

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-04-23

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för förskola inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Bromma med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner avgälden för förskola inom del av Ulvsunda 1:1 i Bromma 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 Ulvsunda 1:1 vid Nyängsvägen 66 i Bromma behöver tomträttsavgälden godkännas. Avtalet kommer i övrigt att tecknas på delegation då investeringen understiger 10 miljoner kronor.

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. Ett ärende var uppe i exploateringsnämnden 2020-03-23, Dnr E2019-04285 *Tomträttsavgälder för skollokaler*, med ett förslag på en ny generell taxa för skollokaler. Beslut togs om ärendet enligt exploateringskontorets förslag och det ska nu vidare till kommunfullmäktige för beslut där.

Med hänsyn till tidsplanen för det här förskoleprojektet och behovet av förskoleplatser i stadsdelen så kan projektet inte invänta beslut i kommunfullmäktige om den nya taxan. Exploateringskontoret behöver därför beslut om tomträttsavgäld enligt rådande rutiner inför kommande avtalsskrivning. När beslutet i kommunfullmäktige tas om en ny generell taxa så kommer avgälden för den här förskolan att justeras efter det.

Det finns en framtagen detaljplan som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2020-03-19, detaljplanen har inte vunnit laga kraft än.

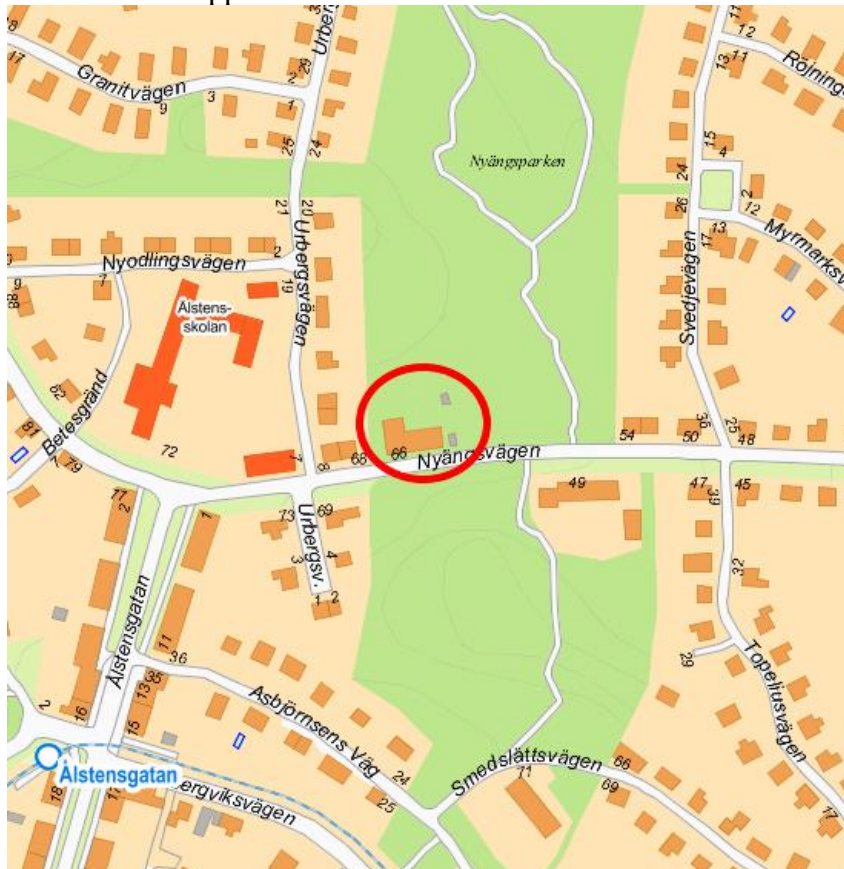
Exploateringskontoret avser bilda en fastighet av området där förskolan ska stå, fastigheten ska upplåtas med tomträtt till SISAB. Förskolan är planerad för sex avdelningar med en bruttoarea om 1180 kvm BTA. Avgälden är bestämd till 185 kr/kvm BTA vilket ger en årlig avgäld om 218 300kr/år.

## **Bakgrund till överenskommelsen**

Det finns ett stort behov av förskoleplatser inom stadsdelen Ålsten. På platsen som ligger vid adressen Nyängsvägen 66 står det idag en provisorisk förskolepaviljong som uppfördes med tidsbegränsat bygglov. Eftersom Bromma stadsdelsförvaltning anser att behovet av förskoleplatser numera är av en mer permanent natur så har SISAB ansökt om markanvisning för en förskola på platsen. Beslut om markanvisning fattades av exploateringsnämnden 2017-06-08 och markanvisningsavtal tecknades på delegation inom exploateringskontoret. Det finns en framtagen detaljplan, Dp 2016-21003-54 för området som antogs 2020-03-19 av stadsbyggnadsnämnden, den har inte vunnit laga kraft. SISAB planerar att uppföra en förskolebyggnad om sex avdelningar på platsen.

Det tidsbegränsade bygglov för den tillfälliga paviljongen som idag står på platsen löper ut 2020-05-31 och kan inte förlängas, den gamla provisoriska förskolepaviljongen avses rivas.

Marken avses upplåtas med tomträtt.



Området där den nya förskolan ska uppföras, där det idag står en provisorisk förskolepaviljong.



Del av plankartan som godkändes 2020-03-19 i stadsbyggnadsnämnden.

### *Tidigare beslut*

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisningen till SISAB 2017-06-08. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om att anta detaljplanen 2020-03-19.

## **Överenskommelse om exploatering**

Det tillfälliga bygglov för den förskolepaviljong som idag står på platsen löper ut 2020-05-31 och går inte att förlänga. För att kunna upprätta en ny permanent friliggande förskola har en detaljplan, Dp 2016-21003-54, upprättats. SISAB kommer i enlighet med detaljplanen att uppföra en förskola om sex avdelningar med en bruttoarea om 1180 kvm. Marken avses upplåtas med tomträtt. Avgälden är satt till 185 kr/kvm BTA vilket med en bruttoarea om 1180 kvm ger en årlig avgäld om 218 000 kr/år. Värdebidrag är 2019-06-01.

Ett ärende rörande avgälden för förskolan har tagits upp i exploateringskontorets expertråd med diarienummer E2019-02350. Expertrådet godkände ärendet 2020-02-13. Efter detta 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.

Stadens arbeten omfattar anläggandet av en ny angöringsficka som kommer innebära en utgift om cirka 1 miljon kronor. Inga andra 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.

## Exploateringskontorets förslag

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i stadsdelen i ett bra naturnära läge.

## Slut