

Handläggare
Marie Ekberg
08-508 266 10**Till**
Exploateringsnämnden
2013-11-13

Markanvisning för skollokaler vid Martinskolan, inom fastigheten Askfatet 1 och del av Farsta 2:1 i Hökarängen till Martinskolans Byggnadsstiftelse

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom fastigheten Askfatet 1 och Farsta 2:1 till Martinskolans Byggnadsstiftelse och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefRebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

Martinskolan Byggnadsstiftelse har sökt markanvisning vid Martinskolan i Hökarängen med avsikt att utöka ytan för skollokaler. 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till cirka 3 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Martinskolans Byggnadsstiftelse har inkommit med en ansökan om markanvisning för utökning av skollokaler om cirka 5000 kvm i stadsdelen Hökarängen.



Bild 1, Översiktskarta

Martinskolans Byggnadsstiftelse är en från skolan frikopplad stiftelse som äger skolbyggnaderna vilka hyrs ut till Martinskolan. Martinskolan, söderorts Waldorfskola, startades 1976 och har idag cirka 350 elever i låg- och mellanstadiet och cirka 80 elever i förskolan. Antalet anställda är 85 stycken tillsvidareanställda och 65 stycken tidsbegränsade anställningar.

För området gäller en detaljplan från 1956 enligt vilken fastigheten är avsedd för idrottsområde och parkändamål samt en detaljplan från 1998 för skoländamål. Södra delen av området är ej detaljplanlagt. Idag har Martinskolan ett antal tillfälliga bygglov som inte kan förlängas ytterligare enligt gällande lagstiftning. Permanent bygglov är inte möjligt att erhålla då fastigheten i sin nuvarande storlek inte får bebyggas ytterligare enligt gällande detaljplan.



Bild 2, Föreslaget område för markanvisning

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningsförslaget omfattar utökning av befintliga skollokaler och avses upplåtas med tomträtt.

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

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Bild 3, Ortofoto med föreslagen markanvisning markerad

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms uppgå till 3 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Stadens intäkter utgörs av tomträttsavgäld. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Stadens kostnader utgörs av flytt av gångväg och ledning. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet bidrar till att koppla samman stadens delar samt främjar en levande stadsmiljö i hela staden vilket är i linje med Vision 2030.

Projektet väntas vara genomfört till våren 2017. Projektet faller väl samman med den omfattande planerade bostadsbebyggelsen i Farsta vilket gör ett redan stort behov av skolplatser ännu större.

Lokaler

En utökning av stadens skollokaler i Hökarängen bidrar till att tillgodose ytor för offentlig service. Detta kommer behövas i och med den planerade bostadsbebyggelsen enligt Vision Söderort 2030, där Farsta är utpekad som utvecklingsområde.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskapsvärden, hydrologi. Det föreligger heller inga markföroreningar, fornlämningar, viktiga kulturmiljöer, bullerstörningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd inom området.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas är hanteringen av dagvatten samt en bedömning av befintliga naturvärden.

Vid genomförandebeslut beskrivs resultatet av de utredningar och konsekvensanalyser som gjorts under planprocessen.

Närmaste tunnelbanestation, Hökarängen, ligger cirka 1 km bort och det gör även närmaste busshållplats. I området finns bra gång och cykelvägar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen i samråd med Farsta stadsdelsförvaltning.

Energihushållning

Byggherren 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

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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelsezoner intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet väntas ha en positiv påverkan på barn, då det förutom fler skolplatser är en mötesplats för barn i området där lek är möjlig även utanför skoltid. Även lokalerna kommer vara möjliga att hyra utanför skoltid för olika ändamål.

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 Byggherren sin byggstart till första kvartalet år 2016 och första inflyttning bedöms till första kvartalet år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och fört diskussioner med stadsbyggnadskontoret. Båda ser positivt på skolutbyggnaden.

Idrottsnämnden är informerad om projektet och ytterligare diskussioner ska föras.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet då det redan är stor efterfrågan på skolplatser i området.

Slut