



Anna-Greta Holmbom Björkman
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 267 77
anna-greta.holmbom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-05-19

Markanvisning för förskoleändamål inom fastigheten Seraljen 70 och del av Kälvesta 3:1 i Kälvesta till SISAB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändamål till SISAB inom Seraljen 70 och del av fastigheten Kälvesta 3:1 i Kälvesta och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden i Hässelby-Vällingby har i sin nämnd 2010-10-26 begärt att exploateringsnämnden reserverar mark för förskola inom del av Kälvesta 3:1 och Seraljen 70 i Kälvesta samt att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Inom fastigheten Seraljen 70, som ägs av staden, har tidigare funnits en barnstuga. Nuvarande detaljplan för fastigheten medger byggrätt för en mindre barnstuga men Stadsdelförvaltningen menar att för framtida behov behövs en större barnstuga omfattande ca 800 m². För en sådan byggnad är nuvarande markområde inom fastigheten Seraljen 70 för litet och behöver utökas.

Stadsdelförvaltningen i Hässelby-Kälvesta har givit SISAB i uppdrag att planera för den nya förskolan. Exploateringskontoret föreslår att markområdet inom Seraljen 70 och del av Kälvesta 3:1 anvisas för förskola till SISAB samt att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.



Bakgrund

Stadsdelsnämnden i Hässelby-Vällingby har begärt en markreservation och detaljplaneändring för en förskola inom del av Kälvesta 3:1 samt Seraljen 70 inom stadsdelen Kälvesta inom stadsdelförvaltningen Hässelby-Vällingby.

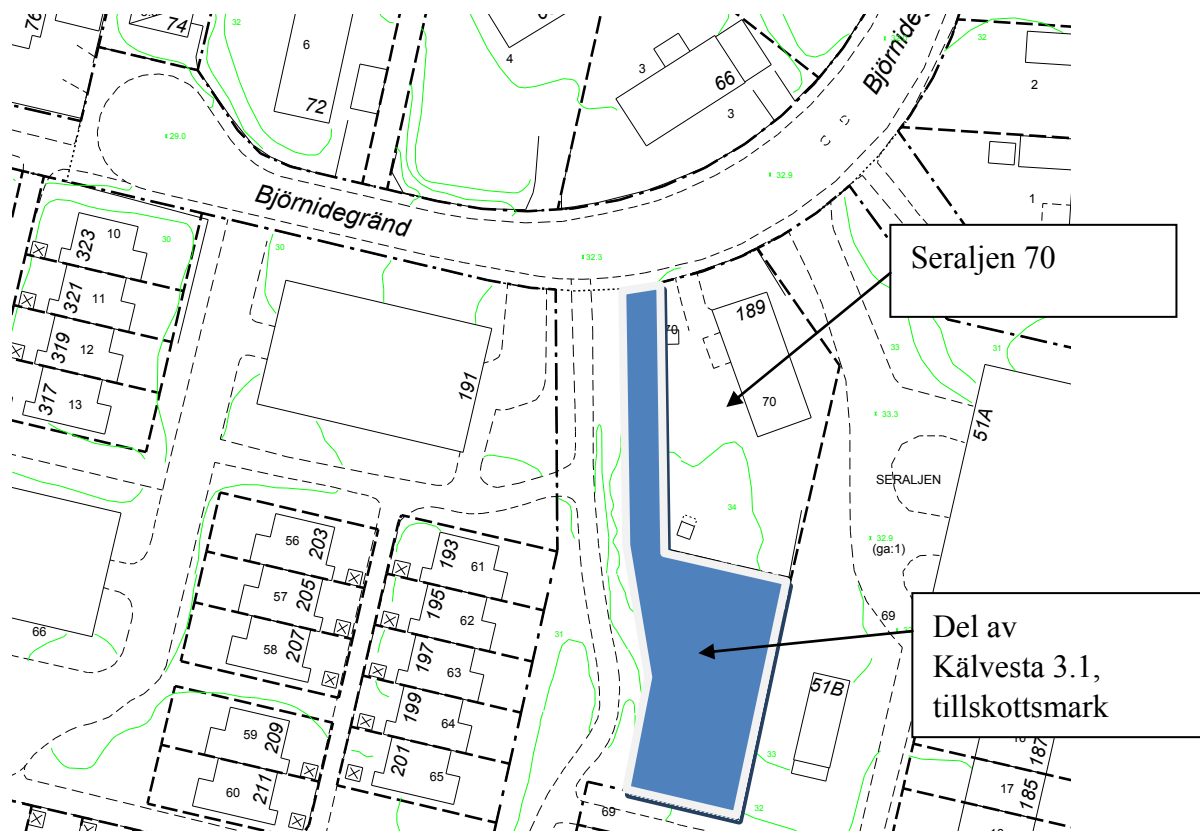
2010-10-26 beslutade stadsdelsnämnden:

”Stadsdelsnämnden hemställer hos exploateringsnämnden om detaljplaneändring och att mark reserveras för förskoleverksamhet i anslutning till fastigheten Seraljen 70 i stadsdelen Kälvesta.”

Stadsdelsförvaltningen bedömer att befolkningen i närområdet kommer att öka inom en tioårsperiod och förvaltningens mål är att utöka förskoleverksamheten så att platsgarantin kan hållas. Förvaltningen menar att en lämplig plats för framtida förskoleverksamhet är vid fastigheten Seraljen 70.

Förslag till markanvisning

Inom fastigheten Seraljen 70, som ägs av staden, hade SISAB tidigare en tomträtt med en mindre byggnad för förskoleverksamhet. Byggnaden revs och tomträtten återgick till staden år 2009.



Stadsdelsförvaltningen bedömer att en byggnad på 800 kvm motsvarar verksamhetens framtida behov. En sådan byggnad ryms dock inte inom nuvarande fastighet Seraljen 70.



Intill fastigheten Seraljen 70 finns parkmark inom stadens fastighet Kälvesta 3:1. Genom att överföra en del av parkmarken till fastigheten Seraljen 70 kan den framtida förskoleverksamheten rymmas.

Stadsdelförvaltningen har givit SISAB i uppdrag att planera samt därefter bygga och förvalta förskolan. Med anledning av detta föreslår exploateringsnämnden att det aktuella markområdet anvisas till SISAB enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1 – 1½ år och att det därefter tar ca ett år att bygga förskolan. Om detaljplanen påbörjas under år 2011 skulle projektet kunna vara färdigt i slutet av år 2013.

Ekonomiska konsekvenser för staden

För projektet behövs ingen ny infrastruktur. Stadens utgifter i projektet bedöms bli mindre än 1 mnkr varvid inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan fattas på delegation inom exploateringskontoret. Utgifterna avser främst anslutningsavgift till VA, fastighetsbildning, trädplanering som grönkompensation samt administrativa kostnader.

Marken föreslås upplåtas med tomträtt och staden får inkomster i form av tomträttsavgäld. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Driftkostnaderna för befintlig gatu- och parkmark påverkas inte av nybebyggelsen.

Övriga konsekvenser av projektet

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Bebyggelsen påverkar i viss mån rekreativt värde i området då det är troligt att den f.d. barnstugetomten och närmaste området omkring denna används som närlekplats. Ett berg i dagen ger karaktär åt området och gör det spännande som naturlekplats.

Områdets karaktär med berg i dagen och höjdskillnader bör studeras vidare i samband med planeringen för förskolebyggnaden. Den föreslagna markytan, förutom den del som bebyggs, kommer att bli en ny rekreationsyta med lekytor inom förskolans verksamhet.

Utanför aktuellt markanvisningsområde föreslås att grönstråket studeras i syfte att förstärka grönsambanden med plantering av träd och buskar. Kompensationen bör samordnas med andra projekt i området.

-Näringsliv och jobb i regionen

Förskoleverksamheten i sig kommer att initiera ett antal arbetsplatser i området samt de arbetstillfällen som skapas under byggtiden.

-Påverkan på barn

Verksamheten är riktad till barn inom närområdet. Området ligger vid en återvändsgata vilket innebär att trafiken är ringa.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen vilka är positiva till projektet.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Exploateringskontoret anser att området är lämpligt för en förskola.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Området har ett visst värde ur rekreationssynpunkt som närlekplats. Som kompensation föreslås att närliggande grönstråk studeras i syfte att förstärka grönsambanden med plantering av träd och buskar. Kompensationen bör samordnas med andra projekt i området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner markanvisningen och begär att stadsbyggnadsnämnden ska påbörja detaljplanarbetet för förskolan.

Slut