

Handläggare: Tomas Victorin, RY,  
markbyrån, tel 5082 7080  
[tomas.victorin@gfk.stockholm.se](mailto:tomas.victorin@gfk.stockholm.se)

2002-11-19

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

Dnr 01-770-3762

### **Markanvisning för äldreboende till Seniorgården AB på bollplan vid kv Råknestickan, Råcksta**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden

1. anvisar den västra delen av Råcksta bollplan till Seniorgården AB för en tid av två år på i utlåtandet angivna villkor
2. uppdrar åt kontoret att begära ändrad detaljplan för området

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

#### **SAMMANFATTNING**

Stadsdelsnämnden önskar gatu- och fastighetsnämndens ställningstagande till frågan om markanvisning av marken för äldreboende på Råcksta bollplan som ersättning för nuvarande Råcksta ålderdomshem. Kontoret har inte lyckats hitta någon intressent för s k privat-privata äldreboendestäder (d v s privat byggherre och vårdgivare) enligt nämndens uppdrag. Återstående alternativ är därför upplåtelse till privat byggherre eller utbyggnad i kontorets regi. Då samlad utbyggnad av hela kvarteret i JM-koncernens regi är rationellt, förordar kontoret markanvisning till AB Seniorgården för äldreboende, och för seniorboendestäder om detta inte visar sig behövas. Ny detaljplan erfordras.

#### **UTLÅTANDE**

##### **Bakgrund**

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beslöt 2002-10-21 att godkänna stadsdelsförvaltningens förslag till planeringsinriktning för att ersätta befintliga Råcksta äldreboende, att hemställa hos gatu- och fastighetsnämnden om att planera för ett nytt äldreboende i kv Råknestickan (Råcksta bollplan) i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande samt att för kännedom anmäla ärendet till KS och

Bromma stadsdelsnämnd enligt förslag i stadsdelsförvaltningens bilagda tjänsteutlåtande (bil 1). Gatu- och fastighetskontoret får anföra följande.

### **Markanvisning för ”privat-privat” äldrevård**

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd förordade 01-03-27 att en privat aktör skulle få markanvisning för ett nytt äldreboende i Räcksta och själv svara för såväl fastighet som verksamhet där staden sedan kan köpa/abonnera erforderligt antal platser. Nämnden hemställde hos gatu- och fastighetsnämnden att i exploateringsavtal garantera stadsdelsnämnden det antal platser den behöver för sina äldre. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrog åt kontoret att handlägga markanvisningen enligt denna modell 2001-10-02. (s) och (v) reserverade sig.

Kontoret inbjöd 15 företag att inlämna intresseanmälan angående markupplåtelse för ny äldrevårdsbyggnad vid Multrågatan i Räcksta. Villkoren för upplåtelse var ett s k privat-privat alternativ, d v s ett företag/företagsgrupp är både byggherre och vårdgivare. Dessutom anordnade kontoret möte den 29 maj 2002. Av inbjudna företag kom endast Seniorgården, SBC samt Attendo Care. Bokbacken Fastigheter hade anmält deltagande men fick förhinder. Övriga företag hörde ej av sig.

Seniorgården AB ansökte (bil 2a) om markanvisning, men under den med programmet oförenliga förutsättningen att staden skulle ge långsiktiga hyresgarantier. Riksbyggen tackade nej med hänvisning till att inga sådana garantier erbjöds, d v s sakligt nästan samma innebörd som Seniorgårdens skrivelse. Bokbacken avböjde att anmäla intresse. Kontoret lyckades således ej hitta någon vårdgivare/entreprenör som var villig att både bygga och driva äldreboendet i privat regi.

Seniorgården har senare kompletterat sin markanvisningsansökan med framställning att - om äldreboende med 24-timmarsomsorg här inte blir aktuellt - som alternativ få bygga en bostadsrättsförening för äldre (bil 2b). En betydande efterfrågan torde föreligga.

### **Överväganden**

Kontoret noterar med tillfredsställelse att förslaget i stadsdelsförvaltningens bilagda tjänsteutlåtande möjliggör avveckling av Räcksta ålderdomshem i kv Vårdhemmet. Efter stadsdelsnämndens beslut har stadsdelsförvaltningen också uppsagt sin förhyrning av Räcksta ålderdomshem, preliminärt till 2003-12-31. Som framgår av stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande är behovet av nytt äldreboende på bollplanen inte klart. Man bör dock t v hålla beredskap för att det ska bli möjligt att förverkliga i avvaktan på stadsdelens äldreboendeplan.

Stadsbyggnadskontoret utarbetar f n en gemensam start-PM för en rad projekt i Vällingby och längs Räckstavägen. Det är angeläget att programsamrådet för äldreboendet kommer i gång parallellt med övriga projekt och att markanvisning sker.

Möjliga alternativ är utbyggnad med privat byggherre som huvudman eller med gatu- och fastighetskontoret eller eventuellt ett kommunalt bostadsföretag som byggherre. Den sistnämnda lösningen har ej aktualiserats. Äldreboendet kan oavsett byggherre drivas i kommunal eller privat regi efter sedvanlig upphandling.

AB Borätt – ett JM-företag - har förvärvat fastigheten Räknestickan 1 och fått markanvisning på intilliggande mark. JM AB föreslås som vinnare av en markanvisningstävling för den östra delen av bollplanen i ett f n bordlagt ärende i

gatu- och fastighetsnämnden. Får bolaget markanvisning enligt kontorets förslag avser de båda närstående företagen driva bostadsprojektet gemensamt.

Om Seniorgården – ett systerföretag till Borätt - får markanvisning för äldreboendet kan hela kvarteret planeras och bebyggas i ett sammanhang. Teknisk försörjning, tillfarter, garage och parkering kan lösas gemensamt. Etablering förbilligas och man undviker kollisioner mellan entreprenörer. Seriefordelar tillvaratas.

Kontoret ser det därför ej som meningsfullt att söka en annan privat byggherre än Seniorgården, även om breddning av byggherrekretsen är önskvärd. De ekonomiska fördelar, som nämnda samordningsvinster ger, kommer rimligen också staden till godo i förhandlingar om ett långtidshyresavtal. Man kan då även sent i processen komma överens om att i stället reguljära bostäder, t ex seniorbostäder, byggs - det är bra om det visar sig att äldreboendena inte behövs.

Ur *miljö- och landskapssynpunkt* medför bebyggelse här inga särskilda problem. En upplåtelse till bolaget ger också *ekonomiskt* ett betydande täckningsbidrag till det samlade projektet Råknestickan. Ur *trafiksynpunkt* förutses heller inga problem. Kontoret anser att Multrågatan förbi det föreslagna äldreboendet kan avstängas och inregleras i bostadsfastigheten.

#### **Kontorets förslag/synpunkter**

Vid en samlad bedömning anser kontoret att markanvisning till AB Seniorgården är lämpligast. Villkor för en sådan anvisning bör vara att

- markanvisningen gäller under en tid av två år från nämndens beslut
- den avser ca 50 äldreboendestäder med 24-timmarsomsorg
- staden och bolaget senare kan träffa överenskommelse om långtidshyrning, om sådan uppgörelse ej kan träffas faller markanvisningen
- om det visar sig att behov av äldreboende inte föreligger ska i stället seniorbostäder uppföras
- ersättning för ev förgävesprojektering utgår inte
- stadens vid bygglov tillfället gällande riktlinjer avseende tillgänglighet, ekologiskt byggande, dagvattenhantering m m ska tillämpas.

Bolaget har under hand förklarat sig godkänna dessa villkor. Ny detaljplan bör begäras för projektet.

**SLUT**