

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Markanvisning för förskola inom fastigheten Blågull 1, del av fastigheten Hässelby Villastad 10:13 samt del av Grimsta 1:2 i Hässelby Villastad till SISAB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Blågull 1, del av fastigheten Hässelby Villastad 10:13 samt del av Grimsta 1:2 till SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

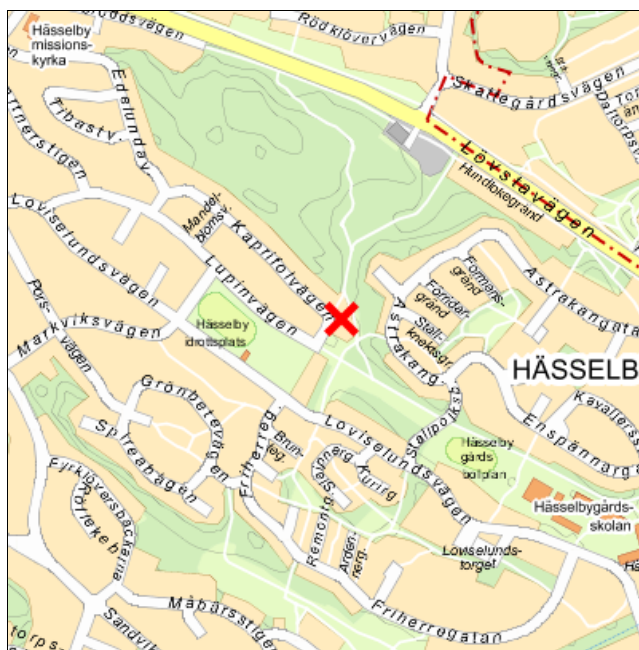
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) är tomträttsinnehavare till fastigheten Blågull 1 och har inkommit med en markanvisningsansökan för förskola i två plan och utökad

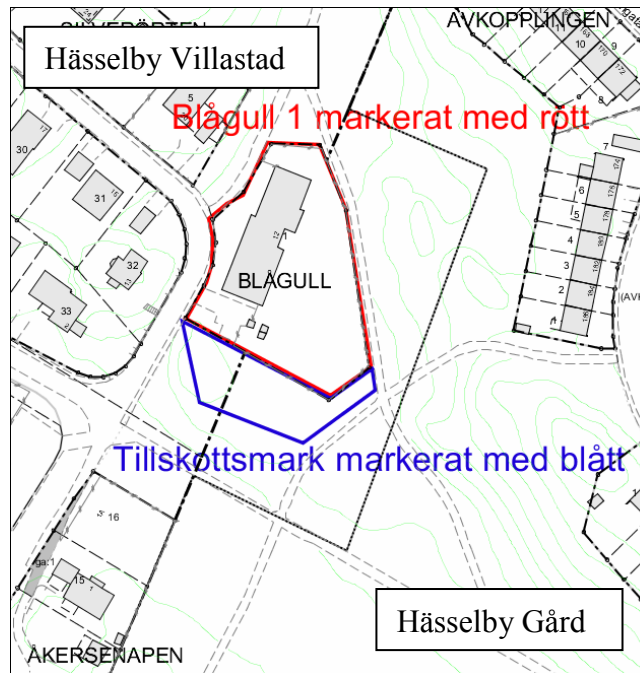
förskolegård inom fastigheten Blågull 1, del av fastigheten Hässelby Villastad 10:13 samt del av Grimsta 1:2. På platsen har tidigare funnits en förskola och fastigheten Blågull 1 är planlagd för allmänt ändamål med en byggrätt i ett plan. Exploateringen kräver en ändrad detaljplan. Behovet av förskoleplatser inom Hässelby-Vällingby stadsdelsområde är mycket stort.

Marken ska upplåtas med tomträtt. Inriktningsbeslut kan tas på delegation och exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

Bakgrund till markanvisningen

SISAB har inkommit med en markanvisningsansökan för förskola inom fastigheten Blågull 1, del av fastigheten Hässelby Villastad 10:13 samt del av Grimsta 1:2 med adress Kaprifolvägen 12 i Hässelby Villastad. Markområdet ligger i närheten av Hässelby idrottsplats och Blågull 1 är planlagd för allmänt ändamål. På platsen har tidigare funnits en förskola i ett plan med två avdelningar. Förskolan brann ner till grunden i maj månad 2015. Detaljplanen medger idag att förskola får byggas i ett plan. Med tanke på det stora behovet finns en önskan om att ändra detaljplanen så att den medger förskola i två plan samt att fastigheten utökas för att möjliggöra en större förskolegård. Den tillkommande marken är idag planlagd som parkmark och föreslås nu regleras in i fastigheten Blågull 1. Samtlig mark inom området ägs av staden.





Markanvisningsområdet markerat med röd och blå linje.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Då genomförandebeslutet bedöms vara under tio miljoner är detta sannolikt den sista redovisningen i exploateringsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Förslag till markanvisning

Den nya förskolan föreslås byggas i två våningar och rymma fem avdelningar. En utökning av tomträtten med ca 700 m² föreslås också för att möjliggöra en större förskolegård. De befintliga förutsättningarna inom tillskottsmarken såsom höjder, träd och buskar omhändertas så att naturliga lektytor tillskapas. Angöring och parkering har tidigare fungerat för den tidigare förskolan och bör kunna lösas även för den nya. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning har ett fortsatt stort behov av förskoleplatser och har varit delaktiga i framtagandet av utbyggnadsförslaget.

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

nämndens beslut. Som beskrivits ovan kommer viss tillskottsmark att införlivas i fastigheten Blågull 1, som i sin helhet kommer att upplåtas med tomträtt till SISAB.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. SISAB ansvarar för projektets genomförande. Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. När detaljplanearbetet påbörjas avser SISAB att ansöka om en handläggare för parallell bygglovsprocess. Detaljplanen beräknas kunna antas i början av 2017. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till våren 2017 och invigning våren 2018.

Analys och konsekvenser av projektet

-Ekonomi

Staden ska upplåta marken med tomträtt till SISAB. Alla kostnader förenade med detaljplanen bekostas av SISAB. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende SISABs del av projekteringen åvilar SISAB. Inriktningsbeslut kommer att tas enligt kontorets gällande delegation. Inga kostnader uppkommer för allmänna anläggningar då förskolan ansluter till befintlig väg.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Då ingen eller marginellt liten ny yta tas i anspråk för den nya byggnaden bedöms inga särskilda miljökonsekvenser behöva utredas vidare i projektet utöver lekytornas och angöringsfunktionernas anpassning till naturen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förskolan föreslås ha ungefär samma utbredning som tidigare förskola. På tillskottsmarken föreslås en naturanpassad lektyta. Ingen grönyta bedöms därmed behöva kompenseras.

-Energihushållning

SISAB 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

Hur den föreslagna förskolan ska tillgänglighetsanpassas utreds under detaljplanarbetet.

-Påverkan på barn

Projektet väntas medföra en positiv påverkan på de barn som får en ny förskola.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning efterfrågar fler förskoleplatser.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på projektet då det finns ett stort behov av förskoleplatser i Hässelby-Vällingby stadsdelsområde.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut