

Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige

Uppdragsbeskrivning

Under förutsättning att lämplig mark kan upplåtas och att föreningen Tyresö kollektivhus och Tyresö Bostäder kan enas om lämpligt projekt, uppdras Tyresö Bostäder ta fram ett förslag till hur och var ett kollektivhus kan uppföras i Tyresö.

Tyresö Bostäder AB benämns nedan TB, kollektivhusföreningen benämns nedan KF

Lägesrapport

KF och TB har vid ett antal gånger träffats och diskuterat förutsättningarna för ett kollektivhus i Tyresö. Det finns fyra alternativ: 1) ett eget nybyggt hus 2) ett eget ombyggt hus 3) en ombyggd del av ett befintligt hus 4) en specialbyggd del av ett nybyggt hus.

Det finns för- och nackdelar med alla alternativen. Alternativ 1) är dyrt, kräver en ny tomt och är en osäker investering för TB. För alternativ 2) har vi inget självklart hus som passar idag. För alternativ 3) finns möjligheten att sakta med säkert upplåta en trappuppgång i någon av våra större fastigheter. Alternativ 4) är det som är bäst ur ekonomisk synvinkel och är minst osäker investering för framtiden för TB men de projekt som vi nu har på gång stämmer inte med kollektivhusförenings första val. De alternativ som KF har framfört är ett eget hus, på egen tomt, naturnära, bullerfritt och med möjlighet till egen odling. TB har dessutom ingen garanti för att föreningen kommer att fortleva och har då svårt att se användningen av ett hus enligt alternativ 1 och 2 om KF upphör.

Efter förslag från kommunen har vi undersökt möjligheten att bygga på en tomt i Krusboda. Det är en gammal förskoletomt som i dagsläget inte används. Den lämpar sig dock mindre bra till att bygga ett större hus på då den ligger väldigt nära intilliggande bebyggelse. Vid byggnation skulle max 12 lägenheter i 2 plan vara rimligt. Ett rekommenderat minsta antal lägenheter för att få en kollektivhus förening att fungera är c:a 25-30 st.

Tomten bredvid är dock betydligt bättre. Den ägs av en av samfälligheterna i Krusboda. Där har en arkitektstudent, som sitt examensarbete, på uppdrag av KF ritat ett förslag till bebyggelse. Förslaget ligger väl i terrängen och i förhållande till övrig bebyggelse. Förslaget är ett bra alternativ till kollektivhus. Det som talar emot detta är att varken kommunen eller TB rör över marken och att en ny detaljplan mitt inne i ett väl etablerat område måste till innan det kan bli av.

Alternativ 4) har bäst förutsättning för TB. Det kan byggas i ett större sammanhang varför kostnaderna kan hållas nere. Om föreningen upphör är et enklare att bygga om. Nackdelen med det projekt som TB har närmast är att det saknar en del av de parametrar som KF värdesätter.

Upplåtelse

Olika former för upplåtelseform kan övervägas. 1) vanlig hyresrätt 2) kooperativ hyresrätt eller 3) blockförhyrning av KF.

Alternativ 1) innebär en förtur i vår köhantering. Alternativ 2) ger möjlighet att få tillbaka del av investeringen direkt samt att lättare kunna särskilja KF från vanliga kön. Alternativ 3) där föreningen hyr hela fastigheten/delen av fastigheten ger dem möjlighet att själva styra över en egen kö och inre förvaltningen. KF har uttryckt att det är alternativ 1) de ser framför sig.

Affärsmässighet

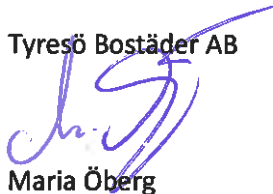
TB har i nuläget cirka 20 000 personer i bostadskö. Att några få som hör till en förening får förtur kan uppfattas negativt.

Om TB väljer att investera i ett kollektivhus innebär det att något annat projekt kommer prioriteras bort. TB har gjort bedömningen att ekonomiskt lämplig nybyggnadstakt är cirka 50 lägenheter per år utifrån målet att bygga 600 hyresrätter fram till år 2025.

Att bygga ett nytt hus på egen fastighet är något mer lönsamt men ett kollektivhus innebär en hel del extra kostnader. Att bygga på annans fastighet innebär att det tillkommer ytterligare kostnader.

Om ett nytt hus byggs och föreningen upphör får TB svårt att få ekonomi i en fastighet som bygger på stora gemensamma ytor och mindre dyra lägenheter.

Tyresö Bostäder AB



Maria Öberg

VD