

**Handläggare**  
Lisen Lans  
08-508 265 23**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-06-08

## **Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 och Krocketplan 13 i Ålsten till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskolor inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 och Krocketplan 13 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  
AvdelningschefNiklas Karlsson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

SISAB föreslås erhålla markanvisning för två förskolor, dels inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1, samt inom fastigheten Krocketplan 13, båda i Ålsten, Bromma. Krocketplan 13 är redan idag upplåten med tomträtt till Sisab, och förslaget avser utökad byggrätt för en större förskola. Marken avses upplåtas med tomträtt.

De totala investeringsutgifterna för projekten bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Exploateringen kräver två nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på projekten då det ger två moderna förskolor med bra vistelseytor.

## Bakgrund till markanvisningen

2016-06-09 tog Exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut för projekt Västerledsstråket med markanvisningar för 200-300 lägenheter och två förskolor längs med Västerled i Ålsten. I ärendet angavs markanvisningsområdet enligt kartskissen nedan.



*Område för markanvisning (Västerledsstråket) ExplN juni 2016*

I september 2016 avslag Stadsbyggnadsnämnden förslag till start-PM för Västerledsstråket. Efter detta saknas helt förutsättningar för att genomföra Exploateringsnämndens inriktningsbeslut, och projektet är avslutat.

Behovet av förskolor är dock fortsatt stort i området och av en rad särskilda uttalanden i samband med beslutet framgår att även SBN anser att planeringen för förskolor ska fortsätta.

I det av stadsbyggnadsnämnden avvisade förslaget till bebyggelse längs Västerled ingick två förskolor. Inom fastigheten Krocketplan 13 som idag innehas av SISAB med tomträtt, föreslogs en ny och större förskola, vilket kräver ny detaljplan med större byggrätt. Därutöver planerades en helt ny permanent friliggande förskola integrerad med bostadsbebyggelsen, som

ersättning för en förskola vid Nyängsvägen 66 som har tidsbegränsat bygglov och ligger på parkmark.

Exploateringskontoret har därför i samråd med stadsbyggnadskontoret, SISAB och stadsdelsförvaltningen utrett frågan vidare, vilket resulterat i förslagen i detta ärende.

### Tidigare beslut

2016-06-09 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskolor, ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningar (inriktningsbeslut) samt begär att Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

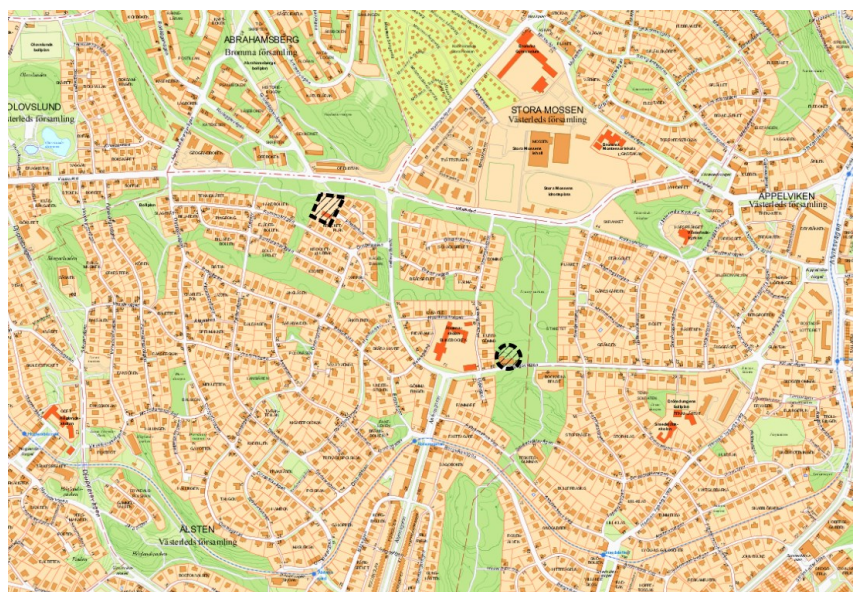
2016-09-22 Stadsbyggnadsnämnden avslår förslag till start-PM för Västerledsstråket.

### Markanvisningar

I linje med tidigare beslut föreslås en ny och större förskola på fastigheten Krocketplan 13 som idag innehas av SISAB med tomträtt. För detta krävs en ny detaljplan med utökad byggrätt.

Därutöver föreslås att den tillfälliga förskolan vid Nyängsvägen 66 permanentas med en ny detaljplan. SISAB har i februari 2017 inkommit med ansökan om markanvisning för en permanent förskola om 6 avdelningar på den platsen.

I samband med Exploateringsnämndens beslut i juni 2016 tecknades markanvisningsavtal med SISAB. Då förutsättningarna förändrats avsevärt föreslås nu att helt nya markanvisningsavtal tecknas för de två platserna.



Orienteringskarta, svart ring markerar de aktuella områdena

## Fastigheten Krocketplan 13



*Ortofoto, vit ring markerar området Krocketplan 13*

Fastigheten innehas av SISAB med tomträtt. På fastigheten finns idag en förskolepaviljong bestående av tre avdelningar med tillfälligt bygglov som löper ut 2019-12-31. Fastigheten är idag 3610 kvm.

I planarbetet ska bl.a. prövning av placering, omfattning och utformning av en ny permanent förskola om sex avdelningar samt angöring och trafikfrågor utredas.

Avsikten är att utöka byggrätten inom nuvarande fastighet.

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.

### **Nyängsvägen / del av Ulvsunda 1:1**

Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har gjort en jämförelse mellan nuvarande placering, placering längs Västerled i Nyängsparkens norra del, samt placering mitt emot den permanenta förskolan, tvärs över Nyängsvägen. Utifrån de tre studerade alternativen föreslås att den permanenta förskolan bör planläggas på samma plats som den tillfälliga för att inte ianspråkta alltför mycket ny parkmark





*Ortofoto, vit ring markerar området Nyängsvägen 66*

Den befintliga, tillfälliga, förskolans nuvarande tomt är cirka 1900 kvm. Tomten ligger delvis redan på, eller angränsande till, tät ädellövskog, torr och frisk barrskog samt hållmarksbarrskog. Lekytorna består av hållmark, plana hårdgjorda ytor och gräsytor. I väster angränsar planområdet till befintlig villabebyggelse, i norr och öster till parkmark och i söder allmän väg samt parkmark.

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

Förslaget innehåller en förskola om 6 avdelningar med tillhörande gårdsyta och lekyta. Närheten till naturmarken är en resurs för förskolan. Förskolegårdens storlek och fastighetens avgränsning kommer att studeras under planprocessen. 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB enligt detta utlåtande.

## **Planbeställning**

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Tidigare inriktningsbeslut går inte att genomföra varför det projektet är nedlagt. Kontoret behandlar de två förskolorna som två nya projekt.

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. En viss osäkerhet finns kring ev. ny angöring till Krocketplan 13. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen kan ge ett mindre överskott.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Lokaler

En ny permanent förskola och en utbyggd förskola i närheten av ett grönområde kommer att förbättra den offentliga servicen i Bromma. Behovet av flera och permanenta förskoleplatser i området är stort.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Förskolan vid Krocketplan avser tidigare ianspråktagen mark.

### 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.

## Påverkan på barn

Byggandet av nya, moderna och funktionella förskolor bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser i området. Förskolorna är fristående och får egna gårdar i anslutning till parkmark och grönområden.

## 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 första byggstart till år 2019 och att den första nya förskolan är i drift år 2020.

Utbyggnadstakten ska samordnas med stadsdelsnämndens planering.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### Risker och osäkerheter

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats.

## Kommunikation

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på förslaget projekt eftersom det ger ett nödvändigt tillskott av moderna förskolor med bra utemiljö i Bromma.

## Slut