

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 246 61

Till
Exploateringsnämnden
2021-06-17

Markanvisning för skolgård inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark inom fastigheten Örby 4:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

SISAB har tillsammans med Micasa erhållit markanvisning inom Hemsystem 1 för en ny skola, äldreboende samt seniorlägenheter. Vid detaljplanearbetet har det framkommit att SISAB har behov av mer mark för att möjliggöra bra tillgång till utomhusytor för skolans elever. Därför föreslås denna utökningen av markanvisningsområdet på stadens intilliggande fastighet Örby 4:1.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 29
Växel 08-508 276 00
elin.borglund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Utökningen av markanvisningsområdet innebär ingen ökad exploatering. Inga utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå och framtida driftkostnaderna för staden påverkas inte. Dock ska åtgärder för att kompensera för ianspråktagen grönyta utredas under det fortsatta planarbetet.

Arbete med en ny detaljplan pågår.

Bakgrund till markanvisningen

Staden har tecknat markanvisningsavtal med Micasa och SISAB, enligt beslut om markanvisning 2017. Micasa innehar fastigheten Hemsystem 1 med tomträtt. Micasa ska tillsammans med SISAB utveckla sin tomrättsfastighet med skola och ett nytt äldreboende samt seniorlägenheter i enlighet med ett tecknat intentionsavtal. Befintlig bebyggelse på fastigheten ska ersättas med en F-9-skola, vård- och omsorgsboenden, samt trygghetsboenden. Tidigare planerades också för en förskola men nu har en alternativ placering för förskolan valts.

Marken direktanvisades till Bolagen eftersom fastigheten Hemsystem 1 är en befintlig tomträtt och har potential att utvecklas enligt det intentionsavtal som Micasa och SISAB tecknat.



Bild 1. Flygfoto över ursprungligt markanvisningsområdet, Micاسas tomrättsfastighet Hemsystem 1.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2017-12-07 om markanvisning av Hemsystem 1 till Micasa och SISAB.

Markanvisningsavtal tecknades i januari 2018-01-31.

Tilläggsavtal till markanvisningsavtalet har tecknats med Micasa och SISAB som gäller till 2021-12-07.

Markanvisning

Utökningen av markanvisningsområdet syftar till att möjliggöra en större skolgård än vad som var möjligt inom Hemsystem 1. Området omfattar cirka 2600 m² kuperad skog invid Hemsystem 1. Det är en del av stadens fastighet Örby 4:1 och är planlagt som parkmark. Markanvisningsområdet omfattar ungefär halva skogsområdet invid Hemsystem. Resterande del kommer att fortsätta vara park. Det kommer att finnas goda passagemöjligheter i parkmarken även om skolgården kan komma att stänglas in.



Bild 2.. Röd markering visar förslag till utökning av markanvisningsområdet.

Utökningen av markanvisningsområdet sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy och gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtal med SISAB och Micasa enligt detta utlåtande.

Detaljplan

Arbete med en ny detaljplan pågår.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bebyggelse

Utökningen av maranvisningsområdet medför inga förändringar för bebyggelsen, utan möjliggör enbart en större skolgård. .

Miljö och tillgänglighet

Utökningen av markanvisningsområdet medför inga förändringar i denna del.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Påverkan på barn

Utökning av skolgården innebär att utevistelsemiljön för skolans elever förbättras, jämfört med i den ursprungliga markanvisningen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kontoret bedömer att samråd för detaljplanen kan ske Q3 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Då detta endast är en utökning av markanvisningsområdet med en yta som inte ska bebyggas innebär det inga förändrade risker eller osäkerheter för projektet i sin helhet.

Kommunikation

Kontoret har kontinuerlig kontakt med stadsbyggnadskontoret och har informerat stadsdelsförvaltningen. SISAB har haft avstämningar med utbildningsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att värdet av en större skolgård för eleverna väl motiverar den inskränkning av parken som markanvisningen innebär. Parkområdet är idag inte så väl utnyttjat och skoltomten blir tillgänglig för allmänheten utanför skoltid. Därmed är konsekvenserna för närboende av att minska parken små.

Slut