



Jan Hessel
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-03-15

Markanvisning för skoländamål inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Liljeholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för skoländamål inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Liljeholmen. Marken avses efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt.

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.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan för skola inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 vid Lövholmsvägen intill kvarteret Nynäs i stadsdelen Liljeholmen.

För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av ett obebyggt naturområde.

Bebyggelsen direkt intill markområdet utgörs av Anticimex kontorsbyggnad inom fastigheten Nynäs 24 i väster, Trekantens servicehus i öster och bostadsbebyggelsen på Sannadalshöjden ovanför Lövholmsvägen i norr. Den dominerande bebyggelsetypen i markanvisningsområdets närområde är lägenheter i flerbostadshus.



Markanvisningsområdet öster om kvarteret Nynäs, översiktskarta

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning



Markanvisningsområdet öster om kvarteret Nynäs, flygfoto

Exploaterings 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. Marken föreslås upplåtas med tomträtt, enligt av kommunfullmäktige beslutade villkor. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet utgör en del i stadens övergripande mål att under 2012 fatta beslut om nya och utbyggda skolor, vilket i sin tur knyter an till stadens övergripande inriktningsmål att Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Den nya skolan föreslås uppföras i ett värdefullt parkområde och kan ur flera aspekter komma att medföra konsekvenser för den intilliggande miljön. I det fortsatta projektarbetet är det viktigt att kartlägga hur de olika naturvärdena i området är beskaffade och på vilket sätt den nya skolan och dess gård kan utformas så att den medför så liten negativ påverkan som möjligt i parkrummet. Den gångstråkszon som finns runt hela sjön Trekanten är viktig att bevara.

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 Markanvisningsområdet uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

För närvarande finns ett stort behov inom staden att utöka skolkapaciteten inom Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndsområde, och utbildningsförvaltningen arbetar aktivt med att ta fram nya utbildningsplatser på olika håll inom stadsdelsnämndsområdet. De nya skol- och förskolelokaler som projektet medför innebär därför ett välbehövligt tillskott för de barn som bor i närområdet. Den föreslagna exploateringen innebär uppförande av ny bebyggelse i närheten av en genomfartsgata. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl de nya skolbyggnaderna som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning.

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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta bedöms kunna fattas av kontoret på delegation och beräknas preliminärt ske år 2014. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.



Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, utbildningsförvaltningen och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den föreslagna bebyggelsen inom markanvisningsområdet ger ett välbehövligt tillskott av skollokaler i stadsdelen. De förskoleavdelningar som inryms i den nya bebyggelsen tillgodoser ett stort behov av nya förskoleplatser för de barnfamiljer som bor i området.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för exploateringsnämndens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att projektet ger ett visst överskott till exploateringsnämnden genom nya avgäldsintäkter.

Slut