



Ann Wetterström
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 36
ann.wetterstrom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-05-23

Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal till Skogsbyns friförskola ekonomisk förening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Sköndal 2:1 till Skogsbyns friförskola ekonomisk förening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Skogsbyns friförskola ekonomisk förening, nedan kallat föreningen, har 2012-12-04 inkommit med en ansökan om markanvisning för förskoleändamål inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal. Det aktuella området för markanvisning består av en liten äng och lövskog i kanten av ett naturområde i nordöstra delen av Bagargränd. Markanvisningsområdet uppskattas till ca 2000 kvm. Förskolebyggnaden är ca 370 kvm och är tänkt att rymma två avdelningar.



Förskolan bedriver idag sin verksamhet på Sköndalsvägen 99-101 där de hyr mark av Stiftelsen Stora Sköndal. Då de blivit uppsagda till våren 2014 har de inkommit med en markanvisningsansökan till kontoret på stadens mark.

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

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.

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

Bakgrund till markanvisningen

Skogsbyns friförskola ekonomisk förening, nedan kallat föreningen, har inkommit med en markanvisningsansökan för förskola, inom del av fastigheten Sköndal 2:1 vid nordöstra delen av Bagargränd i Sköndal. Det hyresavtal de idag har med Stiftelsen Stora Sköndal på närliggande Sköndalsvägen 99–101 är uppsagt till våren 2014.

Då det är brist på förskolor i området redan nu skulle det få stora konsekvenser om denna förskola skulle behöva lägga ner sin verksamhet. Därför föreslår kontoret en direktanvisning till föreningen. En tidigare markanvisningsansökan har inkommit från Rydbergsbygg AB för bostäder.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park. Området består av skog och en slätteräng.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Markanvisning

Exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Markanvisningsområdet i nordöstra delen av Bagargränd, översiktskarta





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 kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Föreningen 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

Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet tillgodoser behov av service vilket uppfyller stadens övergripande inriktningsmål att Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende.

Miljö och compensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. I den bedömer man att platsen lämpar sig väl för den tänkta bebyggelsen, dock är det viktigt att bevara ett stråk för de boende att ta sig in i grönområdet.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen samt hur en anpassning till parkområdet ska ske.

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

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. 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

Byggandet av en ny, modern och funktionell förskola bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser i området. Förskolan får en egen gård med plats för lek och utevistelse.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 20 månader. Mot bakgrund av detta planerar Föreningen sin byggstart till år 2015.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga risker bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer förslaget som ett lämpligt tillskott till service till omgivande bostadsbebyggelse och ser positivt på projektet.

Slut