

Datum: 2018-06-08
Handläggare: Peter Öfverström
Direktr:
Diariernr: 2018.379 KS

Kommunstyrelsen

Framtida plan för kvarteret Solen 14 (Kabom)

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen fastställde den 20 augusti 2012 (§ 125) kommunledningskontorets förslag till målbild avseende kvarteret Solen (Kabomfastigheten). Målbilden innebar att ett föreningshus skapas i den gamla gula huvudbyggnaden, att smålägenheter skapas i den gamla gråa träbyggnaden mot söder, att nybyggda bostäder skapas i väster och norr samt att en mindre servicebutik kan byggas vid parkeringen mot Kungsgatan.

Beslutet innebar att ett nytt detaljplanearbete för västra delen av kvarteret Solen (Kabomfastigheten) ska i huvudbyggnaden ange förenings- och kulturverksamhet. Mot Kungsgatan, Västra Ringgatan och Drottninggatan ska i första hand innehålla bostäder med parkeringsmöjligheter under mark. Det ska också prövas möjligheten att inrymma någon form av centrumverksamhet (butik, restaurang, kafé) längs Kungsgatan.

Beslutet innebar också att Samhällsbyggnadsnämnden fick i uppdrag att snarast påbörja en revidering av detaljplan för västra delen av kvarteret Solen enligt föreslagen målbild. Kommunledningskontoret fick i uppdrag att i samarbete med Fabs AB och kultur- och fritidsförvaltningen skapa ett lokalprogram för innehåll, ekonomiska förutsättningar och hyresnivåer i blivande föreningshuset.

På styrelsemöte i Fabs 2017-10-19 (§ 63) beslutade styrelsen att verka för att nu gällande målbild upphävs samt att verka för att kommunen godkänner ny målbild med utveckling av kvarteret Solen 14 så att befintliga byggnader används för kontor och att byggrätt för bostäder bildas.

Förvaltningens yttrande

Kommunledningskontoret har av Fabs AB erhållit "PM – Utveckling av kvarteret Solen 14", daterat 2017-10-19, vilken beskriver bakgrunden till det beslut som styrelsen i Fabs AB fattade 2017-10-19 (§ 63) avseende målbild för kvarteret Solen.

Av PM och styrelsebeslut bedöms kvarteret Solen 14 inte nyttjas ekonomiskt effektivt eller hållbart. Scenariot att bibehålla ägandet och inte utveckla fastigheten ses inte som ett hållbart alternativ varför Fabs föreslår att utveckling startar inriktad på att utveckla befintliga byggnader till kontor och samtidigt utveckla byggrätt för bostäder på parkeringsytorna.

Vid tidpunkten för beslutet av Fabs styrelse hyrdes delar av lokalerna ut för tillfälligt boende för ensamkommande flyktingbarn, till föreningslivet och till kommunala verksamheter och snitthyran uppgick till ca 550 kr/kvm och uthyrningsgraden var ca 35 % och i princip alla kontrakt var omförhandlade till rivningskontrakt. Idag är byggnaden i princip tom på hyresgäster. För 2018 budgeteras ett negativt resultat om ca 700 tkr. Fabs skriver att om nödvändigt underhåll och bristande funktioner skulle åtgärdas samtidigt som lokalerna i dess helhet hyrs ut till föreningslivet skulle hyran behöva höjas till 915 kr/kvm för att fastigheten skulle generera ett nollresultat.

I PM:et nämner Fabs ett så kallat "nollalternativ" vilket innebär att inte fortsätta att utveckla fastigheten och bibehålla ägandet, ett alternativ som inte Fabs ser som en möjlighet. Lokalerna uppfyller bristfälligt de krav som ställs i lag och förordning för permanent uthyrning som arbetsplatser. Skulle bolaget övergå till mer sedvanliga kommersiella kontrakt, till skillnad från rivningskontrakt, skulle åtgärder behöva genomföras och hyran höjas, vilket skulle kunna medföra ekonomiska problem för de föreningar som hyr idag.

Under sommaren 2016 genomfördes en exploateringsförstudie vilken påvisade att det går att få ut mellan 5 000 och 5 500 kvm uthyrningsbar yta inom de befintliga byggnaderna. Marknadshyran bedömdes till ca 1 500 kr/kvm för kontorslokaler i centralt läge. Projektkostnaden uppskattades till 120 mnkr inklusive oförutsedda kostnader och i beloppet ingick 15 mnkr för eftersatt underhåll och Fabs skriver att projektet uppvisar en ekonomisk hållbarhet. Förutsatt ett godkännande från kommunstyrelsen av ny målbild för kvarteret Solen krävs uppdaterade beräkningar.

Fabs skriver att fastigheten ska utvecklas på ett hållbart sätt och att bolaget ska arbeta med material och systemval som minimerar miljöpåverkan samt att byggnaden är flexibel och anpassningsbar.

Fabs förslag till ny målbild innebär att de parkeringsytor som finns idag på fastigheten används för förtätning av staden, det vill säga byggande av bostäder. En byggnad uppförs på nuvarande parkeringsytor mot Drottningsgatan och en byggnad på parkeringsytan framför Kabomhuset med en total beräknad bostadsyta om ca 5 000 kvm, vilket skulle inrymma ca 50 "normaltreor". Byggnadernas höjd skulle motsvara 2 eller 3 våningar.

Fabs skriver att en byggrätt för upplåtelseform hyresrätt är värderad till ca 3 mnkr medan ett byggrätt för bostadsrätt värderas till ca 10 mnkr. Fabs förordar att minst halva byggrätten avyttras till annan aktör för utveckling av bostadsrätter och att resterande del behålls av fastighetskoncernen för utveckling till hyresrätter.

Vad gäller parkeringsmöjligheter skriver Fabs att genomförd förstudie visat på att det inte är ekonomiskt lönsamt att kompensera bortfallet av parkeringsplatser med ett underjordiskt parkeringsgarage. Enligt aktuell parkeringsnorm krävs 0,5 platser per lägenhet, det vill säga 25 stycken för 50 lägenheter. Vad gäller kontorsbyggnaden skulle det krävas ca 100 platser. Dessa platser inryms inte i framfört förslag utan andra lösningar måste utredas. Fabs nämner tänkbara förslag på lösningar så som parkeringsköp alternativt att ha parkering på bottenplan men låta huskropparna växa ytterligare på höjden.

Utifrån ovanstående föreslår kommunledningskontoret att nuvarande målbild upphävs och ersätts med ny målbild för kvarteret Solen 14 (Kabom). Målbilden innebär att befintliga byggnader ska inrymma kontorslokaler och befintliga parkeringar omvandlas till byggrätter för bostäder, med möjlighet till både bostadsrätter och hyresrätter.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Tidigare målbild fastställd 20 augusti 2012 (KS § 125) upphävs.

Ny målbild för kvarteret Solen 14 (Kabom) godkänns vilken innebär att befintliga byggnader ska inrymma kontorslokaler och befintliga parkeringar omvandlas till byggrätter för bostäder.

Beslutet ska skickas till

Fabs AB

Kommunledningskontoret

Anneli Schwartz
tf Kommundirektör

Peter Öfverström
Koncernredovisningschef