

Dnr 5.3.1-043/2014
2014-01-14**Handläggare**
Jennifer von Hofsten
0761226734
Jennifer.vonhofsten@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2014-02-04

Förvärv av bostadsrättslokal för förskola i stadsdelen Liljeholmen, kv Rosteriet 7. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av bostadsrättslokal för användning som förskola i stadsdelen Liljeholmen, kv Rosteriet 7. I processen ingår att teckna avsiktsförklaring med SSM Bygg & Fastighets AB om kommande förvärv.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av bostadsrättslokal för användning som förskola, i stadsdelen Liljeholmen, kv Rosteriet 7. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning har bitt fastighetskontoret att förvärva lokalen för att sedan hyra ut den till stadsdelen. Förväntad köpeskilling uppgår till cirka 55-65 miljoner kronor med en årsavgift på cirka 700 kr/kvm. Förskolans yta uppgår till cirka 1200 kvm. Stadsdelens hyra gentemot fastighetsnämnden består av tre delar; en kapitalkostnad som motsvarar 3,25 % av insatsen (enligt 2013 års ränta) samt eventuell investering i form av byggnadsarbeten, årsavgiften till bostadsrättsföreningen och en administrativ avgift om 114 kr/kvm som indexregleras med basår oktober 2004.

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

Inom staden finns ett stort behov av flera förskolor. Stadsdelsnämnderna har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet förskolor. I områden där det inte finns tillgång på hyresbostäder förvärvar staden istället bostadsrätter. I samband med nybyggnation i det egna stadsdelsområdet undersöker de olika förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya förskolor. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs in i exploateringsavtalet. För att uppfylla målet att öka antalet förskolor har en planeringsgrupp bestående av stadsdelsförvaltningarna, socialförvaltningen, stadsledningskontoret och fastighetskontoret bildats. När ett behov identifieras lämnas det som ett krav till exploateringskontoret som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbetet.

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 de 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.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd har gett sin förvaltning i uppdrag att planera och projektera en ny förskola i stadsdelen Liljeholmen, kv Rosteriet 7. Förskolan kommer att upplåtas som bostadsrättslokal. Stadsdelsförvaltningen har därför bett fastighetskontoret att förvärva denna för att sedan hyra ut till stadsdelsförvaltningen.

Projektet

SSM Bygg & Fastighets AB kommer att bygga 225 nya bostäder i kv Rosteriet 7 i Liljeholmen. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. En förskola med åtta avdelningar kommer att byggas i bottenvåningen i bostadsbyggnaden.

Fastighetsnämnden kommer att köpa andelar i bostadsrättsföreningen för förskolans lokal istället för att stadsdelsförvaltningen ska hyra förskolelokalen av den blivande

bostadsrättsföreningen. Ett internhyresavtal kommer att tecknas mellan fastighetsnämnden och stadsdelsnämnden för lokalen.



Karta: Nya förskolan i kv. Rosteriet 7

Förskolans pedagogiska ytor kommer att vara uppdelade som torg, ateljéer, mindre rum, hemvister, kapprum, groventréer och hygienutrymmen. Förskolan kommer att ha ett tillagningskök och personalutrymmen.



Illustration: Nya bostäder med förskola i bottenvåningen sett från Trekantsparken. Källa: SSM Bygg & Fastighets AB



Källa: SSM Bygg & Fastighets AB

Fastighetskontoret har i beställning från stadsdelen fått uppdrag att föra förhandlingar med byggherrarna. Uppdraget innefattar även att ta fram handlingar och hyreskalkyler som underlag för erforderliga beslut av respektive nämnd samt kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Behov av förskolor

Antalet barn i åldrarna 1-5 år i behov av förskoleplats inom Hägersten-Liljeholmen beräknas öka från 5650 barn år 2014 till 6370 barn år 2016 och till 6780 barn år 2018. Stadsdelsförvaltningen ser därför ett behov av att en ny permanent förskola med åtta grupper hyrs i kv. Rosteriet 7 i Liljeholmen av fastighetskontoret. Förskolan kommer preliminärt vara klar för start under september 2015.

Kostnad hyra

Stadsdelens hyra gentemot fastighetskontoret består av tre delar; en kapitalkostnad som motsvarar 3,25 % av insatsen (enligt 2013 års ränta) samt eventuell investering i form av byggnadsarbeten, årsavgiften till bostadsrättsföreningen på cirka 700 kr/kvm och slutligen en administrativ avgift om 114 kr/kvm som indexregleras med basår oktober 2004.

Mål och syfte

Syftet med beslutet är att möjliggöra förvärv av förskola. Lokalen ska sedan hyras ut till Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Åtgärder

Fastighetskontoret avser att teckna en avsiktsförklaring med SSM Bygg & Fastighets AB gällande kommande förvärv av bostadsrättslokalen. Kontoret avser sedan att återkomma till nämnden för godkännande av upplåtelseavtal samt i förekommande fall förhandsavtal.

Tidplan och organisation

Förväntad inflyttning är 2015. Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetskontoret ansvarar för finansiering samt förvärv av bostadsrättslokalen.

Ekonomi

Förväntad köpeskilling uppgår till cirka 55-65 miljoner kronor med en årsavgift på cirka 700 kr/kvm. Förskolans yta uppgår till cirka 1200 kvm. Stadsdelens hyra gentemot fastighetsnämnden består av tre delar; en kapitalkostnad som motsvarar 3,25 % av insatsen (enligt 2013 års ränta) samt eventuell investering i form av byggnadsarbeten, årsavgiften till bostadsrättsföreningen och en administrativ avgift om 114 kr/kvm som indexregleras med basår oktober 2004.

Samråd

Samråd sker med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Risker

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

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden för godkännande av upplåtelseavtal och i förekommande fall förhandsavtal.

Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose efterfrågan av förskoleplatser i Liljeholmen.

Slut