

Handläggare
Anna Haraldsson
08-508 271 27

Till
Exploateringsnämnden
2013-11-14

Markanvisning för förskola inom fastigheten Smedslätten 1:1 i Äppelviken till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola samt förskolegård inom fastigheten Smedslätten 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Lars Berglund
Enhetschef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat bolaget, har 2013-03-27 inkommit med en ansökan om markanvisning för förskoleändamål inom del av fastigheten Smedslätten 1:1 i Äppelviken. På det aktuella området för markanvisning står idag en förskola som är upplåten med tillstånd på offentlig plats med tillfälligt bygglov. Bygglovet går ut i maj 2015 och inte längre möjligt att förlänga. Med anledning av det behöver man nu ta fram en ny detaljplan för att permanenta förskolan. Bolaget innehar tomträtt på den intilliggande fastigheten Gamla Vägen 8

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 271 27
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
anna.haraldsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

och marken där förskolan ligger idag avses regleras in i skolfastigheten. Storleken på den permanenta förskolegården avses också utvidgas något för att underlätta framtida underhåll på fastigheten.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden då marken för förskolan kommer att upplåts 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.

Kontoret föreslår därför att bolaget anvisas mark för att kunna starta ett planarbete för förskoleverksamhet samt att en planändring görs för att medge en permanent utvidgning av förskolegården.

Bakgrund

Inom fastigheten Smedslätten 1:1 invid Borgberget i Äppelviken ligger en kommunal förskola med tillfälligt bygglov, enligt gällande plan på parkmark. Bygglovet löper ut i maj 2015 och är inte längre möjligt att förlänga. Byggnaden och verksamheten med tre förskoleavdelningar är etablerad och ger ett permanent intryck.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade under 2005 att ge bygglov för uppförande av förskola samt förskolegård. Bygglovet förlängdes 2010 med utgångsdatum 2015-05-02. Trafikkontoret har medgett tillståndsansökan för offentlig plats.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende för exploateringsnämnden.

Markanvisning

På det aktuella området finns idag en förskola med tillhörande förskolegård. Omedelbart väster om förskolan ligger Äppelviksskolan fastighet Gamla Vägen 8 som är upplåten med tomträtt till Sisab, nedan kallad bolaget. Nockebybanans hållplats Klövervägen ligger ca 200 meter från platsen. Bygglovet går ut i maj 2015 och Bromma Stadsdelsförvaltning har bedömt att en permanent förskola behövs i området. För att möjliggöra detta behöver marken anvisas till bolaget och en planprocess ta vid.



Bild 1 - Markanvisningsområdet invid Borgholmen, översiktskarta.

För området gäller stadsplan 224, laga kraft 1922-05-12 enligt vilken fastigheten är avsedd för park. Markområdet används idag för förskola samt förskolegård.

Bolaget har i dag tillstånd att nyttja ca 2259 kvm, se streckad markering på bild 2, av den offentliga platsen. För att möjliggöra och underlätta framtida underhåll och angöring till förskola och förskolegård föreslås att denna yta utvidgas något mot Korsvägen, se skrafferad markering på bild 2.

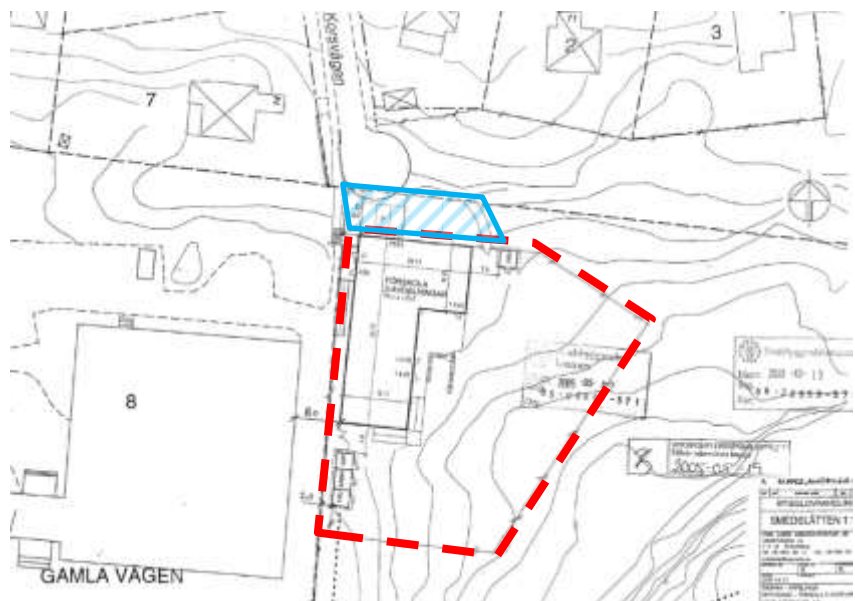


Bild 2 – Befintlig förskolegård och önskad utökning ritad med skraffering.

Planbeställning

För att befintlig förskola ska kunna permanentas krävs ny detaljplan. Eventuell ändrad byggrätt och utformning av förskola och förskolegård 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 regleras in i bolagets befintliga tomträttsfastighet Gamla Vägen 8. Tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal skall tecknas samt ett avtal om fastighetsreglering.

Inga kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden då marken avses upplåtas med tomträtt.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Miljö

Då planändringen avser att göra en befintlig byggnad och förskolegård till permanent med samma verksamhet har kontoret ej gjort en tidig miljöbedömning då marken redan är ianspråktagen. Miljökonsekvenserna kommer att utredas i planprocessen samt hur anpassning till parkområdet ska ske.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då förskolan och förskolegården redan är ianspråktagen mark och den utvidgning av förskolegården som föreslås är av ringa betydelse anser kontoret att ingen ytterligare grönkompensation behöver göras.

Tillgänglighet

Eventuella förbättringar avseende tillgängligheten till förskolan och förskolegårdens utformning avses prövas i planprocessen.

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 Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Stadsdelsförvaltningen i Bromma är angelägna om att marken anvisas och att en planprocess tar vid då det tillfälliga bygglovet snart går ut. Kontorets samlade bedömning är att platsen är lämplig att pröva som permanent förskoleverksamhet. Platsen ligger nära kollektivtrafik och är redan idag ianspråktagen som förskoleverksamhet.

Slut