

Handläggare
Kajsa Ek
08-508 264 86

Till
Exploateringsnämnden
2021-03-11

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för skola inom fastigheten Flygmaskinen 2 med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Flygmaskinen 2 omfattande investeringsutgifter om 26 mnkr och investeringsinkomster om 0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 072-161 49 05
Växel 08-508 276 00
rustan.blomqvist@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Rödabergsskolan är belägen i Sankt Eriksparken mellan Sankt Eriksgatan, Västmannagatan och Dannemoragatan på Norrmalm. Fastigheten Flygmaskinen 2 som skolan ligger på är upplåten med tomträtt till SISAB. 2013 fick SISAB markanvisning för att bygga ut inom sin befintliga tomträtt samt på del av intilliggande fastigheter Vasastaden 1:112 och 1:118.

Inom Norrmalm har det senaste åren antal barn i skolålder ökat och SISAB har fått i uppdrag av utbildningsförvaltningen att genomföra en om- och utbyggnad av Rödabergsskolan. Målet är att uppföra en ny idrottshall om ca 2000 kvadratmeter och att skolan efter om- och tillbyggnationen kan rymma cirka 1000 grundskoleelever. Utbyggnaden av Rödabergsskolan innebär att ca 2000 kvadratmeter parkmark tas i anspråk.

Detaljplanen vann laga kraft 2017.

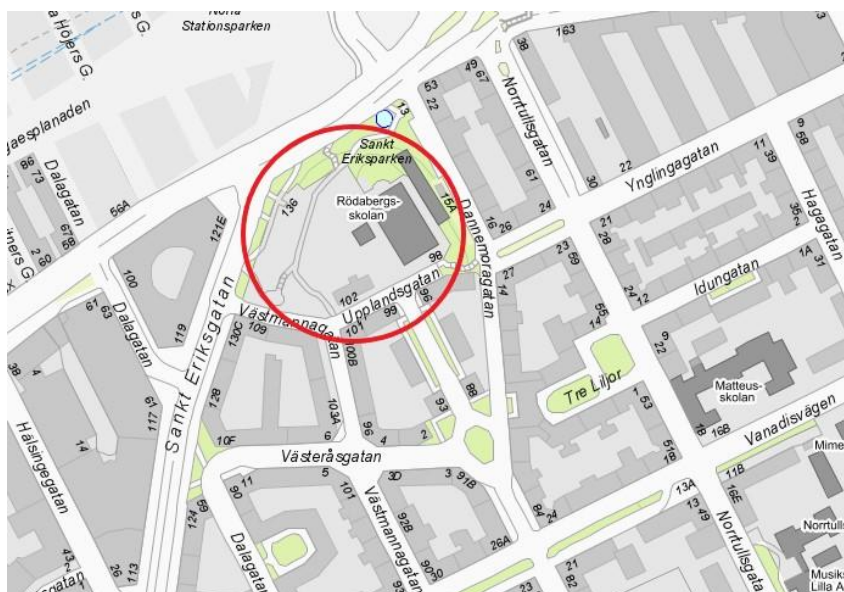
Genomförandetiden för hela projektet inklusive SISABs arbeten med skollokalerna beräknas till cirka 4 år. Exploateringskontorets arbeten med allmän plats beräknas ta cirka 6,5 månader med start juni 2022 och avslut vid årsskiftet 2022/2023.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 61 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 26 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 254 procent.

Kontoret anser att det är positivt att fler skolplatser tillskapas i stadsdelen. Det är också en viktig del av stadsutvecklingen i området, när många nya bostäder byggs i Hagastaden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden, mot redovisad bakgrund, beviljar projektet genomförandebeslut.

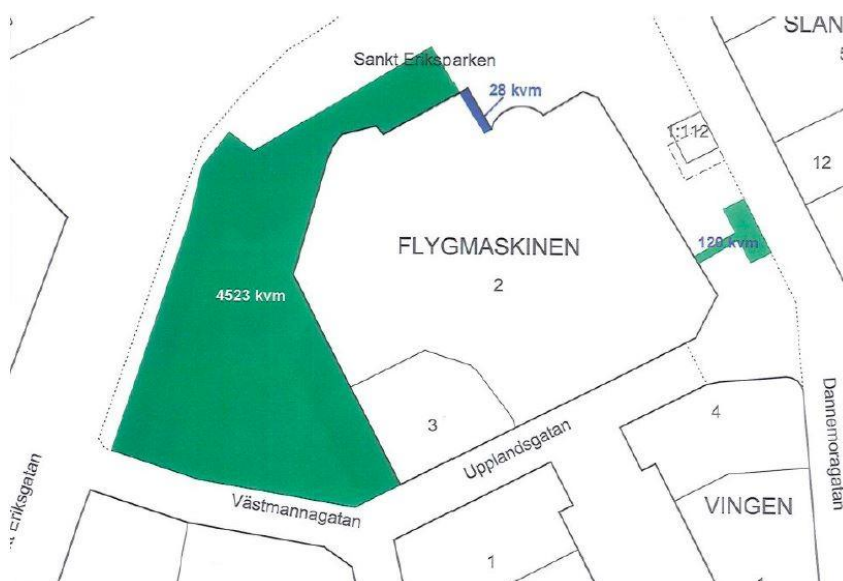
Bakgrund till överenskommelsen

På 1950-talet uppfördes Rödabergsskolan på den högsta punkten i Sankt Eriksparken på Norrmalm. Under senare år har skolan kompletterats med paviljonger som uppförts på skolgården. Antalet barn i skolålder ökar inom stadsdelen och för att säkra stadsdelens behov av skolplatser har det beslutats att Rödabergsskolan ska byggas ut.



Figur 1 - Planområdet

Området består av fastigheterna Vasastaden 1:118 och 1:112 samt Flygmaskinen 2 och 3. Den ursprungliga skolfastigheten ligger inom Flygmaskinen 2 och 3 vilka sedan tidigare är upplåtna med tomträtt till SISAB. För att möjliggöra en utbyggnad av Rödabergsskolan har en del av Sankt Eriksparken, som tidigare tillhört fastigheten Vasastaden 1:118 fastighetsreglerats till Flygmaskinen 2 och ett mindre skifte har överförts från Flygmaskinen 2 till Vasastaden 1:118. En mindre del av fastigheten Vasastaden 1:118 har även fastighetsreglerats till Vasastaden 1:112 för att möjliggöra utbyggnad av en nätverksstation på Dannemoragatan. SISABs befintliga tomträttsfastighet utökas i och med fastighetsregleringarna till 10 913 kvadratmeter. Total tillåten utnyttjningsbar bruttoarea (BTA) på fastigheten Flygmaskinen 2 uppgår till 13 451 kvadratmeter med ändamål skola- och idrottsändamål.



Figur 2 – Fastighetsregleringar. Grönmarkerade områden har fastighetsreglerats från Vasastaden 1:118 till Flygmaskinen 2 och blåmarkerat område har överförs från Flygmaskinen 2 till Vasastaden 1:118.

I samband med att Rödabergsskolan byggs ut behöver Sankt Eriksgatan byggas om. En lastzon och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska anläggas på Sankt Eriksgatan ner mot Norra Stationsgatan. Längre upp på Sankt Eriksgatan ska en väderskyddad busshållplats anläggas som tidigare varit placerad längre norrut mot Norra Stationsgatan och längs med Sankt Eriksgatan ned mot Norra Stationsgatan ska en ny gång- och cykelbana anläggas. En ny cykelparkering planeras på Västmannagatan och övergångsstället över Västmannagatan längs med Sankt Eriksgatan läggs om för att ansluta mot den nya busshållplatsen. På Dannemoragatan har en äldre garagebyggnad rivits och ytorna ska återställas till park. Längs med den västra sidan av Dannemoragatan anläggs en ny gångbana vilket innebär att det blir trottoar på båda sidor av gatan.

Arbetena ansluter mot planerade arbeten på Norra Stationsgatan som utförs inom projekt Hagastaden. Samordning mellan de olika projekterna har skett under projekteringsfasen och kommer att fortsätta under byggfasen. Entreprenader som utförs inom ramen för detta projekt kommer att ansluta mot tillfällig trafikomläggning för Norrtull. Projekt Hagastaden ansvarar för att anslutningar mot både Sankt Eriksgatan och Dannemoragatan sker enligt Stadens standard i samband med att permanent utformning av Norra Stationsgatan byggs.

Arbetena inom detta projekt har en beräknad genomförandetid på cirka 6,5 månad med start i juni 2022. I den beräknade genomförandetiden ingår 2 månader för samordning och oförutsedda risker.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden antog gällande detaljplan (Dp 2013-17195-54) för området 2017-03-15. Överenskommelse om exploatering tecknades mellan Staden och SISAB 2016-08-25.

I enlighet med den framtagna detaljplanen så behålls den befintliga skolbyggnaden (hus A) som uppfördes 1953 och befintlig förskola (hus D) som uppfördes 1977. Två befintliga byggnader, uppförda 1994 respektive 2011, rivs inom fastigheten så att marken kan användas mer effektivt. Tre nya tillbyggnader uppförs (hus B, C och E) som tillsammans med kvarvarande befintlig bebyggelse skapar en bullerskyddad och södervänd skolgård.



Figur 3 - Situationsplan över Rödabergsskolan. Hus A är befintlig skolbyggnad från 1953. Hus B, C och E är tillkommande skolbyggnader. Hus D är befintlig skolbyggnad från 1977.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 26 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 61 mnkr motsvarande 128 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 4,13.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 26 mnkr, varav 9,7 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av allmän plats. Längs med Sankt Eriksgatan flyttas befintlig busshållplats till nytt läge, en lastzon och rörelsehindradparkering anläggs vid Rödabergsskolan. Gång- och cykelbanor längs Sankt Eriksgatan breddas till modern standard och anpassas till de nya förutsättningarna på platsen. På Västmannagatan anläggs cykelparkering och befintligt övergångsställe anpassas till nya förutsättningar på Sankt Eriksgatan. En gångbana anläggs längs Dannemoragatans västra sida och i Sankt Eriksparken återställs parkytor där en äldre garagebyggnad tidigare stått. Utgifter för dagvattenhantering längs med allmänna gator samt mindre ledningsflyttar i Sankt Eriksgatan ingår i utgifterna. Mindre utgifter för efterbehandling av förorenade massor kan tillkomma samt utgifter för hydralspräckning av berg. I kalkylen har tillägg gjorts för dessa utgifter. Staden har även bekostat fastighetsbildning, flytt av VA-ledningar och VA-anslutning eftersom kvartersmarken upplåts med tomträtt. Projektet har även finansierat del av en ny park i kvarteret Vega i hörnet Drottninggatan/Kungstensgatan som grönkompensation för de parkytor som i detta projekt planlagts som kvartersmark för skola.

Inkomsterna beräknas till ca 0 mnkr, exklusive intäkter från tomträttsavgälder.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 52 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 254 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står SISAB för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 26 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,7	-0,8	-	-3,1	0,0	0,0	-26,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,7	-0,8	-	-3,1	0,0	0,0	-26,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	max 3,4	
Internränta	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,6	max -0,6	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	3,4	3,4	2,5	2,5	2,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 3,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 0 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en osäkerhet i projektet avseende behovet av hydraulsprängning av berg vid ledningsflytt inom allmän platsmark och att detta kan medföra utökade utgifter. Kontoret bedömer risken för efterbehandling av markföroreningar som mycket liten, men har tagit höjd för det i projektets riskbudget. De största riskerna inom projektet berör eventuella stillestånd i Stadens entreprenader. Kalkylerad kostnad för Stadens arbeten på allmän plats förutsätter att arbetena kan utföras i en kontinuerlig entreprenad. Längs med Sankt Eriksgatan är Stadens arbeten beroende av att SISABs arbeten inom kvartersmark är färdigställda, alternativt att arbeten på kvartersmark som kolliderar med Stadens arbeten kan pausas under tiden Staden utför sina arbeten. Arbetena längs Sankt Eriksgatan behöver utföras under sommaren när skolverksamheten inom kvartersmark är stängd, detta innebär risker kopplat till bemanning inom Stadens entreprenader vilket ökar risken för stillestånd. På Dannemoragatan finns en osäkerhet i när Stadens återställningsarbeten inom parkmark kan utföras.

Slutsats-ekonomi

Kalkylen som tagits fram för projektet är baserad på framtagen bygghandling för allmän platsmark. Bygghandlingen ligger till grund för det förfrågningsunderlag som Staden kommer att använda i upphandlingsskedet. Ändringar som görs från bygghandlingen i upphandlingsskedet resulterar i avvikelser från framtagen kalkyl. Sådana justeringar är förenade med viss osäkerhet, men de uppskattas rymmas inom projektets riskbudget. Projektet bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för följande år och måste beaktas i kommande års budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Planerade arbeten i samband med skolutbyggnaden tillser bättre standard på gång- och cykelvägar i anslutning till och förbi skolan som kopplar på regionala cykelstråk i Norrtull.

Rödbergsskolan har ett stort upptagningsområde med många bostäder inom gångavstånd vilket kan bidra till ett minskat bilberoende vid hämtning och lämning av skolbarn. Sett ur översiktsplanen bidrar en utbyggnation av Rödbergsskolan till att stärka den centrala stadens attraktionskraft med fler skolplatser för barn i flera åldrar, vilket gör det enklare för familjer att bo kvar i stadens centrala delar.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är rekreativvärdena i närområdet, landskapsmiljö, kulturmiljö och markföroreningar.

Trädinventeringar har utförts på både allmän plats och inom kvartersmark. Det har konstaterats att många träd i Sankt Eriksparken är sjuka och att flera träd inom kort kommer att bli sjuka. Träden i parken står mycket tätt inpå varandra vilket underlättar smittspridningen mellan träden och hindrar solinsläpp mot markytorna. Gräsbeklädda ytor har som en konsekvens av detta haft svårt att återhämta sig och med tiden försvunnit. De sjuka träd som identifierats kommer att tas ned, dels för att göra plats åt nya byggnader, men även för att öppna upp tidigare mörka ytor och öka ljusinsläppet på markytorna.

Rekreativvärdet i området påverkas till viss del av att ytor som tidigare varit parkmark idag är kvartersmark för skoländamål. Parken har tidigare mestadels används som en förlängd skolgård

vilket, i samband med dåligt ljusinsläpp, gjort att växtbeklädda ytor inte har kunnat återhämta sig i den mån som behövs. Omfördelningen av ytorna i området gör att marken kommer att kunna användas mer effektivt. Skolbyggnaderna skapar en definierad skolgård som skyddar skolbarnen från buller och separerar övriga parken från skolgården. Trädfördelningen i parken ses över i samband med att sjuka träd tas ned för att skapa bättre ljusinstrålning till markytorna så att gräs och andra växter lättare kan återhämta sig.

En markföroreningsundersökning har gjorts i området. I undersökningen görs bedömningen att inga ytterliga undersökningar eller åtgärder är nödvändiga i nuläget.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Tillbyggnaden av skolan kommer att ta cirka 2000 kvadratmeter parkmark i anspråk. Den ianspråktaga parkmarken består mestadels av en brant bergsklack, träd och buskage. En nätstation på Dannemoragatan behöver expandera som en konsekvens av skolans större volymer och tar viss parkmark i anspråk längs med Dannemoragatan.

Staden har grönkompenserat genom att ekonomiskt bidra till en ny offentlig park om cirka 1200 kvadratmeter i kvarteret Vega vid hörnet Drottninggatan/Kungstensgatan.

De träd inom skolfastigheten som behöver tas för att de är sjuka kommer att återplanteras av SISAB.

Energihushållning

SISAB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Flygmaskinen 2 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

Exploateringen genomförs inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Marken är kuperad och krav på tillgänglighet har ställts i överenskommelse om exploatering. SISAB har förbundit sig att vid projektering och byggande följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgängliga för rörelsehindrade. Krav på entréer, ramplutningar och angöringsplatser har preciserats i överenskommelse om exploatering.

Vid projektering och framtagande av bygghandlingar för allmän plats har Exploateringskontoret följt stadens riktlinjer och samordnat tillgängligheten mellan kvartersmark och allmän plats med SISAB.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram under detaljplaneprocessen. Enligt analysen tar planerad bebyggelse stor hänsyn till barn med motiveringen att skolmiljön planeras efter barn i olika åldersgrupper. Skolbyggnadernas placering utgör en bra avgränsning mot Sankt Eriksgatan och Norra Stationsgatan och skapar en bullskyddad miljö för skolbarnen på skolgården. Uppförandet av en fullstor idrottshall genererar, enligt rapporten, med stor sannolikhet positiva effekter för många barn och ungdomar i området. Barnkonsekvensanalysen påpekar även att förskolans entré mot Upplandsgatan kommer att generera mer biltrafik per barn i jämförelse med övriga elever i årskurserna 1 – 9 vilka i större utsträckning tar sig till och från skolan på egen hand. För att sprida ut trafikrörelserna föreslås att elevflödena fördelas mellan skolan entréer. Alternativa entréer till skolan kommer att finnas från både Västmannagatan och Sankt Eriksgatan.

Jämställdhet

Trygghetsmätningar för Norrmalm visar på att det är en något större andel kvinnor än män som upplever otrygghet i området.

Det fanns tidigare flera mörka och isolerade ytor i Sankt Eriksparken, dels orsakat av många stora träd som stått tätt och begränsat ljusinsläppet i parken, men även på grund av den bergslutning som delar parken i två delar med gångstråk i olika nivåer. I kombination med stora buskage och Rödbergsskolans tidigare bebyggelsestruktur skapade detta isolerade ytor som upplevdes som otrygga.

Skolans nya bebyggelsestruktur har, i kombination med att vegetation i Sankt Eriksparken har gallrats för att öka ljusinstrålningen och skapa öppnare ytor, bidragit till att minska andelen mörka och isolerade ytor vilka upplevts som otrygga. Besökare i parken ges en bättre översikt i den nya strukturen än tidigare och parken kommer att upplevas som mer öppen och genomsläpplig. Skolgårdsytorna i anslutning till parken expanderar i och med utbyggnationen av Rödbergsskolan och kommer att kunna användas som lekplats under helger. Det kan bidra till att

Sankt Eriksparken upplevs som mer befolkad än tidigare och därmed öka den upplevda tryggheten i området.

En ny fullstor idrottshall uppförs inom skolområdet. Idrottshallen kommer att vara tillgänglig för allmänheten under kvällstid och helger vilket skapar en mötesplats som är öppen från tidig morgon till sen kväll. Även om idrottsutövningen sker inomhus kommer fler människor att röra sig i området än tidigare och på ett annorlunda sätt. Detta bidrar till ökad närvaro kring skolan och parken vilket kan ge ytterligare positiva effekter på den upplevda tryggheten i området.

När Sankt Eriksgatan byggs om uppraderas standarden på cykelstråken förbi området som ansluter till regionala cykelstråk i Hagastaden. God anslutning mot kollektivtrafik och regionala cykelstråk kan positivt gynna kvinnor som i högre utsträckning än män går, cyklar och åker kollektivt.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekt avsätts vanligtvis 1 procent av stadens produktionskostnad till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm konst. Detta projekt bedöms ha en ansträngd budget i relation till de arbeten och faktiska förändringar som ska utföras så någon offentlig konstnärlig gestaltning planeras inte i nuläget.

Genomförandefrågor

Tidplan

SISAB planerar sin byggstart till år 2019 och de nya skolbyggnaderna planeras att tas i drift till skolstarten 2022.

Under tiden för ombyggnationen av Rödabergsskolan har SISAB uppfört nya klassrum i paviljonger. De står på pelare placerade på parkmark längs med Dannemoragatan. SISAB planerar att använda paviljongerna till och med årsskiftet 2022/2023, men de kan komma att stå kvar ytterligare tid. Paviljongerna inhyser 10 fullt utrustade klassrum och utgör en tillgång om ytterligare skolrenoveringar blir aktuella i närområdet.

I samband med att SISAB bygger ut Rödabergsskolan kommer Staden att utföra arbeten på Sankt Eriksgatan, Västmannagatan och Dannemoragatan. Arbetena på Sankt Eriksgatan och Västmannagatan är planerade att utföras från juni 2022 till slutet av augusti 2022 för att inte stå i konflikt med skolverksamheten. På Dannemoragatan planeras arbetena att pågå från september 2022 fram till årsskiftet 2022/2023.

Risker och osäkerheter

Stadens arbeten på Dannemoragatan riskerar att komma i konflikt med nedmonteringen av paviljongerna vars fundament är placerade på parkmark där Staden ska återställa grösytor. SISAB ska vid nedmonteringen av paviljongerna återställa ianspråkta ytor samt återplantera nedtagna träd som vid uppförandet stod i konflikt med etableringen.

Det finns en risk att Stadens arbeten på Sankt Eriksgatan och Västmannagatan kommer i konflikt med skolverksamheten om det uppstår förseningar. För att undvika det måste arbetena göras på sommaren när skolbarnen har sommarlov. Att utföra arbeten under sommaren innebär en risk i det fall upphandlad entreprenad inte har tillgänglig personal på grund av ledigheter.

Arbetena på Sankt Eriksgatan medför enklare ledningsflytt av lågspänningsledningar. Beroende på hur berget ser ut under Sankt Eriksgatan finns en risk att ledningsflytten kräver viss hydralsprängning av berget vilket kan få negativ effekt på tidplanen. Den ekonomiska effekten av detta är inkluderad i projektets riskbudget.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret. I och med att Sankt Eriksparken längs med Dannemoragatan påverkas då nya grösytor anläggs och återplantering av nedtagna träd placeras i parken innebär detta viss utökad skötsel för Stadsdelsförvaltningen. Sammantaget minskar dock Stadsdelsförvaltningens skötselytor då tidigare parkmark i och med den nya detaljplanen för Rödabergsskolan planlagts som kvartersmark för skola.

Kontoret har varit i kontakt med Trafikkontoret och diskuterat de arbeten som ska utföras på Sankt Eriksgatan, Västmannagatan och Dannemoragatan. Trafikkontoret har yttrat sig inom ramen för interngranskningen av systemhandling och bygghandling. Kontoret har där valt att bemöta Trafikkontorets åsikter som bland annat handlade om att ta bort tidigare parkbelysning och ersätta med linspänd gatubelysning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att om- och tillbyggnationen av Rödabergsskolan främjar utvecklingen på Norrmalm. Fler

grundskoleplatser och en ny idrottsanläggning bidrar till att stärka viktiga samhällsfunktioner i stadsdelen vilka är grundläggande för att Staden ska kunna markanvisa fler bostäder. Fler grundskoleplatser stärker även stadens utvecklingspotential över tid och ökar ytterligare den befintliga attraktionskraften av den centrala staden. Utbyggnaden av Rödabergsskolan, i ett läge nära befintlig och planerad spårbunden kollektivtrafik, skapar också förutsättningar att minska behovet av bil, både i Hagastadens nya och i stenstadens äldre bostadsbestånd. Planerade åtgärder på Sankt Eriksgatan, Västmannagatan och Dannemoragatan bidrar till säkrare skolvägar och stärker kopplingarna mellan stenstaden och nya Hagastaden. Nya cykelbanor med modern standard ökar tillgängligheten i och genom området då de kopplar på regionala cykelstråk i Hagastaden.

Kontoret bedömer även att projektet gynnar utvecklingen av Sankt Eriksparken. Parkmiljöerna tillgängliggörs för allmänheten och de åtgärder som planeras bedöms kunna öka den upplevda tryggheten i området.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal