

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2018-04-19

**Markanvisning för förskolor inom
fastigheterna Tornö 2, Kapellskär 1 och del
av Farsta 2:1 i Farsta strand till
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)
och markanvisning för äldreboende inom
del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta
strand till Stenvalvet 245 Farsta AB**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändamål inom fastigheterna Tornö 2, Kapellskär 1 och del av fastigheten Farsta 2:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för äldreboende inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Stenvalvet 245 Farsta AB.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 12
Växel 08-508 276 00
therese.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Planarbete för nya bostäder vid Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand pågår. Under åren 2015-2016 har exploateringsnämnden anvisat mark för 309 lägenheter.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), nedan kallat SISAB, föreslås få markanvisning för utökning av två förskolor inom fastigheterna Tornö 2 samt Kapellskär 1 och inom del av fastigheten Farsta 2:1.

Stenvalvet 245 Farsta AB, nedan kallat Stenvalvet, föreslås få markanvisning för äldreboende inom del av fastigheten Farsta 2:1. Markanvisningen avser utökning av Stenvalvets befintliga tomträtt.

SISAB och Stenvalvet kommer att ansluta till det pågående detaljplanarbetet för bostäder.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som är förenligt med stadens mål att tidigt planera för förskolor.

Bakgrund till markanvisningen

Planarbete för nya bostäder vid Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand pågår. Under åren 2015-2016 har exploateringsnämnden anvisat mark för 309 lägenheter.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt ett behov av förskoleplatser i området. Det har pågått ett arbete tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen för att utreda på vilken plats en tillkommande förskola bör lokaliseras.

Det har identifierats en möjlighet att utöka planområdet i det pågående detaljplanarbetet för bostäder för att möjliggöra utbyggnad av två av SISAB's befintliga fristående förskolor. SISAB's förskolor på fastigheterna Tornö 2 och Kapellskär 1, nedan Fastigheterna, kan utökas genom att mark från fastigheten Farsta 2:1 regleras över till Fastigheterna samt att byggrätterna utökas. Den mark som föreslås markanvisas till Tornö 2 är mark som redan idag utnyttjas som förskolegård. Den mark som föreslås markanvisas till Kapellskär 1 är naturmark och avses användas som förskolegård.

Därutöver har Stenvalvet inkommit med en ansökan om markanvisning för utökning av sin befintliga tomträtt för fastigheten Gåsö 2 i Farsta strands centrum. De har ett pågående projekt där de ska bygga ett äldreboende enligt befintlig detaljplan (Dp 93080). För att kunna bedriva ett äldreboende bör det finnas tillgång till utevistelse och Stenvalvet vill därför bygga en terrass som ansluter till naturmarken. Kontoret föreslår att Stenvalvet erhåller markanvisning för att utöka fastigheten för att även omfatta en terrass. Området är idag ett tillhåll och upplevs som otryggt. Stadsdelen är positiva till utvecklingen av en terrass på platsen.

Områdena som föreslås markanvisas är avsedda för allmän plats, park, enligt gällande detaljplaner.

Aktuell markanvisning kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet för bostäder.

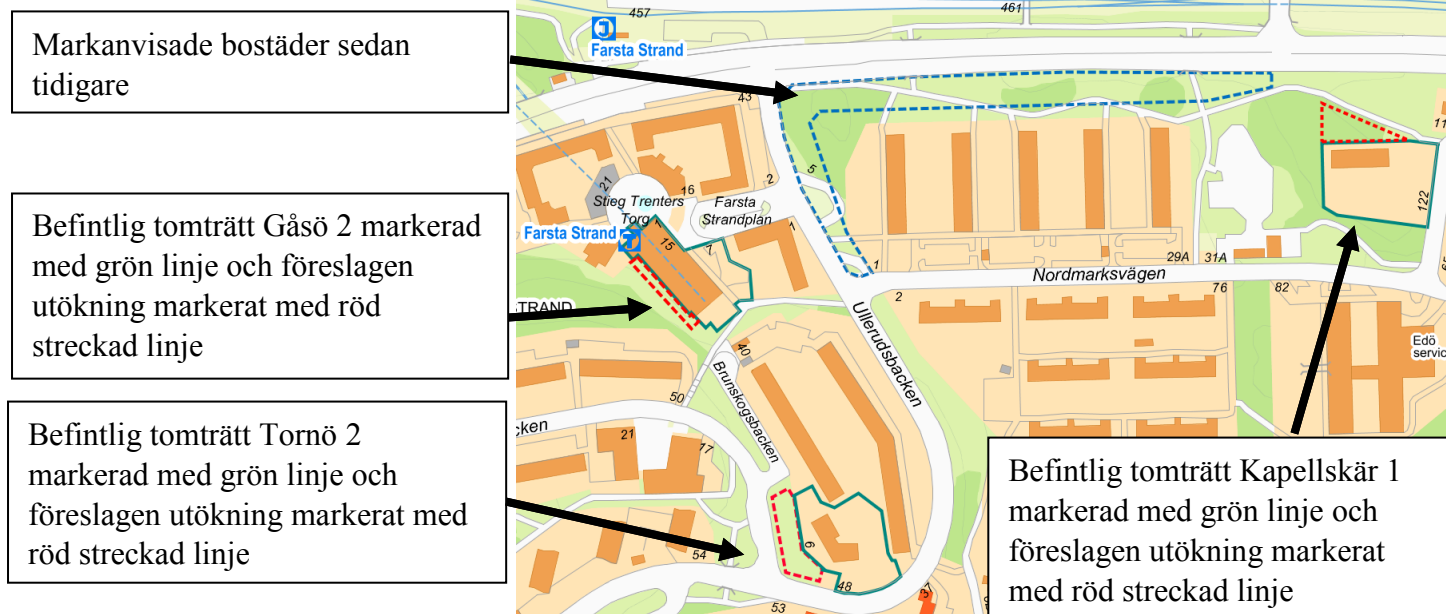


Bild 1. Markanvisade bostäder och aktuell föreslagen markanvisning

Tidigare beslut

Utredningsbeslut togs på delegation 2015-10-15.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Familjebostäder 2015-11-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning 2015-11-24.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Stockholm Parkering AB 2016-10-20.

Exploateringsnämnden har anvisat mark till MA Living & Partners samt Riksbyggen ekonomisk förening samt tagit ett inriktningsbeslut 2016-12-15.

Genomförandebeslut för den del som omfattar Stockholmshus och parkeringshus togs på delegation 2017-06-12.

Markanvisning

Kontoret föreslår att SISAB får markanvisning för utökad byggrätt inom fastigheterna Tornö 2, Kapellskär 1 och tillskottsmark inom del av fastigheten Farsta 2:1. Kontoret föreslår vidare att Stenvalvet får markanvisning för tillskottsmark inom del av fastigheten Farsta 2:1. Markanvisningen avser utökning av Stenvalvets befintliga tomträtt. Planläggning kan samordnas med pågående planläggning för bostäder. 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB och Stenvalvet enligt detta utlåtande.

Överenskommelse om tomträttsavgäld för förskola ska träffas senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.



Bild 2. Befintlig tomträtt Tornö 2 markerat med grön linje samt ungefärligt område som föreslås markanvisas markerat med röd streckad linje



Bild 3. Befintlig tomträtt Kapellskär 1 markerat med grön linje samt ungefärligt område som föreslås markanvisas markerat med röd streckad linje



Bild 4. Befintlig tomträtt Gåsö 2 markerat med grön linje samt ungefärligt område som föreslås markanvisas markerat med röd streckad linje

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Ett detaljplanearbete har påbörjats för området och SISAB och Stenvalvet kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden har 2016-12-15 tagit ett inriktningsbeslut för den del som ingår i det pågående detaljplanearbetet för bostäder. Denna markanvisning kommer att ingå i det tidigare tagna inriktningsbeslutet.

Utgifterna för projektet i det tidigare tagna inriktningsbeslutet bedömdes till 95 mnkr och avser framförallt ombyggnad av berörd del av Magelungsvägen samt ledningsflyttar.

Följande inryms inte i kalkylen för exploateringsnämndens projekt:

- SISAB's utgifter för nya förskolor

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektekonomi, t.ex. att utformningen och exploateringsgraden förändras eller att stadens anläggningsarbeten blir dyrare än förväntat.

Slutsats-ekonomi

Projektekonomi är god och ryms inom inriktningsbeslutet enligt exploateringsnämndens beslut 2016-12-15.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Lokaler

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- satsa på attraktiva tyngdpunkter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- tidigt planera för förskolor

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och bedömt att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan för närområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Stora delar av de föreslagna markanvisningsområdena är redan ianspråktaga varför ingen grönkompensation planeras.

Energihushållning

SISAB 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 med ambitionen att hålla sig 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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn då utbyggnaden av förskolan medverkar till att behovet av förskoleplatser i stadsdelen tillgodoses.

Konstnärlig utsmyckning

Aktuell markanvisning kommer att ansluta till det pågående detaljplanearbetet inom vilket medel och konstnärlig gestaltning redovisas i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 15 månader.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt andra kvartalet 2019.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i området och att öka tryggheten i området.

Slut