

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Markanvisning för förskola inom fastigheten Brytbönan 1 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Enskedefältet till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Brytbönan 1 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB nedan kallad Bolaget har tomträtt på fastigheten Brytbönan 1 i Enskedefältet. På fastigheten finns idag en skolbyggnad med möjlighet att inrymma ca 2 förskoleavdelningar samt en tillhörande förskoletomt.

Förslaget innebär att den nuvarande skolbyggnaden rivs och en ny förskola med 6 avdelningar uppförs samtidigt som Bolaget tomträttsfastighet Brytbönan 1 utökas med cirka 500 kvm.

I anslutning till det föreslagna markanvisningsområdet längs Enskedevägen pågår ett planarbete där Familjebostäder fått en markanvisning om 275 hyreslägenheter varav 100 studentlägenheter. Projektet har arbetsnamn Enskede IP då det angränsar till idrottsplatsen.

Den föreslagna markanvisningen inom Brytbönan 1 och del av fastigheten Enskede Gård 1:1 kommer att prövas i samma detaljplaneprocess hos stadsbyggnadskontoret som projektet Enskede IP. Ett genomförandebeslut kommer därför att gå upp till nämnden för beslut kring VT 2019. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 6 mnkr.

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

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

Kontoret ser positivt på projektet då Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning har uttryckt ett stort behov av nya förskoleplatser i Enskede.

Bakgrund till markanvisningen

På tomträttsfastigheten Brytbönan 1 med adress Ålandsvägen i Enskedefältet har Bolaget idag en skolbyggnad med möjlighet att inrymma ca 2 förskoleavdelningar. Byggnaden har under de senaste åren använts av utbildningsförvaltningen för skoländamål men står idag tom p.g.a. dess dåliga skick. Skolbyggnaden ligger intill Enskedefältets skola och norr om Hemskogen som är ett välanvänt rekreations- och strövområde.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning har på sikt ett stort behov av nya förskoleplatser i Enskedefältet och ser detta projekt med dess närhet till Hemskogen som idealt. Bolaget önskar utöka sin tomträtt på fastigheten Brytbönan 1 med cirka 500 kvm och dess byggrätt där antalet förskoleavdelningar är tänkt att öka från 2 till 6.

Förslaget innebär att den nuvarande skolbyggnaden rivs och en ny förskola med 6 avdelningar uppförs.

Den förskola som planeras uppföras är en konceptförskola – ”Framtidens förskola” framtagna av Bolaget. Konceptet innebär förskolebyggnader med god kvalitet och med kort process- och byggtid.

För området gäller en detaljplan enligt vilken den tillkommande delen av fastigheten Enskede Gård 1:1 är avsedd för parkändamål.



Bild 1. Markanvisningsområdet

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en förskola med 6 avdelningar samt en utökning av den befintliga tomträttsfastigheten Brytbönan 1 med ca 500 kvm.



Bild 2 Ortofoto över markanvisningsområdet

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den föreslagna markanvisningen kommer att ingå i projektet Enskede IP. Inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2015-10-15 och genomförandebeslut planeras till exploateringsnämnden för beslut kring VT 2019.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

Bolaget 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

En ny förskola på 6 avdelningar i närheten av ett grönområde och kollektivtrafik kommer att förbättra den offentliga servicen i Enskede.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är den allmänna park- och skolväg som ligger intill den del av fastigheten Enskede Gård 1:1 som föreslås markanvisas till Bolaget. Allmänheten ska efter en eventuell utökning av tomträttsfastigheten Brytbönan 1, ha fortsatt tillgång till parken. Barnens tillgång till en säker skolväg behöver också säkras under planprocessen. En trädinventering behöver göras för att kunna bedöma vilka träd som bör skyddas i planen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att koordineras med den grönkompensation som föreslås för projektet Enskede IP. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Byggandet av en ny, modern och funktionell förskola bidrar till att tillgodose befintligt behov av förskoleplatser i området. Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn då den parkmark som tas i anspråk, enligt uppgift från Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning, inte nyttjas i någon större utsträckning som lekyta av barnen idag.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

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. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och verksamheten bedöms kunna starta år 2021.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2019.

Risker och osäkerheter

Angöring till förskolan

Angöringsmöjlighet till den utökade förskolan behöver studeras under planprocessen.

Park- och skolväg

Barnen tillgång till en säker skolväg behöver också säkras under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som ställer sig positiva till förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i området, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området

Slut