

Handläggare
Peter Wennberg
08-508 265 08

Till
Exploateringsnämnden
2014-02-06

Markanvisning för planeringshem för hemlösa inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Årsta till socialförvaltningen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för planeringshem inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till socialförvaltningen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 08
Växel 08-508 276 00
peter.wennberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Socialförvaltningen är huvudman för planeringshemmet ”Hammarbybacken” för hemlösa vilket är beläget på parkmark intill Kolerakyrkogården vid Gullmarsplan. Verksamheten har bedrivits på denna plats sedan 2000 och har ett tillfälligt bygglov för paviljongerna som löper ut 2014-12-31, utan möjlighet till förlängning.

För att möjliggöra fortsatt verksamhet efter 2014 har socialförvaltningen inkommit med en markanvisningsansökan där de föreslår en detaljplaneändring av området för att göra verksamheten planenlig. Förslaget är att markanvändningen tillfälligt ändras till kvartersmark i ny detaljplan för att sedan återgå till parkmark. Hur många år som det ska vara kvartersmark regleras genom en detaljplanebestämmelse. Socialförvaltningen har då möjlighet att bedriva sin verksamhet fram till dess att staden har utrett hur stadsdelen ska utvecklas och därmed om verksamheten kan permanentas på befintlig eller annan plats.

Marken avses upplåtas till socialförvaltningen med nyttjanderätt.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 700 tkr då och investeringsinkomsterna till 700 tkr.

Kontoret är positivt inställt att pröva planändring med tidsbestämd markanvändning vilket ger en möjlighet för befintlig verksamhet att fortsätta sin verksamhet på platsen samt ger staden en möjlighet att utreda hur stadsdelen ska utvecklas över tiden.

Bakgrund till markanvisningen

Stockholm socialförvaltning är huvudman för planeringshemmet ”Hammarbybacken” för hemlösa vilket är beläget på parkmark i Kolerakyrkogårdens park intill Gullmarsplan. Hemmet har 26 platser. Verksamheten har bedrivits på denna plats sedan 2000 och har ett tillfälligt bygglov för paviljongbyggnader som löper ut 2014-12-31, utan möjlighet till förlängning. Marken är upplåten av trafikkontoret till socialförvaltningen.

Då det tillfälliga bygglovet löper ut 2014 och inte kan förlängas har socialförvaltningen inkommit med en markanvisnings-

ansökan där de föreslår en planändring för att göra verksamheten planenlig. Socialförvaltningens uppfattning är att verksamheten smälter in bra i området utan störningar för kringboende och föreslår att verksamheten ska permanentas.

För området gäller en stadsplan (0180-2868) från 1944 enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.



översiktskarta

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

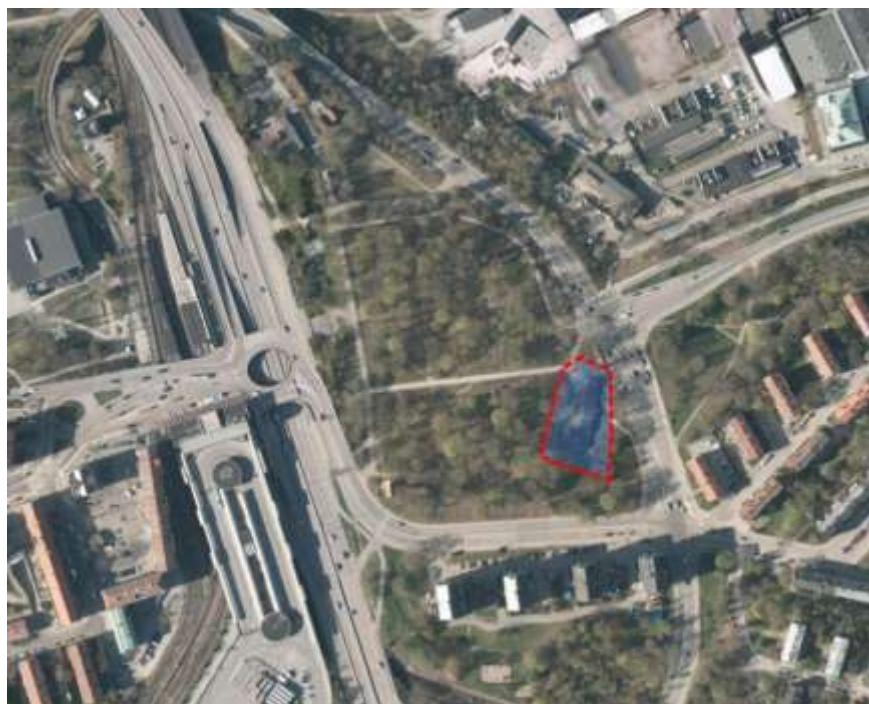
Föreslagen markanvisning innebär ingen nyexploatering av området utan enbart att göra befintlig verksamhet planenlig genom ny detaljplan. Markanvändningen föreslås ändras från park till kvartersmark med en tidsbegränsning där markanvändningen efter X antal år återgår till park. Föreslagen markanvisning är cirka 1 700 kvm, gränsen följer befintligt staket kring paviljongerna.

På bilden nedan kan man se befintliga paviljonger och blivande kvartersmark som avgränsas med röd begränsningslinje.



Föreslagen framtida kvartersmark

Då verksamheten är befintlig och att all infrastruktur redan finns kräver projektet inte några ytterligare investeringar i form av infrastruktur. Det som kan tillkomma är mindre justeringar av infarter till verksamheten.



Översiktsbild ortofoto

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken ska upplåtas med nyttjanderätt.

Planbeställning

För att göra befintlig verksamhet legitim behöver markanvändningen i gällande detaljplan ändras till kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå då verksamheten är befintlig och har den infrastruktur som krävs. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Socialförvaltningen ska svara för plankostnader och övriga kostnader som hör till framtagande och genomförandet av detaljplanen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Miljö och kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Bebyggelsen ligger i Kolerakyrkogården som är en fornlämning. De stråk som går genom Kolerakyrkogården ska bevaras.

Då verksamheten är befintlig krävs inga åtgärder för kompensation för redan ianspråktagen grönyta.

Energihushållning

Inom området som föreslås få ändrad markanvändning till finns redan en uppförd byggnad som följer de krav som gällde vid uppförandet.

Tillgänglighet

Blivande kvartersmark är redan bebyggd och följer stadens standard.

Påverkan på barn

Projektet anses inte ha någon negativ påverkan på barn då det är en befintligt verksamhet som ska göras legitim genom ny detaljplan.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Risken för att projektet inte ska genomföras bedöms som litet då befintlig verksamhet har legat på platsen sedan 2000 och enligt socialförvaltningens uppfattning smälter bra in i området utan störningar för kringboende. Området angränsar till Kolera-kyrkogården som räknas som ett fornminne vilket kan påverka processen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat detaljplaneändringen med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger möjlighet för socialförvaltningen att bedriva sin verksamheten ytterligare en tid, samt ger staden goda möjligheter att utreda hur stadsdelen ska utvecklas framöver och därmed om verksamheten kan permanentas på befintlig eller annan plats.

Slut