



Josefine Idbrant
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-03-17

Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Tallkrogen 1:1 utmed Enskedevägen i Svedmyra till SISAB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten Tallkrogen 1:1 utmed Enskedevägen i Svedmyra till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

SISAB har inkommit med markanvisningsansökan på del av fastigheten Tallkrogen 1:1 utmed Enskedevägen i Svedmyra för att uppföra en förskola med 6 avdelningar.

I samband med arbetet med detaljplanen för nya bostäder i stadsdelen Svedmyra (Brevlådan 1) (Dnr 2009-16992-53) har Exploateringskontoret, Farsta stadsdel och SISAB fört dialog om möjligheten att flytta en befintlig förskola samt komplettera denna med nya avdelningar. På så sätt skulle marken för den befintliga förskolan möjliggöra en bättre exploatering i projektet Brevlådan.

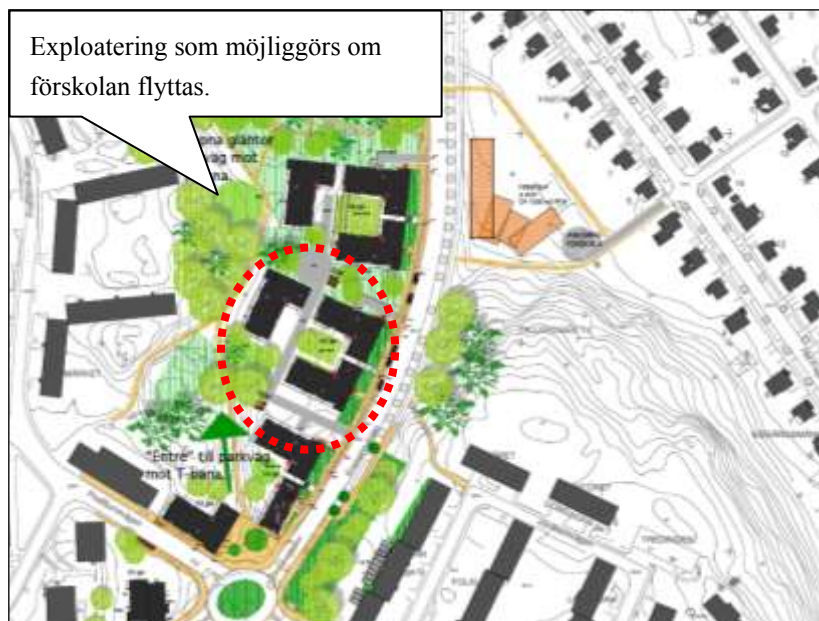
I området finns ett redovisat behov av nya förskoleplatser. Markanvisningen skulle därför kompensera för den befintliga förskolan samt möjliggöra ett par nya avdelningar.

Marken ska upplåtas med tomträtt. Inriktningsbeslut kan tas på delegation och exploateringen bedöms, tillsammans med projektet Brevlådan, ge ett överskott till staden.

Kontoret föreslår att nämnden markanvisar området till SISAB samt hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Bakgrund

År 2007 fick Familjebostäder och JM markanvisning för att uppföra bostäder längs med Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra. Stadsbyggnadskontoret har tagit Start-PM för fortsatt detaljplanearbete för nya bostäder i stadsdelen Svedmyra (Brevlådan 1) (Dnr 2009-16992-53). I samband med arbetet med detaljplanen har Exploateringskontoret, Farsta stadsdelsförvaltning och SISAB fört dialog om möjligheten att flytta den befintliga förskolan som idag finns på adressen Enskedevägen 182 till andra sidan vägen. På så sätt kan marken för den befintliga förskolan möjliggöra en bättre exploatering i projektet Brevlådan. Om förskolan kan flyttas kan antalet lägenheter för JM:s del ökas från ca 120 lägenheter till ca 180 lägenheter.



Utdrag ur situationsplan för projektet Brevlådan med skiss på JM:s nya bostadsprojekt. ÅWL arkitekter.

I området finns ett av stadsdelsförvaltningen redovisat behov av nya förskoleplatser. Markanvisningen kan kompensera för den befintliga förskolan samt möjliggöra ett par nya avdelningar. SISAB har fått i uppdrag av stadsdelen att ansöka om markanvisning på del av Tallkrogen 1:1 utmed Enskedevägen. Den nya förskolan beräknas inrymma 2 avdelningar som compensation samt 3-4 nya avdelningar.

Området ägs av Stockholms stad och marken ska upplåtas med tomträtt till SISAB.



Översiktsbild med aktuella områden markerade.

Tidigare beslut

Det här är första gången ärendet behandlas av exploateringsnämnden.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt. Marken anvisas under förutsättning att kontoret och stadsdelsförvaltningen kommer överens om hur kostnaderna som förenas med flytten av förskolan ska fördelas.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2).

När SISAB tillträder marken som anvisas kommer staden att återta den befintliga tomträtten för fastigheten Reket 1 och döda tomträtten. Marken kommer sedan att säljas till JM inom projektet Brevlådan för tidigare överenskommet pris.

Inom området har Veidekke ansökt om markanvisning för bostäder.

Analys och konsekvenser

-Ekonomi

Staden ska upplåta marken med tomträtt till SISAB. Alla kostnader förenade med detaljplanen bekostas av SISAB.

Kontoret står bland annat för kostnaden för rivning av den befintliga förskolan samt ersättning för det bokförda värdet. Kontoret bedömer att exploateringen, tillsammans med projektet Brevlådan, ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende SISABs del av projekteringen åvilar SISAB.

Inriktningsbeslut bör kunna tas enligt kontorets gällande delegation.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Marken som markanvisas till SISAB består idag av en bollplan som sköts av stadsdelen. Bollplanen ska ersättas med en liknande inom närområdet. Andra frågor som bör utredas vidare, enligt den tidiga miljöbedömningen, är hur det nya projektet kan anpassas till den befintliga ek som finns på platsen samt hur angöring till förskolan ska ske på bästa sätt.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bollplanen som tas i anspråk ska ersättas inom närområdet. Hur projektet ska grönkompensera i övrigt får utredas under arbetet med detaljplanen.

-Tillgänglighet

Hur den föreslagna bebyggelsen ska tillgänglighetsanpassas får utredas under arbetet med detaljplanen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan att intensiviera arbetet med markanvisningar. Markanvisningen möjliggör även fler lägenheter i intilliggande detaljplaneprojekt.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som uppkommer under arbetstiden, dels genom att en större förskola med nya arbetsplatser skapas.

-Påverkan på barn

Projektet väntas medföra en positiv påverkan på barn som får bättre tillgång till förskoleplatser i sin närmiljö. Att bollplanen intill villaområdet försvinner kan ha en negativ påverkan på barn, men då den ska ersättas så bedöms konsekvensen som ringa.

Genomförande och tidplan

Byggherren ansvarar för exploateringsgenomförandet.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kan antas 2012. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2012 och invigning 2013.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt Farsta stadsdelsförvaltning vilka ställer sig positiva till exploateringen.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet är ett bra projekt för staden då det möter behovet av förskoleplatser i stadsdelen samtidigt som det möjliggör en bättre exploatering för bostäder i intilliggande projekt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal, att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Slut