



Handläggare: Lizett Durgé  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 26 418  
e-mail: [lizett.durge@gfk.stockholm.se](mailto:lizett.durge@gfk.stockholm.se)

2004-12-16

Dnr: 04-411-1776

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning till Veidekke Bostad & Fastighet AB för  
bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Bäckaskiftet 1 i stadsdelen  
Stureby. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Bäckaskiftet 1 till Veidekke Bostad & Fastighet AB 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**

Veidekke har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av Sturebyskolans fastighet, Bäckaskiftet 1. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Sisab och är en av de skolfastigheter som Sisab har föreslagit som möjlig att exploatera.

Den föreslagna bebyggelsen är Veidekkes ungdomskoncept Startbo som vänder sig till unga människor. Förslaget innehåller ca 28 lägenheter i ett tvåvåningshus där produktionskostnaden påverkas av ett standardiserat utförande.

Det föreslagna markområdet är i dag en parkeringsyta. Området är i gällande detaljplan avsett för allmänt ändamål.

De ekonomiska konsekvenserna för staden är svåra att bedöma i dagsläget då projektet är i ett mycket tidigt skede. Staden får kostnader för va-anslutning, flyttning av ledningar samt kostnader för eventuella åtgärder inom skolans område och intäkter i form av avgäldsunderlag.

Kontoret föreslår av marken anvisas till Veidekke Bostad & Fastighet AB och att kontoret får i uppdrag att påbörja utredningsarbetet. Inriktningsbeslut.

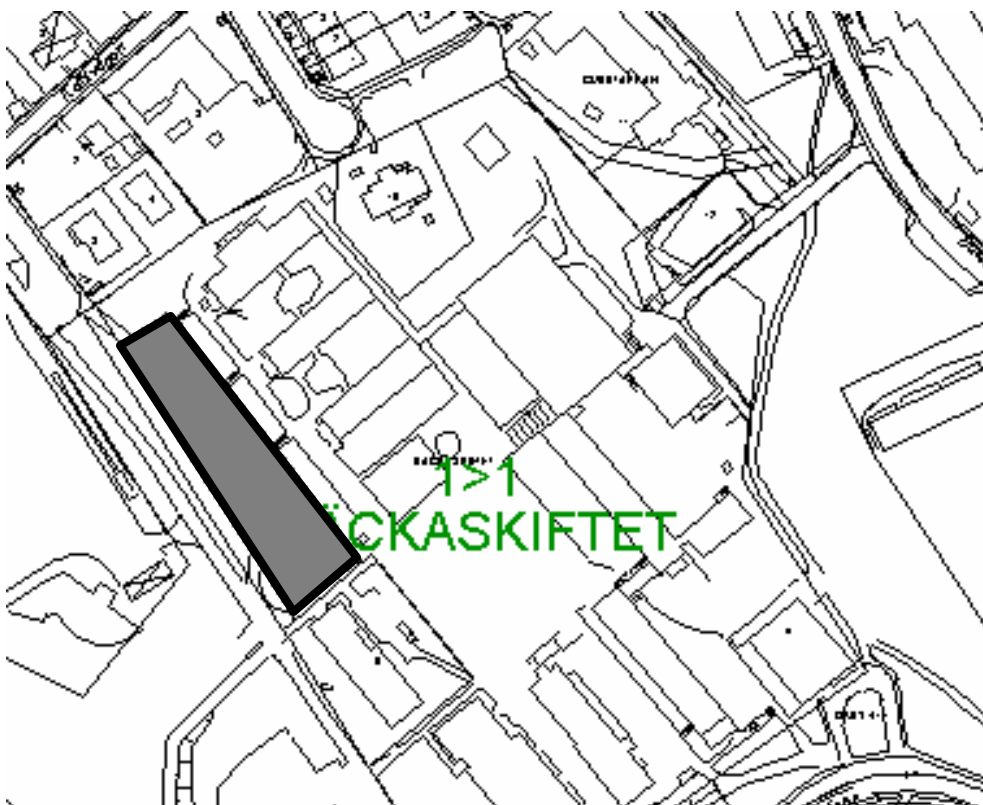
## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Veidekke (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av Sturebyskolans fastighet, Bäckaskiftet 1. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Sisab och är en av flera skolfastigheter som Sisab har föreslagit som möjlig att exploatera för bostäder.

Markområdet som föreslås för bostadsbebyggelse är i dag en parkeringsyta och ligger i fastighetens nordvästra del med angöring från Tystbergavägen. Området är i gällande detaljplan avsett för allmänt ändamål. Utmed fastigheten finns en gång- och cykelväg samt en stor bollplan som nyttjas flitigt av skolans elever.

Förutom den aktuella parkeringsytan har skolan servitutsrätt för parkering inom fastigheten Gubbtäppan 12.



## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp en startpromemoria i stadsbyggnadsnämnden under våren 2005.

## Utbyggnadsförslag

Bolaget har inkommit med ett skissförslag för bostäder enligt Veidekkes ungdomskoncept Startbo. Startbo är ett norskt koncept som nu anpassas till svenska förutsättningar. Målgruppen är unga människor, 18-35 år, och bygger på ett medlemsförfarande. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt där föreningens stadgar reglerar att lägenheterna enbart får återföras till målgruppen. Skisserna i förslaget visar ett tvåvåningshus med ca 28 lägenheter. För att hålla produktionskostnaden på en låg nivå är husen/lägenheterna standardiserade. Exploaterings 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. Kontoret föreslår att bolaget får en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelse tidpunkten.**

Bolaget har under de senaste åren fått 9 markanvisningar om totalt 485 lägenheter varav 420 lägenheter i ytterstaden.

## Konsekvenser

### *-Ekonomi*

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och staden får därmed intäkter i form av avgäldsunderlag. Staden belastas av kostnader för va-anslutning, flyttning av ledningar samt ersättning till SISAB för ännu inte utredda åtgärder inom skolans fastighet. Den föreslagna bebyggelsen sker på en parkeringsyta vilket innebär att marken eventuellt måste saneras. Någon undersökning har ännu inte genomförts. Bolaget betalar kostnaden för ny detaljplan.

Projektet är i ett mycket tidigt skede vilket innebär att det är svårt att bedöma omfattningen av de kostnader och intäkter som projektet medför och därmed exploaterings ekonomiska slutresultat. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Staden står sin egen risk vid en eventuell förgävesprojektering. Kontoret återkommer till nämnden med en mer detaljerad ekonomisk redovisning i samband med planremissen.

### *-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 buller från Örbyleden samt markprover på parkeringsytan.

*-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Den föreslagna bebyggelsen placeras på kvartersmark som redan är hårdgjord yta och påverkar inte grön mark.

*- Tillgänglighet*

Projektet bedöms inte innebära några svårigheter avseende tillgängligheten.

*-Måluppfyllelse*

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

*-Påverkan på barn*

Närheten till skolan och dess verksamhet kräver att husets inplacering på den nuvarande parkeringsytan även fortsättningsvis gör det möjligt för skolbarnen att enkelt ta sig till fotbollsplanen på andra sidan gångvägen. I övrigt är ytan väl avskild från skolgården och bör inte störa skolans verksamhet.

### **Genomförande och tidplan**

Tidplanen för projektet kan bestämmas först då stadsbyggnadskontoret har utsett en planhandläggare och en startpromemoria har tagits upp i stadsbyggnadsnämnden. Detta beräknas ske under våren. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid plansamråd.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret ser projektet som positivt. Stadsdelsförvaltningen uttrycker oro att ny bebyggelse på parkeringsplatsen ska bli ett hinder för skolbarnen att nyttja fotbollsplanen.

### **Planbeställning**

Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

**Kontoret ser föreslagen kompletteringsbebyggelse med ett Startbo projekt som intressant och anser att platsen lämpar sig väl för detta. I den fortsatta planeringen kommer hänsyn till skolans verksamhet att beaktas.**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet. Inriktningsbeslut.

**SLUT**