



Malén Wasting
Region Ytterstad
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-02-15

**Markanvisning för en förskola inom fastigheten
Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp till SISAB.
Inriktningsbeslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för en förskola inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

SISAB har sökt en markanvisning inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 för att uppföra en förskola med sex avdelningar. Området är idag naturmark och obebyggt.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen



(inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden.

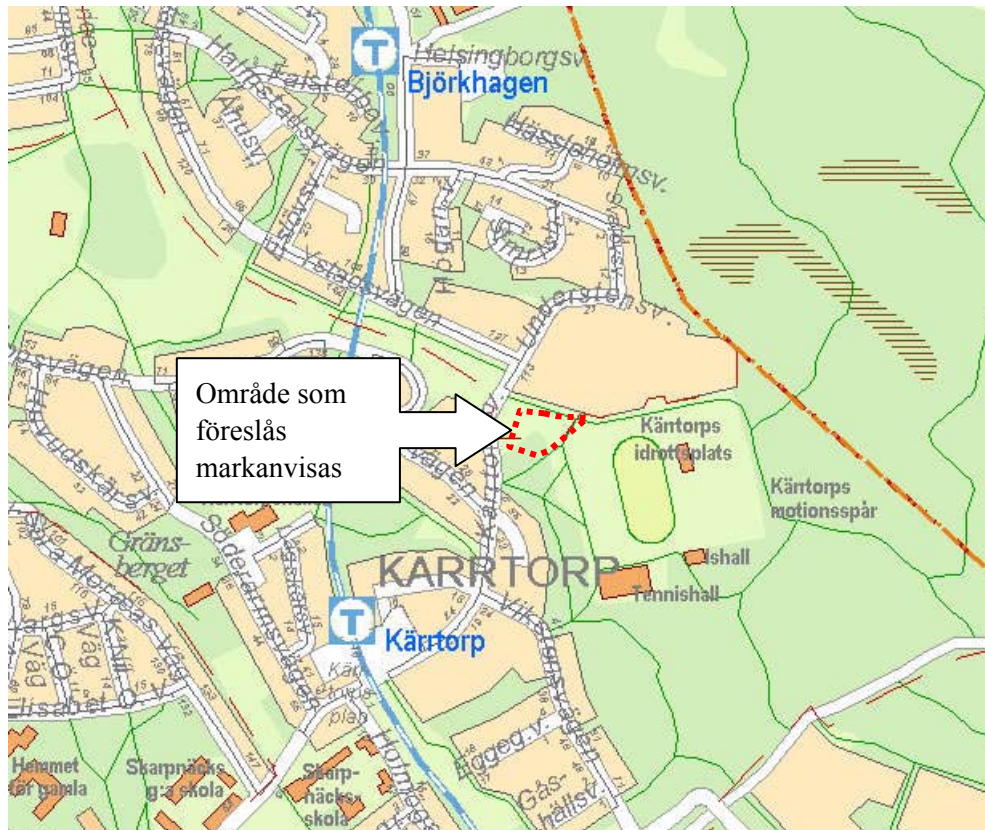
Kontoret föreslår att exploateringsnämnden lämnar en markanvisning inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Bakgrund

SISAB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för en förskola med sex avdelningar i stadsdelen Kärrtorp.

Bolaget har fått en önskan från Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning om nybyggnad av en förskola inom Hammarbyhöjden 1:1, vid Kärrtorps IP. En av anledningarna till att en ny förskola behövs är de många markanvisningar (ca 550 lägenheter) som gjorts i Kärrtorp. Många av dessa projekt har kommit långt och befinner sig i slutskedet av planprocessen och ett flertal har kommit in i genomförandefasen. På grund av den stora inflyttningen av människor samt stora barngrupper har stadsdelsförvaltningen gjort bedömningen att en ny förskola med sex avdelningar behövs för att täcka behovet av förskoleplatser inom stadsdelen.

Det föreslagna området är stadens mark och gränsar mot Kärrtorpsvägen och Kärrtorps IP. Området är naturmark och är idag obebyggt.



För området gäller stadsplan 0180-3250A, fastställd den 3 oktober 1947, samt detaljplan Dp 89147, fastställd den 2 november 1993. Enligt dessa planer är området avsett att användas för trafikändamål, park- och naturmark.

Inom samma projekt ingår även Kärrtorps IP. Idrottsförvaltningen har beslutat att flytta den befintliga grusplanen och ny anlägga två nya 11-manna gräsplaner. Behovet av ytterligare om- och tillbyggnader inom Kärrtorps IP kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har godkänt en startpromemoria för detaljplaneläggning den 7 september 2006.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller en nybyggnation av en förskola med sex avdelningar i två plan (ca 1450 kvm BTA). Förskolegården i förslaget är ca 4800 kvm. Skissen visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



ÖNSPLAN skala 1:500

ICKS STADSDELSFÖRVALTNING
ÄRBYHÖJDEN 1:1 KÄRRTORP - NY FÖRSKOLA OCH DETALJPLAN
2006-12-01/AO, JE

WWW.VISBYARK.SE
VISBYARK/TEKNIKORUPP AB
VÄSTERLÄNGG. 75, 111 23 ÅRSTADEN TEL: 08-233040 FAX: 08-233043
ADELSKATTAN 6, 621 57 VISBY TEL: 0469-13885 FAX: 0469-24732

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Konsekvenser

-Ekonomi

De kostnader som kommer att belasta staden är kostnader för fastighetsbildning och anslutningsavgift för vatten och avlopp. Sannolikt behöver en belysningsledning läggas om som en följd av den föreslagna exploateringen. Troligtvis kommer den befintliga vändplanen och en gång- och cykelväg behöva byggas om och detta kan innebära kostnader för staden. Markförutsättningarna är ännu inte undersökta men exploateringskostnaderna bedöms dock hållas inom normal nivå. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 5 mkr. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den nya förskolan och idrottsförvaltningens ombyggnation av Kärrtorps IP kommer att inrymmas inom samma detaljplan.

Bolaget ansvarar för finansiering av förskolan och förskolegården samt alla kostnader för planläggning och projektering.

- Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetskontoret antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i planeringen är förskolans påverkan på den intilliggande naturmarken och stråken till och från naturreservatet. Kontorets bedömning är att förskolan inte medför någon större negativ påverkan på miljön i området.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har god tillgång till friyta och ligger nära natur- och rekreationsområden som till exempel Nacka reservatet. Den del av som skall bebyggas består av bevuxen naturmark. Det befintliga trädbeståndet skall sparas så långt det är möjligt. Kompensationsåtgärderna består bl.a. upprustning av naturmark vid entrén till naturreservatet och upprustning av gång- och cykelvägen (som går parallellt med Kärrtorps IP) mot naturreservatet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1,5 år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2008.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med planremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Exploateringskontoret har informerat Skarpnäck stadsdelsnämnd om projektet. Följande synpunkter har inkommit:

Maria Hannäs (v) gruppleddare och Birgitta Hansen för (mp) i Skarpnäcks Stadsdelsnämnd

”Utgångspunkten måste vara att ta så litet som möjligt av dungen som idag är en lekmiljö för lite större barn. Eftersom markytan längs cykelstråket nu inte kommer



att användas för en ny fotbollsytta, anser jag att förskolans husplacering bör ske på den ytan, dvs. plan mark, åtminstone i möjligaste mån. Lekytorna kan däremot sträcka sig upp emot dungen och mot Vikstensvägen. Tillfartsvägen för transporter borde ändå kunna lösas från parkeringsplatsen parallellt med cykelvägen. Detta förslag skulle innebära att man kunde få en solig yta i söderläge för barnen.”

Monika Lindh (s) gruppledare

”Socialdemokraterna i Skarpnäcks sdn har inget att erinra mot markanvisningen och har inga synpunkter i övrigt.”

Kontorets synpunkter och förslag

Den aktuella tomten är obebyggd och är idag naturmark. Enligt den tidiga miljöbedömningen är det möjligt att bygga en förskola på området. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under detaljplaneprocessen. Vid det fortsatta planarbetet bör stråken till och från Nacka naturreservat särskilt studeras samt vilka grönkompensationsåtgärder som kan göras i närområdet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT

Bilaga Ortofoto

Område som föreslås markanvisas

