

Handläggare
Kajsa Jonsson
08-508 264 98**Till**
Exploateringsnämnden
2023-11-09

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för skoländamål inom fastigheten Futharken 2 och del av Åkeshov 1:1 i Norra Ängby med Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Futharken 2 och del av Åkeshov 1:1 för projekt Futharken 2 och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefMatilda Lewis
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet gäller en överenskommelse om exploatering och utökad skoltomt för Nya Elementarskolan i Norra Ängby.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) är tomträtthavare.

Skolan står inför en kapacitetsökning som kräver en större om- och tillbyggnad.

Ett förslag till detaljplan har tagits fram som möjliggör en utbyggnad av matsal, särskola (MIRA) och ämnessalar väster om befintlig skolbyggnad samt mellanstadium och idrottshall i den östra delen av skolfastigheten Futharken 2.

Planförslaget tydliggör infarterna i skolans västra del, i syfte att göra dem mer trafiksäkra för eleverna. En allmänt tillgänglig gångförbindelse möjliggörs mellan befintlig tunnelbaneuppgång och Kyrksjölöten naturreservat. Dessutom bekräftas befintlig elnätsstation och tunnelbaneuppgång som finns inom fastigheten Futharken 2 idag.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms bli cirka en miljon kronor, vilket gör att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Projektet har inga investeringsinkomster. Eftersom beslut om markanvisning inte fattats av exploateringsnämnden tas detta ärende om överenskommelse om exploatering och utökad tomträtt till nämnden för beslut.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget då det möjliggör en utökad elevkapacitet inom en befintlig skola i ett kollektivtrafiksnära läge.

Bakgrund till överenskommelsen



Figur 1: Översiktskarta. Fastighetens läge markerad med en röd cirkel.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallad bolaget, är tomträtthavare till tomträtten inom Futharken 2 som innehåller en befintlig skola, Nya Elementar. Skolan är belägen vid Åkeshovs tunnelbanestation i stadsdelen Norra Ängby, Bromma.

I samband med att bolaget ansökte om bygglov för en tillbyggnad av skolan Nya Elementars matsal uppdagades att en befintlig skolbyggnad delvis var planstridig. Därmed krävdes en ändring av detaljplanen för att möjliggöra tillbyggnaden av matsalen. Vidare indikerade utbildningsförvaltningens prognos om framtida elevantal att skolan kommer att behöva öka sin kapacitet genom en större om- och tillbyggnad. Den befintliga skolan har idag 1080 elever och enligt utbildningsförvaltningens prognos kommer elevantalet att öka till cirka 1200 elever inom några år. Med anledning av detta ansökte bolaget om en detaljplaneändring avseende Futharken 2. Detaljplanearbetet påbörjades 2018. Detaljplaneprocessen föregicks inte av en markanvisning då utbyggnaden initialt bedömdes kunna ske inom befintlig tomträtt. Ett förslag till ny detaljplan har nu tagits fram som möjliggör en utbyggnad av matsal, särskola (MIRA) och ämnessalar väster om befintlig skolbyggnad samt mellanstadium och idrottshall i den östra delen av fastigheten Futharken 2. De nya skolbyggnaderna ersätter behovet av de tillfälliga paviljonger som används av

skolan idag. Befintliga skolbyggnader bekräftas i plan och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att värna de kulturhistoriska värdena. Planförslaget innebär även en justering av befintlig byggrätt i den norra delen av fastigheten, där del av skolbyggnaden ursprungligen uppförts planstridigt. Skolområdet utökas för att säkerställa att in- och utfarter till skolan samt för att åstadkomma en cykelparkering. Ytan som tillkommer är idag parkmark och består av bruksgräsytor samt mindre vegetation. De områden som övergår till att bli kvartersmark i den nya detaljplanen är markerat med orange i figur 3 nedan.



Figur 2: Ortofoto över fastigheten



Figur 3: Förändringskarta. Plangräns i svart linje. Orangea områden övergår från att vara allmän plats till att bli kvartersmark. Det lila området övergår från att vara kvartersmark till att bli park. Blåa områden övergår från att vara park till att bli gata. Gröna områden är park som fortsatt kommer att vara park. Det gula området är kvartersmark som fortsatt kommer att vara kvartersmark. Det streckade området markerar placering av tillkommande x-område över kvartersmark.

Tidigare beslut

2018-08-29 Stadsbyggnadsnämnden godkänner en start-pm för detaljplaneläggning.

2020-12-17 Exploateringsnämnden svarade på samrådsremissen av detaljplaneförslaget och godkände den utökning av tomträttsfastigheten.

Stadsbyggnadsnämnden planerar antagande av detaljplan i december 2023.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har tagit fram en överenskommelse om exploatering som bolaget undertecknat. Den innebär att Futharken 2:s fastighetsgränser ska regleras i enlighet med förslag till ny detaljplan. Bolaget ska stå för kostnaden för fastighetsregleringen.

Då planförslaget byggs ut i två etapper kommer två tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Futharken 2 att tecknas: ett tilläggsavtal när fastighetsregleringen vunnit laga kraft för ombyggnationen av matsal, och ett tilläggsavtal då utbildningsförvaltningen beställer den större tillbyggnaden.

Bolaget uppför byggnation efter beställning från utbildningsnämnden. Vid försenad beställning ska detta utgöra omständighet som berättigar till förlängning av tid för uppfyllande av åtaganden

Bolaget ska bekosta, projektera och genomföra utbyggnaden av en gång- och cykelväg för allmänheten inom skolfastigheten.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför genomförandebeslut kan fattas på delegation inom kontoret. Staden har inga investeringar på allmän platsmark. Utgifter i projektet utgörs främst av nedlagd tid. Bolaget bekostar fastighetsreglering så att fastighetens gränser överensstämmer med planförslaget. Planförslaget bedöms påverka de framtida driftkostnaderna för staden marginellt.

Inkomster i projektet utgörs av tomträttsavgälder för tillkommande bygg rätt. Bolaget ska stå för kostnader som hör till byggnationen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Tillkommande byggnader omfattar totalt en bruttoarea (BTA) på cirka 6 700 kvadratmeter för mellanstadium och idrottshall, grundsärskola, ämnessalar och tillbyggnad av matsal.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvattenhantering, trafikbuller, geologisk byggbarhet, buller och markmiljö.

Planområdet påverkas av trafikbuller från Bergslagsvägen. De nya skolbyggnaderna kommer att bidra till att minska bullret på skolgården. Efter utbyggnaden kommer merparten av skolgården att ha en ekvivalent bullernivå under 55 dBA, vilket är Naturvårdsverkets bullerriktlinje för nya skolgårdar.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet. Bedömningen är att det inte föreligger några föroreningar som kräver åtgärder.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då byggnation sker inom befintlig fastighet tas ingen grönyta i anspråk och därmed utförs inga grönkompensationsåtgärder inom ramen för projektet.

I planförslaget värnas kopplingen mellan skolgården och närliggande natur, samt kopplingen mellan tunnelbanan och Kyrksjölötens naturreservat för att bevara och stärka tillgången till närliggande grönytor.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Då projektet inte föregåtts av en markanvisning förbinder sig bolaget att följa hållbarhetskrav och de uppföljningstillfällen som

följer efter tidpunkten för tecknande av överenskommelse om exploatering.

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.

Planområdet är till största del plant till ytan och med stora andelar hårdgjorda ytor. Viss nivåskillnad förekommer på skolans västra sida. Möjligheterna att klara gällande tillgänglighetskrav bedöms som goda.

Påverkan på barn

I samband med framtagandet av detaljplaneförslaget genomfördes en integrerad barnkonsekvensanalys för att kartlägga hur barn använder platsen idag och hur den planerade utbyggnaden av skolan kan påverka deras användning. Analysen fokuserade på aspekter som miljö och hälsa, samspel, lek och lärande samt trygghet, tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Utredningen visade på några viktiga åtgärdsförslag såsom att se över transporter och inlastningar övergripande så att de kan skötas på ett mer trafiksäkert sätt för barnen, ordna en ny avlämningsplats vid Möjbrovägen då många angör väster om skolan, och ordna fler cykelparkeringar på fler platser. Det är också viktigt att ytan för bollaktiviteter ökas, samt att kopplingen mellan skolgården och naturen bevaras.

I detaljplaneförslaget har man valt att minska antalet infarter för motortrafik till skolan från tre till två för att öka trafiksäkerheten. Förslaget har totalt cirka 600 cykelparkeringsplatser som är fördelade på fyra ytor utanför skolgården.

För att värna kopplingen till Kyrksjölötens naturreservat, norr om fastigheten, från Åkeshovs tunnelbana och skolgården medger planförslaget ett x-område för gång- och cykeltrafik, vilket löper längs fastighetens östra sida. I utbyggnadsförslaget har även kopplingen mellan skolgården och omgivande natur värnats samt flera ytor för bollaktiviteter har tillförts.

Jämställdhet

I arbetet med den integrerade barnkonsekvensanalysen och dialogen med barn på skolan har det lagts lika stor vikt vid både flickors och pojkars beskrivningar och synpunkter.

Bland lågstadiebarnen fanns det tydliga skillnader i vad flickor och pojkar gör och var de är under rasterna. Pojkar nämnde i större utsträckning att de vistades på och använde programmerade ytor (fotboll, basket), medan flickor ofta pratade mer om oprogrammerade ytor för fri lek (skogen, gräsplanen). Flickorna ogillade grusplanen i högre utsträckning än pojkarna.

Bland mellan- och högstadiebarnen framkom inga tydliga skillnader mellan vad flickor och pojkar gör under rasterna.

Utformningen av skolgården planeras för att svara mot både flickors och pojkars behov och önskemål.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Då staden inte har några produktionskostnader på allmän plats finns inga medel avsatta för konstnärlig utsmyckning inom ramen för projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret ämnar ta upp detaljplanen för antagande i stadsbyggnadsnämnden i december 2023. Bolaget avser att genomföra den nya bebyggelsen i två etapper: Etapp 1 avser tillbyggnad av matsalsbyggnad och Etapp 2 avser övrig utökad byggrätt samt utbyggnad av allmän gång- och cykelväg inom fastigheten.

Etapp 1 planeras att påbörjas 2024 och Etapp 2 planeras att genomföras 2029 med inflyttning i de nya skollokalerna 2031.

Risker och osäkerheter

Då bolaget bygger ut respektive etapp på beställning av utbildningsnämnden föreligger risk att tidplanen påverkas av försenat beslut från utbildningsnämnden. Fram till att den

allmänna gång- och cykelväg byggs på skolfastigheten är sträckan mellan Åkeshovs tunnelbanestation och Kyrksjölöten en asfalterad yta som kan brukas av fotgängare och cyklister.

Kommunikation

Förslaget har gått igenom en detaljplaneprocess där alla berörda parter har hörts. Trafikkontoret har deltagit i diskussion av utformning av kommande gång- och cykelväg på fastigheten. Samtliga parter är överens om nuvarande förslag.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på genomförandet av projektet för att utöka kapaciteten inom en befintlig skola och bemöta stadens växande elevantal samt skapa en tryggare och mer tillgänglig trafikmiljö genom att förbättra möjligheterna att färdas med gång och cykel.

Slut