

STADSBYGGNADSKONTORET
Maria Seiseddos

Kommunstyrelsen 2016-04-11

Tillägg till köpe- och exploateringsavtal rörande del av fastigheten Roslags Näsby 29:1, numera Höstfibblan 9

Sammanfattning

Täby kommun och Peab Bostad AB tecknade under 2012 ett köpe- och exploateringsavtal rörande del av fastigheten Roslags Näsby 29:1. Fastigheten är nu avstyckad och heter Höstfibblan 9 och ägs av Peab. Peab har dock inte kunnat fullfölja avtalet och därmed är inte planerade "trygghetsbostäder" uppförda. Anledningen till detta är låg efterfrågan på den typ av boende som konceptet "trygghetsbostäder" i bostadsrättsform innebär. Istället har nu Peab för avsikt att uppföra ett seniorboende. Ett seniorboende skiljer sig från ett trygghetsboende vad gäller till exempel tillgänglighet och bemanning, men det finns utifrån Plan- och bygglagen inga hinder att ändra från trygghetsbostäder till "seniorbostäder". Målgruppen för seniorbostäderna ska vara 55+, i stället för "seniorer".

Stadsbyggnadskontoret och Peab har upprättat ett tilläggsavtal till köpe- och exploateringsavtalet för att reglera de nya förutsättningarna. Peab har undertecknat avtalet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner Tillägg till Köpe- och exploateringsavtal mellan Täby kommun och Peab Bostad AB avseende fastigheten Höstfibblan 9
2. Kommunfullmäktige ger Markchefen i uppdrag att underteckna Tilläggsavtalet med tillhörande bilagor

Ärendet

När markanvisningstävling utfördes över årsskiftet 2010-2011 för aktuellt område ställde kommunen krav på ett "trygghetsboendekoncept". Konceptet innebar dock inte att anbudsgivare var tvungna att uppfylla regeringens definition av trygghetsbostäder för att kunna få investeringsstöd av staten. Kommunen ställde,

till skillnad från regeringen, inte krav på någon strikt 70-årsgräns för de boende men att målgruppen skulle vara senior och kvarboende (dvs. utökad rymlighet jämfört med normalbostäder). Viss omfattning av personalnärvaro och gemensamhetslokal föreskrevs även av kommunen. Peab valde att uppfylla delar av regeringens krav vilket bland annat innebar en utökad tillgänglighet och en bemannad reception.

Tilläggsavtalet innebär följande förändringar från huvudavtalet:

- Målgruppen är 55+ i stället för "seniora".
- Storleken på de gemensamma utrymmena har minskat från ca 310 kvm till ca 160. I entéplan finns i dagens förslag en gemensamhetslokal med foajé, kök och sittplatser för gemensamma måltider. I garageplan (med entré från gatan) finns föreningslokal, omklädningsrum och bastu.
- Möjlighet till passage inomhus mellan trapphus 1–4 tas bort på entréplan. Trapphusen på övriga plan är skilda från varandra, enligt förslag tillhörande huvudavtalet.
- Garageplanet sträcker sig endast under trapphus 1–3, därmed utblir garage under trapphus 4.
- Parkeringstalet förändras från 1,1 +0,1 per lägenhet till ett parkeringstal enligt Täby kommuns gällande parkeringsstrategi.
- Passage på entréplan genom trapphus 2 och 4 till gården på baksidan av huset tas bort. Passage är möjlig i trapphus 1 och 4.
- Tvättstugorna tas bort. Tvättmaskin och torktumlare finns alla lägenheter i det nya förslaget. Möjlighet att ha tvättmaskin och torktumlare i badrummen fanns även i det gamla förslaget men för att kunna utöka tillgängligheten (vid behov av assistans på båda sidor av toalettstolen) i badrummen skulle tvättmöjligheten kunna tas bort ur lägenheten och tillgodogöras i tvättstuga i stället.
- Reception och bemanning tas bort. Vill bostadsrättsföreningen knyta till sig tjänster är det naturligtvis möjligt.
- Antalet lägenheter utökas från 44 (inkl. övernattningsslägenhet) till 48 (inkl. övernattningsslägenhet).
- Höjden på gemensamhetslokalen justeras då fel på höjd uppstått i detaljplanen.



TJÄNSTEUTLÅTANDE
2016-01-12

Ekonomiska aspekter

Täby kommun belastas inte av några investeringar till följd av detta tilläggsavtal.

Carina Lundberg Uudelepp
Kommunchef

Carl-Gunnar Boström
Stadsbyggnadschef

Bilaga

Tillägg till köpe- och exploateringsavtal