

**Handläggare**  
Lukas Kvarfordt  
08 – 508 87 609

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-04-19

## **Markanvisning för förskola inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Nockebyhov till Skolfastigheter i Stockholm AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Åkeshov 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB 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

## Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat bolaget, har 2017-02-27 inkommit med en ansökan (Dnr: E2017-00599) om markanvisning för förskoleändamål inom del av fastigheten Åkeshov 1:1 i Nockebyhov. Området ligger på adressen Åkeshovsvägen 7. På det aktuella området för markanvisning står det idag en förskola på parkmark med ett tidsbegränsat bygglov. Då Bromma stadsdelsförvaltning bedömt att behovet av förskolor i Bromma är fortsatt stort behöver man nu ta fram en ny detaljplan för att en förskola ska bli permanent på platsen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

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 1,9 mnkr.

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

Kontoret föreslår därför att bolaget anvisas mark för att kunna starta ett planarbete för förskoleverksamhet.

## Bakgrund till markanvisningen

Inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Nockebyhov på adressen Åkeshovsvägen 7 ligger en kommunal förskola med tidsbegränsat bygglov, enligt gällande plan på parkmark. Byggnaden och verksamheten med tre förskoleavdelningar är etablerad och ger ett permanent intryck. Bolaget ämnar att riva befintlig provisorisk förskola och uppföra en ny förskola med fler avdelningar då det finns ett stort behov av förskoleplatser i området.



*Bild 1: Orienteringskarta, lila area markerar området.*



*Bild 2: Område för markanvisning.*

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning, ärendet planeras att tas upp i maj 2018.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation en permanent förskola om 4-6 avdelningar. På det aktuella området finns idag en tillfällig förskola. Området ligger begränsat av Åkeshovsvägen, Gustav III:s väg samt ett villaområde. Bromma stadsdelsförvaltning har bedömt att en permanent förskola behövs i området. För att möjliggöra detta behöver marken anvisas till bolaget och en planprocess ta vid.

Exploateringsens 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 ska upplåtas med tomträttsupplåtelse.

## Planbeställning

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

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. 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 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**

Stockholm har som mål att erbjuda en bra skola för alla. Stadsdelsförvaltningen i Bromma har uttryckt ett behov av fler förskoleplatser i området och en ny permanent förskola på platsen skulle innebära en bättre förskolemiljö samt ökad mängd förskoleplatser vilket är väsentligt när Bromma växer.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur det påverkar habitatnätverken för eklevande arter, barrskogsfåglar och groddjur. I det sydöstra hörnet av området står en jätte-ek med värdeklass 3 där skydd av sagd ek bör utredas. Projektet är lokaliserat vid kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Området har rekreativa värden enligt sociotopklassificeringen; grön oas, naturlek, rofylldhet, bollek och promenader.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, Stockholms grönstruktur, luftföroreningar, yt och grundvatten.

## **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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill den nya förskolan och entréer ska 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.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Området ligger vid den trafikerade Åkeshovsvägen, samt Gustav III's väg som kommer få mer trafik när planen "Nockeby-skogen" genomförs, så frågor om trafikbuller ska utredas i planprocessen, tillsammans med angöring och dagvattenhantering.

## Kommunikation

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

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på förslaget som ger nya och moderna förskolor i området och tillför välbehövda förskoleplatser.

## Slut