

Handläggare: Staffan Lorentz
Ytterstadsavdelningen
Tel: 508 260 81
e-mail: staffan.lorentz@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-06-23

**Markanvisning för vårdbostäder inom fastigheten Skrubba 1:1 i
Skrubba till AB Trezora. Inriktningsbeslut. Återremiss**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden anvisar mark för vårdboende inom fastigheten Skrubba 1:1 till AB Trezora .
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

AB Trezora (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för att bygga ca 112 lägenheter för vårdboende samt en centralbyggnad för demensvård och serviceytor. En stor del av den planerade bebyggelsen kommer att ske på Bolagets egen mark, fastigheten Skrubba 1:2, medan en mindre del sker på stadens intilliggande mark. Markanvisningen gäller därmed för del av stadens fastighet Skrubba 1:1 i Skrubba. Stadens mark som tas i anspråk är redan exploaterad och evakuering samt rivning planeras i samband med projektet.

Bolaget avser att efter fastighetsbildning förvärva marken för att sammanlägga denna med fastigheten de redan äger. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå och exploateringen kommer inte att innebära någon större påverkan på de framtida driftkostnaderna. De kostnader som kommer att belasta staden är främst relaterade till eventuell marksanering, evakuerings-kostnader samt rivningskostnader. Kontoret föreslår även att utbyggnaden av Skrubba Malmväg (beslutat av gatu- och fastighetsnämnden 2003-12-09) delvis finansieras inom ramen för detta projekt.

Ärendet har återremitterats av gatu- och fastighetsnämnden 2004-11-02 för att efterhöra synpunkter från socialtjänstnämnden och Skarpnäck stadsdelsnämnd.

Bilaga 1. Yttrande över markanvisning. Socialtjänstnämnden 2005-01-28.
Bilaga2. Yttrande över markanvisning. Skarpnäck stadsdelsnämnd 2005-01-27.

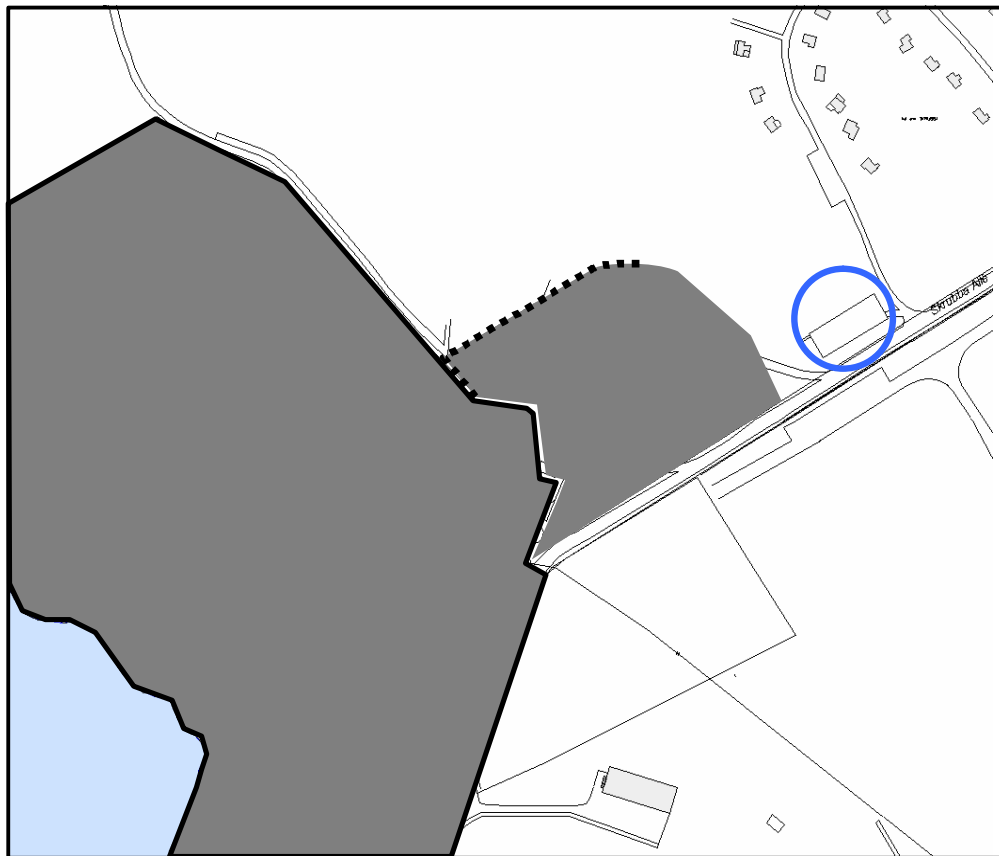
Kontoret föreslår att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktingsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

AB Trezora (nedan kallad Bolaget) planerar för ny bostadsbebyggelse för vårdboende om ca 112 lägenheter samt en centralbyggnad för demensvård för 36 patienter vid Skrubba Allé i Skrubba.

Större delen av den nya bebyggelsen koncentreras till AB Trezoras egen fastighet Skrubba 1:2 medan en mindre del planeras på den angränsande fastigheten Skrubba 1:1. AB Trezora har därmed inkommit med en ansökan om markanvisning för del av stadens angränsande fastighet Skrubba 1:1 i Skrubba. Den planerade exploateringen på



-  Anvisat område, del av fastigheten Skrubba 1:1, stadens mark
-  Del av fastigheten Skrubba 1:2, AB Trezoras egen mark
-  Förslag på markområde för så kallade Skeve Hus

fastigheten Skrubba 1:1 sker på redan exploaterad mark där evakuering samt rivning planeras.

Fastighetsbolaget AB Trezora bildades 1950 och ägs av AB Sofieberg. Vårdanläggningen är tänkt att byggas av AB Trezora som senare avser att blockuthyra till Blomsterfonden.

Det aktuella området angränsar i sydöst till Strandkyrkogården och i norr till det planerade Flaten naturreservat. Det har under lång tid bedrivits vård i olika former i området. Bland annat har de befintliga byggnaderna på AB Trezoras fastighet använts som behandlingshem för psykvård, bostäder för hemlösa, gruppboende och ungdomshem. Idag bedrivs utbildning och social rehabilitering för ungdomar i byggnaderna.

På stadens mark där markanvisningen föreslås gälla finns idag tre före detta ladugårdsbyggnader som används som lokaler för småindustri. Bland annat används lokalerna för persientillverkning samt som plåtverkstad, kontor och förråd. Byggnadernas yttre och inre underhåll är eftersatt. I samband med den planerade nybyggnationen skall dessa byggnader evakueras och rivas.

Nordost om den planerade bebyggelsen ligger Skrubba koloniträdgårdsförening med 197 lotter och stugor.

Den aktuella delen av fastigheten Skrubba 1:1 ligger utanför detaljplanelagt område.

Tidigare beslut

Ärendet har återremitterats av gatu- och fastighetsnämnden 2004-11-02 för att efterhöra synpunkter från socialtjänstnämnden och Skarpnäck stadsdelsnämnd.

I ett beslut från socialtjänstnämnden från den 4 november 2003 har socialtjänstförvaltningen i uppdrag att ta fram områden med småhus för hemlösa med socialt boendestöd, så kallade Skeve Hus. I samråd med socialtjänstförvaltningen och AB Trezora föreslår markkontoret ett sådant markområde öster om exploateringsområdet, som ett av flera lämpliga förslag, där ett antal Skeve Hus kan byggas. Se karta ovan. Förutsättningarna för detta bör utredas vidare i samband med planläggningen i området.

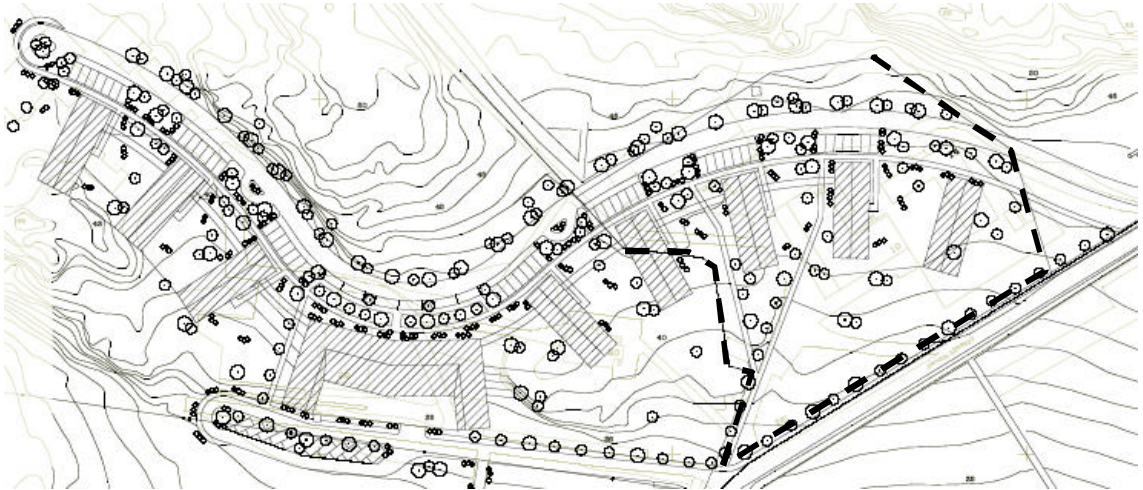
Socialtjänstnämnden har angivit att man önskar finnas kvar med sina verksamheter i Skrubba, se bilaga 1.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd tillstyrkte 2005-01-27 inte markanvisningen, och anger att man är oroad över koncentrationen av verksamheter inom området och i stadsdelen, se bilaga 2. Skarpnäck stadsdelsförvaltning ser nu över och utreder sina lokal- och verksamhetsbehov i Skrubba.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 112 lägenheter för vårdboende samt en centralbyggnad med lokaler för demensvård för 36 patienter. I centralbyggnaden inrymms även serviceytor med tillgång till läkare, massage och sjukgymnastik samt faciliteter som frisör, närlivs och restaurang. Hela anläggningen kommer att bindas samman genom underjordiska gångar så att servicen blir tillgänglig för de boende oavsett rådande väderförhållanden. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets

utformning. Större delen av den planerade bebyggelsen kommer att byggas på Bolagets egen mark. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut.

Bolaget avser att efter fastighetsbildning förvärva marken till ett överenskommet pris av 1900 kr/m² BTA. Detta för att kunna möjliggöra en sammanläggning av denna mark till den fastighet som de redan äger. Expertrådet har behandlat ärendet den 4 oktober 2004. För den händelse att markpriserna för jämförbar tomtmark påtagligt ändras mellan värdetidpunkten september 2004 och tillträdesdagen skall prisnivån justeras i proportion till dessa markpriserändringar.

Överenskommelse om exploatering skall träffas senast två år fr o m marknämndens beslut. Köpeavtal träffas så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

Inga andra byggherrar har sökt markanvisning för det aktuella området. Detta är AB Trezoras första sökta markanvisning.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget avser att förvärva marken efter fastighetsbildningen. De kostnader som kommer att belasta staden är kostnader för fastighetsbildning och anslutningsavgift för va. Eventuellt kommer staden att belastas för kostnader för marksanering, evakuering samt rivning inom den blivande fastigheten. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Exploateringen innebär ingen större påverkan på de framtida drift-

och underhållskostnaderna. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

Kontoret föreslår att utbyggnaden av Skrubba Malmväg (beslutad av gatu- och fastighetsnämnden 2003-12-09) delvis finansieras inom ramen för detta projekt.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på miljön i området. Den nya bebyggelsen kommer istället tillföra området nya kvalitéer då de befintliga industribyggnaderna ger ett dåligt intryck i området. Området har god tillgång på friyor och ligger nära det planerade Flaten naturreservat.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är förekomsten av eventuella markföroreningar. Även undergrundens förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten bör studeras.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget innebär i huvudsak inga ingrepp i grönmark på stadens mark. Marken är sedan tidigare exploaterad med tre före detta ladugårdsbyggnader som idag fungerar som lokaler för småindustri. I samband med exploateringen föreslås en översyn och förnygring av befintligt ekbestånd i området som exempel på grönmarkskompensation.

- Tillgänglighet

Projektet är ännu inte studerat i detalj, men det finns förslag på underjordiska gångar som binder samman hela anläggningen. Servicen blir då tillgänglig för de boende oavsett rådande väderförhållanden. Tillgängligheten kommer att beaktas i det kommande detaljplanearbetet.

-Måluppfyllelse

Projektet uppfyller stadens intentioner att bygga på mark som redan är tagen i anspråk. Projektet stämmer även med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i detta fall vårdboende.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels kommer det att bedrivas verksamhet på platsen vilket skapar arbetstillfällen på längre sikt.

-Påverkan på barn

Markanvisningen påverkar inte barn i den mån att det markanvisade området består av verkstäder och ianspråktagen yta, på vilken barn inte antas vistas normalt. Att barn och ungdomar vårdas och vistas i verksamheten som nu får möjlighet till utbyggnad och expansion är en positiv effekt av markanvisningen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för nämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv.4 2005. I samband med att köpeavtal träffas med bolaget skall nämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

Samråd och information till andra förvaltningar mm

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, som är positiva till förslaget. Stadsdelsnämndens- och socialtjänstnämndens synpunkter har inhämtats, se bilagor.

Vid kontakter med Trezora, Skarpnäcks stadsdelsförvaltning och Socialtjänstnämnden har frågor om den framtida verksamheten diskuterats. Förvaltningarna och dess nämnder har synpunkter på verksamheten och markanvisningsförslaget, både som Trezoras hyresgäster och som remissinstanser i Staden.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning föreslår en omstrukturering av verksamheten i Skrubba. De vill minska ytor lokalmässigt och öka antalet vårdplatser. De anser att verksamheten idag är alltför produktionsinriktad och önskar ändra ett flertal av sina verksamheter.

Ett stall, med plats för upp till 5 hästar är bland annat av ekonomiska skäl av central betydelse för Skarpnäcks stadsdelsförvaltning. Under detaljplanearbetet kommer frågan om skyddsavstånd mellan stall och vårdboende att utredas. Underhandskontakter har tagits med miljöförvaltningen för att utröna om ett skyddsavstånd på 200 meter är nödvändigt, såsom mellan boende och stall. Eventuellt är vårdboende inte att jämföras med reguljärt boende och stallet kan då lättare inrymmas i området. Ett skyddsavstånd på 90 meter kan då bli aktuellt. Trezora menar att stallet i båda fallen kan inrymmas inom området.

För både Skarpnäcks stadsdelsförvaltning och socialtjänstförvaltningen är den framtida hyressituationen väsentlig. De kan idag inte binda sig till alltför höga hyresnivåer på långa avtal. Socialtjänstnämnden betonar att de har mycket svårt att hitta lämpliga lokaler och områden för hemlösa och personer med missbruks- eller psykisk problematik.

Även Skrubba koloniträdgårdsförening har tillskrivit kontoret. De menar att markanvisningen kommer att leda till en koncentration av utsatta människor. Koloniträdgårdarna utgör ett attraktivt objekt för stölder och skadegörelse, skriver föreningen som inte vill att markanvisningen tillstyrks.

Markkontoret anser att de synpunkter som inhämtats bör kunna utredas ordentligt under detaljplanearbetets gång, både vad gäller stallar, skyddsavstånd, lokalbehov, hyresnivåer etc.

Planbeställning

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Exploateringen uppfyller stadens intentioner att bygga på mark som redan är tagen i anspråk samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i detta fall vårdboende. Området har god tillgång på friytor och ligger nära det planerade Flaten naturreservat.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. De kostnader som främst kan komma att belasta staden är kostnader för eventuell marksanering, evakueringskostnader samt rivningskostnader. Ingen större förändringar i de framtida driftkostnaderna väntas uppstå.

Kontoret menar att socialtjänstnämndens och stadsdelsnämndens synpunkter som hyresgäster i verksamheten bör kunna hanteras i det fortsatta projektarbetet. I detaljplanearbetet kommer frågan om en alltför hög koncentration av verksamheter av samma slag att utredas. Likaså kommer skyddsavstånd mellan vårdverksamhet och häststallar att utredas vidare. Kontoret anser att området kan förbättras genom att marken med de gamla byggnaderna för småindustri utgör del i utbyggnadsprojektet. Utan markanvisning skulle all exploatering istället hänvisas till Trezoras privata fastighet med ett större intrång i skog och naturmark som följd.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT