

Handläggare
Sofia Iderheim
08-508 264 90**Till**
Exploateringsnämnden
2014-09-25

Markanvisning för förskola inom fastigheten Blackeberg 3:1 i Blackeberg till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Blackeberg 3:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Behovet av förskoleplatser i Blackeberg är stort. Denna markanvisning möjliggör ett permanentande av en tillfällig förskola i Blackeborgsstråket på fastigheten Blackeberg 3:1. Den tillfälliga förskolan omfattar två avdelningar och är uppförd med ett tillfälligt bygglov på mark som är planlagd som parkmark.

I oktober 2013 godkändes ett områdesprogram för Blackeberg och Södra Ängby i vilket platsen för förskolan ingår. Områdesprogrammet anger utöver 550-650 nya bostäder i området att

förskoleplatsen ska planläggas och därmed möjliggöra uppförandet av en permanent förskola på platsen.

Bromma stadsdelsförvaltning har efter planläggning och rivning av befintlig förskola avsikten att låta Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, uppföra en sex avdelningar stor förskola på platsen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Projektet omfattas av inriktningsbeslut för hela programområdet, vilket togs i exploateringsnämnden 2013-10-17.

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

Det finns ett stort behov av förskoleplatser inom stadsdelen Blackeberg. Stadsdelen växer då antalet bostäder ökar och barnfamiljerna blir fler.

Ett områdesprogram (planprogram) samt inriktningsbeslut för programområdet beslutades i stadsbyggnadsnämnden respektive exploateringsnämnden 2013-10-17. Den här markanvisningen är en del i programområdet.

En markanvisningsansökan har inkommit från SISAB, där det framgår att de efter beställning från Bromma stadsdelsförvaltning efter genomförd planändring avser att uppföra en sex avdelningar stor förskolebyggnad på platsen.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

I områdesprogrammet föreslås en permanent förskola vid Björnsonsgatan intill platsen där en tillfällig förskola är placerad idag. Byggnaden har förskjutits något i sidled för att tydligare anknyta till befintlig bebyggelse och frigöra mer grönyta inom Blackebergsstråket.

SISAB, bolaget, har under år 2013 och 2014 fått åtta markanvisningar för förskolor.

För området gäller idag en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Befintlig förskolebyggnad uppfördes enligt ett tillfälligt bygglov vilket går ut 17 mars 2016. Ny lagstiftning medger förlängning av bygglov i max fem år till. Byggnaden avses rivas.

Det godkända områdesprogrammet anger att området ska delas upp i minst tre detaljplaneetapper inom vilka nya bostäder ska uppföras. Planarbetet pågår för den första etappen vilken sedan tidigare är markanvisad till JM AB, Byggnads AB Abacus och AB Svenska Bostäder. Planarbete är inte påbörjat för övriga etapper.

Denna markanvisning pekar ut ytterligare ett område inom områdesprogrammet där en ny detaljplan kommer att tas fram.



En översiktspild över var markanvisningen sker.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2013-10-17 om inriktningsbeslut för områdesprogram för Blackebergsvägen, om förlängning av tidigare tecknade markanvisningsavtal inom området samt om uppdrag för kontoret att fortsätta utredningsarbetet. Samma dag godkände stadsbyggnadsnämnden redovisning av områdesprogrammet och programhandlingen samt gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet.

Den plats vilken nu är aktuell för markanvisning av förskola ingår i områdesprogrammet.

Markanvisning

Idag finns i Blackebergsstråket, ett grönstråk som går genom stadsdelen, en förskola uppförd på ett tillfälligt bygglov och utan planstöd. Marken som den nuvarande förskolan står på är planlagd för park. Idag går ca 40 barn i den befintliga förskolan. Genom att följa det områdesprogram som beslutats och godkänts av exploateringsnämnden respektive stadsbyggnadsnämnden kan förskolan nu permanentas genom att en detaljplan med förskoleändamål tas fram och en ny, större förskola uppförs på platsen. Enligt inkommen markanvisningsansökan från SISAB avser Bromma stadsdelsförvaltning att efter genomförd planändring uppföra en sex avdelningar stor förskolebyggnad på platsen i samarbete med SISAB.

Förslaget innehåller nybyggnation av en friliggande förskola. Marken avses upplåtas med tomträtt.



Ortofoto över platsen idag där nuvarande tillfällig förskola syns i den röda ringen.



Ett snitt ur strukturplanen från områdesprogrammet. Den lila figuren visar en ny placering av förskolebyggnaden samt föreslaget markanvisningsområde. Exakt gårdsutformning för förskola görs i planarbetet.

Exploateringen 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. Marken ska upplåtas med tomträtt.

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

Den här markanvisningen omfattas av tidigare fattat inriktningsbeslut för programområdet.

Genomförandebeslut för den här delen av områdesprogrammet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Nämndens kostnader i det här projektet består i huvudsak av anslutningsavgifter, fastighetsbildningskostnader, egen tid och kompletteringar i parkstråket.

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.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Förskola

Förskolan uppfyller stadens mål att tillhandahålla förskoleplatser för de boende i området.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning i samband med arbetet med områdesprogrammet. Platsen är bebyggd med förskola idag. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Någon ny grönyta tas ej i anspråk, platsen är bebyggd idag.

I och med rivning av befintlig förskolebyggnad och uppförande av en ny prövas placeringen av den nya byggnaden i planprocessen. Enligt tidigare beslutat områdesprogram är avsikten att den nya förskolebyggnaden ska placeras så att Blackbergsstråket ges en möjlighet att förstärkas och utveckla vissa mål-punkter. Nödvändiga åtgärder för utvecklingen av grönstråket ska utredas under planarbetet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Att antalet förskoleplatser i Blackeberg utökas är positivt. Området utgör en bra utemiljö för barn.

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 18-24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan är beroende av att detaljplanen ska vinna laga kraft.

Tekniska och ekonomiska risker bedöms vara begränsade.

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

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i stadsdelen i ett bra läge. Det ges möjlighet till en bra utemiljö för barnen.

Slut