

Handläggare
Anna Lindqvist
08-508 270 26
anna.o.lindqvist@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2013-09-24

Förvärv av bostadsrätter för service- lägenheter, gruppboenden och förskolor i Hagastaden, delområde A, kvarter 2-6. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt Fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av bostadsrätter för servicelägenheter, gruppboenden och förskolor i Hagastaden, delområde A, kvarter 2-6. I processen ingår att teckna avsiktsförklaring och förhandsavtal om kommande förvärv med Einar Mattson, SBC Bo, Ikano Bostad och Veidekke.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av bostadsrätter för servicelägenheter, gruppboenden och förskolor i Hagastaden, delområde A, kvarter 2-6. Totalt rör det sig om 48 bostadsrättslägenheter för personer med funktionsnedsättning samt fyra förskolor. Det första bostads-kvarteret beräknas vara färdigställt 2017. Fram till inriktningsbeslut avser fastighetskontoret att teckna intentionsavtal med byggherrarna.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Utlåtande

Bakgrund

År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga tekniska högskolan (KTH) och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet, om en gemensam vision för området runt Karolinska och Norra station. Intentionen var att skapa världens främsta vetenskapsstad; ett samhälle med en blandning av akademi, näringsliv, sjukhus, bostäder, kultur, service och rekreation.

Hagastaden är tänkt att bli ett levande samhälle mellan storstadens puls och nationalstadsparkens gröna lugn. Inom stadsdelen kommer Stockholm Life Solna-Stockholm att bli ett världsledande centrum för verksamheter inom det som kallas life science. Det handlar bland annat om utveckling av läkemedel, medicinsk utrustning och bioteknik, verksamheter som alla syftar till att skapa bättre liv och hälsa. Exploateringen av Hagastaden är i full gång och redan idag är området ett av norra Europas mest framstående inom life science.

Inom området kommer 5 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Totalt beräknas cirka 10 000 människor bo här och det kommer att skapas omkring 35 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel- och hotellverksamhet. Det finns all anledning att tro att Hagastaden kommer att bli mycket attraktivt för morgondagens stockholmare, allt från barnfamiljer till äldre.

Behov av LSS-boenden och förskolor

Norrmalms satsdelsnämnd har i Hagastaden behov av verksamhetslokaler för förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning. I enlighet med beslut i Norrmalms stadsdelsnämnd har fastighetskontoret fått i uppdrag att föra förhandlingar med byggherrarna i Hagastaden delområde A, kvarter 2-6. Uppdraget innefattar att ta fram handlingar och hyreskalkyler som underlag för erforderliga beslut av respektive nämnd samt kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Ett LSS-boende är en insats enligt LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och innebär en bostad anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. Det finns LSS-boenden med olika inriktningar. I

Hagastaden planeras i första hand gruppboenden och servicebostäder.

Gruppboend är ett boendalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppboend omfattar cirka 5-6 lägenheter där varje lägenhet ska vara cirka 40 kvm. Utöver detta måste det i gruppboenden finnas förbindelse till gemensamt kök och matrum, samvarorum, tvättstuga och förråd samt personalutrymmen som kontor, jourrum, omklädningsrum samt dusch och toalett.

Med *serviceboende* menas vanligen ett antal lägenheter som har tillgång till personal, gemensamhetslokal, eventuell matdistribution etcetera. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och kan ligga samlade i samma hus eller spridda mellan olika fastigheter i nära anslutning till gemensamhetslokalen.

För att klara behovet har kommunfullmäktige gett berörda nämnder i uppdrag att, i samband med större bostadsexplateringsprojekt, pröva om projekten kan innehålla en andel om minst 5 % lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning för personer med funktionsnedsättningar.

Enligt skollagen är kommunen skyldig att inom fyra månader från anmälan om önskad förskoleplats tillhandahålla det. Kommunfullmäktiges nyckeltal vid nyproduktion är 25 förskoleplatser per 100 lägenheter och stadsdelsförvaltningens planering ligger i linje med detta.

Ärendet

Detaljplaneområde 1 består av fem bostadskvarter (2-6). Totalt omfattar området 927 lägenheter och ska bebyggas av fyra byggherrar – Einar Mattson, SBC Bo, Ikano Bostad och Veidekke.

Detta ärende behandlar de 48 bostadsrättslägenheter, för personer med funktionsnedsättning, samt fyra förskolor.

I uppdraget ingår att föra förhandlingar med byggherrarna och att teckna avsiktsförklaring med dessa. Uppdraget innebär vidare att ta fram handlingar och hyreskalkyler som underlag för erforderliga beslut av respektive nämnd och kommunstyrelsens ekonomiskutskott.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som förvärvar bostadsrätterna och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till självkostnadshyra. Fastighetskontoret behöver i vissa fall göra investeringar i form av byggnadsarbeten i de förvärvade objekten. Stadsdelsnämnden hyr i sin tur ut lägenheterna till de boende till bruksvärdeshyra.

Enligt bostadsrättslagen är det endast kommun och landsting som får hyra ut en bostadsrätt i andra hand utan bostadsrättsföreningens godkännande. Aktiebolag som Micasa och SISAB måste få bostadsrättsföreningens godkännande för att få hyra ut i andra hand. Hur länge bostadsrättsföreningen godkänner en andrahandsuthyrning bestäms av stadgarna, som i det flesta fall ger ett år i sänder. Långa andrahandsuthyrningar som krävs i de aktuella fallen får inte förekomma för juridiska personer, vilket är skälet till att dessa förvärv görs av fastighetsnämnden.

Kostnad hyra

Då lägenheterna är bostadsrätter har stadsdelsförvaltningen vänt sig till fastighetskontoret för att förvärva dessa och sedan hyra ut till stadsdelen. Stadsdelens hyra gentemot fastighetsnämnden består av tre delar; en kapitalkostnad som motsvarar 3,25 % av insatsen samt eventuell investering i form av byggnadsarbeten, årsavgiften till bostadsrättsföreningen samt en administrativ avgift om 114 kr/kvm som indexregleras med basår oktober 2004. Exploateringsavtal är ännu inte tecknat, varför köpeskilling och stadsdelens kommande hyra inte är kända i dagsläget.

Stadsdelsnämnden hyr servicelägenheterna och gruppboenden av fastighetsnämnden och hyr i sin tur ut lägenheterna i andra hand till de boende enligt kommunfullmäktiges beslut 2006-06-10.

Mål och syfte

Syftet med beslutet är att möjliggöra förvärv av förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning. Förskolorna och lägenheterna skall sedan hyras ut till Norrmalms stadsdelsförvaltning.

Åtgärder

Fastighetskontoret avser, gällande kommande förvärven, att teckna avsiktsförklaringar och förhandsavtal för bostadsrätterna med Einar Mattson, SBC Bo, Ikano Bostad och Veidekke.

Kontoret avser sedan att återkomma till nämnden för

godkännande av upplåtelseavtal (avtalsform vid förvärv av bostadsrätter).

Tidplan

Förväntad inflyttning är hösten 2017.

Organisation

Fastighetskontoret och Norrmalms stadsdelsförvaltning har ansvar för genomförandet. Inom fastighetskontoret är utvecklingsavdelningen ansvarig för förvärv.

Ekonomi

Fastighetskontorets förvärvsomkostnader kommer att uppgå till cirka 400 tkr och består främst av projektledarens tid. Exploateringsavtal är ännu inte tecknat, varför köpeskilling och stadsdelens kommande hyra inte är kända i dagsläget.

Samråd

Samråd sker med Norrmalms stadsdelsförvaltning samt exploateringskontoret.

Risker

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

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden för ett inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose efterfrågan av förskoleplatser samt att uppnå kommunfullmäktiges mål om 100 nya bostäder årligen för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar.

Slut