



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

Till  
Exploateringsnämnden 2012-09-27

## **Markanvisning för vårdbostäder inom fastigheten Sandö 55 i Farsta till NG Fastigheter 1 AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vårdboende inom fastigheten Sandö 55 till NG Fastigheter 1 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa nödvändiga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

NG Fastigheter 1 AB innehar tomträffen till fastigheten Sandö 55. Fastigheten är planlagd för handelsändamål men har tidigare fungerat som lokal för mindre företag. Bolaget avser att riva befintlig byggnad och uppföra en vårdbostad med sex lägenheter. Marken avses även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Kontoret föreslår att nämnden beslutar om markanvisning och ändrad användning till vårdbostäder för Sandö 55.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation d v s lägre än 10 mnkr.



Exploateringen kräver ny detaljplan som beställts av tomträttshavaren. Planen beräknas antas i slutet av året.

Idag finns en allmän parkering öster om Sandö 55, anordnad för den tänkta handelsverksamheten. Genom ett intilliggande bostadsprojekt, benämnt Värmlandsvägen, omvandlas parkeringen till kvartersmark. Sandö 55 kommer att ha servitut på fem parkeringsplatser inom kvartersmarken.

### **Bakgrund till markanvisningen**

NG Fastigheter 1 AB har inkommit med en ansökan om ändrad användning i tomträttsavtalet. Bolaget innehar tomträtten till Sandö 55 på Värmlandsvägen 159 i Farsta.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för handelsändamål. Befintlig byggnad är en enplansbyggnad med mexitegel från 1960-talet på ca 200 kvm. Byggnaden innehåller idag ingen verksamhet men har tidigare fungerat som lokal för mindre företag.



### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har haft detaljplanen ute på samråd under våren.

### Markanvisning/Ändrad användning

Förslaget innehåller nybyggnation av en tvåplansbyggnad om ca 500 kvm innehållande sex lägenheter avsedda för boende som har medfödd eller förvärvad hjärnskada, så kallat LSS-boende. Verksamheten ska bedrivas av Frösunda LSS AB.



Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Kontoret föreslår att nämnden beslutar om ändrad användning till vårdbostäder för Sandö 55.

Idag finns en allmän parkering öster om Sandö 55, anordnad för den handelsverksamhet som dagens detaljplan föreskriver. Genom ett intilliggande bostadsprojekt, benämnt Värmlandsvägen, omvandlas parkeringen till kvartersmark. Sandö 55 kommer att ha servitut på fem parkeringsplatser inom kvartersmarken.

Kontoret tecknar överenskommelse om exploatering med byggherren enligt detta utlåtande.

### **Detaljplan**

Bolaget har beställt detaljplan och planen var ute på samråd under våren. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Inga särskilda kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Stadens utgifter i projektet är under 10 mnkr varför genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden genom att tomträttsavgälden ökar.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Den aktuella exploateringen avser sex lägenheter i hyresrätt för vårdboende. I denna del av stadsdelen Farsta finns i huvudsak lägenheter i bostadsrätt samt radhus.

### **Miljö**

Kontorets bedömning är att miljöpåverkan på området i stort sett blir oförändrad.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig i Överenskommelse om exploatering 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**

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.



### **Påverkan på barn**

Exploateringen inom fastigheten Sandö 55 har ingen påverkan på barn.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka fyra månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2013.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Sandö 55 kommer att ha ett servitut för fem parkeringsplatser på intilliggande kvartersmark. Avtal mellan parterna kommer att upprättas i samråd med lantmäteriet. Båda bolagen är genom Överenskommelse om exploatering införstådda med detta.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringen innebär att en enplansbyggnad på ca 200 kvadratmeter ersätts av en tvåplansbyggnad på 500 kvadratmeter. Tomträttsavgälden ökar med ca 13 000 kr per år.

### **Slut**