

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77**Till**
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Markanvisning för utökad byggrätt för skoländamål inom fastigheterna Skogsnävan 1, Rödtoppan 1 och 7 mm i Vinsta till Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar fastigheterna Skogsnävan 1, Rödtoppan 1, Rödtoppan 7 samt delar av Vinsta 4:1 och Vinsta 6:1 i Vinsta för utökad byggrätt och tillskottsmark för skoländamål till SISAB samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 3,8 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar ny detaljplan för området.

Ann-Charlotte Bergqvist
Tf FörvaltningschefNiklas Karlsson
Tf Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 267 77
Växel 08-508 276 00
anna-greta.holmbom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, planerar att riva den nuvarande Björnbodaskolan, som byggdes för ca 300 elever inom tomträttsfastigheten Skogsnävan 1 under 1960-talet, och ersätta den med en större byggnad för 1200 elever. Skolbyggnaden är utdömd för användning för skolverksamhet. Den undervisning som sker idag är i tillfälliga skolpaviljonger.

Björnbodaskolan



Björnbodaskolan är belägen inom stadsdelen Vinsta nära gränsen till stadsdelen Kälvesta, båda inom stadsdelsnämndsområdet Hässelby-Vällingby.

Vidare kommer SISAB att ta bort en paviljong för tillfällig förskoleverksamhet inom tomträttsfastigheten Rödtoppan 1.

SISAB planerar att bygga en ny skola där större delen av byggnaden är inom fastigheten Skogsnävan 1 men skolbyggnaden tar även fastigheten Rödtoppan 1 och delar av stadens fastighet Vinsta 6:1 i anspråk. För att erhålla en större skoltomt föreslås att mark inom fastigheten Rödtoppan 1 överförs till fastigheten Skogsnävan 1 samt att mindre delar av stadens fastigheter Vinsta 4:1 och Vinsta 6:1 anvisas till SISAB som tillskottsmark för skoländamål.

I närområdet, inom tomträttsfastigheten Rödtoppan 7, finns en äldre förskolebyggnad. För närvarande används den gamla förskolan som tillfällig skollokal inom Björnbodaskolans verksamhet. SISAB planerar att riva även denna byggnad och ersätta den med en större förskolebyggnad. En del av stadens mark inom fastigheten Vinsta 6:1 föreslås markanvisas till

SISAB som tillskottsmark till Rödtoppan 7 för
förskoleverksamhet.

SISAB planerar den nya skolbyggnaden på uppdrag av
utbildningsförvaltningen i Stockholm. Utveckling av
förskoleverksamheten planerar SISAB i samråd med
stadsdelsförvaltningen Hässelby-Vällingby.

Tomträttsfastigheterna ligger i närheten av ett utvecklingsområde
för bostadshus med ca 100 - 150 lägenheter vid
Björnmossevägen. Utvecklingsområdet möjliggörs genom att en
kraftledning nedmonteras under 2017. Kraftledningen har
markförlagts på annan plats inom projektet Stockholms ström, ett
projekt som delvis finansierats av Stockholms stad för att få
tillgång till byggbar mark.

Öster om skolområdet finns ett smalt grönområde, där
kraftledningen kommer att tas bort enligt ovan. Här föreslås att
ett nytt gång- och cykelstråk anläggs som förbinder befintliga
gång- och cykelvägar i området samt att ny lekpark byggs inom
allmän platsmark. Avsikten är att lekparken ska finnas som en
resurs både för förskolans verksamhet och för boende i området.

Marken för skolverksamheten upplåts med tomträtt. SISAB
innehär tomträtterna inom samtliga fastigheter. Tilläggsavtal ska
upprättas till tomträttsavtalen. Nuvarande skolbyggnader är
tillsammans ca 4500 kvm BTA och de nya skolhusen omfattar ca
18500 kvm BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett
marginellt överskott till staden.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet
redovisar ett litet positivt nettonuvärde om 0,4 mnkr. De
sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca
21 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda
nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %. Kalkylen baseras på ökad
tomträttsavgäld, ca 24 mnkr enligt nuvärdesanalysen, för
tillkommande area om 14000 kvm (BTA).

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

Kontoret föreslår att ny detaljplan upprättas med utökad byggrätt
för både skola och förskola samt att tillskottsmark överförs till
skoltomterna.

Bakgrund till markanvisningen

Björnbodaskolan byggdes på 1960-talet för ca 300 elever. SISAB bedömer att nuvarande skolbyggnad är otjänlig för skolverksamhet och undervisningen sker i dag huvudsakligen i tillfälliga paviljonger. Utbildningsförvaltningen har givit SISAB i uppdrag att bygga en ny skola för 1200 elever.

SISAB innehar tomträtt av fastigheten Skogsnävan 1 där Björnbodaskolan är belägen. Vidare innehar SISAB tomträtt av fastigheten Rödtoppan 1 och Rödtoppan 7. Huvudparten av Björnbodaskolans verksamhet sker i paviljonger placerade inom fastigheten Skogsnävan 1. Inom fastigheten Rödtoppan 1 finns en paviljong för tillfällig förskoleverksamhet och inom fastigheten Rödtoppan 7 finns en äldre förskolebyggnad som tillfälligt används inom Björnbodaskolans verksamhet. SISAB planerar att riva de äldre otjänliga byggnaderna och ta bort de tillfälliga paviljonglösningarna och ersätta dem med nya byggnader.

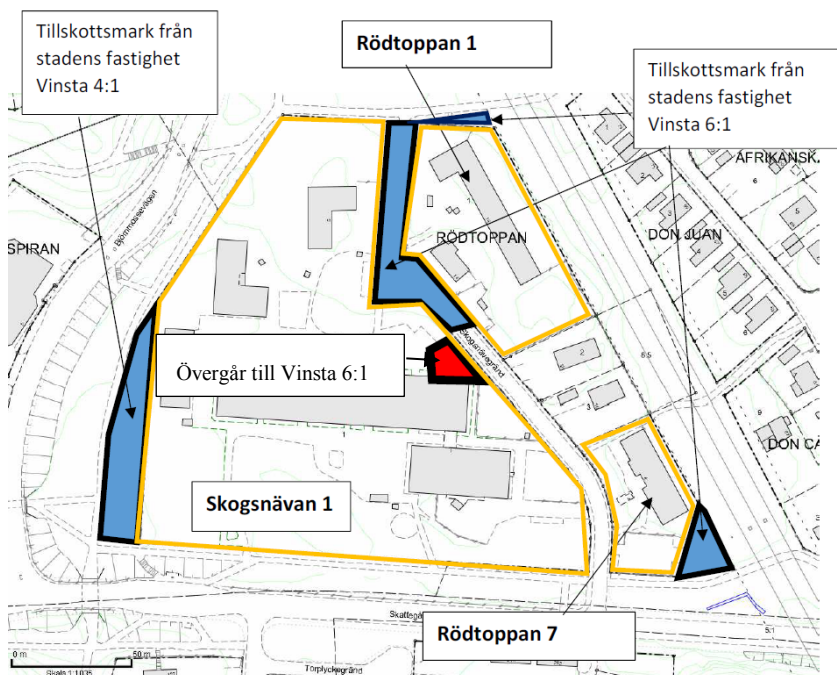
Möjlig placering av ny skola och förskola



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Byggnaderna är 2 – 4 våningar.

SISAB föreslår att en större skolbyggnad med 1200 elever uppförs inom fastigheten Skogsnävan 1 m.fl. Byggnaden tar även en del av stadens fastighet Vinsta 6:1 och fastigheten Rödtoppan 1 i anspråk. Vidare föreslås att en ny större förskolebyggnad, med 6-8 avdelningar, byggs inom fastigheten Rödtoppan 7. SISAB har haft kontakt med stadsdelsförvaltningen som är positiva till förslaget att utöka förskoleverksamheten.

Gällande detaljplaner för området anger allmänt ändamål inom fastigheterna Skogsnävan 1, Rödtoppan 1 och Rödtoppan 7. Byggnadernas höjder och därmed utbyggnadsmöjligheterna begränsas av gällande detaljplaner.



Föreslagna markanvisningsområden och mark som övergår till staden.

Markanvisning

Exploateringskontoret föreslår att mark inom fastigheten Rödtoppan 1 samt delar av stadens fastigheter Vinsta 6:1 och Vinsta 4:1 överförs till Skogsnävan 1 och att byggrätten för skolverksamheten utökas så att den nya Björnbodaskolan kan byggas. Vidare föreslås att mark inom del av stadens fastighet Vinsta 6:1 överförs som tillskottsmark till fastigheten Rödtoppan 7 för förskoleverksamhet. En del av fastigheten Skogsnävan 1 återgår till stadens fastighet Vinsta 6:1 för att möjliggöra utbyggnaden av en vändplan.

Den nya skolan inom Skogsnävan 1 m.fl. kommer att få en utbyggd bruttoarea (BTA) om ca 17000 kvm och förskolan inom Rödtoppan 7 kommer att få ca 1500 kvm. Total befintlig byggnadsarea inom berörda fastigheter är ca 4500 kvm BTA.

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. Tomträttsavgälden i området är för närvarande 60 kr/kvm och år.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. I beräkningen tas hänsyn till den utökade bruttoarean om 14 000 kvm.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 0,4 mnkr.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.
Exploateringstalet är 0,44.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 21 mnkr. Utgifterna avser främst nyanläggning av gång- och cykelväg och lekpark samt upprusning av allmän väg.

Avgäldsunderlaget för tomträttsfastigheten beräknas till 16 mnkr. Nuvärdesanalys ger inkomst av tomträttsavgäld med 24 mnkr.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 21 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,5	-1,1	-1,5	-7,6	-10,5	-21,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,5	-1,1	-1,5	-7,6	-10,5	-21,3
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 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De ökade drift- och underhållskostnaderna för parkväg och lekplats inom stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tillkommande tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. En osäkerhet i stadens investeringar är utgifter för anordnade av lekpark då kostnaderna i detta tidiga skede enbart har uppskattats erfarenhetsmässigt.

Slutsats-ekonomi

Bedömningen är att inkomster av tomträttsavgälder är marginellt högre än stadens investeringar inom projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Utbyggnad av skolor och förskolor, i ett område som förväntas utvecklas med fler bostäder, främjar en levande stadsmiljö.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är utformning av grönstråket där kraftledningen har varit. Befintliga värdefulla träd ska kartläggas och bevaras så mycket som möjligt. Grönstråket ska förstärkas inom exploateringsprojektet.

Stadens gång och cykelnät kommer att stärkas genom den föreslagna exploateringen eftersom en ny gång- och cykelväg föreslås som förbinder befintliga stråk.

Grönytornas andel inom skoltomten minskas inte påtagligt då de nya skolhusen uppförs eftersom byggnaderna planeras att bli högre än dagens låga skolhus.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation kommer att ske genom att värdefulla grönstråk stärks. Dessutom anläggs en ny lekplats.

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 2012-2015 ”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 inte stora nivåskillnader.

Påverkan på barn

Hela området är till för barn i olika åldrar. Den föreslagna skolan är avsedd för grundskolans alla stadier. Projektet innehåller även utökad förskoleverksamhet.

I förslagets skolgård finns relativt stora lekytor och vistelseytor för skolbarnen. En ny lekpark föreslås inom allmän plats mark intill den nya förskolan som en resurs för förskolans verksamhet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer ca 150000 kr att avsättas till konstnärlig utsmyckning t ex lekredskap inom lekplatsen med konstnärlig inriktning.

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 SISAB sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller när exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 år 2018.

Risker och osäkerheter

Största osäkerheten i projektet är omfattningen av investering i en ny lekpark.

Byggstart är preliminärt kv1 2020. Tidplanen är osäker och helt beroende av om detaljplanen har vunnit laga kraft eller ej innan dess.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva till att upprätta en ny detaljplan för skolverksamhet. Kontoret har diskuterat byggande av ny gång- och cykelväg med trafikkontoret som anser att det passar väl in i önskad utbyggnad av gång- och cykelnätet i västerort.

SISAB bygger ut skolverksamheten på uppdrag av utbildningsförvaltningen. SISAB bygger ny förskola i samråd med stadsdelsförvaltningen inom Hässelby-Vällingby.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret planerar att i höst föreslå att exploateringsnämnden anvisar mark för byggande av bostäder norr om skolfastigheterna utmed Björnmossevägen i Kälvesta. Det är bra att förskole- och skolverksamheten utökas i området då behovet av skol- och förskolelokaler förväntas öka.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal