

Handläggare
Ayub Aden
08-50886917

Till
Exploateringsnämnden
2024-03-21

Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Vätö 16 i Farsta Strand till SISAB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten Vätö 16 till SISAB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Förvaltningsledning

Flemminggatan 4
Box 8189 104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
ayub.aden@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), nedan kallat Bolaget, föreslås erhålla markanvisning för en fristående förskola i stadsdelen Farsta strand i Farsta. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Markanvisningen görs inom ramen för projektet Högerudsbacken, där ett inriktningsbeslut togs 2023-03-23 med Dnr E2022-03322. I inriktningsbeslutet noterades att stadsdelsförvaltningen har uttryckt att det finns behov av förskola i området och att kontoret för en dialog med stadsdelsförvaltningen kring hur behovet kan tillgodoses. Denna dialog har mynnat ut i ett förslag om markanvisning till Bolaget.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret i samband med inriktningsbeslutet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att det finns ett behov av en förskola inom Farsta strand. Behovet grundar sig i programmet för Tyngdpunkt Farsta som innebär omfattande bostadsexploatering och tillhörande komplettering av bl. a kommunalservice. Kontoret har under en lång tid arbetat med stadsdelsförvaltningen för att hantera behovet av förskoleplatser i stadsdelen.

I Farsta strand har kontoret drivit två detaljplaner för förskoleändamål som vunnit laga i kraft, Risselö (P2019-00727) och Tornö (P2019-00738). Det är projekt som innebär utbyggnad av befintlig förskolor. En utmaning är dock att befintliga förskoleverksamheter måste omlokaliseras när förskolorna rivs och en ny större förskola byggs på samma plats. Stadsdelsförvaltning har utrett hur detta kan hanteras genom att bl. a se över möjligheten med tillfälliga evakueringar m.m. Samtidigt förväntas behovet av förskolor öka i framtiden i Farsta strand. Stadsdelsförvaltning har därför landat i att det mest rationella och effektiva sätt att hantera omlokalisering samt det ökade behovet är att bygga en ny förskola. Som dels tillfälligt täcker upp behovet för omlokalisering för ovanstående projekt samt på sikt även kan möta det ökade behovet förskoleplatser.

Kontoret har fört en dialog med stadsdelsförvaltningen om hur behovet kan tillgodoses och tillsammans landat i att pröva aktuell yta inom projektet Högerudsbacken.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Idag finns det en byggnad på det markanvisade området. Byggnaden har historiskt använts som en komplementbyggnad till bostadshus längre ner mot sjön Magelungen.

Byggnaden är i dåligt skick och har under många år varit tomställd och utsatt för vandalisering från obehöriga. Kontoret har bl. a fått ta del av en rapport från trygghetsvårdare i området som visar på att droganvändning har förekommit samt indikationer på att olika typer av våldsbrott kan ha förekommit på platsen. Kontoret har behövt vidta åtgärder och bland annat bommat igen fönster och dörrar för att förhindra detta. Byggnaden kommer att behöva rivras eller återanvändas i nybyggnationen för markanvisningsförslaget.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2023-03-23.

Exploateringsnämnden har godkänt ett inriktningsbeslut och markanvisning av bostäder 2023-03-23.

Markanvisning

Kontoret föreslår att Bolaget erhåller markanvisning på del av fastigheten Vätö 2. Markanvisningen sker genom direktanvisning.

Överenskommelse om tomträtt för förskola ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.



Bild 1. Det markanvisade området markerat med röd streckad linje.



Bild 2. Ortofoto med en ungefärlig avgränsning av markanvisningsområdet markerat med rödstreckade linjer.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Det föreslagna markanvisningsområdet ger goda förutsättningar att få till en generös friyta på gården. En naturvärdesinventering har genomförts för området där markanvisningsområdet och intilliggande området har inventerats. Markanvisningen utgår ifrån att förskolan kan placeras inom den lägre av naturvärdesklasserna enligt bild 3 nedan. Exakt placering kommer utredas under 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 efter att detaljplanen vunnit laga i kraft.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om bland annat:

- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

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 små terrängskillnader.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Ur ett barnperspektiv är planområdena väl lämpat för förskola. Området är tydligt avskilt från trafikerade genomfartsvägar och är lättillgängligt till fots. Planområdet har god tillgång till närbelägna naturområden och även strandområde finns inom gångavstånd.

I den fortsatta planeringen är det viktigt att förskolans skolgård planeras för en god kvalitet. I projektet finns det goda förutsättningar att få till en generös friyta. Barnkonsekvenserna ska beaktas under planarbetet.

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

Jämställdhet och trygghet

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.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2020 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis bland kvinnor, äldre och utlandsfödda.

Enligt rapporten Trygghet i Farsta 2020 är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 19 procent kvinnor, 20 procent äldre (65-79 år) och 15 procent utlandsfödda. Det kan jämföras med 14 procent i den totala gruppen för Farsta. I Farsta strand där projektområdet är beläget är motsvarande siffra 17 procent. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är 21 procent för Farsta strand, vilket är i linje med den totala gruppen för hela Farsta.

Idag är fastigheten tomställd och vildvuxen med stora och delvis täta buskage som leder till sämre sikt och ökad otrygghet. Genom uppförandet av en förskola kommer fastigheten öppnas upp och upplevas som tryggare och mer levande.

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.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och 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 2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2025.

Risker och osäkerheter

Exploatering kommer behöva utformas med hänsyn till områdets karaktär, höga naturvärden samt ekologiska värden. En miljökonsekvensbeskrivning kan behöva tas fram av stadsbyggnadskontoret för att beakta dessa frågor. Detta kan i sin tur leda till att tidsplanen kan förskjutas om arbetet blir omfattande.

Tidig miljöbedömning

Föreslagen markanvisning enligt detta ärende blir en del i projekt Högerudsbacken där det tidigare gjorts en omfattande naturvärdesinventering. Det har även gjorts fågel- och fladdermusinventeringar för att förstå hur olika platser för byggnation kan påverka det lokala ekosystemet. Projektet som helhet, inklusive den aktuella föreslagna markanvisningen, ska beakta påverkan på den övergripande grönstrukturen då området ligger strategiskt för flera spridningssamband. Området är också viktigt för fladdermöss och groddjur enligt stadens habitatnätverk och framtagna inventeringsrapporter. Området ligger också som en länk i ESBO som är en viktig del av stadens övergripande grönstruktur. Under planprocessen ska det noggrant utredas exploaterings påverkan på spridningssamband och tillse att inget spridningssamband bryts eller påverkas i för negativ utsträckning. En artskyddsutredning kommer att utföras för att utreda hur exploateringen i projektet överlag påverkar naturvärdena och skyddsvärda fåglar och fladdermöss enligt artskyddsförordning samt vilka skyddsåtgärder som föreslås.

Inom projektet Högerudsbacken finns höga naturvärden. Hela projektområdet ligger inom ESBO. Placeringen av bostäderna har sedan tidigare gjorts för att ta hänsyn till de områden med högst

naturvärden. Placeringen av förskolan har även den valts i ett område med lägre naturvärdesklassificering närmast gatan.



Bild 3, markanvisningsområdet med hänsyn till naturvärdesklassområden markerat med svart cirkel.

Genom del av projektområdet går även ett skyfallsstråk.

Aktuell markanvisning för förskolan sker delvis på bebyggd kvartersmark, omfattningen av grönkompensation för markanvisningen ska utredas i arbetet med projektet Högerudsbacken som helhet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i stadsdelen. Projektet möjliggör utbyggnaden av en ny förskola i ett attraktivt läge vid Magelungens norra strand.

Den nya förskolan utgör ett viktigt tillskott till ett växande Farsta och bidrar till att fler föräldrar och barn får tillgång till barnomsorg i nära anslutning till hemmet. Vidare lämpar sig området väl för en förskola i och med den lugna trafiksituationen samt närheten till naturområden och lekplatser. Den nära kopplingen till lekplats, gräsmattor och skogsområden kan skapa generösa friyta per barn och tillföra höga rekreativa värden för förskoleverksamhet.

Slut