

**Handläggare**  
Johan Rapping  
08-508 266 98**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-08-20

## **Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Bagarmossen vid Stångåvägen till SISAB**

### **Förslag till beslut**

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

Gunnar Jensen  
Tf förvaltningschefRebecca Westring  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

SISAB föreslås erhålla markanvisning för förskola om 8 avdelningar inom del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Bagarmossen. 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.

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

Kontoret ser positivt på projektet då det förbättrar kvaliteten på offentlig service som erbjuds inom Bagarmossen.

## Bakgrund till markanvisningen

SISAB inkom i december 2014 med ett förslag som syftar till att samla ett antal förskolor om 1-2 avdelningar till en mer funktionell förskola om 8 avdelningar. De befintliga förskolorna är Spindelblomman vid Stångåvågen 44, Lodjuret vid Bergsrådsvägen 5, Prismen vid Rusthållarvägen 38 samt Såpbubblan vid Lillåvågen 70 som har behov av att ersättas.

För området gäller en stadsplan från 1951 enligt vilken området är avsett för allmän plats för främst trafik- men även parkändamål.

Området är beläget på en plan del av ett grönområde med ett gång- och cykelstråk i norr. SISAB äger och förvaltar en förskola om 2 avdelningar i tillfällig paviljong.

I området pågår ett områdesprogram för Bagarmossen och Skarpnäck med uppdrag att tillskapa 2500 bostäder.



Ortofoto med projektområdet markerat med svart ring



Orienteringskarta med projektområdet markerat med svart ring

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller en förskola om 8 avdelningar med tillhörande gårdsyta om totalt cirka 3300 m<sup>2</sup>.



### *Förslagets utformning*

För att tillförsäkra förskolan en lämpligt tilltagen gårdsyta kommer en mindre omläggning av gång- och cykelväg utredas.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses 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 omfattar gång- och cykelväg samt eventuell grönkompensationsåtgärd och 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.

Bolaget 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

En ny förskola på 8 avdelningar i närheten av ett grönområde kommer att förbättra den offentliga servicen i Bagarmossen.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som nämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att förslaget inte medför någon betydande påverkan på närliggande grönområde. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på det gröna gång- och cykelstråket samt påverkan på grönområdets träd och gräsytor.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Nödvändiga åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta ska utredas under planprocessen.

### 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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill förskolan och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### Påverkan på barn

Byggandet av en ny, modern och funktionell förskola bidrar till att tillgodose befintligt behov av förskoleplatser i området. Förskolan är fristående och får en egen gård i anslutning till ett parkstråk.

## 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. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till år 2018 och att förskolan är i drift år 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### Risker och osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats. En preliminär bedömning pekar på små risker att marken är förorenad. En översiktlig ledningsinventering pekar på att området troligen inte belastas av fler ledningar än de befintliga som försörjer befintlig paviljong med vatten, avlopp och el.

### Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på förslaget projekt eftersom det medför att en modern förskola med bra vistelseytor tillkommer i Bagarmossen.

### Slut