

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73

Till
Exploateringsnämnden
2017-03-09

Markanvisning för skola inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Husby till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom del av fastigheten Akalla 4:1 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.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB, har fått i uppdrag av utbildningsförvaltningen att hitta mark för att uppföra nya skolor inom Rinkeby-Kista stadsdelsområde. I samråd med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har SISAB undersökt möjligheten att bygga en ny skola i anslutning till den planerade idrottshallen vid Dalhagens BP i Husby. Skolan skulle kunna betjäna både förskola och årskurs 1-9 och har ett bra läge för att

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 00
joakim.norell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

täcka upp skolbehovet från den planerade bostadsutbyggnaden i Husby och Kista. Den planerade idrottshallen skulle även kunna utnyttjas för skolidrott.

Det finns ett utbyggt gång- och cykelvägnät i platsens närhet, men angöringsväg till skolan och idrottshallen för såväl motorfordon som för gång- och cykeltrafik behöver utredas närmare i planprocessen.

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.

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

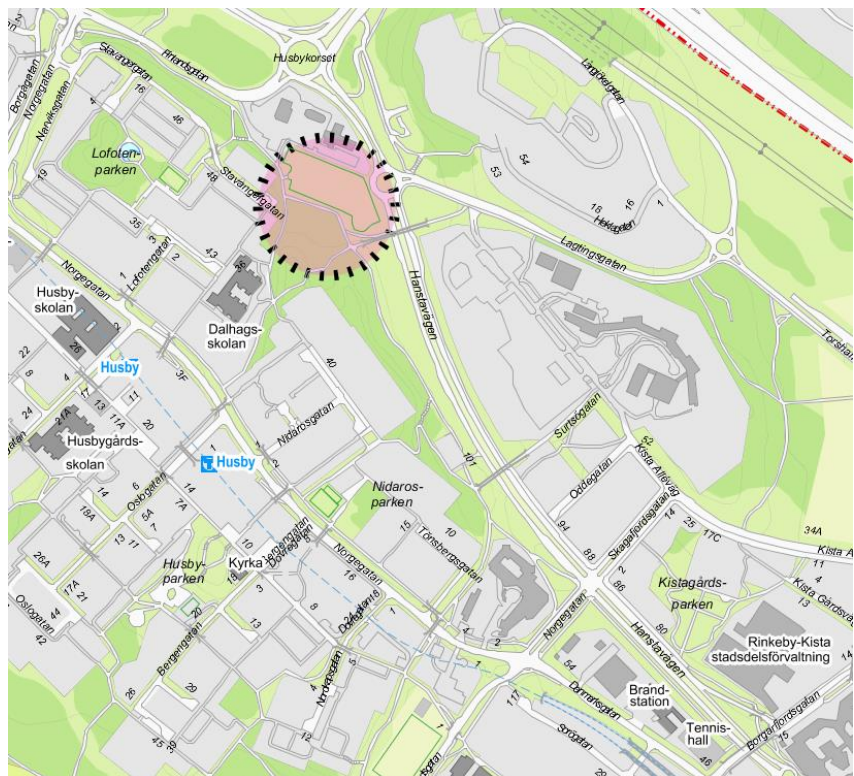


Bild 1. Översikt

Bakgrund till markanvisningen

I juni 2016 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden var sitt utredningsbeslut om att uppföra en idrottshall vid Dalhagens bollplan i Husby. Behovet av nya idrottshallar i Stockholm är stort. Den planerade idrottshallen på Dalhagens bollplan skulle medföra att idrotten för både Husby och Kista får bättre

förutsättningar att växa, och fler barn och ungdomar kan aktiveras.

SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning för en skola invid den redan planerade idrottshallen på Dalhagens bollplan som anvisades till fastighetsnämnden 2016-09-02.

En utredning gjord av SISAB, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, visar på ett stort behov av flera skolor inom Rinkeby-Kista stadsdelsområde med fokus på Kista som en starkt växande stadsdel. Den planerade idrottshallens placering syftar delvis till att förbättra förbindelser och målpunkter mellan Husby och Kista, en skola anses förstärka förbindelserna ytterligare.

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för parkmark. Parkmarken (Dalhagens bollplan) består av en grusad 11-spelsplan för fotboll, löparbana/friidrott, basketplan och grönytor som idrottsförvaltningen förvaltar. Idag används fotbollsplanen i liten utsträckning. Området strax söder fotbollsplanen är även det parkmark men består av ett mindre skogsparti mot en höjd till Husby.

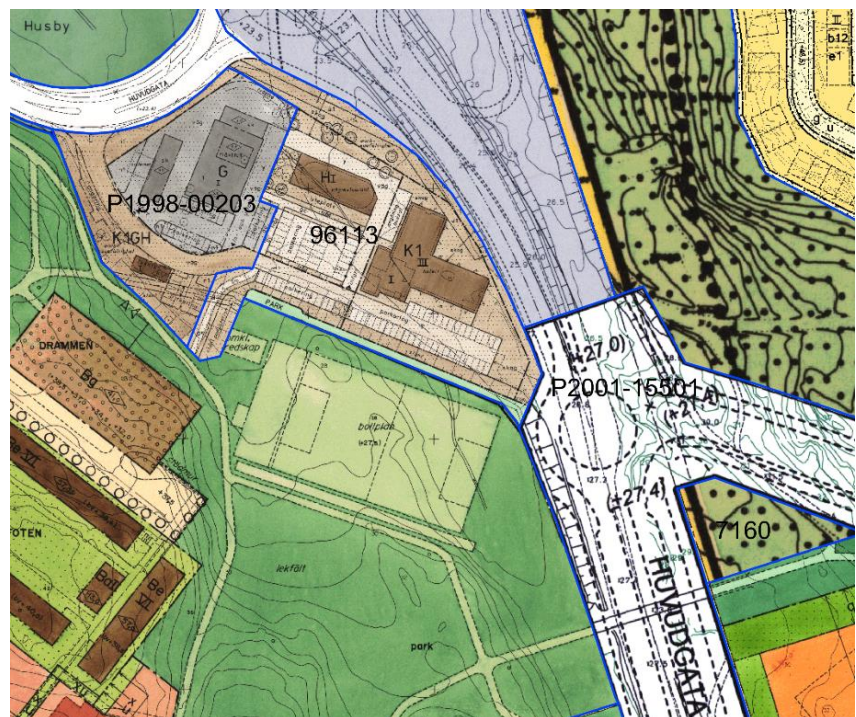


Bild 2. Gällande detaljplan



Bild 3. Flygbild

Tidigare beslut

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade var sitt utredningsbeslut om att uppföra en idrottshall vid Dalhagens bollplan 2016-06-14 resp. 2016-06-21.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-09-02 om att anvisa mark för idrottsändamål inom del av Akalla 4:1 vid Dalhagens bollplan till fastighetsnämnden och har därigenom begärt att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Stadsbyggnadsnämnden har ännu inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Start-PM för både idrottshall och skola är planerat att tas upp i stadsbyggnadsnämnden 2017-04-06.

Markanvisning

Tidigare förslag från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen innehållande nybyggnation av en fullstor idrottshall till nytta för ungdomar genom bland annat föreningslivet, skolor och Fryshuset kompletteras med en skola för F-9. Marken till idrottshallen upplåts med nyttjanderätt till fastighetskontoret för att sedan hyras ut till idrottsnämnden. Marken till skolan upplåts med tomträtt till SISAB.

Det finns ett utbyggt gång- och cykelvägnät i platsens närhet men angöringsväg till skolan och idrottshallen för såväl motorfordon som för gång- och cykeltrafik behöver utredas närmare i

planprocessen. Möjligheten att samordna idrottshallens och skolans angoring med vägsamfälligheten mot Finlandsgatan ska utredas.

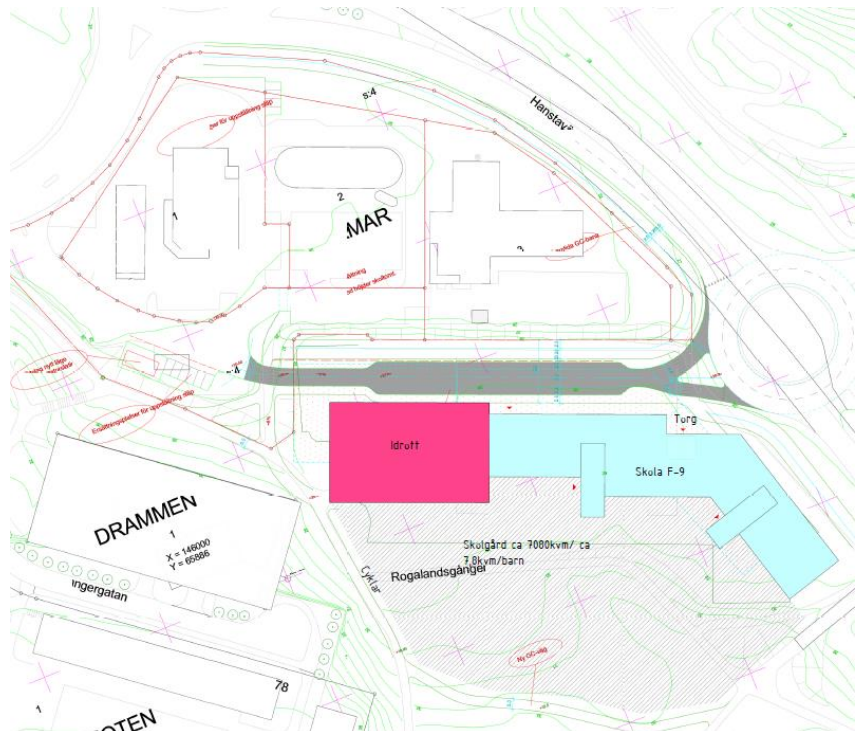


Bild 4. Situationsplan

SISAB ansvarar för genomförandet och står för finansieringen av skolan. Exploateringskontoret upplåter marken och medverkar i planeringsarbetet.

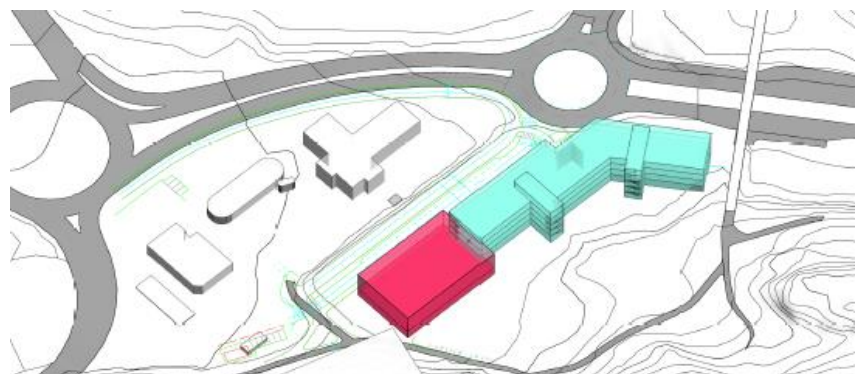


Bild 5. Utbyggnadsförslag, skissen visar i stora drag projektets utformning.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtal för idrottshallen har redan tecknats med fastighetskontoret.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämndens utgifter för både idrottshall och skolan understiger 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut för projektet som helhet bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftskostnaderna för allmän plats påverkas marginellt.

SISAB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av skolan.

Marken upplåts med tomträtt.

Slutsats-ekonomi

Projektet med idrottshall och skola ger ett mindre överskott till exploateringsnämnden. Kontorets utgifter finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som kan uppkomma är påverkan av eventuella naturvärden på det intilliggande skogspartiet. Markföroreningar kan finnas och provtagning ska ske i samband med byggnationen.

Kontoret bedömer att en naturinventering och konsekvensanalys behöver göras under planprocessen för att säkerställa att inte bebyggelsen medför någon betydande negativ påverkan på rekreation, landskapsvärden, naturmiljö och ekologi, hydrologi

och kulturmiljö. I området finns inga fornlämningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd. Buller från Hanstavägen bedöms inte påverka verksamheten i skolan och idrottshallen men behöver beaktas för skolgården och de utomhussporter som planeras. Skolan kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik med flera busslinjer inom ett avstånd om cirka 50-400 meter och cirka 400 meter till Husbys tunnelbanestation.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken som tas i anspråk består till största del av hårdgjord yta inom den befintliga idrottsanläggningen, men anvisningsområdet ligger inom parkmark. Åtgärder för att kompensera ianspråktaga grönytor kommer att utredas under planprocessen.

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. Vistelseytor intill skolan och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader mot entrésidan.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn och barns livsmiljö. Då behovet av skolor förväntas öka i närområdet så har en ny skola inklusive en ny idrottshall en betydande positiv effekt för stadens ungdomar och barn.

Fler ungdomar kommer kunna aktiveras inom idrotten och fler ungdomar kommer kunna få möjligheten till rätt stöd och undervisning i en god och trygg miljö i skolan.

Den nya anläggningen medför att idrotten och utbildningen både i Kista och Husby får bättre förutsättningar att växa och förbättras.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. För skolan redovisas medel och konstnärlig gestaltning av SISAB.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Byggstarten för idrottshallen är planerad till sommaren 2018 och kan stå klar sommaren 2019 medan skolan väntas få ett behov först runt 2022-2025, då den förväntas vara färdigställd.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för exploateringsnämndens del.

Kommunikation

SISAB har samrått med utbildningsförvaltningen och projektarbetet har skett i nära dialog med idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Exploateringskontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att den föreslagna skolan skapar möjligheter för fler barn och ungdomar i Rinkeby-Kista stadsdelsområde att få en bra skolgång och ägna sig åt idrott när hela anläggningen tillgodoser en lösning på behovet av skolor och idrottshallar. Kontoret ser också positivt på att den nya skolan och hallen kommer att skapa en bra målpunkt och öka förbindelsen mellan Husby och Kista. Projektets utbyggnadsstrategi skapar på så sätt en sammanhängande stad som bryter osynliga barriärer och förbättrar integrationen mellan stadsdelarna.

Slut