

Handläggare
Kamilla Karlsson
08-508 266 34

Till
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Markanvisning för skoländamål inom fastigheterna Resedan 2 och 6 på Norrmalm till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom fastigheterna Resedan 2 och 6 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

SISAB innehar idag tomträtten till fastigheterna Resedan 2 och 6. Syftet med projektet är att möjliggöra utbyggnad av Vasa Reals skolverksamhet. För att klara utökat behov av lokaler behöver fastigheten kompletteras med en ny byggnad. I gällande detaljplan Pl 527 från år 1928, är Resedan 2 och 6 planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål. Tillbyggnaden kräver ingen ny detaljplan.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 70
Växel 08-508 276 00
mauritz.ericson.montgomery@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

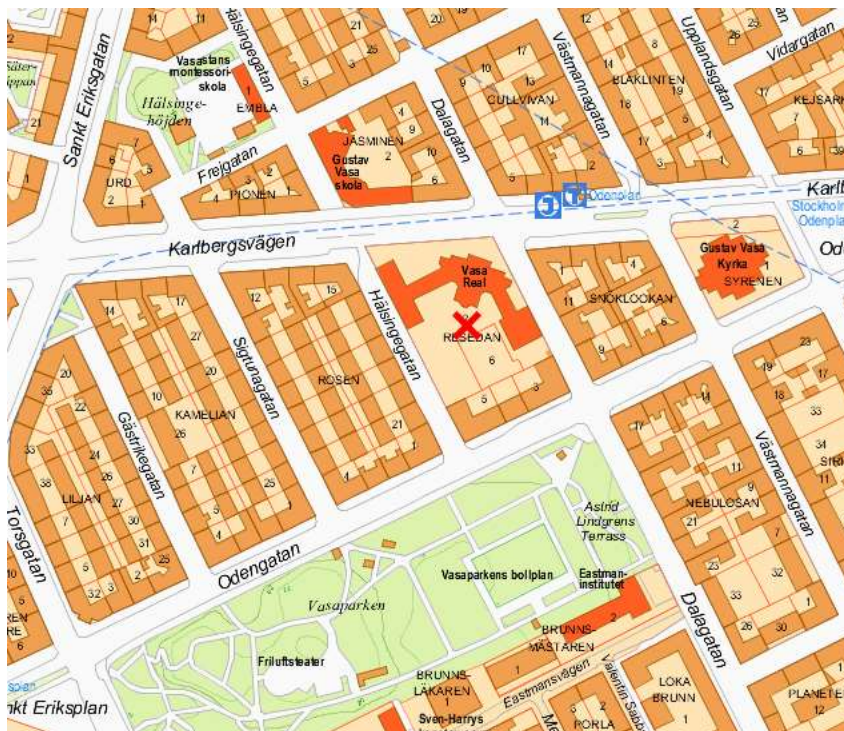
Kvartersmarken för skola ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Tilläggsavtal till tomträttsavtal kommer att tecknas för tillkommande ytor. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,5 mnkr.

Exploateringen kräver ett nytt bygglov. Bygglov för tillbyggnaden vann laga kraft 2020-07-15.

Bakgrund till markanvisningen

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för skoländamål. Vasa Real är en skola belägen i Vasastaden på Norrmalm. Här har ca 800 elever sin skolgång. Skolbyggnaden är från 1926 och genomgick 1995 en omfattande renovering. Skolbyggnaden är grönklassad.



Figur 1 Markanvisningens placering inom Norrmalm

SISAB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny skolbyggnad inom befintlig tomträtt på fastigheterna Resedan 2

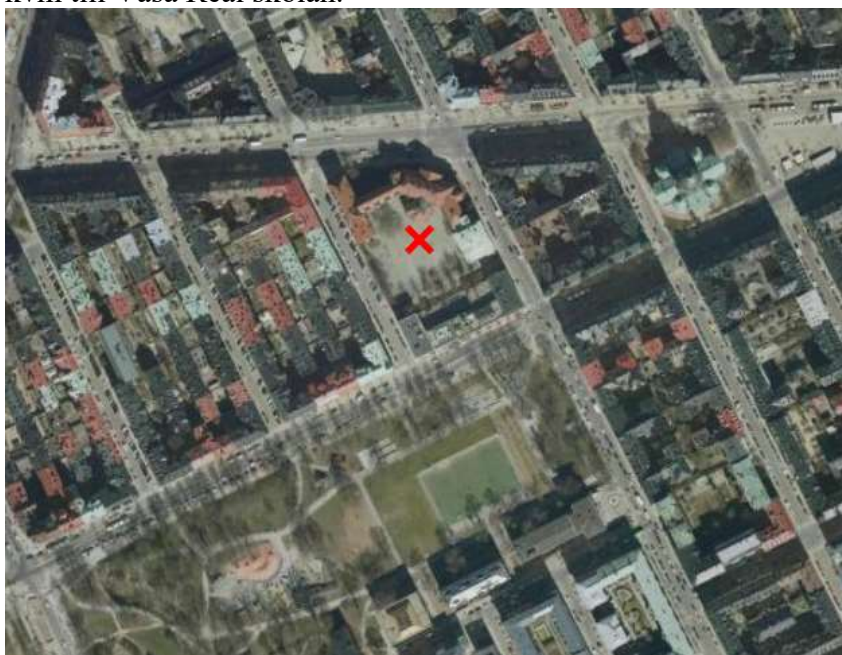
och 6 och har blivit tilldelad markanvisningen via direktanvisning på grund av att de är befintliga tomträttshavare.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av tillbyggnad om ca 8900 kvm till Vasa Real skolan.



Figur 2 Ortofoto över markanvisningsområdet



Figur 3 Översiktsvy av nya tillbyggnad



Figur 4 Översiktsvy av nya tillbyggnad.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning finns i bygglovet.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

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

Bolaget ska stå för bygglovskostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kvartersmarken för skola ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Tilläggsavtal till tomträttsavtal kommer att tecknas för tillkommande ytor. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

En utökad skolverksamhet i befintlig skolmiljö inom centrala delarna av Stockholm går i linje med stadens mål om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt att lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras. Det överensstämmer även med att använda den centrala stadens attraktionskraft och möjliggör värdeskapande kompletteringar.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

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

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 väntas medföra en positiv påverkan på barn som får bättre tillgång till skolplatser i sin närmiljö.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Bolaget påbörjar byggnationen i år, 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Markanvisningsområdet är i dag redan bebyggt och inom befintlig kvartersmark för skolverksamhet. Det innebär att tomträttshavaren redan har kännedom om viktiga frågor som angöring, tekniska förutsättningar, grundförhållanden, bullerproblem och miljökvalitetsnormer.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

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 skolverksamhet i stadsdelen samt att avgäldsunderlaget för befintlig tomträtt utökas.

Slut