



Patrik Dahlin
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 89
patrik.dahlin@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-03-14

Markanvisning för förskola inom fastigheten Årsta 1:1, i Årsta till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola och utökad förskolegård inom fastigheten Årsta 1:1 till SISAB.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

SISAB innehar tomträtten till fastigheten Ånimmen 2 där de bedriver förskoleverksamhet med 2 avdelningar i en fristående byggnad på ca 450 kvm. De planerar för en reinvestering genom att riva befintlig byggnad och ersätta den med en ny dubbelt så stor i tvåplan på cirka 1100 kvm vilket medges i gällande detaljplan. Vid en sådan utökning är det dock önskvärt att även förskolegården kan utvidgas vilket kräver planändring.

Läget är bra med verksamheten redan etablerad på platsen och i direkt anslutning till goda kommunikationer, men ändå i ett ostört läge invid en större park och nära Årsta skog.

Den nybildade fastigheten upplåts med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i och med att den utökade lokalytan ger ökade avgäldsintäkter.

Kontoret förordar därför att SISAB ska anvisas mark för att kunna ta i anspråk byggrätten i befintlig plan samt att en planändring görs för att medge en permanent utvidgning av förskolegården mot parken.

Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten Ånimmen 2 är belägen i västra Årsta med adress Hummelvägen 10 inom stadsdelsförvaltningen Årsta-Enskede-Vantör. Den är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som har en förskola om ett plan i befintlig byggnad på ca 424 kvm och två avdelningar. SISAB avser riva förskolan inom fastigheten och uppföra en ny förskolebyggnad om cirka 1 100 kvm och önskar i samband därmed utöka förskoletomten med cirka 500 kvm parkmark.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för förskoleändamål med en byggrätt i två plan som endast är tagen i anspråk till hälften av en enplansbyggnad. Byggnaden är liten och medger inte rationell drift. Stadsdelen behöver öka antalet tillgängliga förskoleplatser.



Ett område angränsande till Ånimmen 2 inom vilket förskolegården avses utökas.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsdelsnämnden Årsta-Enskede-Vantör, inriktningsbeslut 2010-11-26.

Markanvisning

Förslaget innehåller en utökning av förskolegården med ca 500 kvm på parkmark. Bakgrunden är att SISAB önskar fördubbla lokalytan på förskolan genom att riva befintlig byggnad och ersätta den med en ny i två plan. Förändringen ryms inom gällande detaljplan. Den nya byggnaden får i stort sett samma läge och upptar samma yta. En permanent utökning av förskolegården på parkmark kräver dock detaljplanändring.



Parkområde invid Ånimmen 2

Av skissen nedan framgår den tänkta utvidgningen av förskolegården som är anpassad till befintliga parkvägar.



Exploateringsens innehåll och utformning kommer vad avser utvidgningen av förskolegården att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Planbeställning

Exploateringskontoret begär ändring av befintlig detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden planerar inte för några utgifter i projektet. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken upplåts med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt eller minskar då ett område övergår från att vara park till att vara kvartersmark förskolegård.

SISAB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Projektet stödjer stadens mål i Söderortsvisionen genom att tillhandahålla utökade lokalytor och därmed möjliggöra ökat utbud av förskoleplatser.

Miljö

Kontorets bedömning är att den mindre utökningen av förskoletomten inte medför någon betydande negativ påverkan på parkvärdena i närområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den tillåtna användningen av grön yta föreslås ändras från park till förskolegård men ytan avses inte bebyggas eller hårdgöras annat än med lekmöbler eller mindre uthus. Större träd sparas. Någon kompensation för förlorad grönyta avses därför inte ske.

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 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan eftersom en nyproducerad förskolebyggnad och utökad förskolegård blir mer ändamålsenlig än befintlig anläggning.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel inte att avsättas eftersom kontoret inte avser genomföra några investeringar.

Genomförandefrågor**Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart med stöd av befintlig plan till år 2014.

Detta föreslås vara sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några större risker bedöms inte föreligga då kontoret inte avser genomföra några egna investeringar. Utbyggnaden av själva förskolelokalen ryms inom gällande plan.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har samrått utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som inte haft några invändningar.

Kontorets sammanfattande bedömning

Barnantalet i Årsta ökar. Stadsdelsförvaltningen är därför i behov av en större permanent kommunal förskola där det utökade antalet avdelningar kan ersätta

flera mindre enheter i stadsdelen där verksamheten bedrivs i ej fullt ändamåls-
enliga lokaler. Detaljplanen för Ånimmen 2 inrymmer en utbyggnad till dubbla
lokalytan i ett gott kommunikationsläge med gångavstånd till Årstaberg.

Den mark som anvisas för förskoletomtens utökning är idag omöblerad park-
mark/gräsyta med perifer användning. En försiktig anpassning ska gälla för
nyanlagda lekredskap och möblering inom den utökade förskoletomten. Större
träd ska bevaras.

Kontoret ser positivt på projektet som kan ge ett välbehövligt tillskott av för-
skolelokaler på en plats där verksamheten redan är etablerad och kommunika-
tionsläget är bra i direkt anslutning till park och naturmark.

Slut