

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36**Till**
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheten De Gamlas vänner 7 i Enskededalen till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten De Gamlas vänner 7 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, har ansökt om markanvisning för att ombilda ett befintligt vårdboende till ca 60 bostäder, hyresrätter, inom den egna tomträtten De Gamlas vänner 7.

Fastigheten De Gamlas vänner 7 består idag av två byggnader, en äldre från 1895 och en senare byggnad från 1960-talet, båda planerade för vårdverksamhet. 2019 markanvisades Bolaget ytterligare ca 50 seniorbostäder inom tomträtten då den äldre befintliga byggnaden inte längre bedöms som ändamålsenlig för vårdverksamhet. Bolaget har beslutat att avveckla nuvarande verksamhet i den äldsta byggnaden och istället utveckla den till bostäder. Bolaget avser att stycka av den och överlåta till annan hyresaktör.

Bolaget har ansökt om markanvisning för att ombilda befintlig byggnad till ca 60 bostäder, hyresrätter inom den egna tomträtten, De Gamlas vänner 7.

Marken avses upplåtas 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, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

Exploateringen kräver ny detaljplan och kommer att hanteras i samma planprocess som deras markanvisning från 2019.

Bakgrund till markanvisningen

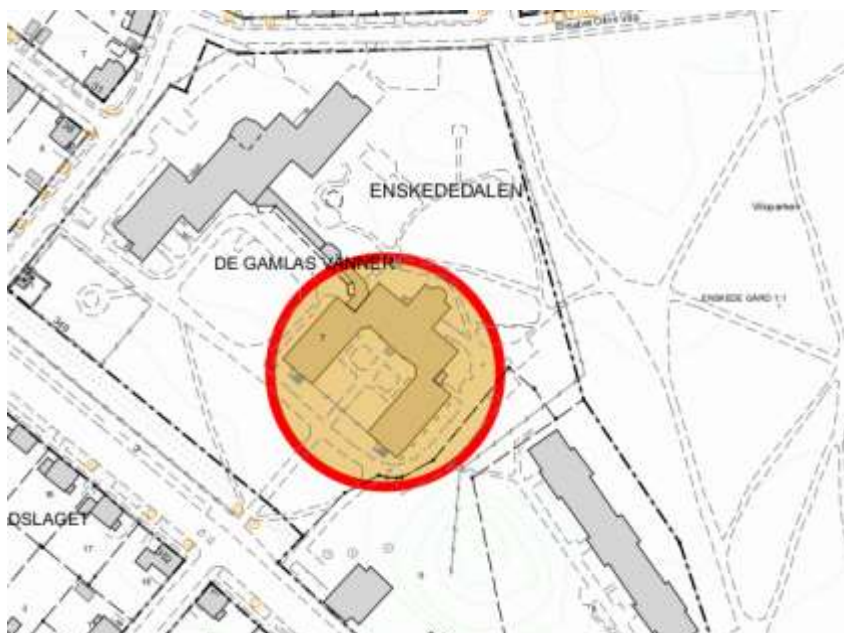
Bolaget, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, fick en markanvisning 2019 om att uppföra ca 50 seniorbostäder, hyresrätter, inom den egna tomträtten De gamlas vänner 7 samt Enskededalen 1:1 och del av fastigheten Enskedegård 1:1.

Fastigheten De Gamlas vänner 7 innehar två byggnader idag, en äldre från 1895 och en senare byggnad från 1960-talet, båda tänkta för vårdverksamhet. Bolaget har nu sett över fastigheten och beslutat att utveckla den äldsta byggnaden till bostäder och avyttra den, då den inte längre är lämplig för vård och omsorgsboende.

Bolaget har ansökt om markanvisning för att ombilda befintlig byggnad till ca 60 bostäder, hyresrätter, inom den egna tomträtten, De Gamlas vänner 7.

Bolaget direktanvisas då den befintliga byggnaden ägs av Bolaget och står på deras tomträtt.

För området gäller en gammal stadsplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmän anläggning.



Karta med föreslaget markanvisningsområde markerad med röd cirkel.

I Enskededalen är cirka 34% av hushållen lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 39% är äganderätter och 26% är lägenheter upplåtna som hyresrätt, av dessa tillhör 23,5% allmännyttan. 200 speciallägenheter finns inom stadsdelen. (Källa: www.statistikomstockholm.se år 2021)

25% av lägenheterna är ettor, 36% är tvåor, 14% är treor, 14% är fyror och 11% är smålägenheter utan kök.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2019 ca 50 seniorbostäder till Micasa inom samma fastighet, De gamlas vänner 7. Markanvisningarna kommer att hanteras i samma detaljplaneprocess.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2022-09-29.

Markanvisning

Förslaget innehåller omvandling av ett vårdboende till ca 60 bostadslägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Befintlig vårdbyggnad inom fastigheten De Gamlas vänner 7 markerat med röd cirkel.

Exploaterings 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. Marken upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören 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 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till ombyggnationen av huset.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer

Den aktuella exploateringen avser 60 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 10 237 lägenheter i hyresrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planprocessen är hur man möter de kulturhistoriska värdena på platsen. En äldre park med gamla träd ligger intill byggnaden, en trädinventering behövs för att se om det finns särskilt skyddsvärda träd. Allén är biotopskyddad. Även skyfall måste utredas då projektet ligger i en lågpunkt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Hållbarhetskrav

Bolaget 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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Tidigare har det inrymts en förskola inom tomträtten men den är nedlagd sedan flera år. Idag nyttjas tomträtten endast av Micajas omsorgsboende samt att den äldre byggnaden som ska ombildas till bostäder nyttjats av stadsdelen för boende för nyanlända.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på förbättrade siffror jämfört med föregående mätning från 2017, men fortfarande finns det skillnader mellan könen. I Skarpnäck är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 5 % procent. Av kvinnorna är andelen 8 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är i Skarpnäck 13 %, vilket är mindre än i staden som helhet. Av kvinnorna är andelen 19 %, vilket är högre än för staden som helhet.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Vid kraftig nederbörd finns risk för översvämning då området är låglänt.

Parkering kan komma att behöva studeras då byggnaden är befintlig och saknar garage, endast ett mindre antal markparkeringar finns.

Detta projekt kommer ingå i samma detaljplan som en tidigare markanvisning inom samma tomträtt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till projektet och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om start-pm i september 2022.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt visst behov av gruppboheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Dessvärre lämpar sig inte den gamla byggnaden för den typen av verksamhet. Micasa och stadsdelsförvaltningen har sett över möjligheten och därefter tackade stadsdelsförvaltningen nej till bostäder enligt LSS eller SoL.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet kan också bidra till en blandad stad i form av hyresrätter i ett område med mestadels villor.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen.

Slut