

**Handläggare**  
**Victoria Zimmermann Grönros**

**Till**  
**Exploateringsnämnden**  
**2013-10-17**

## **Markanvisning för skola inom fastigheten Vasastaden 1:112 samt 1:118 i Vasastaden till SISAB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom fastigheten Vasastaden 1:112 samt 1:118 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Lars Berglund  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 26 258  
Växel 08-508 27 600  
victoria.gronros@stockholm.se  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Inom Norrmalm har det senaste åren antalet barn i skolålder ökat markant och stadens planering för att bereda dessa barn plats på stadsdelens skolor innebär ombyggnationer och tillbyggnader av befintliga skolor. SISAB har fått i uppdrag av

utbildningsförvaltningen att planera för en utbyggnad av Rödabergsskolan. Efter tillbyggnaden kommer skolan att rymma totalt ca 930 elever. Tillbyggnaden av skolan kommer ta i anspråk ca 2000 kvm av nuvarande parkmark och den beräknas stå klar i slutet av 2017.

Marken avses upplåtas med tomträtt till SISAB. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken föreslås upplåtas med tomträtt och staden får inkomster i form av tomträttsavgäld.

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

Kontoret anser att det är positivt att fler skolplatser tillskapas i stadsdelen. Detta projekt är en del i en större översyn av skollokaler på Norrmalm vilket är en förutsättning för tätningar med bostäder i området. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

## **Bakgrund till markanvisningen**

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedd för park och skoländamål samt tekniska anläggningar.

Sankt Eriksparken anlades i engelsk stil på 1920-talet i samband med att angränsande kvarter byggdes enligt Hallmans planer. Parken är mycket kuperad och innehåller många gamla och värdefulla träd. På 1950-talet uppfördes Rödabergsskolan på den högsta punkten i parken. Skolan har på senare år kompletterats med paviljonger som är uppförda på skolgården. Parken omgärdas av Dannemoragatan, Norra Stationsgatan, Ynglingagatan samt Sankt Eriksgatan.

Omgivande bebyggelse är från 1910, -20, -30 och -40-talet. SKB:s område med kvarteret Vingen och Motorn strax söder om Rödabergsskolan är en arkitektoniskt sammanhållen bebyggelse från 1920-tal och utgör ett riksintresse.

Nio bolag har ansökt om markanvisning på samma plats. Merparten med bostäder som förslag men det har även förekommit förslag på äldreboende och kombination av bostäder och skola/förskola.

## Tidigare markanvisningar inom Norrmalm

Inom Sabbatsbergsområdet:

- ca 230 lägenheter till Folkhem, Besqab och Svenska Bostäder.

Inom projekt Hagastaden:

- ca 900 lägenheter till fem byggherrar: Ikano, SBC, Einar Mattson, Veidekke Bostad, Veidekke Bouwfonds. (Bouwfonds markanvisningar har överförts till Veidekke Bostad) .
- Ca 70000 kvm kommersiella lokaler, kv 1 och 35, till NCC Property Development.
- Ca 12000 kvm kommersiella lokaler till Oslo Naeringseiendom.
- Ca 36000 kvm kommersiella lokaler till Atrium Ljungberg.

Övriga markanvisningar inom stadsdelen:

- Karl Staaffs Park – ca 55 lägenheter till Eriksberg Exploaterings AB (gemensamt ägt av Veidekke och Oscar Properties).
- Modellen 4 – ca 19 lägenheter på Wallfast AB: s befintliga tomträtt.



*Bild 1: Markanvisningens placering i stadsdelen.*

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

## Markanvisning

Rödabergsskolan utökas för att inhysa 3 st parallellklasser F-9 samt en fjärde parallell 7-9. Detta ger totalt ca 930 elever i skolan. Även befintlig huskropp anpassas efter dagens pedagogik och gymnastiksalen byggs ut. De befintliga paviljongerna på skolgården tas bort. Skolans tillagningskök justeras så att det kan klara av det ökade behovet och utemiljön ses över och anpassas till dagens behov.

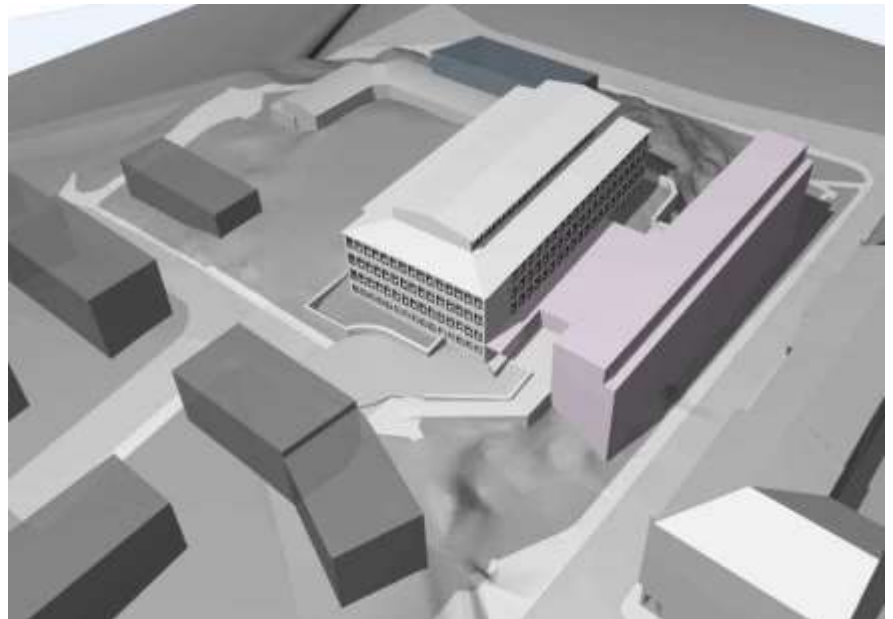


*Bild 2: Ortofoto över markanvisningsområdet.*

Rödabergsskolans planerade tillbyggnad ligger delvis inom Flygmaskinen 2, som är en befintlig tomträtt vilken innehas av SISAB. Merparten av den tillkommande volymen är dock placerade utanför befintlig tomträtt och därmed har SISAB ansökt om markanvisning för dessa tillkommande ytor.

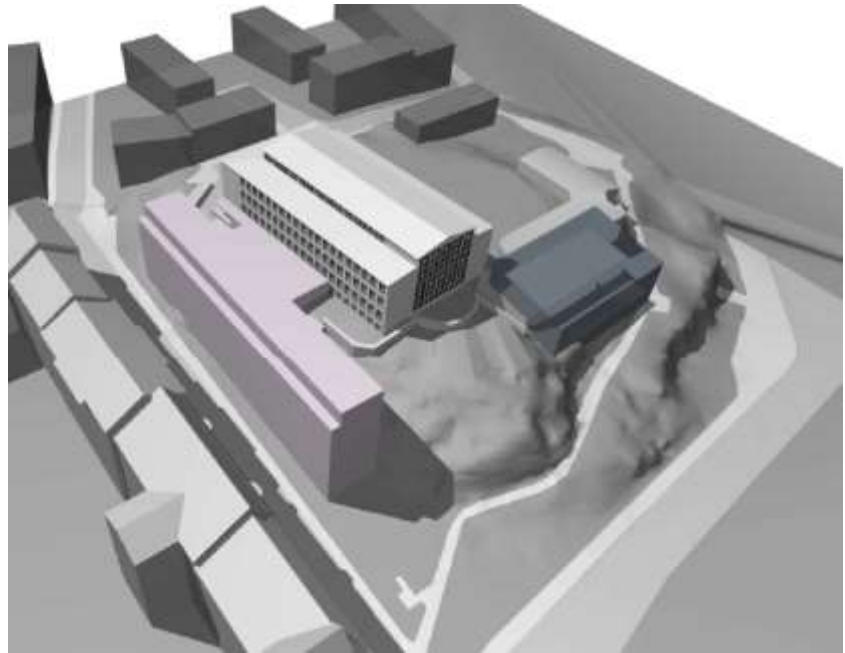


*Bild 3: Tillbyggnadernas (rosamarkerade husvolym) placering.*

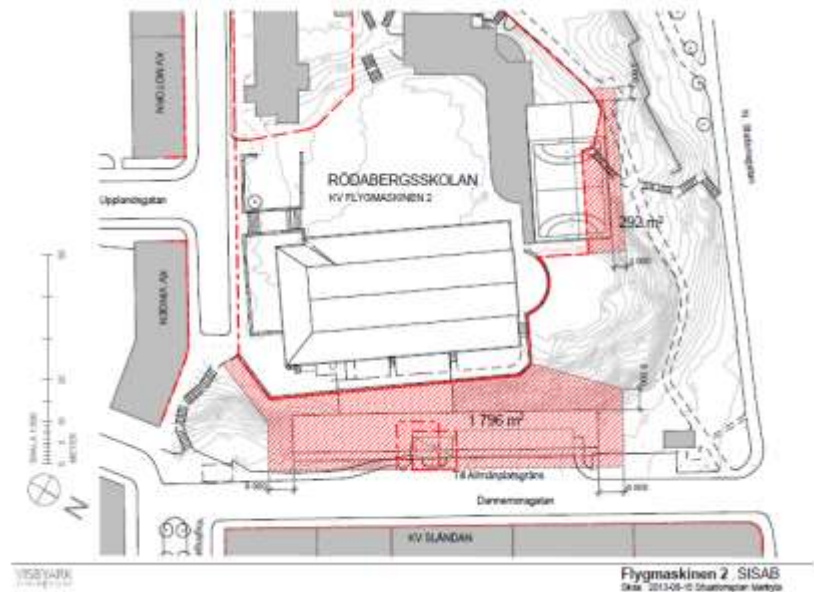


*Bild 4: Tillbyggnadernas placering i stadsbilden.*





*Bild 5: Tillbyggnadernas placering i stadsbilden.*



*Bild 6: Tillkommande ytor till befintlig tomträtt är på bilden rödskräfferade samt ytberäknade.*

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens

markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken skall upplåtas med tomträtt.

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. Utgifterna avser främst flytt/omhändertagande av en nätstation, ev. grönkompensation samt en ev. ombyggnation av Dannemoragatan.

Marken föreslås upplåtas med tomträtt och staden får inkomster i form av tomträttsavgäld. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

En utökad skolverksamhet i sig kommer att initiera ett antal arbetsplatser i området samt de arbetstillfällen som skapas under byggtiden. Projektet är även en förutsättning för att uppnå stadens målsättning med 100 000 nya bostäder till år 2030.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Bebyggelsen påverkar i viss mån rekreativevärdet i området. Ytorna upptas i dag av berg i dagen samt träd och buskage. Berget ger karaktär åt området och gör det spännande som naturlekplats, det är dock relativt brant och ligger i en nordöstlig sluttning vilket ger en otillgänglig och mörk plats. Landskapsmiljö, kulturmiljö och markföroreningar är frågor som bör utredas vidare i processen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på allmänhetens tillgång till parktyper.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Tillbyggnaden av skolan kommer ta i anspråk ca 2000 kvm av nuvarande parkmark, mestadels bestående av en brant bergsklack, träd och buskage, en nätstation samt ett garage. Området har ett visst värde ur rekreationssynpunkt som närlek-/rekreativeplats och det finns även en hundrastgård. Hagaparken och Brunnsviken ligger dock inom gångavstånd och kan användas i ett utökat rekreative syfte.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Inom projekt Hagastaden pågår utredningar om en förändrad dragning av Norra Stationsgatan vid Sankt Eriksparken, vilket eventuellt kan komma att ge utrymme för en mindre utvidgning av parken

## 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

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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under



detaljplaneprocessen. Under planprocessen skall utredas om Dannemoragatan skall dubbelriktas för öka framkomligheten.

### **Påverkan på barn**

Projektet väntas medföra en positiv påverkan på barn som får bättre tillgång till skolplatser i sin närmiljö. Förlusten av en oexploaterad yta som kan användas i barns spontanlek kan kompenseras dels genom åtgärder i befintlig park dels i och med att en ev. utvidgning av parken mot Norra Stationsgatan utreds inom Hagastadsprojektet. Denna fråga kommer att utredas vidare i planarbetet.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I detta projekt redovisas ev medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## **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 Bolaget sin byggstart till år 2015 och skolan skulle kunna öppna i slutet av år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Stadsbilden kommer att påverkas av den tänkta utbyggnaden och det kommer att kräva en god arkitektur i projektet. Platsen där garaget i dag står kan innehålla miljögifter från tidigare verksamheter, detta måste utredas vidare i planarbetet.

## **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen och samtliga är positiva till exploateringen. Dock har tillbyggnaden av gymnastiksalen inte kommunicerats med andra förvaltningar då den tillkommit i ett sent skede.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av fler skolplatser i området. Detta projekt är en del i en större översyn av skollokaler på Norrmalm vilket är en förutsättning för tätningar med bostäder inom stadsdelen samt i närområdet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Området har ett visst värde ur rekreationssynpunkt som en utmanande naturlekplats. I det fortsatta arbetet skall grönkompensation studeras och denna bör samordnas med Hagastadsprojektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

**Slut**