

**Handläggare**  
Kajsa Jonsson  
08-508 264 98

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-06-08

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för skoländamål inom fastigheten Futharken 2 och del av Åkeshov 1:1 i Norra Ängby med Skolfastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Futharken 2 och del av Åkeshov 1:1 för projekt Futharken 2 till en investeringsutgift om 1 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Sverker Henriksson  
T.f. Avdelningschef

Jesper Skiöld  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Inom tomträten Futharken 2 som är belägen vid Möjbrovägen/Bergslagsvägen i Norra Ängby finns Nya Elementarskolan innehållande F-9 samt särskola. Skolfastigheter i Stockholm AB är tomträtthavare till en befintlig tomträtt inom Futharken 2. Skolan står inför en kapacitetsökning som kräver en större om- och tillbyggnad. På skolan går det idag närmare 1080 elever och enligt utbildningsförvaltningens prognos kommer elevantalet att öka till cirka 1200 elever inom några år.

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av matsal, särskola (MIRA) och ämnessalar väster om befintlig skolbyggnad samt mellanstadium och idrottshall i den östra delen av fastigheten Futharken 2. De nya skolbyggnaderna ersätter behovet av de tillfälliga paviljonger som används av skolan idag. Befintliga skolbyggnader bekräftas i plan och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att värna om dess kulturhistoriska värden. Planförslaget innebär även en justering av befintlig byggrätt i den norra delen av fastigheten, där del av skolbyggnaden ursprungligen uppförts planstridigt.

Planförslaget tydliggör även infarterna i skolans västra del, i syfte att göra dem mer trafiksäkra för eleverna. En allmänt tillgänglig gångförbindelse möjliggörs mellan befintlig tunnelbaneuppgång och Kyrksjölötens naturreservat. Dessutom bekräftas befintlig elnätsstation och tunnelbaneuppgång som finns inom fastigheten Futharken 2 idag.

Tillkommande byggnader omfattar totalt en bruttoarea (BTA) på 6 715 kvm, varav mellanstadium och idrottshall 5 000 kvm BTA, grundsärskola och ämnessalar 1545 kvm BTA och tillbyggnad av matsal 170 kvm BTA. Bolaget avser att bygga ut planförslaget i två etapper. Tillbyggnad av matsalen avser ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Övrig utbyggnad planeras att genomföras med start 2029.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 1 miljoner kronor. Projektet har inga investeringsinkomster. Eftersom beslut om markanvisning inte fattats av exploateringsnämnden kan dock överenskommelse om exploatering ej fattas på delegation.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget då det möjliggör en utökad elevkapacitet inom en befintlig skola i ett kollektivtrafiksnära läge.

## Bakgrund till överenskommelsen



Figur 1: Översiktskarta. Fastighetens läge markerad med en röd cirkel.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallad bolaget, är tomträtthavare till tomträtten inom Futharken 2 som innehåller en befintlig skola, Nya Elementar. Skolan är belägen invid Åkeshovs tunnelbanestation i stadsdelen Norra Ängby, Bromma.

I samband med att bolaget ansökte om bygglov för en tillbyggnad av skolan Nya Elementars matsal uppdagades att en befintlig skolbyggnad delvis var uppförd planstridigt. Därmed krävdes en ändring av detaljplanen för att möjliggöra tillbyggnaden av matsalen. Vidare indikerade utbildningsförvaltningens prognos om framtida elevantal att skolan kommer att behöva öka sin kapacitet genom en större om- och tillbyggnad. Den befintliga skolan har idag 1080 elever och enligt utbildningsförvaltningens prognos kommer elevantalet att öka till cirka 1200 elever inom några år. Med anledning av detta ansökte bolaget om en

detaljplaneändring avseende Futharken 2 för att möjliggöra både utbyggnad av matsal och utökad elevkapacitet. Detaljplanearbetet påbörjades 2018. Detaljplaneprocessen föregicks inte av en markanvisning då utbyggnaden initialt bedömdes kunna ske inom befintlig tomträtt. Det slutgiltiga planförslaget inkluderar de delar av den befintliga skolan som uppförts planstridigt, vilket kräver viss reglering av fastighetens västra gränser. Detta för att säkerställa att in- och utfarter till skolan fortsatt kan nyttjas samt för att åstadkomma en cykelparkering väster om befintlig skolbyggnad.

### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2018-08-29. Detaljplaneprocessen föregicks inte av en markanvisning. Stadsbyggnadsnämnden översände på remiss förslag till detaljplan till exploateringsnämnden i samband med samråd. Exploateringsnämnden godkände den utökning av tomträtten som krävs i form av in- och utfarter samt en cykelparkering för att möjliggöra ett genomförande av planförslaget 2020-12-17 (Dnr: E2020-04759 Protokollsutdrag, E2020-04759 Tjänsteutlåtande).

Stadsbyggnadsnämnden ämnar ta beslut om antagande av detaljplan i juni 2023.

### Överenskommelse om exploatering

Futharken 2s fastighetsgränser kommer att behöva regleras i enlighet med förslag till ny detaljplan. Bolaget står för kostnaden för fastighetsregleringen.

Då planförslaget byggs ut i två etapper kommer två tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Futharken 2 att tecknas: ett tilläggsavtal när fastighetsregleringen vunnit laga kraft och ett tilläggsavtal då bygglov för etapp 2 beviljats, dock senaste 2029-11-30.

Bolaget uppför byggnation efter beställning från utbildningsnämnden. Vid försenad beställning ska detta utgöra omständighet som berättigar till förlängning av tid för uppfyllande av åtaganden enligt denna överenskommelse förutsatt att detta inte beror på Bolaget. Vid utebliven beställning ska parterna uppta förhandling om reglering av ändrade förutsättningar och eventuellt upphörande av exploateringsöverenskommelsen. Härvid ska gälla att Bolaget

svarar för eventuella åtgärder och kostnader som är nödvändiga för att hantera utebliven exploatering och dess konsekvenser för övrig exploatering inom planområdet.

Ett x-område för gång- och cykelväg inom planområdet byggs ut i samband med den andra etappen. Bolaget bekostar, projekterar och genomför utbyggnad av x-området i enlighet med framtagna programhandling, bilaga 4 till överenskommelsen om exploatering.

Eftersom beslut om markanvisning inte fattats av exploateringsnämnden kan överenskommelse om exploatering ej fattas på delegation.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Staden har inga investeringar på allmän platsmark. Utgifter i projektet utgörs främst av nedlagd tid. Bolaget bekostar fastighetsreglering så att fastighetens gränser överensstämmer med planförslaget. Planförslaget bedöms påverka de framtida driftkostnaderna för staden marginellt.

Inkomster i projektet utgörs av tomträttsavgälder för tillkommande byggrätt. 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**

#### **Lokaler**

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av matsal, särskola (MIRA) och ämnessalar väster om befintlig skolbyggnad samt mellanstadium och idrottshall i den östra delen av fastigheten Futharken 2. De nya skolbyggnaderna ersätter behovet av de tillfälliga paviljonger som används av skolan idag. Befintliga skolbyggnader bekräftas i plan och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att värna om dess kulturhistoriska värden. Planförslaget innebär även en justering av befintlig byggrätt i den norra delen av fastigheten, där del av skolbyggnaden ursprungligen uppförts planstridigt.

Tillkommande byggnader omfattar totalt en bruttoarea (BTA) på 6 715 kvm, varav mellanstadium och idrottshall 5 000 kvm BTA, grundskola och ämnessalar 1 545 kvm BTA och tillbyggnad av matsal 170 kvm BTA.

## Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvattenhantering, trafikbuller, geologisk byggbarhet, buller och markmiljö.

Planområdet består till stor del av befintlig skola och skolgård och ingår i Strömmens tillrinningsområde. Det dagvatten som idag går via ledningssystem, ingår i ett kombinerat ledningssystem som går till Bromma avloppsreningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen efter rening.

Planområdet påverkas av trafikbuller från Bergslagsvägen. Naturvårdsverkets riktlinjer för bullernivåer på skolgårdar skiljer mellan nya och befintliga skolgårdar. För nya skolgårdar gäller lägre bullernivåer än för befintliga skolgårdar. De delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör inte överskrida en ekvivalent ljudnivå för dygnet på 50 dBA och en maximal ljudnivå på 70 dBA för nya skolgårdar. För befintliga skolgårdar är motsvarande siffror 55 dBA för ekvivalent ljudnivå och 70 dBA för maximal ljudnivå.

Idag klarar större delen av den befintliga skolgården av riktvärdena på 55 dBA, med undantag för den sydöstra delen. Men mer än hälften av skolgården klarar inte de lägre riktvärdena som gäller för nya skolgårdar. Efter utbyggnaden av mellanstadieskolan och idrottshallen kommer den nya byggnadens utformning att bidra till att minska bullret på skolgården. Efter utbyggnaden kommer merparten av skolgården att ha en ekvivalent bullernivå under 55 dBA.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet. Bedömningen är att det inte föreligger något åtgärdsbehov för att skydda människors hälsa och miljö. Mindre andel förorenad jord kommer att schaktas bort inför byggnation och tas omhand.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då byggnation sker inom befintlig fastighet tas ingen grönyta i anspråk och därmed utförs inga grönkompensationsåtgärder inom ramen för projektet.

I planförslaget värnas kopplingen mellan skolgården och närliggande natur, samt kopplingen mellan tunnelbanan och Kyrksjölötens naturreservat för att bevara och stärka tillgången till närliggande grönytor.

## Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Då projektet ej föregåtts av en markanvisning förbinder sig bolaget att följa hållbarhetskrav och de uppföljningstillfällena som följer efter tidpunkten för tecknande av överenskommelse om exploatering.

## 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.

Planområdet är till största del plant till ytan och med stora andelar hårdgjorda ytor. Viss nivåskillnad förekommer på skolans västra sida. Möjligheterna att klara gällande tillgänglighetskrav bedöms som goda.

## Påverkan på barn

I samband med framtagandet av detaljplaneförslaget genomfördes en integrerad barnkonsekvensanalys för att kartlägga hur barn använder platsen idag och hur den planerade utbyggnaden av skolan kan påverka deras användning. Analysen fokuserade på aspekter som miljö och hälsa, samspel, lek och lärande samt trygghet, tillgänglighet och trafiksäkerhet. Utredningen visade på några viktiga åtgärdsförslag såsom att se över transporter och inlastningar övergripande så att de kan skötas på ett mer trafiksäkert sätt för barnen, ordna en ny avlämningsplats vid Möjbrovägen då många angör väster om skolan, och ordna fler cykelparkeringar på fler platser. Det är

också viktigt att ytan för bollaktiviteter ökas, samt att kopplingen mellan skolgården och naturen bevaras.

I detaljplaneförslaget har man valt att minska antalet infarter till skolan från tre till två för att öka trafiksäkerheten. Den mittersta infarten från Möjbrovägen kommer fortsatt att vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik.

För att beräkna antalet cykelparkeringar som behövs har man tagit hjälp av personal på skolan och gjort iakttagelser på plats. Med antagandet om 0,5 cykelparkeringar per elev och 0,2 per personal så krävs det omkring 600 cykelparkeringsplatser vid skolan. För att uppfylla stadens och SISAB:s mål om ökad andel resande med kapacitetsstarka färdmedel, som cykel, är det viktigt att cykelparkeringen är placerad på rätt ställen och av god kvalitet. Detta innebär att cykelparkeringen bör placeras nära entréerna där de flesta har målpunkt, ha möjlighet till ramlåsning och ha skydd mot väderförhållanden.

Förslaget har totalt 597 cykelparkeringsplatser som är fördelade på fyra ytor utanför skolgården, två på västra sidan och två på östra sidan. För att barnen ska få så mycket friyta som möjligt på skolgården placeras cykelparkering utanför skolgården. Det finns dock inte tillräckligt utrymme för cykelparkering inom skolfastigheten idag. Staden föreslås därför överlåta mark till SISAB för att åstadkomma cykelparkeringen väster om befintlig skolbyggnad och söder om tillbyggnaden av sarskolan. Ytan är idag parkmark enligt detaljplan och består av bruksgräsytor samt mindre vegetation.

För att värna kopplingen till Kyrksjölötens naturreservat, norr om fastigheten, från Åkeshovs tunnelbana och skolgården medger planförslaget ett x-område för gång- och cykeltrafik, vilket löper längs fastighetens östra sida. I utbyggnadsförslaget har även kopplingen mellan skolgården och omgivande natur värnats samt flera ytor för bollaktiviteter har tillförts.

## Jämställdhet

I arbetet med den integrerade barnkonsekvensanalysen och dialogen med barn på skolan har det lagts lika stor vikt vid både flickors och pojkars beskrivningar och synpunkter.



Bland lågstadiebarnen fanns det tydliga skillnader i vad flickor och pojkar gör och var de är under rasterna. Pojkar nämnde i större utsträckning att de vistades på och använde programmerade ytor (fotboll, basket), medan flickor ofta pratade mer om oprogrammerade ytor för fri lek (skogen, gräsplanen). Flickorna ogillade grusplanen i högre utsträckning än pojkarna.

Bland mellan- och högstadiebarnen framkom inga tydliga skillnader mellan vad flickor och pojkar gör under rasterna.

Förslag till åtgärder har föreslagits som svarar mot både flickors och pojkars behov och önskemål.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Då staden inte har några produktionskostnader på allmän plats finns inga medel avsatta för konstnärlig utsmyckning inom ramen för projektet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Bolaget avser att genomföra den nya bebyggelsen i två etapper: Etapp 1 avser tillbyggnad av matsalsbyggnad och Etapp 2 avser övrig utökad byggrätt samt utbyggnad om x-område inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret ämnar ta upp detaljplanen för antagande i stadsbyggnadsnämnden i juni 2023.

Etapp 1 planeras att påbörjas 2024 och Etapp 2 planeras att genomföras 2029 med inflyttning i de nya skollokalerna 2031.

### Risker och osäkerheter

Då bolaget bygger ut respektive etapp på beställning av utbildningsnämnden föreligger risk att tidplanen påverkas av försenat beslut från utbildningsnämnden. X-området inom planområdet byggs ut i samband med etapp 2, vars utbyggnad således också riskerar att försenas. Fram till att x-området byggs ut med gång- och cykelväg är emellertid sträckan mellan Åkeshovs tunnelbanestation och Kyrksjölöten en asfalterad yta som kan brukas av fotgängare och cyklister.

## **Kommunikation**

Förslaget har gått igenom en detaljplaneprocess där alla berörda parter har hörts. Trafikkontoret har deltagit i diskussion av utformning av kommande x-område på fastigheten. Samtliga parter är överens om nuvarande förslag.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på genomförandet av projektet för att utöka kapaciteten inom en befintlig skola och bemöta stadens växande elevantal samt skapa en tryggare och mer tillgänglig trafikmiljö genom att förbättra möjligheterna att färdas med gång och cykel.

## **Slut**