



Karl Gylje
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 82
karl.gylje@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-04-19

Markanvisning för förskola inom fastigheten Hal- len 1 i Hässelby strand till Skolfastigheter i Stock- holm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Hal-
len 1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att
träffa erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan kallad Bolaget), har inkommit med en markanvisningsansökan för förskola om 6 avdelningar inom fastigheten Hallen 1 vid Maltesholmsvägen i Hässelby Strand. Marken är idag obebyggd och består av en grönyta samt en asfaltyta för lek. För platsen gäller en ny detaljplan för förskola från 2006 som togs fram i samband med uppförandet av bostäder samt upprustningen av Hässelby Strands centrum.

Marken föreslås att upplåtas med tomträtt till Bolaget med den avgäldsnivå som används vid nyupplåtelser för flerbostadshus, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 09-12-14.

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.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan för förskola om 6 avdelningar inom fastigheten Hallen 1 vid Maltesholmsvägen i Hässelby Strand. Marken är idag obebyggd och består av en grönyta samt en asfaltyta för lek.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för skola och förskoleändamål. Förskolan ingick i detaljplanen för utvecklingen av Hässelby Strands centrum men bröts ut som en separat detaljplan efter samrådet.

Detaljplanen för förskola vann laga kraft 2006-06-26 men uppfördes inte då de ekonomiska förutsättningarna inte fanns.



Markanvisningsområdet med röd skraffering.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2002 om att inleda programarbete för Hässelby Strands centrum. Programsamråd hölls under juni till september 2002. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 juni 2003 att anvisa mark till Skanska och Ebab. Under 2004 omarbetades förslaget vilket innebar att de delar som var markanvisade till Ebab utgick samt ett nytt förslag att flytta den befintliga

förskolan inom området till nuvarande kvarteret Hallen 1. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 26 maj 2004 programsamrådet och Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 23 juni 2005 en reviderad markanvisning för bostäder till Skanska inom fastigheterna Hundgården 1 och Grimsta 1:2

Plansamråd för detaljplanen för bostäder i Hässelby Strands Centrum och förskolan på Hallen 1 genomfördes gemensamt från november 2005 till januari 2006. Stadsdelsförvaltningen var angelägen om att få förskolan färdig och efter plansamrådet beslutades att den skulle gå vidare som en separat detaljplan. Detaljplanen för förskolan vann laga kraft 2006-06-26. Marken blev avstyckad och fastighetsbildad i september 2006 under namnet Hallen 1. Förskolan uppfördes dock inte då de ekonomiska förutsättningarna inte fanns.

Stadsbyggnadskontorets detaljplaneförslag för Hässelby Strands Centrum tillstyrktes i beslut av Hässelby-Vällingby Stadsdelsnämnd den 13 december 2005 och i beslut av Marknämnden den 26 januari 2006. Detaljplanen för Hässelby Strands Centrum antogs av Stadsbyggnadsnämnden den 21 juni 2006 och vann laga kraft, efter överklagande, den 17 september 2007. Exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut för nya bostäder i Hässelby Strands Centrum den 13 december 2007.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av förskola med 6 avdelningar för 110 barn om 983 kvm samt en förskolegård. Fastigheten utgör totalt 2900 kvm.



Markanvisningsområdet med röd skraffering.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken föreslås att upplåtas med tomträtt till Bolaget med den avgäldsnivå som används vid nyupplåtelser för flerbostadshus, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 09-12-14.

Kontoret kommer att teckna överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal med Bolaget.

Ekonomi

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.

Staden har kostnader för flytt av nätstation med tillhörande kablage samt övriga ledningsägare till en kostnad av ca 2,5 Mnkr. I övrigt bedöms inga kostnader för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden om ca 0,5 Mnkr

Hur projektet uppfyller stadens mål

Förslaget till ny förskola svarar mot det behov som finns i stadsdelen och är en direkt konsekvens av de nyetableringar av bostäder i stadsdelen som pågår för att uppfylla stadens mål i Översiktsplan och Vision 2030.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på djur och naturliv. Större delen av skolgården kommer att nyttja den idag befintliga grusytan, några träd kommer att behöva fällas men större delen av bergsbranten med vegetation ligger utanför fastighetsgränsen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Konsekvenserna av projektet för barn bedöms bli positiva. En förskola i bostadsområdet minskar långa transporter och platsen i sig med en gård invid ett skogsområde har förutsättningar för att bli en god uppväxtmiljö.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Då laga kraft vunnen detaljplan finns samt fastigheten är bildad planerar bolaget sin byggstart till år 2012 och inflyttning bedöms till år 2014.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.



Risker och osäkerheter

Kontoret har inga risker i projektet då all mark är kvartersmark och ligger inom Bolagets ansvar.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen . Stadsdelsförvaltningen är positiva till projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av förskolor i stadsdelen.

Slut