



Gunnar Kempe
Fastighetsavdelningen
08-508 271 48
gunnar.kempe@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-11-23

Avsiktsförklaring för köp av bostadsrätt i fastigheten Sänket 1, Södermalm, som anpassning till förskola.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner avsiktsförklaringen mellan Byggnads AB Abacus och fastighetsnämnden att köpa en bostadsrätt som skall användas för förskola i fastigheten Sänket 1.

Thomas Perslund
Bitr fastighetsdirektör

Sammanfattning

Stockholms stad har för avsikt att teckna exploateringsavtal med Byggnads AB Abacus gällande fastigheten Sänket 1 på Södermalm. På fastigheten skall en byggnad med bostadsrätter uppföras. En av dessa bostadsrätter skall anpassas till en förskola med tre avdelningar som fastighetsnämnden köper till ett pris om ca 14,5 mnkr och hyr i sin tur ut förskolan till Södermalms stadsdelsnämnd. Inflyttning är beräknad till första halvåret 2013.

Utlåtande

Bakgrund

På Södermalm saknas ett stort antal förskoleplatser. En av lösningarna för att skapa flera förskoleplatser är att bygga ett nytt hus på fastigheten Sänket 1. Planen var att göra en tredimensionell fastighetsbildning där staden skulle äga fastigheten med förskolan.



Exploateringskontoret har med Byggnads AB Abacus undersökt möjligheten att göra en tredimensionell fastighet och kom då fram till att det blir enklare att lösa de tekniska förutsättningarna genom att bilda en bostadsrättsförening där Stockholms stad äger förskolan som en bostadsrätt.

Stockholms stad har för avsikt att teckna exploateringsavtal med Byggnads AB Abacus gällande fastigheten Sänket 1 på Södermalm. På fastigheten skall en byggnad med bostadsrätter uppföras. En av dessa bostadsrätter skall anpassas till en förskola med tre avdelningar.

Mål och syfte

Syftet att fastighetsnämnden förvärvar bostadsrätten är att uppfylla en del av behovet av förskoleplatser på Södermalm.

Åtgärder

Fastighetsnämnden är den förvaltningen inom staden som äger bostadsrätter och hyr ut dem till stadens olika verksamheter till självkostnad. I detta fall köper fastighetsnämnden en bostadsrätt som anpassas till en förskola med tre avdelningar.

Tidsplan

Detaljplanen ligger hos regeringsrätten för beslut. Detta beslut bedöms komma innan årsskiftet 2010 - 2011.

Försäljningen av bostadsrätterna sker under 2011 och produktionen av byggnaden är planerad till 2011- 2012 med inflyttning första halvåret 2013.

Organisation

Kontorets förvaltare är projektledare och samarbetar med exploateringskontorets projektledare samt lokalstrateg på Södermalms stadsdelskontor.

Ekonomi

För att byggnadsmomsen skall kunna lyftas måste staden vara verksamhetsutförare under de 10 första åren. I planeringen är detta en förutsättning för att hålla nere driftkostnaden för stadsdelsnämnden.

Fastighetsnämnden hyr ut förskolan till självkostnads pris enligt beslut i KF.

Insatsen är beräknad till 14 535 100 kronor med pris nivå juni 2010. Priset justeras efter konsumentprisindex.

Årsavgiften är bedömd till 275 kronor per m² plus kapitalkostnaden för bostadsrättsföreningens gemensamma produktionskostnader som är beräknad till 8 000 kronor per m². Med 33 års avskrivning och 4% ränta ger det en kostnad på 250 090 kronor per år eller 558:-/m². Årsavgiften blir preliminärt 833:-/m² eller 374 850 kronor.

Totalt blir hyran för stadsdelsnämnden 1 005 690 kronor första året.



Hyran per kvadratmeter blir 2 235 kronor eller beräknad per barn 20 114 kronor beräknat på 50 barn. Nyckeltalet hyra per barn bör inte överstiga 30 000 kronor.

Samråd

Samråd har och kommer hållas mellan exploateringskontoret och stadsdelsnämnden.

Miljökonsekvenser

Projektet följer stadens miljökrav på nyproduktion och förskolor.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med lägesrapport när den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen är fastställd.

Kontorets analys

Detta upplägg ger en acceptabel hyreskostnad på en nyproducerad förskola.

Slut