



FASTIGHETSKONTORET
EXPLOATERINGSKONTORET

2010-05-20
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR FN 5.3.3-290/2010
DNR E2010-510-00750

Kontaktperson fastighetskontoret
Peter Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 270 23
peter.dahlberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2010-06-15

Exploateringsnämnden
2010-06-17

Kontaktperson exploateringskontoret
Margareta Catasús
Avd för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@expl.stockholm.se

Markanvisning för vårdboende på del av Skarpnäcks gård 1:1 vid Kanslersvägen 38 i Bagarmossen till Micasa fastigheter i Stockholm AB samt överföring av byggnad från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner att fastighetsdelen kring Kanslersvägen 38 på fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
2. Exploateringsnämnden godkänner att fastighetsdelen kring Kanslersvägen 38 på fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för vårdboende inom del av Skarpnäcks gård 1:1 till Micasa fastigheter i Stockholm AB.

Hans Pettersson
T.f. förvaltningschef
Fastighetskontoret

Krister Schultz
Förvaltningschef
Exploateringskontoret



Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i december 2003 att renodla fastighetsbeståndet i staden. Byggnader som låg på parkmark kunde emellertid inte överföras till stadens bolag. Micasa fastigheter i Stockholm AB förvaltar en byggnad på Kanslersvägen 38 i Skarpnäck för egen verksamhet, på uppdrag av fastighetskontoret. Byggnaden ligger på parkmark. En projektgrupp med bland annat exploateringskontoret, trafikkontoret, Micasa och stadsbyggnadskontoret arbetar tillsammans för framtagandet av en ny detaljplan. Denna ska möjliggöra en egen fastighet (tomt) för verksamheten. Micasa kommer att överta den nya tomten på platsen med tomträtt. Eftersom det är en markutvecklingsfråga och fastighetskontoret inte förvaltar byggnaden nu, eller förväntas göra det i framtiden, är det därför lämpligt att Kanslersvägen 38 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

Exploateringsnämnden föreslås anvisa mark till Micasa för vårdboende. Den nya byggnaden ska inrymma sex lägenheter samt gemensamma ytor och upplåtas med tomträtt. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar och bedöms ge ett visst överskott till staden i form av tomträttsavgäld.

Överföring av byggnad

Bakgrund

Kanslersvägen 38 ingår i fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1. I gällande detaljplan ligger platsen på parkmark. Byggnaden som ligger där är uttjänt och rivning är förestående. Micasa förvaltar fastigheten för egen verksamhet på förvaltningsuppdrag av fastighetskontoret. Det finns en projektgrupp som arbetar med att skapa en ny detaljplan i syfte att att planlägga för vårdboende och bilda en egen fastighet för verksamheten. Exploateringskontoret, trafikkontoret, Micasa och stadsbyggnadskontoret ingår i denna grupp. Eftersom det är en markutvecklingsfråga och fastighetskontoret inte förvaltar byggnaden nu, eller förväntas göra det i framtiden, är det lämpligt att Kanslersvägen 38 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

När staden renodlade fastighetsbeståndet i stadens bolag och nämnder, kunde byggnader som låg på parkmark inte överföras till stadens bolag, eftersom fastighetsbildning inte var möjlig på sådan mark. Nu ska byggnaden om cirka 80 kvadratmeter (kvm) rivas. Detaljplanearbete har påbörjats för att skapa byggrätt som fungerar långsiktigt för Micasas verksamhet. Micasa kommer att överta fastigheten med tomträtt.

Mål och syfte

Genom överförandet till exploateringsnämnden underlättas besluts- och förhandlings-situationer.

Åtgärder

Fastigheten överförs till exploateringsnämnden med bokförda värden.

Pågående detaljplanearbete som ger utökad byggrätt för Micasa verksamhet slutförs.

När den nya detaljplanen och fastighetsbildningsförrättningen är fullbordad kan exploateringsnämnden överlåta den färdiga fastigheten med tomträtt till Micasa.



Byggnaden är uttjänt med ett våningsplan om cirka 80 kvm. Avsikten är att byggnaden ska rivas.

Tidplan

Överföringen sker när förutsättningarna för överföringen föreligger, vilket innebär efter att beslut har fattats i exploateringsnämnden och fastighetsnämnden.

Ekonomi

Mellan den dåvarande gatu- och fastighetsnämnden och FB Servicehus AB träffades år 2004 ett avtal om fastighetsförvaltning. FB Servicehus AB förvaltade fastigheten på uppdrag av gatu- och fastighetsnämnden. År 2005 tecknades ett tillägg till detta avtal. Arvodet för det förvaltande bolaget består av ingående hyror som också ska täcka de kostnader som uppkommer. Uppdragsgivaren ersätts av det förvaltande bolaget (idag Micasa) för administrativa kostnader.

Bokförda värden är för mark är 0 kr och byggnad ca 10 500 kr.

Risker

De risker som minimeras och de fördelar som uppstår vid överföring från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden är följande:

1. Exploateringsnämnden får mer inflytande som fastighetsägare vid utveckling av ny detaljplan.
2. Exploateringskontoret fattar beslut om fastigheten ska upplåtas med tomträtt eller avyttras som egen fastighet.
3. Pågående utveckling av detaljplan för fastighetsförsäljning är mer näraliggande exploateringskontorets verksamhet och reglemente.

Markanvisning

Bakgrund

Micasa (nedan kallat Bolaget) avser att riva en befintlig byggnad och uppföra en ny för vårdboende på uppdrag av Skarpnäcks stadsdelsförvaltning. I gällande plan står byggnaden på parkmark. Den nya byggnaden ska inrymma sex lägenheter samt gemensamma ytor, totalt cirka 500 kvm i ett plan. För att få plats med byggnaden, inklusive vändplan för färdtjänstbuss, parkering och uteplatser, utökas den ursprungliga tomten från cirka 700 kvm till cirka 1800 kvm.



Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms vara små varför inriktningsbeslut och genomförande-beslut kan tas på delegation inom exploateringskontoret. Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar och bedöms ge ett visst överskott till staden i form av tomträttsavgäld.



All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen vilar på Bolaget. Bolaget ansvarar för finansiering av byggnaden och tillhörande kvartersmark samt kostnader för planläggning och projektering.

Tidig miljöbedömning

Exploateringskontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetskontoret antagit och godkänt. Exploateringskontorets bedömning är att vårdboendet inte medför någon större negativ påverkan på miljön i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har god tillgång till friyta och ligger nära natur- och rekreationsområden, som till exempel Nackareservatet. Den del som ska bebyggas består av trädgårdsmark och bevuxen naturmark. Befintliga ekar och stora tallar ska bevaras och bergsprängning ska undvikas om så är möjligt. Övrig grönkompensation bedöms inte vara aktuell.

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka möjligheten för barns lek och rekreation i området.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Planarbetet har startat och bedöms pågå detta kalenderår ut. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till våren 2011.

Då investeringsutgifterna är små kan inriktnings- och genomförandebeslut tas på delegation. Även remiss av detaljplan bedöms kunna tas på delegation. Detta är därmed första och sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Exploateringskontorets synpunkter

Större delen av den mark som anvisas är naturmark. Bergsprängning bör om möjligt undvikas och större ekar och tallar bevaras. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under detaljplaneprocessen.

Slut