

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

2005-02-07

Dnr FS05/906/16

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

Lägesredovisning av upplåtelse och försäljning av Rio 11 till Svenska Bostäder

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att bekräfta gatu- och fastighetsnämndens beslut att upplåta fastigheten Rio 11 med tomträtt till Svenska Bostäder. Ersättning för befintlig byggnad skall erläggas med det bokförda värdet vid upplåtelsestillfället.
2. I övrigt beslutar nämnden att godkänna denna redovisning samt att lägga ärendet till handlingarna.

Sten Wetterblad

Lena Karlsson

SAMMANFATTNING

Gärdets sjukhem på Värtavägen skall byggas om till modern standard för äldreboende enligt beslut i Gfn 2003-05-27. Byggnadsdelen närmast Värtavägen behövs ej för äldreboendet, varför Gfn 2004-04-13 beslutade att denna fastighetsdel, sedemera benämnd Rio 11, skall upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder för ombyggnad till studentbostäder. För byggnaden skall erläggas en ersättning motsvarande bokfört värde vid upplåtelsestillfället.

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att bekräfta gatu- och fastighetsnämndens beslut att genomföra tomträttsupplåtelse av fastigheten Rio 11 till Svenska Bostäder, samt att ersättning för befintlig byggnad skall erläggas med det bokförda byggnadsvärdet vid upplåtelsestillfället. Upplåtelse beräknas kunna ske vid månadsskiftet mars/april 2005. Nämnden föreslås därmed att lägga ärendet till handlingarna.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Rio 11 utgjorde ursprungligen en del av Rio 8, Gärdets sjukhem, beläget på Värtavägen 60. Avstyckning genomfördes i augusti 2004.

Ursprungsfastigheten Rio 8 kom i stadens ägo 1995 genom överenskommelse med Landstinget. Taxeringsvärde är ej åsatt.

Gärdets sjukhem används för äldreboenden inom Östermalm. Lokalerna är i dåligt tekniskt skick och uppfyller inte dagens standardkrav för äldreboende. Kommunfullmäktige har därför beslutat om ombyggnad och modernisering.

Efter behovsinventering har Östermalms stadsdelsförvaltning funnit att dagens 230 äldreboendeplatser i Gärdets sjukhem kan minskas till ca 100–110 stycken, vilket rymmer inom den kvarvarande byggnaden på Rio 8.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2003-05-27 att ge kontoret i uppdrag att projektera för ombyggnad av hus 02 (på nuvarande Rio 8), samt att tillsammans med Svenska Bostäder undersöka förutsättningarna för en överlåtelse av hus 01 (på avstyckade Rio 11) för ombyggnad till studentbostäder eller annat boende.

I linje med ovanstående beslöt Gfn 2004-04-13 om tomträttsupplåtelse av den blivande fastigheten Rio 11 till Svenska Bostäder. Ersättning för befintlig byggnad skall erläggas med bokfört värde på upplåtelsedagen. Vid årsskiftet 2004/2005 var det bokförda byggnadsvärdet 36.162.120 kronor.

Samråd

Kontoret har fört diskussioner med Svenska Bostäder angående förutsättningarna för överlåtelse av Rio 11. Inriktningen är att Svenska Bostäder skall inrätta studentbostäder i byggnaden.

Parterna är överens om överlåtelsevillkoren och övriga frågor som måste lösas. Befintlig byggnad övertas av Svenska Bostäder för bokfört värde vid upplåtelse tidpunkten, och tomträttsavgälden utgår med sedvanlig av fullmäktige beslutad avgäldsnivå för nyuppförda bostäder. De kostnader som uppkommer på grund av överlåtelsen skall betalas av Svenska Bostäder.

Detaljplan

En förutsättning för ombyggnad till studentbostäder är att befintlig detaljplan ändras. Stadsbyggnadskontoret arbetar med en planändring med enkelt planförfarande, och ärendet läggs fram för antagande i stadsbyggnadsnämnden 2005-02-24.

Tomträttsavtal och upplåtelse

Tomträttsavtal och övriga överenskommelser i samband med upplåtelsen har förberetts, och skall undertecknas av parterna då detaljplanen vunnit laga kraft. Upplåtelse beräknas kunna ske den 1 april 2005.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att bekräfta gatu- och fastighetsnämndens beslut att genomföra tomträttsupplåtelse av fastigheten Rio 11 till Svenska Bostäder, samt att ersättning för befintlig byggnad skall erläggas med det bokförda byggnadsvärdet vid upplåtelse-tidpunkten. Nämnden föreslås därmed att lägga ärendet till handlingarna.

SLUT