

**Handläggare**  
Katarina Johansson  
08-508 264 20**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-11-10

## **Markanvisning för förskola inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen och Högdalen till SISAB Skolfastigheter AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Örby 4:1 till SISAB Skolfastigheter AB 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  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

SISAB Skolfastigheter AB, nedan kallat bolaget, har 2016-05-10 inkommit med en ansökan om markanvisning för en ny förskola om cirka 8-10 avdelningar på gränsen mellan stadsdelarna Högdalen och Bandhagen. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Det har tagits fram ett program för del av Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Denna markanvisning är ett delprojekt inom programområdet, där delar av det markanvisade området föreslås som eventuellt bebyggelseområde. Totalt beräknas 600-700 lägenheter tillkomma inom programområdet.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 20  
Växel 08-508 276 00  
katarina.i.johansson@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Exploateringsnämnden har 2015-05-21 tagit ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar denna markanvisning. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Behovet av förskola är mycket stort i stadsdelarna Högdalen och Bandhagen. Kontoret ser därmed positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av förskola i båda stadsdelarna. Projektet möjliggör även samordningsvinster med intilliggande förskola.

Läget i Trollesundsskogen möjliggör dessutom för en trevlig utemiljö för barnen med både lek och pedagogisk verksamhet i Trollesundsskogen.

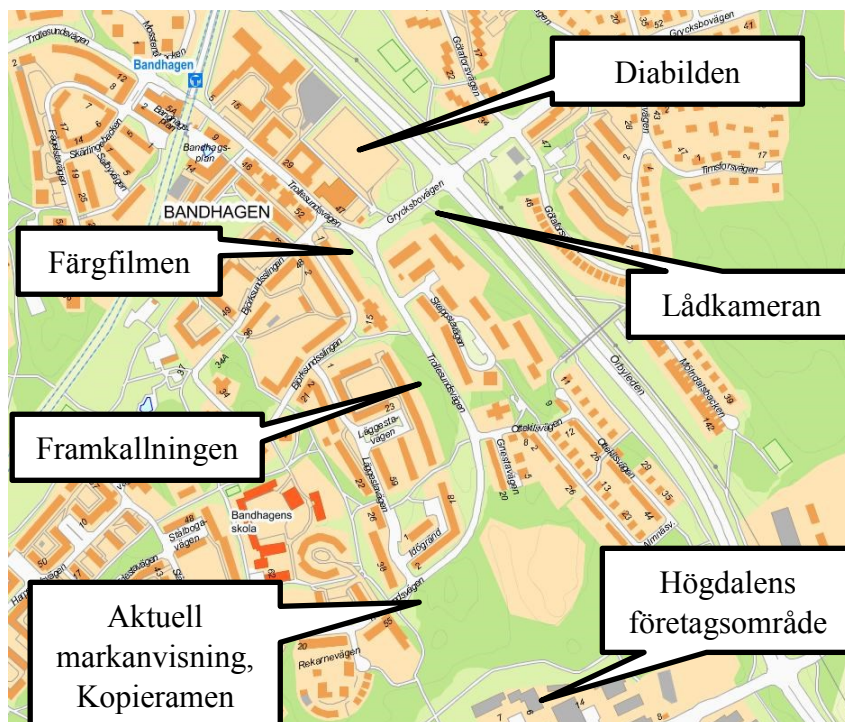
### **Bakgrund till markanvisningen**

SISAB Skolfastigheter AB, nedan kallat Bolaget, har 2016-05-10 inkommit med en ansökan om markanvisning för en ny förskola om cirka 8-10 avdelningar, på gränsen mellan stadsdelarna Högdalen och Bandhagen.

Det har tagits fram ett program för del av Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Denna markanvisning är ett delprojekt inom programområdet, där delar av det markanvisade området föreslås som eventuellt bebyggelseområde.

Totalt beräknas 600-700 lägenheter tillkomma inom programområdet. Detaljplanerarbete pågår för fyra delprojekt, Diabilden, Färgfilmen, Lådkameran och Framkallningen, varav hälften är hyresrätter och hälften är bostadsrätter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.



### Tidigare beslut

2009-06-11 markanvisade exploateringsnämnden Kopieramen till Peab för ca 50 radhus/småhusbebyggelse.

2012 – 2013 togs det fram ett program för området längs med Trollesundsvägen ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”.

2013-04-18 tog exploateringsnämnden beslut om remissvar och justering av det markanvisade området till Peab.  
Markanvisningen till Peab gick ut 2015.

2013-11-14 tog stadsbyggnadsnämnden beslut angående samrådsredogörelsen för programmet.

2014-09-11 godkände stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplaneläggning för detaljplanerna Diabilden, Färgfilmen och Framkallningen.

2015-05-21 tog exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar utgifter om ca 79,4 mkr.

2015-10-15 tog exploateringsnämnden beslut om markanvisning för ca 180-200 hyreslägenheter, varav 80 Stockholmshusen till AB Familjebostäder i kv Lådkameran.

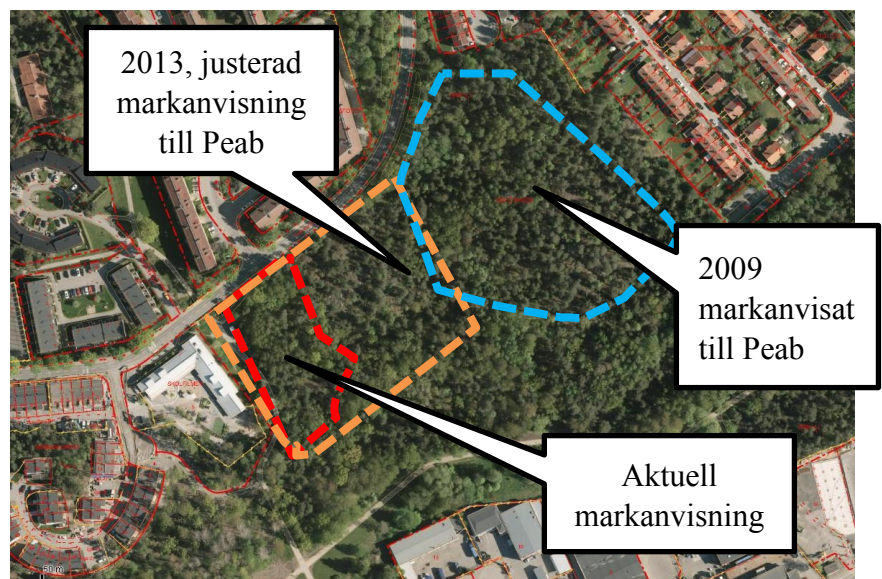
2016-09-22 tog exploateringsnämnden beslut om överenskommelse om exploatering med försäljning för bostadsändamål till Wallenstam AB samt utökad markanvisning och genomförandebeslut för projektet Framkallningen.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft detta ärende (Kopieramen) för beslut avseende planläggning för förskola.

## Markanvisning

Med anledning av det underskott på förskoleplatser som råder i stadsdelarna Högdalen och Bandhagen efterfrågar Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning att ny friliggande förskola på 8-10 avdelningar uppförs invid Trollesundsvägen, intill befintlig förskola Skogen, (fastigheten Skolfimen 1). SISAB har fått i uppdrag av stadsdelsförvaltningen att ansöka om markanvisning. Markanvisningsansökan inkom 2016-05-10.

2009 markanvisades Kopieramen, som är detaljplanelagt som A-område till Peab. Något start-PM för detaljplanarbetet har aldrig tagits. Markanvisningen till Peab gick ut 2015-11-01.



Kontoret har i samråd med stadsbyggnadskontoret beslutat att gå vidare med denna markanvisning till SISAB p g a det stora behovet av förskolor. Vidare bedöms en förskola i detta läge som optimalt, då samordningsvinster, kan erhållas tillsammans med

intilliggande befintlig förskola. Ingreppet i Trollesundsskogen blir dessutom betydligt mindre med en förskola, än med den tidigare markanvisningen om ca 50 radhus/småhus till Peab. Bolaget föreslår att förskolan ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Exploateringsnämnden har 2015-05-21 tagit ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar denna markanvisning.

I det reviderade inriktningsbeslutet redovisades osäkerheter på intäktssidan beroende på exploateringsgrad i flera delprojekt samt tomträttsupplåtelse kontra försäljning.

Denna markanvisning ger inget tillskott av bostäder, men både Diabilden och Framkallningen ger ett högre tillskott av bostäder än det som ursprungligen markanvisades. Lådkameran bedöms också ge ett högre tillskott av bostäder än det som beräknades i det reviderade inriktningsbeslutet. Projektekonomi bedöms därmed som säker och inom det reviderade inriktningsbeslutet.

Utgifterna i det reviderade inriktningsbeslutet bedömdes till 79,4 mnkr och avser framförallt ombyggnad av Trollesundsvägen och Grycksbovägen, nya gång- och cykelvägar, ledningsflytt och grönkompensation.

## Slutsats-ekonomi

Projektekonomi är god och inom det reviderade inriktningsbeslutet enligt exploateringsnämndens beslut 2015-05-21.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Lokaler

Projektet bidrar till fler arbetsplatser i Söderort, vilket väl överensstämmer med Söderortsvisionen.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Projektet ligger i ett relativt bra kommunikationsläge med närhet till både Bandhagens och Högdalens tunnelbanestationer.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bebyggelsens påverkan på rekreativvärdena, grönstrukturen, landskapskaraktären och ekologiska värden. Trollesundsskogen är viktig för de barrskogslevande arterna. Trollesundsskogen används också flitigt av många förskolor för rekreation och pedagogisk verksamhet.

Det är även viktigt att bevara Trollesundsskogen som en skyddszon mot Högdalens företagsområde samt att ta hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen invid Trollesundsvägen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på sjöar, vattendrag, grundvattennivåer eller grundvattnets kvalitet.

Inga kända fornlämningar eller markföroreningar finns på platsen. Projektet är inte lokaliserat i anslutning till transportvägar för farligt gods eller i anslutning till någon kraftledning.

Projektet bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna eller försämrade luftkvaliteten för befintliga hus eller påverkas av t ex översvämningar.

Projektet bedöms möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det aktuella området ligger i Trollesundsskogen som är ett värdefullt barrskogsområde. I programmet för Trollesundsvägen bedömdes den aktuella markanvisningen, som eventuellt lämpligt bebyggelseområde.

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

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

### Påverkan på barn

Den aktuella markanvisningen ligger i ett bra läge för barnen, då de kan använda Trollesundsskogen för lek och utomhusverksamhet. Det är dock viktigt att minimera ingreppet i Trollesundsskogen. Förskolegårdens storlek i förhållande till bevarandet av Trollesundsskogen bör därmed noga utredas under detaljplanarbetet.

### 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 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden. Nästa beslutstillfälle inom huvudprojektet Trollesundsvägen infaller vid genomförandebeslutet för delprojektet Diabilden (inför antagandet av detaljplanen), preliminärt tredje kvartalet 2017.

### Risker och osäkerheter

Det aktuella området ligger i Trollesundsskogen som är ett värdefullt barrskogsområde. Detta medför en stor risk för överklagande. Ett överklagande bedöms försena tidplanen med ett år.

### Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att det är ett mycket stort behov av förskola i stadsdelarna Bandhagen och Högdalen. Utifrån den exploatering som planeras i båda stadsdelarna bedömer stadsdelen att det behövs en utökning av omkring 36 avdelningar. Trots planer på nya förskolor och utbyggnad av befintliga finns det ett underskott på förskoleavdelningar.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en förhandsbedömning. I förhandsbedömningen framhålls bland annat att placeringen av den nya förskolan bör ses över enligt följande principer: tydlig koppling till Trollesundsvägen, placering av byggnaden så att den bidrar till en bullerskyddad förskolegård, hög transparens i bottenvåningen och entréer mot gatan. Angöring till fastigheten behöver lösas i det fortsatta planarbetet.

I förhandsbedömningen framhålls också att det gröna stråket och berget bör värnas genom att byggnaden placeras med tillräckligt avstånd till grönstråket. Platsen mellan förskolorna bör utformas till en gestaltande parkentré till Trollesundsskogen, med exempelvis lektytor och andra inbjudande funktioner. Byggnaden



bör placeras med tillräckligt avstånd till berget, så att det går att ta sig upp på en stig.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av förskola i stadsdelarna Högdalen och Bandhagen. Behovet av en ny förskola är mycket stort i båda stadsdelarna. Denna förskola möjliggör även samordningsvinster med intilliggande förskola.

Läget i Trollesundsskogen möjliggör för en trevlig utemiljö för barnen med både lek och pedagogisk verksamhet i Trollesundsskogen.

Den mark som anvisas är idag parkmark. En försiktig anpassning ska ske för lek och redskap. Bergsprängning ska undvikas och träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

### **Slut**