

Handläggare
Therese Ericsson
08-508 266 12**Till**
Exploateringsnämnden
2019-04-25

Markanvisning för förskola inom fastigheterna Risselö 2 samt del av Farsta 2:1 i Farsta strand till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändamål inom fastigheterna Risselö 2 samt del av Farsta 2:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
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

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB, föreslås få markanvisning för utökning av en befintlig förskola inom fastigheterna Risselö 2 och inom del av Farsta 2:1.

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.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som är förenligt med stadens mål att tidigt planera för förskolor och planera stora och attraktivt utformade förskolegårdar som erbjuder en inbjudande miljö för pedagogik, vistelse och lek.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt ett behov av förskoleplatser i området och SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning för förskola på fastigheterna Risselö 2 samt del av Farsta 2:1 i Farsta strand. På fastigheten Risselö 2 finns en befintlig förskola. SISAB har bedömt att genom att utöka fastigheten och bygga en ny förskola på platsen kan fler avdelningar för förskola inrymmas. Den befintliga förskolan kan utökas genom att mark från fastigheten Farsta 2:1 regleras över till Risselö 2 samt att byggrätten utökas. Den tillskottsmark som föreslås markanvisas och avses fastighetsregleras till Risselö 2 är naturmark och avses främst användas som förskolegård.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för barnstuga och parkändamål.

Exploateringsnämnden markanvisade 2016-02-01 delar av parkområdet norr om förskolan för bostäder. Inget detaljplanearbete är startat för markanvisningen.

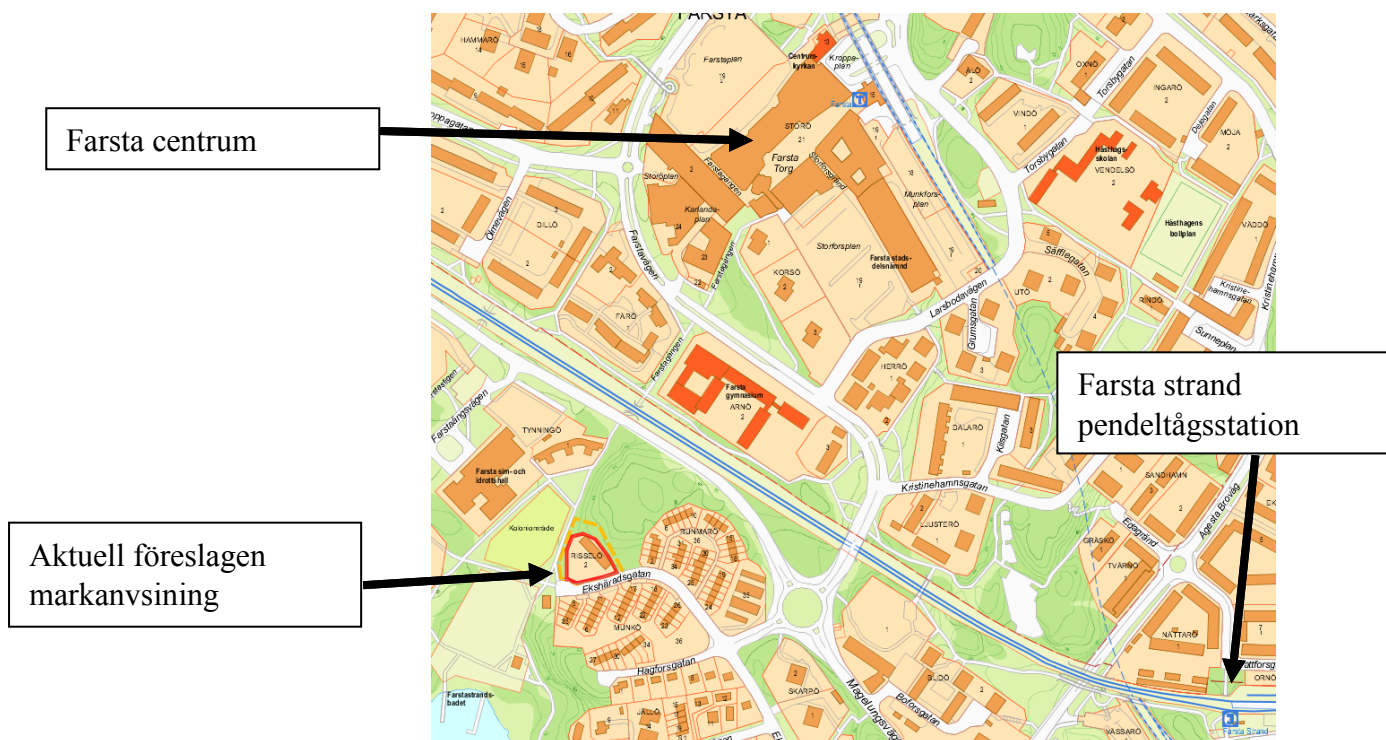


Bild 1. Aktuell föreslagen markanvisning och stadsdelslägen

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Kontoret föreslår att SISAB får markanvisning för utökad byggrätt inom fastigheten Risselö 2 och tillskottsmark inom del av fastigheten Farsta 2:1. Exploaterings 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 enligt detta utlåtande.

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



Bild 2. Befintlig tomträtt Risselö 2 markerad med röd linje samt ungefärligt område som föreslås markanvisas markerat med gul streckad linje

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

SISAB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av förskolan.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- satsa på fokusområden
- tidigt stadium planera för förskolor
- planera stora och attraktivt utformade förskolegårdar som erbjuder en inbjudande miljö för pedagogik, vistelse och lek
- säkerställa att mark för förskoleplatser reserveras tillräckligt tidigt i planeringsprocessen av nya projekt

Lokaler

Föreslagen markanvisning innebär att en välfungerande befintlig förskola har möjligheten att utvecklas genom att pröva en större byggrätt samt en större förskolegård.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur de ekologiska värdena som påverkas av exploatering kan kompenseras inom eller i närheten av planområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 2016-2019 ”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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

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

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 SISAB sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Kommunikation

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 anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i området.

Slut