (Dnr: E2018-03400).

Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om och detta ärende betraktas som ett tillägg till projektet Stångholmsbacken.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens mål i budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## **Lokaler**

En ny förskola om 6-8 avdelningar bidrar till förbättrad offentlig service i området. Områdets storlek ger goda förutsättningar för lek och rekreation på förskolegården.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hantering av dagvatten och risk för markföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturvärden och ekosystemtjänster.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen inom projektet Stångholmsbacken.

## **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst

55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill den nya förskolan och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Uppförandet av en ny förskola bidrar till att tillgodose befintligt och kommande behov av förskoleplatser i området. Förskolan är friliggande och får en egen gård.

Metoden för integrerad barnkonsekvensanalys ingår i detaljplanarbetet och barnperspektivet kommer att analyseras inom planarbetet.

Exploateringskontoret kommer att se över gator och gång- och cykelväg för att säkerställa tillgängliga och trygga skolvägar.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Inom Fokus Skärholmen sätts medel av gemensamt och i detta projekt (Stångholmsbacken) är medel avsatta.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 1-2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut. När Överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören

ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 år 2020.

### **Risker och osäkerheter**

En riskanalys är upprättad för projekt Stångholmsbacken och avses uppdateras löpande varje halvår.

Projektets tidplan kan komma att försenas av överklaganden då det rör sig om exploatering i redan bebyggd miljö. Även samordning med andra byggaktörer under genomförandet kan påverka tidplanen. En gemensam bygglogistikutredning planeras för hela Fokus Skärholmen.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla för lek och redskap och träden ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i en växande stadsdel.

### **Slut**