



Handläggare: Eleonor Eklind Forslin 2005-03-14
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 265 14
E-mail: eleonor.ekind-
forslin@gfk.stockholm.se

Dnr: 04-411-4028 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål inom kvarteret Tre Vapen
(Gärdesskolan) på Östermalm till Ikano Fastighets AB.
Inriktningsbeslut samt planbeställning.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inklusive lokaler för skola och kommersiell verksamhet inom del av kvarteret Tre Vapen (Gärdesskolan) till Ikano Fastighets AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Göran Gahm
tf

Bertil Strid
stf

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Ikano Fastighets AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inklusive lokaler för skola och kommersiell verksamhet inom del av kvarteret Tre Vapen på Östermalm (Gärdesskolan). Kontoret föreslår att markområdet anvisas till Ikano Fastighets AB för uppförande av 50-75 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Detaljplanebeställning skall göras till stadsbyggnadskontoret.

Gärdesskolans skolgård kommer delvis att tas i anspråk för bostadsbebyggelse samtidigt som bostädernas fasad kommer att vetta direkt mot skolgården. Detta påverkar barnens

trygghet och lekmöjligheter. I det fortsatta planarbetet måste konsekvenserna för skolbarnen att belysas och utredas vidare.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Ikano Fastighets AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50-75 lägenheter i kv Tre Vapen, nedan kallad området, på Östermalm. Området är beläget längs Valhallavägen, ett par hundra meter från Fältöversten och Karlaplans T-banestation.

För området gäller en stadsplan (0180-5423 1967-09-15) som anger allmänt ändamål. Inom kvarteret är Gärdesskolan belägen, som är en grundskola med 940 elever från förskoleklass till årskurs nio. Området är idag upplåtet med tomträtt till SISAB.

Inom området ligger en byggnad som måste rivras vid exploateringen. Byggnaden innehåller bl a en friskola.

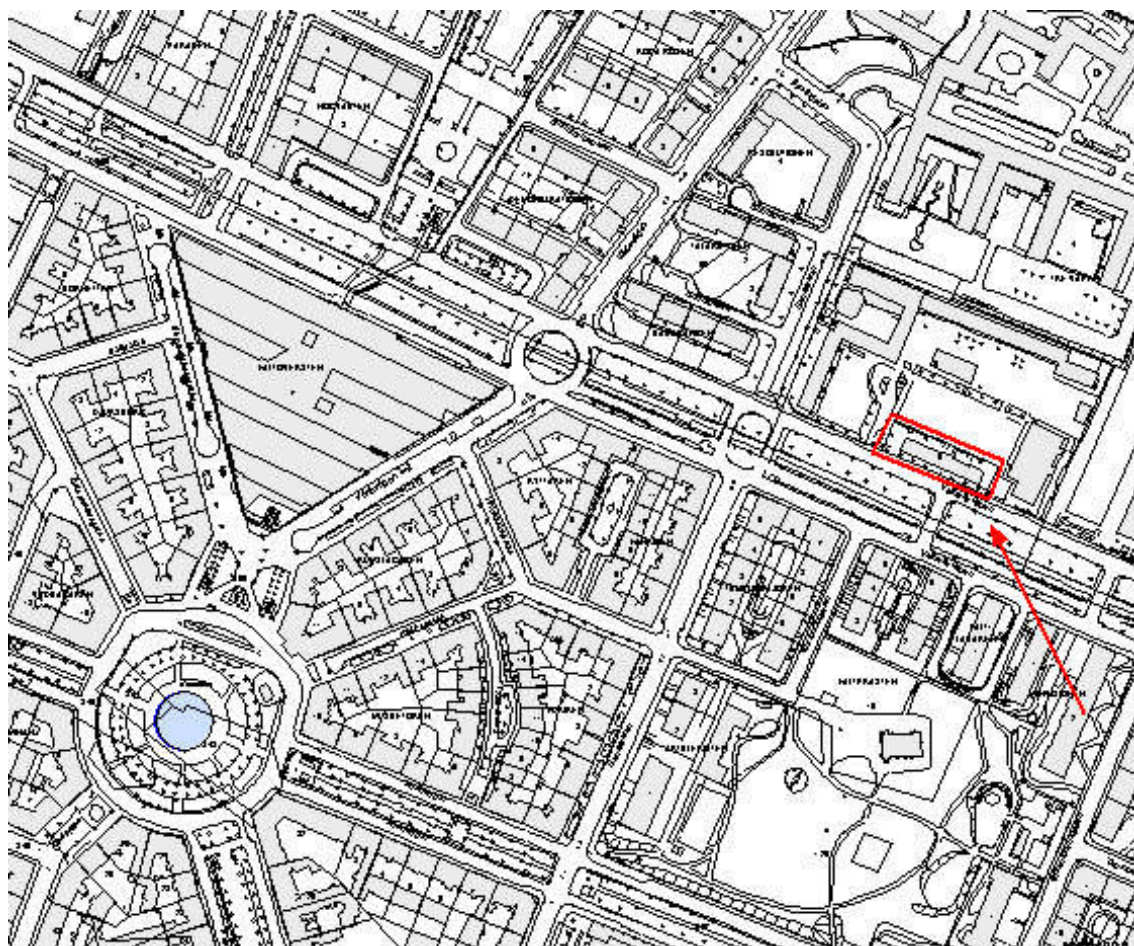


Bild 1 Karta över aktuellt markområde

Exploateringsområdet ligger inom statistikområdet Gärdet. Inom statistikområdet är 68% av bostadslägenheterna små lägenheter med högst 2 rum och kök. 52% av flerbostadshusen är upplåtna med bostadsrätt och 48 % med hyresrätt, varav 5% ägs av allmännyttan. (USK 2003).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisning i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 50-75 lägenheter i flerbostadshus samt lokaler för skola och kommersiell verksamhet. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Den föreslagna bebyggelsen innehåller två våningar med lokaler för skola och kommersiell verksamhet och där ovan fem våningar bostäder. Bostadsdelen utformas som T-formade trapphusblock med totalt tolv lägenheter per plan. Utanför trapphusblocken läggs utskjutande skolpaviljonger i två våningar. Ovanför de utskjutande skoldelarna kan anläggas terrasser för de boende.

Byggnaden ger flexibilitet i antalet skollokaler. De utskjutande paviljongerna kan byggas ut successivt när behov av fler skollokaler finns. Skolans behov styr utbyggnadstakten.

Parkering ordnas i garage i källarplan. Den parkering som finns vid skolan idag kommer också att inrymmas i garaget. På så sätt frigörs mark till skolgård.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Ett markanvisningsavtal kommer att träffas med bolaget. Området avses upplåtas med tomträtt enligt de principer för tomträttsavgäld som kommunfullmäktige beslutat skall gälla vid upplåtelse tidpunkten.

Bolaget har inte tidigare erhållit någon markanvisning i Stockholms stad.

Inom kvarteret Tre Vapen har ytterligare ett bolag ansökt om markanvisning för bostadsändamål (Järntorget 2004-10-19).

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om.

Infrastrukturen inom området är utbyggd.

Stadens utgifter är kostnader för evakuering av befintlig verksamhet, eventuell marksanering, anslutningsavgifter för va, fastighetsbildning, grundläggningbidrag samt kompletterande arbeten på allmän plats. Staden belastas även av kostnader för administration och utredningar.

Bolaget står för plankostnader samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering. Vidare skall bolaget ansvara för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartermarken.

Projektet bedöms inte påverka de framtida driftkostnaderna för gatu- och fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt buller och luftföroreningar från Valhallavägen. Kontorets bedömning är att bebyggelsen även kan medföra en negativ inverkan på Gärdesskolans utemiljö. Under det fortsatta kommer en miljökonsekvensbeskrivning att upprättas där frågorna kommer att studeras vidare.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inga grönytor kommer att tas i anspråk inom exploateringsområdet.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekterna kommer att studeras under det fortsatta planarbetet.

-Påverkan på barn

Gärdesskolans skolgård kommer delvis att tas i anspråk för bostadsbebyggelse samtidigt som bostädernas fasad kommer att vetta direkt mot skolgården. Detta påverkar barnens

trygghet och lekmöjligheter. I det fortsatta planarbetet måste konsekvenserna för skolbarnen att belysas och utredas vidare.

-Skollokaler

Den nya bebyggelsen föreslås innehålla skollokaler. Det finns dock behov av att utöka Gärdesskolans lokaler ytterligare. Därför bör möjligheterna för att inrymma fler skollokaler samt ökade möjligheter för skolidrott inom Gärdesskolans skolgård studeras vidare i det kommande detaljplanarbetet.

Under den kommande fem-års perioden kommer det att produceras ca 2 500 nya lägenheter inom Östermalm. Därtill tillkommer senare ca 4 000 nya lägenheter i Hjorthagen. Det gör att skolbehovet kommer att öka. Det är viktigt att en utbyggnad av Gärdesskolan sker i den takt som det successivt ökade skolbehovet kräver. Den föreslagna byggnaden ger flexibilitet i antalet skollokaler, då de utskjutande paviljongerna kan byggas ut successivt när behov av fler skollokaler finns.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Genomförande och tidplan

-Genomförande

För att genomföra exploatering av området krävs att befintlig skolbyggnad rivs. Inom byggnaden bedrivs idag en friskola. Verksamheten måste tillförsäkras nya lokaler samt evakueras under byggtiden.

Gärdesskolans skolgård är inte lämplig att nyttja för byggetablering. En plats för byggetablering måste därför hittas innan exploatering av området kan ske.

-Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2007 och första inflyttning till år 2008.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kvartal 3 2005. När köpe- alternativt tomträttsavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2 2007.

Tidplanen för projektet är beroende av utbyggnadstakten för övrig bostadsproduktion inom Östermalm. En utbyggnad av Gärdesskolan måste ske i den takt som krävs för det ökade skolbehovet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har lämnat följande synpunkter:

- ? Fastigheten blir för dominerande och skymmer skolan och dess skolgård.
- ? De tre utskjutande delarna som i förslaget ska bli skola / förskola tar för mycket av skolgårdens yta.
- ? Terrasserna ovanpå den tänkta skoldelen är inte lämplig då det kommer inbjuda till att kasta upp bollar eller liknande, vilket blir ett stort irritationsmoment för hyresgästerna.
- ? Förslaget har många smala prång som är olämpliga för en skolgård.
- ? Förvaltningen är positiv till att idrottshallen blir större.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att den föreslagna byggnaden skall ersättas med en lägre, smalare och längre byggnad på tre våningar. Det ska inte vara några utskjutande block med takterrasser mot skolgården utan fasaden mot skolan ska vara tät. I stället för att bygga en bred byggnad som förslaget visar kan byggnaden i stället sträcka sig längre utmed Valhallavägen, från idrottshallen bort över den idag befintliga parkeringsplatsen. Byggnaden bör förutom friskola innehålla lokaler för kommunal skolverksamhet samt förskola. Stadsdelsförvaltningen poängterar att skolgårdens yta inte får minska.

SISAB är vidtalade och har ställt sig positiva till att tomträtten bebyggs enligt förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Tillskapandet av nya bostäder är ett högt prioriterat mål för staden varför det är positivt att kunna möjliggöra fler bostäder på denna plats. Att en skolgård delvis kommer att tas i anspråk behöver inte vara negativt, då även skolan kan dra fördelar av projektet genom att detaljplanen kan skapa byggrätter för fler skollokaler samt ökade möjligheter för skolidrott inom skolgården.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för del av kvarteret Tre Vapen (inriktningsbeslut). Vidare föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Ikano Fastighets AB samt att beställa en ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Stadsdelsförvaltningens synpunkter kommer att diskuteras vidare under den kommande planprocessen. Detaljutformningen bör prövas förutsättningslöst med utgångspunkten att få till bra förutsättningar för såväl skola som bostäder.

SLUT