

Handläggare
Christoffer Lindh
Telefon: 0850803360

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Ny gruppbostad i kvarteret Ferdinand 9 i Solhem.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna att stadsdelsförvaltningen tecknar hyresavtal med Heimstaden Ferdinand AB i syfte att tillförhyra ny gruppbostad enligt LSS om sex lägenheter samt personal- och gemensamhetsytor i fastigheten Ferdinand 9 i Solhem.
2. Stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsens arbetsutskott om att godkänna hyresavtalet
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om startbidrag om 0,6 mnkr.
4. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har kommit överens med Heimstaden Ferdinand AB och Magnolia Bostads AB om att teckna två hyresavtal avseende lokaler för personalutrymmen och gemensamhetsytor respektive lägenheter för gruppbostad enligt LSS i fastigheten Stockholm Ferdinand 9. Stadsdelsförvaltningen föreslår således att stadsdelsnämnden godkänner att förvaltningen tecknar avtal enligt ovan. Vidare föreslås att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att godkänna hyresavtalen.

Bakgrund

På fastigheten Ferdinand 9 i centrala Spånga (Solhem) uppför Heimstaden Ferdinand AB, organisationsnummer 556806-1443, och Magnolia Bostads AB ett nytt kvarter med 130 hyresrätter, 12 radhus, ett vårdboende samt en matbutik. Projektet har pågått i många år och försenats flera gånger på grund av bl.a. flera ägarbyten samt att en ny gång- och cykeltunnel under Mäljarbanan ska inkluderas i kvarteret. Stadsdelsförvaltningen har under planeringsprocessen förhandlat om att hyra lokaler för 6 st. LSS-

lägenheter samt tillhörande gemensamhetsytor och personalutrymmen.

Heimstaden har förvärvat fastigheten av Magnolia, men Magnolia kommer att utveckla och driva projektet fram till dess att bostäderna är klara för inflyttning, vilket förväntas ske under 2023-2024. Det är med Heimstaden som förvaltningen ämnar teckna hyresavtal.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kansliavdelningen och avdelningen för äldre, funktionsnedsatta och psykisk ohälsa. Ärendet har samrått med Stadsledningskontoret.

Ärendet

Kvarteret Ferdinand 9 ligger utmed Bromstensvägen, strax öster om Spånga Center. Kvarteret angränsar i nordost till Mäljarbanan, i norr till djursjukhuset och i söder till en befintlig matbutik.

Fastighetsägaren kommer att uppföra ett kvarter med totalt 130 hyresrätter, varav de flesta är placerade i flerfamiljshus i kvarterets norra, södra och östra sida. I kvarterets bottenplan kommer en större matbutik inrymmas. Ovanpå denna placeras 12 stadsradhus och innanför dessa en innergård. I den östra huskroppen kommer ett äldreboende uppföras.



Bild 1. Kvarterets placering i Solhem. Bild från Stockholms stads kartprogram.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning Stadsdelsutveckling

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

De 6 LSS-lägenheterna placeras på plan 16, vilket motsvarar sjätte våningen, i kvarterets södra huskropp. Total yta är 261 kvm BOA (boarea) samt 144 kvm LOA (lokalarea). Lägenheterna fördelas samtliga som 2 ROK om 44,2 kvm (2 st) samt 43,1 kvm (4 st) vardera. Beräknat tillträdesdatum är den 3 maj 2024.



Bild 2. Kvarterets utformning. I fonden matbutik med stadsradhus. LSS-lägenheterna är placerade i huskroppen till höger i bild. Bild från Heimstadens hemsida 2021-04-12.

Ärendet har varit uppe i granskningsgruppen. Granskningsgruppen har godkänt planlösningen och placeringen i huskroppen. Medskick från granskningsgruppen har främst rört hyresnivåerna, som sedermera förhandlats om. Frågan kring närheten till ett nytt vårdboende har också diskuterats. Bedömningen som gjorts är att då LSS-lägenheternas entréer är skilda från äldreboendets är det inte fråga om någon institutionalisering. Granskningsgruppen har också lämnat rekommendation om startbidrag för utbyggnaden av nya LSS-bostäder.

Ekonomi

Enligt förslaget tecknas två avtal. Ett för gemensamhetsytor och personalutrymmen samt ett blockhyresavtal för lägenheterna. Enligt avtalsförslaget äger stadsdelsförvaltningen rätt att hyra ut lägenheterna till brukare. Bashyra i båda fallen uppgår enligt förslaget till hyresavtal till 2 300 kr/kvm per år. Bashyran räknas upp årligen med en procentsats som motsvarar den hyreshöjning som hyresvärden och

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
Stadsdelsutveckling

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

Hyresgästföreningen överenskommer inom ramen för förhandlingsordningen som gäller för fastigheten. Hyran erläggs från tillträdesdagen. Hyresavtalet föreslås tecknas på 10 år. Med anledning härav ska det godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Årshyran uppgår enligt förslaget till hyresavtal till 600 300 kronor för blockbostäder (261 kvadrat) och 331 200 kronor för personalutrymmen och gemensamhetsytor (144 kvadrat).

Utifrån generella antaganden om bruksvärdeshyra så estimerar förvaltningen den generella nettohyreskostnaden till ca 70 kr per dygn och lägenhet.

Övriga bilagor

I avtalsförslaget redogörs för särskilda bestämmelser, genomförandeavtal, ritningar, funktionsprogram, gränsdragningslista, indexklausul, fastighetsskatteklausul, brandskyddsklausul samt personuppgiftsklausul.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget till genomförandebeslut, vilket innebär att förvaltningen tecknar hyresavtal med Heimstaden Fastighets AB gällande ny gruppbostad enligt LSS om sex lägenheter med tillhörande verksamhetslokaler och gemensamhetsytor i fastigheten Ferdinand 9.

Vidare föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att godkänna hyresavtalet. Avslutningsvis föreslås att stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om startbidrag om 600 tkr.

Victoria Callenmark
Victoria
Callenmark
tf. Stadsdelsdirektör

Margareta Ericson
Avdelningschef

Bilagor

1. Inga bilagor till detta ärende

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Victoria Callenmark, tf. Stadsdelsdirektör	2021-11-10
Margareta Ericson, Avdelningschef	2021-11-09