



Margareta Catasús
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Ändrad markanvisning för förskola på Kanslersvägen 38 inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till SISAB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

SISAB har inkommit med en ansökan om mark för att uppföra en förskola med fem avdelningar. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Tomten har tidigare anvisats till Micasa för gruppboende på uppdrag av Skarpnäcks stadsdelsnämnd. Under hösten 2010 beslöt stadsdelsnämnden att istället utreda möjligheten att bygga en förskola och Micasa har återlämnat sin markanvisning.

Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslutet kan tas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar

ett positivt nettonuvärde om 0,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 117 %.

Bakgrund



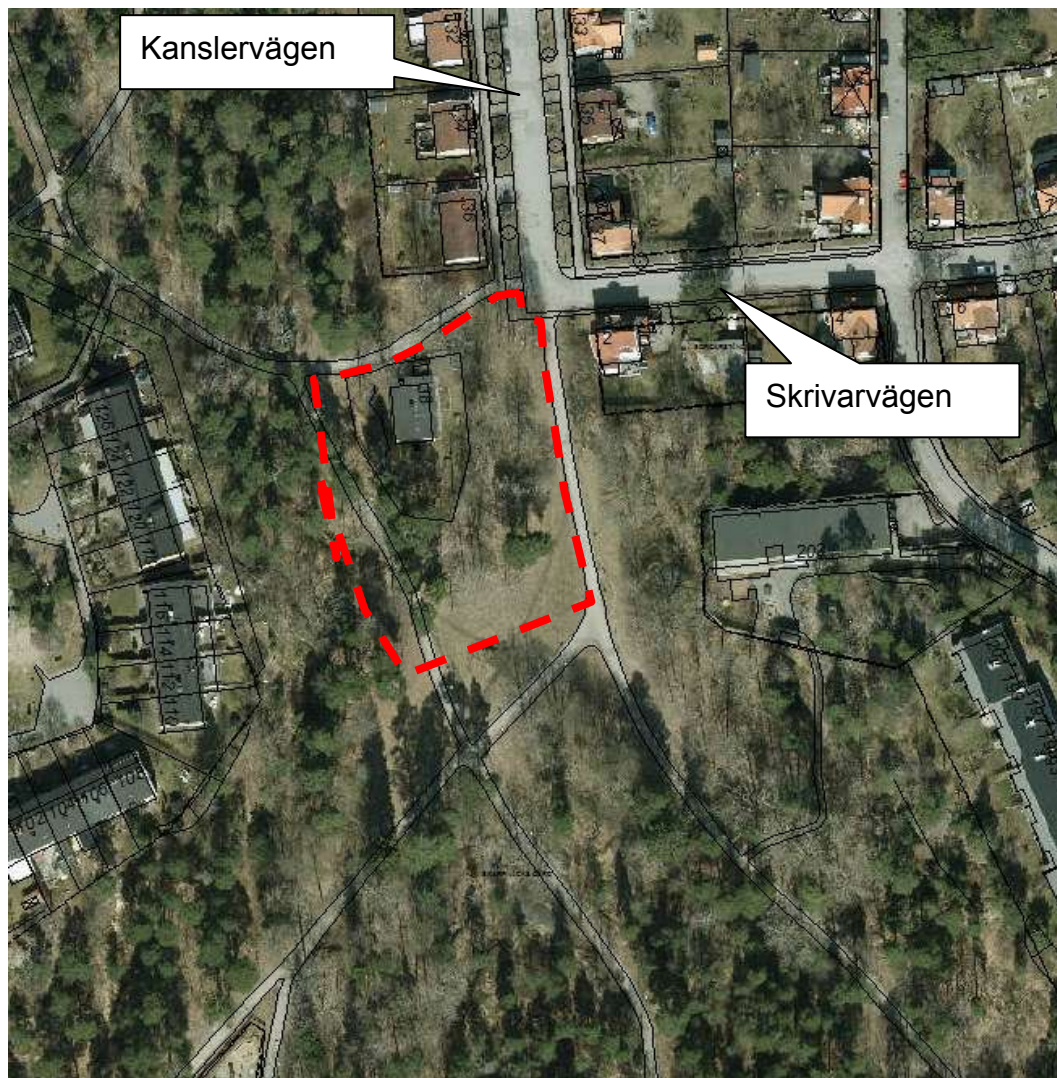
SISAB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för att bygga en ny förskola på Kanslersvägen 38 inom del av Skarpnäcks gård 1:1. Tomten har tidigare anvisats till Micasa för gruppboende på uppdrag av Skarpnäcks stadsdelsnämnd. Under hösten 2010 beslöt stadsdelsnämnden att istället utreda möjligheten att bygga en förskola. På tomten finns en liten byggnad som tidigare använts av Micasa för dagverksamhet. För denna byggnad har rivningslov beviljats då den inte går att konvertera till förskola eller gruppboende med gällande myndighetskrav vad gäller takhöjder, ljudkrav m.m.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning är i behov av förskola med fem avdelningar och ett tillagningskök som även ska laga maten åt förskolan Barnasinnet.

I gällande plan (P1 5773 antagen 1963) ligger platsen på naturmark.

Den nya fastigheten föreslås omfatta cirka 3000 kvm.

Förskolan byggs av SISAB på uppdrag av stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck. Stadsbyggnadskontoret har informerats.



Förslag till markanvisning

Beslut

Aktuellt område markanvisades i juni 2010 till Micasa fastigheter i Stockholm AB för gruppboende på uppdrag av Skarpnäcks stadsdelsförvaltning (DNR E2010-510-00750). Samtidigt överfördes marken från Fastighetskontoret till Exploateringskontoret. Under hösten 2010 beslöt stadsdelsnämnden att istället utreda möjligheten att bygga en förskola.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av en förskola i två våningar med fem avdelningar och ett tillagningskök. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka ett år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2012.

Då investeringsutgifterna är små kan inriktnings- och genomförandebeslut tas på delegation. Även remiss av detaljplan bedöms kunna tas på delegation. Detta är därmed sista beslutstillfället för nämnden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret gör bedömningen att inga större risker eller osäkerhetsfaktorer föreligger med genomförandet av projektet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta cirka 1,8 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst utredningskostnader, rivning av befintlig byggnad och flytt av gångväg. Inkomsterna beräknas till cirka 120 000 kr per år och utgörs av tomträttsavgifter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 0,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 117 %.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Övriga konsekvenser av projektet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i planeringen är förskolans påverkan på den intilliggande naturmarken. 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. Den del av som skall bebyggas består till viss del av bevuxen naturmark. Befintliga träd ska bevaras så långt det är möjligt och bergsprängning undvikas. Övrig grönkompensation bedöms inte vara aktuell.

Påverkan på barn

Närområdet består av naturmark och bostäder. Den nya förskolans tomt med lekutrustning kommer att utgöra en välkommen och bra resurs för närområdet då marken och lekutrustningen även kan nyttjas efter att förskoleverksamheten stängt för dagen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Den mark som anvisas är till viss del av naturmark. En försiktig anpassning ska gälla för lek och redskap. Bergsprängning skall undvikas och träden bevaras där så är möjligt. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under detaljplaneprocessen.



Slut