

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden

Markanvisning för förskola inom fastigheterna Årsta 1:1 och Largen 1 i Årsta till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Årsta 1:1 och Largen 1 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

SISAB föreslås få en markanvisning för en fristående förskola om sex avdelningar i Årstråket etapp 2, på del av fastigheten Årsta 1:1 och del av fastigheten Largen 1. Total area som föreslås anvisas är ca 5000 m².

Planläggningen av förskolan kommer att ingå i pågående planärendet 2013-20834 där samrådsförslaget innehöll fyra flerfamiljshus och med en förskola i bottenplan. Efter samrådet valde Stadsbyggnadskontoret att endast gå vidare med tre

bostadshus varvid uppförande av en större fristående förskola blev möjlig, nu med SISAB som byggherre.

Investeringsutgifterna ingår i det inriktningsbeslut som har tagits för Årstastråket. Inga ökade utgifter förväntas uppstå på grund av ändring från tidigare planerat flerbostadshus till en friliggande förskola. Intäkterna blir marginellt mindre då våningstalen på de tre resterande bostadshusen ökar med en våning. Ett genomförandebeslut för den del av Årstastråket som inbegrips i detaljplanen kommer kunna tas på delegation då investeringsutgifterna för projektet understiger 10 miljoner kronor. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

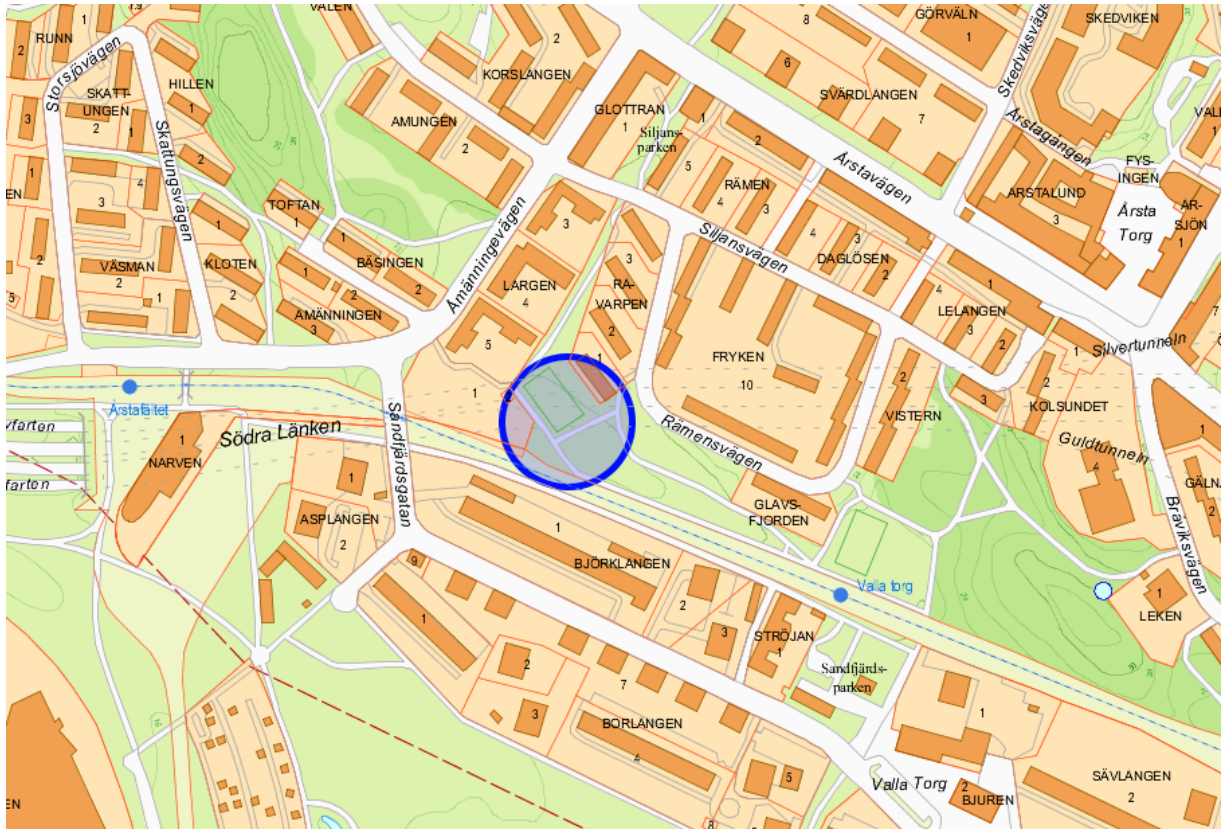
Kontoret föreslår att nämnden anvisar markområdet till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsförslaget för den aktuella förskolan är en del av projektet Årstastråket mellan stadsdelarna Årsta och Enskede Gård. Projektet kan genomföras sedan staden investerat i tunnelförläggning av kraftledningarna genom området. Projektet överensstämmer med tidigare översiktsplaner, Promenadstaden – översiktsplan 2010 - och stadens visionsarbete för Söderstaden 2030. Årstastråket utgör en koppling mellan stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Söderstaden och omfattar ca 3000 nya bostäder.

Den aktuella platsen ligger mellan kv Glavsfjorden och Largen 1 invid Rämensvägen. Platsen har tidigare markanvisats till JM AB för bostäder samt förskola i bottenplan. Detaljplanen gick ut på plansamråd sommaren 2014 och innebar att fyra nya bostadshus i fem våningar med sammanlagt ca 120 lägenheter och en förskola som skulle uppföras. Under samrådet inkom önskemål från Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning att få in fler förskoleavdelningar. Stadsbyggnadskontoret valde efter plansamrådet att inte gå vidare med den västligaste huskroppen varför hela denna del av tomten är möjlig att använda till en fristående förskola med sex till åtta avdelningar. Samtidigt ökade våningstalet med en våning på de resterande tre husen som nu inbegriper totalt ca 108 lägenheter. Senare bestämdes att planläggningen skulle gå vidare med en förskola på sex avdelningar för att bättre möta behovet av mängden uteyta per barn.

Då planerna för en förskola på platsen ändrades från en lokal kopplad till ett bostadshus till en fristående lokal valdes Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som byggherre.



Bebyggelsen på norra sidan om tvärbanan är uppförd under två perioder, dels under 1940-talet med tidstypiska smalhus i tre våningar och dels som en stadsförtätning under 1990-talet. Bostadsområdet söder om tvärbanan byggdes ut på 1960-talet med viss komplettering under 2000-talet.

Tidigare beslut

År 2000-12-12 anvisade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden ett område öster om Bolidenvägen till JM för uppförande av ca 100 lägenheter. Året därpå, 2001-04-03, anvisade nämnden mark för 1 000 lägenheter i en gemensam markanvisning till en tredjedel vardera till JM, Familjebostäder och SBC Mark AB i det som kom att kallas Årstastråket.

Planprogram för Årstastråket upprättades och var föremål för samråd 2003. Gatu- och fastighetsnämnden yttrade sig över programhandlingen 2003-11-04. Redovisning av programsamråd

och ställningstagande inför fortsatt planarbete beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2005-04-07.

Gatu- och fastighetsnämndens fattade 2004-10-12 genomförandebeslut för att tunnelförlägga den lufthängda kraftledningen mellan Skanstull och Solberga. Beslutet och avtalet med Fortum godkändes av kommunfullmäktige 2005-03-07.

Ett inriktningsbeslut fattades av Exploateringsnämnden för Årstastråket 2010-08-26 vilket godkändes av kommunfullmäktige 2011-02-07.

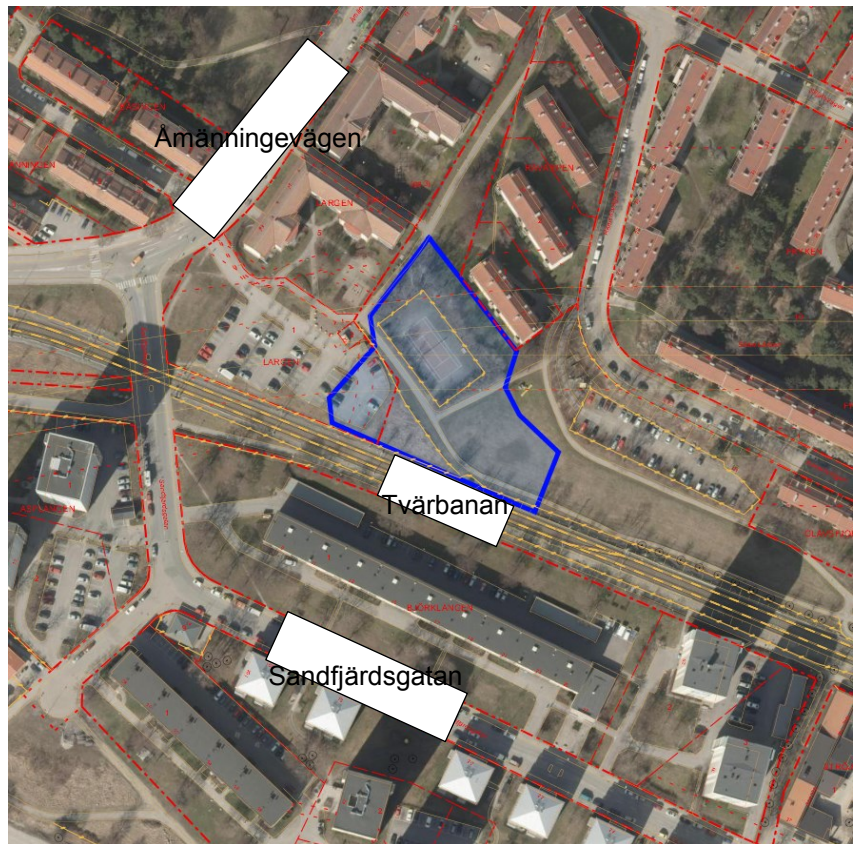
Stadsbyggnadsnämnden godkände 2012-01-19 ett start-pm för detaljplaneläggning av flerbostadshus vid kv. Glavsfjorden.

Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsnämnd antog ett inriktningsärende angående inrättande av ny förskola upp till 8 avdelningar vid kv. Glavsfjorden 2014-12-11. Nämnden gav då stadsdelsförvaltningen i uppdrag fortsätta utredningsarbetet.

Markanvisning

Antal barn i förskoleålder kommer enligt prognosen att öka något de närmaste åren. Bostadsbebyggelsen vid Årstastråket och Årstafältet kommer också öka behovet av förskoleplatser. En större permanent förskola i den här delen av Årsta hjälper till att avlasta det kommande behovet i Årstastråkets andra etapp och erbjuder möjlighet till utrymning av tillfälliga lösningar i området.

Markanvisningen berör fastigheterna Årsta 1:1 och, till mindre del, Lagen 1. Området inom Årsta 1:1 är idag avsett för parkändamål och inbegriper bland annat en tennisplan som kommer behövas tas ur bruk. Området som anvisas inom Lagen 1 är kvartersmark och används idag som parkering för närliggande bostadsrättsförening, marken ägs dock utav staden. Den del av parkeringen som berörs kommer att ersättas inom befintlig fastighet på mark som frigjorts av tunnelförläggning av kraftledningen.



Förslaget innehåller nybyggnation av en förskolan, som planeras som en fristående byggnad som kan inrymma sex avdelningar. Förskolegårdens gårdsyta uppgår till 2900 m² vilket, beräknat på ett snitt på 18 barn per avdelning, ger ca 27 m² lekyta per barn.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen. Bland annat kommer en omläggning av gångvägen som idag går igenom området studeras.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut och området kommer efter fastighetsbildning att upplåtas med tomträtt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Förskolan ingår i Årstastråket som tidigare har markanvisats för bostäder. Ett inriktningsbeslut har tagits för hela Årstastråket där en budgeterad utredningskostnad för detta projekt ingår. Ett genomförandebeslut kommer i ett senare skede tas fram separat för projekten i Årstastråket etapp 2. Exploateringen av en förskola ger intäkter i form av tomträttsavgäld. Samtidigt ökar

exploateringen på de tre resterande nytilkommande bostadshusen som ämnas upplåtas med bostadsrätt. På utgiftssidan bedöms inga kostnader öka i och med att marken anvisas för förskola. De flesta kommunala anläggningarna finns idag i området och de framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

En ny förskola i Årstastråket bidrar till att nå mål i Söderorts-visionen, om att förtäta i centrala stadens utvidgning och att hålla motsvarande utbyggnadstakt av förskolor.

Lokaler

Lokaler för förskoleverskamhet är viktigt för att tillgodose stockholmarnas behov av offentlig service.

Miljö

Miljökonsekvenser har analyserats i programmet för Årstastråket som antogs 2005. De miljökonsekvenser som då utreddes är buller, närrecreation, naturmiljö, gröstruktur, kulturmiljö, dagvatten, vibrationer, luftkvalitet, markföroreningar och magnetfält. Det område som är aktuellt för den här markanvisningen pekas i programmet ut som ett befintligt grönt parkstråk som till viss del kommer att inskränkas. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon annan betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Idag finns en tennisbana på platsen som planeras bli förskolegård. Tennisbanan tillsammans med ianspråktagandet av parkmark förväntas kompenseras genom att anlägga en ny aktivitetsyta norr om tvärbastationen Valla torg. Kompensationsåtgärder kommer att studeras mer ingående i det fortsatta arbetet med Årstastråket.

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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Området har små höjdskillnader och medger därmed en fullt tillgänglig förskola enligt stadens krav.

Påverkan på barn

Byggandet av en ny, modern och funktionell förskola bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser i området. Förskolan är fristående och får en egen gård som uppskattas bli mellan 2900 m² vilket ger en yta om 27 m² per barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Exploateringskontoret har tillsammans med Stockholm konst tagit fram ett visionsdokument som bland annat tar ett helhetsgrepp om Årstastråket som konstnärligt gestaltungsområde. Utöver det har SISAB som är ett kommunalt bolag åtagit sig att lägga minst 1% av investeringskostnaderna för förskolan på konst.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan som är knutet till detaljplanprocessen för Glavs fjorden som tidigare har varit ute på samråd. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att fortsätta i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till år 2017 och inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Flera utredningar och investeringar har redan gjorts för att möjliggöra exploatering på den aktuella platsen. Bland annat riskbedömningar kring Södra länken som farligt godsled samt tunnelläggning av den kraftledning som tidigare gick igenom det föreslagna området.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsnämnden för Enskede-Årsta-Vantör har godkänt ett inriktningsärende för fortsatt utredningsarbete av förskolan. Stadsdelsnämnden ställde sig då positiva till en tillökning av förskolor i området men ansåg att lekytan är för liten och att 30 m² per barn bör eftersträvas.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det råder idag brist på förskoleplatser i området. Utbyggnaden av Årstastråket ökar dessutom behovet av fler förskoleplatser i Årsta. Kontoret anser att platsen väl lämpar sig för förskola och att lekytan per barn är större än vad som annars brukar vara möjligt i områden som i översiktsplanen pekas ut som centrala stadens utvidgning.

Slut