



Annika Norberg
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 26
annika.norberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-12-15

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 i Liseberg till Föreningen Blomsterfonden.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 till Föreningen Blomsterfonden 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

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Markanvisningsområdet består av en grönyta i slutet av en återvändsgränd med adress Annebodavägen, Liseberg och ligger i anslutning till fastigheten Julpsalmen 4 vilken är upplåten med tomträtt till Föreningen Blomsterfonden, nedan kallad Föreningen. Föreningen har på Julpsalmen 4 en befintlig anläggning för äldreboende. Förslaget för markanvisningsområdet består av ett boende med service riktat mot äldre med cirka 80 lägenheter i flerbostadshus, upplåtna med hyresrätt. Byggstart beräknas ske år 2014 och första inflyttning bedöms till år



2015. Kontoret bedömer att projektet är ett positivt tillskott av service för äldre i söderort.

Marken avses efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt till Föreningen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas 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

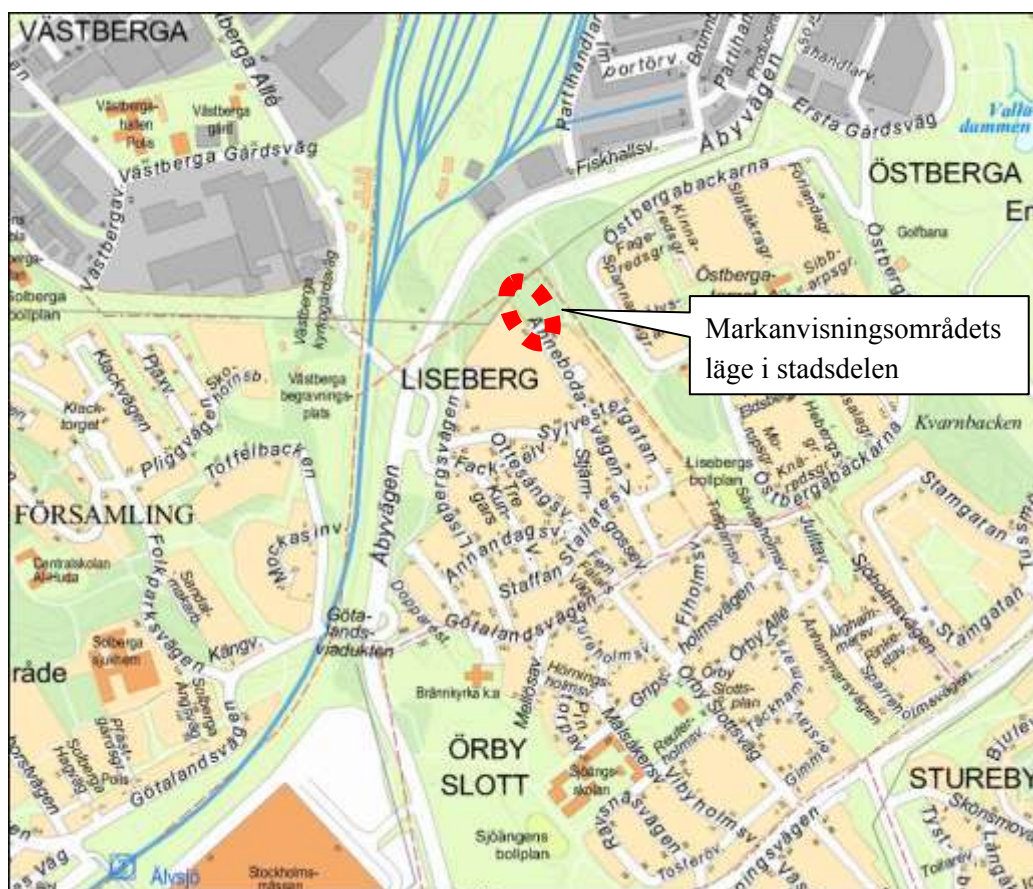
Föreningen har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter för äldreboende i stadsdelen Liseberg. Platsen ligger i slutet av en återvändsgränd med adress Annebodavägen i anslutning till deras befintliga anläggning som innehåller 190 seniorlägenheter och 70 vårdplatser för äldre. Dessa är inrymda i fem åttavånings skivhus samt några längor med radhus i två våningar, sammanbundna med gångförbindelser under mark. Befintlig bebyggelse runt platsen är byggd under 50- och 60-talet och längre ned på Annebodavägen finns även exempel på trevånings smalhus.

Föreningen är en ideell förening som bildades år 1921 och har till uppgift att äga, uppföra och driva bostäder och sjukhem för gamla och behövande personer. Föreningen innehar ca 1 000 lägenheter för personer i Stockholm stad och i Danderyds kommun, inrymda i ca 120 sjukhems- och gruppboenden. Föreningen driver också på entreprenad det särskilda boendet Tallgården med 75 boenden i Danderyd samt hemtjänst i Danderyd och Täby kommun samt erbjuder hemtjänst till boende i egna fastigheter i Stockholm stad. För att få flytta in i Föreningens egna anläggningar ställs krav på en lägsta ålder om 60 år och medlemskap i Föreningen.

Föreningen har hittills inte fått någon markanvisning.

För området gäller en detaljplan enligt vilken markanvisningsområdet är avsett för parkändamål. Området består av naturmark och används idag till viss del för rekreation.

I stadsdelen Liseberg är 66 % flerbostadshus och 34 % småhus, Av samtliga bostäder i stadsdelen Liseberg är ca 51 % små och 49 % stora. Ungefär 95 % av flerbostadshusen ägs av bostadsrättsföreningar och 5 % av övriga, allmännyttan äger enligt nuvarande statistik inget flerbostadshus i stadsdelen Liseberg. Under de senare 10 åren har inga markanvisningar lämnats i Liseberg. Under de senare 10 åren har markanvisning i stadsdelen Östberga längs stadsdelsgränsen sydväst om Lisebergs bollplan lämnats till Småa AB, vilka har byggt 10 radhus på platsen.



Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 80 lägenheter i flerbostadshus. Föreningen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Då förslaget

ligger vid en återvändsgränd till Annebodavägen i stadsdelen Liseberg, kan staden komma att behöva göra en mindre ombyggnation av gatans slut, för att ansluta denna funktionellt mot blivande kvartersbebyggelse.



Exploaterings 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. Ny fastighet upplåts med tomträtt. Föreningen innehar angränsande fastighet Julpsalmen 4 med tomträtt, ändamålet äldreboende uppfyller fler av stadens mål som ytterligare bostäder, service och ytterligare möjligheter för utökning av arbetsplatser.

Kontoret tecknar avtal med byggherren enligt detta utlåtande. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna skall upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar, parkering skall förläggas i garage och att hämtning av avfall till fastigheten ska vara trafik- och arbetsmiljösäker. I övrigt följer markanvisningsavtalet kontorets sedvanliga innehåll.



Planbeställning

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

Ekonomi

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. Kostnader för projektet består främst av ombyggnation av återvändsgränderna mot den tänkta bebyggelsen samt administration. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Föreningen skall 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

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser ca 80 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Liseberg i dag finns ett mycket litet antal lägenheter i hyresrätt i relation till bostadsrätt.

Lokaler

Då lägenheterna är tänkta att ingå i ett serviceboende för äldre, med tillhörande servicelokaler gynnar detta möjligheten till nya arbetstillfällen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur framkomlighet till bakomliggande skog inte blockeras samt hur buller påverkar platsen. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på landskap, vatten, kulturmiljö, fornlämningar eller rekreativa värden i miljön.



Kompensation för ianspråktagen grönyta

I denna markanvisning tas i huvudsak naturmark i anspråk med en uppskattad yta om ca 3000 kvadratmeter. Platsen används till del som entré till den bakomliggande skogen vilket innebär att ytan har en funktion för ett rekreativt värde, vid sidan av naturmarkens ekologiska värden. Lämpliga åtgärder i närområdet för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Kontoret bedömer att ytan är lämplig för bebyggelse och att rekreativa värden för boende i området inte påverkas i större utsträckning.

Energihushållning

Föreningen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

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 ”Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under planprocessen. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

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 Föreningen sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.



Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och informerat trafikkontoret. Projektet bedöms påverka trafiknämnden marginellt i form av framtida driftskostnader.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den föreslagna byggnationen utgör ett positivt tillskott till bebyggelsen i Liseberg. Den mark som anvisas är idag naturmark, och hänsyn bör göras i planeringen så att framkomlighet till bakomliggande skog inte blockeras. Särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning, är del av Föreningens verksamhet och utgör positiva möjligheter gällande utformning för tillgänglighet. Kontoret bedömer att projektet är ett positivt tillskott av service för äldre i söderort.

Slut