

Handläggare
Frida Månsson
08-508 264 05

Till
Exploateringsnämnden
2020-04-23

Markanvisning för förskola inom fastigheten Jungfrulinet 63:1 samt del av Vinsta 4:1 i Kälvesta till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Jungfrulinet 63:1 samt del av Vinsta 4:1 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.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) är tomträttsinnehavare till fastigheten Jungfrulinet 63:1 och har inkommit med en ansökan om att ersätta befintlig 4-avdelnings förskola med en ny förskola med 5-6 avdelningar. Därtill vill man se över möjligheten att utöka förskolegården inom del av Vinsta 4:1. Exploateringen kräver en ändrad detaljplan.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
frida.mansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Marken avses upplåtas med tomträtt. Inriktningsbeslut kan tas på delegation och exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

Bakgrund till markanvisningen

På fastigheten Jungfrulinet 63:1 finns en befintlig förskola med 4 avdelningar i en byggnad med ett plan. Befintlig byggnad är grönklassad men bedöms vara i dåligt skick. En ny och större förskola föreslås därför ersätta den gamla förskolan och på så vis tillgodose behovet av förskoleplatser i närområdet. Förskolegården föreslås utökas i söder mot befintlig gång och cykelväg. Den tillkommande marken är idag planlagd som parkmark och samtlig mark ägs av Stockholm stad.



Karta över markanvisningsområdet

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Den nya förskolan föreslås byggas i två plan, med upp till 6 avdelningar. Marken i föreslaget planområde utgörs av grösytor med enstaka barr och lövträd. Föreslaget planområde gränsar mot Kälvestas villabebyggelse i norr och mot parkmark och ett gång och cykelstråk i väster och söder. Förskoletomten föreslås utökas mot den befintliga gång och cykelvägen i väster och söder. I öster

gränsar området till Renfanegränd och här finns en vändplats från vilken den befintliga förskolan angörs med bil.



Ortofoto över markanvisningsområdet

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.

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 förskolan.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Arbetsplatser och lokaler

En förskola med 6 avdelningar ger upphov till cirka 18 arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning.

Området består av en befintlig förskoletomt samt gräsmark med enstaka lövträd samt barrträd, främst tall. Utvidgning av förskoletomten och tillkommande bebyggelse kan påverka rekreativa värden och naturvärden negativt. Anpassningar bör göras för att spara så många värdefulla träd som möjligt inom området. Bebyggelse bör företrädesvis förläggas i norra och östra delen av tomten så att det främst är lektytor som vetter mot parkstråket.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan då tomten till stor del redan är ianspråktagen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eventuell grönkompensationsåtgärd studeras 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.

Påverkan på barn

Projektet förväntas ha en positiv påverkan på barn då de får en ny förskola.

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 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positiv till den nya förskolan som medför ett ökat antal förskoleplatser till stadsdelen. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Slut