



Josefine Idbrant
Ytterstad
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Markanvisning för vårdboende inom fastigheten Påskdagen 3 i Hökarängen till Danator AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård inom fastigheten Påskdagen 3 till Danator AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadskontoret om ändrad detaljplan.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Byggherren Danator AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för uppförande av vårdboende på fastigheten Påskdagen 3 i Hökarängen. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 54 vårdlägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Marken ska upplåtas till Bolaget med tomträtt och kontoret bedömer att projektet kommer ge ett mindre ekonomiskt överskott till staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för vårbostäder till Danator AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.

Danator AB (nedan kallad bolaget) har ansökt om markanvisning för att uppföra ett äldreboende med 54 vårdbostäder för döva och dövblinda i Hökarängen.



2(6)

veckodagsområdet i östra Hökarängen och i ett nybyggt område på gränsen till Fagersjö. Av flerfamiljshusen utgör 8 % bostadsrätter och de resterande 15 % övriga hyresrätter. Lägenheterna i området domineras i storlek av 2:or och 3:or.

Tidigare beslut

Danator har tidigare anvisats mark i Älvsjö Centrum (GFN 2003-04-01) bl.a. för vårdboende. Den föreslagna platsen i kv Påskdagen är ersättning för vårdboendet i Älvsjö där länsstyrelsen av riskhänsyn d.v.s. farliga transporter på järnväg ser vårdboende som olämpligt.

Aktuellt område i kv Påskdagen har tidigare varit på förslag att bebyggas. 2004-05-18 markanvisade GFN området till Bostaden AB. I augusti 2006 valde Bostaden att lämna tillbaka markanvisningen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 54 vårbostäder. Avsikten med äldreboendet är att ge Stockholms döva och dövblinda ett gemensamt vårdboende.



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Bolaget önskar att få marken upplåten med tomträtt.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att bygga vårdbostäder som ska upplåtas med hyresrätt så kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Exploateringen förväntas ge ett överskott till staden genom intäkterna från tomträttsunderlaget. Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av eventuella åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för projektet, och för denna utredning står Staden för de ekonomiska riskerna för eventuell förgävesutredning. Övriga utredningar och kostnader i projektet samt all ekonomisk risk för dessa åvilar Bolaget.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att investeringarna kan beslutas inom ramen för kontorets delegation. Projektet medför inga ökade drift- och underhållskostnader för trafiknämnden eller stadsdelsnämnden.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden beslutat om. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur de aktuella ytornas lokala rekreationsvärde samt värdefulla träd i möjligaste mån skyddas.

Kontoret anser det dock möjligt att exploatera området under förutsättning att de värdefullaste träden sparas. Parkvägarnas sträckning får i detta sammanhang ses över och efter behov flyttas om inte dess funktion och tillgängligheten försämras.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Hur den ianspråkstagna grönytan ska kompenseras får utredas vidare under planarbetet.

- Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan kan lösas i det kommande planarbetet.

-Måluppfyllelse

Ett vårdboende för döva och dövblinda har efterfrågats av staden sedan ett par år tillbaka. Därför ligger projektet väl i linje med stadens mål.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en liten påverkan på barn och barnens miljö.

Genomförande och tidsplan

I detta projekt krävs att husens utformning och placering studeras noga. Bebyggelsen skall anpassas till omgivningen.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske år 2010 med första inflyttning år 2011

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt sista kvartalet 2008. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på gällande delegation för exploateringskontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och vi är överens om att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämndens hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Projektet väntas medföra ett visst ekonomiskt överskott



till staden. Projektet stämmer väl överens med stadens arbete med att få fram ett vårdboende för döva och dövblinda.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut