

Handläggare
Johan Rapping
08-508 266 98**Till**
Exploateringsnämnden
2016-05-19

Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid Horisontvägen i Skarpnäcks gård till SISAB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten 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.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

SISAB föreslås erhålla markanvisning för förskola inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäcks gård. 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.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 98
Växel 08-508 276 00
johan.rapping@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

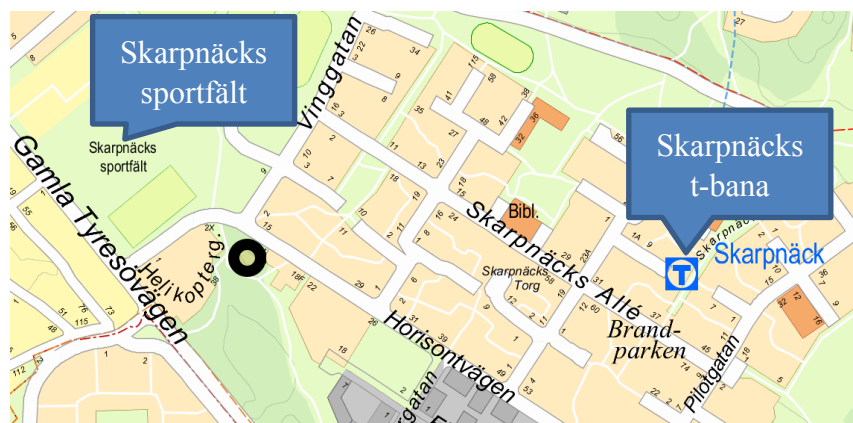
Kontoret ser positivt på projektet då det ger en modern förskola med bra vistelseytor.

Bakgrund till markanvisningen

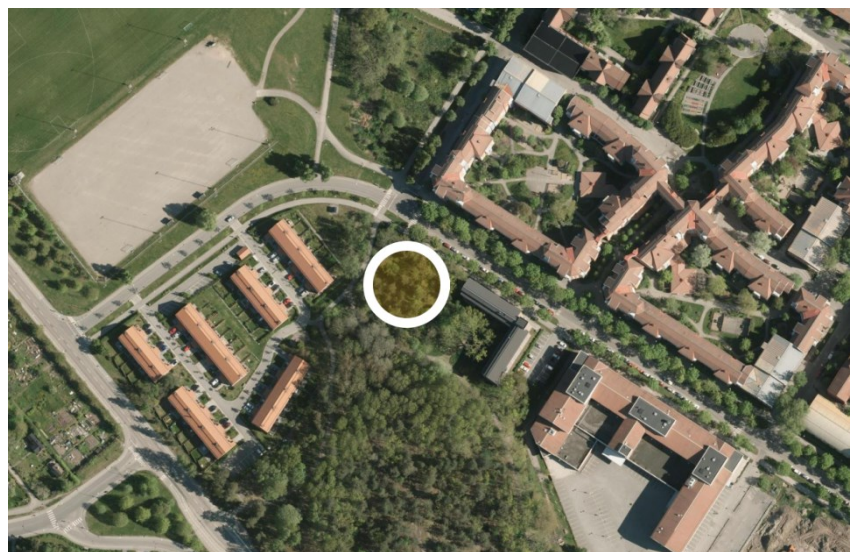
SISAB inkom i september 2015 med ett förslag som syftar till att ersätta ett antal förskolor i bottenvåningarna inom Skarpnäcksstaden till en förskola om 6 avdelningar.

Området som omfattas av bolagets förslag är beläget på en skogsbeväxt kulle, med anslutning till Horisontvägen samt ett radhusområde för 40 radhus i väster och ett flerbostadshus för smålägenheter i öster.

För området gäller en detaljplan från 2006 enligt vilken området är avsett för parkändamål.



Orienteringskarta, svart ring markerar området



Ortofoto, vit ring markerar området

För Bagarmossen och Skarpnäck pågår ett områdesprogram innehållande 2500-3500 bostäder. Programmet har varit ute på samråd under hösten 2015 och Stadsbyggnadsnämnden förväntas fatta beslut om samrådsredogörelsen under våren 2016. I närhet till området föreslås i programmet bebyggelse vid Sportfältet och utmed Gamla Tyresövägen.

Föreslagen markanvisning är förenlig med programförslaget.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller en förskola om 6 avdelningar med tillhörande gårdsyta om 3150 kvm, vilket ger cirka 16 kvm per barn och en lektyta om 1875 kvm.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Möjligheterna att utöka gårdsytan kommer att studeras genom att en mindre omläggning av gång- och cykelvägar utreds.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

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

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 utgifter 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.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

En ny förskola i närheten av ett grönområde kommer att förbättra den offentliga servicen i Skarpnäck.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på våtmark söder om området samt andra naturvärden bland annat en större ek.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att 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 små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Byggandet av en ny, modern och funktionell förskola bidrar till att tillgodose behovet 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 tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2019 och att förskolan är i drift år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som är positiva till förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på föreslaget projekt eftersom det ger en modern förskola med bra vistelseytor i Skarpnäck.

Slut