

Kommunstyrelsen

Rivning av bostadshus på Rensättravägen 30 och 32 i Saltsjö-Boo

Fastigheterna Kummelnäs 11:23 och Kummelnäs 11:22

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ansöka om rivningslov för bostadshus med tillhörande byggnader inom fastigheterna Kummelnäs 11:23, Rensättravägen 32, och 11:22, Rensättravägen 30, i Saltsjö-Boo och att hyresavtalen med befintliga hyresgäster därav sägs upp för upphörande. Befintliga hyresgäster ska erbjudas ersättningsbostad.

Sammanfattning

Nacka kommun är lagfaren ägare till bostadsfastigheterna Kummelnäs 11:23, Rensättravägen 32, och 11:22, Rensättravägen 30, i Saltsjö-Boo. Kommunen hyr ut bostäderna sedan 1991 respektive 1998, och genom hyresavtalet åligger underhållsansvaret hyresgästerna. Förtätning planeras i området kring Rensättravägen, vilket innebär rivning av bostadshusen. Planläggning bedöms kunna påbörjas inom 5 till 10 år. Bostäderna är inte lämpade att nyttjas som genomgångsbostäder för socialnämndens eller arbets- och företagsnämndens behov. Enheten för fastighetsförvaltning uppmanas av miljöenheten att upphöra med avloppsutsläpp från fastigheterna. En anslutning till det kommunala avloppsnätet skulle kosta cirka 1 miljon kronor. Med hänsyn till möjligheterna för annan användning av området, byggnadernas skick, låga hyresintäkter, kostnader för att ansluta till det kommunala avloppsnätet samt kostnader för andra framtida investeringar är bedömningen att det inte är ekonomiskt försvarbart att låta bostadshusen få stå kvar. Sammantaget bedömer enheten för fastighetsförvaltning att bostadshusen bör rivras vilket innebär att hyresgästerna sägs upp och erbjuds ersättningslägenheter.

Ärendet

Bakgrund

På fastigheterna Kummelnäs 11:23, Rensättravägen 32, och 11:22, Rensättravägen 30, i Saltsjö-Boo finns bostadshus bestående av ett trähus respektive timmerhus uppförd i en våning med källare byggda år 1930 och 1945. Nacka kommun är lagfaren ägare till



Kummelnäs 11:22 sedan 1991 och Kummelnäs 11:23 sedan 1968. Bostadshusen uppfördes före nuvarande stadsplan S 78 som vann laga kraft år 1968. Det finns även tillhörande byggnader så som gäststuga och garage. Av planen framgår att fastigheterna är planlagda som parkmark vilket bland annat innebär att inga byggnader får uppföras. Bostadshusen är varken skyddsklassade eller befinner sig inom ett kulturmiljöområde. Bostäderna bedöms inte vara lämpade som genomgångsbostäder för socialnämndens eller arbets- och företagsnämndens behov.

Gällande hyresavtal

Nacka kommun hyr ut bostäderna på fastigheterna sedan 1991 respektive 1998 på obestämd tid, i hyreskontrakt som är tillsvidareavtal. Hyresavtalen utgör inte kategoribostäder, det vill säga med villkor enligt socialtjänstlagen eller motsvarande.

Hyresgästerna har besittningsskydd, men som angivits, har de fått indikationer på att kommunens planer i framtiden kan komma att påverka deras boende. Det har över tid funnits planer på att ändra användning av marken genom att planlägga området och förtäta fastigheterna med exempelvis radhus, vilket kräver rivning av byggnaderna. Av nämnda skäl har det därför vid hyresavtalens ingående framgått att fastigheterna kan komma att tas i anspråk för annan användning eller komma att rivas samt att underhållsansvaret, yttre och inre, har ålagts hyresgästerna. Senast år 2005 har hyresgästerna fått information, exempelvis brev, om att Nacka kommun har påbörjat ett planarbete som kan komma att påverka de nämnda fastigheterna. I det fall att bostadshusen rivs, innebär det att hyresgästerna sägs upp och att de ska erbjudas ersättningslägenheter.

Med hänsyn taget till att underhållsansvaret åligger hyresgästerna debiteras en årshyra om 42 274 kronor respektive 31 257 kronor. Trots detta är underhållet och skicket i bostadshusen eftersatt. Enligt en statusbesiktning från 2011 upprättad av extern besiktningsman uppskattades åtgärdskostnader till 900 000 kronor för endast ett av bostadshusen. I besiktningsprotokollet går det bland annat att utläsa att taket höll på att rasa in. Nacka kommun har under år 2012 investerat i en omläggning av tak om 150 000 kronor.

I jordabalkens bestämmelser om hyra anges kärnegenskaper som krävs för att bostadshus ska uppnå så kallad lägsta godtagbara standard för att över huvud taget få upplåtas som bostad. Detta är exempelvis tillgång till uppvärmning, vitvaror, el, vatten och avlopp. Även om underhållet vilar på hyresgästerna så kvarstår ansvaret för behov av nya investeringar på hyresvärden, i detta fall kommunen.

Uppmaning att upphöra med avloppsutsläpp

Våren 2018 mottog enheten för fastighetsförvaltning en uppmaning att upphöra med avloppsutsläpp för nämnda fastigheter från miljöenheten. Det är idag i området inte tillåtet att ha egen avloppsreningsanläggning och de aktuella fastigheterna har sluten tank för WC och infiltration för BDT-vatten. Att upphöra med avloppsutsläpp innebär i praktiken att det inte är tillåtet att ha indraget vatten till bostadshusen. Alternativet att inte ha indraget vatten



till husen uppfyller inte bestämmelserna om lägsta godtagbara standard. Alternativet att ansluta husen till avloppsnätet från anvisad plats av Nacka vatten och avfall AB, medräknat avståndet från anslutningspunkt fram till bostadshusen samt befintligt berg och en höjdskillnad på cirka 20 meter beräknas uppgå till över 1 miljon kronor till de båda fastigheterna.

Eventuell framtida förtätning av området

Enheten för strategisk stadsutveckling ser möjligheter i att kunna förtäta området kring Porsmossen och Rensättravägen. Planläggning bedöms kunna påbörjas inom 5 till 10 år. Utgångspunkten är att kunna förtäta fastigheterna med tätare småhusbebyggelse, exempelvis radhus, inom de aktuella fastigheterna och närmast angränsande. I det läget rivs bostadshusen och hyresgästerna erbjuds ersättningslägenheter.

Beslut om rivning

Sammantaget bedömer enheten för fastighetsförvaltning att bostadshusen bör rivas. Fastigheterna förblir obebyggda fram till dess att detaljplan finns i området. Möjligheten att behålla bostadshusen i nuvarande skick fram till dess att detaljplan finns är inte lämpligt då det i så fall finns risk för skadegörelse och olovligt boende. Beslut om rivning innebär att hyresgästerna sägs upp och erbjuds ersättningslägenheter

Ekonomiska konsekvenser

Enheten för fastighetsförvaltning uppskattar rivningskostnaderna för de båda bostadshusen till cirka 300 000 kronor.

Om byggnaderna inte rivs bedöms kostnaderna för anslutning till avloppsnätet uppgå till cirka 1 miljon kronor. Sker inte det riskeras att miljö- och stadsbyggnadsnämnden utdömer vite. Byggnaderna är i sämre skick, vilket innebär att investeringar kommer att behöva göras under kommande år i det fall att byggnaderna inte rivs.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Therese Alvé
T.f. enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Caroline Pierrou
Gruppchef
Enheten för fastighetsförvaltning