



Handläggare: Ralf Österberg
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom/72
Tel: 08 508 269 34
ralf.osterberg@gfk.stockholm.se

2004-03-29

Dnr 04-413-1076

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Tomträttsupplåtelse av del av fastigheten Rio 8 och överlåtelse av befintlig byggnad

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt kontoret att till Svenska Bostäder genomföra tomträttsupplåtelse av del av fastigheten Rio 8, inkluderat överlåtelse av på fastighetsdelen befintlig byggnad.
2. Nämnden godkänner att bokfört värde, 37.000.000 kronor, skall utgöra ersättning för befintlig byggnad.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Lars Callemo

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gärdets sjukhem, fastigheten Rio 8, är belägen på Värtavägen 60 och används för äldreården inom Östermalm. Befintliga byggnader, hus 01 och 02, uppfördes med vardera 8 våningsplan åren 1968 och 1986 och är i dåligt tekniskt skick. De uppfyller därför inte dagens standardkrav för äldreboende. Fastigheten kom i stadens ägo 1995 genom överenskommelse med Landstinget. Taxeringsvärde är ej åsatt.

Gärdets sjukhem är det sista av de 13 sjukhem vilka kommunfullmäktige beslutat skall byggas om till modernt äldreboende.

Östermalms stadsdelsförvaltning har genomfört behovsinventering för äldreboendet i stadsdelen. Man har kommit fram till att dagens 230 äldreboendeplatser i Gärdets sjukhem kan minskas till ca 100 – 110 stycken, vilket kommer att rymmas inom hus 02.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2003-05-27 att ge kontoret i uppdrag att projektera för ombyggnad av hus 02, samt att tillsammans med Svenska Bostäder undersöka förutsättningarna för en överlåtelse av hus 01 för ombyggnad till studentbostäder eller annat boende.

Samråd

Kontoret har pågående diskussioner med Svenska Bostäder angående förutsättningarna för överlåtelse av hus 01. Inriktningen är att Svenska Bostäder skall inrätta studentbostäder i byggnaden.

Parterna är i stora drag överens om överlåtelsevillkoren och övriga frågor som måste lösas. Befintlig byggnad övertas av Svenska Bostäder för bokfört värde. Det har för hus 01 beräknats proportionellt utifrån det bokförda värdet för hela nuvarande Rio 8, och uppgår till 37.000.000 kronor.

Lämplig del av fastigheten Rio 8 skall avstyckas för den blivande fastigheten, och upplåtelse är tänkt att ske i form av tomträtt med sedvanlig av fullmäktige beslutad avgäldsnivå. De kostnader som föranleds av överlåtelsen skall tas av Svenska Bostäder.

En förutsättning för studentbostäder är att befintlig detaljplan ändras. Stadsbyggnadskontoret förbereder ett start-PM för planändring med enkelt förfarande till kommande sammanträde i stadsbyggnadsnämnden.

Tomträttsavtal

Ett tomträttsavtal med sedvanliga upplåtelsevillkor håller på att upprättas, men är ännu inte undertecknat av parterna. Tillträde planeras ske den 1 september 2004.

Konsekvenser

-ekonomiska

Överlåtelsebeloppet bedöms överensstämma med marknadsvärdet med hänsyn till byggnadens standard och skick.

-måluppfyllelse

Kontoret bedömer att den föreslagna överlåtelsen överensstämmer med tidigare beslut om vilka fastigheter som ska säljas. Den blivande fastigheten är lämpad för ombyggnad till studentbostäder, och stadsdelsförvaltningen har ingen användning av den för egen verksamhet.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt kontoret att genomföra tomträttsupplåtelse av del av fastigheten Rio 8 till Svenska Bostäder, samt att nämnden godkänner att ersättning tas ut med bokfört värde för befintlig byggnad, 37.000.000 kronor.

SLUT