



Larisa Freivalds
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 37
larisa.freivalds@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

**Återtagande av tomträttsfastigheten Kållandsö 1
(Västbodaskolan) i Farsta samt del av
tomträttsfastigheten Rustmästaren 2 (Bergholmsskolan)
i Bagarmossen.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner återtagandet av tomträttsfastigheterna Kållandsö 1 och Rustmästaren 2 och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal med SISAB enligt förslag i utlåtandet
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för båda fastigheterna.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningarna i Farsta respektive Skarpnäck har beslutat att avveckla skolverksamheten i Västbodaskolan respektive Bergholmsskolan. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) önskar därför återlämna hela fastigheten Kållandsö 1 i Farsta och del av fastigheten Rustmästaren 2 i Bagarmossen. Delar av skolbyggnaden inom Rustmästaren 2 är fr o m hösten 2007 uthyrd till en friskola och SISAB kvarstår som tomträttshavare för den delen. Kontoret föreslår att staden inlöser fastigheterna för bokförda värden motsvarande 10,9 mkr för Kållandsö 1 och ca 11,6 mnkr för Rustmästaren 2. Beloppet har inrymts i nämndens budget för 2007.



Kontoret föreslår att programarbete startar för Kållandsö 1 och att parallella uppdrag genomförs för Rustmästaren 2 i syfte att omvandla fastigheterna till bostadsbebyggelse. Fastigheterna ligger centralt i stadsdelarna och bedöms vara mycket lämpliga för bostäder. Nämnden föreslås hemställa hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för bägge områdena.

Bakgrund och förslag till återtagande av fastigheterna

Stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck beslutade 2006-01-26 att flytta Bergholmsskolans verksamhet till Tåtorpsskolan. Stadsdelsförvaltningen har därefter avvecklat sina verksamheter i lokalerna. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), som innehar tomträtten till fastigheten Rustmästaren 2, har därefter hyrt ut halva huvudbyggnaden samt gymnastiksalen till en friskola. SISAB föreslår att resterande del av fastigheten avskiljs genom fastighetsbildning och att Stockholms stad återtar övriga byggnader och mark. Staden skall ersätta SISAB med bokfört värde för fastigheten, preliminärt ca 11,6 mnkr. SISAB och exploateringskontoret studerar nu lämplig gräns för delning av huvudbyggnaden och kvarvarande skoltomt.

Stadsdelsförvaltningen i Farsta beslutade 2007-04-26 att avveckla Västbodaskolan fr o m 1 aug 2007. SISAB som även här innehar tomträtten till fastigheten Kållandsö 1 har därför tomställt skolan. Exploateringskontoret och SISAB har upprättat förslag till avtal som innebär att tomträtten upphör 2007-12-31 och att Stockholms stad återtar såväl byggnader som mark. Staden ska ersätta SISAB med bokfört värde för fastigheten som uppgår till 10,9 m kr.

Kommande bostadsexploatering

På fastigheten Kållandsö 1 finns idag två långsmala byggnader med lektionssalar och mellan dessa en byggnad som innehåller gymnastiksal och matsal. Stora delar av skolan är i gott skick och bedöms ha en utformning som möjliggör omvandling till bostäder. Exploateringskontoret avser att tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedöma i vilken utsträckning befintliga lokaler kan bevaras och byggas om till bostäder och hur ytterligare komplettering med bostäder inom fastigheten kan tillskapas. Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag till markanvisning i början av 2008.

Inom fastigheten Rustmästaren 2 finns idag en huvudbyggnad med lektionssalar i två sammansatta L-formade huskroppar. I sydvästra delen av fastigheten ligger en

gymnastiksal och i sydöstra delen finns ytterliggare en långsmal byggnad med lektionssalar. Den västra delen av huvudbyggnaden samt gymnastiksalen skall bibehållas som skola och inrymmer lokaler som är kultur- och byggnadshistoriskt intressanta, t ex aula, fysik- och kemisal samt en portik ut mot Bergrådsvägen. Resterande del av fastigheten och intilliggande mark har stor potential för att skapa ett större bostadsprojekt med flera byggherrar. Stadsbyggnadskontoret har tidigare gjort en förstudie med olika bebyggelsealternativ om hela eller delar av skolbyggnaderna rivs. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret föreslår att parallella uppdrag genomförs med ett antal arkitektkontor för att få ett underlag för kommande programarbete och markanvisningar. Kontoret anser att man i första hand bör undersöka möjligheten att riva återstående byggnader och komplettera med nybebyggelse. Den del av huvudbyggnaden som inte hyrs ut är i stora delar en mörk souterrängvåning som bedöms svår att bygga om till bostäder, och lektionssalarna i den sydöstra delen byggnaden bedöms vara i mindre gott skick.



Kållandsö 1 (Västbodaskolan)



*Rustmästaren 2 (Bergholmsskolan)
Den markerade västra delen av
fastigheten bibehålls som skola*

Analys och konsekvenser

Ekonomi

Inlösen av de bägge fastigheterna innebär utgifter om ca 22,4 mnkr. Beloppet har inrymts i nämndens budget för 2007. Ekonomin för de fortsatta bostadsomvandlingsprojekten kommer att redovisas vid kommande markanvisningar, planremisser och genomförandebeslut.

Miljö och grönytor

Tidiga miljöbedömningar kommer att göras inför kommande markanvisningar och eventuell grönkompensation utredas i fortsatt planarbete. Framtida bostadsexploateringar innebär i huvudsak en återanvändning av redan ianspråktagen mark.

Näringsliv och jobb i regionen

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Kontoret bedömer att kommande bostadsomvandling kan ha en positiv påverkan på byggsektorn i regionen.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Avvecklingen av stadsdelsnämndernas skolverksamhet är redan genomförd. Övrig påverkan på barn och tillgänglighetsaspekter i kommande bostadsomvandling kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Genomförande och tidsplan

Aktuellt tjänsteutlåtande är första redovisningen i detta ärende. De två projekten har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplan kommer att pågå i ca två år för Kållandsös del, och ca två och ett halvt år för Rustmästaren om stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret först genomför parallella uppdrag för området och utreder trafikfrågor m m.

Mot bakgrund av detta kan byggstart av bostäder ske tidigast våren 2010 vid Kållandsö och hösten 2010 vid Rustmästaren

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid förslag till markanvisning i början av 2008 för Kållandsö, och redovisning av parallella uppdrag och förslag till markanvisning våren 2008 för Rustmästaren. Programremiss bör kunna redovisas under 2008 för Kållandsö och under 2009 för Rustmästaren. Genomförandebeslut kan preliminärt fattas under 2009 för Kållandsö och 2010 för Rustmästaren.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat omvandlingen av skolorna med stadsbyggandskontoret och Stockholms stadsmuseum. Stadsmuseet anser att skolorna i första hand bör bevaras, men att en bostadsanvändning är möjlig. Enligt stadsmuseets klassning är bägge skolorna gulklassade, d v s har ett visst kulturhistoriskt värde och miljövärde. Kontoret föreslår att omfattningen av bevarande eller rivning av bebyggelse får utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Kontoret har även informerat stadsdelsförvaltningarna om fortsatt planerad bostadsomvandling.

Planbeställning

Omvandling av skola och komplettering av nya bostäder ställer krav på ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa ny detaljplan för bägge områdena.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser att bägge områdena ligger centralt placerade i respektive stadsdel nära tunnelbana och service och att en omvandling till bostäder är mycket lämplig. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal i enlighet med förslag ovan för återtagande av fastigheten Kållandsö 1 samt motsvarande tilläggsavtal för fastigheten Rustmästaren 2 så snart gränsdragningen av den del av fastigheten som skall bibehållas som skola är klarlagd. Kontoret föreslår vidare att nämnden hemställer om ändrade detaljplaner för båda fastigheterna hos stadsbyggnadsnämnden

Slut