



Niklas Karlsson  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 260 86  
niklas.karlsson@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-09-28

## **Markanvisning för gruppbostad inom fastigheten Strandviolen 6 i Hässelby Villastad till Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för gruppbostad inom fastigheten Strandviolen 6 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

### **Sammanfattning**

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny gruppbostad på fastigheten Strandviolen 6 i Hässelby Villastad. Fastigheten har tidigare varit bebyggd med en mindre barnstuga/förskola, som revs ca 2003.

Bolaget har för avsikt att uppföra en byggnad i ett eller två plan för LSS-boende (boende enl. Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) för en eller två grupper om 6 boende vardera. Ingen ny grönmärkt tas i anspråk och intilliggande parkvägar behåller sin nuvarande sträckning.

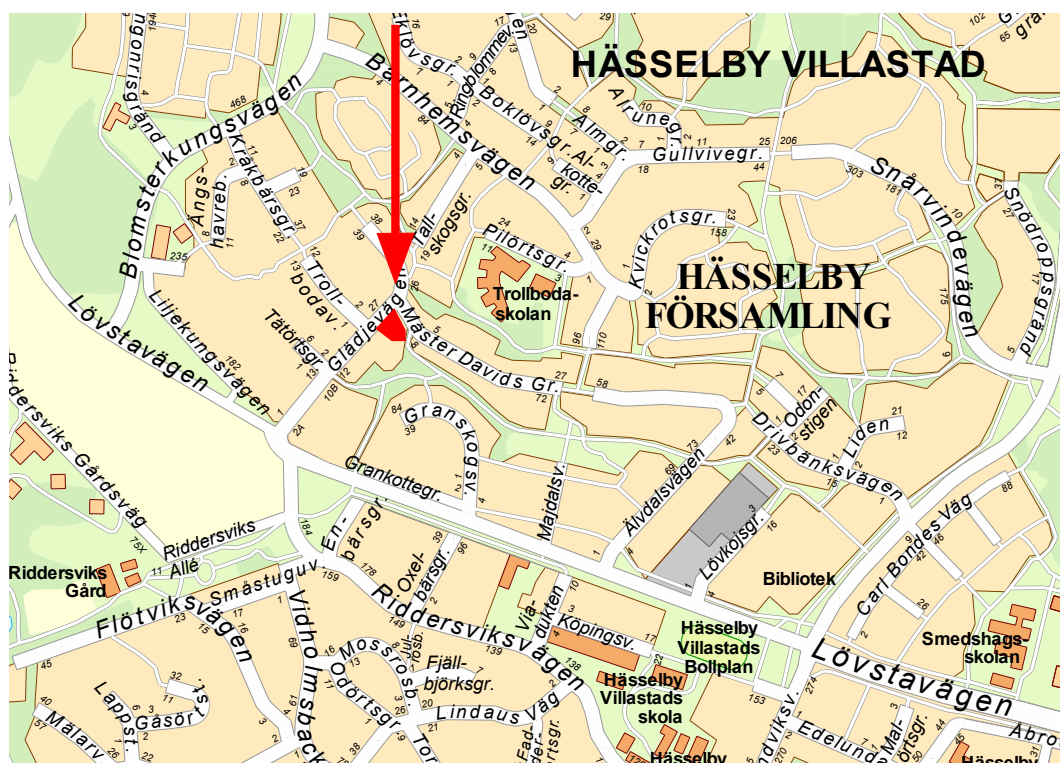
Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Stadens kostnader är så begränsade att genomförandebeslut tas på delegation inom exploateringskontoret.

Genomförandet förutsätter en ny detaljplan och tidplanen styrs av planprocessen. Byggstart bedöms ske år 2012 och inflyttning ca 2012/2013.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden visar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 1-2 mnkr, beroende av vilken byggrätt detaljplanen medger.

## Bakgrund

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny gruppboende på fastigheten Strandviolen 6 i Hässelby Villastad, med adress Glädjevägen 22.



*Strandviolen 6 – Glädjevägen 22, Hässelby Villastad*

Marken ägs av staden och för området gäller en detaljplan från 1985 enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål/barnstuga. Fastigheten har varit bebyggd med en mindre barnstuga/förskola, som revs ca 2003.



Hässelby Villastad domineras av småhus, och närmast tomten finns friliggande villor och parhus. Söder om kvarteret Strandviolen, längs Lövstavägen mot Åkermynthans centrum, finns områden med flerbostadshus.

## Beslut

Detta är första beslutstillfället för nämnden i ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för planläggning.

Under förutsättning att inget oförutsett framkommer under planarbetet kan planremissen besvaras av exploateringskontoret på delegation. Stadens kostnader är så begränsade att genomförandebeslut också tas på delegation inom exploateringskontoret.

## Utbyggnadsförslag

Bolaget har för avsikt att uppföra en byggnad i ett eller två plan för LSS-boende (boende enl. Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) för en eller två grupper om 6 boende vardera. Skissen nedan visar ett exempel på en gruppboestad

i ett plan som utgångspunkt för kommande planläggning. Omfattningen av bebyggelsen och om det är lämpligt att bygga i ett eller två plan på tomten kommer att prövas i detaljplaneprocessen.



*Illustration – exempel på gruppbostad i ett plan*

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt principerna i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått en markanvisning, för en gruppbostad om 6 lgh. För den aktuella fastigheten finns inte några andra ansökningar om markanvisning.

### **Genomförande och tidplan**

Genomförandet förutsätter en ny detaljplan. Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart till år 2012 och inflyttning till ca 2012/2013.

## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Tidplanen är beroende av detaljplaneprocessen. Stadens tekniska och ekonomiska risker i projektet är mycket begränsade. All ekonomisk risk avseende plan-kostnader och byggnadsprojektering står bolaget för.

## **Ekonomi**

Stadens utgifter i projektet avser främst anslutningsavgifter för VA och administrativa kostnader, och bedöms preliminärt till ca 0,3 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Intäkterna i form av tomträttsavgäld bedöms till ca 25-50 tkr/år. Investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 1-2 mnkr, beroende av vilken byggrätt detaljplanen medger.

Projektet medför inte någon nämnvärd förändring av drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens eller stadsdelsnämndens ansvarsområden. Bolaget har för avsikt att upplåta boendet till en enskild anordnare av omsorg.

## **Övriga konsekvenser av projektet**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som tidigare gatu- och fastighetsnämnden antagit och bedömer enligt denna att det inte finns några större miljökonsekvenser som behöver utredas utöver vad som sker inom detaljplaneprocessen, och inte heller att det finns behov av marksaneringsåtgärder.

Tomten är tidigare bebyggd kvartersmark, varför ingen ny grönmark tas i anspråk. Intelligande parkvägar behåller sin nuvarande sträckning så att funktionen i gång- och cykelvägar i grönstråket bevaras. Byggnader och tomt ska planeras för god tillgänglighet.

Projektet bidrar till att nå målen för nämndens markanvisningar och bostadsbyggandet samtidigt som det bidrar till att täcka en del av det stora behovet av gruppboendestäder inom staden. Projektet har en positiv, men mycket begränsad, påverkan på näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, och även under den planerade verksamheten.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret och Hässelby-Vällingby Stadsdelsförvaltning. Båda har ställt sig positiva till förslaget. Stadsdelsförvaltningen



har förklarat att det finns behov av gruppbestäder i området och även ställt sig positiva till att det byggs för en enskild anordnare.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet visar ett bra förslag till användning av en tidigare förskoletomt. Kontoret bedömer att platsen har goda förutsättningar för att bygga en gruppbestad integrerad i bostadsområdet. Projektet bidrar till att lösa det stora behovet av gruppbestäder i staden och därigenom också till bostadsbyggandet i stort. Projektet ger ett ekonomiskt överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund förslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden beslutar att:

- Exploateringsnämnden anvisar mark för gruppbestad inom fastigheten Strandviolen 6 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
- Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

**Slut**