

Handläggare: Staffan Lorentz
Ytterstad
Tel: 50826081
staffan.lorentz@mk.stockholm.se

2005-05-02

Dnr XXXXXX-XX

Till
Marknämnden

Markanvisning för förskola inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Skolfastigheter i Stockholm AB har ansökt om markanvisning för att uppföra en förskola i två våningar invid Bergholmsskolan i Bagarmossen, på fastigheten Skarpnäcks gård 1:1.

Området är i gällande detaljplan avsett för garage och panncentral, men är i nuläget obebyggt. Området är idag naturmark, bevuxet med en blandvegetation samt äldre tallar och blandvegetation på hållmark. Marken används idag som lekrområde i närhet till skolan och genomkorsas av några mindre stigar.

Stadsbyggnadsnämnden har 2004-10-14 godkänt att detaljplanearbete påbörjas för att ändra användningen till förskola mm.

Kontoret föreslår att nämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

För Skarpnäcks Stadsdelsförvaltnings räkning har Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) 2005-04-001 ansökt om markanvisning för att uppföra en förskola i två våningar invid Bergholmsskolan i Bagarmossen, på fastigheten Skarpnäcks gård 1:1.

Området är i gällande detaljplan avsett för garage och panncentral, men är i nuläget obebyggt.

Inom stadsdelen pågår ett antal olika planprojekt för nya bostäder och behovet av förskolor är stort. Detaljplanearbetet för förskolan är redan påbörjat av stadsbyggnadskontoret.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för marknämnden i detta ärende.

SBN har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning den 2004-10-14. Planarbetet görs med enkelt planförfarande.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av en förskola inrymmande 4 avdelningar med tillhörande biutrymmen. Byggnaden föreslås i två våningar mot Bergsrådsvägen och Rusthållarvägen och en våning mot Bergholmsskolan. Marken skall upplåtas med tomträtt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning, se bilaga 1. Exploaterings innehåll och utformning prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslaget läge för ny förskola, invid Bergholmsskolan

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen

gäller under två år från marknämndens beslut. Marken skall upplåtas med tomträtt.

Även Veidekke Bostad och fastighets AB har 2004-05-14 ansökt om markanvisning, för uppförande av bostäder inom området. Kontoret och Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning bedömer att området är mer lämpligt att bebygga med en förskola.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken skall upplåtas med tomträtt till SISAB efter fastighetsbildning. Stadens intäkter i projektet utgörs av tomträttsavgälden för den byggrätt som skapas, vilken idag är oklar.

Infrastruktur finns i form av gator och ledningar mm. Kontoret bedömer att uppförandet av en förskola inte kommer att kräva några saneringar, ledningsflyttningar eller liknande.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst inpassning i terrängen och sparande av befintliga träd och natur inom området. Nu föreslagen bebyggelse påverkar i liten omfattning rekreativvärden i den lokala grönstrukturen.

Rekreativvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte. Tillgång till större och lokala rekreativområden, för närboende och för verksamheten, kommer att finnas i tillräcklig omfattning.

Inga värdefulla naturmiljöer med höga ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Påverkan på dagvattnet bedöms vara obetydligt, men skall studeras vidare i det fortsatta arbetet. Områdets tidigare användning ger inga misstankar om markföroreningar. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer kommer att påverkas. Den planerade verksamheten har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är förslagens påverkan på befintliga träd och inpassning i terrängen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret avser återkomma till nämnden i fråga om kompensation för den grönmark som tas i anspråk. Detta kommer att ske i samband med

planremissen, då intrånget klargjorts och värderats. Intilliggande park- och grönområden kan vara aktuella för upprustning, vilket kan ske i samband med utbyggnaden av förskolan.

- Tillgänglighet

Förslaget redovisar att den nivåskillnad som finns på tomten kommer att lösas med angöring och entré med hisskommunikation mellan gatuplanet och huvudplanet i den nya byggnaden, så att tillgänglighet för rörelsehindrade personer uppnås.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Projektet har negativ påverkan på barn i det att området idag används som lekyta för skolbarn mm. Kontoret bedömer att andra till skolan närliggande områden kan användas istället.

Den positiva påverkan som projektet har på barn är att möjlighet skapas för att bygga en förskola.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret uppger att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca åtta månader från det att arbetet aktivt startar. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv.4 2005.

Samråd och information till andra förvaltningar

Förskolan skall uppföras av SISAB för Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings räkning. Detaljplanearbetet är påbörjat av stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att byggen av förskolor är angeläget i Skarpnäck där flera bostadsprojekt pågår, för att möta nuvarande och kommande behov av barnomsorg.

Kontoret anser att det har ett värde att förslaget innehåller en ambition att passa in hus och anlagd del av förskoletomten i terrängen. Vidare anser kontoret att det har ett värde för stadsbilden att gatan har en enhetlig plantering och att det därför kan vara motiverat att träden ut mot Rusthållarvägen står på parkmark.

Den i förslaget redovisade parkeringen på gatumark kan inte accepteras, på grund av att den ligger för nära en gatukorsning. Kontoret anser att angränsningsplatser, parkering för personal och föräldrar samt last- och lossningsplaster för varutransporter bör ses över och om möjligt inrymmas inom förskoletomten.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT