



Lars Fyrvald
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 263 61
lars.fyrvald@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

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

Förslag till beslut

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

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB har sökt markanvisning för skoländamål inom del av fastigheten Årsta 1:1 i Liljeholmen. Området består huvudsakligen av naturmark nära Årstabergs pendeltågstation och används idag för förskolepaviljonger med tillfälligt bygglov. I programmet för Årstadal-Liljeholmen var området tänkt för en mindre bostadsexploatering. Eftersom Årstadalsområdet växt i andra delar jämfört med programmet och p.g.a att det flyttat in så mycket fler barn i området jämfört med prognoserna måste en ny stor

skola tillskapas. Detta område bedöms som det enda möjliga kvarvarande området som går att använda för skoländamål.

Marken avses 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

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en markanvisningsansökan för skola inom del av fastigheten Årsta 1:1 vid Sjöviksbacken norr om kvarteret Packrummet i stadsdelen Liljeholmen.



Markanvisningsområdet norr om kvarteret Packrummet, översiktskarta

För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet används idag för förskolepaviljonger med tillfälligt bygglov.

I programmet för Årstadal-Liljeholmen från början av 2000-talet var området tänkt för en mindre bostadsexploatering. Eftersom Årstadalsområdet växt i andra delar jämfört med programmet och p.g.a att det flyttat in så mycket fler barn i området jämfört med prognoserna måste en ny stor skola tillskapas. Detta område bedöms som det enda möjliga kvarvarande området som går att använda för skoländamål. Området ligger även granne med kv Packrummet som enligt markanvisningsbeslut i exploateringsnämnden i juni 2012 avses omdanas från industri och kontorsanvändning till 500-800 bostadslägenheter, vilket alstrar fler skolbarn.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning



Markanvisningsområdet norr om kvarteret Packrummet, flygfoto

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



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. 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 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 en värdefull naturmiljö och det är därför mycket viktigt att det grönstråk som löper utmed Liljeholmens norra kant vidare mot Årstaskogen beaktas i planeringen av skolan. Detta stråk ligger mellan markanvisningsområdet och bostadsområdet Sjövikshöjden och avses sparas. I det fortsatta projektarbetet är det även viktigt att ta hänsyn till befintliga ekar och utreda möjliga samband och sätt att röra sig igenom och inom området.

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 mål för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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 detaljplanprocessen.

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 skollokaler som projektet medför innebär därför ett välbehövligt tillskott för de barn som bor i närområdet.

Det är viktigt att i det fortsatta planeringsarbetet hitta lösningar rörande ersättningsplatser för de tillfälliga förskolepaviljonger som idag finns inom markanvisningsområdet.

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 en ny detaljplan bedöms kunna påbörjas under 2013. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016.

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



Risker och osäkerheter

Den föreslagna exploateringen innebär uppförande av ny bebyggelse i närheten av stambanan och Sjöviksbacken. Detta måste beaktas vid planeringen av skolan. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl de nya skolbyggnaderna som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn säker utformning.

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. Planeringen av skolan avses samordnas med planeringen av nya bostäder i kv Packrummet.

Slut