

Handläggare
Zeinab Jama
08-508 266 38

Till
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Markanvisning för skola inom del av fastigheten Solhem 16:1 i Spånga till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom del av fastigheten Solhem 16:1 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.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 99
Växel 08-508 276 00
jenny.m.linden@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB, har inkommit med en ansökan om markanvisning för nybyggnation av en grundskola (F-6) för 630 elever och en fullstor idrottshall i stadsdelen Spånga.

Utbildningsförvaltningen prognostiserar för fler elever i Spånga-Tensta stadsdelsnämndsområde till slutet av år 2025. Till störst del genereras behovet av en skola av kommande bostäder i Bromstenstaden. Skolan föreslås placeras på nuvarande Solhems BP. Förslaget möjliggör för att inom närområdet till Bromstensstaden lösa behovet av en skola. Trafikverket kommer i projektet för utbyggnaden av Mäljarbanan anlägga en passage för gång- och cykeltrafik under spårområdet vilket möjliggör en säker skolväg.

Marken avses upplåtas med tomträtt. 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.

Bakgrund till markanvisningen

SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning för nybyggnation av en grundskola (F-6) för 630 elever och en fullstor idrottshall i stadsdelen Spånga. Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden direktanvisar mark för skola och idrottshall till SISAB.

Utbildningsförvaltningen prognostiserar för fler elever i Spånga-Tensta stadsdelsnämndsområde till slutet av år 2025. Mest angeläget för stadsdelsnämndsområdet är att lösa behovet av en skola som ska försörja den planerade bostadsbebyggelsen i Bromstenstaden. Bromstenvägen och Mäljarbanan utgör barriärer mellan den planerade skolans läge på Solhems BP och Bromstensstaden. Förutsättningarna för att skapa en säker skolväg mellan Bromstensstaden och området för markanvisningen möjliggörs genom att en tunnel byggs under Mäljarbanan. Staden har i projektet för Mäljarbanan tecknat genomförandeavtal med Trafikverket där staden bekostar delar av passagen under Mäljarbanan.

Frågan om trafik till och från skolan och idrottshallen behöver utredas närmare i planen. Det finns ett utbyggt gång- och

cykelvägnät i anslutning till den planerade skolan som bedöms kunna användas.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för idrottsändamål.

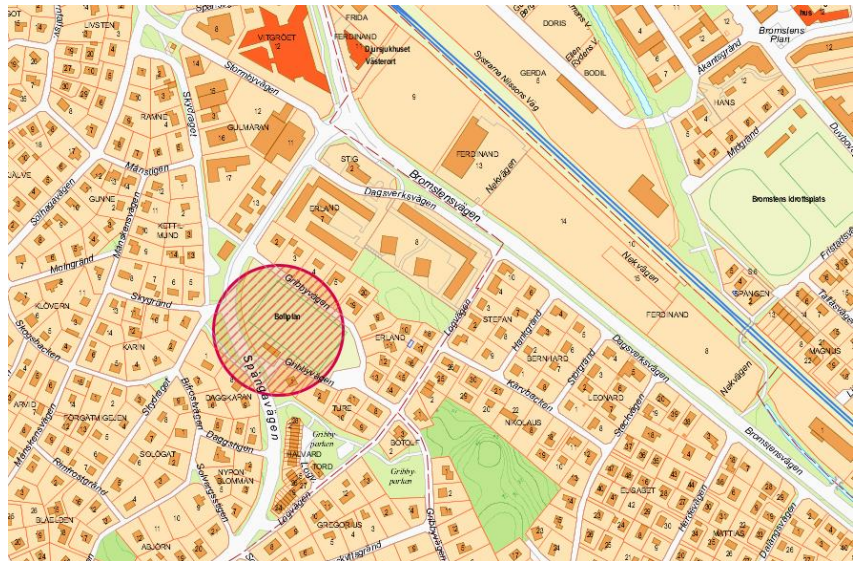


Bild 1. Översikt

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en grundskola (F-6) för 630 elever och en fullstor idrottshall.

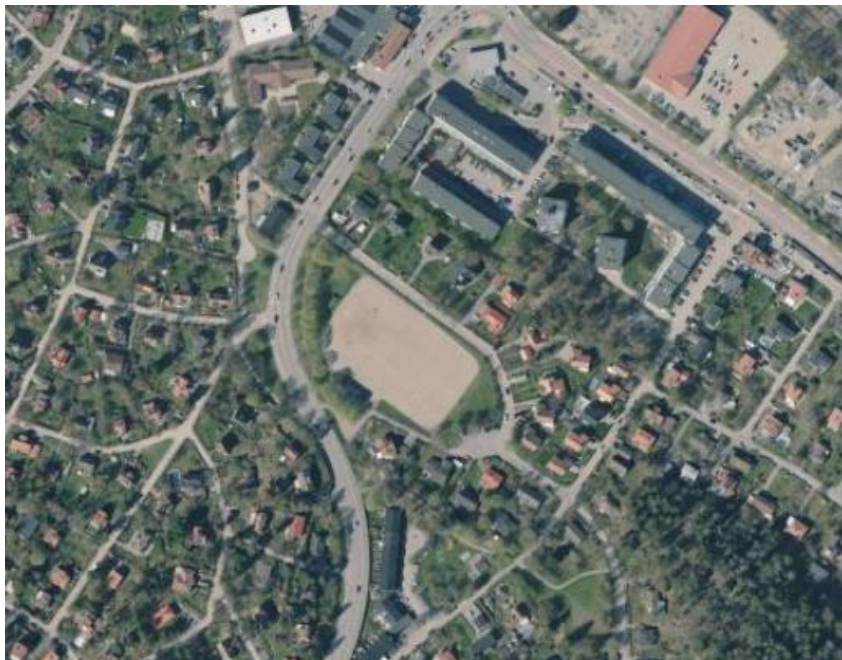


Bild 2. Flygbild



Bild 3. Situationsplan

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Markanvisningsområdet har goda förutsättningar för att skapa en för plasten anpassad skolbyggnad med friytor för skolgård. Området ansluter till Spångavägen vilket skapar bra förutsättningar att hantera anslutningar till skolan. Befintligt gång- och cykelnät möjliggör för att skapa bra och säkra anslutningar till skolan för elever.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämndens 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. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

SISAB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av skolan och idrottsplasten.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till exploateringsnämnden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Projektet 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.

Uppskattningsvis ger en ny skola med 630 elever ca 50 arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och bedömt att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan för närområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Marken som tas i anspråk består till störta delen av hårdgjord yta för en bollplan. Den befintliga trädallén längs med Spångavägen ska värnas.

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

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya byggnaderna och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn och barns livsmiljö. Då behovet av skolor förväntas öka i närområdet har en ny skola och idrottshall en betydande positiv effekt för stadens barn och ungdomar.

Fler barn och ungdomar kommer kunna aktiveras inom idrotten och fler ungdomar kommer kunna få möjlighet till rätt stöd och undervisning i en god och trygg miljö i skolan.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projekt bedöms inte innebära några större åtagande eller risker för exploateringsnämnden.

Kommunikation

SISAB har samrått med utbildningsförvaltningen och projektarbetet har skett i nära dialog med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av en ny skola och idrottshall i stadsdelen.

Den mark som anvisas är idag planlagd som kvartersmark med ändamålet idrott. Den planerade skolan och idrottshallen ska ta hänsyn till den befintliga småhusbebyggelsen i närområdet. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut