



Margareta Catasús
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Markanvisning för vård- och stödboende inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäcks gård till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och stödboende inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Micasa fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har sökt markanvisning i området kring Skarpa by för att bygga cirka 200 boendeplatser för behov inom socialtjänsten. De befintliga byggnaderna i området som idag inrymmer denna verksamhet är uttjänta och ska rivas. Kontoret har försökt hitta lämplig lokalisering i andra delar av staden för att frigöra mark till en större bostadsexploatering kring Skarpa by. Detta har dock visat sig omöjligt och planeringsinriktningen är nu att vårderna ska vara kvar, uppdelad på två platser inom området. Den nya placeringen frigör ett sammanhängande område som kan utredas för bostadsexploatering. Marken upplåts med tomträtt. 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 8,5 mnkr och består i huvudsak av kostnader för rivning och dragning av nya ledningar. En del av exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen respektive bygglovprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Staden förvärvade Skarpa by gård 1922 och använde den redan då för vårdverksamhet. I slutet på 1960-talet utformades området till ett vård- och rehabiliteringsområde i stor skala med centralkök, tvätteri mm. Byggnaderna förvaltas av fastighetskontoret. I dagsläget hyr ett privat vårdbolag, Carema/Skarpnäck Care AB, huvudbyggnaden med dess annex, fyra bostadshus samt vissa utrymmen i en av servicebyggnaderna.



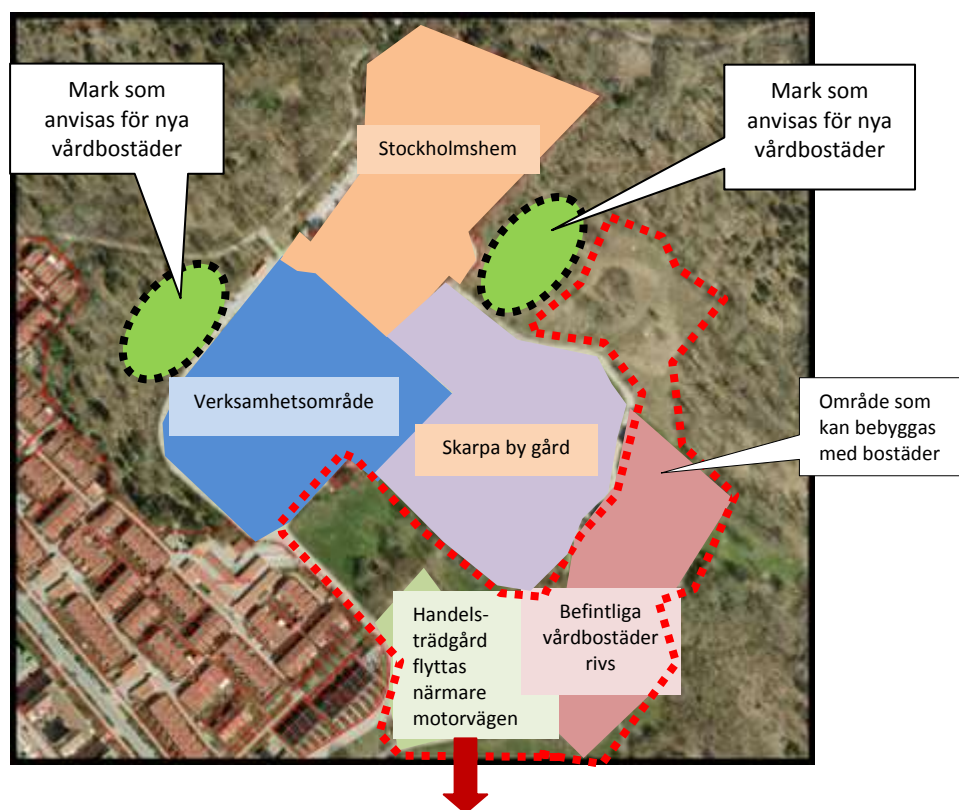
Området kring Skarpa by

Arbetet med att utveckla området kring Skarpa by har pågått länge och med varierad intensitet. En stor anledning till det utdragna arbetet har varit att hitta ersättningslokaler till den pågående vårdverksamheten. Såväl Carema/Skarpnäck Care, som driver vården, och staden har försökt hitta lämplig lokalisering i andra delar av staden för att frigöra mark till en större bostadsexploatering kring Skarpa by. Detta har dock visat sig omöjligt och planeringsinriktningen är nu att vården

ska vara kvar i området. Micasa har nu inkommit med en markanvisningsansökan för att uppföra nya lokaler för den befintliga vården, uppdelad på två platser inom området. De befintliga husen avses rivas.

I området kring Skarpa by finns ett mindre verksamhetsområde, bostäder (Stockholmshem) och en handelsträdgård. Verksamhetsområdet och de befintliga bostäderna bedöms vara kvar inom överskådlig framtid men handelsträdgården flyttas söderut, närmare Tyresövägen. Resterande område kan bebyggas med bostäder. Förslag på markanvisningar kommer att tas upp i nämnden under 2013.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål (försörjningshem) (PL5651).



Tidigare beslut

- GFN 2000-05-23 Beslut att sälja fyra av de åtta vårdbyggnaderna för exploatering
- GFN 2002-09-10 Beslut att riva fyra vårdbyggnader och utveckla området med bostäder. På sikt utreda om även återstående fyra vårdbyggnader kan rivas

- FSN 2006-02-09 lägesrapport och inriktningsbeslut att riva av fyra byggnader och fortsatt utredning av resterande område inklusive vårdverksamhetens lokalbehov
- FSN 2007-02-15 Genomförandebeslut om rivning
- EN 2010-06-07 Formell beställning av ny detaljplan som ett förnyat uppdrag utifrån nämndens beslut 2002-09-10

Markanvisning

Anvisningen är uppdelad på två markområden i Skarpa by. Micasa har önskat denna uppdelning som en anpassning till verksamheten.

Det västra området ligger norr om Skarpa by gårdsväg, i svängen vid verksamhetsområdet. Området gränsar i väster till ett radhusområde, med en nivåskillnad på 7-8 meter. Kontoret bedömer att den nya bebyggelsen kan placeras och utformas så att störningar i form av skymd sikt m.m. minimeras. Området har bestämmelsen *park* i gällande plan (Pl 8149 1983).

Det östra området förläggs på mark där det tidigare legat vårdboende. Området gränsar i nordväst till Stockholmsbostäder. Gällande plan anger *försörjningshem* (Pl 5651 1965).

Placeringen av områdena har gjorts i samråd mellan stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret för att frigöra så mycket yta som möjligt för en kommande bostadsexploatering.

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 200 boendeplatser för vård och stödboende. Nyproduktionen kommer även att omfatta gemensamhetsutrymmen såsom dagrum och matsal samt utrymmen för personal och administration.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Den västra delen av exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning i denna del kommer att prövas i planprocessen.

Den östra delen kan exploateras inom gällande detaljplan. Närmare innehåll och utformning i denna del kommer att prövas i bygglovprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms uppgå till 8,5 mnkr, d.v.s. understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Utgifterna består i huvudsak av kostnader för rivning av de gamla vårdbyggnaderna och dragning av nya ledningar för vatten och avlopp.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Marken ska upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i form av tomträttsavgälder.

Ekonomiska osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms ge ett positivt nettoöverskott till staden och kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan rekreations- och landskapsvärden, kulturmiljö, naturmiljö/ekologi, hydrologi och marken bedöms vara fri från föroreningar och fornlämningar. De föreslagna områdena har relativt god tillgång till kollektivtrafik och det finns inga skyddsområdeskrävande verksamheter i närområdet. En fördjupad miljöbedömning bör dock göras med avseende på projektets utsatthet för buller från Tyresövägen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Energihushållning

Bolaget 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/m² och år enligt stadens miljöprogram som beslutades av fullmäktige i januari 2012.



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. Den mark som föreslås anvisas är i vissa delar kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga i detta projekt.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.



Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på denna lösning då den nya placeringen av vårdbostäderna möjliggör ett sammanhängande område för framtida bostadsexploatering.

Slut