

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen

Fastigheten Älta 37:5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka med Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB, 556974-9699 ("Besqab") för byggnation och drift av särskilt boende för äldre.

Sammanfattning

I maj i år fattade kommunstyrelsen beslut i fråga om uppförande och drift av särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5, Ältadalen i Nacka. Fastigheten förvärvades av kommunen i mitten av 70-talet. Förslaget innebär att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt med en första avtalsperiod om 60 år. Tomträttshavaren åtar sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Efter genomgång av anbuderna valde utvärderingsgruppen att träffa tre anbudsgivare där Besqab var den anbudsgivare som bedömdes bäst lämpad att bygga och tillsammans med Ersta Diakoniskällskap ansvara för verksamheten i det nya särskilda boendet i Ältadalen. Förslaget innebär att kommunen erhåller 700 000 kronor i årlig tomträttsavgäld. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttshavaren.

Ärendet

Ärendet avser ingående av tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor med Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB, 556974-9699 ("Besqab") för byggnation och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen, fastigheten Älta 37:5.

Bakgrund och behov

Behovet av särskilt boende för äldre beräknas öka med minst 500 platser mellan år 2016-2030. För att tillgodose de kommande behoven pågår planering av ytterligare bostäder för äldre i samtliga kommundelar.

Fastigheten Älta 37:5, som kommunen är lagfaren ägare till sedan mitten av 70-talet, ingår i en ny detaljplan för Ältadalen. Den nya planen möjliggör att Ältadalen kan bebyggas med ungefär 200 bostäder, småhus, en förskola och utbyggnad av Sigfridsborgsskolan. Planeringen av Ältadalen ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel.

Planeringen av det nya boendet har pågått under en lång tid. Seniorråd, brukare, tjänstemän med flera har deltagit och lämnat synpunkter på innehåll och utformning av Ältadalens särskilda boende. Boendet ska vara en mötesplats över gränserna där möjligheterna till ett aktivt liv kombineras med innovativ teknik, trygghet och gröna omgivningar.



Platsen där det särskilda boendet ska placeras består idag av två fastigheter, Älta 37:5 och del av Älta 10:1. Ett ärende om fastighetsreglering är påbörjat innebärande att del av fastigheten Älta 10:1 regleras in i fastigheten Älta 37:5. Det innebär också att enbart fastigheten Älta 37:5 kommer att upplätas med tomträtt.



Allmänt om genomförandet

Förslaget innebär att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt. Tomträttshavaren åtar sig att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre tillsammans med en anordnare. Förslaget innebär inte några åtaganden från kommunens sida. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttshavaren. Genomförandet regleras genom ett tomträttsavtal och ett sidoavtal. Innehållet i dem redovisas nedan.

Om det särskilda boendet för äldre – byggnad och verksamhet

Det särskilda boendet för äldre har planerats i nära dialog mellan Besqab och Ersta Diakonisällskap, 802000-6717 ("Ersta"), där Besqabs och Erstas respektive erfarenheter och kunskaper tagits tillvara. Erstas tankar kring hur verksamheten ska bedrivas för att skapa god livskvalitet för de äldre men också en god arbetsmiljö samt möjligheten att bjuda in näringslivet, har varit utgångspunkt för den arkitektoniska utformningen. Utifrån detta har Besqab och Ersta gemensamt formgett det nya boendet i Ältadalen och skapat ljusa och välplanerade bostäder.

Boendet består av 54 lägenheter om cirka 31 kvadratmeter i två våningar sammanbundna av ljusa gemensamhetsytor. Alla lägenheter har antingen fransk balkong eller egen uteplats och byggnadens utformning gör att inga av lägenheterna störs av trafiken. Planlösningen minimerar långa korridorer och gör miljön ombonad och lättöverskådlig för personalen. På varje avdelning är matplats och rum för samvaro separerade vilket ger möjlighet till flera former av mötesplatser för de boende. Den rymliga foajén i anslutning till det öppna samlingsrummet med dubbel takhöjd och dagsljus från två håll ger ett välkomnande intryck.

Vid Storkällans väg ligger entrétorget med träd, rabatter och sittplatser för vila eller väntan. Där finns också stort utrymme för gångtrafikanter och cyklister. Leveranser och sophantering är förlagda avskilt från entrén vilket minimerar störningar och ökar säkerheten för boende och besökare.

Den stora trädgården består av flera olika rum med olika karaktär. Här finns gott om plats för samvaro, möjlighet att ägna sig åt trädgårdsskötsel, odling eller bara vila. Flera stigar på tomten skapar möjlighet till rörelse, träning och upplevelser under promenaden.

Den gård som vetter mot Lovisedalsvägen är också öppen för de som bor i närområdet. Där kommer bland annat att finnas sittplatser, seniorgym och grillplats. Samverkan med närliggande skolor- och förskolor kommer att utvecklas, en samverkan som ger alla parter mervärde i sina verksamheter. Boendets samlingshall i anslutning till entrén kan hyras eller lånas ut till pensionärsföreningar och andra aktörer. Samlingshallen kommer att vara navet i boendet, konserter och vernissager är några aktiviteter som lokalen kommer att användas till dit också seniorer i närområdet kan bjudas in.



Anbudsförfarandet

I slutet av juni 2015 erbjöd kommunen möjligheten för en aktör att, och/eller i samarbete med anordnare, bygga och bedriva verksamhet i ett särskilt boende för äldre på fastigheten.

Åtta anbud har inkommit varav sju kvalificerades. En genomgång av samtliga anbud har skett under oktober. Tre av anbudsgivarna har getts tillfälle till en muntlig presentation. Vid utvärderingen har representanter från sociala kvalitetsenheten, inköpsenheten, enheten för fastighetsutveckling, planenheten och äldregruppen deltagit.

Vid utvärderingen bedömdes följande områden:

- hur aktören avser att genomföra byggnationen, gestaltning och planlösning
- hur aktören ska bedriva verksamheten
- uteplatser, utemiljö och mervärdesfunktioner/anslutande verksamhet
- hur aktören kommer att arbeta med hälsofrämjande arbete
- hur aktören kommer att arbeta med innovativ teknik

Erfarenhet av liknande projekt och liknande verksamhet - minst två objekt

Utvärderingskriterierna har i en utvärderingsmatris viktats i en poängskala 1 – 5, där
Mycket bra = 5 Bra = 4 Godkänt = 3 Mindre bra = 2 Ej godkänt = 1

Efter genomgång av anbuden valde utvärderingsgruppen att träffa tre anbudsgivare. Dessa har i möten med utvärderarna presenterat sina förslag och haft möjlighet att ställa och besvara utvärderarnas frågor. Besqab är den anbudsgivare som bedöms bäst lämpad att bygga och tillsammans med Ersta ansvara för verksamheten i det nya särskilda boendet i Ältadalen. Se även bilaga 10.

Besqab och Ersta

Besqab startade 1989 med visionen att i alla lägen leverera bostäder och fastigheter med hög kvalitet. Besqabs verksamhet är i huvudsak fokuserad till projektutveckling av bostäder med tyngdpunkt på storstockholmsområdet och Uppsala. Bolaget har byggt över 5 000 bostäder och är sedan 12 juni 2014 noterade på Nasdaq Stockholm. Besqab ägs av Besqab Holding VIII AB och ingår i koncernen Besqab AB (publ).

En genomgång har skett av bland annat Besqabs ägarstruktur och ekonomi tillsammans med inköpsenheten. Enheten för fastighetsutveckling gör bedömningen att det efter denna kontroll inte finns något särskilt att anmärka på avseende bolagsstrukturen som sådan.

Ersta diakonisällskap är en ideell förening som grundades redan på 1850-talet och som bedriver verksamhet inom hälso- och sjukvård, socialt arbete, fastighetsförvaltning, kyrklig verksamhet och forskning.



Tomträttsavtal och sidoavtal

Föreslaget tomträttsavtal, som löper på 60 år och därefter förlängs med 40 år åt gången, innehåller bland annat bestämmelser om att fastigheten endast får nyttjas för särskilt boende för äldre.

Det föreslagna sidoavtalet löper på tio år. Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden har föreslagits till 2 000 000 kr per år men sätts ned till 700 000 kr per år så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för särskilt boende för äldre. I övrigt innehåller sidoavtalet bland annat bestämmelser om att 54 lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen ska vara uppförda senast den 31 mars 2018. För varje avslutat kvartal som byggnaden inte har färdigställts ska Besqab utge löpande vite till kommunen om 175 000 kronor. Om bygget försenas på grund av särskilda omständigheter som Besqab inte kan påverka kan tidpunkten för när vite börjar löpa flyttas fram.

Ekonomiska konsekvenser

Under den första avgäldsperioden om tio år kommer så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för särskilt boende för äldre den årliga tomträttsavgälden om 700 000 kr att inkomma till kommunen från och med den 1 januari 2019. Från och med upplåtelsedagen den 1 juli 2016 till och med den 31 december 2018 sker en stegvis intrappning av avgälden i enlighet med sidoavtalet till tomträttsavtalet. I samband med omreglering av tomträttsavgälden kan ett nytt sidoavtal som reglerar en eventuell nedsättning av avgälden tecknas. Kommunen står ingen ekonomisk risk, risken faller istället på tomträttshavaren eftersom upplägget enbart medger en rätt för denne att bedriva verksamhet. Tomträttshavaren garanteras inga intäkter. Utifrån kommunens kundval för särskilt boende är intäkterna för verksamheten helt baserat på hur många personer som väljer att flytta till boendet. Det innebär även att anordnaren kan sälja platser till andra kommuner.

Risk- och konsekvensanalys

Fastigheten är idag obebyggd och av tomträttsavtalet följer att tomträttshavaren senast den 31 mars 2018 ska ha färdigställt byggnaden på fastigheten. För att hantera risken att planerad bebyggelse inte färdigställs på utsatt tid ska tomträttshavaren för varje avslutat kvartal som byggnaden inte har färdigställts utge ett löpande vite till kommunen om 175 000 kronor. Tomträttshavaren kan när som helst välja att överlåta tomträtten, även om planerad byggnation inte är färdigställd. Tillträdande tomträttshavare övertar då den tidigare tomträttshavarens förpliktelser gentemot kommunen.

I urvalsprocessen har anbudsgivarnas ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet utvärderats och Besqabs förutsättningar har bedömts som mycket goda. I händelse av tomträttshavarens konkurs överlåts tomträtten och tomträttsavtalet är bindande gentemot tillträdande tomträttshavare. Sidoavtalet gäller dock inte gentemot en köpare av tomträtten,



oavsett om överlåtelse sker på frivillig väg eller till följd av en konkurs. Vid överlåtelse av tomträtten ska emellertid tomträttshavaren enligt tomträttsavtalet verka för att förvärvaren övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet. För det fall att förvärvaren inte övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet äger kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av tomträtten, dock minst 2 000 000 kr.

Om tomträttshavaren inte bedriver särskilt boende för äldre med i avtalet angiven kapacitet senast den 31 mars 2018 ska tomträttshavaren utge vite till kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden som anges i tomträttsavtalet per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts.

Konsekvenser för barn

Eftersom det särskilda boendet för äldre ligger nära Sigfridsborgsskolan och den kommande Ältadalens förskola, finns det möjlighet att verksamheterna kan ha olika former av utbyten med varandra, exempelvis att de äldre kan få besöka livliga barmiljöer och att barn i olika åldrar kan hälsa på i äldreboendet.

Bilagor

1. Tomträttsavtal
2. Sidoavtal
3. Beslut urval
4. Behörighetshandlingar
5. Förtydliganden och meddelanden
6. Fastighetsutdrag
7. Anbudsunderlag
8. Detaljplan Ältadalen
9. Definition av begreppet ljus BTA
10. Utvärderingsunderlag från äldreheten

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Lotta Nordkvist
Planerare/utvecklare
Sociala kvalitetsenheten