

Handläggare
Jacob Ericsson
08-508 266 82**Till**
Exploateringsnämnden
2020-06-11

Markanvisning för förskola inom fastigheten Nordens Vänner 2 samt inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Nordens Vänner 2 samt inom del av fastigheten Sättra 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
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 82
Växel 08-508 276 00
jacob.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som är tomträtthavare till fastigheten Nordens Vänner 2 i Bredäng behöver utöka tomträtten för att möjliggöra ett uppförande av en konceptförskola om 8 avdelningar.

Inom fastigheten Nordens Vänner 2 har SISAB idag en befintlig förskola som är i uttjänt skick och som därför behöver rivas och ersättas. Den nya konceptförskolan innebär ett utökat antal avdelningar vilket medför ett utökat behov av friyta för förskolebarnen. Förslaget innebär både en utökning av antalet förskoleplatser såväl som ca 15 nya arbetsplatser.

Tillskottsmarken som behövs, som är tänkt som förskolegård, är den angränsande parkmarken vilken är en del av fastigheten Sätra 2:1. Tillskottsmarken avses regleras in i den befintliga tomträtten Nordens Vänner 2 och ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet skall tecknas. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 0,7 mnkr.

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

Kontoret föreslår att bolaget anvisas mark för en ny konceptförskola med utökad förskoletomt.

Bakgrund till markanvisningen

Till följd av planerad nybyggnation inom Fokus Skärholmen har Skärholmens stadsdelsnämnd uttryckt ett behov av utökat antal förskoleplatser i området. SISAB har med anledning av detta inkommit med en markanvisningsansökan på befintlig fastighet Nordens Vänner 2, vilken idag är upplåten med tomträtt, samt del av fastigheten Sätra 2:1 som ägs av staden.

För fastigheten Nordens Vänner 2 samt angränsande del av Sätra 2:1 gäller Stadsplan P1 6011 som reglerar användningen till (An) allmänt ändamål respektive park. Stadsplanen möjliggör endast en mindre byggnad på plats med en våning och befintlig förskola saknar stöd i detaljplan.

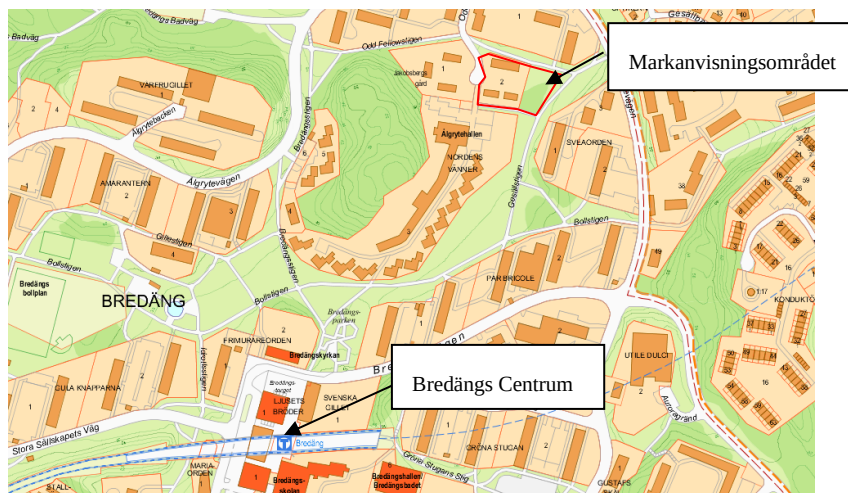


Bild 1 Förslaget markanvisningsområde markerat med röd streckad linje.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

För att kunna erbjuda stadens förskolebarn platser i den takt det behövs har SISAB tagit fram en konceptförskola, *Framtidens förskola*. Konceptförskolan finns i tre storlekar, för 96, 108 och 144 barn. Invändigt har varje storlekstyp alltid samma planlösning men gestaltning, gård, inplacering och komplementbyggnader skiljer sig för varje projekt beroende på tomtens förutsättningar, miljö och verksamhetens behov.

Förslaget innebär att befintlig förskola om tre avdelningar inom fastigheten Nordens Vänner 2 rivs och ersätts med en ny konceptförskola om 8 avdelningar med plats för 144 barn, inklusive utökad förskolegård inom angränsande parkmark.

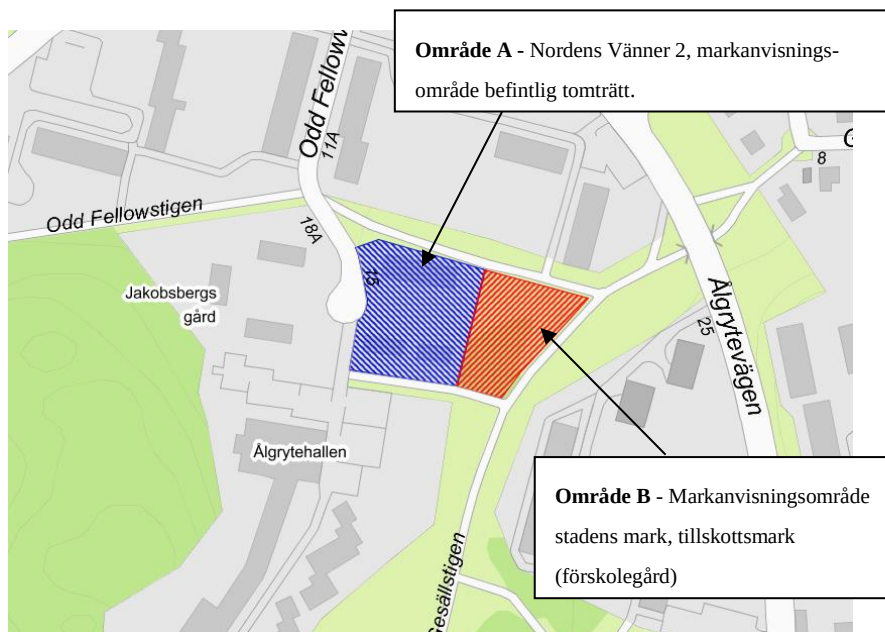


Bild 2 Markanvisningsområdet utgörs av två delområden – område A och område B i enlighet med bild ovan.

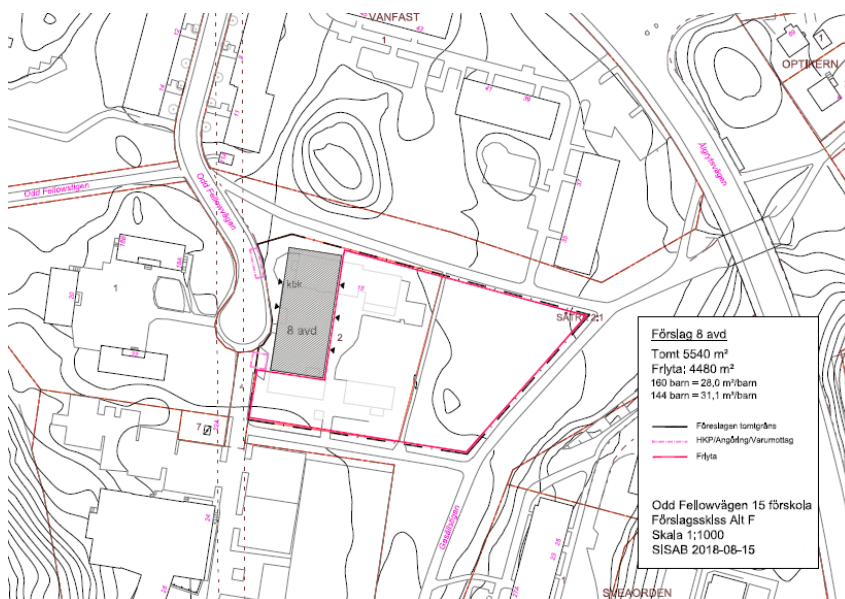


Bild 3 Utbyggnadsförslaget i tidig skiss

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Den tillkommande tomträttsavgälden för förskolan ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Om det vid angiven tidpunkt föreligger av kommunfullmäktige beslutade och gällande principer för beräkning av tomträttsavgäld avseende förskolor ska dessa tillämpas. I annat fall ska tomträttsavgäld för de tillkommande förskoleytorna utgå enligt följande:

Tillkommande förskoleytor: 112 kronor per m² BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-05-16 (dnr E2020-01248).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och 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 överskott till staden.

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. Dessutom har SISAB meddelat att den befintliga förskolan inom fastigheten Nordens Vänner 2 är av utjänt skick och behöver rivas riva. Förslaget att riva den befintliga förskolan för att ge plats för en ny konceptförskola om 8 avdelningar bidrar både till ett utökat antal förskoleplatser såväl som ca 15 nya arbetsplatser vilket är väsentligt när Skärholmen växer.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat risken för översvämning då den befintliga förskolan ligger i en lågpunkt.

Förslaget innebär att tillskottsmarken till större delen skall nyttjas som förskolegård. Förskolebyggnaden placeras inom befintlig tomträtt och befintliga träd skall bevaras så långt det är möjligt. Under denna förutsättning är kontorets bedömning att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på habitatnätverk för eklevande insekter.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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 de nya husen 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.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut. När Överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 år 2022.

Risker och osäkerheter

Utöver risk för översvämning vid skyfall föreligger det en risk att den befintliga vändplanen är för liten i förhållande till dagens krav. Angörings- och inlastningslösning bör utredas för att se om en utbyggnad t ex föranleder en utökning av vändplanen för att säkerställa en trygg trafikmiljö kring förskolan.

I övrigt bedöms de tekniska och ekonomiska riskerna i projektet vara begränsade.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och SISAB som är positiva till förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den tillskottsmark som anvisas är idag parkmark. 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 ser positivt på förslaget som bidrar med en ny och modern förskola i området och med möjlighet till en god utemiljö för barnen. Förslaget tillför välbehövda förskoleplatser i en växande stadsdel.

Slut