

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59

Till
Exploateringsnämnden
2017-05-18

Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1 i Kärrtorp till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten Kärrtorp 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 59
Växel 08-508 276 00
kristin.quistgaard@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Ett detaljplanearbete pågår för cirka 600 bostäder och en förskola mellan Kärrtorps idrottsplats och Arkövägen samt mellan Nackareservatet och Vikstensvägen i stadsdelen Kärrtorp.

Exploateringsnämnden beslutade 2015-11-12 att inom området markanvisa 400 av de 600 planerade bostäderna till Svenska bostäder, vilka ska prövas som så kallade Stockholmshus. Nämnden tog även ett inriktningsbeslut för hela projektet. Exploateringsnämnden beslutade 2016-04-14 att inom området markanvisa de återstående 200 bostäderna till Abacus Bostad AB.

SISAB inkom i december 2016 med en markanvisningsansökan för en ny förskola omfattande 6 avdelningar inom området.

Markanvisningen omfattas av tidigare fattat inriktningsbeslut.

Bakgrund till markanvisningen

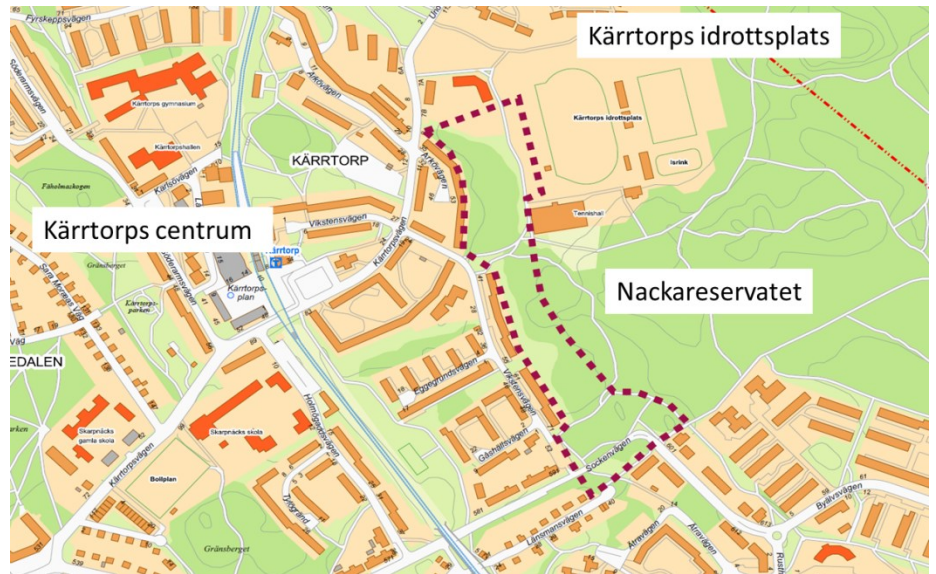
Ett detaljplanearbete pågår för cirka 600 bostäder och en förskola mellan Kärrtorps idrottsplats och Arkövägen samt mellan Nackareservatet och Vikstensvägen i Kärrtorps stadsdel. Planarbetet omfattar del av fastigheterna Kärrtorp 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Skarpnäcks gård 1:1.

Exploateringsnämnden beslutade 2015-11-12 att inom området markanvisa 400 av de 600 planerade bostäderna till Svenska bostäder, vilka ska prövas som så kallade Stockholmshus. Nämnden tog även ett inriktningsbeslut för hela projektet.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-04-14 att inom området markanvisa de återstående 200 bostäderna till Abacus Bostad AB. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

SISAB inkom i december 2016 med en markanvisningsansökan för en ny förskola omfattande 6 avdelningar inom området.

SISAB har deltagit och kommer att delta i fortsatt detaljplanearbete.



Markanvisningsområdet för bostäder inom rött streckat område.



Markanvisningsområdet för förskolan inom rött streckat område.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2015-11-12 att inom samma område markanvisa 400 bostäder till Svenska bostäder. Samtidigt fattade nämnden ett inriktningsbeslut för projektet.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-04-14 att inom området markanvisa de återstående 200 bostäderna till Abacus Bostad AB. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Stadsbyggnadsnämnden har 2015-11-26 godkänt en start-pm för detaljplaneläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller en konceptförskola om 6 avdelningar med tillhörande gårdsyta om 3 500 kvm, vilket ger cirka 22,5 kvm per barn (räknat med 120 förskolebarn) och en lekyta om 2 700 kvm. Ytan är mindre än stadsdelsförvaltningens önskemål (30 kvm) men är en avvägning mellan förskolans ytbehov och platsens övriga förutsättningar med bland annat naturreservatet in på knuten.

Idag leder en gen, relativt lättillgänglig stig/entré till naturreservatet inom den tänkta förskolans område. Stigen kan behållas över förskolegården för att användas för allmänheten kvällstid och på helger. En ny ersättningsstig kommer också anläggas till reservatet. Gårdens utformning kommer att studeras vidare under fortsatt planprocess.

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

Ett detaljplanearbete har påbörjats för området. Bolaget har deltagit i detaljplanearbetet. Detaljplanen kommer att skickas ut för samråd under våren 2017.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Av exploateringsnämndens inriktningsbeslut 2015-11-12 framgår att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen beräknades för hela projektet och tog hänsyn till intäkter både från tomträttsavgälden och markförsäljning. Den nu aktuella markanvisningen ryms inom

befintligt inriktningsbeslut. Markanvisningen innebär inga förändringar i utgifter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget.

Lokaler

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

Miljö

Kontoret har inför markanvisningen 2015-11-12 gjort en tidig miljöbedömning i samråd miljöförvaltningen. Föreliggande markanvisning till bolaget sker inom samma område varvid någon ytterligare miljöbedömning inte har genomförts.

Den tidigare miljöbedömningen visade att bebyggelsen kommer att påverka rekreativvärdena, Stockholms gröstruktur, landskapskaraktären samt de ekologiska värdena.

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

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 direkt anslutning till Nackareservatet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till våren 2018. Därefter planeras en utbyggnad av allmän platsmark och bostäder och förskolan. Utredning pågår kring lämplig utbyggnadsordning inom området.

Nästa beslutstillfälle infaller när ett genomförandebeslut ska fattas för projektet samt överenskommelse om exploatering med markförsäljning. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2018.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risker och osäkerheter inom projektet. Bland annat är det osäkra mark- och grundförhållanden. Området består av sank mark och är ett lågpunktsområde. Särskilda åtgärder kan behövas för dagvattenhantering.

Olika alternativ för att hantera byggtransporter till projektet studeras inom planprocessen. Kommande bostadsexploateringarna inom Kärrtorp och Bagarmossen kommer att generera byggtrafik på Sockenvägen. Hur omfattande åtgärder som behöver utföras för att hantera detta ska utredas vidare.

Det finns också en risk att tidplanen förskjuts, vilket innebär en senare byggstart än planerat.

Kommunikation

Ett detaljplanearbete pågår för området. Inom ramen för detta arbete sker samordning med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningen till bolaget sker inom ett redan påbörjat projekt där ett detaljplanearbete pågår för 600 bostäder. Markanvisningen ryms inom gällande inriktningsbeslut.

Kontoret ser positivt på föreslaget projekt eftersom det ger en modern förskola med bra vistelseytor i Kärrtorp med direkt närhet till Nackareservatet.

Slut