

HandläggareMichaela Jögi
08-508 276 24**Till**Exploateringsnämnden
2019-11-14

Markanvisning för förskola inom fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Grimsta 1:5 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
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

SISAB som är tomträttshavare till förskoletomträtten Dansken 1 i Blackeberg behöver utöka tomträtten för att möjliggöra ett uppförande av en konceptförskola med sex avdelningar.

Tillskottsmarken som behövs tillhör fastigheten Grimsta 1:5 och är en del av Blackeborgsstråket.

Den förskolebyggnad som tidigare stod på Dansken 1 men idag är riven hade två avdelningar. Uppförandet av konceptförskolan innebär således en utökning av förskoleverksamheten på tomträtten med fyra avdelningar.

Det finns idag ett tillfälligt bygglov för skola på Dansken 1.

Marken avses regleras in i den befintliga tomträtten Dansken 1 och ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet skall tecknas. 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 1,1 mnkr.

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

Kontoret föreslår därför att bolaget anvisas mark för att kunna starta ett planarbete för en utökad förskoletomt.

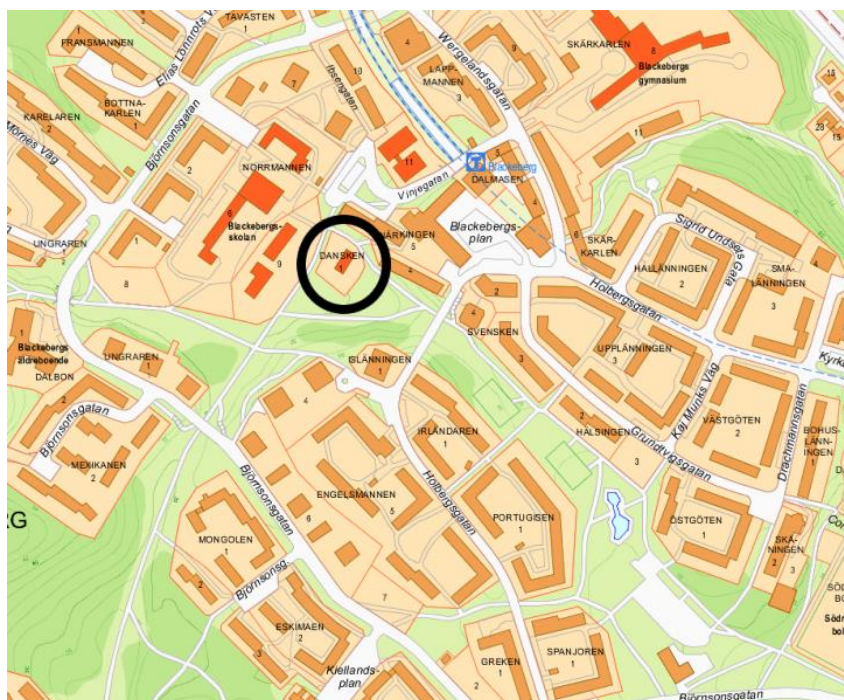
Bakgrund till markanvisningen

SISAB som är tomträttshavare till skoltomträtten Norrmannen 6 (Blackebergsskolan) samt förskoletomträtterna Norrmannen 9 samt Dansken 1 behöver utöka antalet elever på Blackebergsskolan. Med anledning av detta vill SISAB flytta över förskoleverksamheten dvs. fyra avdelningar inom Norrmannen 9 samt en avdelning som idag finns i skolbyggnaden till Dansken 1.

Förskolan som tidigare fanns på Dansken 1, men nu är riven, innehöll 2 avdelningar. På fastigheten finns idag en tillfällig byggnad som nyttjas av Blackebergsskolan. Nu vill Sisab bygga upp en ny konceptförskola med 6 avdelningar på fastigheten och med anledning av detta behövs tillskottsmark som idag tillhör Blackbergsstråket, del av fastigheten Grimsta 1:5 och är avsedd för parkändamål enligt gällande plan.

Detaljplanearbete pågår tillsammans med SISAB för två andra förskolor i Blackeberg även de i anslutning till Blackbergstråket. Den ena är en förskola med sex avdelningar inom fastigheten

Blackeberg 3:1 intill Björnsonsgatan där detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden den 26 september i år och den andra är en förskola med fem avdelningar vid Grundtviksgatan.



Projektområdet, Dansken 1 samt del av Grimsta 1:5 samt angränsande fastigheter Norrmannen 6 (Blackebergsskolan) och Norrmannen 9

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en konceptförskola om sex avdelningar vilket möjliggörs genom att föra över mark från Grimsta 1:5 som idag nyttjas som parkmark och är en del av Blackebergsstråket. Detaljplanen som gäller för Dansken 1 idag medger förskoleverksamhet inom fastigheten.



Ortofoto av projektområdet. Byggnaden på Dansken 1 står där med tillfälligt bygglov och nyttjas av Blackebergsskolan

Exploateringen 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. Tillskottsmarken skall regleras in i Dansken 1.

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

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses regleras in i den befintliga tomträtten Dansken 1.

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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Stockholm har som mål att erbjuda en bra skola för alla. Stadsdelsförvaltningen i Bromma har uttryckt ett behov av fler förskoleplatser i området. Dessutom önskar SISAB flytta förskolan som idag är belägen på Blackebergsskolans skolgård för att ge mer plats åt skolan då elevantalet skall utökas på skolan och skolan därför skall byggas om. Förslaget innehåller fler förskoleplatser i vilket är väsentligt när Bromma växer.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning.

Förslaget innebär att tillskottsmarken till större delen skall nyttjas som förskolegård. Förskolebyggnaden placeras inom befintlig tomträtt och befintliga träd skall bevaras så långt det är möjligt.

Blackebegsstråket är den enda större stadsdelsparken med anlagd karaktär i stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby och stråket är viktigt för många olika gruppers behov. I projektet är det viktigt att värna både upplevelsen av det gröna parkrummet och parkens olika funktioner med gläntor och plana ytor för fri lek och aktiviteter. Ökande lekytor för förskolegården innebär en viss begränsning av tillgängligheten för andra grupper, även om gården är tillgänglig för lek även utanför förskolans öppettider. Då den föreslagna tillskottsmarken är avsedd som förskolegård är kontorets bedömning att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på parkstråkets centrala värden och funktion.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet har en positiv påverkan på barn då fler förskoleplatser tillskapas samt att fler skolplatser möjliggörs.

Jämställdhet

I Bromma visar Trygghetsmätningen 2017 på skillnader mellan könen i att kvinnor är mer otrygga än män. I Bromma är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 4 % kvinnor och 3 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 21 % kvinnor och 14 % män.

Denna analys kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

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 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Tekniska och ekonomiska risker bedöms vara begränsade.

Tidplanen som avser Blackebergsskolans ombyggnad av skolan är beroende av att förskolan som är belägen inom fastigheten Norrmannen 9 kan flytta över till nya lokaler inom Dansken 1.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och SISAB som är positiva till förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på förslaget som bidrar med en ny och modern förskola i området och tillför välbehövda förskoleplatser. Det ges möjlighet till en bra utemiljö för barnen samt möjliggör en utökning av antalet elever i Blackebergsskolan.

Slut