

Handläggare
Jacob Ericsson
08-508 266 82**Till**
Exploateringsnämnden
2018-10-18

Markanvisning för gruppbostad inom fastigheten Svansätra 1 i Sättra till Svansätra 2 Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för gruppbostad inom fastigheten Svansätra 1 till Svansätra 1 Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Förslaget gäller exploatering enligt befintlig stadsplan till förmån för ca 7 bostadslägenheter för LSS i gruppbostad. Dialog har skett med stadsledningskontoret kring anslutning till stadens valfrihetssystem (LOV).

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, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,2 mnkr.

Exploateringskontoret ställer sig positiv till exploateringen.

Bakgrund till markanvisningen

Svansätra Fastigheter 1, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 7 lägenheter, samtliga i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen), i stadsdelen Sättra.

Micasa har tidigare tillsammans med Skärholmens sdf utrett platsen för samma ändamål men kunde då inte komma fram till en lämplig lösning. Bolaget har därefter ensamt visat intresse, varför direktanvisning valts.

Bolaget ägs gemensamt av Norrländska Gruppbostäder AB samt KIAB Fastigheter AB.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för Allmänt ändamål, byggnadskvarter.

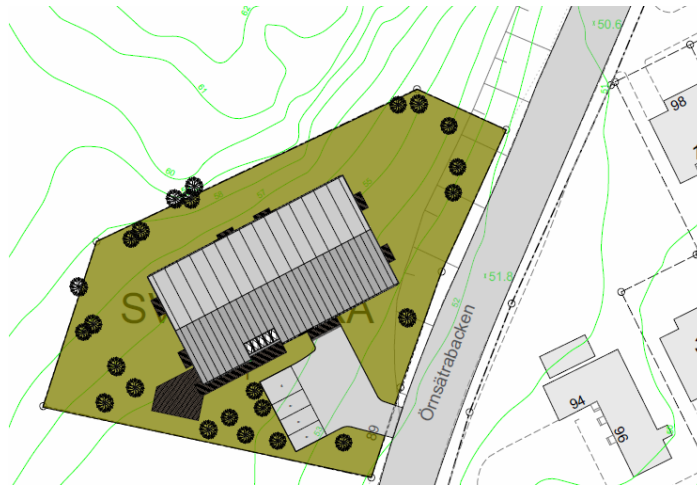
Fastigheten är idag oexploaterad naturmark. Området i övrigt är bebyggt med radhusbebyggelse. Fastigheten ansluter till Sätterskogens naturreservat.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 7 lägenheter samtliga i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen). Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med i enighet med LOV (Lagen om valfrihetssystem).



Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas i enighet med befintlig detaljplan.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Fastigheten upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Bolaget förbinder sig att upplåta lägenheterna till en privat aktör som avser delta i stadens valfrihetssystem (LOV) eller motsvarande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ingen ny detaljplan.

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 bygglovskostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Staden svarar för anslutningspunkt för VA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 7 lägenheter i gruppstad enligt LSS. Det möter upp Stadens mål om att pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är ekologiska värden, dagvattenhantering samt eventuella bergssprängningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på luftkvalitet och buller.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då exploateringen avser en befintlig detaljplan kommer ingen grönkompensation att genomföras för detta projekt.

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/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”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. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och bolaget har för exploateringskontoret visat på lösningar för att säkra tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga. Inför

överenskommelse om exploatering kommer Bolaget att redovisa tänkta lösningar för tillgänglighet.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.
Exploateringen innehåller inga nya behov av skola, förskola, lekplatser eller grönytor.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut kommer att kunna tecknas senast Q1 2019. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret har inte identifierat några risker eller osäkerhetsfaktorer i detta projekt.

Kommunikation

Stadsledningskontoret har bidragit med formulering om att bolaget ska ansluta verksamheten till stadens valfrihetssystem (LOV) eller motsvarande.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder för LSS i stadsdelen. Den mark som anvisas är idag oexploaterad naturmark som är planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål (tidigare benämnt A-tomt). Inför överenskommelse om exploatering kommer Exploateringskontoret att fastslå hur exploateringen kan medföra minsta möjliga påverkan på natur inom fastigheten.

Slut