

**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 265 20

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-06-08

## **Markanvisning för skoländamål inom fastigheten Liljeholmen 1:1, intill Pytsen 1, i Liljeholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skoländamål inom fastigheten Liljeholmen 1:1, intill Pytsen 1, till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Nina Morling  
Tf Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-588 919 78  
Växel 08-508 276 00  
mikael.jonsson@extern.stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB, vill bygga ut befintliga Nybohovsskolan. Det finns positiva effekter av att med ny bebyggelse skärma av nuvarande skolgård från Essingeleden. Befintliga GC-vägar bör beaktas och vid behov

ersättas med nya så inte tillgängligheten till grönområdet kring skolan försämras.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 1,5 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Inom området finns tre klassade ekar som bör bevaras, bebyggelsen bör inte ha en negativ påverkan spridningseffekterna av eklevande arter.

## **Bakgrund till markanvisningen**

SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning för utbyggnad av Nybohovsskolan i stadsdelen Liljeholmen.

För området gäller tre detaljplaner enligt vilket det aktuella området är avsedd för parkändamål.



*Avgränsning av område som ska prövas i detaljplan.*

Området ligger kring fastigheterna Pytsen 1 och Pytsen 2 där Nybohovsskolan samt förskola ligger. Nybohovsskolan har i dagsläget ca 150 elever. Inom stadsdelen finns ett stort behov av fler skolplatser varvid SISAB planerar för en utbyggnad för totalt ca 900 elever.

Skolgården är bullerbelastad från Essingeleden. Det finns positiva effekter av att med ny bebyggelse skärma av nuvarande skolgård från Essingeleden.

### Tidigare beslut

Utredningsbeslut för utredning om <1 mnkr fattades på delegation 2017-02-20.

### Markanvisning

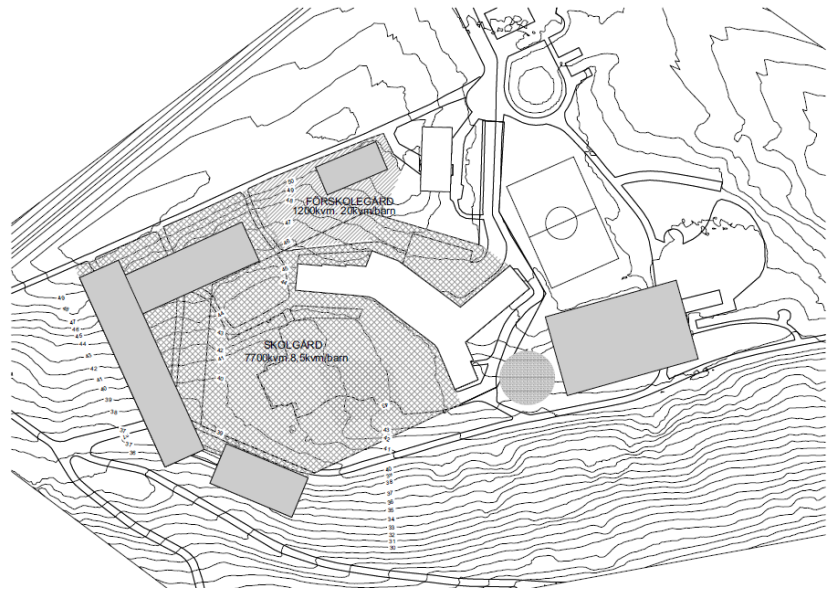
Förslaget innehåller nybyggnation av skola och förskola med tillhörande skolgård och idrottssal.



*Områdets läge och sträckning på perspektivbild.*



*Avgränsning av önskad tillskottsmark från SISAB*



*Skissen från förslaget visar möjliga framtida skolbyggnader.*

Exploaterings 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Tomträttsavtal ska träffas så snart erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden för skola och förskola ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt som tomträttsavtalet tecknas.

Markanvisningsavtalet ska ersättas med en överenskommelse om exploatering senast två år från det datum då Exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning.

## **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.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Avsikten är att SISAB ansvarar för eventuell flytt och omläggning av kommunala GC-vägar där behovet finns. Exploateringskontoret har budgeterat för eventuella utredningar kopplat till detta, ca 1,5 mnkr. 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**

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

När staden förtätas med många nya bostäder behöver antalet skolplatser öka. Förslaget är ett effektivt utnyttjande av mark i ett kollektivtrafiknära läge med befintlig skola och skolgård.

### **Lokaler**

Markanvisningen löser del av stadsdelens behov av utbildningsplatser. Exploateringen anses inte vara grund för behov av ny övrig offentlig service.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är det ekologiska spridningssambandet och bevarandet av klassade ekar.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

### **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.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn. Skolans och skolgårdens utformning ska ske med utgångspunkt från barnperspektivet.

## 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 2020 och verksamhetsstart bedöms till år 2021-22.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Detta projekt är att betrakta som ett lågriskprojekt. Dock finns ett par osäkerhetsfaktorer som är värda att nämnas här:

- Dagens skolgård är bullerutsatt av intilliggande Essingeleden. Den nya bebyggelsen är tänkt att skärma av trafikbuller och därmed skapa en tystare skolgård. Bullerproblematiken får dock konsekvenser för den nya skolbebyggelsen.
- Kringliggande trafikleder medför påverkan på luftkvalitet. Miljökvalitetsnormer utreds närmare i detaljplanen.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som gjort en förhandsbedömning av förslaget och ställt sig positivt till en utbyggnad.

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

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

När staden förtätas med många nya bostäder behöver antalet skolplatser öka. Förslaget är ett effektivt utnyttjande av mark i ett kollektivtrafiknära läge med befintlig skola och skolgård. Kontoret anser att projektet är nödvändigt för att lösa bristen på utbildningsplatser inom stadsdelen. Projektet utvecklar och förbättrar även förutsättningarna för den nuvarande skolan vars skolgård är bullerutsatt.

Projektet ska lämna minsta möjliga påverkan på områdets ekologiska samband och klassade ekar.

**Slut**