

Handläggare
Chris Goodall
08-508 265 08

Till
Exploateringsnämnden
2020-04-23

Markanvisning för förskola inom fastigheten Sommen 9 i Årsta till Lotshem Samhällsutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Sommen 9 till Lotshem Samhällsutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Lotshem Samhällsutveckling AB (nedan kallat bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för en ny förskola om cirka 1400 kvm i stadsdelen Årsta.

Bolaget är inriktad på utveckling av samhällsfastigheter och har tidigare genomfört liknande projekt i Stockholms regionen men inte inom Stockholms stad.

Det finns ett behov av nya förskolor i Årsta. Kontoret ser därmed positivt på projektet som ger ett mycket välbehövligt tillskott av

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

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

förskoleplatser. Det finns goda förutsättningar att skapa en bra utemiljö med ett högt pedagogiskt värde för förskolebarnen.

Marken 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 4 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

Bakgrund till markanvisningen

Lotshem Samhällsutveckling AB (nedan kallat bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för en ny förskola om cirka 1400 kvm i stadsdelen Årsta (se lokaliseringskarta i figur 1).



Figur 1: Lokaliseringskarta (aktuellt område visas blå)

Bolaget är inriktad på utveckling av samhällsfastigheter och har tidigare genomfört liknande projekt i Stockholms regionen men inte inom Stockholms stad.

För området gäller detaljplan PL. 2353 från 1939 enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål.

Området består idag av hållmark och hållmarksbarrskog uppe på en kulle. Tillgängligheten till området är dålig men området används av boende i området som rekreationsyta.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden antog en detaljplan för fastigheten 1939 och den planlades för allmänt ändamål.

Arbete med en ny detaljplan för bostäder påbörjades 2009 för tre punkthus inom Sommen 9 (S-Dp 2009-02450-54). I planen ingick också till- och nybyggnation inom fastigheten Åsnen 2 på Sköntorpsvägen och ett nytt bostadshus på Skagersvägen. Det lokala motståndet för planerna inom Sommen 9 var stort och den delen av detaljplaneförslaget ladas ner efter samrådet.

Detaljplanen S-Dp 2009-02450-54 vann laga kraft i 2012 men med enbart nya bostäder på Skagersvägen (kv. Örten). Det blev en ny detaljplan för Åsnen 2 som fick beteckning Dp 2010-21819-54. Den vann laga kraft i 2013.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en fristående förskola med cirka 1400 kvm ljus BTA. Bolaget planerar att hyra ut förskolan. Bolaget arbetar med både privata och kommunala verksamhetsutövare.

Bolaget planerar att uppföra en byggnad i två våningar för åtta förskoleavdelningar, cirka 100-120 barn. Förskolan förväntas generera cirka 25 arbetsplatser. Det aktuella området för markanvisning visas i figur 2 nedan och omfattar cirka hälften av fastigheten Sommen 9.



Figur 2: Markanvisningsområdet (blå området)

Infartsvägen, byggnadsplaceringen och förskolegårdens utformning kommer att utredas innan överenskommelsen om exploatering träffas med bolaget. Förskolegården beräknas bli mellan 1200 och 2400 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 10-20 kvadratmeter per barn. Förskolan kommer även ha tillgång till naturområdet i direkt anslutning till markanvisningsområdet.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Avtalet innehåller krav på att utreda och bevara naturvärden på fastigheten.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1.

Marken upplåtas med tomträtt för 170kr/ ljus BTA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-01-23 (dnr E2019-05022).

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. Staden svarar för anslutningskostnader till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt kostnader för fastighetsbildning. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet innebär att de två förskolorna som planeras inom Årstastråket etapp 3, kv. Allgunnen och kv. Konstgjutaren, troligen inte behövs. Förslagen på förskolor i dessa planer har fått många kritiska samrådssynpunkter. Projektet inom Sommen 9 kan då möjliggöra ytterligare 20 bostäder inom Årstastråket etapp 3.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar till fler arbetsplatser i Söderort, vilket väl överensstämmer med Söderortsvisionen. På den nya förskolan beräknas ca 25 personer arbeta.

Projektet bidrar till målet i budget 2020-2022 om att ”arbeta för ökad extern medverkan i skol- och förskoleutbyggnad i syfte att långsiktigt säkerställa stadens förmåga att tillhandahålla kostnadseffektiva lokaler för samhällsservice”.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på rekreativvärdena, landskapskaraktären och de ekologiska värdena.

Risken för markföroreningar bedöms som liten och det finns inga kända fornlämningar i området. Området är inte heller kulturhistorisk värdefullt.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på sjöar, vattendrag, grundvattennivåer eller grundvattnets kvalitet. Projektet är inte lokaliserat i anslutning till transportvägar för farligt gods eller i anslutning till någon kraftledning.

Projektet bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna eller försämra luftkvaliteten för befintliga hus eller påverkas av t ex översvämningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har ett rekreativ och ekologiskt värde men är däremot inte en del av de större spridningskorridorerna. Naturmark kommer att tas i anspråk men projektförslaget gör att en stor del av naturmarken inom fastigheten kan behållas. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas.

Energiushållning

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

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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Den aktuella markanvisningen ligger i ett bra läge för barn. Förskolebarnen kommer kunna använda naturmarken som förskolegård för lek och utomhusverksamhet. Samtidigt blir en del av området inte längre tillgängligt för allmän naturlek.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Bolaget planerar sin byggstart till år 2021 då ingen detaljplanändring krävs. Första inflyttning bedöms till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Området är idag kuperat och otillgänglig. Bolaget har redovisat ett förslag som uppfyller Stadens tillgänglighetskrav men det finns trots det en liten risk att förslaget är för svårt eller för dyrt att genomföra. SISAB har tidigare avfärdat platsen som lämplig för ny förskola på grund av svårigheter med tillgänglighet.

Södra länken går under tomtens södra del, cirka 40 meter från den föreslagna byggnadsplaceringen.

Det finns en risk att närboende i området är motståndare och bedriver opinion mot projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltning för Årsta-Enskede-Vantör har meddelat att det finns ett behov av förskolor i Årsta. Två förskolor som planerades inom Årstastråket etapp 3, DP kv. Allgunnen och kv. Konstgjutaren, bedöms som svåra att genomföra till en bra standard. Detta projekt kan ersätta minst en av dessa förskolor, eventuellt båda.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av förskolor i Årsta. Förskolan får en stor trevlig utemiljö för både lek och pedagogisk verksamhet i en naturmiljö bestående av hällmarksbarrskog.

Den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning av naturen ska ske för lek och redskap. Bergsprängning ska undvikas och träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Slut