Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Handläggare
Margareta Catasús
08-508 260 62

Till
Exploateringsnämnden
2016-03-10

Markanvisning för förskola inom fastigheten Gubbängen 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och utökad markanvisning till Besqab Projekt och Fastigheter AB tillsammans med Besqab Projektutveckling AB inom fastigheterna Skottåret 2 och Gubbängen 1:1 i Hökarängen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Gubbängen 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

2. Exploateringsnämnden godkänner en utökning av tidigare markanvisning till Besqab Projekt och Fastigheter AB tillsammans med Besqab Projektutveckling AB inom fastigheterna Gubbängen 1:1 och Skottåret 2.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 260 62
Växel 08-508 276 00
margareta.catasus@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

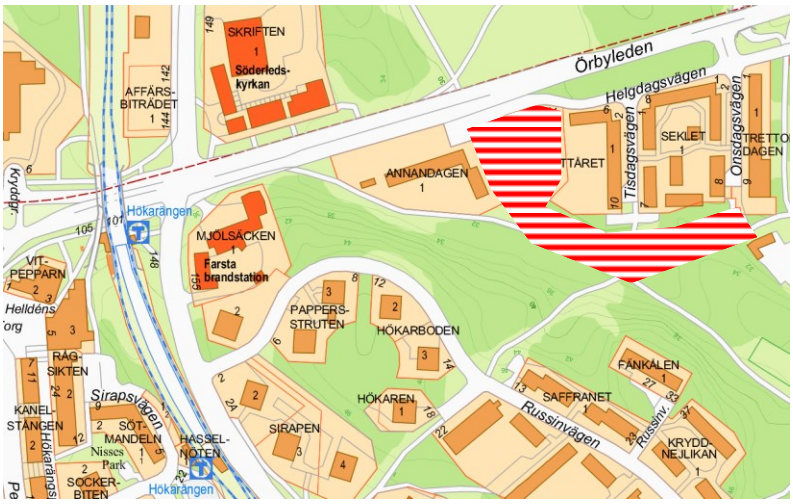
Skolfastigheter i Stockholm AB har inkommit med en ansökan om mark för att uppföra en ny förskola med sex till åtta avdelningar inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Hökarängen. Marken avses upplåtas med tomträtt. Förskolan ersätter en mindre befintlig förskola på fastigheten Skottåret 2 som avses rivas och ge plats för nya bostäder.

Kontoret föreslår att nämnden utökar den tidigare anvisningen för Besqab (dvs Besqab Projekt och Fastigheter AB tillsammans med Besqab Projektutveckling AB) (2015-09-24) med ytterligare ca 50 lägenheter (till totalt 100 lägenheter) inom fastigheten Skottåret 2 och del av fastigheten Gubbängen 1:1, d.v.s. att Sisab och Besqab byter mark med varandra för ett mer effektivt markutnyttjande. Besqab ska efter fastighetsbildning förvärva marken enligt tidigare tecknat markanvisningsavtal.

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 6,7 mnkr.

Detaljplanearbete pågår för Besqabs tidigare markanvisning, (Start-PM 2016-02-02 i SBN). Den nya förskolan och det utökade antalet bostäder ska ingå i samma detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

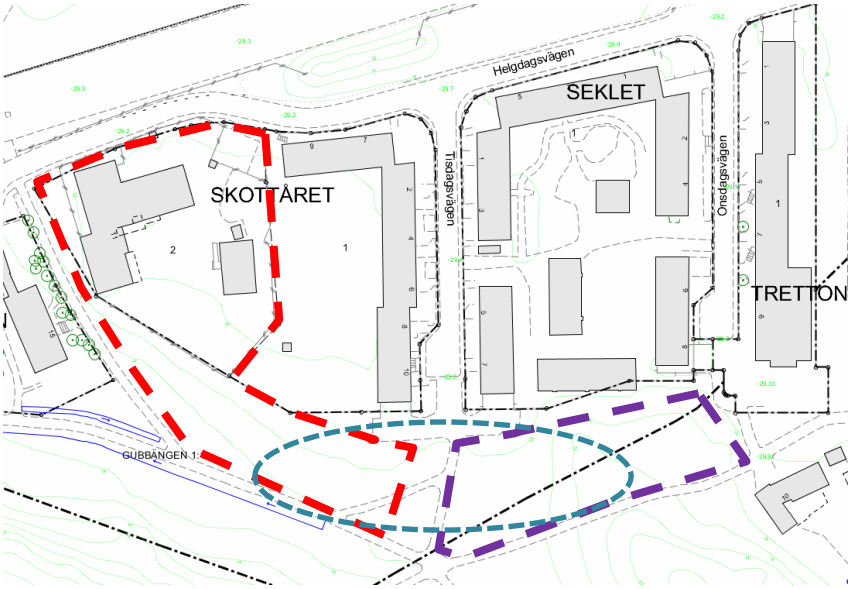


Område som föreslås markanvisas

Bakgrund till markanvisningen

Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan kallad Sisab) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny förskola om sex-åtta avdelningar i Hökarängen. Förskolan ersätter en mindre befintlig förskola från 1970-talet på fastigheten Skottåret 2 som avses rivas och ge plats för nya bostäder.

Besqab fick 2015-09-24 markanvisning för ca 50 lägenheter med bostadsrätt inom fastigheten Gubbängen 1:1, delvis på den mark som nu föreslås anvisas till Sisab. Kontoret föreslår också att nämnden utökar Besqabs anvisning med ytterligare ca 50 lägenheter inom fastigheten Skottåret 2 och del av fastigheten Gubbängen 1:1, d.v.s. att Sisab och Besqab byter mark med varandra för ett mer effektivt markutnyttjande. Besqab ska efter fastighetsbildning förvärva marken enligt tidigare tecknat markanvisningsavtal.



Besqab **Sisab**

Besqabs tidigare markanvisning

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna dels är avsedd allmänt ändamål (förskoletomten) och dels för park eller planterad allmän plats. Ytan består av öppen och trädbevuxen naturmark.

Huvuddelen av den omgivande bebyggelsen är uppförd på 1940-talet och består av tidstypiska punkthus och lamellhus.

I Hökarängen är cirka 74 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, cirka 13 % hyresrätter med privata fastighetsägare

och bostadsrätter utgör cirka 13 % av det totala bostadsbeståndet. Mindre än 1 % av bostäderna är småhus. Storleksfördelningen är 13 % ettor, 51 % tvåor, 26 % treor och 10 % fyror och större (Stockholms stads områdesfakta 2014).

Under de tre senaste åren har sju markanvisningar lämnats i Hökarängen varav huvuddelen är i tidigt planeringsskede.

Markanvändning idag

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Besqab 2015-09-24.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-02-04.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en förskolebyggnad i två våningar med 6-8 avdelningar. Den nya placeringen innebär att förskolan får ett bullerskyddat läge i direkt anslutning till naturmark och en parklek. Marken ska upplåtas med tomträtt till Sisab som hyr ut förskolan till Farsta stadsdelsförvaltning. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Sisab enligt detta utlåtande.

Förslaget innehåller även en utökning av en tidigare markanvisning till Besqab med ytterligare ca 50 bostadsrättslägenheter. Marken för dessa bostäder förvärvas efter fastighetsbildning. Kontoret tecknar ett tilläggsavtal i enlighet med tidigare tecknat markanvisningsavtal.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Förskolan kommer att ingå i samma plan som de nya bostäderna på den befintliga förskoletomten. Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden 2016-02-04.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken för förskolan avses upplåtas med tomträtt. Marken för bostäderna förvärvas av Besqab efter fastighetsbildning.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen ska stå för plankostnaderna och övriga kostnader som hör till byggnationen av förskolan och husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostäder och lokaler

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

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- mångfald av boende och boendeformer
- bygga i goda kollektivtrafiklägen
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar

- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- planera för förskolor i ett tidigt stadium

Den aktuella exploateringen avser totalt cirka 100 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 87 % lägenheter med hyresrätt och 13 % med bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning inför Besqabs markanvisning i september 2015. Området ingår inte i den ekologiska infrastrukturen (av miljöförvaltningen kallad ESBO) , men ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur de negativa effekterna kan mildras och vilka kompensationsåtgärder som kan göras. Ytterligare miljökonsekvenser som bör utredas är omhändertagande av dagvatten, ökad och intensivare nederbörd p.g.a. klimatförändringar samt trafikbuller från Örbyleden.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskapskaraktär, grönstruktur, luftkvalitet, fornlämningar och kulturmiljö. Projektet bedöms inte påverkas av markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

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 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Den befintliga förskolan som föreslås rivas och ersättas ligger i ett bullerutsatt läge intill Örbyleden. Den nya förskolan placeras i ett bullerskyddat läge i direkt anslutning till naturmark och en parklek. Kontoret bedömer att förändringen är positiv för barnen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstarter till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

När köpeavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett försäljningsbeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal två 2017.

.

Risker och osäkerheter

Den nya förskolan måste uppföras innan bostadshusen kan byggas. En förutsättning för att tidplanen ska hålla är att erforderliga beslut kan tas i berörda nämnder och bolag avseende förskolan.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen. Alla ställer sig positiva till förslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som genom ett effektivt markutnyttjande både innebär en ny förskola i ett bullerskyddat och naturnära läge och ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i stadsdelen.

Slut