



Lizett Durgé
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 18
lizett.durge@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-01-24

Detaljplan för fastigheten Bäckaskiftet 1 i stadsdelen Stureby. Remiss. Enskede-Årsta-Vantör sdf.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheten Bäckaskiftet 1 i Stureby, S-Dp 2006-05179-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Bäckaskiftet 1 i Stureby. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Sisab och är en av flera fastigheter som Sisab föreslagit som möjlig att exploatera. Planområdet ligger inom Sturebyskolans fastighet och del av fastigheten Örby 4:1. Detaljplanen medger möjlighet att uppföra ca 35 ungdomslägenheter enligt Veidekkes boendekoncept Startbo på en befintlig parkeringsyta. Marken som anvisades till Veidekke av gatu- och fastighetsnämnden 2005-01-25 kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt. För att lösa skolans behov av parkeringsplatser föreslås en ny parkeringsyta och angöringsmöjligheter vid Bastuhagsvägen samt en ny parkering vid skolans huvudentré.



Stadens intäkter består av avgäldsunderlag om ca 7,5 mnkr. Stadens huvudsakliga utgifter utgörs av nya parkeringsytor och upprustning av skolgård. Kontoret föreslår att nämnden godkänner föreslagen detaljplan och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Veidekke.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Bäckaskiftet 1 i stadsdelen Stureby. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Sisab och är en av flera skolfastigheter som Sisab har föreslagit som möjlig att exploatera. Detaljplanen omfattar även del av fastigheten Örby 4:1 Remissen ska besvaras senast den 18 januari 2008.

Planområdet ligger inom Sturebyskolans fastighet och den aktuella marken för bostadsbebyggelse används i dag som parkering. Skolan med närmiljö har ett särskilt kulturhistoriskt värde och har "grönklassats" av Stockholm stadsmuseum. I planområdet ingår även en yta utefter Bastuhagsvägen som i gällande detaljplan anger park- och gatumark.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 25 januari 2005 att lämna markanvisning till Veidekke Bostad & Fastighet AB för bostadsbebyggelse på del av Sturebyskolans fastighet. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om planläggning den 8 juni 2006.

Detaljplaneförslag

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet att uppföra ett flerbostadshus i tre våningar med ca 35 ungdomslägenheter enligt Veidekkes boendekoncept Startbo.

Huset placeras på en befintlig parkeringsyta i den sydvästra delen av skolans fastighet. Ett mindre servitutsområde släcks ut och tas i anspråk för bostadsfastigheten. Servitutet innehåller en ej anlagd angöringsväg till den angränsande fastigheten Bäckaskiftet 9. Se detaljplanekarta i bilaga 1. I samband med planens genomförande kommer fastigheten Bäckaskiftet 9 att inregleras i skolfastigheten. Den blivande bostadsfastigheten kommer att upplåtas med tomträtt och lägenheterna med bostadsrätt.

Analys och konsekvenser

Tillgänglighet

Handikapplatser kan anläggas inom 10 m från huvudentrén. I övrigt gäller stadens tillgänglighetsprogram.

Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, brandförsvaret och stadsmuseum. De anser att planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. En bullerutredning har genomförts.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 35 lägenheter, om ca 7,5 mnkr. Stadens utgifter omfattar anläggande av nya parkeringsytor för Sturebyskolans behov, upprustning av skolgård, fastighetsbildning och servisavgifter. Förhandling pågår angående Veidekkes bidrag till skolgårdsupprustning. Stadens utgifter beräknas understiga kontorets delegationsrätt (10 mnkr) varför ytterligare redovisning i exploateringsnämnden inte kommer att ske. Projektet bedöms gå med överskott.

Påverkan på barn

Den föreslagna platsen för bostäder utgörs av en parkeringsplats för skolans personal och är därför inte lämplig och utgör inte heller lekområde för eleverna i skolan. De huvudsakliga vistelseplatserna för elever under raster är skolgården, den intilliggande fotbollsplanen och den före detta parkleken söder om skolan. Fotbollsplanen används flitigt av skolans elever. Från stora delar av skolgården har man idag fritt synfält till bollplanen vilken minskar betydligt om byggnaden uppförs. Eleverna kommer även fortsättningsvis kunna nå bollplanen och parken från skolan.

Kontoret har anlitat Tema landskapsarkitekter för framtagande av ett program för skolans utemiljö i syfte att belysa hela Sturebyskolans område. När detaljplanen ska genomföras avser kontoret att tillsammans med elever och skolpersonal prioritera vilken del av skolgården som i första hand ska upprustas. I uppdraget ingick även att se över möjligheter till nya parkeringsplatser och bättre angöring vid hämtning och lämning vid Bastuhagsvägen.

Parkering

Angöring sker från Tystbergavägen. Parkering med 17 bilplatser (0,25 bp/rumsenhet) sker som markparkering.

Ett mindre område park- och gatumark vid Bastuhagsvägen överförs till skolans fastighet för att möjliggöra nya parkeringsplatser för skolans behov. Här ordnas 13 parkeringsplatser samt ytor för hämtning och lämning av skolbarn. Ytterligare



en parkering med 13 platser ordnas vid skolans huvudentré inom den befintliga fastigheten.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

Genomförande och preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under september 2008. Överenskommelse om exploatering ska träffas med Veidekke innan planen antages.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar och återopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Vidare föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploateringens genomförande.

Slut