



Ann Wetterström
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 36
ann.wetterstrom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-05-23

Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Gubbängen 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat bolaget, har 2012-03-08 inkommit med en ansökan om markanvisning för förskoleändamål inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen. På det aktuella området för markanvisning står redan idag förskolepaviljonger med tillfälligt bygglov, men då bygglovet är på väg att gå ut vill man hitta en permanent lösning för förskolan. Bolaget innehar tomträtt på den intilliggande fastigheten Borrsvängen 11 och nu vill man utöka tomträtten i och med denna markanvisning.

Läget är bra med en redan etablerad verksamhet på platsen och nära till kommunikationer, men ändå i ett ostört läge invid Gubbängsfältet.

Marken avses inregleras i befintlig tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

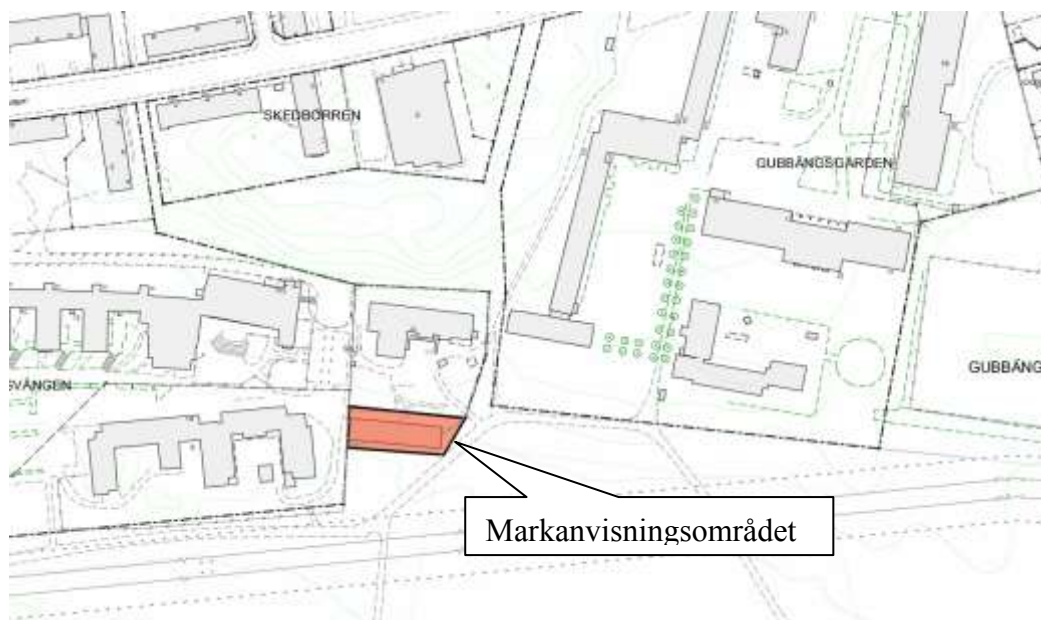
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en markanvisningsansökan för förskola inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 vid Gubbängsvägen 107 i stadsdelen Gubbängen.

På det aktuella området finns idag en förskolepaviljong som är uppförd med tillfälligt bygglov. Nu vill man ändra detaljplanen för att kunna behålla förskolan permanent.



Markanvisningsområdet invid Gubbängsfältet, översiktsskarta.

För området gäller en detaljplan PI 7958 enligt vilken fastigheten är avsedd för park. Markområdet används idag för förskolepaviljonger med tillfälligt bygglov.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Markanvisning

Förskolan har fem avdelningar uppdelade på två byggnader varav den ena står på parkmark. Förslaget ger bolaget möjlighet att säkerställa förskolepaviljongen som är belägen på parkmark. Marken upplåts med tomträtt och kommer att fastighetsregleras in i fastigheten Borrsvängen 11 som resterande delen av förskolan ligger på. Den befintliga förskolepaviljongen kommer att bevaras.



Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

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 upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader 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

Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet tillgodoser behov av service vilket uppfyller stadens övergripande inriktningsmål att Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende.

Miljö och kompensation för ianspråktagen grönyta

Då planändringen avser en permanentning av befintlig verksamhet har kontoret ej gjort en tidig miljöbedömning då marken redan är ianspråktagen. Miljökonsekvenserna kommer att utredas i planprocessen liksom eventuella åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta samt hur en anpassning till parkområdet ska ske.

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.



Påverkan på barn

Bevarandet av en redan befintlig och välfungerande förskola bidrar till att uppfylla behovet av förskoleplatser i området.

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.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

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

Stadsdelsförvaltningen är i behov av en permanent kommunal förskola och kontoret ser positivt på projektet.

Slut