

Handläggare
Royem Mohsin
royem.mohsin@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-10-17

***HEMLIGT** enligt 19 kap 1 och 3 §§
offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).*

Stockholm den 21 september 2017
Fastighetskontoret

Förvärv av bostadsrätter för förskola i projektet Telefonstolpen.

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av bostadsrätter för användning som förskola i projektet Telefonstolpen vid Telefonplan. I processen ingår att teckna avsiktsförklaring med byggherren om kommande förvärv.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva bostadsrätter för ändamålet förskola i projektet Telefonstolpen vid Telefonplan. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning har genom beställning bett fastighetskontoret att förvärva förskolan för att sedan hyra ut den till stadsdelen till en kostnad om cirka 2,4 mnkr per år. Förskolan har en total yta om 1060 kvadratmeter. Den totala köpeskillingen uppgår till cirka 47,7 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

HSB Bostad AB har förvärvat ett flertal fastigheter med gällande detaljplan 2010-02062 av Vasakronan. På fastigheten Telefonstolpen 1 planerar HSB Bostad att uppföra 270 bostadsrättslägenheter fördelat på två bostadsrättsföreningar vilka uppförs i två etapper. Förskolan som kommer omfatta 1 060 kvm fördelat på 6 avdelningar planeras uppföras i den senare av de två etapperna vilket betyder att byggnationen av bostäderna kommer vara färdigställt vid tidpunkten för förskolans inflyttning. Förskolan är placerad på bostadsrättsföreningarnas gemensamma innergård och omgärdas av en förskolegård.

Projektering av förskolan har skett i samverkan mellan fastighetskontoret, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning och byggherren HSB Bostad AB.

Fastighetskontorets uppdrag

Inom staden finns ett stort behov av förskolor. Stadsdelsnämnderna har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet förskolor. I samband med nybyggnation i den egna stadsdelen undersöker de olika förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya förskolor. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs in i exploateringsavtalet.

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 stadsdelsförvaltningarna till en kostnadstäckande hyra. Fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige.

För den kommande upplåtelsen av förskolan ska ett förhandsavtal och upplåtelseavtal mellan fastighetskontoret och kommande bostadsrättsföreningen tecknas.

Hyran till stadsdelsnämnden, som är beslutad i kommunfullmäktige den 10 juni 2006, består av tre delar; dels en kapitalkostnad som motsvarar 3,25 % av insatsen, dels årsavgiften till bostadsrättsföreningen och slutligen en administrativ- och underhållskostnad om 100 kronor/m² som indexregleras med basår oktober 2002.

Mål och syfte

Förvärvet av förskolan i projektet Telefonstolpen bidrar till att uppnå Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnds behov av förskoleplatser.

Tidplan och organisation

Förväntad inflyttning sker preliminärt februari, 2021.

Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetskontoret ansvarar för finansiering samt förvärv av förskolan. Fastighetskontoret ansvarar även för framtida förvaltning av förskolan.

Ekonomi

Förvärvet av bostadsrätterna uppgår sammanlagt till cirka 47,7 mkr.

Hyran för Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd uppgår till cirka 2,4 mkr 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.

Plan för uppföljning

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

Kontorets analys

Förvärvet av förskolan bidrar till att tillgodose efterfrågan av förskoleplatser vid Telefonplan.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2017-09-29
Jonas Uebel (Ansvarig)	2017-09-28