



Britta Eliasson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Markanvisning för förskola inom fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv Svedjebruket i Hagsätra till SISAB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv Svedjebruket till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

SISAB föreslås få en markanvisning för att kunna utvidga sin tomträttsfastighet Svedjebruket 1 för en ny förskolebyggnad. I dag är marken lekytor i en park invid Hagsätraskolan. Marken kommer även fortsättningsvis vara tillgänglig för lek under de tider som förskolan är stängd, utom den mark som blir bebyggd.

Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslutet kan tas på delegation av kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

Bakgrund

På SISAB:s tomrätt Svedjebruket 1 i Hagsätra finns i dag en förskolebyggnad och en tillfällig förskolepaviljong. Där bedriver företaget Triangelns förskolor AB förskoleverksamhet. Paviljongen ligger delvis på parkmark och det tillfälliga bygglov har gått ut. SISAB vill utöka fastigheten och inrymma en permanent förskolebyggnad.

Den mark som föreslås bli förskoletomt är i dag en skogshöjd och lekytor i parkmark. Skogshöjden ska bevaras, men ska ingå i förskoletomten.



Röd markering visar området för markanvisning

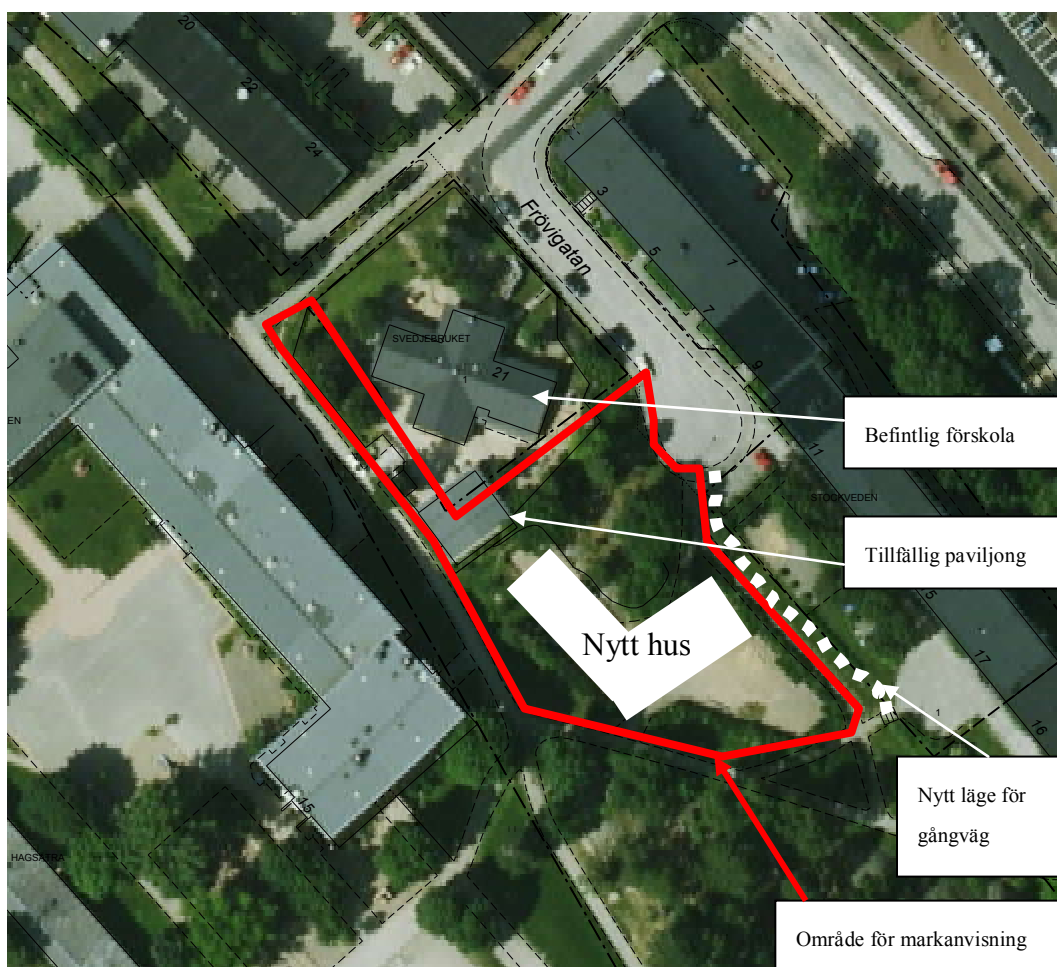
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning den 9 juni 2005.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innebär att en byggrätt skapas för en förskolebyggand på tre avdelningar som komplement till den befintliga förskola och som ersättning till den tillfälliga förskolepaviljongen. Marken för förskolan skall föras till den befintliga tomträttsfastigheten Svedjebruket 1. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Förslaget innebär en bättre lösning för transporter och angöring jämfört med dagens situation. Exploaterings innehåll och utformning prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken för den nya förskolan föreslås föras till den befintliga tomträtten Svedjebruket 1.



De justeringar i angränsande parkmark som behöver göras till följd av projektet skall SISAB svara för och bekosta. Det gäller till exempel en omläggning av en gångväg.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken för den nya förskolan skall tillföras befintlig tomträtt och staden får inkomster i form av ökad tomträttsavgäld, när den tillfälliga paviljongen byts mot en större, permanent byggand.

Erforderlig infrastruktur finns i området men en parkväg måste flyttas. SISAB svarar för och bekostar denna omläggning och övriga åtgärder i allmän platsmark intill förskoletomten som behövs som en följd av projektet.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. SISAB står för plankostnaderna. Projektet kommer att minska stadens driftskostnader något då ca 2500 kvadratmeter park överförs till kvartersmark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar SISAB. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Utvidgningen av förskolan innebär att cirka 2500 kvadratmeter parkmark tas i anspråk. En skogshöjd blir förskolegård, men kommer att vara tillgänglig också för allmänheten på kvällar och helger.

Marken som ska bebyggas består till stor del av hårdgjorda ytor. Det finns viss risk för uppfyllningar där föroreningar kan förekomma. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på övriga områden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringskontoret anser att projektet innebär en marginell förändring av parken. Förskoletomten ska vara tillgänglig för allmänheten när förskolan är stängd. Grönkompensation blir därför inte aktuellt.

- Tillgänglighet

Förskolan och dess gård ska byggas enligt stadens bestämmelser om utemiljö och tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet bidrar till försörjningen av förskoleplatser i stadsdelen.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, genom att det ger arbetstillfällen i förskolan och förskoleplatser samt genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Projektet skapar en förskola och lekmiljöer helt anpassade till små barn. De lekanläggningar som försvinner i och med projektet – några gungor och hårdgjorda ytor för bollspel - bedöms inte ha varit särskilt välanvända. Det finns liknande lektytor på skolgården intill för de äldre barnen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande och planen är redan på samråd. Kontoret bedömer därför att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare ca ett halvt år. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart 2011 och med start av verksamheten hösten 2012.

Detta blir sista redovisningen för exploateringsnämnden då genomförandebeslut och övriga beslut tas på delegation av kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Planförslaget är på samråd och alla berörda ges tillfälle att yttra sig över förslaget.

Kontorets synpunkter och förslag

Hagsätra får genom förslaget fler platser i en väl fungerande privat förskola. En dåligt placerad tillfällig förskolepaviljong byts ut mot en bättre inpassad permanent byggnad. En del av en park tas i anspråk, men möjligheterna till lek kvarstår i stort.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och övriga avtal som behövs för att genomföra projektet.

Slut