

**Handläggare**  
Christopher Pleym  
08-508 265 06

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-02-14

## **Markanvisning för förskola inom fastigheterna Lillstugan 1 och Lekstugan 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Enskede Gård till Skolfastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheterna Lillstugan 1 och Lekstugan 2 samt del av fastigheten Enskede Gård 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.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för bageriverksamhet inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 06  
Växel 08-508 276 00  
christopher.pleym@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Britta Eliasson  
Enhetschef

## Sammanfattning

Detta ärende gäller markanvisning av två förskolor i Enskedeparken till Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallad SISAB, samt en föreslagen planändring av Enskedeparkens bageri. Projekten kommer att prövas i samma detaljplan.

SISAB vill utöka sina tomträttsfastigheter Lillstugan 1 och Lekstugan 2 i Enskede Gård och möjliggöra flera förskoleavdelningar. Behovet av nya förskoleplatser i Enskede är stort på grund av planerad byggnation i närområdet.

SISAB önskar utöka sin tomträttsfastighet Lillstugan 1 med cirka 1900 kvm för att möjliggöra fyra nya avdelningar.

SISAB önskar utöka sin tomträttsfastighet Lekstugan 2 med cirka 1500 kvm för att möjliggöra sex nya avdelningar.

I närheten av de föreslagna markanvisningsområdena för förskola längs med Enskede Gårdsväg ligger Enskedeparkens bageri. Den nuvarande verksamhetsutövaren önskar utveckla den befintliga bageriverksamheten genom att uppföra ett orangeri/växthus. Fastighetskontoret, som förvaltar de byggnader som finns på platsen, har därför inkommit till stadsbyggnadskontoret med en ansökan om planbesked.

Marken för förskolorna avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett 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 9,1 mnkr.

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

## Bakgrund

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har ett stort behov av nya förskoleplatser i Enskede. Förskolorna på SISAB:s tomträttsfastigheter Lillstugan 1 och Lekstugan 2 är byggda på 70-talet och är enligt stadsdelsförvaltningen i stort behov av renovering/ombyggnation. SISAB vill nu riva bägge förskolorna

för att på så sätt möjliggöra uppförandet av ytterligare tio förskoleavdelningar.

På tomträttsfastigheten Lillstugan 1 med adress Bägerstavägen i Enske Gård har SISAB idag en förskola med fyra avdelningar. Förskolan ligger intill Enskeparken som är ett välanvänt rekreativ- och strövområde. SISAB önskar utöka sin tomträtt på fastigheten Lillstugan 1 med cirka 1900 kvm för att möjliggöra en större byggrätt med åtta förskoleavdelningar.

På tomträttsfastigheten Lekstugan 2 med adress Enske Gårdsväg i Enske Gård har SISAB idag en förskola med fem avdelningar. Förskolan ligger också intill Enskeparken men i den östra delen av parken. SISAB önskar utöka sin tomträtt på fastigheten Lekstugan 2 med cirka 1500 kvm för att möjliggöra en större byggrätt med elva förskoleavdelningar.

För områdena gäller en detaljplan enligt vilken de tillkommande delarna av fastigheten Enske Gård 1:1 är avsedda för parkändamål.



*Bild 1. De ungefärliga föreslagna markanvisningsområdena är blåmarkerade medan de befintliga tomträtterna är rödmarkerade. Den norra förskolan är den med fastighetsbeteckning Lillstugan 1 (längs med Bägerstavägen) medan den södra är Lekstugan 2 (Enske Gårdsväg).*

I närheten av de föreslagna markanvisningsområdena längs med Enskede Gårdsväg ligger Enskedeparkens bageri. Det omtyckta bageriet har funnits på platsen ett par år och används som en mötesplats för boende i söderort. Fastighetskontoret, som förvaltar de byggnader som finns på platsen, har inkommit till stadsbyggnadskontoret med en ansökan om planbesked. De önskar ändra detaljplanen med tillkommande byggrätt för orangeri/växthus, parkeringsplats och sophus.

Markområdet vid Enskedeparkens bageri är planlagt som parkmark.



Bild 2. Det ungefärliga området vid Enskedeparkens bageri som föreslås planläggas

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av två förskolor med åtta respektive elva avdelningar. De förskolebyggnader som finns på fastigheterna Lillstuga och Lekstugan 2 idag rivs. Lillstugan 1 får en utökad tomträttsyta med cirka 1900 kvm medan Lekstugan 2 får en utökad tomträttsyta med cirka 1500 kvm.



Bild 3. Ortofoto på de föreslagna markanvisningsområdena

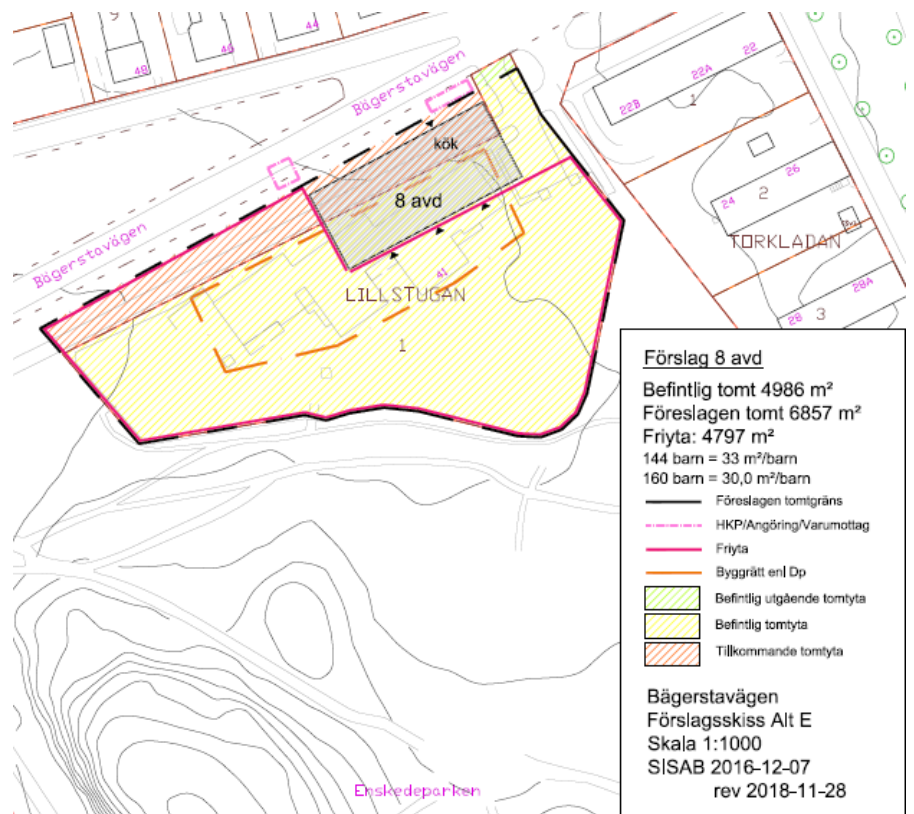


Bild 4. Föreslagen förskolebyggnad inritad där den föreslagna utökningen av tomträttsfastigheten Lillstugan 1 (Bägerstavägen) är rödskräddad.

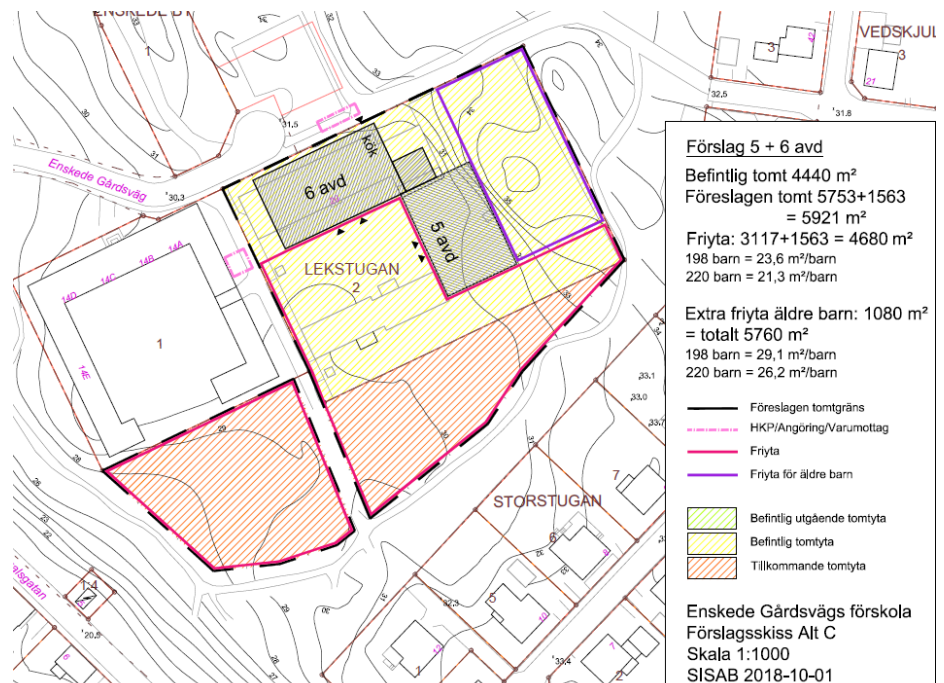


Bild 5. Föreslagna förskolebyggnader inritade där den föreslagna utökningen av tomträttsfastigheten Lekstugan 2 (Enskede Gårdsväg) är rödskrafferad.

Skisserna i förslagen visar i stora drag projektens tilltänkta utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Projekten kommer att prövas i samma detaljplan.

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

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 för förskolorna avses även fortsatt vara upplåtna med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Däremot behöver angöringsmöjligheten till förskolorna ses över.

SISAB och fastighetskontoret 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**

### **Lokaler**

Utökning av två befintliga förskolor i direkt anslutning till Enskedeparken kommer att förbättra den offentliga servicen i Enskede och bidra med ytterligare arbetstillfällen.

### **Miljö och kultur**

För att kunna göra en välgrundad bedömning inför en markanvisning har en analys av parkens och utemiljöns värden tillsammans med en kulturmiljöanalys gjorts.

Utredningen kommer fram till att parkmarken söder om Lekstugan 2 inte har lika höga ekologiska, kulturella och rekreativa värden som parkmarken söder om Lillstugan 1. Kontoret har därför tillsammans med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och SISAB valt att pröva en större utökning av antalet förskoleavdelningar vid Lekstugan 2.

Den byggnad där Enskedeparkens bageri bedriver sin verksamhet uppfördes på 1700-talet som trädgårdsmästarbostad och är Enskede Gårds äldsta bevarade byggnad. Byggnaden är blåklassificerad av Stadsmuseet vilket innebär att den har synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är allmänhetens fortsatta tillgång till Enskedeparken. En trädinventering behöver göras för att kunna bedöma vilka träd som bör skyddas i planen.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

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

### **Energihushållning**

SISAB 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

### **Påverkan på barn**

Byggandet av två nya, moderna och funktionella förskolor bidrar till att tillgodose det ökade behovet av förskoleplatser i området. De ridstigar som stadsdelsförvaltningen anlagt behöver tas med i beaktande. Projekten bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

### **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 och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

#### **Angöring till förskolorna**

Angöringsmöjlighet till de utökade förskolorna behöver studeras under planprocessen.

För att möjliggöra angöringen till Lekstugan 2 behöver vissa av de utarrenderade parkeringsplatserna norr om förskolan sägas upp.

#### **Markföreningar**

Intill förskolan på fastigheten Lekstugan 2 finns en kulturhistorisk byggnad med bland annat en bilfirma. Då bilfirman erbjuder lackering av bilar finns risk för markföreningar söder om fastigheten Lekstugan 2. Provtagning av marken behöver därför utföras i ett tidigt skede i processen.

#### **Kuperad mark**

Då delar av Lekstugan 2:s tomträttsfastighet är kraftigt kuperad behöver kraven på tillgänglighet följas upp. Både plan- och byggkostnaden riskerar att bli högre än beräknat för SISAB på grund av markens topografi.

#### **Park- och skolväg**

Barnen tillgång till en säker skolväg behöver säkras under planprocessen.

#### **Dagvatten**

Hantering av dagvatten behöver utredas, inte minst på grund av de topografiska förutsättningarna vid tomträttsfastigheten Lekstugan 2.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslagen med fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett stort välbehövligt tillskott av kvalitativa förskoleplatser i Enskede, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i Enskedeparken.

Den delen av Enskedeparken som tas i anspråk har inte lika höga ekologiska, kulturella och rekreativa värden som övriga parken. Projektet kan dessutom innebära att den parkeringsplats norr om Lekstugan 2, som idag upplevs som delvis otrygg, kan få en välbehövlig upprustning.

Kontoret är även positiva till den föreslagna utvecklingen av Enskedeparkens bageri då det skulle innebära att fler människor skulle kunna besöka bageriet, som redan idag fungerar som en mötesplats för boende i söderort.

**Slut**