



KSAU 2016-10-17

Arrendeavtal för bostäder, Karlshäll 2 och 3, Wonderbox

Ärendet

Företaget Wonderbox AB har kommit in med en förfrågan om mark för att uppföra tillfälliga bostäder enligt deras koncept ”plug and play-living”. Deras affärskoncept är attraktiva tillfälliga modulbaserade hyresbostäder och målgruppen är unga yrkesverksamma vuxna. Bostadsmodulerna tillverkas på annan ort och monteras på plats. Bostäderna kommer upplåtas på korta kontrakt i syfte att flytta bostäderna till annan plats inom några år när behoven ändras. Ett område som kommunen håller på att planlägga för bostäder har föreslagits för att utnyttja marken i väntan på en färdig detaljplan då permanent bebyggelse ska byggas på platsen. Ett förslag till arrendeavtal mellan kommunen och Wonderbox AB har tagits fram. Enligt avtalet upplåter kommunen fastigheterna Karlshäll 2 och 3 som ett anläggningsarrende på 5 år och arrendeavgiften uppgår till 125 000 kr per år. Kommunledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner arrendeavtalet.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner förslag till arrendeavtal mellan kommunen och Wonderbox AB

Bakgrund

Wonderbox AB startades med idén att göra smarta containerboende för unga yrkesverksamma vuxna. Konceptet är anpassat efter målgruppen och stor vikt är på att skapa ett integrerat smart boende med digitala tjänster kopplat till boendet och med sociala ytor för möten och arbete. Bostäderna kan både hyras ut direkt till privatpersoner och även blockuthyras till företag. Modulerna ska tillverkas med platsbyggd inredning och möbler i egen design vilken även får ner inköpskostnaderna i produktionen. Modulerna tillverkas på annan ort (i samarbete med Swedish Moduls AB) och monteras sedan på platsen i stålstommar. I och med att marken kan iordningställas



samtidigt som bostäderna byggs på fabrik räknar Wonderbox AB att kunna genomföra byggnationen på några månader. Wonderbox AB avser komma in med en ansökan om tidsbegränsat bygglov på platsen för arrendet under sista kvartalet 2016. Projektet i Danderyd blir pilotprojekt men Wonderbox avsikt är att deras bostäder ska finnas på fler platser i olika städer och att modulerna kan flyttas vidare när arrendet går ut.

Kommunledningskontorets utredning

Marken upplåts med ett anläggningsarrende med en löptid på 5 år. Arrendavgiften är 125 000 kr per år och ersättningen är satt efter en oberoende värdering.

Arrendet ska sägas upp av kommunen senast 6 månader före löptidens slut och avsikten är att arrendet inte ska löpa längre men det finns möjlighet att förlänga med ett år. Arrendatorn förbinder sig att avflytta och montera ned bebyggelsen samt återställa marken vid arrendetidens utgång. I övrigt gäller reglerna om arrendeavtal i jordabalken. Kommunen har rätt i enlighet med arrendeavtalet att inom projektet hyra 8 bostäder för kommunens behov.

Avtalet är villkorat att Wonderbox AB inom viss tid erhåller tillfälligt bygglov och påbörjar byggnation inom viss tid. I gällande detaljplan är tomterna planlagda för fristående villor varför endast ett tillfälligt, tidsbegränsat bygglov är aktuellt. Bygglovets hanteras i ett separat ärende enligt PBL. Fastigheterna ingår i bevarandeområde D06 enligt kommunens kulturmiljöhandbok och frågan om kulturmiljö kommer att behandlas i den pågående detaljplanen för området.



Ovan är illustrationsskiss som visar tänkt situationsplan där föreslaget arrendeområdet är markerat med rött.



Åsa Heribertson
Komundirektör

David Grind
Plan och exploateringschef

Bilaga:

1. Förslag till arrendeavtal med Wonderbox AB
AB
2. Företagspresentation Wonderbox AB

Exp:
Alla nämnder