

Handläggare
Peter Wennberg
08-508 265 08

Till
Exploateringsnämnden
2013-09-26

Markanvisning för förskola inom fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till SISAB

Förslag till beslut

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

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

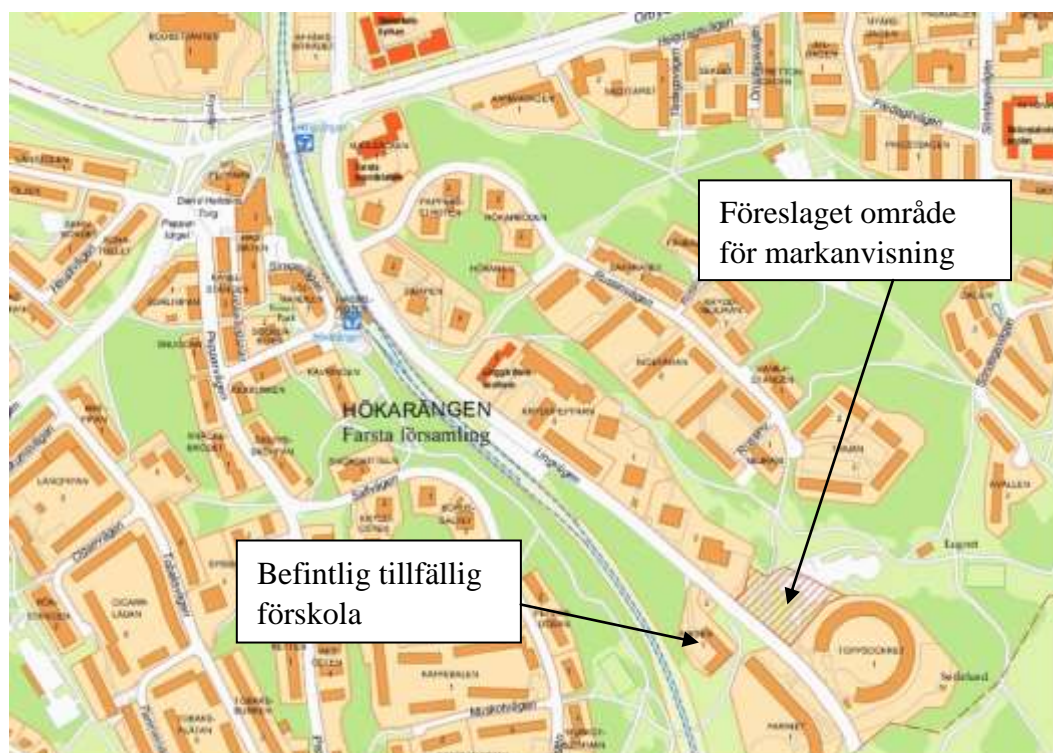
SISAB inkom med markanvisningsansökan 2013-08-15 på del av fastigheten Farsta 2:1 utmed Lingvägen i Farsta för att uppföra en förskola med 6-8 avdelningar.

2011-05-19 beslutade nämnden att markanvisa Anisen 1 samt del av Farsta 2:1 till Primula Byggnads AB (Primula). Anisen 1 arrenderas av Farsta stadsdelsförvaltning för en tillfällig förskola om 3 avdelningar. I markanvisningen var en av förutsättningarna att befintlig förskola på Anisen 1 skulle inrymmas i de nya bostadshusen och därmed permanentas.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 08
Växel 08-508 276 00
peter.wennberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att behovet av förskoleplatser har ökat i området då det pågår ett antal exploateringsprojekt i stadsdelen, behovet har ökat från 3 avdelningar till 6-8 avdelningar. Då behovet har ökat till 6-8 avdelningar är det inte längre möjligt att inrymma den nya förskolan i Primulas bostadsprojekt. Exploateringskontoret har i samråd med Farsta stadsdel och Stadsbyggnadskontoret kommit fram till att förskolan behöver ersättas med en fristående byggnad och föreslår en placering av förskolan i parken Kryddboden. Tomtens storlek och placering ska utredas under planarbetet.



Översiktskarta

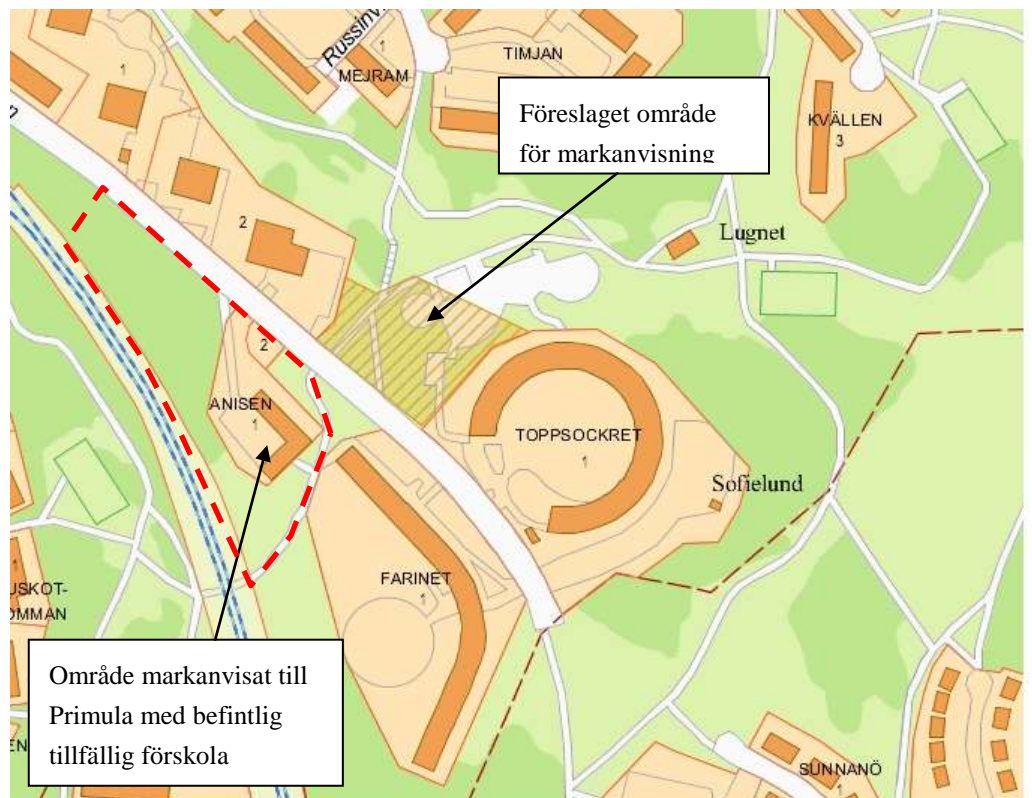
Marken avses upplåtas med tomträtt. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 1 mnkr och investeringsinkomsterna till 1,2 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Kontoret föreslår att nämnden markanvisar föreslaget område till SISAB samt hemställer hos Stadsbyggnadskontoret om ändrad detaljplan.

Bakgrund

2011-05-19 fick Primula markanvisning för att uppföra cirka 100 bostäder utmed Lingvägen i Hökarängen, markanvisningen omfattar fastigheten Anisen 1 och del av Farsta 2:1. Farsta stadsdel arrenderar idag Anisen 1 och har uppfört en tillfällig förskola om 3 avdelningar, arrendet löper ut under 2016. En förutsättning för Primulas markanvisning var att den tillfälliga förskolan skulle inrymmas i den nya bostadsbebyggelsen och därmed permanentas.

Stadsdelen har meddelat att behovet av förskoleplatser har ökat i området och att en ny förskola bör innehålla minst 6 avdelningar men helst 8 avdelningar. Med det ökade behovet av förskoleplatser samt att den ursprungliga placeringen ihop med Primulas bostäder var svår att lösa, är en fristående förskola på annan plats den bästa lösningen. Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Farsta stadsdel har enats om att en lämplig placering för att pröva en förskola om 6-8 avdelningar är i parken Kryddboden nordväst om kv. Toppsocketret.



Området som föreslås markanvisas består av både park- och lekplatsyta. Ytan är markerad med skraffering på kartan på föregående sida. Föreslagen areal är större än behovet för förskolan och är således preliminär. Storlek och placering ska utredas under planarbetet. För att möjliggöra en byggnation av förskolan kan viss lekutrustning behöva omplaceras inom lekplatsen. Detta bör inte vara något problem då stora delar av lekplatsen består av grusytor. Lekplatsen är i behov av upprustning som också är planerad att genomföras genom grönkompensation inom projekten Anisen och Lingvägens slut.



Bilder på befintligt lekplats (Foto Peter Wennberg)

Föreslagen placeringen av förskolan har ett antal fördelar mot det ursprungliga förslaget där den skulle integreras i Primulas projekt. I det ursprungliga förslaget skulle en serviceväg behöva byggas upp till förskolan för att möjliggöra underhåll av byggnaden, hämtning och lämning av barn samt logistikhantering till och från förskolan var svår att lösa ur ett tillgänglighetsperspektiv p.g.a. den kuperade terrängen. Då föreslagen placering ligger i nivå med Lingvägen blir hämtning och lämning, varutransporter, sophantering och andra tillgänglighetsfrågor enklare att lösa.

Under planarbetet ska det utredas om förskolan kan integreras med park och lekplats på ett sådant sätt att allmänhet och förskolan kan samnyttja lekplats och park vilket medför att förskolans egna gård kan minska i storlek.

Stadsbyggnadskontoret avser att ta fram detaljplanerna för Primulas bostadsprojekt och SISAB:s förskola parallellt då flytt av förskolan är en förutsättning för att Primula ska kunna genomföra planerad bostadsexploatering.

För området gäller detaljplan från 1961 enligt vilken avsedd del av fastigheten är avsedd för parkändamål.

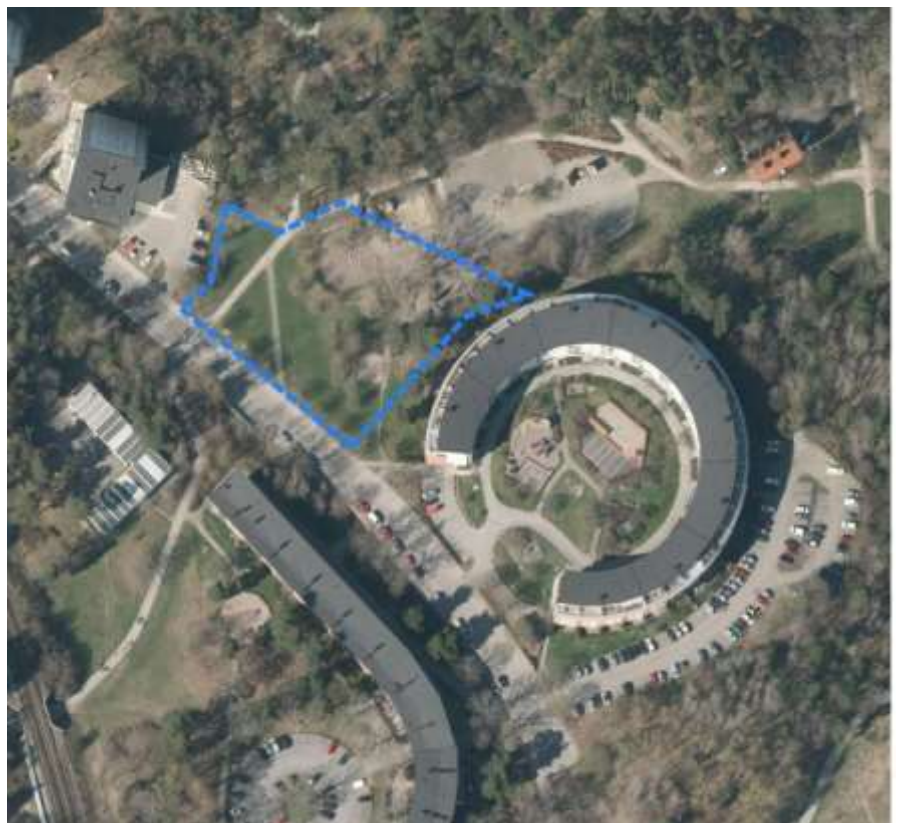
Området ägs av Stockholms stad och marken ska upplåtas med tomträtt till SISAB.

Tidigare beslut

Det här är första gången ärendet behandlas av exploateringsnämnden.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av förskola med 6-8 avdelningar.



Visar förslagen yta för markanvisning

Exploateringsens 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. Tomten ska upplåtas med tomträtt.

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 då nödvändig infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

SISAB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av förskolan.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Projektet följer målen i budget 2013 om att i ett tidigt stadium tillgodose ytor för offentlig verksamhet så som förskolor.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Marken som markanvisas till SISAB används idag som park och lekplats. På den yta som föreslås markanvisas till SISAB finns en gungställning som måste flyttas. Andra frågor som bör utredas vidare är hur man anpassar förskolan till parken och lekplatsen så att kvalitén i området bibehålls eller höjs. Angöring till förskolan måste även den studeras samt hur förskolan förhåller sig till kv. Toppsöcket.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på grönstråket eller lekplatsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Föreslagen placering av förskola är i en kvarterspark som har en storlek av cirka 4,7 ha. Parken är en del av det gröna sammanhanget vidare mot Sköndal och sjön Flaten. Parken innehåller en lekplats som senaste åren delvis har upprustats. Som grönkompensation för den yta som tas i anspråk är det

föreslaget att lekplatsen och omgivande park ytterligare rustas upp. Även i projekten Lingvägens slut och Anisen 1 avsätts medel för grönkompensation för parken/lekplatsen. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos barn 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 väntas medföra positiv påverkan på barn som får bättre tillgång till förskoleplatser i sin närmiljö. Även om mark tas i anspråk i parken samt att viss lekutrustning får flyttas så bedöms de negativa konsekvenserna som ringa.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015 och invigning bedöms till år 2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inom föreslaget området finns fjärrvärmekulvertar, det finns en osäkerhet om dessa kan komma att påverka placeringen av förskolan.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt med Farsta stadsdelsförvaltningen vilka ställer sig positiva till en exploatering.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott på förskoleplatser som möter behovet för kommande exploateringar i stadsdelen. Kontoret bedömer att förskolan kan integreras med park och lekplats på ett bra sätt så att ett samnyttjande av anläggningarna kan ske.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal, samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Slut