

Handläggare
Sara Widell
08-508 264 83**Till**
Exploateringsnämnden
2014-12-11

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för skola inom fastigheten Liljeholmen 1:1 i stadsdelarna Liljeholmen och Gröndal med Skolfastigheter i Stockholm AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Liljeholmen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 33,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 83
Växel 08-508 276 00
sara.widell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Projektet innebär uppförande av en ny skola inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 vid Lövholmsvägen i stadsdelarna Liljeholmen och Gröndal. Elevantalet i Liljeholmsområdet är i

stark ökning och behovet av nya skollokaler är mycket stort. Skolbyggnaden placeras utmed Lövholmsvägen. Skolan planeras för 645 elever i årskurserna F-6 med en skolgård söder och väster om byggnaden. Mellan Lövholmsvägen och skolan anläggs en ny gångbana och en dubbelriktad cykelbana. Cykelbanan utgör en del av ett cykelpendlingsstråk.

I samband med detaljplanens antagande upphävs strandskydd. Planområdet är ca 13 200 m² och är idag planlagt som parkmark men området har tidigare delvis varit bebyggt.

Stadens arbeten omfattar främst ombyggnation av gång- och cykelvägen längs Lövholmsvägen, ledningsomläggningar samt en upprustning av parkområdet närmast öster och sydost om skolan. En ny bollplan anläggs för att ge den populära Trekantsparken fler funktioner. Bollplanen kan användas av skoleleverna och är ett bra komplement till skolgårdens lektytor. Strandzonen med vegetation, gångstråk och sittplatser bevaras i sin helhet.

De ekologiska värdena i området försämras när detaljplanen genomförs. Som kompensation föreslås åtgärder utanför planområdet såsom strategiska trädplanteringar, förstärkning av våtmarkssamband med groddamm samt friställning av ekar.

Staden har tecknat överenskommelse om exploatering med tomträtt med SISAB. Exploateringsöverenskommelsen följer kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. markupplåtelser, fastighetsbildningsåtgärder, omläggning av ledningar marksanering, skydd av värdefull vegetation m m.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om -5,2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 82 %.

Byggnationen av skolan beräknas påbörja 2016 och byggtiden beräknas till 2 år. Uppförandet av skolan och stadens arbeten på allmän platsmark beräknas pågå fram till år 2018. För projektets genomförande föreslås nämnden godkänna genomförandebeslut innefattande investeringsutgifter avseende ombyggnad av gång- och cykelväg, omläggning av ledningar, marksanering samt parkåtgärder.

Bakgrund till överenskommelsen

Stadsdelarna Gröndal Liljeholmen har ett snabbt ökande behov av skolplatser. SISAB har fått en markanvisning från Exploateringskontoret för skola i mars 2012.



Markanvisningsområdet

Planförslaget med skola för 760 elever och en förskola var ute på samråd under hösten 2013. Många synpunkter inkom och för att tillmötesgå dessa föreslår stadsbyggnadskontoret nu istället en skola för 645 elever (F-åk 6) som tar mindre yta i anspråk. Efter samrådet utreddes möjligheten att hitta en alternativ placering för skolan, men arbetet resulterade i att detta är den enda möjliga platsen inom det upptagningsområde där behovet finns.

Mellan Lovholmsvägen och skolan byggs den befintliga gång- och cykelvägen om till en ny gångbana och en dubbelriktad cykelbana. Cykelbanan utgör en del av ett pendlingscykelstråk. I samband med detaljplanens antagande upphävs strandskyddet inom planområdet. Rekreativsområdet med en gångväg i strandzonen berörs inte av detaljplanen. Planområdet är ca 13 200 m² och är idag planlagt som parkmark, men området har tidigare delvis varit bebyggt.

Skolans tomt kommer delvis att ligga på en högre nivå än den befintliga marknivån, vilket innebär att nya slänter kommer att anläggas i anslutning till skolans fastighet. Staden kommer att utföra planteringar i dessa slänter och parkområdet närmast öster och sydost om skolan kommer att upprustas.



Situationsplan

En ny bollplan planeras för att ge den populära Trekantsparken fler funktioner. Bollplanen kan användas av skoleleverna och blir ett bra komplement till skolgårdens lektytor. En liten groddamm föreslås mellan skolan och sjön som ett led att förstärka såväl de ekologiska som upplevelsemässiga värdena. Strandzonen med vegetation, gångstråk och sittplatser bevaras i sin helhet.

På området har det tidigare funnits industriverksamhet, bl.a. Lagerholms Färgfabrik som tillverkade färg och färgfärdiga i början av 1900-talet. En kompletterande markundersökning och riskbedömning har utförts inom detaljplaneområdet 2013. I rapporten konstateras förhöjda halter av metaller (främst bly och kvicksilver) men även bensen och PAH påträffades. Föroreningshalterna är generellt högre i markens översta meter. Detta styrks av att området är utfyllt främst i översta metern och att tidigare verksamhet främst påverkat ytliga jordlager. Vid schakt i området skall sortering och provtagning av massor ske för bedömning av behov av transport till särskild deponi.



Ortofoto med planområdet markerat

Tidigare beslut

Gällande detaljplan PL 8143 från 1983 anger parkanvändning inom planområdet. Exploateringsnämnden anvisade mark för en skola i området till Sisab i mars 2012. Detaljplanen avses godkännas i Stadsbyggnadsnämnden den 11:e december 2014, för att senare antagas i Kommunfullmäktige eftersom ärendet innebär att strandskyddet upphävs. Strandskyddet behöver upphävas för den del av planområdet som är belägen inom 100 m från strandlinjen, vilket berör större delen av planområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns starka skäl för upphävande och föreslår att strandskyddet upphävs för ca 11 800 kvm.

Överenskommelse om exploatering

Staden har tecknat överenskommelse om exploatering med tomträtt med SISAB. Exploateringsöverenskommelsen följer kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. markupplåtelser, fastighetsbildningsåtgärder, omläggning av ledningar marksanering, skydd av värdefull vegetation m m.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 33,8 mnkr. 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 ett negativt nettonuvärde om 5,2 mkr.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 33 mkr, varav 1 mkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gc-väg och park, ledningsflyttar och marksanering. Inkomsterna beräknas till ca 24 mkr, och utgörs av tomträttsavgäld.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 392 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 82 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 33,8 mkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,0	-0,6	-0,2	-21,1	-10,8	0,0	-33,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,0	-0,6	-0,2	-21,1	-10,8	0,0	-33,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	max 0,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	max -0,9	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte öka. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,8 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,9 mnkr per år

Ekonomiska osäkerheter

Kostnaden för marksanering är i kalkylen baserad på en uppskattning av mängd förorenade massor som måste gå till deponi. Provtagning kommer att ske succesivt vid schaktning enligt en av staden utarbetad handlingsplan. Kalkylen inrymmer därför en stor osäkerhetsfaktor avseende denna kostnad.

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen visar på ett negativt resultat för staden och innehåller en osäkerhet beträffande storlek på kostnader för marksanering. Förutsättningarna på platsen medför kostnader för marksanering och ledningsflyttar samt behov av förstärkning av ekologiska värden och upprustning av parkmark intill den nya skoltomten. Eftersom alternativa lägen inom det område där det ökande skolbehovet finns inte gått att finna, bedöms stadens utgifter vara godtagbara i sammanhanget.

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Skola

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Enligt gällande översiktsplan för Stockholm, Promenadstaden, formuleras att fortsätta stärka centrala Stockholm. Planområdet ligger i området för den centrala stadens utvidgning där en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö ska utvecklas. Samtidigt ska behovet av innehållsrika parker, attraktiva offentliga miljöer och stråk säkerställas. När fler bostäder byggs ökar också behovet av samhällsservice i form av skolor och enligt avsnittet ”En socialt sammanhållen och levande stad” är det viktigt att samordna planeringen för stadsutveckling och utbyggnad av samhällsservice.

Elevantalet i Liljeholmsområdet är i stark ökning och behovet av nya skollokaler är mycket stort. Enligt utbildningsförvaltningens elevantalsprognos behövs en ny skola med tre parallellklasser F-6 utöver en utbyggnad av såväl Gröndalsskolan som Nybohovsskolan till följd av en omfattande planerad bostadsexploatering. Utbildningsförvaltningen bedömer att en skola bör ha minst tre paralleller med hänsyn till funktion och ekonomi.

Miljö

I det aktuella området har det tidigare funnits industriverksamhet, bl.a. Lagerholms Färgfabrik som tillverkade färg och färgfärdiga i början av 1900-talet.

En markundersökning och riskbedömning har utförts inom detaljplaneområdet 2013. I rapporten konstateras förhöjda halter av metaller, främst bly och kvicksilver men även bensen och PAH påträffades. Föroreningshalterna är generellt högre i markens översta meter. Detta styrks av att området är utfyllt främst i översta metern och att tidigare verksamhet främst påverkat ytliga jordlager. Vid schakt i området skall sortering och provtagning av massor ske enligt en av Staden framtagna handlingsplan för bedömning av behov av transport till särskild deponi.

Enligt överenskommelse om exploatering bekostar Exploateringskontoret de merkostnader som uppkommer till följd av efterbehandlingsåtgärder för transport och deponi av massor med halter över MKM (Mindre Känslig Markanvändning).

Naturvärden, rekreation och ekologiska värden

Detaljplanen medför att ca 9000 kvm naturmark tas i anspråk och att de ekologiska värdena inom planområdet minskar.

Rekreatiionsstråket närmast Trekanten bevaras i samma sträckning som tidigare. Parkentrén vid Lövholmsvägen/Gröndalsvägen planeras att bli bredare och utgör en viktig entré till rekreatiionsområdet norrifrån. En avvägning har gjorts för att skolans fastighet ska bli tillräckligt stor utan att inkräkta på viktiga stråk i parken. Området som tas i anspråk för skola och skolgård upplevs idag som en ridå av grönska. Denna ridå minskas och ersätts av skolgård med skolbyggnad i bakgrunden. Påverkan på stråket blir främst visuell. Lekytorna på skolgården är tillgängliga för utomstående på kvällar och helger.

Efter planremissen har konsekvenserna för naturvärden, rekreation och ekologiska samband studerats vidare. För att mildra de negativa konsekvenserna har den nya skolbyggnaden minskats. Skolbyggnaden får därmed en mindre påverkan på de ekologiska värdena i synnerhet på ekhabitatnätverket enligt den fördjupade konsekvensanalys som genomförts. Det värdefulla strandpartiet och en jätteek berörs inte av utbyggnaden och kommer därför att bevaras.

Merparten av vegetationen på skoltomten kommer att försvinna men ett antal träd kan behållas längs Lövholmsvägen, i grönzonen mellan skolan och gatan. Nyplanteringar av träd kommer att ske inom skoltomten, längs Lövholmsvägen och öster om planområdet.

Den nya groddammen som föreslås mellan skolan och sjön förstärker de ekologiska värdena på platsen. Spridningsförmågan för eklevande insekter i kärnområdet kan komma att påverkas negativt då ett viktigt område kommer att minska. Möjligheten att stärka spridningskorridoren för eklevande arter genom restaurering och skötsel inom planområdet är begränsad eftersom endast en del av naturområdet blir kvar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås strategisk nyplantering av träd. Slänterna mot skolans tomt planteras med lövträd för att långsiktigt stärka lövskogen. I väster formas den nya slänten så att det blir möjligt att anlägga en stig för motion och promenader. Slänten planteras relativt tätt med träd och buskar för att få en vildare karaktär. I övrigt föreslås förstärkning av våtmarkssamband med groddamm samt friställning av ekar och upprustning av naturområdet söder om sjön Trekanten.

Tillgänglighet

Skolbyggnaden angörs dels via Lövholmsvägen vid skolans entréer som blir tillgängliga från Lövholmsvägen, dels via skolgård. På grund av den sluttande terrängen är skolgården belägen på två olika nivåer som nås tillgängligt från byggnaden. Det är även möjligt att anordna en slinga med godtagbar lutning mellan de olika nivåerna på skolgården. En parkering för rörelsehindrade anordnas intill skolans västra entré.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom skolfastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Påverkan på barn

Den föreslagna skolan ligger fint placerad utmed Lövholmsvägen med närhet till goda kommunikationer och säkra skolvägar. Skolans läge ger goda förutsättningar till pedagogisk verksamhet utomhus. De barn som kommer att gå i den nya skolan kommer

att ha nära till det stora parkområdet kring sjön Trekanten, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

Genomförandefrågor

Tidplan

Byggnationen av skolan planeras påbörja år 2016 och beräknas vara färdigställd till höstterminen 2018. Staden måste utföra nödvändiga ledningsomläggningar innan byggnationen av skolan kan starta. Ombyggnationen av gång- och cykelvägen samt parkåtgärder ska samordnas i tid med skolans färdigställande. Tidplanen bygger på att kommunfullmäktige godkänner detaljplanen under våren 2015. Vid eventuella överklaganden av detaljplanen förskjuts tidplanen.

Risker och osäkerheter

Tidplanen är en stor osäkerhetsfaktor i projektet. Eftersom det inkommit många synpunkter på detaljplanen under planskedet och detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs finns en stor sannolikhet att detaljplanen överklagas.

Markföroreningarna i området kan eventuellt påverka tidplanen för projektet om det visar sig förekomma föroreningar i en större omfattning än man kunnat förutse.

I projektet finns en risk för fördyringar av entreprenadkostnader gentemot kalkylen beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandling.

Information till andra förvaltningar

Utbildningsförvaltningen har varit delaktig i planarbetet och deltagit i arbetet med att utreda alternativa platser för skola.

Stadsdelsförvaltningen deltog också initialt i planarbetet då förslaget även inrymde en förskola. Efter samrådet gjorde Stadsbyggnadskontoret dock bedömningen att skolan måste minskas i storlek och förskolan slopades därmed. Stadsdelsförvaltningen arbetar vidare att finna lämpliga lokaler för förskola i området.

Även Stadsledningskontoret har deltagit i utredningen kring alternativa platser för skolan.

Samråd kring utformning av pendlingscykelstråket har skett med Trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den föreslagna skolan tillgodoser ett snabbt ökande behov av elevplatser i Gröndal och Liljeholmen. Läget är centralt placerat i stadsdelen i anslutning till Trekantsparken och ger goda möjligheter till pedagogiskt verksamhet utomhus och en i övrigt trivsamt miljö för barnen. Parkområdet i anslutning till skolan upprustas och får fler funktioner än idag. Rekreativ stråket längs strandzonen med vegetation, gångstråk och sittplatser bevaras.

Den höga takten på bostadsbyggandet i området för med sig behov av samhällsservice i form av skola. Eftersom kontorets uppdrag är att till skapa fler bostäder i området måste även skolbehovet tillgodoses. Alternativa lägen för skola har utretts inom det område där det ökande skolbehovet finns, men ej gått att finna. Projektekonomi bedöms därför vara godtagbar i sammanhanget.

Den föreslagna skolan överensstämmer också med stadens mål i översiktsplanen om en socialt sammanhållen och levande stad.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal