

Handläggare
Zeinab Jama
08-508 266 38

Till
Exploateringsnämnden
2017-06-08

Markanvisning för förskoleändamål inom delar av fastigheterna Akalla 4:1 och Rinkeby 2:10 i Rinkeby till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändamål inom delar av fastigheterna Akalla 4:1 och Rinkeby 2:10 till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden utökar pågående detaljplanearbete för vård- och omsorgsboende med det aktuella området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 38
Växel 08-508 276 00
zeinab.jama@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Syftet med markanvisningen är att kompensera SISAB för mark som de får avstå till ett vård- och omsorgsboende som Micasa planerar att bygga vid Rinkeby Allé/Hjulstavägen i stadsdelen Rinkeby. SISAB föreslås ersättas med mark som blir tillgänglig genom ombyggnaden av Rinkeby Allé och genom ändring av infarten till Gamlebyplan.

Detta förslag till markanvisning tillför inte någon ytterligare byggrätt för SISAB utan det är enbart mark för friytor för lek till förskolegård som regleras.

Det aktuella markområdet i anvisningen avses upplåtas med tomträtt till SISAB.

I befintlig detaljplan är de berörda områdena utlagda som parkmark och gatumark. Nödvändiga ändringar i detaljplanen kommer att ske i pågående detaljplaneprocess för vård- och omsorgsboendet.

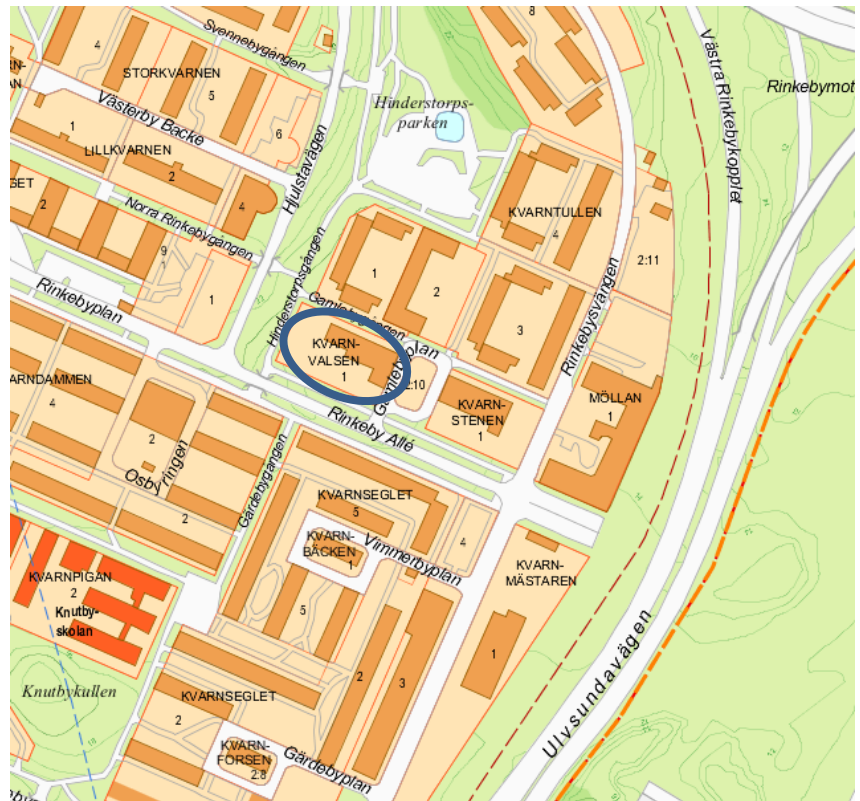
Kontoret bedömer att exploateringen, som helhet för hela detaljplanen, ger ett resultat i balans.

Kontoret ser positivt på projektet som effektiviserar markanvändningen genom att samordna behoven av ett vård- och omsorgsboende och den befintliga förskolan.

Bakgrund till markanvisningen

Syftet med markanvisningen är att kompensera SISAB för mark som de får avstå till ett vård- och omsorgsboende som Micasa planerar att bygga vid Rinkeby Allé/Hjulstavägen i stadsdelen Rinkeby. SISAB föreslås ersättas med mark som blir tillgänglig genom ombyggnaden av Rinkeby Allé och genom ändring av infarten till Gamlebyplan.

Detta förslag till markanvisning tillför inte någon ytterligare byggrätt för SISAB utan det är enbart mark för friytor för lek till förskolegård som regleras.



SISABs befintliga förskola vid Gamlebyplan i Rinkeby.

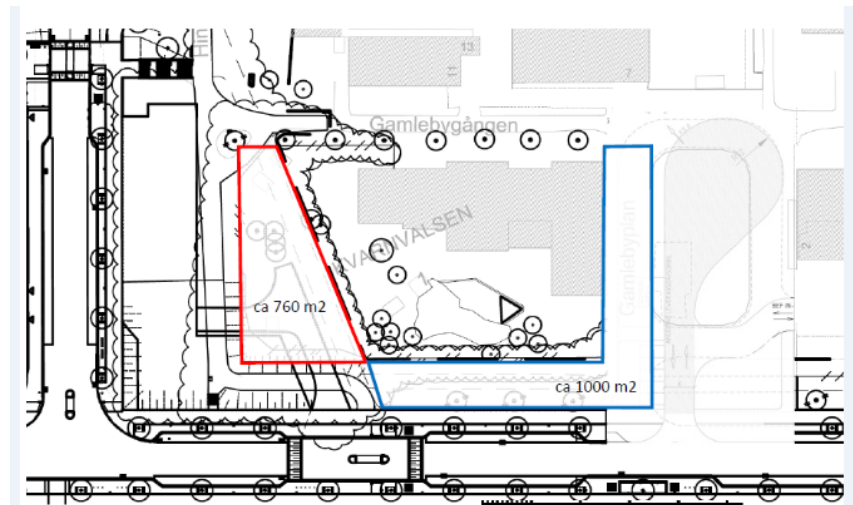
Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade den 12 juni 2014 om markanvisning för bostäder inom del av Akalla 4:1 vid Rinkeby Allé/Hjulstavägen i stadsdelen Rinkeby till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Strukturplanen för Rinkeby Allé godkändes i kommunfullmäktige 4 november 2013. Föreslagen ändring av det anvisade områdets användning stöds av strukturplanen.

Markanvisning

Förslaget innehåller inte någon nybyggnation utan enbart mark för friytor för lek till förskolegård som behöver regleras.



Markanvisningsområdet markerat i blått.

Det markområde som föreslås anvisas till SISAB är ca 1000 kvm stort, se blå markering i bilden ovan. Markanvisningen är en ersättning för ca 760 kvm förskolegård som SISAB avstår till Micasas planerade vård- och omsorgsboende, se röd markering i bilden ovan.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Pågående detaljplanearbete för vård- och omsorgsboende utökas med det aktuella markområdet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden får något ökade utgifter i projektet då del av Gamlebyplan behöver byggas om och viss lekutrustning behöver flyttas. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms dock inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Investeringsutgifterna för projektet som helhet inkl. vård- och omsorgsboendet bedöms uppgå till 6 mnkr. Investeringsinkomsterna för hela projektet beräknas till 6 mnkr och påverkas inte av denna anvisning då ingen ytterligare byggrätt tillskapas.

Det aktuella markområdet i anvisningen avses upplåtas med tomträtt till SISAB.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Micasa ska stå för plankostnaderna.

Kontoret bedömer att exploateringen, som helhet för hela detaljplanen, kommer att ge ett resultat i balans.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt den här aktuella delen av projektet utifrån relevanta mål i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att den ändrade markanvändningen inte medför någon betydande påverkan på miljön eftersom marken redan är ianspråktagen som vägområde.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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.

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

Den föreslagna detaljplaneändringen omfördelar friytorna för lek för den aktuella förskolan. Detta för att möjliggöra byggnationen av vård- och omsorgsboendet. Friytorna för lek kommer att byggas om och få en modernare utformning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Micasa sin byggstart till slutet av år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Då fler infrastrukturprojekt pågår i Rinkeby måste dessa samordnas. Några särskilda risker eller osäkerheter kan dock inte bedömas i nuläget.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och Micasa. Samtliga ställer sig positiva till förslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Tensta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som effektiviserar markanvändningen genom att samordna behoven av ett vård- och omsorgsboende och den befintliga förskolan.

Slut