

Handläggare
Elin Borglund
08-508 266 29

Till
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Markanvisning för vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, skola samt förskola inom fastigheten Hemsystem 1 i Högdalen till Micasa Fastigheter i Stockholm AB tillsammans med Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsboende inom fastigheten Hemsystem 1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB tillsammans med Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 29
Växel 08-508 276 00
elin.borglund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) är tomträttshavare av fastigheten Hemsystem 1. Micasa har tecknat intentionsavtal med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), för att tillsammans utveckla Micasas tomträttsfastighet. Marken ska fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Micasa tillsammans med SISAB, nedan kallade Bolagen, föreslår erhålla markanvisning för nytt vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, förskola med 8 avdelningar och F-9-skola för ca 900 elever på den befintliga tomträttsfastigheten Hemsystem 1 i stadsdelen Högdalen. Förslaget innebär en rivning av dagens befintliga byggnader då de inte lever upp till dagens standard och krav.

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 inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Bakgrund till markanvisningen

Micasa har anmält intresse att utveckla sin verksamhet på tomträttsfastigheten Hemsystem 1 tillsammans med SISAB. Micasa och SISAB har tillsammans tecknat intentionsavtal för att utreda möjligheten att utveckla Micasas tomträttsfastighet.

På tomträten står idag en trevåningsbyggnad inrymmande vård- och omsorgsboende, förskola med fem avdelningar samt ett trygghetsboende. Bolagen föreslår en rivning av befintliga byggnader då de inte lever upp till dagens standard och krav. Istället föreslår Bolagen en etablering av fyra olika verksamheter såsom förskola med 8 avdelningar, F-9-skola för ca 900 elever, 72 vård- och omsorgsboenden, samt 35 trygghetsboenden.

Kontoret föreslår att marken direktavvisas till Bolagen eftersom fastigheten Hemsystem 1 ligger inom befintlig tomträtt och har potential att utvecklas.

Micasa har sedan 2010-09-28 fått 6 markanvisningar om totalt 518 lägenheter. SISAB har 2013-05-23 erhållit en markanvisning för 6 st lägenheter. Utöver det bedriver SISAB förskoleprojekt.

För området gäller en detaljplan DP 0180-96097 avsedd för vård och/eller bostäder (gruppbofastäder).

Den befintliga tomträttsfastigheten utgörs av byggnader med skötta gräsytor och större träd.



Bild 1. Flygfoto över markanvisningsområdet.

Markanvisningsområdet innehåller rekreativa naturvärden genom den sjukhuspark som tillhör Micasa. Sjukhusparken används idag för bl.a. patientvistelse.

Högdalen är utpekad som en tyngdpunkt i gällande översiktsplan. Det innebär att Högdalens roll som ett betydande centrum i Söderort ska utvecklas och stärkas. Högdalen ska utvecklas till en tät stadsmiljö med stor blandning av bostäder, parker, verksamheter och service. Kvarteret Hemsystem 1 ingår i ett område som definieras som gles stadsbebyggelse.

I förslaget till den nya översiktsplanen är Högdalen utpekad som ett stadsutvecklingsområde. Stadsdelen ska främst utvecklas genom komplettering med ny bebyggelse på parkeringsytor vid Högdalens centrum samt genom planering för stadsgator som kantas av ny bebyggelse.

Högdalen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. Ca 94 % av bostäderna i Högdalen är flerbostadshus. Bebyggelsen i området består av smalhuskvarter med inslag av höghus. I stadsdelen finns i dag 67% lägenheter i hyresrätt.

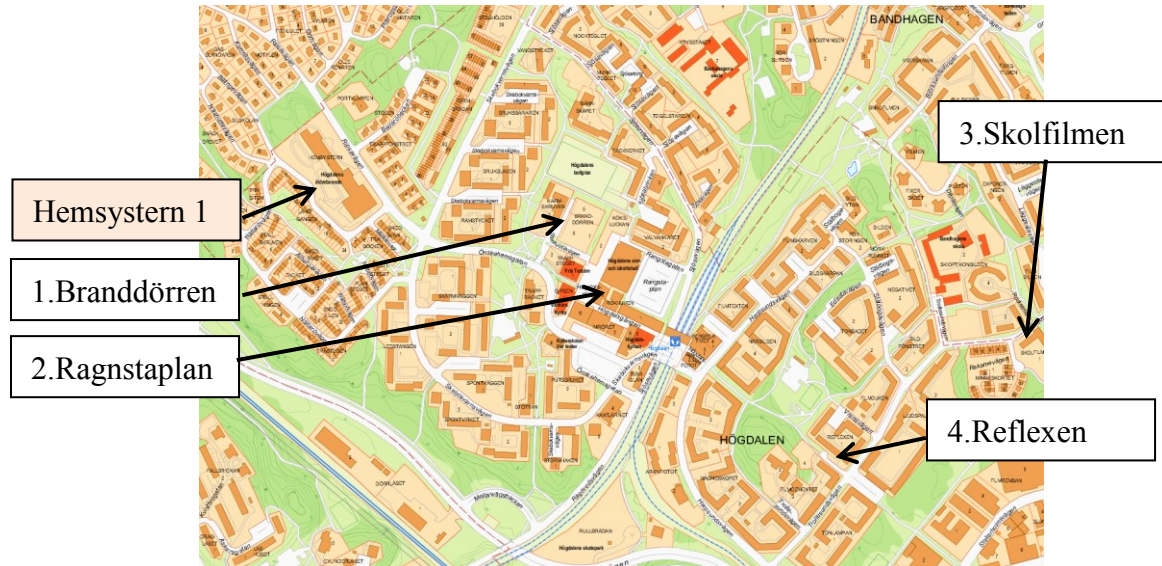


Bild 2. Projekt lokaliserade i Hemsystemens närhet.

I närområdet finns följande projekt, se bild 2:

1. I kv. Branddörren har Veidekke ett projekt med ca 350 bostadsrätter och lokaler vid Högdalens f.d. skola. Planen har vunnit laga kraft.
2. I kv. Ragnstaplan har Åke Sundvall ett projekt med ca 180 hyresrätter, varav 90 studentlägenheter.
3. I kv. Skolfilmen ska SISAB utöka sin verksamhet med 4 förskoleavdelningar.
4. I kv. Reflexen har Familjebostäder ett projekt med 39 hyresrätter. Planen har vunnit laga kraft.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen omfattar fastigheten Hemsystem 1 som idag är upplåten med tomträtt till Micasa. Micisas ambition är att utveckla sin tomträtt med verksamheter tillsammans med SISAB.

På tomträdden finns idag vård- och omsorgsboende, förskola samt ett trygghetsboende som inte lever upp till dagens krav och standarder. Bolagen föreslår en rivning av dessa byggnader. Istället föreslår Bolagen att utveckla sina verksamheter med 72 vård- och omsorgsboenden, samt 35 trygghetsboenden, förskola med 8 avdelningar samt F-9-skola för ca 900 elever.



Bild 3. Röd markering visar förslag till markanvisningsområde.

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.

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 ska fortsatt upplåtas med tomträtt.

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

Bolagen 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

Den aktuella exploateringen avser 107 lägenheter i vård- och omsorgsboende. I stadsdelen i dag är 67% av lägenheterna i hyresrätt.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån de styrdokument och budget som kontoret arbetar efter.

Markanvisningen om 72 vård- och omsorgsbostäder och cirka 35 trygghetsboenden bidrar till att nå målet om att markanvisa 8500 lägenheter under 2017. Markanvisningen ligger i tunnelbanans influensområde.

Kontoret ska enligt stadens budget arbeta för att säkerställa behovet av vård- och omsorgsboendeplatser som en del i målet om att skapa en stad där alla kan bo.

Lokaler

Förslaget till markanvisning omfattar förskola med 8 avdelningar och F-9-skola för ca 900 elever. Det är ett välbehövligt tillskott till stadsdelens ansträngda förskole- och skolsituation.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning.

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hemsystem är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Förskolan mittemot samt intilliggande villabebyggelse har kulturhistoriska värden.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på grönstrukturen och på de ekologiska värdena då den föreslagna exploateringen sker på befintlig tomträtt.

Projektet ska säkerställa att lokalt omhändertagande av dagvatten sker inom projektet. Behov av fördröjning i samband med exploateringen kan behöva prövas i form av stadens åtgärdsnivå för dagvattenhantering. Området kan komma att påverkas av ökad nederbörd och klimatpåverkan.

I området finns relativt goda kommunikationer till kollektivtrafik. Området ligger ca 100 meter från Bandhagens centrum och tunnelbana.

Det finns inga kända fornlämningar i området eller miljöfarliga och industriella verksamheter.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolagen 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 2012-2015 ”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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. 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

Kontoret bedömer att projektet inte har någon negativ inverkan på barn. Nya förskoleavdelningar bidrar till en bättre förskolesituation i Högdalen som idag har brist på förskoleplatser.

Konstnärlig utsmyckning

Staden har i princip inga utgifter i detta projekt, varför det inte är aktuellt att avsätta medel till offentlig 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 Bolagen sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Planläggning föreslås på befintlig tomträtt. Bolagen tar kostnader för projektering, utbyggnad, ledningsomläggning. Bolagen uppför och förvaltar byggnaderna och Stadsdelsförvaltningen kommer att vara vårdgivare. Dessutom kan exploateringskontoret behöva göra vissa anläggningsutbyggnader beroende på hur detaljplanen ser ut. Flera olika aktörer måste samspela i detaljplanens genomförande vilket kan påverka tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret är positiv till förslaget som är i linje med översiktsplanens mål att stärka Högdalen centrum med mer service, fler funktioner och bostäder.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt behov av förskola. Förslaget till markanvisning omfattar förskola med 8 avdelningar

och är ett välbehövligt tillskott till stadsdelens ansträngda förskole- och skolsituation.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, förskolor och skolor i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Exploateringen behöver ta hänsyn till platsens natur- och rekreativvärden. Dagvattenfrågan behöver särskilt studeras så att omgivande mark inte påverkas vid skyfall.

Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Slut