

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36**Till**
Exploateringsnämnden
2019-11-14

Markanvisning för seniorbostäder inom fastigheterna De Gamlas vänner 7, Enskededalen 1:1 och del av fastigheten Enskedegård 1:1 i Enskededalen till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten De Gamlas vänner 7, Enskededalen 1:1 och del av Enskedegård 1:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 36
Växel 08-508 276 00
ann.wetterstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 50 seniorbostäder, hyresrätter inom den egna tomträtten De gamlas vänner 7 samt Enskededalen 1:1 och del av fastigheten Enskedegård 1:1.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget äger tomträtten De gamlas vänner 7 och bedriver vård och omsorgsboende på området. Bolaget avser att utveckla tomträtten och utöka sin verksamhet med seniorbostäder.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

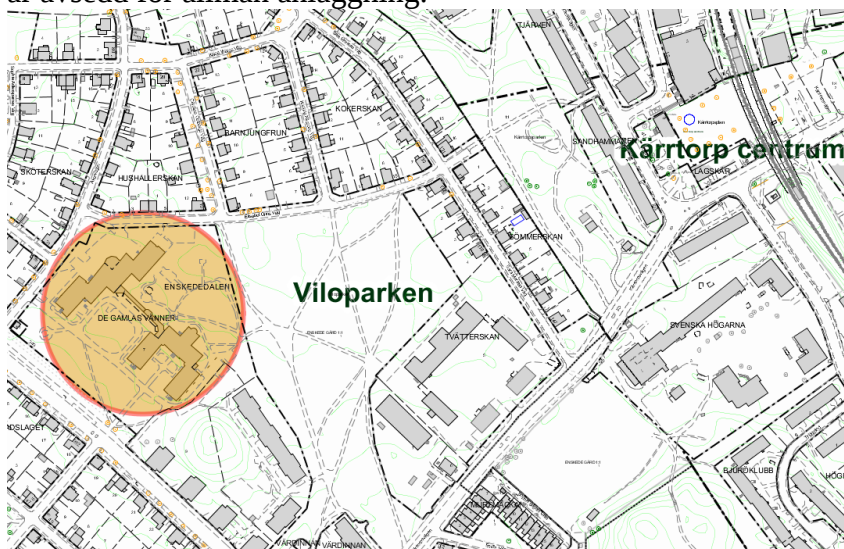
Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 seniorbostäder i stadsdelen Enskededalen.

Bolaget direktanvisas då de avser att uppföra den nya bebyggelsen inom sin egna tomträtt samt eventuellt på en remsa längs med Gamla Tyresövägen som staden äger.

Bolaget är Stockholm stads egna bolag och har under de senaste 5 åren fått 7 markanvisningar om totalt 425 lägenheter.

För området gäller en gammal detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmän anläggning.



Karta med föreslaget markanvisningsområde markerad med röd cirkel.

På fastigheten finns två byggnader för vård och omsorgsboende. Ena byggnaden är från 1895 och den andra från 1960-talet. Den äldre byggnaden från 1895 uppfyller inte arbetsmiljöverkets krav på lokaler och används inte i verksamheten längre. Bolaget undersöker för tillfället möjligheten att sälja den äldre byggnaden till Sisab för skolverksamhet. Om det blir aktuellt med skolverksamhet i den äldre byggnaden kan placeringen av föreslagna seniorbostäder enligt denna markanvisning justeras inom Bolagets tomtträtt.

I stadsdelen Skarpnäck är cirka 49,6% av hushållen lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 7,4% är äganderätter och 43% är lägenheter upplåtna som hyresrätt, av dessa tillhör 27,4% allmännyttan. 550 speciallägenheter finns inom stadsdelen varav 455 av dem upplåts till äldre och funktionshindrade.
(Källa: www.statistikomstockholm.se år 2018)

En privat förskola ryms inom fastigheten som har sin förskolegård inom det område Bolaget avser att bebygga med seniorbostäder. Bolaget får se över hur de ska hantera sin hyresgäst om nyetableringen placeras där.

En elnätstation som ligger vid korsningen Åkervägen/Gamla Tyresövägen behöver eventuellt flyttas. Detta får utredas mer under planprocessen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 50 seniorbostäder i flerbostadshus, liknande stadsvillor, mer precist får utredas under planprocessen.

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Fastigheten De gamlas vänner 7 markerat med röd cirkel.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter 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 husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- markanvisa seniorbostäder
- mångfald av upplåtelseformer

Den aktuella exploateringen avser 50 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Skarpnäcks stadsdel i dag finns 9 625 lägenheter i hyresrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur man möter de kulturhistoriska värdena samt den allé som karaktäriserar fastigheten. Sedan kommer även dagvattenhantering, skyfall och buller sannolikt bli frågor vi får utreda vidare under planprocessen beroende på var på fastigheten bebyggelsen hamnar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen då vi vet mer vilka naturvärden som tas i anspråk.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Den privata förskola som ryms inom fastigheten idag får Bolaget utreda om den kan vara kvar eller behöver flyttas.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Kan finnas risk för svårigheter med skyfallshantering då platsen är förhållandevis flack och delar av fastigheten blir översvämmad vid skyfall enligt Stockholms skyfallsmodell.

En elnätstation som tillhör Ellevio kan komma behöva flyttas men kontoret bedömer ändå att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolagets diskussion med Sisab om en eventuell överlåtelse av del av fastigheten kan försena projektet något.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen har informerats. Frågan om LSS- samt SoL-bostäder har inte tagits upp då detta ska bli seniorbostäder.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av seniorbostäder i ett bra kommunikationsläge.

Slut