



Handläggare: Gunnel Altin
Skärholmens stadsdelsförvaltning
Telefon: 508 24 020

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

Förutsättningar för att upphandla nybyggda LSS-boenden, på uppdrag av stadsdelsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner rapporten

Steinunn Á Håkansson

Sammanfattning

Förutsättningarna för att upphandla driften vid nyproducerade LSS-boendena är goda och beslut om upphandling är möjlig att fatta i samband med stadsdelsnämndens beslut om att LSS-boenden ska byggas i stadsdelen.

Bakgrund

I samband med förstudie inför eventuell upphandling av befintliga LSS-bostäder i stadsdelsförvaltningens regi 2011, beslutade stadsdelsnämnden att dessa inte ska upphandlas. Stadsdelsnämnden fattade också beslut om att upphandla driften av nybyggda LSS-boenden, och vill med detta ärende undersöka förutsättningarna för att upphandla nyproducerade LSS-boenden.

Ärendet

Stadsdelsnämnden har fattat beslut om att vid produktion av varje *nytt* LSS-boende ska upphandling av driften ske. Nedan redovisas förutsättningarna för att detta ska bli möjligt.

Vid produktion av nya bostäder är flera av stadens nämnder samt byggherrar ansvariga för olika delar av byggprocessen. För att säkerställa att upphandling sker vid nyproduktion av LSS-boenden är det angeläget att känna till i vilket skede i

stadsbyggnadsprocessen stadsdelsnämnden ska agera. Nedan redovisas stadsbyggnadsprocessen och i vilka skeden stadsdelsnämnden ska agera för att LSS-bostäder ska byggas och upphandling av dess drift ske (*se kursiv text*).

Stadsbyggnadsprocessen

1. Översiktsplan

Översiktsplan är kommunens övergripande plan för fysisk planering som omfattar hela kommunens geografiska yta. Stadsbyggnadskontoret svarar för att utarbeta översiktsplanen som sedan antas av kommunfullmäktige. Översiktsplanen visar hur riksintressen ska tillgodoses inom kommunen samt anger markanvändning för bostäder, kontor, industri, fritid/rekreation, trafik mm. Översiktsplanen ligger till grund för t ex Detaljplaner.

2. Markförvaltning

Exploateringskontoret svarar för att stadens allmänna anläggningar som gator, torg och parker byggs enligt den standard som staden kräver, när nya detaljplaner tas fram. Kontoret ansvarar också för markanvisning, försäljning och tomträttsupplåtelse av mark som ägs av staden. Markanvändningen måste följa Översiktplanen.

Verkställandet av markdisponering sker i tre faser:

- Idéfas
- Planeringsfas (med samråd)
- Genomförandefas. Innan genomförandefasen fattar stadsbyggnadsnämnden beslut om detaljplanen.

Stadsbyggnads- och exploateringsprocessen börjar alltid med en idé från staden eller en byggherre som lämnar in en markanvisningsansökan. Det krävs en detaljplan för att starta ett byggprojekt. Stadsbyggnadskontoret och byggherren tar fram skisser och underlag. Exploateringsnämnden fastställer markanvisningsavtal mellan byggherren och staden.

Underhandskontakter tas från exploateringskontor till stadsdelsförvaltning inför inriktningsbeslut om markanvisning för att informera om att byggprojekt har initierats. Stadsdelsförvaltningen har då möjlighet att uttrycka önskemål om byggande av speciallägenheter och lokaler (LSS-bostäder, förskola, hemservice, daglig verksamhet mm).

Om inriktningsbeslut om markanvisning fattas av exploateringsnämnden går ärendet vidare till stadsbyggnadsnämnden för beslut om att påbörja arbetet med detaljplan.

3. Detaljplan

Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som reglerar markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj. Detaljplanen anger vad marken konkret får användas till (bostäder, gator, arbetsplatser mm).

- Program för Detaljplanen ska utarbetas,
- Samråd ska hållas med sakägare och andra berörda,
- Synpunkter kan vägas in i beslut om detaljplan. Detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden och vissa fall av kommunfullmäktige.

Under planeringsfasen fram till att ett avtal mellan byggherre och staden tecknas ska samråd ske och stadsdelsnämnden utgör då remissinstans för större ärenden. I stadsdelsnämndens remissvar uttrycks behov av att bygga speciallägenheter och lokaler.

I samband med att exploateringskontoret för stadens räkning tecknar avtal med byggherren förbinder sig byggherren att bygga speciallägenheter och lokaler i de fall detta beslutats. Där ska framgå att byggherren ska kontakta stadsdelsförvaltningen inför genomförandet av byggprojektet, så att stadsdelsförvaltningen är delaktig i utformning av byggprojektet.

4. Fastighetsplan

Fastighetsplan antas vid behov för att fastighetsrättsligt säkerställa genomförandet av en detaljplan.

5. Fastighetsbildning

Fastighetsbildning är en åtgärd som medför att indelningen av fastigheter ändras eller servitut bildas, ändras eller upphävs, eller att en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

6. Bygglov

Bygglov krävs för att uppföra en byggnad eller anläggning, bygga till och/eller ändra byggnads yttre och för att ändra byggnad/lokals användning.

7. Bygganmälan

Innan byggnadsarbeten som regleras i lag ska påbörjas måste en bygganmälan inkomma till stadsbyggnadskontoret.

Ett byggprojekt kan ta flera år från idé till inflyttning. En upphandling kan ta ca 9 månader till 1 år. I samband med att stadsdelsförvaltningen kontaktas av byggherren för att delta i genomförandet av byggprojektet bör initiativ för upphandling av LSS-bostäder tas.

Ärendets beredning

Ärendet har handlagts vid Administrativa avdelningen och Samhällsservice i samråd med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsnämnden har goda möjligheter att förbereda upphandling av LSS-bostäder i samband med att stadsdelsförvaltningen inbjuds att delta i byggprojekt av bostäder. Ett byggprojekt av bostäder kan ta flera år så en konkret tidsplan är svårt att i förväg ta fram.

I bilaga 1) "Från Vision till Stad" presenteras flödet från idé till inflyttning i en sk "orm". I de faser som är inringade ges stadsdelsnämnden möjlighet att agera för att specialbostäder och lokaler ska byggas samt delta i byggprojektets utformning.

I fas 5) Markanvisning, inriktningsbeslut och planbeställning tas underhandskontakter mellan stadens förvaltningar exploateringskontor, stadsbyggnadskontor och stadsdelsförvaltning för att initiera frågan om ett nytt byggprojekt. *Här uttrycks önskemål från stadsdelsförvaltningen om att specialbostäder och lokaler ska inrymmas i byggprojektet.*

Under faserna 9-12) görs en beställning av specialbostäder och lokaler.
Stadsdelsnämnden utgör remissinstans för detaljerat planförslag i samrådsfasen.

I fasen 12) tecknar byggherren ett exploateringsavtal med staden där ansvar och kvalitetskrav klargörs. Byggherren förbinder sig här att vid behov bygga speciallägenheter och lokaler.

Byggs hyresrätter tecknar stadsdelsförvaltningen avtal direkt med fastighetsägaren. Byggs bostadsrätter köps dessa av fastighetskontoret som stadsdelsförvaltningen därefter hyr av.

I fasen 19) tar byggherren kontakt med stadsdelsförvaltningen för genomförande av byggprojektet. I samband med genomförandet kan planering av upphandling av drift av LSS-bostäder ske.

Vid upphandling av driften av LSS-bostaden svarar stadsdelsförvaltningen för bostäderna. Lokalnyttjandeavtal tecknas med entreprenören.



Stadsdelsnämnden föreslås godkänna rapporten.
Bilaga 1) ”Från Vision till Stad”