

Handläggare
Elisabeth Rosenberg
08-508 287 24**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Markanvisning för vård- och omsorgsboende för äldre i Riddersvik i stadsdelen Hässelby Villastad till Besqab Projektutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsboende för äldre inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 till Besqab Produktutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 287 24
Växel 08-508 276 00
elisabeth.rosenberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat planläggning för det gamla trädskoleområdet i Riddersvik. Ett förslag till strukturplan har varit på programremiss under våren. I området bedöms totalt ca 300 lgh kunna byggas, varav ca 150 st småhus och ca 150 lgh i flerbostadshus.

Exploateringsnämnden anvisade i februari 2013 (2013-02-07) en del av marken till SMÅA för ca 50 lgh i flerbostadshus och 40 - 50 småhus. Det beslutet utgjorde samtidigt ett inriktningsbeslut för utbyggnad av hela trädskoleområdet. I den investeringsanalys som då redovisades beräknas projektet gå med vinst för staden med ett nettonuvärde på ca 65 mnkr. De sammanlagda utgifterna beräknades till cirka 124 mnkr och inkomsterna från försäljningar beräknades till cirka 214 mnkr.

Besqab Projektutveckling AB, nedan kallat Besqab, har inkommit med en ansökan om markanvisning för att, tillsammans med Silverhemmen Vård och Omsorg AB, nedan kallat Silverhemmen, uppföra ett vård- och omsorgsboende för äldre med 53 lägenheter i Riddersvik.

Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt.

Bakgrund till markanvisningen

Besqab har inkommit med en ansökan om markanvisning för att, tillsammans med Silverhemmen, uppföra ett vård- och omsorgsboende för äldre med 53 lägenheter i Riddersvik i stadsdelen Hässelby Villastad. Besqab kommer att bygga och förvalta byggnaderna och Silverhemmen kommer att driva verksamheten.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått fem markanvisningar om totalt ca 270 lägenheter. Besqab har byggt och äger ett flertal vård- och omsorgsboenden i Stockholmstrakten.

Micasa, som bygger och förvaltar denna typ av byggnader, håller på med en inventering av behovet av upprustningar/renoveringar av befintliga äldreboenden i stadsdelen. Vissa fastigheter kan då även komma att avvecklas som äldreboende. Enligt äldreomsorgen i Hässelby Vällingby stadsdelsförvaltning kommer behovet av denna typ av boende, under de närmaste 5 åren öka i stadsdelen.



Ett tiotal byggherrar har ansökt om markanvisning inom Riddersviksområdet. Ansökningarna har gällt både småhus och flerbostadshus, samt bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter. Kontorets målsättning är att Riddersviksområdet ska innehålla olika hustyper och olika upplåtelseformer. Därför kommer flera byggherrar att få markanvisning i Riddersvik.

Staden äger all mark i området och berörda fastigheter är Hässelby Villastad 36:1 och 28:1. Större delen av området är icke planlagd mark. Marken norr om Lovstavägen är i detaljplan från 1973 angivet som parkmark.

Intill området ligger Riddersviks Gård med ekonomi- och stallbyggnader som förvaltas av Fastighetskontoret. Bebyggelsen i anslutning till området i norr och öster utgörs till största delen av småhusbebyggelse och i väster ligger f.d. Lövstatippen (tidigare sopförbränning, numera återvinningssstation).

Tidigare beslut

Efter beslut i exploateringsnämnden den 24 januari 2008 har verksamheten vid Riddersviks trädskola avvecklats och marken är tillgänglig för annan användning.

Exploateringsnämnden gav 2011-03-17 exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Riddersvik och göra en översiktlig bedömning av omfattningen och vilken typ av bebyggelse som är lämplig på platsen.

Exploateringsnämnden anvisade i februari 2013 (2013-02-07) en del av marken till SMÅA för ca 50 lgh i flerbostadshus och 40 - 50 småhus. Det beslutet utgjorde samtidigt ett inriktningsbeslut för utbyggnad av hela trädskoleområdet med totalt ca 300 bostäder, varav ca 150 småhus.

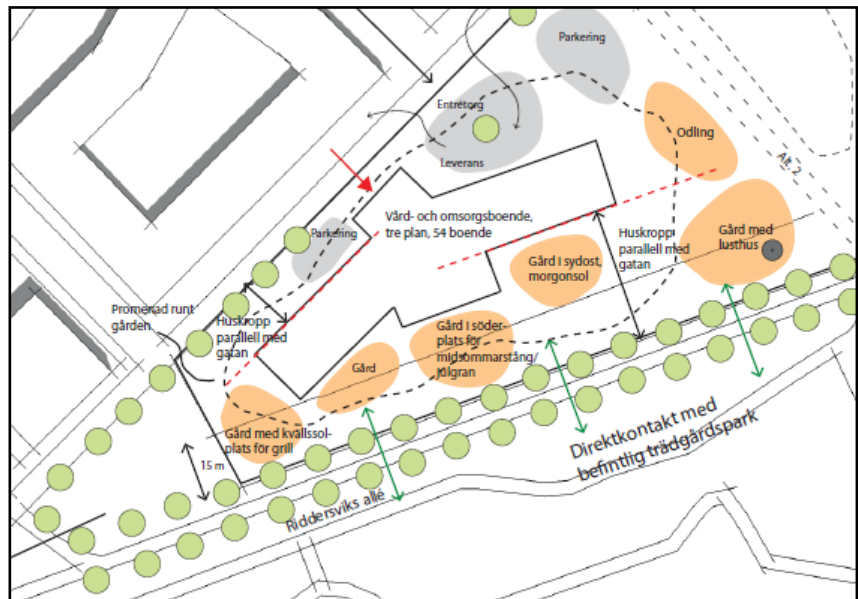
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm, 2014-03-06, för detaljplaneläggning av Riddersviksområdet.

Markanvisning

Den nu föreslagna markanvisningen innehåller nybyggnation av 53 lägenheter för vård- och omsorgsboende för äldre. Förslaget utgörs av en byggnad i tre våningar med gemensamma utrymmen för samvaro, matsal m m. Det behövs ca 20 parkeringsplatser för personal och besökande.



Ortofoto över markanvisningsområdet



Skissen ovan visar hur byggnaden skulle kunna placeras och utformas.

Projektets närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden redovisades utförligt i markanvisningsärendet, inriktningsbeslutet, i Exploateringsnämnden 2013-02-07. Här görs en kort sammanfattning av dessa.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen

enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 65 mnkr motsvarande ca 221 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Fastigheter med småhus och flerbostadshus med bostadsrätter kommer att säljas. Fastigheter med hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna från försäljningar beräknas till cirka 214 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 124 mnkr. Utgifterna avser främst nybyggnad av gator och park, omläggning av Lövestavägen, flyttning av ledningar, anslutningsavgifter för tomträttsfastigheter (hyresrätter), marksanering och upprustning av befintlig park.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering för stadens anläggningar.

Projektet innebär att de framtida driftskostnaderna för park och gator ökar. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till mellan 0,5 och 1,3 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,8 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 mnkr per år.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllelse redovisades i markanvisningsärendet, inriktningsbeslutet, i Exploaterings-nämnden 2013-02-07. Föreliggande markanvisning kompletterar dessa mål genom att bidra till stadens behov av vård- och omsorgsboende för äldre. Det skapas också nya arbetsplatser i området.

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

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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. Området som ska bebyggas har mycket små terrängskillnader.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Planarbetet har påbörjats och kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 2 år. Allmänna gator i området ska byggas och Lövvästvägen flyttas innan byggande av bostäderna kan påbörjas. Mot bakgrund av detta bedöms en första byggstart av bostäder i området till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018. Hela området (Riddersvik) bedöms kunna vara färdigutbyggt ca år 2020.

Förslag om ytterligare markanvisningar i området kommer att föreläggas nämnden under slutet av 2014 och eventuellt i början av 2015. När planering och projektering av stadens anläggningar kommit tillräckligt långt, samt överenskommelser om exploatering med berörda byggherrar tecknats ska genomförandebeslut fattas av exploateringsnämnden och kommunfullmäktige. Detta beräknas ske under år 2016.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Dessa är positiva till att placera ett vård- och omsorgsboende i detta område.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr gjordes en avstämning med stadsledningskontoret inför inriktningsbeslutet 2013-02-07.

Kontorets sammanfattande bedömning

Med en åldrande befolkning kommer behovet av vård- och omsorgsboende för äldre att öka. Riddersvik är en lämplig plats för denna typ av boende och en sådan anläggning kan mycket väl inpassas i den nya tilltänkta bebyggelsen.

Slut