



EXPLOATERINGS  
KONTORET

14

2013-06-04  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR E2013-513-00919  
DNR E2013-513-00678  
DNR E2013-513-00679

Gustaf Schneider  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 263 35  
gustaf.schneider@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2013-08-29

**Markanvisning för skola inom fastigheten Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1 samt för förskolor inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1, och inom del av fastigheten Aspudden 2:1, i Midsommarkransen och Aspudden till SISAB. Inriktningsbeslut**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom fastigheten Brandstegen 1 och del av Midsommarkransen 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1, invid kv Fiberpennan, till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten Aspudden 2:1, invid kv Flyttfågeln, till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för område vid kv Brandstegen (inriktningsbeslut).
5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplaner i enlighet med tjänsteutlåtandet.

Krister Schultz

Sara Lundén

Gunnar Jensen

Bilaga 1: Programmet med de föreslagna markanvisningarna

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

## Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för Aspudden och Midsommarkransen. Huvudfokus har legat på tre frågor: behovet av förskolor och skola, grönstruktur samt bebyggelseutveckling. SISAB (skolfastigheter i Stockholm AB) har inkommit med tre ansökningar om markanvisning, dels för en ny skola för 800-900 elever och dels för två nya förskolor om vardera åtta avdelningar på platser som i programmet pekats ut för dessa ändamål (se bilaga 1). På samtliga platser finns idag kommunala förskolor uppförda med tidsbegränsade bygglov som kommer att avvecklas i samband med exploateringarna.

Ärendet behandlar tre separata projekt, två fristående förskoleprojekt vid kv Fiberpennan och vid kv Flyttfågeln samt ett gemensamt projekt för en skola och bostäder vid kv Brandstegen (fd Hägerstens brandstation). Förskoleprojekten omfattar vardera 8 avdelningar. Skolan planeras för ca 800-900 elever och bostadsexploateringen beräknas rymma ungefär 40 lägenheter. När planarbete startats för skol- och bostadsprojektet vid kv Brandstegen avser exploateringskontoret att genom ett anbudsförfarande utse byggherre för bostadsbebyggelsen. Marken för bostäderna föreslås säljas och marken för skolan och förskolorna ska upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att de tre projekten var för sig ger ett överskott till staden. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för skol- och bostadsprojektet vid kv Brandstegen redovisar ett positivt nettonuvärde om 31 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 47 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 53 mnkr och reavinsten till ca 52 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 169 %. Den totala investeringsutgiften för förskoleprojekten invid kv Fiberpennan och kv Flyttfågeln bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Behovet av skola och förskola är stort i Aspudden och Midsommarkransen. Dessa projekt prioriteras nu när programmet för Aspudden och Midsommarkransen avancerar till markanvisnings- och detaljplaneringsfasen. I programarbetet har det samlade greppet gjort att bra permanenta lägen kunnat identifieras för skola och förskolor, både vad gäller de specifika platserna och den geografiska spridningen. Exploateringarna kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att provas i planprocesserna.

## Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för Aspudden och Midsommarkransen. Syftet med programmet har varit att utreda vad den centrala stadens utvidgning innebär för Aspudden och Midsommarkransen. Huvudfokus har legat på tre frågor: behovet av förskolor och skola, grönstruktur samt bebyggelseutveckling. Programmet föreslår en ny grundskola med plats för

800-900 elever, 37 nya förskoleavdelningar i fem fristående förskolor och ca 20 förskoleavdelningar inom tillkommande bostadsbebyggelse samt mellan 1 300 och 1 600 nya bostäder. Detaljplanerna i området kommer att göras i etapper, där platser som utvecklas för allmänna ändamål och platser som ligger längs stadsstråken samt de större utvecklingsområdena prioriteras.

SISAB har inkommit med tre ansökningar om markanvisning, dels för en ny skola och dels för två nya förskolor på platser som i programmet pekats ut för dessa ändamål (se bilaga 1). På samtliga platser finns idag kommunala förskolor uppförda med tidsbegränsade bygglov som kommer att avvecklas i samband med den nya exploateringen.

### **Tidigare beslut**

Enligt förslag i ett kontorsgemensamt tjänsteutlåtande beslutade fastighetsnämnden (2010-01-19) och exploateringsnämnden (2010-01-21) att överföra fastigheten Brandstegen 1 med fd Hägerstens brandstation från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Samtidigt hemställde exploateringsnämnden hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området. I samband med ett svar på en skrivelse om att upprätta program för Aspudden, Midsommarkransen och Telefonplan beslutade exploateringsnämnden 2010-08-26 att hemställa hos stadsbyggnadsnämnden att ett områdesprogram upprättas för delar av Aspudden och Midsommarkransen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-01-19 att påbörja programarbete för Aspudden och Midsommarkransen.

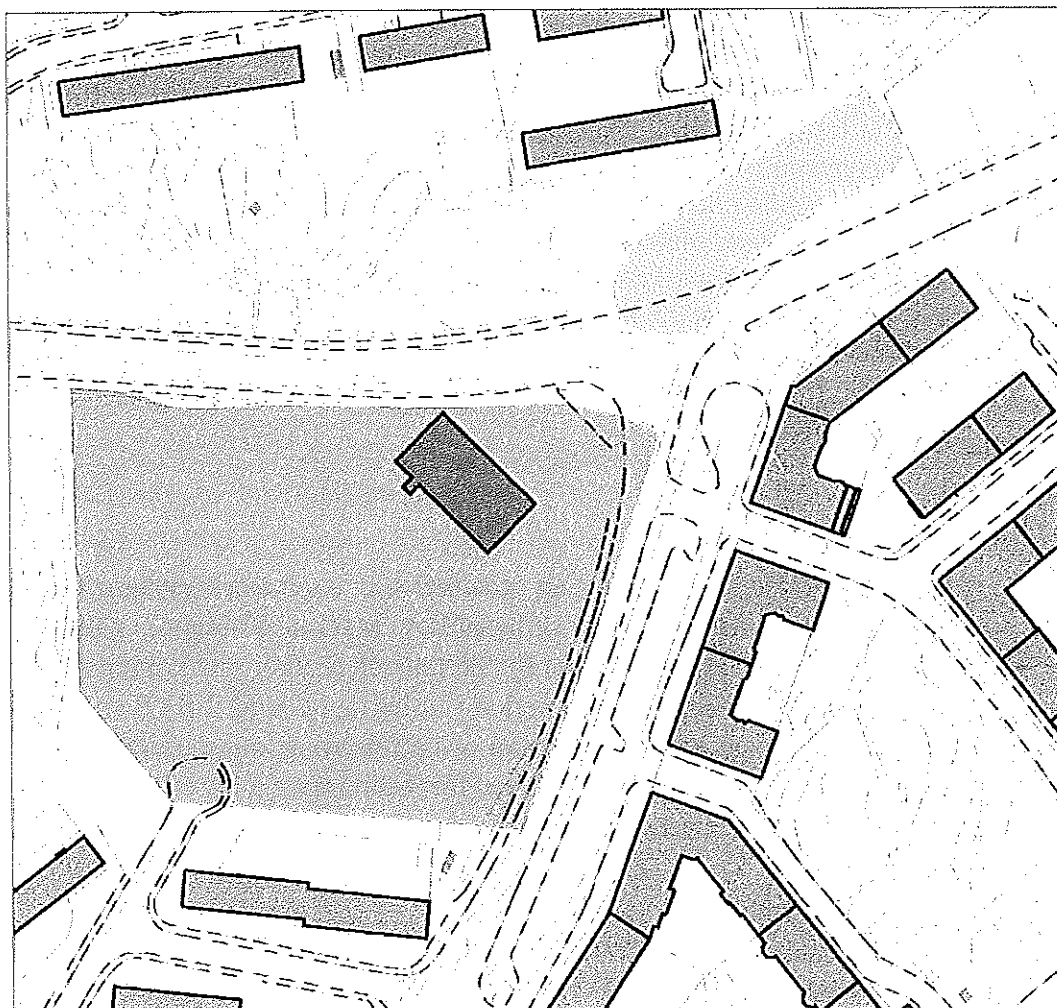
### **Markanvisningar**

Markanvisningarna sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Marken för skolan och förskolorna kommer att upplåtas med tomträtt. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB enligt detta utlåtande. Exploateringarnas innehåll och utformning kommer att prövas i planprocesserna. Nedan sammanfattas förutsättningarna för exploateringarna på de tre aktuella platserna.

### **Kv Brandstegen**

Centralt i Midsommarkransen och nära Aspudden föreslås i programmet att en ny skola för mellan 800 och 900 elever placeras. Markområdet aktuellt för anvisning omfattar fastigheten Brandstegen 1 (fd Hägerstens brandstation) samt intilliggande park- och gatumark. Brandförsvaret lämnade fastigheten Brandstegen 1 vid årsskiftet 2009/2010. Sedan dess förvaltas den av fastighetskontoret, på uppdrag av exploateringskontoret, och hyrs ut på korta kontrakt i väntan på exploateringen. På parkmarken står idag en tillfällig förskola med åtta avdelningar.

Brandstegen 1 ingår i riksintresset för kulturmiljövården, LM-staden. Bebyggelsen här är ett senare tillskott och omnämns inte i varken uttrycket för eller motivet till riksintresset. Byggnaderna har i sig höga kulturhistoriska värden, det visar den kulturhistoriska utredning som har gjorts i samband med programarbetet. I programmets avvägning mellan det kommunala intresset av de kulturhistoriska värdena och det kommunala intresset att anlägga en skola i området har behovet av en skola ansetts väga tyngre. För att tillgodose utbildningsförvaltningens behov föreslås i programmet att vagnhallsbyggnaden bevaras, men att övriga byggnader (expeditionsbyggnad, gymnastikhallsbyggnad, bostadshus) rivs. Rivningsförbud och andra bestämmelser för att bevara det kulturhistoriska värdet kommer att utredas i detaljplanearbetet.



*Det föreslagna markanvisningsområdet för skola (Brandstegen 1 m.m.) i ljusrött och den tilltänkta bostadsvolymen som föreslås ingå i samma detaljplan i gult. Den illustrerade byggnaden inom Brandstegen 1 är vagnhallsbyggnaden som föreslås bevaras.*

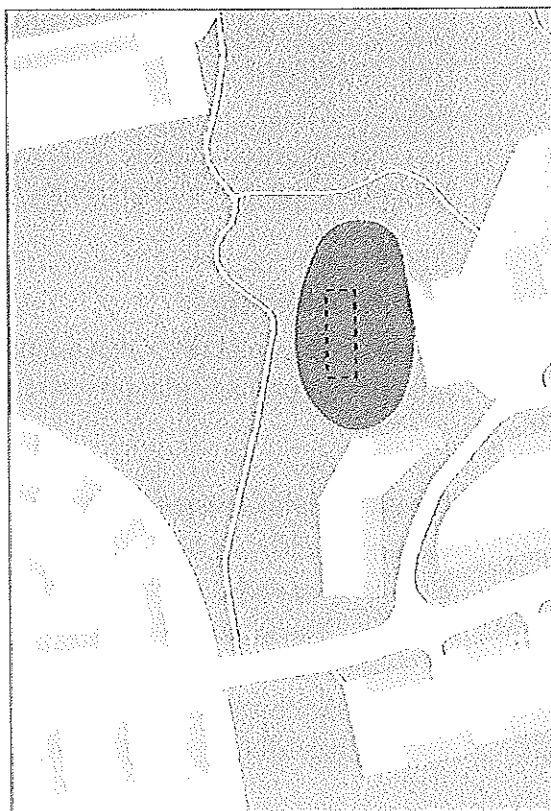
Brandstegen 1 behöver utökas för att tillgodose behovet av skolgård och i väster kommer en del av parken Enbacken att tas i anspråk. I öster kan fastigheten utvidgas något genom att Tellusborgsvägen förskjuts österut när den stora ytan med tvärställda parkeringar tas bort. Förskjutningen blir dock inte så stor eftersom

den nya gatan planeras bli bredare, främst på grund av nya träd och större utrymmen för gång och cykel. Hur stor del av parken som behöver överföras till skolfastigheten, anslutningen mellan park och skolgård, gatornas utformning och skolans placering mot dessa kommer att studeras i detalj i detaljplanarbetet.

Nordost om kvarteret Brandstegen, på andra sidan Bäckvägen, finns ett område som i programmet för Aspudden och Midsommarkransen pekats ut som lämpligt för bostadsbebyggelse. Grovt bedöms ca 40 lägenheter i 4-5 våningar kunna uppföras på platsen. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har utrett att en lämplig avgränsning av den tilltänkta bostadsvolymen österut är förlängningen på Majstångsvägen. Avgränsningen stämmer också väl överens med fastighetsindelningen då bostadsvolymen på stadens mark kan uppföras helt utan att inkräkta på den intilliggande fastigheten som är upplåten med tomträtt. I programmet redovisad omläggning av Tellusborgsvägen österut mot korsningen med Kilabergsvägen är fortfarande möjlig, men det är också möjligt att låta vägen ligga kvar i nuvarande läge. Eftersom både skolan och bostadsbebyggelsen påverkar utformningen och läget på intilliggande gator är det lämpligt att de ingår i samma projekt och samma detaljplan. När planarbete startats avser exploateringskontoret att genom ett anbudsförfarande utse byggherre för bostadsbebyggelsen.

#### **Kv Fiberpennan**

Den nya förskolan vid kv Fiberpennan planeras på parkmark. Den föreslås innehålla åtta avdelningar och ersätter en tillfällig förskola med fyra avdelningar som står uppställd på platsen idag. Förskolegården bör utformas för att värna hållmarkstallskogen på platsen. Väster om parkvägen finns en plan yta där en allmän lekplats föreslås. Angöringen från Fastlagsvägen måste studeras vidare i detaljplanarbetet.



*Det föreslagna markanvisningsområdet för förskola vid kv Fiberpennan i ljusrött.*

### **Kv Flyttfågeln**

Den nya förskolan vid kv Flyttfågeln planeras på parkmark. Den föreslås innehålla åtta avdelningar och ersätter en tillfällig förskola med fem avdelningar som idag står uppställd mitt i parkstråket. Den permanenta förskolan placeras närmare befintlig bebyggelse för att lämna ett så brett grönstråk som möjligt i Aspudsparkens förlängning mot Mälaren. I detaljplanearbetet studeras om angöring kan ske från vändplanen på Ivar Vidfamnes gata, där det redan sköts för en befintlig förskola.



*Det föreslagna markanvisningsområdet för förskola vid kv Flyttfågeln i ljusrött.*

### **Planbeställning**

Exploateringarna kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocesserna.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden - kv Brandstegen**

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet vid kv Brandstegen enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Projektområdet och det tilltänkta planområdet omfattar den nya skolan inom och vid fastigheten Brandstegen 1 samt det planerade bostadshuset nordost därom. Skolfastigheten kommer att upplåtas med tomträtt medan bostadsfastigheten avses säljas till det pris som anbudsförfarandet resulterar i.

### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 31 mnkr motsvarande 224 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 47 mnkr, varav 1 mnkr är utgifter före år 2013, d.v.s. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst projektering och byggande av allmän plats. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 53 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 52 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 291 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 169 %.

SISAB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av skolan. All ekonomisk risk avseende SISABs del av projekteringen står SISAB för. Staden har risk för förgävesprojektering.

### Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 47 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser               | Ack         |             |             |             |              |             |              |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Investering                      | t.o.m.      |             |             |             |              |             |              |
| Mnkr                             | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016         | Senare      | Totalt       |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -1,0        | -0,4        | -1,1        | -1,8        | -34,3        | -8,6        | -47,2        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0          |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-1,0</b> | <b>-0,4</b> | <b>-1,1</b> | <b>-1,8</b> | <b>-34,3</b> | <b>-8,6</b> | <b>-47,2</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 53,1         | 0,0         | 53,1         |

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

#### Driftbudget

Sedan fastigheten Brandstegen 1 överfördes till exploateringsnämnden vid årsskiftet 2009/2010 har den i princip genererat ett nollresultat. Kontoret bedömer att den kommer att fortsätta göra det fram till genomförandet.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas endast påverkas marginellt av genomförandet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 52 mnkr.

#### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter och intäkter i projektet. Då både volymen och priset per kvm ljus BTA för bostadsfastigheten är okända har dessa faktorer fått uppskattas grovt. Investeringsanalysen är därmed behäftad med större osäkerhet än i normalfallet. Om projektet drar ut mycket på tiden finns risk för kostnader för nödvändigt underhåll av byggnaderna inom fastigheten Brandstegen 1. Underhållet har de senaste åren blivit eftersatt i väntan på exploateringen.

#### Slutsats - ekonomi

Det är mycket svårt att så här tidigt i projektet förutse stadens totala ekonomi då både utgifter och försäljningsintäkter är mycket osäkra. Behovet av medel får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

#### Ekonomiska konsekvenser för staden - kv Fiberpennan och kv Flyttfågeln

I projekten vid kv Fiberpennan och kv Flyttfågeln bedöms stadens utgifter i båda fallen understiga 10 mnkr och inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i områdena. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. SISAB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringarna ger ett överskott till staden.

## Hur projekten uppfyller stadens mål

### Lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projekten utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projekten tillgodoser behov av service vilket uppfyller stadens övergripande inriktningsmål att Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende.

Enligt Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm gäller strategin att fortsätta stärka centrala Stockholm för Aspudden och Midsommarkransen. Strategin innebär bland annat att staden utvecklar en mer sammanhållen stadsmiljö i Stockholms närförorter. Två andra strategier enligt översiktsplanen är att satsa på attraktiva tyngdpunkter och koppla samman stadens delar. Liljeholmen och Telefonplan är två av dessa tyngdpunkter, vilka ska integreras med Aspudden och Midsommarkransen för att skapa en sammanhållen stadsmiljö med många funktioner och kvaliteter. Områdena föreslagna för markanvisning ligger även inom det band av stadsdelar som gränsar till dagens innerstad och omfattas av den centrala stadens utvidgning. En fortsatt förtätning med bostäder och verksamheter ska ske så att den höga tillgängligheten kan tas tillvara och möjligheterna att stärka kopplingarna mellan olika stadsdelar kan utnyttjas. Det övergripande målet är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö.

### Miljö

Kontoret har gjort tidiga miljöbedömningar för de tre projekten vilka sammanfattas nedan.

#### Kv Brandstegen

Bostadshuset angränsar till ett befintligt gångstråk mellan Främlingsvägen och Bäckvägen som måste inordnas i exploateringen. Kring det planerade huset finns ekologiskt värdefulla träd (klass 3 ekområde innehållande ekar av klass 2) och miljöer att förhålla sig till. För skolprojektet är det av stor vikt att utreda påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, anslutningen mellan Enbacken och skolgården och hur skolan kommer att påverka Enbacken. Framför vagnhallsbyggnaden står en ek av klass 3 som i möjligaste mån ska sparas. För båda områdena är möjligheterna till LOD mer eller mindre begränsade och fördröjning av dagvatten får studeras i planarbetet.

#### Kv Fiberpennan

Konsekvenserna för naturmiljön bedöms bli marginella jämfört med dagens situation. Förskolans utbredning i väster och norr måste förhålla sig till ett större grönsamband bestående av blandskog och hållmarkstallskog. Förutsättningarna för LOD är mycket begränsade och fördröjning av dagvattnet får studeras i planarbetet.

#### **Kv Flyttfågeln**

Konsekvenserna för naturmiljön bedöms vara positiva i förhållande till dagens situation med en tillfällig förskola mitt i parkstråket i Aspuddsparkens förlängning ner mot Mälaren. Den nya förskolans utbredning i norr måste studeras noga och förhålla sig till det rekreativt och ekologiskt värdefulla parkstråket.

#### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Åtgärder för att kompensera ianspråktaga grönytor kommer att utredas under planprocesserna. Hur stor och hur omfattande grönkompensationen i de respektive projekten blir beror på hur kvantitativa och kvalitativa delar parkmark som projekten tar i anspråk.

#### **Energihushållning**

SISAB ska vid projektering och byggande 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 planprocesserna. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

#### **Påverkan på barn**

Behovet av skol- och förskoleplatser är stort i Aspudden och Midsommarkransen. Projekten innebär att skol- och förskoleplatser tillskapas och att tillfälliga verksamheter ersätts med permanenta vilket bedöms förbättra förutsättningarna att tillskapa långsiktigt bra miljöer för barn.

#### **Genomförandefrågor**

##### **Tidplaner och kommande beslut**

Projekten har preliminära och översiktliga tidplaner. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sina byggstarter till år 2015. Detta är sannolikt det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden vad gäller förskoleprojekten vid kv Fiberpennan och vid kv Flyttfågeln. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden vad gäller skol- och bostadsprojektet vid kv Brandstegen infaller när marken för bostäderna ska anvisas till den byggherre som vunnit anbudstävlingen, preliminärt under hösten år 2013.



### **Risker och osäkerheter**

Den idag största identifierade risken för skolprojektet består i att byggnaderna på fastigheten Brandstegen 1 ingår i den så kallade LM-staden (efter LM Ericsson) som enligt stadsmuseets klassificering har ett högt kulturhistoriskt värde (grön färg på kartan) och är av riksintresse för kulturmiljövården. Påverkan på riksintresset har beaktats i programmet. Men vad riksintresset kan få för konsekvenser på utformningen är inte utrett i detalj. För samtliga projekt är tidplanerna osäkra, till stor del beroende på risken för överklaganden.

### **Information till andra förvaltningar**

Stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen ställer sig alla bakom de föreslagna markanvisningarna. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Behovet av skola och förskola är stort i Aspudden och Midsommarkransen. Det kommunala intresset av dessa verksamheter prioriteras därför nu när programmet för Aspudden och Midsommarkransen avancerar till markanvisnings- och detaljplaneringsfasen.

I programarbetet har det samlade greppet gjort att bra permanenta lägen kunnat identifieras för skola och förskolor, både vad gäller de specifika platserna och den geografiska spridningen. Förskolorna planeras på platser med låg trafikintensitet och närhet till natur. En försiktig anpassning till terrängen ska gälla för lek och redskap. Bergsprängning ska undvikas och värdefulla träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Den nya skolan ligger centralt inom programområdet och har förutsättningar att bli en naturlig samlingspunkt. I det fortsatta arbetet är det av stor vikt att utreda hur en säker trafiksituation kan tillskapas kring skolan, hur skolan kommer att påverka den intilliggande parken Enbacken och vad skolans ytor kan tillföra området på kvällar och helger.

### **Slut**

(

( )

(

(