



Handläggare
Stefan Hagdahl
08-508 269 38
stefan.hagdahl@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-08-25

Förvärv av förskola i kvarteret Sandaletten, Älvsjö. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av bostadsrätter för användning som förskola i Solberga, kvarteret Sandaletten. I processen ingår att teckna avsiktsförklaring med byggherren om kommande förvärv.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av bostadsrätter för användning som förskola, i Solberga, kvarteret Sandaletten. Älvsjö stadsdelsförvaltning har bitt fastighetskontoret att förvärva förskolan för att sedan hyra ut den till stadsdelen. Förväntat totalpris för förskolan uppgår till cirka 31 – 33 miljoner kronor med en årsavgift på cirka 2400 kr/kvm. Förskolans yta uppgår till cirka 670 kvm.

Utlåtande

Bakgrund

Inom staden finns ett stort behov av flera förskolor. Stadsdelsnämnderna har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet förskolor. I områden där det inte finns tillgång på hyresbostäder förvärvar staden istället bostadsrätter. I samband med nybyggnation i det egna stadsdelsområdet undersöker de olika förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya förskolor. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs in i exploateringsavtalet.

För att uppfylla målet att öka antalet förskolor har en planeringsgrupp bestående av stadsdelsförvaltningarna, socialförvaltningen, stadsledningskontoret och fastighetskontoret bildats. När ett behov identifieras lämnas det som ett krav till exploateringskontoret som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbetet.

JM och Familjebostäder förvärvade 2012 en kontorsfastighet i stadsdelen Solberga i Älvsjö och planerar bygga sammanlagt 540 bostäder varav JM planerar bygga 160 stycken i den byggnad som förskolan inryms i. Planförslaget innebär att befintlig byggnad på fastigheten rivs och ersätts med en ny. Byggnadens huvudanvändning är bostäder med centrumändamål i bottenvåningen. På resterande del av bottenvåningen får bostäder, centrumändamål eller förskola inrymmas. Förskolan planeras med 4 avdelningar. Arbetet med den nya detaljplanearbete pågår, Dp 2014-01201-54 och förväntas antas under 2016.

Fastighetskontoret har i en beställning från stadsdelen fått i uppdrag att föra förhandlingar med byggherrarna. Uppdraget innefattar även att ta fram handlingar och hyreskalkyler som underlag för erforderliga beslut av respektive nämnd samt kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Mål och syfte

Syftet med beslutet är att möjliggöra förvärv av förskola att hyra ut till Älvsjö stadsdelsförvaltning.

Åtgärder

Fastighetskontoret avser att teckna en avsiktsförklaring med JM gällande kommande förvärv av bostadsrättslokalen. Kontoret avser sedan att återkomma till nämnden för godkännande av upplåtelseavtal samt i förekommande fall förhandsavtal.

Tidplan och organisation

Förväntad inflyttning sker 2018. Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetskontoret ansvarar för finansiering samt förvärv av förskolan.

Ekonomi

Förväntat totalpris för förskolan uppgår till cirka 31-33 miljoner kronor med en årsavgift på cirka 2400 kr/kvm. Förskolans yta uppgår till cirka 670 kvm. Stadsdelens hyra gentemot fastighetsnämnden består av tre delar; en kapitalkostnad som motsvarar 3,25 % av insatsen (enligt 2013 års ränta) samt eventuell investering i form av byggnadsarbeten, årsavgiften till bostadsrättsföreningen och en administrativ avgift om 114 kr/kvm som indexregleras med basår oktober 2004.

Samråd

Samråd sker med Älvsjö stadsdelsförvaltning och exploateringskontoret.

Risker

Om försäljning av de övriga bostadsrätterna inte går enligt byggherrarnas tidplan finns en risk att byggstarten skjuts på framtiden och projektet blir försenat.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden för godkännande av upplåtelseavtal och i förekommande fall förhandsavtal.

Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose efterfrågan av förskoleplatser i Älvsjö.

Slut