

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72**Till**
Exploateringsnämnden
2019-09-26

Markanvisning för skoländamål inom fastigheten Tullstugan 4 i Södermalm till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skoländamål inom fastigheten Tullstugan 4 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
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB har ansökt om planändring av detaljplan inom tomträtten Tullstugan 4. Ansökan gäller en ombyggnad av Tullgårdsskolan. Förslaget innebär ca 7 000 tillkommande kvm ljus BTA för att inrymma 900-1 200 elever i en F-9 skola med fyra parallella klasser. Idag ryms cirka 360 elever på skolan. Efter utbyggnad ska Tullgårdsskolan ge möjlighet att avlasta Hammarby sjöstad där stor del av skolplatserna idag ligger på tillfälliga bygglov.

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 72
Växel 08-508 276 00
kristina.glitterstam@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Nuvarande planbestämmelser medger en byggrätt om ca 17 000 kvm men planen har av SISAB bedömts begränsa utbyggnaden av en funktionell och yteffektiv skola. Gällande detaljplan (Dp 8526) vann laga kraft 1997.

Markanvisningen har tilldelats genom direktanvisning till SISAB. SISAB innehar idag tomträtten till fastigheten Tullstugan 4.

Kvartersmarken för skola ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

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. Kontoret bedömer att exploateringen innebär ett överskott i form av tomträttsavgäld.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Särskilt viktigt att beakta i det kommande arbetet är allmänhetens tillgång till Tullgårdsparken och de gångstråk som berörs av omdaning.

Staden är huvudman för skolan och skolbyggnaden ägs och förvaltas av SISAB. För att möta det prognosticerade elevantalet bedömer utbildningsförvaltningen att en utbyggnad bör stå klar 2025.

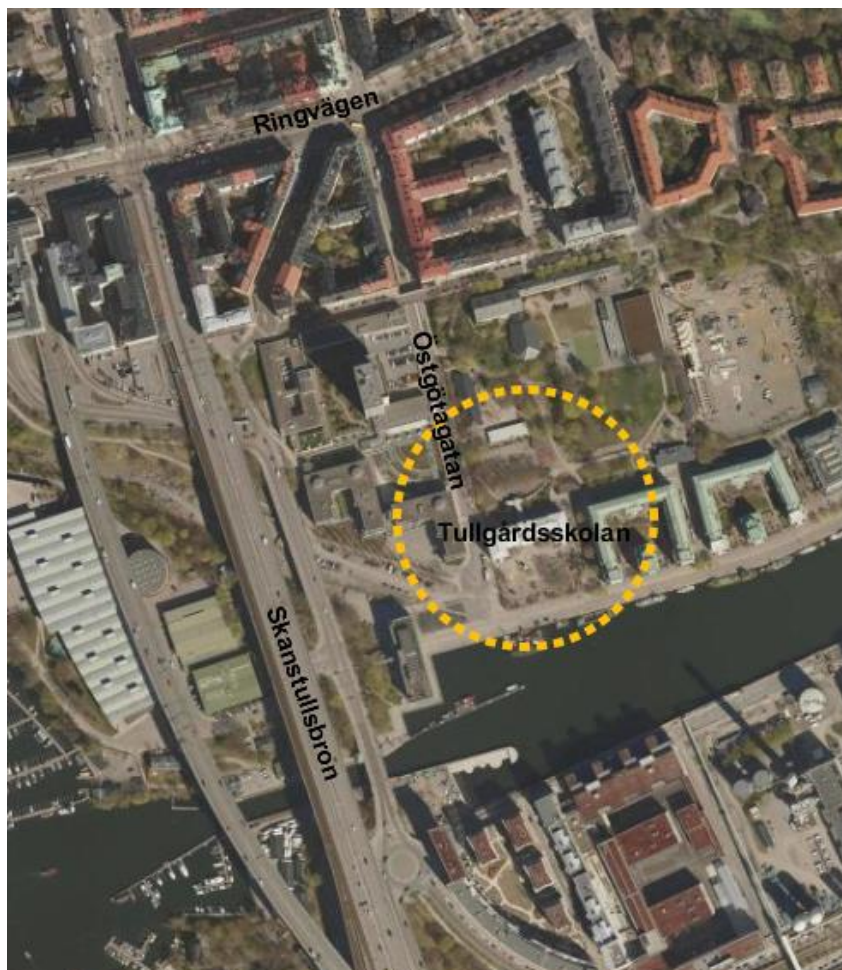
Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner markanvisningen samt begär planändring av stadsbyggnadsnämnden.

Bakgrund till markanvisningen

För Tullstugan 4 finns sedan 1997 en detaljplan (detaljplan för kvarteret Mjärden m.m. Dp 8526) där planbestämmelserna medger en byggrätt för skoländamål om ca 17 000 kvm. SISAB är tomträttsinnehavare och har uppfört en skolbyggnad i den södra delen av fastigheten och en förskolepaviljong i den norra.

SISAB bedömer att det inom den befintliga detaljplanen inte går att skapa en trafiksäker och funktionell angöring till skola och kök, eller att få till en ändamålsenlig planlösning i byggnaden. Utbildningsförvaltningens funktionskrav för idrottslokaler behöver också kunna mötas, därav finns behov av planändring.

SISAB har även inkommit med en ansökan om markanvisning för en tillbyggnad till skolan.



Figur 1 Markanvisningens placering

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

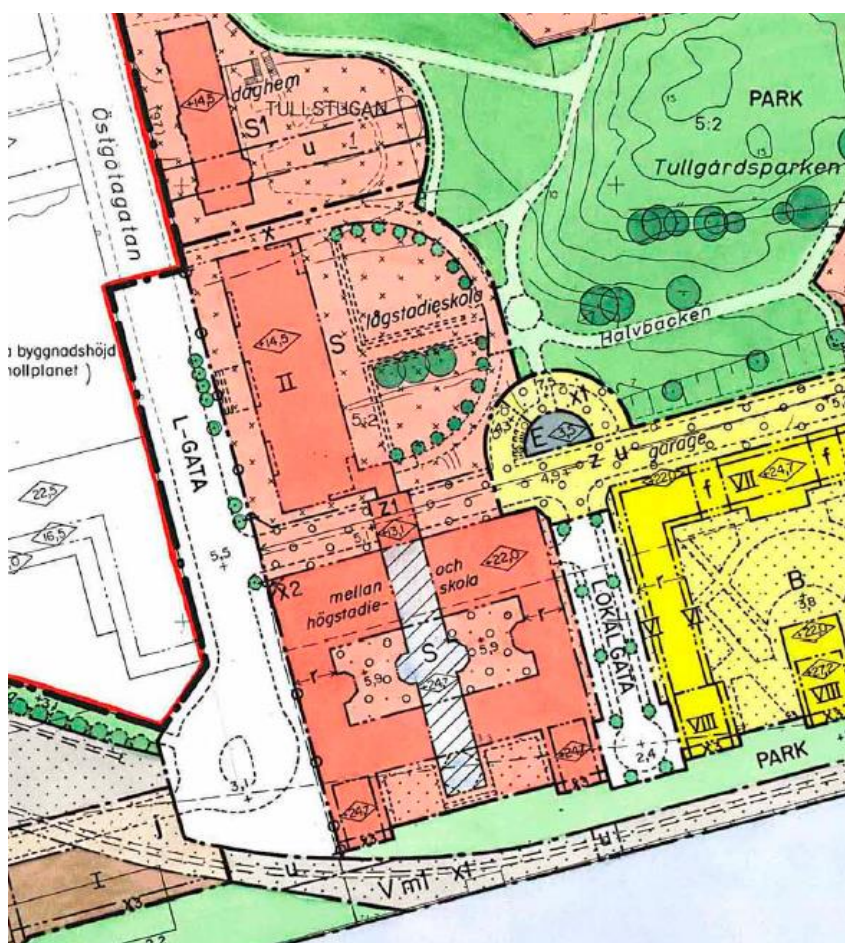
Markanvisning

SISAB har ansökt om planändring av detaljplan inom tomträtten Tullstugan 4 i syfte att bygga en funktionell och yteffektiv skola. Förslaget innebär ca 7 000 tillkommande kvm ljus BTA för att inrymma 900-1 200 elever i en fyrparallellig F-9 skola.

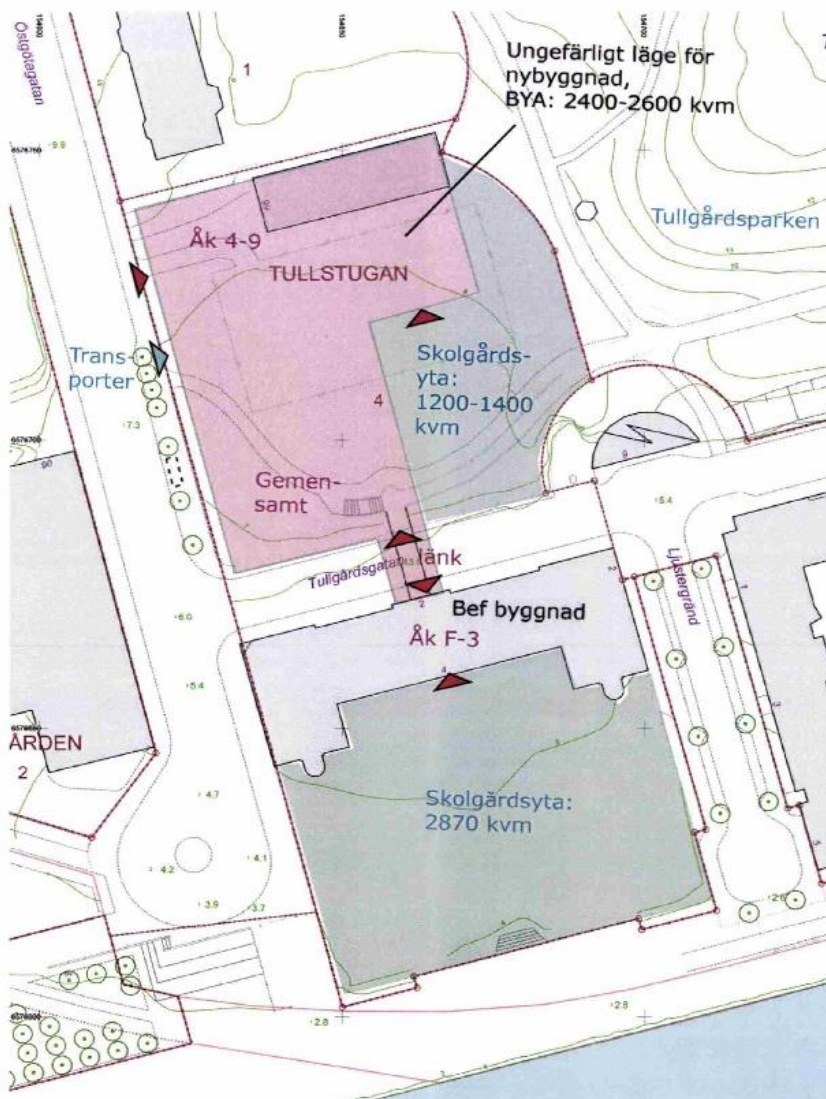
SISAB har vidare ansökt om markanvisning för tillbyggnad av skolan inom befintlig tomträtt på Fastigheten Tullstugan 4, vilket de blivit tilldelade på grund av att de redan är tomträttshavare.



Figur 2 Markerad grön yta illustrerar befintlig tomträtt inom fastigheten Tullstugan 4 på Södermalm.



Figur 3 Utdrag ur plankarta för gällande plan, kv Mjården m.m.



Figur 4 Skiss ur SISABs planansökan med möjlig utbredning av den nya byggnaden på norra delen av tomten i rosa.

Figur 4 visar ett möjligt läge för ny skolbyggnad. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen och fler alternativ ska studeras.

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.

Utgifter för ledningsflyttar väntas uppstå. I dagsläget är omfattningen av arbetet okänt. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott i form av ökande tomträttsavgälder.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Staden har som mål att bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt använda den centrala stadens attraktionskraft. Den föreslagna kompletteringen av skolverksamhet i befintlig skolmiljö stödjer dessa mål.

Lokaler

Gällande detaljplan syftar bland annat till att möjliggöra en ny låg-, mellan- och högstadieskola. Planen ligger vidare väl i linje med stadsbyggnadsmålet *En växande stad* och delmål *En väl fungerande stad* där särskilt utbyggnaden av skolor och förskolor tas upp som viktig för att kunna ta hand om den förväntade befolkningsökningen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreationsmöjligheter och grönstruktur. Andra punkter att beakta i fortsatt arbete är buller, luftkvalitet, skyfallshantering och markföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på landskapskaraktären, fornlämningar, luftkvalitet, buller eller yt- och grundvatten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att bevara rekreationsmöjligheter och kompensera ianspråktagen grönyta bör utredas under planprocessen.

Det är viktigt att allmänhetens tillträde till intilliggande park, Tullgårdsparken, beaktas i det kommande arbetet. Aspekter som orienterbarhet, tillgänglighet och upplevd trygghet bör inte försämrats.

Hur utbyggnaden av skolan påverkar tillgänglig friyta utomhus per elev och i vilken omfattning den påverkar och ger ökad belastning på Tullgårdsparken behöver också utredas i kommande planarbete.

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

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Östgötagatan lutar relativt kraftigt nedåt mot Hammarbyhamnen vilket innebär att nivåer bör utredas omsorgsfullt så att tillgängligheten vid entréer till skolan och vistelsezoner intill kan säkras.

Påverkan på barn

Projektet väntas medföra en positiv påverkan på barn eftersom exploateringen innebär bättre tillgång till skolplatser i närmiljö där efterfrågan är hög. Tullgårdsskolan bedöms efter utbyggnaden även kunna avlasta skolorna i Hammarby sjöstad, vilka till stor del har tillfälliga bygglov.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till 2021 och första inflyttning bedöms till 2023.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet och dess syfte att utöka antalet skolplatser genom en modern och ändamålsenlig skola på Södermalm. I det fortsatta arbetet bör stor vikt läggas på de miljömässiga aspekterna såsom grönstruktur och rekreation.

Slut