

Jonas Orring
Teknik & Exploateringschef
08-560 39 363
Jonas.Orring@ekero.se

Kommunstyrelsen

Samarbetsavtal med Trygghem Bostads AB för Träkvista torg

Dnr KS17/177

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att godkänna samarbetsavtal med Trygghem Bostads AB

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende redovisar förslag till samarbetsavtal med Trygghem Bostads AB för genomförande av omvandling av Träkvista torg. Förslaget innebär att kommunen svarar för i huvudsak genomförande av allmänna anläggningar medan Trygghem svarar för utbyggnad på kvarteretsmark. Kommunens ges möjlighet till en option att förhyra lokaler i ett s k särskild vårdboende i en centrumbyggnad med livsmedelsbutik i ett gatuplan. Kompletterande utredningar behöver göras både för trafiklösning och det särskilda boendet. Om kommunen utnyttjar optionen måste kommunen svara för upphandlingen av byggnaden m h t reglerna i LOU. Kompletterande exploateringsavtal och ev hyresavtal måste tecknas senast i samband med detaljplanen antas. Om kommunen avstår från utnyttja optionen ersätts Trygghem med 1 Mkr av kommunen för utredningskostnader mm. Förslaget har remitterats till Socialnämnden för yttrande. Socialnämnden har framfört vissa synpunkter kring avtalsförslaget bl a att utformning av det särskilda boendet skall mer tydliggöras vad gäller kvalitet. Därutöver anser nämnden att det är bolaget som äga processen vad gäller utformning och projektering så att behovet av medverkan från Socialnämnden och Socialkontoret minimeras.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2018-01-24
- Förslag till samarbetsavtal med Trygghem Bostads AB, inkl bilagor (tidplan, plankarta och idè-förslag för vårdboende/54 st lgh)
- Yttrande, Socialnämnden 2018-01-17 (Socialnämndens beslutstillfälle)

Ärendet

För området kring Träkvista torg pågår ett planarbete i syfte att medge en förändrad markanvändning. Nyligen har ett samrådsförslag för ändrad detaljplan remitterats till nämnder och andra berörda för yttrande. Trygghem Bostads AB har även förvärvat (eller tecknat avtal om förvärv) av större delen av fastigheterna ingående i planområdet, inkl den sk COOP-fastigheten.

Träkvista torg har under en längre tid varit föremål för övervägande om omdaning av området till ett bättre lokalt centrum. Området har av många upplevts som nedgånget, skräpigt och inte vackert. Tidigare fastighetsägare har varit splittrat på flera och det har saknats resurser, organisation och finansiell styrka att genomföra en omvandling av området till ett modernt lokalt småstadscentrum.

I det samrådsförslag till detaljplan som remitterats har utarbetats ett förslag som i huvudsak medger följande;

- Ny centrumbyggnad med livsmedelsbutik i bottenvåning med möjlighet att uppföra särskilt vårdboende (54 st lgh).
- Bostäder, ca 140 st och lokaler.
- Omläggning av Jungfrusundsvägen i delvis nytt läge.
- Omläggning av Fantholmsvägen i delvis nytt läge.
- Parkering i både garage, p-däck och markparkering
- Befintlig gångtunnel under Ekerövägen föreslås bli kvar under en övergångstid tills vägutbyggnad/reservat "förbifart Älvnäs" är utförd

För att möjliggöra en fortsatt planprocess enligt det skissade upplägget i samrådsförslaget behövs ytterligare utredningar göras, både bl a vad gäller trafiklösning men också vad gäller utformning av det särskilda vårdboendet så att *minst 63 st vårdlägenheter inryms*.

Kontoret har fört diskussioner med Trygghem om ett samarbetsavtal som bättre skulle klargöra ansvarsförhållanden och förutsättningar mellan kommunen och Trygghem inför den förestående omvandlingen av Träkvista torg.

En osäkerhetsfaktor har varit en eventuell förhyrning av ett vårdboende. I samråd med upphandlingsenheten har kontoret konstaterat att det inte går att teckna ett hyresavtal direkt med Trygghem utan att en föregående upphandling görs av kommunen enligt LOU. Annars finns det då risk för att det är att betrakta som en förtäckt byggentreprenad. Därför måste kommunen svara för upphandlingen av centrumbyggnaden om kommunen har för avsikt att förhyra ett särskilt vårdboende. När upphandlingen har vunnit lagakraft kan själva genomförandet av centrumbyggnaden (med livsmedelsbutik & vårdboende) överlämnas till Trygghem.

För Trygghems del är detta en osäkerhet och risk att hantera i processen. För kommunens del är läget för särskilt vårdboende bra med goda kommunikationer, tillgång till service och utemiljö men samtidigt så finns det bl a osäkerhetsfaktorer vad gäller ekonomi (investering/drift) och hyresnivåer.

Föreliggande samrådsförslag redovisar ett särskilt vårdboende med 54 st lägenheter medan jämförbara rationella boenden är i vart fall inrymmande 63 st lägenheter.

Därför har vi som krav i samarbetsavtalet att centrumbyggnaden skall utökas till minst 63 st lägenheter. En kompletterande utredning behöver därför göras för att redovisa konsekvenserna och möjligheterna till en utökning av antal lägenheter. Hur kan detta göras och vilka intresseavvägningar finns det med en livsmedelsbutik i bottenplanet och ett ovanförliggande vårdboende vad gäller, t ex varuförsörjning, entréer/angöring, parkering, sophantering etc. Och inte minst hur kan detta hanteras vad gäller gestaltning, våningsplan och påverkan på omkringliggande bebyggelse.

Mot bakgrund av ovanstående har då utarbetats ett förslag till samarbetsavtal mellan Trygghem och kommunen som i huvudsak inrymmer följande;

- Kommunen svarar för utbyggnad av allmänna anläggningar.
- Trygghem förvärvar utestående fastigheter av kommunen och svarar för kvarstående lokalevakuering. Inom området skall även hyreslägenheter uppföras till viss del. Omfattning av detta får parterna återkomma till.
- Parterna fortsätter att gemensamt utreda förutsättningar för bl a särskilt vårdboende och trafiklösning mm.
- Kommunen ges en option på att förhyra ett särskilt vårdboende till en estimerad hyra på 2400 kr/LOA (Hyresnivån har satts med stöd av extern oberoende hyreskonsult).
- För det fall att Kommunen avstår att utnyttja optionen att förhyra särskilt vårdboende ersätts Trygghem för utredningskostnader m m med 1 Mkr.
- För det fall optionen om förhyring utnyttjas svarar kommunen för upphandling av centrumbyggnaden enligt LOU. Trygghem tar fram allt underlagsmaterial och genomför själva byggandet av centrumbyggnaden när upphandlingen har vunnit laga kraft.
- Kommunen och Trygghem skall teckna exploateringsavtal och ev hyresavtal senast i samband med antagande av detaljplan. Den slutgiltiga regleringen av hyresnivån sker efter det att slutregleringen av entreprenaden genomförs där hyresnivån kan tillåtas fluktuera uppåt eller nedåt med max 5 % beroende på utfallet.
- En projektorganisation bildas för det fortsatta genomförandet av Träkvista torg.

Avtalsförslaget har remitterats till Socialnämnden för yttrande, se bilagda yttrande från nämnden daterat januari 2018. Socialnämnden vill i huvudsak framföra 3 st punkter för fördjupade analyser, a) underlaget för indikativ hyresnivå, b) bolaget äger processen och c) utredningskostnaden.

Mot bakgrund av Socialnämndens yttrande kan konstateras att det är ju naturligtvis betydligt enklare för Trygghem att åstadkomma fördjupade projekteringshandlingar för vanliga bostäder utan inslag av vårdboende. Kommunen har å sin sida i anvisat platsen inom ramen för detaljplanprocessen att det behov finns att uppföra ett särskilt vårdboende just här. Vilket också varit en förutsättning vid samrådsförslaget Platsens lämplighet för detta har även Socialnämnden tillstyrkt.

För att veta om aktuellt projekt med vårdboende och livsmedelsbutik fungerar ihop behövs väsentligt mer handlingar och utredningar för att ta ett konkret och aktiv

ställning till både detaljplanens krav och till ett hyresavtal. För att göra det behöver Trygghem ta en affärsrisk och satsa både resurser och tid utan att veta om kommunen de facto kommer att förhyra det tänkta vårdboendet. Mot den bakgrunden bedöms det vara motiverat att för kommunen att ersätta Trygghem med 1 mkr om kommunen avstår från att nyttja optionen med att förhyra vårdboendet.

Det skall också nämnas att det pågår diskussioner med ytterligare fastighetsägare i området för att möjliggöra en utökad antal bostäder till den av Socialnämnden begärda nivån för vårdboende (63 st). Det kan finnas anledning till kontoret återkomma i den delen.

Föreliggande samarbetsavtal har utarbetats i samråd med av kommunen anlita jurist. Förslaget bedöms vara skäligt och godtagbart.

Beslutet expedieras till

Teknik& Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Socialnämnden
Trygghem Bostads AB

Jonas Orring
Teknik& Exploateringschef