

Handläggare: Kristin Eklund  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 261 56  
e-mail: [kristin.eklund@gfk.stockholm.se](mailto:kristin.eklund@gfk.stockholm.se)

2004-09-16

Dnr: 04-411-2946

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för vårdbostäder inom fastigheten Skrubba 1:1 i Skrubba till AB Trezora. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för vårdboende inom fastigheten Skrubba 1:1 till AB Trezora och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

AB Trezora (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för att bygga ca 112 lägenheter för vårdboende samt en centralbyggnad för demensvård och serviceytor. En stor del av den planerade bebyggelsen kommer att ske på Bolagets egen mark, fastigheten Skrubba 1:2, medan en mindre del sker på stadens intilliggande mark. Markanvisningen gäller därmed för del av stadens fastighet Skrubba 1:1 i Skrubba. Stadens mark som tas i anspråk är redan exploaterad och evakuering samt rivning planeras i samband med projektet.

Bolaget avser att efter fastighetsbildning förvärva marken för att sammanlägga denna med fastigheten de redan äger. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 oktober 2004. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå och exploateringen kommer inte att innebära någon större påverkan på de framtida driftkostnaderna. De kostnader som kommer att belasta staden är främst relaterade till eventuell marksanering, evakueringskostnader samt rivningskostnader. Kontoret föreslår även att utbyggnaden av Skrubba

Malmväg (beslutat av gatu- och fastighetsnämnden 2003-12-09) delvis finansieras inom ramen för detta projekt.

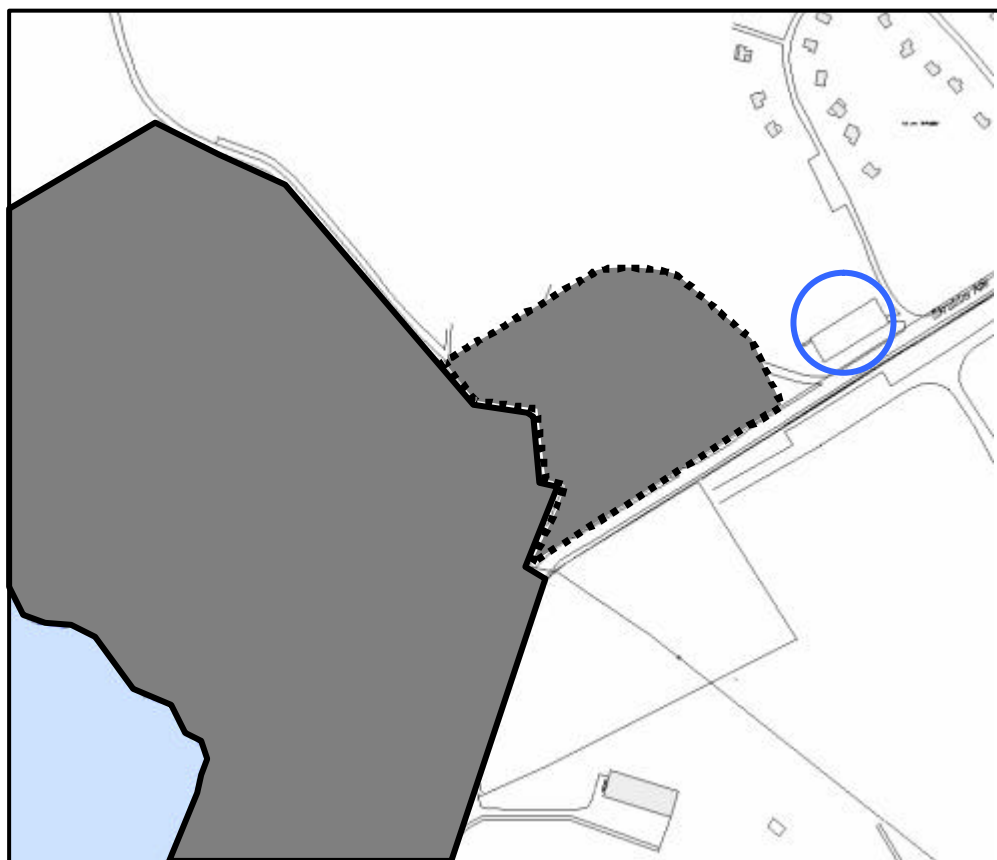
Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktingsbeslut).




## UTLÅTANDE

### Bakgrund

AB Trezora (nedan kallad Bolaget) planerar för ny bostadsbebyggelse för vårdboende om ca 112 lägenheter samt en centralbyggnad för demensvård för 36 patienter vid Skrubba Allé i Skrubba. I centralbyggnaden inrymmer till största delen lokaler för demensvård, men även serviceytor med tillgång till läkare, massage och sjukgymnastik samt faciliteter som frisör, närhivs och restaurang.

Större delen av den nya bebyggelsen koncentreras till AB Trezoras egen fastighet Skrubba 1:2 medan en mindre del planeras på den angränsande fastigheten Skrubba 1:1. AB Trezora har därmed inkommit med en ansökan om markanvisning för del av stadens angränsande fastighet Skrubba 1:1 i Skrubba. Den planerade exploateringen på



-  Anvisat område, del av fastigheten Skrubba 1:1, stadens mark
-  Del av fastigheten Skrubba 1:2, AB Trezoras egen mark
-  Förslag på markområde för så kallade Skeve Hus

fastigheten Skrubba 1:1 sker på redan exploaterad mark där evakuering samt rivning planeras.

Fastighetsbolaget AB Trezora bildades 1950 och ägs av AB Sofieberg. Vårdanläggningen är tänkt att byggas av AB Trezora som senare avser att blockuthyra till Blomsterfonden.

Det aktuella området angränsar i sydöst till Strandkyrkogården och i norr till det planerade Flaten naturreservat. Det har under lång tid bedrivits vård i olika former i området. Bland annat har de befintliga byggnaderna på AB Trezoras fastighet använts som behandlingshem för psykvård, bostäder för hemlösa, gruppboende och ungdomshem. Idag bedrivs utbildning och social rehabilitering för ungdomar i byggnaderna.

På stadens mark där markanvisningen föreslås gälla finns idag tre före detta ladugårdsbyggnader som används som lokaler för småindustri. Bland annat används lokalerna för persienntillverkning samt som plåtverkstad, kontor och förråd. Byggnadernas yttre och inre underhåll är eftersatt. I samband med den planerade nybyggnationen skall dessa byggnader evakueras och rivas.

Den aktuella delen av fastigheten Skrubba 1:1 ligger utanför detaljplanlagt område.

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

I ett beslut från socialtjänstnämnden från den 4 november 2003 har socialtjänstförvaltningen i uppdrag att ta fram områden med småhus för hemlösa med socialt boendestöd, så kallade Skeve Hus. I samråd med socialtjänstförvaltningen och AB Trezora föreslår gatu- och fastighetskontoret ett sådant markområde öster om exploateringsområdet, som ett av flera lämpliga förslag där ett antal Skeve Hus kan byggas. Se karta ovan. Förutsättningarna för detta bör utredas vidare i samband med planläggningen i området.

### **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av 112 lägenheter för vårdboende samt en centralbyggnad med lokaler för demensvård för 36 patienter. I centralbyggnaden inrymmer även serviceytor med tillgång till läkare, massage och sjukgymnastik samt faciliteter som frisör, närlivs och restaurang. Hela anläggningen kommer att bindas samman genom underjordiska gångar så att servicen blir tillgänglig för de boende oavsett rådande väderförhållanden. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Större delen av den planerade bebyggelsen kommer att byggas på Bolagets egen mark. 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.

Bolaget avser att efter fastighetsbildning förvärva marken till ett överenskommet pris av 1900 kr/m<sup>2</sup> BTA. Detta för att kunna möjliggöra en sammanläggning av denna mark till den fastighet som de redan äger. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 oktober 2004. För den händelse att markpriserna för jämförbar tomtmark påtagligt ändras mellan värdetidpunkten den 17 september 2004 och tillträdesdagen skall prisnivån justeras i proportion till dessa markpriserförändringar.

Överenskommelse om exploatering skall träffas senast två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Köpeavtal träffas så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

Inga andra byggherrar har sökt markanvisning för det aktuella området. Detta är AB Trezoras första sökta markanvisning.

### Konsekvenser

#### *-Ekonomi*

Bolaget avser att förvärva marken efter fastighetsbildningen. De kostnader som kommer att belasta staden är kostnader för fastighetsbildning och anslutningsavgift för va. Eventuellt kommer staden att belastas för kostnader för marksanering, evakuering samt rivning inom den blivande fastigheten. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Exploateringen innebär ingen större påverkan på de framtida drift- och underhållskostnaderna. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Kontoret föreslår att utbyggnaden av Skrubba Malmväg (beslutat av gatu- och fastighetsnämnden 2003-12-09) delvis finansieras inom ramen för detta projekt.

#### *-Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på miljön i området. Den nya bebyggelsen kommer istället tillföra området nya kvalitéer då de befintliga industribyggnaderna ger ett dåligt intryck i området. Området har god tillgång på friytor och ligger nära det planerade Flaten naturreservat.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är förekomsten av eventuella markföroreningar. Även undergrundens förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten bör studeras.

#### *-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Förslaget innebär i huvudsak inga ingrepp i grönmark på stadens mark. Marken är sedan tidigare exploaterad med tre före detta ladugårdsbyggnader som idag fungerar som lokaler för småindustri. I samband med exploateringen föreslås en översyn och förnyring av befintligt ekbestånd i området som exempel på grönmarkskompensation.

#### *- Tillgänglighet*

Projektet är ännu inte studerat i detalj, men det finns förslag på underjordiska gångar som binder samman hela anläggningen. Servicen blir då tillgänglig för de boende oavsett rådande väderförhållanden. Tillgängligheten kommer att beaktas i det kommande detaljplanarbetet.

#### *-Måluppfyllelse*

Projektet uppfyller stadens intentioner att bygga på mark som redan är tagen i anspråk. Projektet stämmer även med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i detta fall vårdboende.

#### *-Näringsliv och jobb i regionen*

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels kommer det att bedrivas verksamhet på platsen vilket skapar arbetstillfällen på längre sikt.

#### *Genomförande och 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 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv.1 2005. När köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda förvaltningarna är positiva till förslaget.

## **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

På den föreslagna anvisade marken står idag tre före detta ladugårdsbyggnader som används som lokaler för småindustri. Byggnadernas underhåll är eftersatt och förslås rivas. På den exploaterade marken samt på intilliggande fastigheten Skrubba 1:2, som ägs av AB Trezora, planeras nybyggnation av 112 lägenheter för vårdboende samt en centralbyggnad för demensvård och serviceytor. Exploateringen uppfyller stadens intentioner att bygga på mark som redan är tagen i anspråk samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i detta fall vårdboende. Området har god tillgång på friytor och ligger nära det planerade Flaten naturreservat.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. De kostnader som främst kan komma att belasta staden är kostnader för eventuell marksanering, evakueringskostnader samt rivningskostnader. Ingen större förändringar i de framtida driftkostnaderna väntas uppstå.

**Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).**

SLUT