

Handläggare
Mauritz Ericson Montgomery
08-508 266 70

Till
Exploateringsnämnden
2022-10-20

Markanvisning för seniorbostäder och vård- och omsorgsboende inom fastigheten Julpsalmen 4 i Liseberg till Föreningen Blomsterfonden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för seniorbostäder och vård- och omsorgsboende inom fastigheten Julpsalmen 4 till Föreningen Blomsterfonden och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 70
Växel 08-508 276 00
mauritz.ericson.montgomery@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Markanvisningsområdet består av delvis asfalterad, bebyggd kvartersmark och naturmark med adress Sylvestergatan, Liseberg. Markanvisningsområdet ligger inom fastigheten Julpsalmen 4 vilken är upplåten med tomträtt till Föreningen Blomsterfonden, nedan kallad Föreningen. Föreningen har inom

befintlig tomträtt Julpsalmen 4 en befintlig anläggning för äldreboende. Förslaget innehåller genom rivning och ombyggnad av befintliga byggnader ett nettotillskott på ca 50 st seniorbostäder och ca 25 st lägenheter för vård- och omsorgsboende i hyresrätt.

Föreningen Blomsterfonden 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.

Direktanvisning har valts som markanvisningsförfarande.

Marken är idag upplåten med tomträtt till Föreningen och behåller samma upplåtelseform. 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, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 1,8 miljoner kronor och en mindre ökad årlig intäkt för tomträttsavgäld.

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

Kontoret bedömer att projektet ger ett positivt tillskott av service för äldre i Söderort.

Bakgrund till markanvisningen

Föreningen har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 seniorlägenheter och 25 st lägenheter för äldreboende genom ombyggnation av gamla vårdlokaler och nybyggnation av ett äldreboende i stadsdelen Liseberg.

Markanvisningsansökan gäller den sydvästra delen av befintlig tomträtt Julpsalmen 4 med adress Sylvestergatan och Annebodagatan. Föreningens befintliga anläggning innehåller 305 seniorlägenheter och ca 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.

Kontroll har gjorts av Föreningens kreditvärdighet och finansiella situation och Föreningens genomförandekraft har bedömts som god.

Föreningen har under de senaste ca 10 åren fått 1 markanvisning om totalt 80 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för pensionärsbostads-ändamål.

Det aktuella exploateringsförslaget är ett initiativ från befintlig tomträttshavare Blomsterfonden. Direktanvisning har därför valts som markanvisningsförfarande.

I stadsdelen Liseberg är 69 % flerbostadshus och 31 % småhus, Av samtliga bostäder i stadsdelen Liseberg är ca 77 % små och 29 % stora. Ungefär 25 % av flerbostadshusen ägs av bostadsrättsföreningar och 75 % är hyresrätter. Allmännyttan äger enligt nuvarande statistik inget flerbostadshus i stadsdelen Liseberg. Under de senare ca 10 åren har tre markanvisningar lämnats i Liseberg. Föreningen Blomsterfonden fick markanvisning för 80 hyresrätter 2011 som är färdigställda. I december 2019 markanvisades AB Abacus 113 BR och Familjebostäder 137 HR längs med Lisebergsvägen. Antagen plan bedöms kunna ske i början av 2024 och byggstart senare under 2024.

Ingen annan har sökt markanvisning inom samma område.



Rödmarkerat område visar Föreningens befintliga tomträtt Julpsalmen 4 läge i stadsdelen. Markanvisningsområdet är inom och del av befintlig tomträtt.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller ombyggnation av 50 seniorlägenheter inom befintligt flerbostadshus och rivning och nybyggnation av 90 st lägenheter för vård- och omsorgsboende med ett nettotillskott om ca 25 st lägenheter. Totalt ger förslaget ett nettotillskott 75 lägenheter i flerbostadshus. Utöver en ny byggnad planerar Föreningen att stå för utbyggnad av en ny entréplats och en tillgänglighetsanpassad väg i anslutning till byggnaden inom Julpsalmen 4. Föreningen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Skisserna visar i stora drag Föreningens förslag till projektets utformning.

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 Föreningen 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 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken upplåts sedan tidigare med tomträtt.

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

Föreningen 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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen ger ett nettotillskott om 75 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 369 lägenheter i hyresrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är följande:

Trafik från Sylvestergatan kan ge upphov till bullernivåer upp emot 60 dBA, något som bör beaktas i vidare planeringen.

Området består av berg i dagen vilket innebär begränsad infiltrationsförmåga. Det bedöms dock finnas tillräckligt med yta för att hantera dagvatten vilket bör beaktas vidare i projektet.

Projektet är lokaliserat till ett område där risk för mark- eller grundvattenföroreningar förväntas. Detta bör studeras närmare genom markundersökningar.

Det finns en mindre lokal lågpunkt inom fastigheten som behöver byggas bort i och med planerad bebyggelse. Vattenvolymen inom denna behöver hanteras vidare i projektet.

Markanvisningsområdet ligger inom habitatnätverk för barrskogsfågel med högt värde. Det bör eftersträvas att minimera påverkan på värdefulla tallar. En utredning av de individuella tallarna som berörs bör göras för att anpassa byggnaden för att bevara de träd som har högst värde.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan därför projektet ligger inom befintlig bebyggd kvartersmark.

Hållbarhetskrav

Föreningen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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.

Särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning, är en central del av Föreningens verksamhet vilket ger positiva möjligheter gällande utformning för tillgänglighet.

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

Eftersom den aktuella exploateringen gäller boende riktat till äldre innebär det inget ytterligare behov av skola, förskolor och lekplatser. Förslaget innebär ingen negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

En jämställdhetsanalys bedöms inte relevant för aktuellt exploateringsförslag.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Föreningen sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Exploateringsförslaget gäller en befintlig tomträtt med pågående verksamhet. Föreningen känner till platsen väl och dess förutsättningar vilket borde minska risken för oförutsedda händelser. Närhet till grannar ökar risken för överklagan av detaljplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen. Båda parter är positivt inställda.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Föreningen är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den föreslagna byggnationen utgör ett positivt tillskott till bebyggelsen i Liseberg och av service för äldre i söderort. Särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning, är en central del av Föreningens verksamhet vilket ger positiva möjligheter gällande utformning för tillgänglighet.

Markanvisningsområdet ligger inom habitatnätverk för barrskogsfågel med högt värde. Det bör eftersträvas att minimera

påverkan på värdefulla tallar. Parkeringsfrågan behöver studeras under planprocessen.

Slut