

Handläggare
Michaela Jögi
08-508 276 24**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Markanvisning för förskola inom fastigheten Ålsten 1:1 i Smedslätten till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola samt förskolegård inom fastigheten Ålsten 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLars Berglund
Enhetschef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB, har 2014-02-21 inkommit med en ansökan om markanvisning för förskoleändamål inom del av fastigheten Ålsten 1:1 vid Alviksvägen i Smedslätten. Förslaget innebär att en ny fastighet bildas med syfte att uppföra en byggnad som rymmer sex avdelningar för permanent förskoleverksamhet med tillhörande förskolegård. Med anledning av detta behövs nu en ny detaljplan tas fram.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 271 27
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
anna.haraldsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden då marken för förskolan kommer att upplåtas med tomträtt. 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.

Kontoret föreslår därför att bolaget anvisas mark för att kunna starta ett planarbete för förskoleverksamhet.

Bakgrund

Inom fastigheten Ålsten 1:1 bredvid Smedslättens tennisbanor (Alviksvägen 161) har Sisab sökt markanvisning för permanent förskoleverksamhet. Bromma stadsdelsförvaltning har bedömt att en permanent förskola behövs i området för att täcka det behov som uppstår när de tillfälliga byggloven för de två förskolepaviljongerna på Nyängsvägen 66 och Ålstens skogsväg 21 löper ut. Förskolepaviljongen på Nyängsvägen 66 har ett tidsbegränsat bygglov t o m 2015-05-31 och den på Ålstens skogsväg 21 löpte ut 2013-08-19.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Det aktuella området vid Alviksvägen är idag parkmark enligt gällande stadsplan, pl 3392 (laga kraft 1947-03-28) . En skogsväg/stig går igenom området och fortsätter igenom Ålstensskogen. Nockebybanans hållplats, Smedslätten, är belägen ca 500 meter från området som angränsar till Smedslättens tennisbanor.

Förslaget innebär nybildning av en fastighet med en byggnad som rymmer 6 avdelningar samt tillhörande förskolegård. Önskad fastighetsyta är 2 200 kvm exklusive parkering och angöring. Parkering skall anordnas inom fastigheten alternativt längs med Alviksvägen om det är möjligt. Parkeringslösningen får utredas under planprocessen.



Bild 1 - Markanvisningsområdet, översiktskarta.

Planbeställning

En ny detaljplan krävs. Utformning av förskola och förskolegård 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.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden då marken avses upplåtas med tomträtt. Ett tomträttsavtal skall upprättas efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Miljö

Det berörda markområdet är beskrivet som kärnområde i ESBO-planen (Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden) som miljöförvaltningen tagit fram. Markområdet består dels av öppna gräsytor och dels av torr och frisk barrskog med stora inslag av ädellövträd. Terrängen är delvis kuperad vilket gör att hänsyn måste tas till topografin varför souteräng förespråkas. Enligt Biotopkartan finns våtmark i anslutning till markområdet. Våtmarken samt grundvattennivån måste studeras närmare för att fastställa om dessa faktorer kan ha påverkan på natur och grundläggning. I Sociotopkartan är området beskrivet som friyta med sociala och kulturella värden. Det går ett promenadstråk igenom markområdet som fortsätter genom Ålstens skogen som måste säkerställas. En ny placering/omdragning av den del av stråket som går igenom markområdet kan bli aktuell.

Den sammanvägda bedömningen är att exploateringen här är möjlig om hänsyn tas till terränganpassning samt åtkomlighet till skogsområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då den planerade förskolan kommer att ersätta de två tillfälliga förskolepaviljongerna som är placerade i Nyängsparken samt i Ålstens skogspark och frigöra dessa ytor anser kontoret att ingen ytterligare kompensation behövs.

Tillgänglighet

Förskolan och förskolegårdens utformning avses prövas i planprocessen.

Påverkan på barn

Genom att placera en förskola på den aktuella platsen bidrar staden till att uppfylla behovet av förskoleplatser i området.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda 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 Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Stadsdelsförvaltningen i Bromma är angelägna om att marken anvisas och att en planprocess tar vid då de tillfälliga byggloven för de två paviljongerna på Nyängsvägen 66 och Ålstens skogsväg 21 löper ut. Kontorets samlade bedömning är att platsen är lämplig att pröva för permanent förskoleverksamhet. Platsen ligger nära kollektivtrafik och grönområden.

Slut