



Gustaf Schneider
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Markanvisning för förskola inom fastigheten Smältrullen 7 och del av fastigheten Västberga 1:1 i Västberga till Actus Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Smältrullen 7 och del av fastigheten Västberga 1:1 till Actus Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Actus Fastigheter AB har inkommit med en markanvisningsansökan för förskola inom fastigheten Smältrullen 7 och del av fastigheten Västberga 1:1 vid Borrvägen i Västberga. På platsen har tidigare funnits en förskola och Smältrullen 7 är planlagd för allmänt ändamål. Behovet av förskoleplatser inom Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde är mycket stort.

Marken ska upplåtas med tomträtt. Inriktningsbeslut kan tas på delegation och exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

Stockholmshem har i ett intilliggande kvarter påbörjat ett planarbete för att skapa en bättre överensstämmelse mellan skötselgränser och fastighetsgränser. Förskoleprojektet kan ingå i det planarbetet.

Bakgrund

Actus Fastigheter AB har inkommit med en markanvisningsansökan för förskola inom fastigheten Smältrullen 7 och del av fastigheten Västberga 1:1 vid Borrvägen i Västberga. Markområdet ligger i närheten av Telefonplan och Smältrullen 7 är planlagd för allmänt ändamål. Där har tidigare funnits en förskola som revs och ersattes med en tillfällig förskola i så kallat paviljongutförande med tre avdelningar. Paviljongförskolan är nu borttagen för att ersättas av en permanent förskola. De tidigare förskolorna har delvis utnyttjat parkmark (del av fastigheten Västberga 1:1) som förskolegård. Den parkmarken föreslås nu regleras in i fastigheten Smältrullen 7. Samtlig mark inom området ägs av staden.

Stockholmshem har i ett intilliggande kvarter påbörjat ett planarbete för att skapa en bättre överensstämmelse mellan skötselgränser och fastighetsgränser. Förskoleprojektet kan ingå i det planarbetet.



Situationsplan (Sundell Arkitekter) med befintliga fastigheten Smältrullen 7 och den tänkta nya fastigheten markerade.

Utbyggnadsförslag

Den nya förskolan föreslås byggas i två våningar och rymma 4 avdelningar där varje avdelning kan delas in i två grupper. De befintliga förutsättningarna inom parkmarken såsom höjder, träd och buskar omhändertas så att naturliga lektytor tillskapas. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning har varit i kontakt med flera privata verksamhetsutövare och Pysslingen Förskolor och Skolor AB har visat intresse för platsen. De har varit med från början i projektet och därmed kunnat påverka förskolans utformning. Pysslingen har sedan själva föreslagit Actus Fastigheter som byggherre och förvaltare. Bolagen har tidigare samarbetat i ett flertal projekt. Actus Fastigheter AB avser framgent bilda ett helägt dotterbolag som kan överta markanvisningen och projektet. Om så sker kommer exploateringskontoret i överenskommelsen om exploatering att kräva solidariskt ansvar med dotterbolaget från moderbolaget Actus Fastigheter AB.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Som beskrivits ovan kommer viss parkmark att införlivas i fastigheten Smältrullen 7, som i sin helhet kommer att upplåtas med tomträtt till Actus Fastigheter AB.

Genomförande och tidplan

Actus Fastigheter AB ansvarar för projektets genomförande. Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret handlägger detaljplanen med enkelt förfarande och den beräknas kunna antas i början av 2012. Mot bakgrund av detta planerar Actus Fastigheter sin byggstart till våren 2012 och invigning hösten 2012.

Analys och konsekvenser av projektet

-Ekonomi

Staden ska upplåta marken med tomträtt till Actus Fastigheter AB. Alla kostnader förenade med detaljplanen bekostas av Actus Fastigheter AB. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende Actus



Fastigheter ABs del av projekteringen åvilar Actus Fastigheter. Inriktningsbeslut kommer att tas enligt kontorets gällande delegation.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Då ingen eller marginellt liten ny yta tas i anspråk för den nya byggnaden bedöms inga särskilda miljökonsekvenser behöva utredas vidare i projektet utöver lekytornas och angoringsfunktionernas anpassning till naturen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förskolan föreslås ha ungefär samma utbredning som tidigare förskolor haft på platsen varför ingen grönkompensation föreslås i projektet.

-Tillgänglighet

Hur den föreslagna bebyggelsen ska tillgänglighetsanpassas får utredas under arbetet med detaljplanen.

-Påverkan på barn

Projektet väntas medföra en positiv påverkan på de barn som får en ny förskola.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och planerat projektet tillsammans med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet är bra för staden då det möter ett stort behov av förskoleplatser i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut