



Maria Tingström
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

**Detaljplan för kvarteret Locknålen m.m. i Fruängen.
Remiss av planförslag. Markanvisning för förskola inom
fastigheten Västberga I:I inom planområdet till Sisab.**

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Locknålen m.m. i Fruängen, S-Dp 2006-11370-54.

Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för förskola till Sisab samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

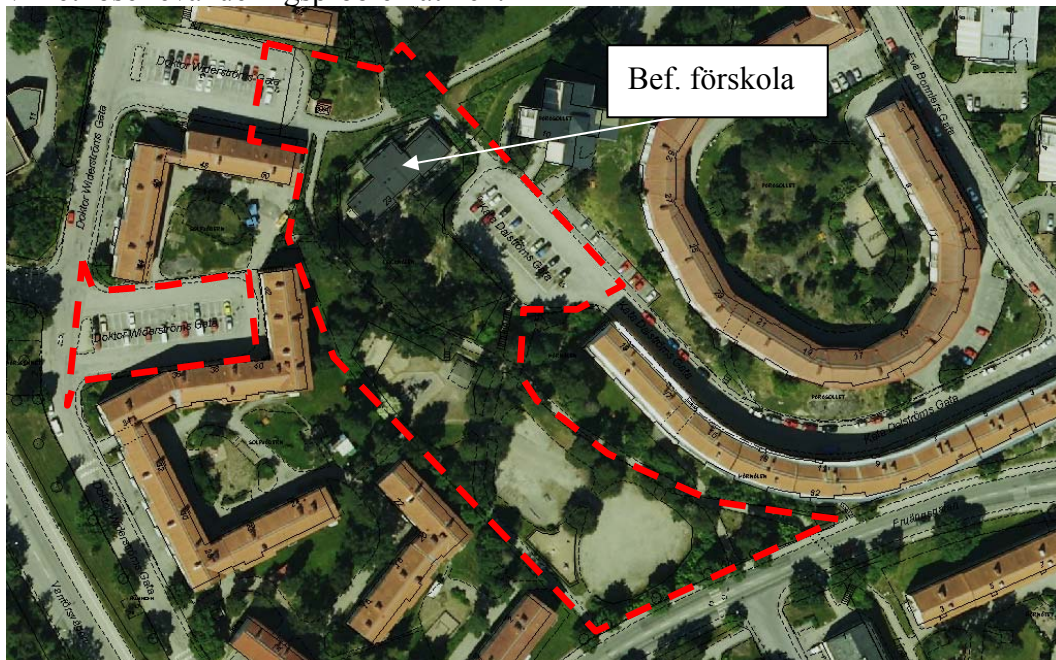
Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för kv. Locknålen m.m. i Fruängen inom Hägersten-Liljeholmen (S-Dp 2006-11370-54). Planförslaget innehåller en ny förskola. Samtidigt skapas möjlighet att ersätta befintlig förskola med bostäder samt överföra del av tomten till parkmark. I projektet ingår även att rusta upp parken. Marken för förskolan föreslås anvisas till Sisab. Intäkterna för bostäderna balanserar kostnaderna.

Remissen och bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för förskola samt bostäder inom kv. Locknålen m.m. i stadsdelen Fruängen. Remissen ska besvaras senast den 2007-10-30 men kontoret har beviljats förlängd remisstid till 2007-11-15.

Planområdet, som omfattar fastigheten Locknålen 2 och delar av fastigheterna Västberga 1:1, Hårnålen 1 och Solfjädern 1, ligger i nära anslutning till Fruängens centrum, tunnelbana och service. Fastigheten Locknålen 2 är idag bebyggd med en förskola med tillhörande tomt. För övrigt nyttjas planområdet som parkmark och gatumark. Marken inom planområdet ägs av staden och Locknålen 2, Hårnålen 1 och Solfjädern 1 upplåts med tomträtt. Den omgivande bebyggelsen består av bostäder.

Förskolan har idag två avdelningar. Stadsdelförvaltningen har utrett möjligheten att utvidga förskolan med fler avdelningar för att åstadkomma en mer rationell enhet. Byggnaden är dock i sådant skick att det har ansetts mest rationellt att riva befintlig byggnad och ersätta den med en ny. Nuvarande förskoletomt har en utformning som gör den svår att nyttja därav har det varit naturligt att söka ett nytt läge. Den befintliga förskolan kommer att stå kvar tills dess att den är överflödig, vilket löser evakueringsproblematiken.



Ortofoto med planområdet ungefärligt utritat.

Tidigare beslut

Projektet har inte redovisats för nämnden tidigare.

Förslag till markanvisning

Exploateringskontoret föreslår att de nya fastigheterna för förskola markanvisas med tomträtt till Sisab. För kommande markanvisning för bostäder på befintlig förskoletomt avser kontoret att återkomma till nämnden med förslag till byggherre i senare skede, då befintlig förskolebyggnad kan rivas.

Förslag till ny detaljplan

Planområdets nuvarande användning avser förskola med tillhörande tomt, parkmark och gatumark.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en förskola i parken vid kv. Solfjädern. Samtidigt skapas möjlighet att ersätta befintlig förskola inom fastigheten Locknålen 2 med bostäder samt överföra del av tomten till parkmark. De framtida bostäderna föreslås som radhus (ca 7 st) alternativt lägenheter (ca 14 st).

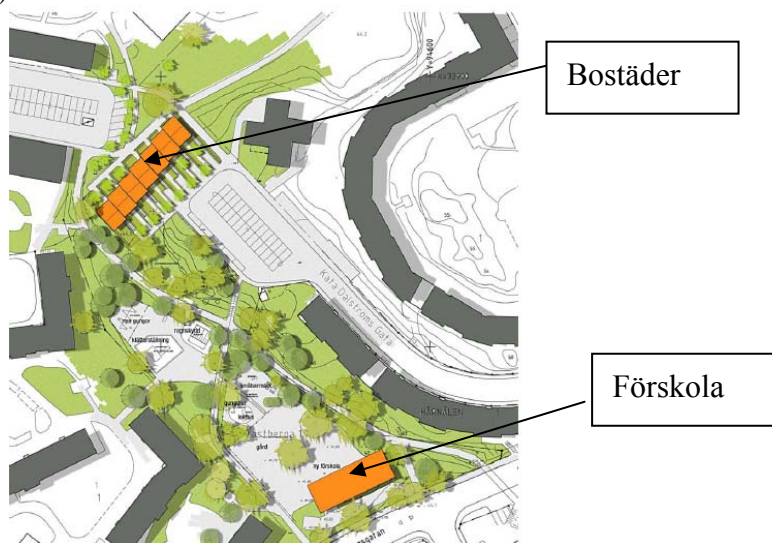


Bild 1 Situationsplan. White arkitekter.



Bild 2 Perspektiv förskolan från Fruängsgatan. Martinsson och Ramnitz arkitekter



Bild 3 Perspektiv bostäder från norr. White arkitekter

Brf Doktorn, som innehar fastigheten Solfjädern 1 med tomträtt, önskar överta den allmänna parkeringen vid Doktor Widerströms gata 36-42 och överföra den till kvartersmark.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

All föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till gata och området är relativt plant. Detta medför att det finns goda förutsättningar för att stadens mål i utemiljöprogrammet kan nås.

-Miljökonsekvenser

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från Fruängsgatan. För att ge förskolan och parken en tyst gårdsmiljö förläggs förskolan mot Fruängsgatan. Den befintliga vegetationen i parken bibehålls och parken rustas upp och utökas med äventyrslek samt en ny småbarnslek i anslutning till den nya förskoletomten. Några enstaka mindre träd kommer att tas bort i närheten av de föreslagna bebyggelseområdena.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget innebär att drygt 2 400 m² parkmark omvandlas till kvartersmark, varav en stor del består av vägslänt och grusmark, och att 600 m² omvandlas från kvartermark till parkmark. I samband med förtätningen föreslås att den befintliga lekparken rustas upp och utökas med äventyrslek i slänten där förskolans lekgård ligger idag samt att en ny småbarnslek anläggs i anslutning till den nya förskoletomten. Med dessa åtgärder bedöms kravet på grönkompensation uppfyllt.

-Påverkan på barn

Kontorets bedömning är att planförslaget innebär en förbättring för barnens miljö, dels eftersom förskoleverksamheten flyttas till en ny byggnad i bättre skick, dels att den föreslagna förskoletomten har goda förutsättningar att utformas ändamålsenligt och för ett intensivt nyttjande. Den föreslagna småbarnsleken i

parken kommer att komplettera förskolegården samt utgöra en tillgång för de som bor kring parken.

- Parkering

Den nya förskolan angörs från Fruängsgatan via en egen angöringsväg och parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas. Bostadshusen angörs från Doktor Widerströms gata eller Kata Dalströms gata. För bostäderna beräknas 1 p-plats per lägenhet på egen kvartersmark. Den allmänna parkeringen vid Dr Widerströms gata 48-54 utökas med 14 p-platser genom att parkeringsplatsen förlängs. Den nuvarande allmänna parkeringen vid Doktor Widerströms gata 36-42 överförs till kvartersmark och övertas av Brf Doktorn.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Planförslaget har initierats av stadsdelen och utarbetats av stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen i samråd.

-Ekonomiska konsekvenser

Exploateringskontoret bedömer att exploateringsintäkter täcker kostnaderna. Intäkterna utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Intäkterna för bostäderna senareläggs på grund av att befintlig förskola kommer behållas i ett antal år, möjligen ända fram till 2015. Marken för de nya bostäderna kommer att säljas.

Utgifterna består av värdet av nuvarande markanvändning, rivning av befintlig bebyggelse samt iordningställande av gatu- och parkmark. Kostnaden för rivningen av den befintliga förskolan kommer först då verksamheten upphör, vilket kan ske inom en tio års period. Rivningskostnaden balanseras av de intäkter som kontoret får genom försäljning av mark för de planerade bostäderna. Parken föreslås bland annat utökas med en småbarnslek i anslutning till den nya förskoletomten samt en äventyrslek.

Sisab kommer bekosta uppförandet av den nya förskolan.

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca sex mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken för den nya förskolan kommer att upplåtas med tomträtt och marken för de nya bostäderna föreslås säljas. Inkomsterna vid en försäljning beräknas till ca 5 mnkr. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,9 mnkr per år.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget med inriktning för 2009 – 2010.

Drift- och underhållskostnaderna inom exploateringsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet vara oförändrade.

-Risk och osäkerhet

Tidpunkten för markanvisning, försäljning samt genomförande av de nya bostäderna är osäker på grund av att den befintliga förskolan fortfarande behövs och det är oklart hur länge den kommer att behövas. Med anledning av detta bedömer kontoret att exploateringen ger ett initialt underskott räknat i resultat per lgh.

-Genomförande

För genomförande av förskolan avses att träffas exploateringsöverenskommelse med byggherren Sisab. Byggstart för den nya förskolan bedöms till årsskiftet 2008/2009 och kan vara inflyttningsklar 2009/2010. Den befintliga förskolan beräknas vara kvar i drift i ytterligare ca 5-10 år. Byggherre för bostäderna kan inte utses så länge förskolan är i drift. Markanvisning för bostäderna beräknas därmed kunna ske tidigast inom 5-10 år. Överföring av mark för allmän parkering vid Doktor Widerströms gata 36-42 till kvartersmark beräknas kunna ske under 2009.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen bedöms antas under våren 2008. Nästa redovisning för exploateringsnämnden blir i samband med markanvisning för bostäderna.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att förtäta med nya bostäder samt utveckla och effektivisera kommunal service i goda kollektivtrafiklägen.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret anser att den föreslagna flytten av förskolan, uppförande av bostäder på den befintliga förskoletomten samt upprustning av parken har en positiv inverkan på stadsdelen och tillstyrker därmed förslag till detaljplan.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt att nämnden anvisar mark för förskola till Sisab och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för projektets genomförande.

Slut