



Nils Tunving
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 269 29
Nils .tunving@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-04-19

Markanvisning för vårdboende inom fastigheten Tärnö 1 i Larsboda till Danator Farsta Fastighets AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vårdboende inom fastigheten Tärnö 1 till Danator Farsta Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Byggherren Danator AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för uppförande av vårdboende på fastigheten Tärnö 1 i Larsboda. Förslaget innehåller nybyggnation av 72 vårdlägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Marken ska upplåtas till bolaget med tomträtt och projektet kommer att ge ett ekonomiskt överskott till staden. De totala investeringsutgifterna bedöms inte bli högre än att investeringsbeslut kan fattas på delegation inom kontoret. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för vårdbostäder till Danator Farsta Fastighets AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.

Bakgrund till markanvisningen

Danator AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för att bygga ett vårdboende om 72 lägenheter på fastigheten Tärnö 1 i stadsdelen Larsboda. Initiativet att anlita Danator AB för att ersätta Farsta vård- och omsorgsboende som kommer att rivas, kommer från stadsledningskontoret och stadsdelen.



Bolaget har under de senaste fem åren fått en markanvisning för 54 lägenheter i Hökarängen år 2008. Stadsdelsförvaltningen, stadsledningskontoret och exploateringskontoret bedömer det som ett framgångsrikt projekt. Anledningen till att Danator föreslås direktanvisas marken är att stadsdelsförvaltningen önskar att ett motsvarande projekt genomförs på Tärnö.

Ingen annan markanvisningsansökan har inkommit som avser fastigheten.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning men samråd med stadsbyggnadskontoret har skett.

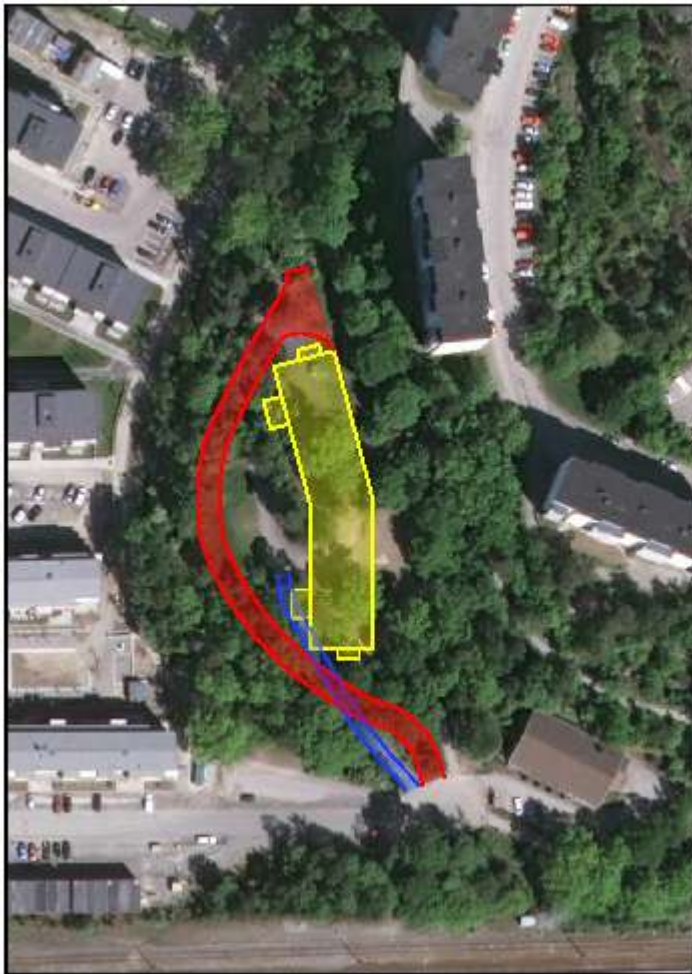
Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 72 lägenheter i vårdboende. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Större delen av fastigheten Tärnö 1 består av en platå som ligger nio meter över anslutande Brattforsgatan. Delar av fastigheten är asfalterad och marken bär spår av två skolpaviljonger som är rivna. Trots att marken delvis är hårdgjord finns mycket naturmark inom fastigheten. Platsen är närmast idyllisk med utsikt över bostadsområdet vid Ågesta Broväg. Trygghetsvandringar har emellertid gett stadsdelsförvaltningen kunskap om att platsen upplevs som otrygg. Gångstråket intill fastigheten används av många som närmsta väg till pendeltåg och tunnelbana. En exploatering skulle öka tryggheten.

Danator planerar att bygga en väg på kvartersmark upp till platån, se skissen nedan, som får en lutning på 6%. Norr om fastigheten finns en allmän gångväg som har ungefär samma lutning. Hur kraven på tillgänglighet ska kunna uppfyllas måste utredas under planarbetet.

Framför byggnaden kommer en rymlig terrass med vacker utsikt att anläggas. De gamla som ska bo här kommer att vara i en sådan fysisk kondition att terrassen tillgodoser behovet av utevistelse.



På skissen är byggnaden markerad med gult. Den nuvarande tillfartsvägen som kommer att rivas är blå och den planerade tillfartsvägen är röd.

Parkeringsplatser anläggs för personal och besökare, de boende har inte bil. Parkeringsstalet 0,1 bilplatser per lägenhet för vårdhem kan uppfyllas inom fastigheten.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för förskola. Stadsdelsförvaltningen har emellertid tackat nej till fastigheten eftersom terrängen är kuperad och stadsdelsförvaltningen inte bedömer det som ekonomiskt möjligt att bygga en förskola.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan vilket exploateringsnämnden beslutar att beställa i detta ärende. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms bli mindre än 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen, söderortsvisionen och mål i stadens budget. Markanvisningen är positiv för utbudet av vårdboende och antalet arbetsplatser i söderort.

Miljö

Fastigheten är planlagd för förskola. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är i vilken utsträckning naturmarken på den framtida fastigheten och intill fastighetsgränsen kan bevaras.

Fastigheten Tärnö 1 planlades ursprungligen som en A-tomt och kvartersmarken omfattar hela platån och intilliggande naturbevuxna sluttningar. På kvartersmark finns idag höga naturvärden. Vid en fastighetsbildning kommer kvartersmarken att krympas till att enbart omfatta platån. De trädbevuxna sluttningarna blir allmän



plats. Därmed säkerställs naturmarken för allmänt ändamål. Hänsyn kommer att tas till växtlighet och berg i dagen uppe på platån under planläggningen, vilket blir en stor kvalitet för de boende.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Platån som ska exploateras kan med lätthet iordningställas så att den blir tillgänglig. Körvägen upp till platån på kvartersmark kommer att ha en lutning på 6% vilket överstiger den godtagbara lutningen för gångbana på allmän plats som är 5%. Det finns möjlighet att nå fastigheten från norr. Dels finns det en trappa, dels en gångväg som har en lämplig lutning i början men blir något brantare intill fastigheten. Det ska utredas om lutningen kan anpassas eller om andra åtgärder blir nödvändiga för att tillgänglighetskraven ska kunna tillgodoses.

Påverkan på barn

Möjligheter att leka i naturen i Larsboda är mycket goda. Exploateringen påverkar därför inte barnens lekmiljö. Tryggheten ökar genom att upplysta fönster vänds mot gångvägen och genom att folk rör sig i området.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2013 och första inflyttning bedöms till år 2014.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Risk för förskjutning i tiden av projektet är stor vid ett överklagande av planen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsledningskontoret, som är positiva till projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Genom den planerade nedläggningen av Farsta vård- och omsorgsboende har ett stort behov av vårdboende uppstått. Stadsdelsförvaltningen får genom projektet möjlighet att beställa vårdplatser inom Farsta stadsdelsområde.

Kommunikationsläget är utmärkt med närhet till pendeltåg och tunnelbana för personal och anhöriga.

Platsen som föreslås bebyggas är en ovanligt tyst plats, vilket är fördelaktigt när man bygger enkelsidiga lägenheter och inte kan få en "tyst sida". Ekvivalent ljudnivå är under 50 dB på ena sidan av byggnaden och under 45 dB på andra sidan. Eftersom det är svårt att hitta sådana platser ger detta unika förutsättningar för ett vårdboende. Tillsammans med den storslagna utsikten är kontorets bedömning att det inte är möjligt att hitta en motsvarande plats i Farsta. Kontoret har under de senaste åren inte heller hittat någon annan lämplig bebyggelse som kan genomföras på platsen.

Slut