

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2020-09-24

Markanvisning för förskoleändamål inom fokusområdet Ålgrytevägen i Bredäng till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändamål inom fokusområdet Ålgrytevägen i Bredäng till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

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 nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Sisab, föreslås få en specifik markanvisning inom den kommande detaljplanen för fokusområde Ålgrytevägen. Plats kommer att specificeras i

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

senare skede. Sisab avser att bygga en friliggande förskola om ca 8 avdelningar. Markanvisningen bedöms ge 24 nya arbetsplatser.

Fokusområdet Ålgrytevägen, inkluderat aktuell markanvisning, ska planläggas för ett stort antal bostäder. Detaljplanearbetet har startat.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslut daterat 2019-04-08, dnr: E2018-03400 som samt antogs i KF 2019-09-02.

Kontoret ser positivt på att i ett tidigt skede i detaljplanearbetet planera för en friliggande förskola.

Bakgrund till markanvisningen

Till följd av planerad nybyggnation inom Fokus Skärholmen och fokusområde Ålgrytevägen har Skärholmens stadsdelsnämnd uttryckt ett behov av utökat antal förskoleplatser. Sisab har med anledning av detta ansökt om markanvisning för friliggande förskola om ca 8 avdelningar.

Då strukturskisser ska tas fram för fokusområdet i tidigt skede föreslås Sisab få en ospecificerad markanvisning. Placering bestäms i senare skede utifrån slutsatser från strukturarbetet.

För detaljplaneområdet gäller äldre detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedda för bland annat naturändamål och parkering. Marken används idag för parkering, mindre vandrarhem, camping med mera.

År 2016 genomförde kontoret ett jämförelseförfarande för att välja ut två ankarbyggare för fokusområdet. Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder valdes ut för direktanvisning av 150 bostäder vardera. Totalt bedöms fokusområdet kunna innehålla ca 1 000 bostäder.



Bild 1. Ungefärlig utbredning av fokusområde Ålgrytevägen

Tidigare beslut

Aktuell markanvisning ingår i av Stadsbyggnadsnämnden godkänt generellt start-pm för detaljplaneläggning inom Fokus Skärholmen 2015-12-10.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslut daterat 2019-04-08, dnr: E2018-03400 som samt antogs i KF 2019-09-02.

Markanvisning

Förslaget innebär nybyggnation av en friliggande förskola om ca 8 avdelningar. Detta bedöms generera ca 24 nya arbetsplatser.

Fokusområde Ålgrytevägen ligger inom del av fastigheten Sättra 2:1, Södra Bataljonen 1, Sättra 2:7, Vingårdsmännen 1 m.fl. i Bredäng.

Exploaterings 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.

Kvartersmarken för förskola ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutat.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för fokusområde Ålgrytevägen har presenterats i reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, dnr: E2018-03400, som antogs av KF 2019-09-02. Markanvisningen innefattas av detta beslut.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Stockholm har som mål att erbjuda en bra skola för alla. Skärholmens stadsdelsförvaltning har uttryckt ett behov av fler förskoleplatser i området. En ny konceptförskola om 8 avdelningar bidrar både till ett utökat antal förskoleplatser såväl som ca 24 nya arbetsplatser vilket är positivt när Skärholmen växer.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur ny bebyggelse ska förhålla sig till naturmarken och det angränsande naturreservatet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturreservatet och dess rekreativa syfte.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Sisab 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 de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sjösätts Stockholms stads nya metod med Integrerad barnkonsekvensanalys. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde. Arbetet med barnkonsekvensanalysen fortsätter inom ramen för planarbetet.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Skärholmen är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 18 % kvinnor och 13 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 28 % kvinnor och 25 % män.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023.

Nästa beslutstillfälle för aktuell markanvisning infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kv 3, 2022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kv 3, 2022.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret prövar nya metoder med bland annat ankarbygggherrar samt markanvisning senare i processen än vad som idag är brukligt.

En förutsättning för att markanvisa i ett senare skede är att detaljplanerna blir tillräckligt flexibla, i annat fall riskeras detaljplanernas genomförbarhet.

Kommunikation

Kontoret samarbetar i detaljplaneprocessen med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningen ger möjlighet att tidigt planera för en friliggande förskola tidigt i strukturarbetet i planprocessen. Kontoret ser positivt på fler förskoleplatser i utbyggnadsområdet.

Slut