

**KARLSTADS KOMMUN**

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN  
Tjänsteskrivelse 2012-11-09  
Elin Brantedal, 054-540 67 91

Teknik- och fastighetsnämnden  
2012-11-21

Ärende **18**

## Utveckling av trygghetsboende i Molkom

Dnr TFN-2012-2102-946 Dpl 60

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Anta PEAB som samarbetspartner för uppförande av trygghetsboende i Molkom
2. Uppdra åt teknik- och fastighetsförvaltningen att upprätta samarbetsavtal med PEAB
3. Uppdra åt teknik- och fastighetsdirektören att underteckna samarbetsavtal
4. Begära planändring hos stadsbyggnadsnämnden

Sammanfattning av ärendet

Teknik- och fastighetsförvaltningen har gått ut med en intresseförfrågan för att hitta lämplig samarbetspartner som ska åta sig såväl uppförande som förvaltning av ett trygghetsboende i Molkom. Förfrågan har besvarats av sex stycken intressenter, varav PEAB föreslås att väljas ut för tecknande av samarbetsavtal. För att kunna uppföra ett trygghetsboende på berört område föreslås att planändring begärs hos stadsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 9 november 2012  
Teknik- och fastighetsnämndens protokoll den 23 maj 2012, § 14  
Prospekt ”Trygghetsboende i Molkom”

Ärende

Teknik- och fastighetsnämnden beslutade 23 maj 2012 i ärendet om utveckling av trygghetsboende i Molkom att godkänna teknik- och fastighetsförvaltningens förslag till upplägg, prospekt och tidsplan för att i ett tidigt skede av processen hitta en samarbetspartner. Tidsplanen har försenats, men det viktiga för att få investeringsstöd är att byggprojektet påbörjas innan 31 december 2014.

Förutsättningarna i det här läget av projektet är att utvald intressent ska vilja äga, bygga och förvalta trygghetsboendet samt att finansieringen bör vara säker. Om KBAB ska teckna blockhyresavtal så är deras krav på maximal hyresnivå på 1 200

kr/m<sup>2</sup>, år, lägenhetsstorleken är 2:or och 3:or med bra tillgänglighet och rejäla badrum och antal lägenheter bör ligga mellan 10-15 st, se bifogat prospekt.

Enligt upplägget skickades prospektet ut till olika potentiella intressenter samt att det annonserades i NWT och VF. Sex stycken visade intresse och förvaltningen har träffat intressenterna vid enskilda möten, varav KBAB har varit med vid fyra av mötena.

**PEAB** – har erfarenhet av trygghetsboende. De har ett helheltstänk kring projektet och en bra produkt som de tror kommer att fungera i Molkom. De är intresserade av blockhyresavtal med KBAB, men ifall de inte klarar prisnivån som KBAB har som krav, så kan de fortfarande klara av att finansiera projektet. Referensobjekt finns i Kristinehamn.

**NCC** – har ett koncept som kallas P303 som bygger på fast pris och kort byggtid. Husen känns inte attraktiva för området och inte anpassade för projektet, pga att det är tvåvåningshus med möjlighet till hiss utanpå byggnaden. För att klara av att finansiera projektet behöver någon annan äga fastigheten och NCC kan förvalta trygghetsboendet. I nuläget finns inget förslag på vem som kan tänkas att äga. De kan äga om det finns blockhyresavtal, dock tycker de att 1 200 kr/kvm är för lågt. De står på startlinjen att påbörja byggnation av P303 i Sunne, men vid mötestillfället hade inte försäljningen kommit igång så de har inte påbörjat byggnationen ännu. Referensobjekt finns i Kungsbacka och Örebro.

**Husinvest** – har ingen klar finansiering och ingen produkt att visa upp.

**Lars Ek, Mikael Götlind och Ove Björklund** – Deras tankar är att starta ett handelsbolag inför projektet. De vill bygga men inte äga eller förvalta. Deras lösning är att KBAB äger fastigheten och att HSB förvaltar trygghetsboendet. De vill genom det här projektet engagera Molkomborna och stärka bygden genom lokal arbetskraft vid byggandet och även på så vis få ned kostnaden. De ser även möjligheten att samarbeta med Karlstads universitet om hållbart byggande i projektet. Det finns ingen klar finansiering. Är det så att KBAB inte kommer att äga (eller någon annan) är de inte intresserade av projektet. De hus som de har tänkt sig i Molkom, håller de just nu på och bygger i Filipstad.

**Riksbyggen** – har erfarenhet av trygghetsboende som kooperativ hyresrätt. En förening äger marken, avtal skrivs med Riksbyggen för byggnation och förvaltning. Föreningens styrelse består av representanter från kommunen (KSAU eller motsvarande beslutsfattare samt kommunchef), Riksbyggen (marknadsområdeschef) samt medlemmarna (de boende). Kommunen och Riksbyggen har tillsammans alltid majoritet i styrelsen. De anser att det är viktigt med ett nära samarbete med vård- och omsorg. Konceptet vänder sig till kommuner som vill använda ett alternativ till traditionellt kommunalt fastighetsförvaltande, samtidigt som man vill ha fortsatt inflytande över verksamheten. De ser blockhyresavtal med KBAB som intressant men som osäkert, men man vill helst ha

kommunal borgen. KBAB har inte träffat Riksbyggen. Referensobjekt finns i Munkfors.

**Ekeblad Real Estate Investment Management AB** – De äger och förvaltar fastigheter. Förvaltningen löses med lokal anknytning. Klarar de nivån för blockhyresavtal så klarar de av att finansiera projektet. De kommer att använda sig av utländsk arbetskraft för att kunna bygga så billigt som möjligt. De var tidigt intresserad av att vara med i projektet men fick sedan avböja pga att de inte trodde att de skulle klara finansieringen, men nu ser de möjligheten. KBAB har inte träffat intressenten.

Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår att man går vidare med PEAB som samarbetspartner för att de har en intressant produkt och koncept som kan fungera i Molkom samt att de bäst möter upp de önskemål förvaltningen har i sitt perspekt. Ägande, förvaltning samt säker finansiering är andra faktorer som stärker valet.

Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår även att ett samarbetsavtal tecknas med PEAB, för vilka principer som ska gälla för framtida markanvisningsavtal.



För att kunna uppföra trygghetsboendet på fastigheterna Karlstad Molkom 1:137 och 1:138 (mellan Sjövägen och Storgatan) så krävs detaljplaneändring. Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår därför att ändring av detaljplan begärs hos stadsbyggnadsnämnden.

Hans Wennerholm  
teknik- och fastighetsdirektör

Thord Tärnbrant  
enhetschef

Beslutet skickas till

Elin Brantedal, teknik- och fastighetsförvaltningen

Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen

Torbjörn Frykstedt, teknik- och fastighetsförvaltningen