



Handläggare  
Annica Lempke  
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Darienummer  
12KS/0458

Kommunstyrelsens  
fastighetsutskott

## Finansieringsbeslut Älvsby gård och Älvsby torp

### Förslag till beslut

Kostnad för uppförande av bostäder vid Älvsby gård och Älvsby torp belastar kommunstyrelsens fastighetsutskotts budget för markköp/fastigheter med 5,8 mnkr. Projektet genomförs under förutsättning att bygglov beviljas.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens fastighetsutskott

### Sammanfattning

Socialnämnden har tecknat preliminärt hyresavtal med kommunstyrelsen om uppförande av tolv bostäder vid Älvsby gård och Älvsby torp. Kostnaden för projektet beräknas till 5,8 mnkr och föreslås belasta kommunstyrelsens fastighetsutskotts budget för markköp/fastigheter och strukturanpassningar fastigheter. Projektet genomförs under förutsättning att bygglov beviljas.

### Bakgrund

Socialnämnden har i september 2012 hemställt hos kommunstyrelsens fastighetsutskott om att utreda förutsättningar samt ta fram kostnadsuppskattning och förslag på hyresavtal avseende nybyggnation vid Älvsby gård och Älvsby torp. Preliminärt hyresavtal mellan socialnämnden och kommunstyrelsen avseende tolv bostäder har tecknats i maj 2013.

### Ärendebeskrivning

Socialnämnden har hemställt hos kommunstyrelsens fastighetsutskott om att ta fram en kostnadsuppskattning och förslag på hyresavtal för nybyggnation vid Älvsby gård och Älvsby torp. Projektet omfattar tolv bostäder, om vardera cirka 15 kvm. Nybyggnationen är en konsekvens av att de bostäder socialnämnden har hyrt vid Strandvik har blivit uppsagda.

Kommunstyrelsens fastighetsutskott har tagit fram två förslag till kostnads kalkyl och hyresavtal, med skillnad för om bostäderna uppförs med eller utan dusch och WC. Socialnämnden och kommunstyrelsen har den 29 maj 2013 tecknat avtal om uppförande av bostäder med dusch och WC till en beräknad kostnad om ca 5,8 mnkr. Projektet

genomförs under förutsättning att bygglov beviljas.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förutsatt att bygglov beviljas beräknas nybyggnationen vid Älvsby gård och Älvsby torp medföra en kostnad om 5,8 mnkr. Hyresavtal har tecknats med socialnämnden för byggnaderna.

### **Konsekvenser för miljön**

I nuläget nyttjas Älvsby gård och Älvsby torp som versamhetslokal/dagverksamhet. Uppförande av bostäder vid fastigheten bedöms vara positivt för närmiljön.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Socialnämnden har under sommaren 2013 blivit uppsagd från de bostäder som hyrts vid Strandvik. Föreslagna bostäder bedöms därmed ha positiva konsekvenser för medborgarna.

### **Bedömning**

Hyres- och tilläggsavtal har tecknats mellan socialnämnden och kommunstyrelsen om byggnation av tolv bostäder vid Älvsby gård och Älvsby torp. Kostnaden för projektet beräknas till 5,8 mnkr och föreslås belasta kommunstyrelsens fastighetsutskotts budget för markköp/fastigheter och strukturanpassningar fastigheter. Projektet genomförs under förutsättning att bygglov beviljas.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av kansli- och utvecklingsavdelningen i samråd med samhällsbyggnadskontoret.

### **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Protokollsutdrag kommunstyrelsens fastighetsutskott 2012-09-19 § 18	Biläggs
2	Tillägghyreskontrakt Älvsby gård och Älvsby torp 2013-05-29	Biläggs



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Lars Öberg  
Samhällsbyggandschef

Dnr 12KS/0458

*Kommunstyrelsens fastighetsutskott 2012-09-19 § 18*

## Uppdrag från KSFU från Socialkontoret

### Fastighetsutskottets beslut

1. Fastighetsenheten får i uppdrag att utreda förutsättningar för samt arbeta fram en kostnadsuppskattning och förslag på hyresavtal på Älvsby Gård.
2. Uppdraget skall redovisas till kommande KSFU den 25 oktober.

### Ärendebeskrivning

Socialnämnden har i en skrivelse till kommunstyrelsens fastighetsutskott önskat att de skall ge fastighetsenheten i uppdrag att se över en idéskiss för Älvsby Gård och Älvsby torp. Utreda förutsättningar samt ta fram en kostnadsuppskattning och förslag på hyresavtal för att eventuellt uppföra byggnader och lokaler på fastigheten.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens fastighetsutskott

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 12-09-10

### Sändlista

Per Hallsten

Diarienummer: 13SCN/0096

Delegationsbeslut  
Socialnämnden

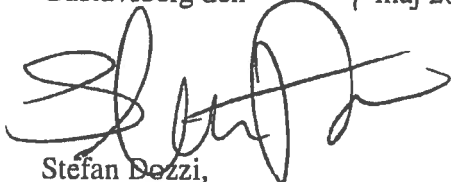
## Tillägghyreskontrakt – Älvsby gård och Älvsby torp

I enlighet med socialnämndens delegationsordning punkt 2.7, brådskande ordförandebeslut, har undertecknad idag fattat följande beslut:

### Delegationsbeslut

Föreslår kommunstyrelsens fastighetsutskott besluta om att godkänna tillägghyreskontrakt Älvsby gård och Älvsby torp.

Gustavsberg den 29 maj 2013



Stefan Dozzi,  
ordförande socialnämnden

**FÖRSLAG ALTERNATIV 1 (12 småhus med WC/Dusch och Trinette)****TILLÄGGSHYRESKONTRAKT**till grundhyreskontrakt nr **557-1301** och **558-1301**Fastighet: **557 Älvsby gård** och **558 Älvsby torp**Projekt: **Småhus Älvsby**

Mellan Värmdö kommun, Kommunstyrelsen, nedan kallad Hyresvärd, och Värmdö kommun, Socialnämnden nedan kallad Hyresgäst har denna dag följande avtal träffats.

Hyresgästen förbinder sig att utöver totalhyran enligt grundhyreskontraktet betala en tilläggshyra för täckande av investeringsutgiften för ovanstående projekt.

Projektet består av uppförande av 12 st småhus á 15m<sup>2</sup> med WC/Dusch samt Trinette. Tilläggshyran baseras på standardutförande av småhusen för permanent boende. Ingen anpassning av befintliga byggnader/verksamhetslokaler ingår i tilläggshyreskontraktet.

Det åligger hyresgästen att kontrollera eventuella lagkrav/myndighetskrav för tänkt verksamhet inom fastigheten.

Avtalet gäller under förutsättning att bygglov beviljas.

- §1 Den totala investeringsutgiften för vilken tilläggshyra skall betalas uppgår till ca **5 800 000** kronor.
- §2 Tilläggshyran beräknas utifrån den totala investeringsutgiften (§1) som en annuitet med **2,9 %** ränta och med en löptid om **20** år fr.o.m. **2013-06-01** t.o.m. **2033-05-31**. Om kommunens låneränta, under en 3-årsperiod förändras med mer än 3,0 procentenheter kommer en justering av tilläggshyran att ske till efter denna 3-årsperiods första aviseringstillfälle.
- §3 Tilläggshyran är ca **445 000** kronor per år. Tilläggshyran skall erläggas kvartalsvis i förskott.
- §4 Hyresgästen är vid eventuell avflyttning/avställning före tilläggshyreskontraktets löptids utgång, skyldig att erlægga som en engångssumma resterande hyresbelopp. Ersättningens storlek ska beräknas som kvarstoden av en 20-årig annuitet med **2,9 %** ränta, för den totala utgiften enligt §1.

Detta avtal kommer att ersättas av nytt avtal när projektet är genomfört och den totala investeringsutgiften kan fastställas.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.



Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd  
Värmdö kommun, Kommunstyrelsen

Hyresgäst  
Värmdö kommun, Socialnämnden

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

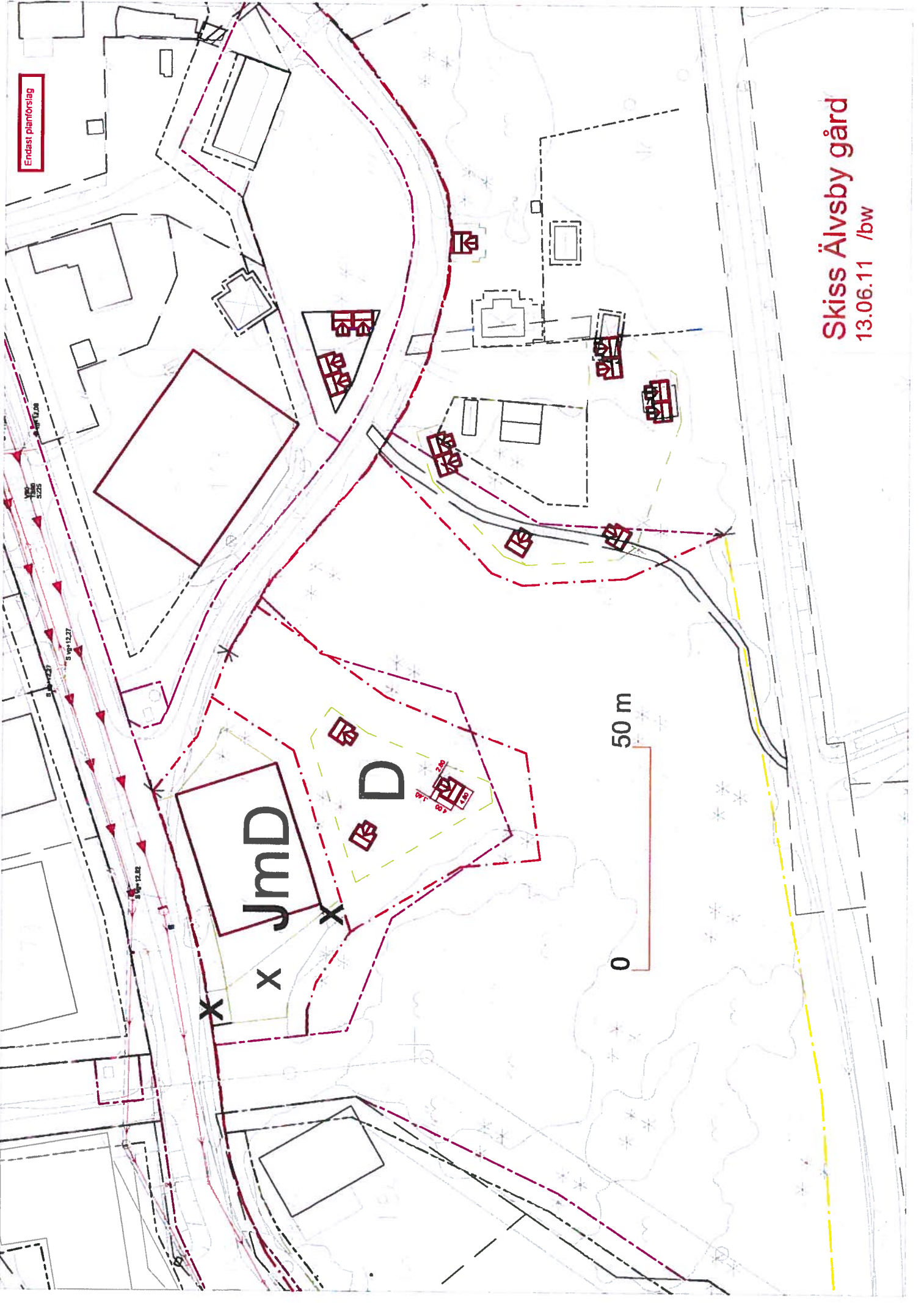
---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

Endast planförslag



Skiss Älvsby gård  
13.06.11 /bw