

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2015-05-21

Markanvisning för skoländamål inom fastigheten Stjärnvalvet 2 i Bandhagen till Föreningen Aktiva Studier

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skoländamål inom fastigheten Stjärnvalvet 2 till Föreningen Aktiva Studier och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Föreningen Aktiva Studier driver Studemaskolan. De har ansökt om markanvisning för en större skolbyggnad på två våningar (istället för nuvarande på en våning) inom befintlig tomträtt i Stjärnvalvet 2 i stadsdelen Bandhagen.

Marken är upplåten med tomträtt till föreningen och den nya tvåvånings skolbyggnaden kommer att byggas på samma plats som nuvarande. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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.

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

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av skollokaler i stadsdelen.

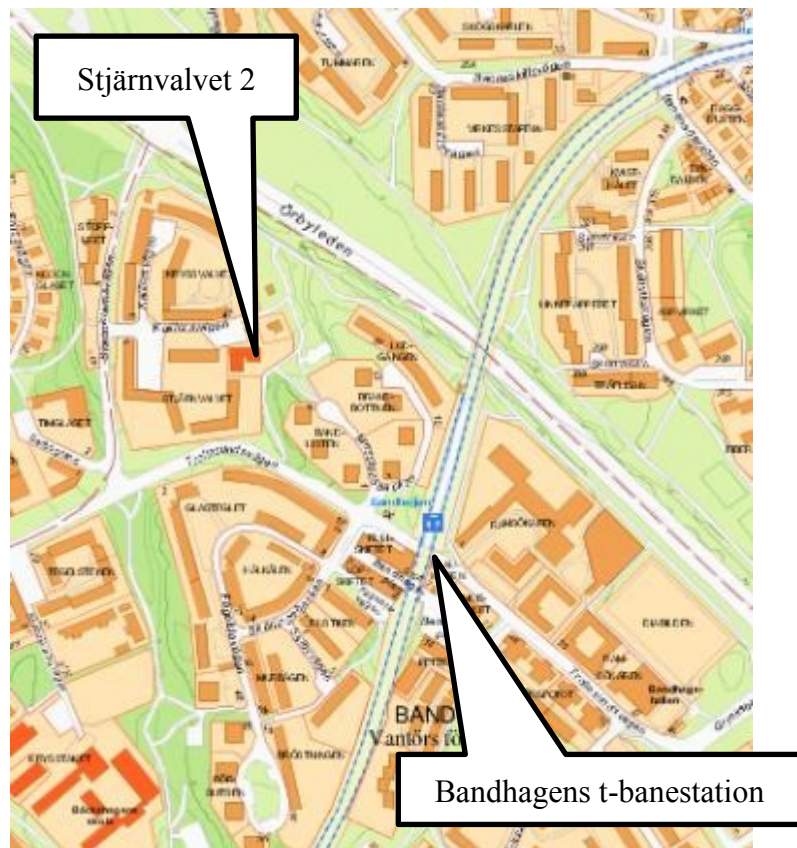
Bakgrund till markanvisningen

Föreningen Aktiva Studier driver Studema skolan. De har ansökt om markanvisning för en större skolbyggnad på två våningar (istället för nuvarande på en våning) inom befintlig tomträtt i Stjärnvalvet 2 i stadsdelen Bandhagen.

Föreningen är en ideell förening, som har funnits sedan 1991. Idag har de 10 klasser, d v s en klass för varje årskurs. Idag har de ca 170 elever, målet är 200 elever. Upptagningsområdet är Bandhagen som står för 80 % av skolans elevunderlag. Skolan har idag kö på 6 år av elever som vill börja förskoleklass. Klassen för 2020 börjar bli full.

Skolans studiemetoder har godkänts av skolinspektionens granskning.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för skola, förenings- och samlingslokal i en våning. Den nya tvåvåningsbyggnaden kommer att vara på samma plats som befintlig skolbyggnad.



Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ny skolbyggnad på två våningar istället för nuvarande skolbyggnad på en våning. Utbyggnaden sker inom befintlig tomträtt inom fastigheten Stjärnvalvet 2.

Exploaterings 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. Markanvisningen ligger inom befintlig tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

TomträttsHAVAREN har fått en positiv förhandsbedömning från stadsbyggnadskontoret enligt PBL 5 kap, 2-5 §.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken är upplåten med tomträtt och markanvisningen gäller inom befintlig tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden genom ökad tomträttsavgäld för en större skolbyggnad.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Projektet bidrar till flera arbetsplatser under utbyggnaden och när den nya skolbyggnaden är klar, vilket väl överensstämmer med Söderortsvisionen mål att skapa fler arbetsplatser i Söderort.

Miljö

Kontoret har inte gjort en tidig miljöbedömning, då den planerade utbyggnaden ligger inom befintlig tomträtt och redan är ianspråktagen mark för skoländamål.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen ny grönyta tas i anspråk. Utbyggnaden sker genom en tvåvåningsbyggnad som placeras på samma ställe som nuvarande byggnad inom befintlig tomträtt.

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

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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bidrar till flera skolplatser i ett område där behovet av skolplatser är stort.

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 2016/2017 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Utbyggnaden kommer huvudsakligen att ske under en sommar. I första hand genom en färdig modul som ställs på plats i slutet av sommaren. Krävs längre byggtid så evakueras skolverksamheten till en tillfällig barack (genom en upplåtelse på allmän platsmark) under tiden som utbyggnaden pågår.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga kända risker och osäkerheter.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret har gjort en förhandsbedömning enligt PBL 5 kap, 2-5§ och ställer sig positiv till en utbyggnad av skolverksamheten i Bandhagen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av skollokaler i stadsdelen. Den mark som anvisas är idag redan i anspråktagen tomträttsmark för skolverksamhet.

Slut