

Handläggare
Mauritz Ericson Montgomery
08-508 266 70

Till
Exploateringsnämnden
2019-09-26

Markanvisning för skoländamål inom fastigheten Ångpannan 20 i Södermalm till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom fastigheten Ångpannan 20 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

SISAB innehar idag tomträtten till fastigheten Ångpannan 20. Syftet med projektet är att möjliggöra en utbyggnad av Högalidsskolans skolverksamhet. För att klara ett utökat behov av lokaler behöver fastigheten kompletteras med en ny mindre byggnad vid sidan av huvudbyggnaden. I gällande detaljplan Pl 538 från år 1929, är Ångpannan 20 planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål. Marken närmast Folkskolegatan är planlagd

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 70
Växel 08-508 276 00
mauritz.ericson.montgomery@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

som mark som inte får bebyggas, för att kunna uppföra en ny byggnad mot gatan krävs således en planändring.

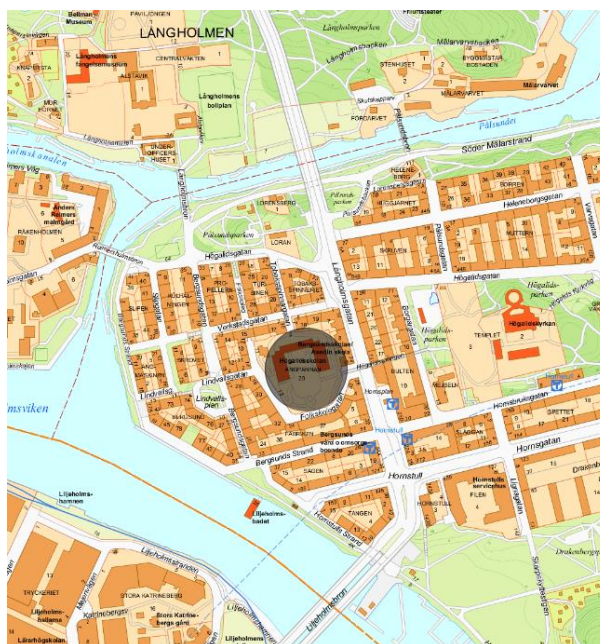
Kvartersmarken för skola ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Tilläggsavtal till tomträttsavtal kommer att tecknas för tillkommande ytor. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott i form av intäkter från tomträttsavgäld.

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

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för skoländamål. Högalidsskolan är en F-9 skola belägen i Hornstull på västra Södermalm. Här har ca 1000 elever sin skolgång. Skolbyggnaden som är från 1921 genomgick för några år sedan en omfattande renovering. Skolan färdigställdes och återinvigdes i januari 2016.



Figur 1 Markanvisningens placering inom Södermalm

Under slutet av 1990-talet ansökte SISAB och fick beviljat ett tillfälligt bygglov för uppställning av en flyttbar skolbyggnad inom kvartersmark, sedan dess har den tillfälliga skolbyggnaden

stått uppställd längs med Folkskolegatan. Ny byggnad föreslås i huvudsak uppföras i motsvarande läge och en planändring krävs för att möjliggöra byggnation.

SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny skolbyggnad på fastigheten Ångpannan 20 och har blivit tilldelad markanvisningen via direktanvisning på grund av att de är befintliga tomträttshavare.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

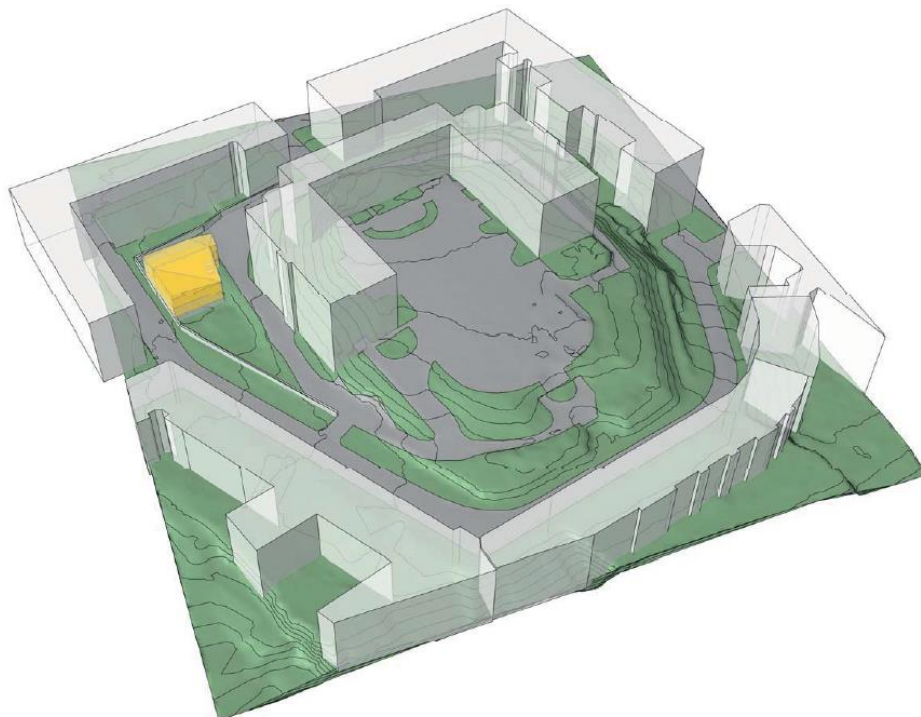
Markanvisning

Förslaget innehåller rivning och nybyggnation av en tillbyggnad till Högalidsskolan. Den nya byggnaden föreslås i huvudsak placeras i motsvarande läge, men med en förlängning mot gatan.



Figur 2 Ortofoto över markanvisningsområdet

ÖVERSIKTSVYER



Figur 3 Översiktsvy från söder. Tillbyggnad gulmarkerad.

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning. 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.

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.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kvartersmarken för skola ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Tilläggsavtal till tomträttsavtal kommer att tecknas för tillkommande ytor.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

En utökad skolverksamhet i befintlig skolmiljö inom centrala delarna av Stockholm går i linje med stadens mål om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt att lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras. Det överensstämmer även med att använda den centrala stadens attraktionskraft och möjliggör värdeskapande kompletteringar.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur de ekologiska värdena påverkas. Berörda ytor i området är i huvudsak hårdgjorda. Det finns en översvämningsrisk inom en del av markområdet. Högalidsskolan samt närliggande flerbostadshus är grönklassificerade av stadsmuseet. Georg A. Nilsson som ritat skolan var en av Sveriges främsta skolarkitekter.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, Stockholms grönsstruktur, landskapskaraktär, fornlämningar, buller, luftkvalitet, dagvatten, yt- och grundvatten, förhöjda vattennivåer eller markföroreningar.

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 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet väntas medföra en positiv påverkan på barn som får bättre tillgång till skolplatser i sin närmiljö.

Konstnärlig utsmyckning

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 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Markanvisningsområdet är i dag redan bebyggt och inom befintlig kvartersmark för skolverksamhet. Det innebär att tomträttshavaren redan har kännedom om viktiga frågor som angöring, tekniska förutsättningar, grundförhållanden, bullerproblem och miljökvalitetsnormer.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att SISAB utvecklar fastigheten där Högalidsskolan är belägen för att klara ett utökat behov av lokaler till skolverksamheten.

Slut