



Sofi Klingvall
Innerstad
Telefon: 08-508 267 78
sofi.klingvall@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-04-23

Överenskommelse om exploatering för bostäder, lokaler och idrottshall samt försäljning av mark inom fastigheten Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6, på Östermalm, med Ekonomiska föreningen Aursvik Ost och Ekonomiska föreningen Aursvik Syd (Veidekke Bostad AB).

Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 omfattande investeringsutgifter om 25,8 mnkr och investeringsinkomster om 128,2 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger Exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och Veidekke Bostad AB, Ekonomiska föreningen Aursvik Ost, Ekonomiska föreningen Aursvik Syd avseende Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om åtgärder i samband med exploatering mellan Exploateringsnämnden och Skolfastigheter i Stockholm B (Sisab) avseende Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Kvarteret Sadesärlan är beläget söder om Valhallavägen mellan Uggleviksgatan 2 och Danderydsgatan 23 inom stadsdelen Östermalm. Sadesärlan 1 innehåller Engelbrektskolan. Sadesärlan 6 är obebyggd och innehåller en bergsplatå. Ett detaljplaneförslag har upprättats och innebär att två bostadshus byggs längs Danderydsgatan och Uggleviksgatan. Mellan bostadshusen föreslås en idrottshall.

Ett förslag till överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och Veidekke Bostad AB. Avtalet innebär att staden försäljer marken för bostadsändamål. Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 74 lägenheter, ca 10 300 kvm ljus BTA, varav ca 385 kvm ljus BTA lokaler, samt en underjordisk idrottshall, med en konstgräsbollplan på taket, mellan bostadshusen. Projektet omfattar även en delvis omdisponering av skolsalar och skolgård till följd av exploateringen.

Idrottsförvaltningen kommer att föreslå idrottsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att genomföra projektering för uppförande av en idrottshall under mark samt en fotbollsplan med konstgräsbeläggning ovanpå hallen inom fastigheten Sadesärlan 6. Nya bollplanen ersätter den befintliga bollplanen (skolgårdsyta) som rivs för att ge plats för bostäder och idrottshall.

För exploateringsnämndens del medför projektet investeringsutgifter om 25,8 mnkr, och förärljningsinkomster om 128,2 mnkr. Expertrådet har godkänt försäljningsärendet 2006-08-15 (Dnr M06-384-136). Projektet totalt inklusive idrottshall medför investeringsutgifter om 142 mnkr i löpande prisnivå.

När skolan är slut för vårterminen 2010 planeras Sisab att evakuera skolverksamheten och påbörja renovering av skolbyggnaden. För exploateringsprojektets del rivs flygelbyggnaderna och bergsplatån sprängs bort. Två bostadshus med varsitt underliggande garage byggs mot respektive gata. Mellan husen byggs idrottshallen inklusive teknikutrymmen. Del av teknikutrymmet ska användas av skolfastigheten som ersättning för utrymmen som försvinner. Inom de nya bostadshusen byggs även utrymmen till skolfastigheten för kanalschakt och angöring samt entréyta och personalutrymmen för idrottshallen. Skolverksamheten planeras återflytta i januari 2012 då även idrottshallen förväntas vara färdig. Inflyttning i bostäderna sker vår/sommar 2012.

Extra stora krav ställs på samordning då projekten är starkt sammankopplade. Genomförandet av bostadshusen i projektet måste ske i nära samverkan med de övriga ombyggnadsprojekten i skolan samt idrottshallsprojektet.

En förutsättning för att nybyggnationen av bostäder ska genomföras är att övriga delar kopplade till projektet samtidigt genomförs, dvs. byggnation av idrottshallen och bollplan samt evakuering och renovering av skolan. En exploatering utan dessa delar anses inte vara möjlig. Överskottet från försäljningen av marken för bostäder ger staden en möjlighet att höja kvaliteten och servicen i området vilket är positivt för skolan och stadsdelen.

Bakgrund

Kvarteret Sadesärlan är beläget söder om Valhallavägen mellan Uggleviksgatan 2 och Danderydsgatan 23 inom stadsdelen Östermalm. Projektområdet omfattar Sadesärlan 6 och södra delen av Sadesärlan 1. Sadesärlan 6 inrymmer en bollplan belägen på en bergsplåt ca sex-sju meter över vidliggande gator. Området gränsar i norr mot Sadesärlan 1 med Engelbrektskolan och dess skolgård, i öster mot Danderydsgatan, i söder mot bostadsfastigheterna Sadesärlan 3, 4 och 5 samt i väster mot Uggleviksgatan. Omgivande bebyggelse är huvudsakligen flerbostadshus byggda på 1910-talet i 4-5 våningar.

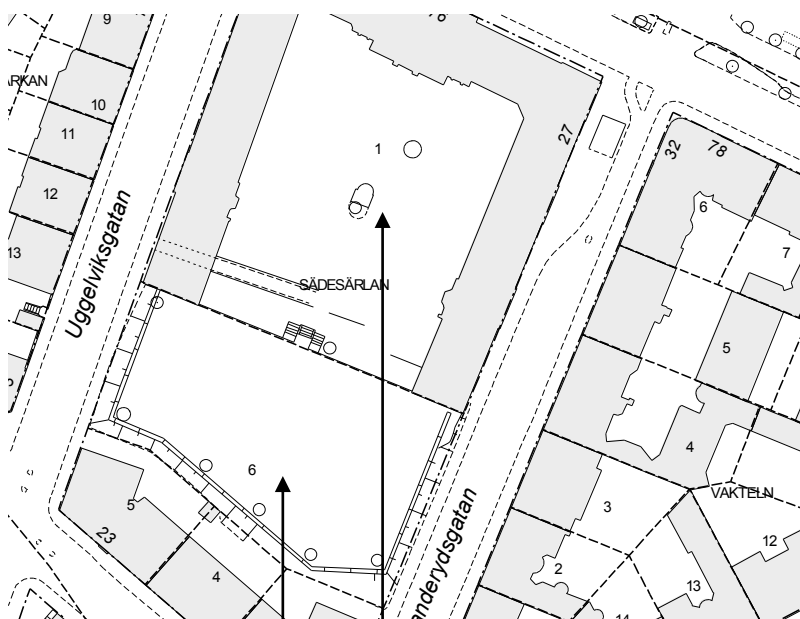


Bild 1. Läge, fastigheterna Sadesärlan 1 och 6, Östermalm

För kvarteret gäller idag en detaljplan från 1940 för allmänt ändamål. Fastigheterna ägs av staden, skolbyggnaden ägs och förvaltas av Sisab och tomträttsavtal finns. Inom berörd del av Sadesärlan 1 finns, förutom skolgårdsyta, två flygelbyggnader (yta ca 600 m²). Sisab har arrendeavtal på markområdet inom Sadesärlan 6 som nyttjas som komplement till skolgården i form av en bollplan. På delen närmast Danderydsgatan finns också en barack som nyttjas av skolan som resurscenter (verksamhet för barn med särskilda behov).

Veidekke Bostad erhöll 2005 markanvisning för exploatering med bostäder inklusive idrottshall med konstgräsplan på taket inom området. Inför markanvisningen hölls samråd med samtliga berörda parter, skolans ledning, föräldraföreningen, Sisab (Skolor i Stockholm AB) och stadsdelsförvaltningen, vilka ställde sig positiva till projektet. Förslagets genomförande förutsätter att arrendeavtalet upphör, skolans två flyglar och baracken rivs samt att bergsplatån sprängs ned. Sisab ersätts för kvarstående värde på flygelbyggnaderna samt för vissa merkostnader då befintliga ytor konverteras från gymnastikändamål till undervisningsändamål.

Föreslagen bebyggelse innehåller nybyggnation av ca 10 300 kvm ljus BTA i två hus i suterräng längs Uggelviksgatan respektive Danderydsgatan innehållande ca 74 lägenheter samt ca 385 kvm handel. Därutöver planeras parkering i ett garageplan i respektive huskropp, ca 46 platser (p-tal 0,62). Exploaterings innehåll och utformning har prövats i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Bild 2. Skiss över föreslagen bebyggelse inklusive ny bollplan.

Utöver bostadsbebyggelsen planeras en idrottshall omfattande ca 2 800 kvm BTA under den nuvarande bollplanen med egen huvudentré inom bostadshuset på Danderydsgatan. Idrottsförvaltningen bedömer att det finns behov av en fullstor hall i området. Hallen avses utgöra en egen fastighet och föreslås uppföras och drivas av idrottsnämnden. Skolan avser att hyra idrottshallen för att nyttja den för skol- och fritidsverksamhet under dagtid och under kvällstid avses idrottshallen vara tillgänglig för idrottsföreningar genom uthyrning via idrottsförvaltningens bokningsenhet. Ett särskilt PM förväntas att tecknas mellan Idrottsförvaltningen och Utbildningsförvaltningen gällande Engelbrektskolans nyttjande av idrottshallen.

Den bollplan som tas i anspråk för bostadsbyggande och idrottshall ersättes genom att en bollplan med konstgräs och spelmått 20x40m anläggs ovanpå den nya idrottshallen. Bollplanen finansieras inom idrottshallsprojektet men kommer tillhöra skolan. Skolans användande av bollplanen säkerställs i detaljplanen och genom lantmäteriservitut för skolgårdsändamål. Idrottsförvaltningen förutsätter att bollplanen, liksom den gör idag, tillhör skolgården, den kommer inte vara bokningsbar via idrottsförvaltningens bokningsenhet. Idrottsförvaltningen förutsätter att drift av bollplanen finansieras av skolan/utbildningsnämnden.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Marknämnden beslutade 2005-06-02 att anvisa marken inom området till Veidekke Bostad AB för bostadsändamål. Ett förslag till exploateringsavtal har därefter upprättats mellan staden och Veidekke Bostad AB samt Veidekke Bostad AB:s två dotterbolag Ekonomiska föreningen Aursvik Ost respektive Ekonomiska föreningen Aursvik Syd, de tre parterna gemensamt nedan kallad Exploatören.

Exploateringsavtalet innebär att marken för bostäder med delvis lokaler för handel i bottenvåning försäljes till Ekonomiska föreningen Aursvik Ost respektive Ekonomiska föreningen Aursvik Syd. Exploatören skall inom området uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 74 lägenheter. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Försäljningsvärdet på ca 12 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder och lokaler vid värdetidpunkt januari 2009 baseras på framtaget Värdebedömnings-PM, Dnr M06-384-136. Priset innehåller hänsyn tagen till extraordinära bygg- och grundläggningskostnader om ca 45 mnkr som beror på stora sprängningsåtgärder. Expertrådet har 2006-08-15 godkänt ärendet.

Överenskommelsen innehåller inte genomförande av idrottshallen eller markarbeten. Genomförandet upphandlas i separat entreprenadavtal av Idrottsförvaltningen. Vissa delar gällande idrottshallsbygget borde dock, av tekniska, tidsmässiga, säkerhetsmässiga samt etableringsmässiga skäl, genomföras av samma entreprenör som bostadshusen (tex. sprängning mm).

Överenskommelsen förutsätter att Idrottsnämnden beställer genomförandet av dessa arbeten enligt ovan genom Exploatören då dessa måste genomföras samtidigt som mark- och grundläggningsarbeten för bostäderna.

Vidare förutsätts att samordning mellan projekten gällande idrottshall, bostäder och skola sker både tidsmässigt och produktionstekniskt. Särskilt PM för produktionsförutsättningarna ska upprättas mellan parterna. Idrottsförvaltningen förväntas medverka i upprättandet av detta PM då de kommer att vara byggherre för idrottshallen.

Exploatören kommer enligt överenskommelsen äga rätt att, när undervisningen är slut för terminen, disponera exploateringsområdet inom berörda fastigheter för etablering, rivning och sprängning. Upplåtelsen sker utan ersättning till staden mot att Exploatören övertar exploateringsområdets fulla förvaltningsansvar. Upplåtelsen upphör i samband med att Exploatören tillträder och förvärvar berörda fastigheter.

Överenskommelse i samband med exploatering med Sisab

En överenskommelse mellan Staden och Sisab kommer att upprättas gällande ianspråktaga byggnader och ytor samt ersättningar och servitut. Förslagets genomförande förutsätter att arrendeaftalet upphör, skolans två flyglar och baracken rivs samt att bergsplatån sprängs ned till drygt två meter under gatunivå. Sisab kommer att ersättas för kvarstående värde på flygelbyggnaderna. Vidare



kommer viss ersättning att utgå för de merkostnader som uppkommer för Sisab då de behöver konvertera befintliga ytor från gymnastikändamål till undervisningsändamål inom skolans huvudbyggnad. Dessa kostnader är i dagsläget grovt uppskattade då Sisabs projektering ännu ej färdigställts.

Beslut

Tidigare beslut:

Marknämnden godkände inriktningsbeslut gällande bostäder och idrottshall samt beslutade om markanvisning och planbeställning 2005-06-02.

Idrottsnämnden beslutade om uppdrag gällande utrednings- och programarbete för idrottshall 2005-06-21.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för detaljplaneläggning 2006-04-06.

Expertrådet godkände försäljningsärendet 2006-08-15.

Exploateringsnämnden godkände remissutlåtande på ny detaljplan 2007-06-14.

Kommande beslut:

Idrottsnämnden planeras ta inriktningsbeslut om projektering för idrottshall 2009-04-14 eller 2009-05-12.

Stadsbyggnadsnämnden planeras ta beslut om godkännande av detaljplanen 2009-04-23.

Kommunfullmäktige planeras ta beslut om antagande av detaljplanen i juni 2009.

Utbildningsnämnden planeras ta beslut om ombyggnad och evakuering av Engelbrektskolan 11 juni eller 20 augusti 2009.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott planeras ta beslut om ombyggnad och evakuering av Engelbrektskolan 26 augusti eller 23 september 2009.

Beslut om antagande av detaljplanen kommer troligen överklagas till Länsstyrelsen där den beräknas tas upp under hösten (sep/okt) 2009.

Idrottsnämnden planeras ta beslut om genomförande av idrottshall i december 2009.

Kommunfullmäktige planeras ta beslut om genomförande (>50 mnkr) av idrottshall under våren (mar/apr) 2010.

Beslut om antagande av detaljplanen kommer troligen även överklagas till Regeringsrätten där den eventuellt tas upp under våren (mar/apr) 2010.

Genomförande och tidplan

När skolan är slut för vårterminen 2010 förväntas Sisab att påbörja den planerade renoveringen av skolbyggnaden. Verksamheten i huvudbyggnaden evakueras då till annan plats i staden. För exploateringsprojektets del töms då samtidigt de byggnader som ska rivas. Befintliga bergsplatån sprängs bort under ca 6 månader och under tiden för borttransporter av sprängningsmassor kommer Uggleviksgatans trafik temporärt att ledas om.

Två bostadshus i suterräng mot gård med varsitt underliggande garage byggs mot respektive gata, med start från Uggleviksgatan. Mellan husen byggs idrottshallen med en bollplan på taket i nivå med intilliggande skolgård. Inom idrottsfastigheten byggs även teknikutrymmen i två plan under skolgården samt servitutsområde för garagenedfart till ena bostadshuset. Det övre teknikutrymmet kommer att användas (genom servitut) av skolfastigheten (Sisab) som ersättning för de teknikutrymmen som försvinner då de två flygelbyggnaderna rivs. Inom de nya bostadshusen byggs även utrymmen (servitutsområden) för skolfastigheten för kanalschakt, angoring till köket i skolfastigheten samt entréyta och personalutrymmen för idrottshallen.

Under byggtiden kommer många projekt vara igång samtidigt varför extra stora krav ställs på samordning. Genomförandet av bostadshusen i projektet måste ske i nära samverkan med de övriga ombyggnadsprojekten i skolan (byggherre Sisab) samt idrottshallsprojektet (byggherre Idrottsförvaltningen). Vissa grundläggnings- och byggnadsdelar inom idrottshallsbygget bör dessutom av tekniska, tidsmässiga, säkerhetsmässiga samt ur etableringssynpunkt utföras av samma entreprenör som för bostadshusen då de är starkt sammanlänkade.

Genomförandeskeden och -tidplan:

Start projektering av idrottshall	kv 3 2009
Tömning av byggnader samt rivning	juni 2010
Start sprängningar	kv 3 2010
Start renovering och ombyggnad skola	kv 3 2010
Start byggnation bostadshus	kv 4 2010
Start byggnation idrottshall	kv 4 2010
Återställande av skolgård	dec 2011
Återflytt av skolverksamheten	jan 1 2012
Inflyttning idrottshall	jan 1 2012
Inflyttning bostadshus 1	kv 2 2012
Inflyttning bostadshus 2	kv 3 2012

Risker och osäkerhetsfaktorer

Flera osäkerhetsfaktorer finns i fråga om att hålla uppgjord tidplan för projektet. I första hand gäller det ett eventuellt överklagande av detaljplanen där osäkerheten ligger i uppskattad tidsåtgång för berörda instanser. En överklagandetid på ca 10 månader har räknats med i projektets tidplan. Kontoret gör bedömningen att detaljplanen i slutändan kommer godkännas och att ett överklagande tillbakavisas.

En stor osäkerhetsfaktor finns i utbildningsnämndens beslut gällande evakuering och renovering av skolan. Tidplanen för exploateringen är starkt kopplad och beroende av tidplanen för skolombyggnaden. Skolverksamheten bör vara evakuerad när byggnationen av bostadshus och idrottshall startar.

En viss osäkerhetsfaktor finns även gällande idrottshallen då idrottsnämnden ännu inte har tagit inriktningsbeslut eller genomförandebeslut. Skulle beslut tas om att inte genomföra hallen bör inte heller resterande del gällande bostadsexploateringen genomföras. Idrottshallen är ännu inte projekterad och därmed är utgifterna osäkra i dagsläget. Risk finns att utgifterna för sprängningar och loss hållning av berg kan bli större än uppskattat då utgifterna till stor del beror på faktisk massavolym i berget.

Projektet är produktionstekniskt komplicerat såtillvida att det är flera byggnadsprojekt som pågår vid sidan om varandra (bostadsbyggandet, idrottshallen samt ombyggnad av skolan). Dessa tre projekt är starkt sammankopplade både fysiskt och tidsmässigt vilket kräver väl fungerande samordning och logistik för att inte riskera förseningar och ökade kostnader.

Osäkerhet finns även beträffande utgiftsposterna gällande ersättningar till Sisab för ombyggnadsåtgärder i byggnader och skolgård. Dessa kan förändras då åtgärderna inte är färdigprojekterade och kostnaderna endast är grovt uppskattade.

Viss osäkerhet gällande försäljningsinkomstens storlek finns då dessa är relaterade till marknadens just nu ostadiga konjunktur.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar, för exploateringsnämndens del, ett positivt nettonuvärde om 93 mnkr motsvarande 906 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Exploateringsgraden uppgår till 4,9.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet, totalt inklusive ny idrottshall, redovisar ett negativt nettonuvärde om -13 mnkr motsvarande -128 kr/ekvivalent lägenhet.

Marken för bostäder och lokaler kommer att säljas. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå exploateringsnämndens del beräknas till ca 25,8 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnadsersättningar för utflyttning av lokaler som ska rivas, kostnadsersättningar för ombyggnationer av byggnader och skolgård samt anläggning av nya teknikutrymmen under mark. Inkomsterna för markförsäljningen beräknas till 128,2 mnkr.

De sammanlagda utgifterna för ny idrottshall beräknas av idrottsförvaltningen till ca 106,5 mnkr vilket behandlas separat i inriktningsbeslut respektive genomförandebeslut i idrottsnämnden. Utgifterna omräknade i löpande prisnivå för idrottsnämndens del beräknas till ca 116,2 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 232 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

All ekonomisk risk avseende Exploatörens del av projekteringen står Exploatören för. Även staden har risk för förgävesprojektering. Byggherren kommer stå för plankostnader och VA-anslutning. Expertrådet har godkänt försäljningsärendet 2006-08-15. (Dnr M06-384-136).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet totalt beräknas till ca 142 mnkr och inkomsterna från markförsäljningen till ca 128,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser, Investering	Ack tom					
Utgifter, Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Totalt
Utgifter exploateringsnämnden (-)	-0,9	-0,5	-8,4	-16		-25,8
Utgifter idrottsnämnd (-)		-10	-26,2	-56,8	-23,2	-116,2
Totala utgifter	-0,9	-10,5	-34,6	-72,8	-23,2	-142
Inkomster, Mnkr						
Försäljning exploateringsnämnden				128,2		128,2

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



Stadens utgifter/inkomster för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete. Stadens utgifter/inkomster för genomförande av ny idrottshall behandlas separat i eget inriktningsbeslut respektive genomförandebeslut i idrottsnämnden.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka exploateringsnämndens driftresultat/driftbudget endast med en realisationsvinst vid försäljningen om 102,4 mnkr år 2011. Realisationsvinsten bör dock ses som motivet för investeringen i idrottshallen.

Driften av bollplanen förutsätts även fortsättningsvis att finansieras av skolan/utbildningsnämnden liksom den görs idag. Kostnaderna bedöms inte vara högre än för dagens drift av nuvarande bollplan. Underhållskostnader förväntas vara något högre än dagens underhåll, men har inte beräknats här.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom idrottsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,5 mnkr/år. Kostnader och intäkter för idrottshallen behandlas separat i eget kommande inriktningsbeslut respektive genomförandebeslut i idrottsnämnden.

Ekonomiska osäkerheter

Då stadens entreprenader ännu inte är upphandlade är utgifterna osäkra, särskilt utgifter gällande idrottshallen då projekteringen för hallen inte är gjord. Utgifter för sprängningar och loss hållning av berg kan komma att bli större än budgeterat då utgifterna beror till stor del på faktisk massavolym.

Även utgiftsposterna gällande ersättningar till Sisab för åtgärder i byggnader och skolgård kan förändras då dessa åtgärder i nuläget inte är färdigprojekterade, kostnaderna är inte detalj preciserade utan endast grovt uppskattade.

Viss osäkerhet gällande försäljningsinkomstens storlek finns då dessa är relaterade till marknadens i nuläget ostadiga konjunktur. Skulle marknaden försämrats finns risk för att inkomsterna försämrats

Slutsats-ekonomi

Viss osäkerhet finns för Stadens utgifter och inkomster för exploateringen.

Exploateringen bedöms dock kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö

I enlighet med detaljplaneprocessen har miljöbedömning gjorts. Bedömningen är att byggnation av bostäder och idrottshall inte har en betydande påverkan på miljön varför en miljökonsekvensbedömning (MKB) inte har upprättats. Länsstyrelsen delar stadens uppfattning att nya detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den stora oron från allmänheten gällande miljön har dock gjort att en särskild miljöutredning tagits fram i projektet som en bilaga till detaljplanens utställningshandling.

-Kulturmiljö

Engelbrektskolans byggnad samt de lägre flygelbyggnaderna är ”grönklassade” vilket innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Stadsbyggnadskontoret och kulturnämnden anser att de kulturhistoriska skälen att avstyrka projektet (att riva flygelbyggnaderna och bygga bostäder) inte uppväger nyttan av de tilltänkta bostads- och idrottsområdet. Stort arbete har lagts ner på utforma de nya byggnaderna så att de passar in i stadsbilden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta planeras att försvinna på grund av exploateringen. De träd och buskar som måste tas bort inom området i och med sprängnings- och byggnadsarbetena kommer att ersättas med nya träd och buskar inom området.

-Tillgänglighet

Plats för handikappsparkering kommer att finnas i respektive garage där hissar förbinder garagen med bostadsplanen. Det finns inte krav på särskild besöksparkering för handikappade i närområdet. Max angöringsavstånd på 10 meter kommer att klaras. Stadens tillgänglighetskrav gäller och har behandlats i detaljplaneärendet.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med exploateringskontorets verksamhetsplan att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och med idrottsförvaltningens mål att till skapa nya idrottshallar.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att



möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen. Två nya arbetstillfällen uppkommer för idrottshallens verksamhet.

-Påverkan på barn

Sisab har för avsikt att renovera och modernisera skolbyggnaden, skolverksamheten planeras därför att evakueras till annan plats. Det innebär att byggnationen av bostäder och idrottshall inte kommer att påverka skolverksamheten under utbyggnadsskedet.

Befintliga skolgårdens yta kommer att minska i och med ianspråktagandet av mark för bostäder och idrottshall. För skolbarnens del bedöms dock slutresultatet av nya bebyggelsen medföra en bättre miljö på skolgården i och med att den blir mer avskärmad från de omgivande gatorna. De renoverade skollokaler, den nya skolgården och bollplanen med konstgräs innebär en kvalitetsförbättring som kompenserar minskningen av ytan.

Idrottshallen och bollplanen ger skolan en bättre möjlighet till fysisk rekreation under raster, gymnastiklektioner och fritidsverksamhet. Idrottshallen ger även övriga barn (och vuxna) i stadsdelen en större möjlighet till hälsofrämjande fysiska aktiviteter under kvällar och helger.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, trafikkontoret, Sisab och stadsledningskontoret.

Förvaltningarna är positiva till projektet men bedömer att det föreligger osäkerheter i tidplanen för projektet p.g.a. stor sannolikhet för överklaganden av detaljplanen m.m. Vidare bedöms att det är av vikt att skolombyggnaden och exploateringsprojektet samordnas i tid och utförande.

Idrottsförvaltningen anser att behov av en fullstor idrottshall finns i området och ser det som mycket positivt att det ges möjlighet att uppföra hallen i ett bra läge. Mot bakgrund av vad som redovisats i ärendet föreslår idrottsförvaltningen att idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att påbörja projekteringsarbete. Idrottsförvaltningen planeras ha klart projekteringen och ta upp genomförandebeslut i idrottsnämnden under december 2009.

Utbildningsnämnden ser det som positivt att skolgårdens kvalitet höjs och närhet ges till bra gymnastiklokaler. Oro har dock funnits beträffande Engelbrektskolans "första-rätt" att använda idrottshallen under dagtid. För att säkerställa skolans användning av idrottshallen förväntas särskilt PM "Engelbrektskolans rätt att nyttja idrottshall" mellan utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen upprättas.

Sisab har framfört synpunkter bl.a. över de merkostnader som uppstår för deras del i samband med exploateringsprojektet. Överenskommelse mellan Sisab och exploateringskontoret kommer att tecknas där ersättningar regleras.

Planering för trafiken under byggnadsskedet har gjorts i samråd med trafikkontoret. Plan för detta finns med i utställningshandlingarna till detaljplanen.

Plan för uppföljning

Projektet kommer för exploateringsnämndens del att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret anser att det föreslagna projektet inom kvarteret Sädesärlan kommer att medföra en bra komplettering av den befintliga kvartersbebyggelsen. Projektet medför också ett värdefullt tillskott av bostäder i innerstaden i ett bra läge med goda befintliga kommunikationer.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna medföra en bättre miljö på den befintliga skolgården i och med att den blir mer avskärmad från de omgivande gatorna.

Tillkommande idrottshallen ger skolan en bättre möjlighet till fysisk rekreation under raster, gymnastiklektioner och fritidsverksamhet. Vidare är den tillkommande konstgräsplanen ett kvalitetshöjande tillskott för skolan som kompensation för den yta som försvinner på nuvarande skolgård.

En förutsättning för att nybyggnationen av bostäder ska genomföras är att övriga delar kopplade till projektet samtidigt genomförs, dvs. byggnation av idrottshallen och bollplan samt evakuering och renovering av skolan. En exploatering utan dessa delar anses inte vara möjlig. Skolverksamheten bör vara evakuerad när byggnationen av bostadshus och idrottshall startar.

Överskottet från försäljningen av marken för bostäder ger staden en möjlighet att höja kvaliteten och servicen i området vilket är positivt för skolan och stadsdelen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner beskrivna förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 25,8 mnkr och investeringsinkomster om 128,2 mnkr.

Slut