

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för förskola inom fastigheten Portklappen 1 samt del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Portklappen 1 samt del av fastigheten Örby 4:1 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.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB nedan kallad Bolaget har tomträtt på fastigheten Portklappen 1 i Högdalen. På fastigheten finns idag en förskola om 4 avdelningar med tillhörande förskoletomt. Bolaget önskar utöka sin tomträtt på fastigheten Portklappen 1 med cirka 1 000 kvm och dess byggrätt där antalet förskoleavdelningar är tänkt att öka från 4 till 10.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

I anslutning till det föreslagna markanvisningsområdet vid Bedaröbackens vändplan pågår ett planarbete där byggaktören Husab AB har som avsikt att uppföra 13 radhus. Utökningen av Bolagets tomträttsfastighet Portklappen 1 ingick tidigare i samma detaljplan men lyftes ut efter att ursprungsidén med en utökning av förskolegården även kom att innefatta en utökning av byggrätten.

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 1,2 mnkr.

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

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

Kontoret ser positivt på projektet då Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelförvaltning har uttryckt ett stort behov av nya förskoleplatser i Högdalen.

Bakgrund till markanvisningen

På tomträttsfastigheten Portklappen 1 med adress Ripsavägen i Högdalen har Bolaget idag en förskola med 4 avdelningar. Förskolan ligger intill Örbystråket som är ett välanvänt rekreations- och strövområde.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har ett stort behov av nya förskoleplatser i Högdalen och ser detta projekt med dess närhet till Örbystråket som idealt. Bolaget önskar utöka sin tomträtt på fastigheten Portklappen 1 med cirka 1 000 kvm och dess byggrätt där antalet förskoleavdelningar är tänkt att öka från 4 till 10.

Förslaget innebär en ny bebyggelse av en förskola innehållande ca 5 avdelningar samt en utökning av den befintliga förskolan från 4 till 5 avdelningar.

För området gäller en detaljplan enligt vilken den tillkommande delen av fastigheten Örby 4:1 är avsedd för parkändamål.

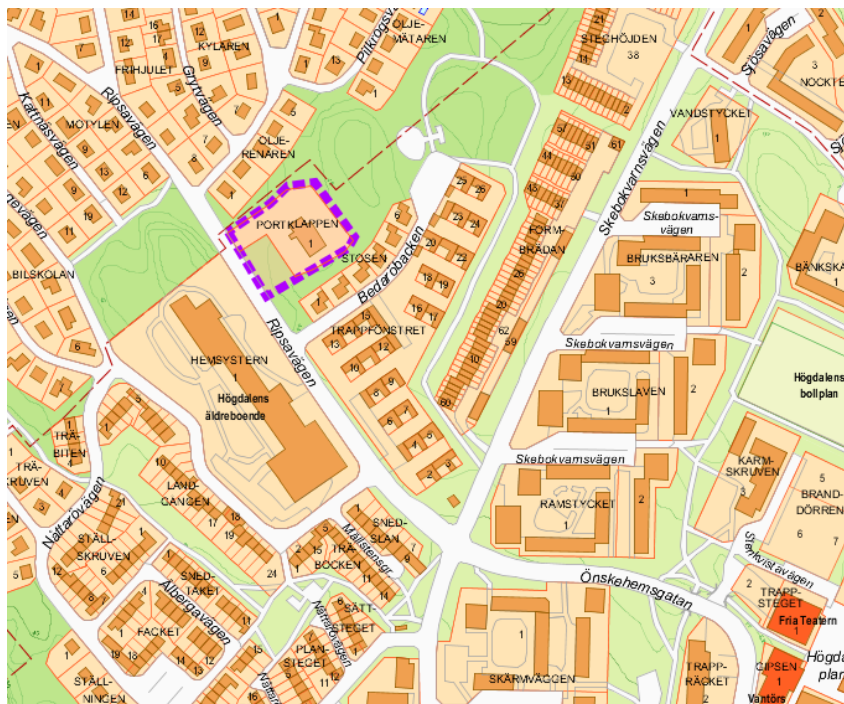


Bild 1. Markanvisningsområdet

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden hade samråd gällande detaljplan för område vid Bedaröbacken, (Dp 2010-03518-54) under september-oktober 2013. Samrådsförslaget innefattade SISAB:s tomträttsfastighet Portklampen 1 och en tänkt utökning av förskolegården.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en förskola med 5 avdelningar samt en utökning av den befintliga förskolan från 4 till 5 avdelningar. Den tillkommande tomträttsyta beräknas bli cirka 1000 kvm.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

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 Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

En ny förskola på 4 avdelningar i närheten av ett grönområde kommer att förbättra den offentliga servicen i Högdalen

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är allmänhetens tillgång till Örbystråket och hur Bolagets utökade tomträtt påverkar denna. En trädinventering behöver göras för att kunna bedöma vilka träd som bör skyddas i planen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att koordineras med den grönkompensation som föreslås för projektet Bedaröbacken. Där föreslås att en lek-/aktivitetsplats på Utkiksberget i norra delen av Örbystråket tillskapas samt att en översyn av den befintliga lekplatsen Grytet görs. Naturvårdande insatser kommer att utföras såsom friställning av kvarvarande ek- och tallbestånd mm.

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 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Byggandet av en ny, modern och funktionell förskola bidrar till att tillgodose befintligt behov av förskoleplatser i området. Dessutom kommer Örbystråket att rustas upp för att göras mer tillgänglig och mer inbjudande för barn såsom vuxna.

Konstnärlig utsmyckning

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 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats. Angöringsfrågan till förskolan behöver lösas för att tidplanen ska hållas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som ställer sig positiva till förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i området, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut