

Jonas Orring
Teknik & Exploateringschef
08-560 39 36308-560 39 363
Jonas.Orring@ekero.se

Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Samarbetsavtal med Trygghem Bostads AB för Träkvista torg

DnrKS17/177-109

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att remittera bifogade förslag till samarbetsavtal med Trygghem Bostads AB, till Socialnämnden för yttrande.

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 kvartersmark. Kommunens ges möjlighet till en option att förhyra lokaler i ett 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 före detaljplanen antas. Om kommunen avstår från utnyttja optionen ersätts Trygghem med 1 Mkr av kommunen för utredningskostnader mm. Avsikten är att efter Socialnämnden yttrat sig återkomma till Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige med ett skarpt förslag till samarbetsavtal med Trygghem för ställningstagande.

Beslutsunderlag

-Tjänsteutlåtande 2017-10-30

- Förslag till samarbetsavtal med Trygghem Bostads AB, inkl bilagor (plankarta och idé-förslag för vårdboende)

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 centra. Området har av många upplevts som nedgången, 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 småstadscentra.

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
- 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.

Kontoret har tillsammans med juridisk ombud 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. En kompletterande utredning behöver 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 för t ex varuförsörjning, entréer, 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 särskilt vårdboende och trafiklösning.
- 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 förhyrning 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.

Mot bakgrund av att detta är ett komplicerat projekt med relativt stora åtaganden både från Trygghems och kommunens sida har det bedömts lämpligt att remittera bifogade utkast till samarbetsavtal till Socialnämnden för yttrande. Efter yttrandet från Socialnämnden kan samarbetsavtalet ev. bearbetas ytterligare och därefter avser

kontoret återkomma till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige med ett skarpt förslag för ställningstagande.

Beslutet expedieras till

Socialnämnden

Teknik- & Exploateringskontoret

Planenheten, Miljö- & Stadsbyggnadskontoret

Fastighetskontoret, Miljö- & Stadsbyggnadskontoret

Upphandlingsenheten, KKK

Jonas Orring

Teknik & Exploateringschef