



Margareta Catasús
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen till SISAB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för en förskola inom fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

SISAB avser att uppföra en ny förskola på fastigheten Kansliskrivaren 7 samt inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen. Den befintliga förskoletomten föreslås utökas för att ge plats för en större byggnad samt utrymme för lekgård. Markanvisningen avser en utökning av befintlig tomträtt vilket ger en högre tomträttsavgäld.

Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att inriktnings-



beslutet kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bakgrund

SISAB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för att bygga en ny förskola på tomträtten Kansliskrivaren 7 och inom del av Skarpnäcks gård 1:1. På tomten finns idag en förfallen oanvänd byggnad (Solgården) av standardmodell från 1970-talet som använts till fritidsverksamhet. För denna byggnad har rivningslov beviljats då den inte går att konvertera till förskola med gällande myndighetskrav vad gäller takhöjder, ljudkrav m.m. Skarpnäcks stadsdelsförvaltning är i behov av en större byggnad med tre avdelningar och ett tillagningskök för sex avdelningar som även ska laga maten åt förskolan Solbacken. Solbacken och den nya Solgården utgör samma förskoleenhet.

Befintlig förskolebyggnad omfattas av Pl 0180-6978 antagen 1969. Området norr och väster om planområdet är naturmark. Planförslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan, där området är angivet som tät stadsbebyggelse.



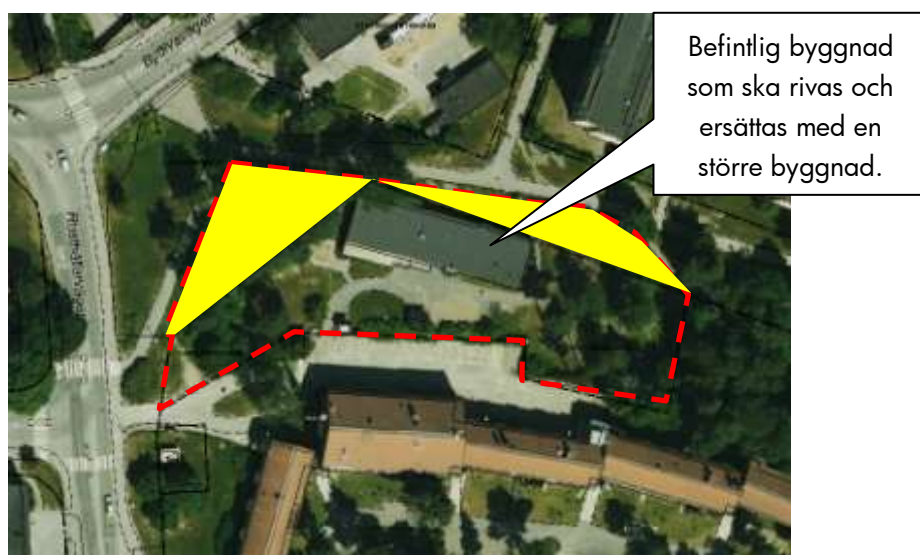
Översikt

I syfte att kunna utnyttja tomten maximalt och få ut största möjliga lekgård behöver detaljplanen ändras så att tomtmarken utökas på så sätt att den nya tomtgränsen följer befintlig parkväg på norra och västra sidorna av tomten.

Tomten föreslås utökas i norr och väst med ca 1000 kvm.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Befintligt tomträttsavtal för Kansliskrivaren 7 kommer att utökas.

Förskolan byggs på uppdrag av stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck. Stadsbyggnadskontoret har informerats.



-- -- planområdet



förslag till markanvisning

Konsekvenser

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms vara små varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Befintlig tomträttsavgäld kommer att utökas vilket ger ökade inkomster för staden.

All ekonomisk risk avseende bolagets del av projekteringen vilar på bolaget. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolaget ansvarar för finansiering av förskolan och förskolegården samt alla kostnader för planläggning och projektering.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i planeringen är förskolans påverkan på den intilliggande naturmarken. Kontorets bedömning är att förskolan inte medför någon större negativ påverkan på miljön i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har god tillgång till friyta och ligger nära natur- och rekreationsområden som till exempel Nackareservatet. Den del av området som skall bebyggas består av bevuxen naturmark. Befintliga träd ska bevaras så långt det är möjligt och bergsprängning undvikas. Övrig grönkompensation bedöms inte vara aktuell.

Påverkan på barn

Närområdet består av bostäder. I detta närområde byggs och planeras dessutom för ytterligare bostäder. Den nya förskolans tomt med lekutrustning kommer att utgöra en välkommen och bra resurs för närområdet då marken och lekutrustningen även kan nyttjas efter att förskoleverksamheten stängt för dagen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka ett år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2010.

Då investeringsutgifterna är små kan inriktnings- och genomförandebeslut tas på delegation. Även remiss av detaljplan bedöms kunna tas på delegation. Detta är därmed första och sista beslutstillfället för nämnden.

Kontorets synpunkter och förslag

Den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla för lek och redskap. Bergsprängning skall undvikas och träden bevaras. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under detaljplaneprocessen.

2009-10-26
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2009-513-01772



SLUT