

**Handläggare**  
Anna Savås  
08-508 265 27

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-12-07

## **Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Bällsta 1:9 i Bällsta till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten Bällsta 1:9 till Skolfastigheter i Stockholm AB (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

Niklas Karlsson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 27  
Växel 08-508 276 00  
anna.savas@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), nedan kallat bolaget, har ansökt om markanvisning för en friliggande förskola om åtta avdelningar längs Gamla Bromstensvägen, inom del av fastigheten Bällsta 1:9 i Bällsta.

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. Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

Kontoret ser positivt på projektet som innebär ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i norra Bromma.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för en ny förskola om åtta avdelningar i Bällsta på ett område invid Gamla Bromstensvägen, sydost om kvarteret Slutstenen.



*Orienteringskarta med projektområdet inringat*

För det aktuella området gäller en stadsplan från 1939 som anger att området ska användas för park eller planterad allmän plats. Området utgörs huvudsakligen av en öppen och relativt plan gräsyta som gränsar till den mer kuperade Solvallaskogen. Området används främst för lek och rekreation av de boende i närområdet. På ytan finns idag en mindre grusad bollplan som spolats på vintern, en lekplats, en öppen gräsyta samt en sluttning som vintertid används som pulkabacke.

I områdets sydöstra del finns en liten byggnad som är del i en infiltrationsanläggning, vars syfte är att fylla på grundvattnet i området. Närliggande bebyggelse utgörs huvudsakligen av småhus i ett plan, uppförda under 1930- och 40-talen. I närheten av området finns även en befintlig förskola med två avdelningar längs Ankarstocksvägen.



*Ortofoto med projektområdet inringat*

I direkt anslutning till markanvisningsområdet har nämnden 2016-05-19 lämnat markanvisning för ca 35 lägenheter i ett mindre flerbostadshus inom fastigheten Slutstenen 1, som idag är upplåten med tomträtt för kommersiellt ändamål. Tanken är att den nya friliggande förskolan ska ingå i samma detaljplan som bostäderna inom Slutstenen 1.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en förskola om åtta avdelningar med tillhörande gårdsyta. Förskolan ska inplaceras inom en erforderlig del av det inringade markanvisningsområdet. Närmare placering samt tomtstorlek avgörs under detaljplaneskedet. Inplacering ska ske med hänsyn till de funktioner som finns på ytan idag, topografi och befintlig vegetation. Exploateringen och eventuell omlokalisering av

allmänna ytor med lekplats, bollplan m.m. bör studeras i ett sammanhang under detaljplaneprocessen. Befintlig pulkabacke är välanvänd av boende i stadsdelen och bör värnas.

Angöring till den nya förskolan är tänkt att ske via en ficka som anläggs invid Gamla Bromstensvägen.

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 byggherren enligt detta utlåtande.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Avgälden har bedömts till 125 kr/kvm BTA med värdetidpunkt 2017-11-01. Från den värdegrundande tidpunkten ska omräkning av avgälden ske med indexet IPD (MSCI) för kontor i övriga stor-Stockholm, fram till tillträdestidpunkten. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-11-02 (dnr E2017-03726).

### **Planbeställning**

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

Planläggning för förskolan kan med fördel samordnas med den redan markanvisade fastigheten Slutstenen 1, där detaljplan har beställts men planarbete ännu inte har påbörjats.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet omfattar eventuella omlokaliseringar av bollplan, lekplats och gångstråk, anpassning av Gamla Bromstensvägen för att möjliggöra angöring till förskolan, viss ledningsomläggning samt eventuell grönkompensationsåtgärd och bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna bedöms i detta tidiga skede uppgå till ca 6 mnkr.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Avgäldsunderlaget för tomträttsfastigheten beräknas till ca 2,7 mnkr.

De framtida driftkostnaderna för staden bedöms endast påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre underskott till staden. Kontoret avser dock att lägga samman projektet med det redan markanvisade bostadsprojektet i kv Slutstenen, eftersom detta föreslås ingå i samma detaljplan. Bedöms ekonomin för hela exploateringen enligt kommande detaljplan medför detta ett visst 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 åtta avdelningar bidrar till förbättrad offentlig service i stadsdelen.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att projektet inte medför någon betydande påverkan på grönstrukturen eller landskapskaraktären i området.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är ekologiska och rekreativa konsekvenser av exploateringen, som bör kunna minimeras genom en noggrann inplacering inom området. Då markförhållandena är dåliga i området bör omhändertagandet av dagvatten samt vibrationsrisken utredas noggrannare under planprocessen.

Markanvisningen ligger inom ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO), inom ett habitatnätverk för eklevande arter och område med trolig spridning av groddjur. En anpassning bör ske för att bevara den befintliga naturmarken som den öppna ytan ansluter till, så att värdefulla träd och berghällar behålls. Befintliga träd bör i möjligaste mån behållas och integreras i förskolegården.

### **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 2016-2019 ”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.

## Påverkan på barn

Byggandet av en ny förskola bidrar till att tillgodose befintligt och kommande behov av förskoleplatser i området, där stor brist råder idag. Förskolan är friliggande och får en egen gård i direkt anslutning till naturmarken i Solvallaskogen vilket ger goda förutsättningar för naturlig lek.

Målsättningen är att funktionerna som finns inom området idag, såsom allmän lekplats, pulkabacke och bollplan i möjligaste mån ska bevaras eller omlokaliseras inom området.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## 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 inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden bedöms infalla vid genomförandebeslut, i samband med beslut om försäljning av marken i kv Slutstenen, preliminärt andra kvartalet 2019.

## Risker och osäkerheter

Mark- och grundförhållanden inom området, omhändertagande av dagvatten, påverkan på grundvatten samt vibrationer från trafiken på Gamla Bromstensvägen är osäkerhetsfaktorer som behöver studeras vidare under planprocessen.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en förhandsbedömning av förslaget och ställer sig positivt till projektet.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag en öppen gräsyta med ett flertal funktioner. Förskolan ska noga inplaceras inom området för att bevara så många funktioner inom ytan som möjligt. Träden inom området samt i den angränsande naturmarken ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. 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 området.

## Slut