

Handläggare
Louise Bill
08-508 264 93

Till
Exploateringsnämnden
2024-12-12

Markanvisning för skola inom del av fastigheten Tankebyggarordern 2 i Bredäng till Hemsö Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom del av fastigheten Tankebyggarordern 2 till Hemsö Fastighets AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet avser markanvisning för skoländamål inom del av fastigheten Tankebyggarordern 2 till Hemsö Fastighets AB under förutsättning att Specialpedagogiska myndigheten blir hyresgäst i byggnaden.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen med tillhörande investeringsbehov för staden ger ett mindre överskott till staden. Det föreligger idag behov av rivning av en befintlig byggnad inom markanvisningsområdet samt ersättning av ett befintligt skyddsrum. Detta ingår i överenskommelsen med bolaget att hantera i projektet och skulle annars belastat staden.

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 93
Växel 08-508 276 00
louise.bill@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Den totala projektutgiften 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.

Exploateringen kräver inte ny detaljplan. Överenskommelse om exploatering ska träffas när Hemsö Fastighets AB säkrat att Specialpedagogiska skolmyndigheten kommer att förhyra lokalerna. Fram till dess kommer innehåll och utformning för kommande bygglovsansökan att prövas med syfte att säkerställa god gestaltning och att resterande delar av fastigheten Tankebyggarordern 2 kan bli föremål för ytterligare exploatering längre fram.

Exploateringskontoret bedömer att projektet bidrar positivt till platsen med verksamheten för barn med särskilda behov. Verksamheten bidrar även med arbetstillfällen till stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten ligger i stadsdelen Bredäng, på gränsen mot Sätra, inom fokusområdet Skärholmen. Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder, arbetsplatser, skolor, grönområden, kultur, idrott och nya mötesplatser. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen.

Staden genom exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden och Skärholmens stadsdelsförvaltning tecknade under 2021 Samverkansavtal för idrotts-, fritids- och skoländamål inom Sätra IP och Vårbergs IP med Hemsö Fastighets AB, nedan kallad ”Hemsö”. Samverkansavtalet innefattade tre delar; samverkan avseende uppförande av nya ishallar inom Sätra IP, en multihall inom Vårbergs IP samt en kommande skola angränsande till Sätra IP. Avsikten var att ishallarna och multihallen skulle hyras ut till staden medan skolan avsågs hyras av staden eller av en fristående aktör.

Den första delen av samverkansavtalet håller på att realiseras genom att Hemsö, genom helägt dotterbolag, i oktober 2024 tillträdde tomträtten där nya ishallar ska byggas. Idrottsförvaltningen har tecknat hyresavtal för ishallarna.

För den andra delen av samverkansavtalet, om Vårbergs IP, har samarbetet med Hemsö har avbrutits. Vårbergs IP utvecklas fortsättningsvis av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Avseende den tredje delen har stadens förändrade befolkningsprognos lett till att det inte längre finns något behov av en grundskola inom fastigheten Tankebyggarordern 2 och samverkansavtalet har löpt ut.

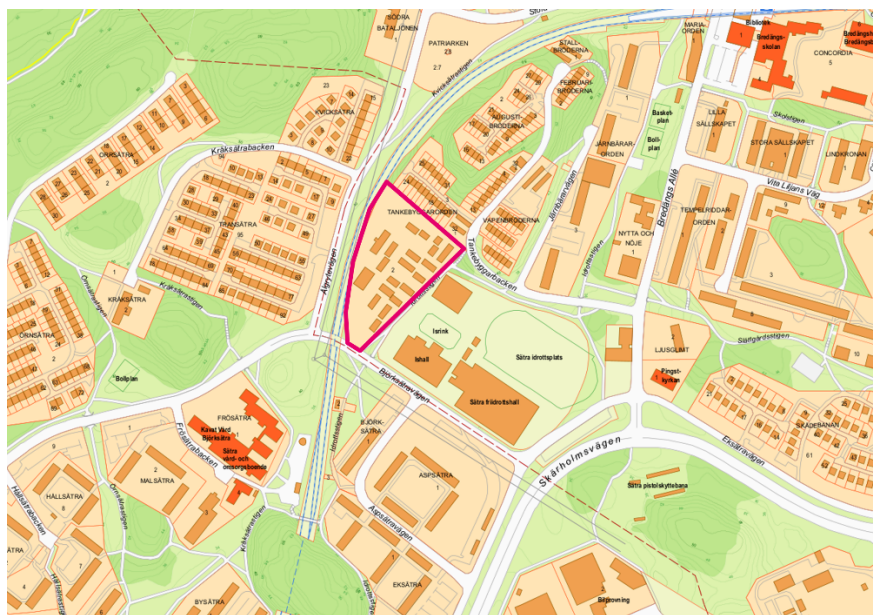
Hemsö har istället inkommit med en markanvisningsansökan för en projektidé på platsen som innebär nya skollokaler för Specialpedagogiska myndigheten, nedan förkortat SPSM. Hemsö har haft kontakt med Specialpedagogiska Skolmyndigheten som genom riksdagens budget för 2024 fått i uppdrag att inrätta ytterligare en statlig specialskola för elever med grav språkstörning. SPMS planerar därför ytterligare en specialskola i söderort inom Stockholms stad, Botkyrka kommun, Huddinge kommun eller Haninge kommun och myndigheten förbereder genomförandet av en hyresvärdsupphandling. Hemsö har bedömt platsen som lämplig för en sådan skola och då en grundskola för stadens behov inte längre är aktuell för platsen bedömer kontoret att platsen kan vara lämplig. Skolan har en hög andel anställda lärare och pedagoger jämfört med en traditionell skola och kommer att bidra med cirka 60 arbetsplatser till stadsdelen.

Fastigheten Tankebyggarordern 2 är belägen nordväst om Sätra IP. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för "Allmänt ändamål". Fastigheten har nyttjats för skola och förskola. Björksätra skola, som tidigare låg på platsen, stängde verksamheten redan 1988 då byggnaderna var i för dåligt skick. Delar av den gamla skolbebyggelsen har rivits omkring år 2013 men två byggnader från 1960-talet är kvar. Den tekniska livslängden för de båda kvarstående skolbyggnaderna bedöms vara uppnådd och fastighetskontoret har efter statusinventering av båda byggnaderna beslutat att byggnaderna bör rivas. De uppskattade kostnaderna för renovering av båda byggnaderna uppgår till ca 20,4 miljoner kronor. Den ena byggnaden hyrs ut delvis till en förskola som planeras att förflyttas från området till andra lokaler och i den andra hyrs det ut vissa ytor för tvättstuga till boende i modulhusen som beskrivs i stycket nedan.

I februari 2013 markanvisades ett område inom fastigheten Tankebyggarordern 2 till ett bolag som har uppfört modulbostäder på arrende och tillfälligt bygglov på platsen.

Modulbostäderna är nu under avveckling och ska vara helt borta från fastigheten under 2028. Den del av fastigheten som denna markanvisning avser ska vara tomställd senast vid halvårsskiftet 2025.

Det finns två stycken aktiva skyddsrum inom fastigheten idag. Det ena ligger i byggnaden Björksätravägen 40 och det ska fastighetskontoret på exploateringskontorets bekostnad rusta upp så det uppfyller MSB:s (myndigheten för samhällsskydd och beredskap) krav. Det andra skyddsrummet ligger i mark under en redan riven byggnad och kräver större åtgärder för att vara möjligt att ta i bruk. Fastighetskontoret har därför sökt och erhållit dispens från MSB för att sätta skyddsrummet ur funktion till dess ett nytt skyddsrum i ny byggnad kan realiseras, genom aktuellt projekt.



Figur 1. Kartbild över Tankebyggarorden 2 läge invid Sättra IP (markerad med röd linje).



Figur 2. Blå byggnader är gamla skolbyggnader som ägs av staden och ska rivras. Gröna byggnader är modulhus som avses avetableras senast 2028. Orangea byggnader är modulhus som avses avetableras senast halvårsskiftet 2025.

Direktanvisning har valts då Hemsö presenterat en projektidé som kontoret bedömer som intressant och kan bidra positivt till platsen. Då tomten är planlagd för allmänt ändamål krävs ingen planändring för skola vilket minskar tiden från markanvisning till byggnation. Dialog har förts med utbildningsförvaltningen som inte har något att invända mot förslaget.

Hemsö Fastighets AB (org.nr. 556779-8169), föreslås anvisas mark för skola för Specialpedagogiska myndighetens behov av en ny skola för elever med grav språkstörning inom del av Tankebyggardern 2.

Hemsö är en av Sveriges största ägare av samhällfastigheter som förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Majoriteten av hyresgästerna utgörs av statliga eller kommunala verksamheter samt privata aktörer med skattefinansierad verksamhet. Bolaget ägs av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget har under de senaste fem åren fått två markanvisningar för idrottsanläggningar varav en avser ishallar på Sätra IP och den andra en idrottsanläggning i Farsta.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Samverkansavtal för idrotts-, fritids- och skoländamål inom Sätra IP och Vårbergs IP mellan Hemsö Fastighets AB, Exploateringsnämnden, Fastighetsnämnden, Idrottsnämnden och Skärholmens stadsdelsnämnd godkändes av respektive nämnd under juni och augusti 2021. Samverkansavtalet har löpt ut.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av skola om cirka 4 500 kvadratmeter BTA som ska hyras ut till Specialpedagogiska skolmyndigheten. SPMS planerar enligt uppgifter från Hemsö en hyresvärdsupphandling för en ny skola med årskurs F-10 för cirka 120 elever med grav språkstörning.

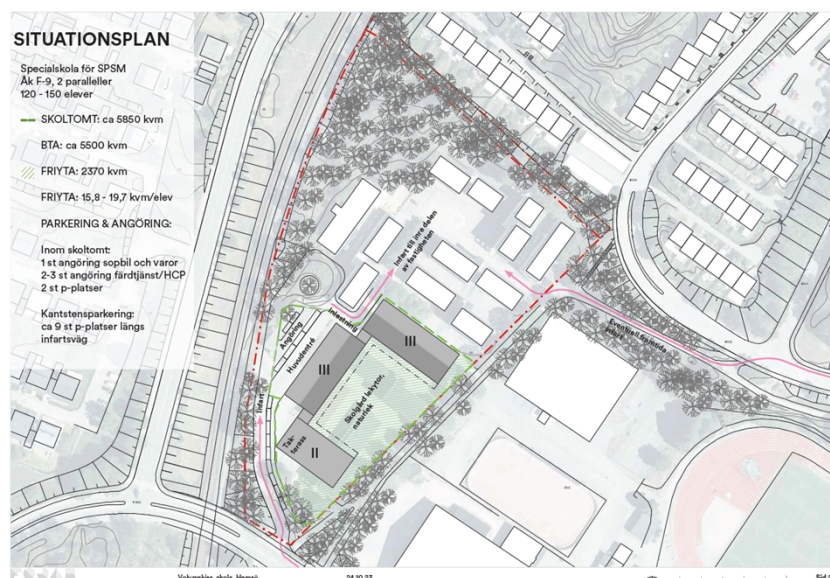
Översiktlig tidplan för SPSM:s hyresvärdsupphandling är att hyresavtal ska godkännas under kvartal 3 2025 och byggstart ske kvartal 1 2026 för att inflyttning och skolstart ska kunna ske under 2027. SPSM önskar att den nya skolan lokaliserar inom söderort i Stockholms stad, Huddinge kommun, Botkyrka kommun eller Haninge kommun.

Hemsö föreslås markanvisas del av Tankbyggarordern 2 inför SPSM hyresvärdsupphandling som bedöms genomföras omkring årsskiftet 2024/2025. Då SPSM har en relativt kort tidplan för etableringen av skolan är det en fördel att befintlig detaljplan medger skola.

En viktig fråga att utreda fram till tecknande av överenskommelse om exploatering är hur möjlighet till angöring ska lösas på ett bra sätt då stor andel av eleverna åker taxi eller färdtjänst.



Figur 2. Ortofoto med ungefärligt markanvisningsområde.



Figur 3. Tidig volymiskiss av skolbyggnad med gårdsytor och schematisk lösning för angöring.

Skissen visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i processen fram till tecknande av överenskommelse om exploatering. Frågor som behöver säkerställas är att angöring kan ske på tillfredsställande sätt och att norra delen av fastigheten fortsatt kan utvecklas när modulbostäderna är borta från platsen.

Befintlig starkströmsledning inom fastigheten behöver beaktas i samband med projektering och byggnation med avseende på skyddsavstånd vid byggnation och hälsorisker för magnetfält vid stadigvarande vistelse.

Hemsö ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar av befintlig byggnad inom den blivande tomträten. Den nya byggnaden ska innehålla skyddsrum med minst 164 platser som ska kunna ersätta befintligt skyddsrum inom Tankebyggarordern 2 som fått dispens från MSB.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut men är även villkorad av att Specialpedagogiska skolmyndigheten är tilltänt hyresgäst och om myndigheten väljer att gå vidare med annat förslag till lokalisering förfaller markanvisningen.

Området avses avstyckas från Tankebyggarordern 2 och upplåtas med tomträtt till avgäldsnivåer beslutade av kommunfullmäktige för skollokaler.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Hemsö ska bidra med åtgärder för ökad social hållbarhet. Vilka åtgärder som ska utföras kommer att diskuteras och fastställas i överenskommelse om exploatering.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området och nya angöringsgator förväntas byggas inom kvartersmark. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för utredningar och framtagande av underlag inför bygglov och tecknande av överenskommelse om exploatering och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

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.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bedöms bidra positivt till platsen med en verksamhet som har en viktig funktion i samhället och bidrar med arbetsplatser till stadsdelen. Antalet tillkommande arbetsplatser bedöms till cirka 60 stycken.

Platsen har tidigare varit skola och är väl lämpad för ändamålet.

Social hållbarhet

Projektet kräver ingen ny detaljplan varför ingen förhandsbedömning med socialt värdeskapande analys har gjorts av stadsbyggnadskontoret. Projektet bedöms bidra till en mer attraktiv offentlig miljö och med sin verksamhet bidra till ökad trygghet på platsen. Skolan kommer att bidra med arbetsplatser och elever till skolan kommer att komma från olika delar av Stockholmsområdet. I processen med framtagande av bygglovshandling och tecknande av överenskommelse om exploatering kommer angöring och viktiga stråk för att koppla samman stadsdelen att studeras. Fokus i projektet för staden kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Barn

Projektet riktar sig till barn med särskilda behov och syftar till att säkra deras rätt till utbildning. Skolan ska utformas för att möta behoven för verksamheten, båda avseende lokaler och gårdsmiljöer. Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

Tillgänglighet

Angöring av skolan behöver ses över. Infartsvägen går från Björksätravägen och är idag brant, smal och kurvig samt placerad mellan två broar och en cykelväg. Det kommer därmed att vara utmanande att få till en bra infart till fastigheten då det är stora höjdskillnader från gatan ner till fastigheten.

Vistelseytor intill skolbyggnaden och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Platsen bedöms lämplig för en ny skola, vilket den gällande detaljplan också medger. Vissa frågor behöver dock utredas inför ansökan om bygglov.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är skyfall och buller från framförallt tunnelbanan. Skyfall bedöms kunna hanteras men det är viktigt att bevaka så att inte vatten leds ner mot tunnelbanespåret.

Vidare så är det gröna promenadstråket från Tankebyggarebacken längs Idrottsstigen viktig både som spridningssamband och rekreation och bör bevaras grönt.

Platsen ligger bra till för att kunna ta sig till skolor och förskolor trafikseparerat på ett säkert sätt då det finns trafikseparerade alternativ att cykla och gå på.

Infarten till skolan kommer ske från Björksätravägen. Den riskerar att bli brant då det är stora höjdskillnader från gatan och ner till fastigheten. Det behöver utredas hur en väg kan anläggas för att angöra de nya byggnaderna samt hitta lösningar för sophantering och räddningstjänst. Längs Björksätravägen lämnas utrymme för att inte hindra en eventuell framtida cykelväg.

Största delen av fastigheten Tankebyggerorden 2 är hårdgjord yta som tidigare varit skolgård. Mot tunnelbanespåret finns lönnar som skärmar av spåret och i norr mot en länga med radhus finns en dunge med ekar som ligger utanför markanvisningsområdet. Lönnarna som växer mot spåret har betydelse för ett spridningssamband och även som en ridå. Ekdungen vid Tankebyggarebacken ingår också i ädellövsambandet.

En promenadstig som kantas av lönnar går förbi området från Tankebyggerbacken vidare förbi fastigheten mot gångtunneln under Björksätravägen. Lönnarna omfattas troligen av biotopskydd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det finns inga kända sociotopvärden inom området vilket har att göra med att det tidigare varit en skola på platsen. Den yta som är

aktuell för denna markanvisning utgörs till största del av hårdgjorda ytor.

Ingen grönkompensation planeras i projektet då inga värden tas i anspråk och staden inte kommer att investera något i allmän plats med anledning av projektet.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan.

Markanvisningen förutsätter att Specialpedagogiska myndigheten vill gå vidare med Hemsös förslag för nya skollokaler.

Preliminärt planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och att verksamheten ska kunna starta höstterminen 2027.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet är avhängigt att SPSM väljer att gå vidare med Hemsös förslag till lokalisering.

Det återstår många frågor att utreda fram till ett slutligt bygglovsförslag. Angöring är en särskilt svår fråga då fastigheten ligger lågt i förhållande till gatan.

Närheten till tunnelbanan medför att buller och säkerhetsavstånd kommer att behöva utredas.

Rivningslov för befintlig byggnad inom markanvisningsområdet behöver erhållas för projektets genomförande.

Projektet har en svag ekonomi och oförutsedda kostnader eller fördröningar kan göra att projektets ekonomi snabbt blir dålig.

Kommunikation

Kontoret har informerat om utbyggnadsförslaget till stadsbyggnadskontoret, utbildningsförvaltningen,

fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen. Inga invändningar mot förslaget har inkommit.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret tycker att en skola för Specialpedagogiska myndigheten inom Tankebyggarorden 2 lämpar sig väl för platsen. En skola kan nyttja befintlig plan vilket gör att ytan kan bebyggas inom en relativt snar framtid. Verksamheten bidrar även med arbetsplatser och möter ett behov från en statlig verksamhet riktad mot barn med särskilda behov.

Frågor kring gestaltning, angöring och viktiga kopplingar hanteras inför bygglov och tecknande av överenskommelse om exploatering.

Slut