

Handläggare
Maria Jansson
08-508 265 16

Till
Exploateringsnämnden
2013-09-26

Markanvisning för bostäder och ändrad markanvändning för Keyser Fastigheter ABs befintliga tomträttsfastighet, Platåskon 1, i Älvsjö.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner ändrad markanvändning för ombyggande av befintlig byggnad till gruppboende för LSS-boende inom Keyser Fastigheter ABs befintliga tomträttsfastighet Platåskon 1, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för Platåskon 1.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 16
Växel 08-508 276 00
maria.l.jansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Keyser Fastigheter AB (bolaget) planerar att tillsammans med Norrländska gruppboväder AB bygga om byggnaden inom Keyser Fastigheter ABs befintliga tomträttsfastighet, Platåskon 1, till gruppboväder för LSS-boende, Lag 1993:387 om Stöd och Service till vissa funktionshindrade. Byggnaden ska inrymma sex stycken mindre lägenheter samt gemensamma utrymmen, personalutrymmen och expedition.

Den befintliga byggnaden har senast användts som kontor och lager och dessförinnan som tvätteri. Byggnaden ska byggas om för att kunna inrymma gruppboväder. Den föreslagna omvandlingen från industriändamål till bostadsändamål medför att detaljplanen för fastigheten Platåskon 1 måste ändras. Gällande tomträttsavtal reglerar användningen till verkstad. Det ändrade användningssättet till bostäder innebär att den årliga avgälden för fastigheten höjs från 16 400 kr/år till 43 780 kr/år.

Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och den nya avgälden regleras. En överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolaget så snart arbetet kommit så långt att det är möjligt. Bolaget hanterar och bekostar samtliga arbeten inom den egna fastigheten och det som krävs för att anpassa och återställa marken i anslutning till den allmänna platsmarken. Stadens kostnader i projektet utgörs av tid för kontorets personal. Inriktnings- och genomförandebeslut fattas och planremiss besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Detta är första och enda beslutstillfället för nämnden i ärendet.



Figur 1. Översiktskarta – fastigheten Platåskon 1 är markerad med ett röd ring mitt på kartan.

Bakgrund / Remissen

Keyser Fastigheter AB planerar att tillsammans med Norrländska gruppbostäderna AB omvandla den befintliga byggnaden inom Platåskon 1 till gruppbostad för LSS-boende.



Figur 2. Ortofoto över fastigheten Platåskon 1



Figur 3. Befintlig byggnad på fastigheten Platåskon 1.

Tomträtten kommer kvarstå i Keyser Fastigheter ABs ägo. Marken kommer även efter detaljplaneändringen upplåtas av staden med tomträtt. Staden tecknar markanvisningsavtal samt efterföljande överenskommelse om exploatering och tilläggsavtal till tomträttsavtal med Keyser Fastigheter AB.

Ändrad markanvändning av Platåskon 1

Tomträtten för Platåskon 1 innehas av Keyser Fastigheter AB. Gällande tomträttsavtal reglerar hela fastighetens användning till verkstad och gällande detaljplan säger att det endast får uppföras byggnad för gemensamhetstvättstuga på fastigheten. Keyser Fastigheter AB planerar att tillsammans med Norrländska Gruppboäder AB omvandla den befintliga byggnaden inom Platåskon 1 till gruppbostad för LSS-boende. Hyresgäst kommer bli Frösunda LSS. Detta medför att ändamålet för tomträtten måste ändras till bostäder.

Ekonomiska konsekvenser

Platåskon 1 kommer även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Den ändrade markanvändningen innebär att den årliga avgälden för fastigheten höjs från 16 400 kr/år till 43 780 kr/år. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och de nya avgälderna regleras.

En överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolaget så snart arbetet kommit så långt att det är möjligt. Keyser Fastigheter AB hanterar och bekostar samtliga arbeten inom den egna fastigheten och det som krävs för att anpassa och återställa marken i anslutning till den allmänna platsmarken. Stadens kostnader i projektet utgörs av tid för kontorets personal.

Inriktnings- och genomförandebeslut fattas och planremiss besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Detta är första och enda beslutstillfället för nämnden i ärendet. Exploateringen innebär ingen påverkan på framtida drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och Älvsjö stadsdelsnämnds ansvarsområden.

Övriga konsekvenser

Den förändrade markanvändningen och uppförande av ny bostadsbebyggelse sker helt inom befintlig tomträttsfastighet och inom befintlig byggnad, d.v.s. att exploateringen sker på redan ianspråktagen mark. Kontoret har med anledning av detta inte genomfört någon tidig miljöbedömning. Eftersom grönyta inte tas i anspråk är det inte aktuellt med grönkompensation.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Bolaget beräknar sin byggstart till januari 2015. Planarbetet kommer bedrivas med normalt förfarande dock utan program.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den föreslagna ändrade markanvändningen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet kan bidra med mer lämplig markanvändning i bostadsområdet. Kontoret anser också att det är positivt att integrera LSS-boende i befintligt villakvarter. Projektet ligger relativt centralt cirka 1,5 kilometers promenadavstånd från Älvsjö station.