

Handläggare
Michaela Jögi
08-508 276 24

Till
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för förskola inom fastigheten Blackeberg 3:1 i Blackeberg med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner avgälden för förskola inom del av Blackeberg 3:1 i Blackeberg som är markanvisat till Skolfastigheter i Stockholm AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Inför tecknande av överenskommelse om exploatering avseende en förskoletomt inom Blackeberg 3:1 längs Björsonsgatan i Blackberg behöver avgälden godkännas. Avtalet kommer i övrigt att tecknas på delegation då investeringen understiger 10 miljoner kronor.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 276 24
Växel 08-508 276 00
michaela.jogi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Anledningen till att det nu behövs ett godkännande av nämnden är att det tidigare fanns en fastställd taxa som gällde för förskolor bestämd av kommunfullmäktige, men den gäller inte längre så en värdering måste nu göras i varje enskilt fall.

Det finns en framtagen detaljplan som antogs 2019-09-26 och vann laga kraft 2019-10-30, se bilaga 1.

Fastigheten, som avser en friliggande förskola om sex avdelningar med en bruttoarea motsvarande 1 053 kvm BTA, skall upplåtas med tomträtt till SISAB.

Avgälden är satt till 135 kr/kvm BTA vilket med en bruttoarea om 1 053 kvm ger en årlig avgäld om 142 000 kr/år.

Bakgrund till överenskommelsen

Det finns ett stort behov av förskoleplatser inom stadsdelen Blackeberg. Stadsdelen växer då antalet bostäder ökar och barnfamiljerna blir fler.

Ett områdesprogram (planprogram) samt inriktningsbeslut för programområdet beslutades i stadsbyggnadsnämnden respektive exploateringsnämnden 2013-10-17. Denna förskola är en del i programområdet.

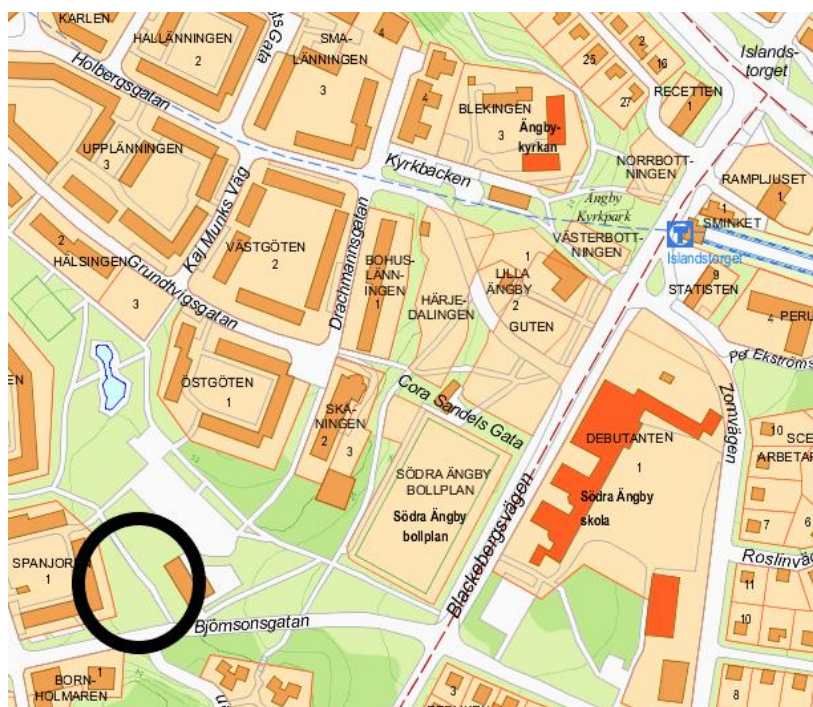
Beslut om markanvisning fattades av nämnden 2014-09-25.

Det finns en framtagen detaljplan, dp 2015-11726 för förskolefastigheten som antogs 2019-09-26 och vann laga kraft 2019-09-26. Adressen är Björnsonsgatan 4 i Blackeberg invid Blackbergsstråket.

SISAB planerar att uppföra en sex avdelningar stor förskolebyggnad på platsen. Det finns idag en tillfällig förskolepaviljong inom den blivande förskolefastigheten som avses rivas. Den nya förskolebyggnaden har förskjutits något i sidled för att frigöra mer grönyta inom Blackebergstråket. Det tillfälliga bygglovet för den tillfälliga paviljongen löper ut 17 mars 2021 och kan inte förlängas.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Programområdet har delats upp i delats upp i två detaljplaneetapper inom vilka nya bostäder ska uppföras. Detaljplanen för den första etappen vid Islandstorget samt Blackebergsvägen vann laga kraft 2017-12-14 Överenskommelse om exploatering har i denna etapp tecknats med JM AB, Byggnads AB Abacus och AB Svenska Bostäder. Planarbetet för den andra detaljplanen som avser fortsättningen av Blackbergsvägen samt Blackbergsbacken hade samrådsperiod 4 juni-15 september 2019. SKB, HSB samt Primula har fått markanvisningar i denna etapp. Totalt sett planeras det i båda etapperna för ca 900 bostäder.



En översiktsbild över var den permanenta förskolan skall placeras.



Utdrag ur detaljplanen, dp 2015-11726

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2013-10-17 om inriktningsbeslut för områdesprogram för Blackebergsvägen, Samma dag beslutade stadsbyggnadsnämnden om redovisning av områdesprogrammet och programhandlingen samt gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisningen till SISAB 2014-09-25.

Detaljplanen, dp 2015-11726 antogs av stadsbyggnadsnämnden 2019-09-26 och vann laga kraft 2019-10-30.

Överenskommelse om exploatering

Idag finns i Blackeborgsstråket, ett grönstråk som går genom stadsdelen, en förskola uppförd på ett tillfälligt bygglov och utan planstöd. Det tillfälliga bygglovet löper ut den 17 mars 2021 och går inte att förlänga.

För att kunna upprätta en ny permanent friliggande förskola har en detaljplan, dp 2015-11726, upprättats. SISAB kommer i enlighet med detaljplanen att uppföra en förskola om sex avdelningar med en bruttoarea om 1053 kvm.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Avgälden är satt till 135 kr/kvm BTA vilket med en bruttoarea om 1053 kvm ger en årlig avgäld om 142 000 kr/år.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-10-10 (dnr E2018-04488).

Efter nämndbeslut om avgälden kommer resterande del av avtalet att tecknas på delegation inom kontoret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Stockholm vatten och avfall behöver flytta en avloppsledning som är belägen inom den blivande förskolefastigheten till en ny placering i Björnsonsgatan. Kostnaden för flytten bekostas av staden och uppskattas till 1 mnkr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i stadsdelen i ett bra läge i enlighet med framtaget områdesprogram samt lagakraftvunnen detaljplan.

Slut