

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Markanvisning för idrottsändamål inom del av fastigheten Marieberg 1:26 i Marieberg till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottsändamål inom fastigheten Marieberg 1:26 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.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 37
Växel 08-508 276 00
edwin.bjorkefall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB förvärvade fastigheten Centauren 1 (Konradsberg) av Akademiska hus under 2014. För att möjliggöra användningen av lokalerna för utbildningsförvaltningen behöver de kompletteras med lokaler för idrottsundervisning. I dagsläget finns det endast en mindre idrottssal placerad helt under mark i anslutning till Rålambsvägen

och denna sal kan inte tillgodose de behov som verksamheten har. Undermarksläget medför även begränsningar i användandet för personer med funktionsnedsättningar vilket delar av de hyresgäster som SISAB har inom fastigheten begränsas av. Utbildningsförvaltningen och SISAB prioriterar utbyggnaden högt då idrottslokalernas avsaknad begränsar användandet av hela anläggningen.

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 ca 6 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning för en idrottsbyggnad.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park-ändamål.

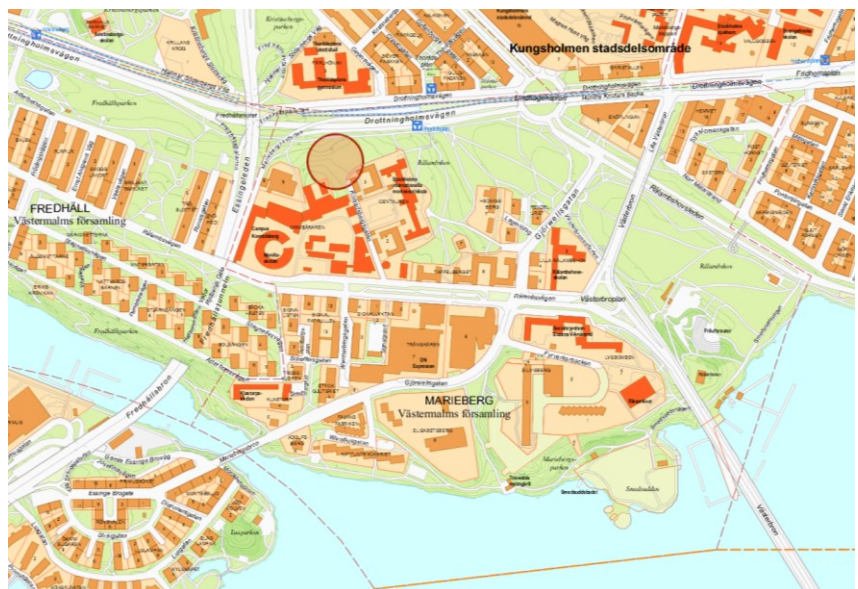


Bild 1. Översiktskarta med markanvisningsområdet utmarkerat med rött.

I planprogrammet för Marieberg som antogs 2012 har platsen föreslagits för bebyggelse, plats 5. I programsamrådet framkom att det finns anläggningar under mark som gör att grundläggningen för bostadsbebyggelse i denna del skulle kunna vara problematisk, någonting som möjligen en idrottsbyggnad har mindre problem med.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Det är en del av utvecklingen av Marieberg. Övriga delar av utvecklingen inom programområdet har inväntat beslut från Länsstyrelsen beträffande hanteringen av flygbullerfrågor. Länsstyrelsen har i april 2016 beslutat att godkänna detaljplanen för Krillans krog, vilken är av betydelse för hanteringen av Marieberg. Länsstyrelsens beslut vann laga kraft i maj 2016.

Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet för Marieberg 2012-10-25. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning för den aktuella platsen, men förväntas fatta beslut om start-pm för detaljplanläggning parallellt med detta beslut.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en idrottsbyggnad samt en ny tillgänglig angöring till hus S (befintlig villa i norr) som idag endast är tillgänglig via internkommunikation, vilket begränsar SISAB:s möjligheter att nyttja ytorna. Byggnation på denna plats medför krav på att hantera de ekologiska samband som parksambandet mellan Norr Mälarstrand, Råambshovsparken och Fredhällsparken ställer på platsen.



Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdet utmarkerat med rött.



Bild 3. Baskarta med markanvisningsområdet utmarkerat med rött.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Idrottsbyggnaden upplåts med tomträtt till bostadsavgäld på sedvanliga villkor för skoländamål.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

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.

Projektet initieras av Utbildningsförvaltningen som får avgöra om det finns behov av att redovisa investeringen enligt de riktlinjer som staden har för stora investeringsprojekt. För exploateringskontorets, trafikkontorets och stadsdelsförvaltningens del kommer förslaget innebära mindre justeringar av de ytor som ska driftas och underhållas. Konradsbergsgatan är idag en allmän gata.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 6 mnkr. De utgifter för kommunala anläggningar som väntas uppstå är åtgärder i parken, grönkompensation, ev. ombyggnad av gata, samt anslutning av VA. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

SISAB 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

Beslutet om att investera i Konradsberg som en plats för utbildning innebär också att Staden bör besluta sig för att utveckla fastigheterna till fullgoda lokaler och i denna del utgör idrottsbyggnad en viktig pusselbit. Etableringen bör också innebära positiva effekter för den offentliga servicen och föreningslivets utveckling under de tider som lokalerna inte brukas för undervisning.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt de ekologiska samband som nämnts ovan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

SISAB är medvetet om att platsen som sådan ställer särskilda krav på hanteringen av de ekologiska sambanden i området. 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 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. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill den nya idrottsbyggnaden och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Eftersom utbyggnaden sker i en skolmiljö kommer SISAB behöva beakta barnperspektivet särskilt under utbyggnadstiden. Målet med projektet är dock att förbättra skolbarnens miljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad 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 Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Platsen är som redovisats ovan den smalaste delen av den gröna korridor som löper mellan Norr Mälarstrand och Fredhällsparken. Frågor om gröna samband och ekologi kommer därför vara viktiga att studera i planarbetet. Vidare är osäkerheterna kring grundläggningens förutsättningar en riskfaktor.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Utbildningsförvaltningen har vidare haft kontakt med idrottsförvaltningen om förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Platsen bedömdes i programarbetet som lämplig att ianspråka för bebyggelse av bostäder. Med anledning av SISAB:s förvärv av fastigheten Konradsberg för grundskola och det stora behovet av idrottslokaler ser kontoret det lämpligt att pröva platsen för idrottshallar.

Slut