

Handläggare
Royem Mohsin
0850826733
royem.mohsin@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-01-30

Förvärv av bostadsrätter för serviceboende i kvarteret Kromosomen i Hagastaden.

Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva 12 servicelägenheter samt 1 lägenhet för personal- och gemensamhetslokal i kvarteret Kromosomen i Hagastaden till en kostnad om cirka 58 mnkr samt uppdrar åt kontoret att hyra ut serviceboendet till Norrmalms stadsdelsnämnd, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt nedan.
2. Fastighetsnämnden begär att kommunfullmäktige godkänner projektet och investeringsutgiften i enlighet med fastighetsnämndens förslag i detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslutade den 15 november 2016 att ge fastighetskontoret i uppdrag att förvärva bostadsrätter för serviceboende i kvarteret Kromosomen i Hagastaden. Köpeskillingen beräknades till ett belopp om cirka 58,8 mnkr kronor och hyran till Norrmalms stadsdelsnämnd beräknades till 2,4 mnkr per år.

Då kostnaden överstiger 50 mnkr måste kommunfullmäktige godkänna investeringsutgiften varför nämnden behöver ta ett reviderat genomförandebeslut. I samband med detta har samtidigt Norrmalms stadsdelsnämnd under hösten 2017 valt ut lämpliga lägenheter för verksamheten och nu uppgår den slutliga kostnaden till cirka 58 mnkr att jämföra med 58,8 mnkr i tidigare beslut.

Fastighetsnämnden kommer att hyra ut serviceboendet till Norrmalms stadsdelsnämnd till en kostnad om cirka 2,5 mnkr per år. Den ökade hyran beror främst på ökad underhållskostnad i enlighet med beslut i budget för 2018. I förvärvsprocessen ingår att fastighetsnämnden tecknar förhandsavtal och senare upplåtelseavtal med kommande bostadsrättsförening.

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva bostadsrätter för ändamålet serviceboende i kvarteret Kromosomen i Hagastaden. Serviceboendet består av 13 lägenheter varav en kommer att nyttjas som personal- och gemensamhetsyta.

Utlåtande

Bakgrund

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har i genomförandebeslut godkänt Norrmalms stadsdelsnämnds förslag om hyra av serviceboendet i kvarteret Kromosomen. Stadsdelsnämnden på Norrmalm har genom beställning ombett fastighetsnämnden att förvärva serviceboendet. Fastighetsnämnden kommer sedan att hyra ut serviceboendet till stadsdelsnämnden.

År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet, om en gemensam vision för området runt Karolinska och Norra station. Intentionen var att skapa världens främsta vetenskapsstad; ett samhälle med en blandning av akademi, näringsliv, sjukhus, bostäder, kultur, service och rekreation.

Inom området kommer 5 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Totalt beräknas cirka 10 000 människor bo här och det kommer att skapas omkring 35 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel- och hotellverksamhet.

I detaljplanen ingår fem bostadskvarter, kvarter 2-6. Totalt omfattar hela området cirka 900 lägenheter och ska bebyggas av Einar Mattsson, Veidekke och Ikano Bostad.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850826733
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Totalt förvärvas 13 lägenheter varav 1 är avsedd att användas som personal- och gemensamhetslokal. Projektering av service-lägenheterna har skett i samverkan mellan Norrmalms stadsdelsnämnd och byggherren Ikano Bostad. Lägenheterna består av 1-2 rum och kök vardera och är mellan 26 och 55 kvm. Den

lägenhet som är avsedd för personal- och gemensamhetsutrymme är cirka 85 kvm. Norrmalms stadsdelsnämnd kommer att hyra servicelägenheterna av fastighetskontoret, stadsdelsnämnden kommer därefter att hyra ut lägenheterna i andra hand till de boende.

Fastighetsnämndens uppdrag

Enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Inom staden finns ett stort behov av flera bostäder med särskild service varför stadsdelsnämnderna har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. I områden där det inte finns tillgång till hyresbostäder förvärvar staden istället bostadsrätter. I samband med nybyggnation i det egna stadsdelsområdet undersöker de olika förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder.

När ett behov identifieras framförs ett krav till exploateringskontoret som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbete.

Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätter och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till en kostnadstäckande hyra. Fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige.

För den kommande upplåtelsen av serviceboendet ska ett förhandsavtal mellan fastighetsnämnden och bostadsrättsföreningen tecknas.

Hyran till stadsdelsnämnden, som är beslutad i kommunfullmäktige den 10 juni 2003, består av tre delar; dels en kapitalkostnad som motsvarar 3,25% av insatsen, dels avgifter till bostadsrättsföreningen och slutligen en administrativ kostnad om 190 kronor/kvm och år de första 10 åren (därefter 275 kronor/kvm och år, från år 10 och framåt). Schablonen för den administrativa kostnaden reviderades i samband med budget 2018 till 190 kronor/kvm och år, denna indexregleras med KPI basår oktober 2017.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850826733
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Syftet med beslutet är att möjliggöra förvärv av servicelägenheter för att sedan hyra ut dessa till Norrmalms stadsdelsnämnd. Utbyggnaden av fler LSS-boenden är en angelägen och högt prioriterad fråga för staden.

Tidplan och organisation

Förväntad inflyttning sker 2018. Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetsnämnden ansvarar för finansiering samt förvärv av serviceboendet. Fastighetsnämnden ansvarar även för framtida förvaltning av serviceboendet.

Ekonomi

Förväntat totalpris för serviceboendet uppgår till cirka 58 mnkr med en årsavgift på cirka 780 kr/kvm. Stadsdelens hyra uppgår till cirka 2,5 mnkr per år enligt nuvarande beräkningsmetod.

Risker

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

Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose behovet av servicebostäder på Norrmalm.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-01-12
Jonas Uebel (Ansvarig)	2018-01-12