

**Handläggare**  
Nerma Muhovic  
08-508 264 68

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-09-21

## **Markanvisning för förskola inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till SISAB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Hammarbyhöjden 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  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Daniel Linder  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

SISAB föreslås erhålla markanvisning för förskola om ca 6 avdelningar inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden i linje med områdesprogrammet för Hammarbyhöjden Björkhagen. Marken avses upplåtas med tomträtt.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 68  
Växel 08-508 276 00  
nerma.muhovic@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

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 4 mnkr.

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

Kontoret ser positivt på projektet då det förbättrar kvaliteten på offentlig service som erbjuds inom Hammarbyhöjden.

### **Bakgrund till markanvisningen**

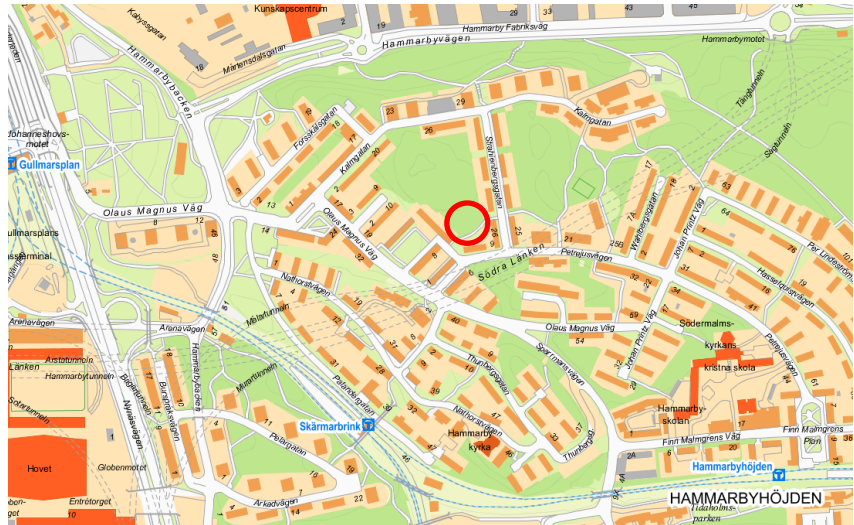
SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny förskola om 6 avdelningar i stadsdelen Hammarbyhöjden.

Förslaget är i linje med områdesprogrammet för Hammarbyhöjden och Björkhagen som antagits av stadsbyggnadsnämnden. I programmet är platsen utpekad som lämplig för förskoleverksamhet.

För det aktuella området gäller en stadsplan från 1931 enligt vilken området är avsett för allmän platsmark för främst parkändamål. Området är beläget på en plan del av ett i övrigt kuperat grönområde och används främst för lek och rekreation av de boende.



*Ortofoto med projektområdet inringat*



*Orienteringskarta med projektområdet inringat*

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en förskola om 6 avdelningar med tillhörande gårdsyta om ca 3000 kvm.



*Förslagets utformning*

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

För att tillförsäkra angöringen till förskolan föreslås den befintliga grusvägen byggas om till en enkelriktad gata.

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 avses upplåtas med tomträtt.

### **Planbeställning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet omfattar angöringsgata samt eventuell grönkompensationsåtgärd och 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 infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Lokaler**

En ny förskola om ca 6 avdelningar bidrar till förbättrad offentlig service i Hammarbyhöjden. Förskolans direkta anslutning till ett grönområde ger förutsättningar för naturliga lek och rekreation.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närliggande grönområde. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på det ekologiska sambandet mellan Årstaskogen, kommande

Naturreservat och Nackaskogen. Angöringens utformning behöver studeras vidare för att minimera de negativa konsekvenserna.

### **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**

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 de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Byggandet av en ny förskola bidrar till att tillgodose befintligt och kommande behov av förskoleplatser i området. Förskolan är friliggande och får en egen gård i anslutning till ett grönområde.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas till ett för områdesprogrammet gemensamt konstprogram.

### **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 första inflyttning bedöms till år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Med anledning av områdets rekreativa och ekologiska värden finns risk att planen överklagas och att tidplanen förskjuts. Av den tidiga miljöbedömningen framgår att delar av marken består av lera vilket kan orsaka vibrationsrisk. En tidig ledningsinventering pekar på att området troligen inte innehåller ledningar.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Den mark som anvisas är idag ett naturområde. En försiktig anpassning ska gälla för lek och redskap och träden ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Angöringsfrågan måste studeras noga under planprocessen. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i en växande stadsdel.

### **Slut**