

## Förslag till Raseborgs stad

### Idékoncept för förädling av stadens mark kring pensionärsbostäderna och skapande av ett attraktivt kvarter för boende i centrum av Bromarv



*Idéskiss: JS Bygg & Design*

### Bakgrund till förslaget

MyBromarv arbetar med att få fler invånare att bosätta sig i Bromarv. Raseborgs stad har samma målsättning, men staden har inga lediga tomter att erbjuda i byn. På fastigheten 710-572-1-13 Furumalm finns ett 6000 m<sup>2</sup> stort område med en total byggrätt om 1250 m<sup>2</sup>. Av byggrätten har 434 m<sup>2</sup> använts för 8 hyresbostäder, "pensionärsbostäderna", som byggdes år 1980. Kvar finns 816 m<sup>2</sup> oanvänd byggrätt. Pensionärsbostäderna är uthyrda, men i dåligt skick och måste på längre sikt förnyas. På samma fastighet verkar också Bromarv FBK i stadens hyresutrymmen. Utrymmena kan bli tomma inom några år till följd av att Bromarv FBK planerar att bygga en ny räddningsstation vid Kansjerfs vägskäl och flytta verksamheten dit åren 2022-23.

MyBromarv AB föreslog 30.11.2020 för Raseborgs stadsstyrelse att staden tillsammans med MyBromarv utreder möjligheterna att utnyttja den oanvända byggrätten intill åldringsbostäderna och locka privata investerare att bygga ut området. Avsikten var att göra en plan som kan förverkliga stegvis och som på sikt kunde göra området till ett attraktivt bostadskvarter på gåavstånd från bycentrum och nära till båtplats.

## Planläggningsläget

Områdets byggrätt är fastställd i en delgeneralplan som godkändes 26.11.2012. Fastigheten Furumalm 1:13 ägs av staden och omfattar 45.840 m<sup>2</sup> land och vattenområden på bägge sidan av Vättilaxvägen. Området kring pensionärsbostäderna har fyra olika beteckningar i delgeneralplanen över Bromarv kyrkby nr 7642:

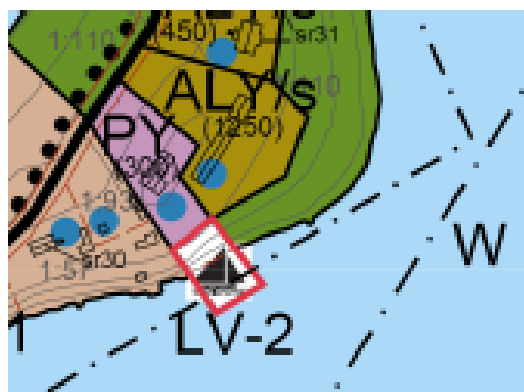
1) Området längs stranden i öster och mellan biblioteket och gravgården är i planen klassat som område för *närrekreation* (VL). VL-området har ingen byggrätt, men man kan tänka sig att på östra stranden få bygga tex. en tennis-/paddelbana, allmän bastu eller strandbodas som förverkligar planens syfte, dvs. närrekreation.

2) Området där hyresbostäderna står har beteckningen ALY/s. Det avser område för *bostads, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljöns särdrag beaktas*. Områdets yta är ca 6000 m<sup>2</sup>. Byggrätten är fastställd till 1250 m<sup>2</sup> våningsyta.

3) Området där Bromarv FBK verkar har beteckningen PY, som står för *område för allmän service och förvaltning*. Området reserveras för byggnader som tjänar allmän förvaltning eller allmän service samt servicebostäder. På området får byggas bostäder för verksamhetens personal. Branddepåområdes areal är 3244 m<sup>2</sup> och byggrätten är 300 m<sup>2</sup> våningsyta.

4) På fastighetens sydöstra strand finns plats för en *småbåtshamn avsett för privat bruk*, med beteckningen LV-2. För tillfället finns där ingen hamn. Hamnområdet är inlöst av staden, styckat och hör till fastigheten Furumalm 1:13.

Den totala byggrätten inom det tilltänkta bostadsområdet på Furumalms 1:13-fastigheten är 1550 m<sup>2</sup> våningsyta. Fastigheten är inte styckad i tomter, men områdena PY och ALY/s har i delgeneralplanen utmärkta byggnadsrutur.



## Förslag till förädling av området

MyBromarv gav i januari 2021 i uppdrag till JS Bygg & Design att utveckla skisser för hur platsen och byggrätten optimalt kunde utnyttjas. Förslaget innehåller utvecklingsperspektiv i tre skeden för de möjligheter som den nuvarande delgeneralplanen medger. Förslaget utgår från nuläget, dvs att stadens hyresbostäder och FBK finns kvar några år, men att hela tomtens potential beaktas redan i detta skede och att en försäljning av ALYs- området, också inkluderar en option att lösa in byggrätten för PY-området.

Optimalt utnyttjat kunde fastigheten bebyggas med ca 20 bostäder. Enligt förslaget kunde man få plats för 6 bostäder à 136 m<sup>2</sup> i tre parhus på sluttningen mot östra stranden, 4 bostäder à 77 m<sup>2</sup> i ett nytt radhus på västra sidan och ytterligare 5 bostäder à 85 m<sup>2</sup> i radhus uppe på backen med utsikt mot bägge stränderna. I radhusen kan man också inrymma 4-7 mindre bostäder. Den mest attraktiva platsen för bostäder är sluttningen mot öster och byggrätten kunde också användas för enskilda hus i 1 ½ plan.



Byggnadsprojektet är relativt stort för lokala byggare och förutsätter att det väcker intresse hos investerare och kan finansieras i samarbete mellan finansiärer och byggare. De sonderingar som MyBromarv gjort bland finansiärer, bostadsförmedlare och byggföretag visar att platsen väcker intresse och efterfrågan på bostäder på central plats nära båtplats är god. Ju snabbare man kan komma till byggstart desto bättre, eftersom pandemin lett till ett stort intresse att investera i bostäder som möjliggör distansarbete.

Bostäderna kan antingen vara fritt finansierade eller med sk. RS-avtal. I det först fallet kan investeraren först sälja bostaden när den är klar och slutgranskad=köparen ser vad den köper.

RS-avtal innebär att byggföretaget gjort ett avtal med banken. Byggstart sker när tex. 60% av bostäderna i ett byggnadsskede är reserverade och köparna betalar enligt färdigställande / i rater.

För att få ut maximal nytta av området borde det bildas två tomter (ALY/s och PY) som senare kan sammanslås. Området borde planeras som en helhet så att alla potentiella köpare vet vad som kommer att byggas, dvs. att de som köper bostäder vet vad som kommer att hända i framtiden. Ett helhetsgrepp behövs också för finansieringen av VL-områdets infrastruktur (vägar, småbåtshamn,

bastu, strandbodar) så att alla garanteras samma rätt till VL-områdets infrastruktur och deltar i finansieringen. Servicen skulle vara öppna för alla, men ge förtursrätt åt dem som köpt bostadsaktier.

MyBromarv har utrett stadens intresse att investera i hyresbostäder för äldre och funnit att det inte föreligger några planer på att investera i ny kapacitet i Bromarv. I nuläget hyrs fem av de åtta lägenheterna i hyreshuset av pensionärer och två av yngre personer. En bostad användes som stadens sjukskötarmottagning. Planeringen utgår ifrån att hyresavtalen som staden uppgjort överförs på den nya köparen. Köparen förutsätts bygga 4-7 mindre hyresbostäder för de pensionärer som bor i de nuvarande hyresbostäderna och förbinda sig till att hyra ut dem under minst fem år. För tillfället finns det brist på små hyresbostäder för personal och för personer som vill pröva på att bosätta sig i Bromarv. Alla hyresbostäder inom Ekobyn är för tillfället uthyrda. I bilagan finns en kalkyl som visar att också små hyresbostäder (ca 30 m<sup>2</sup>) kan ge en avkastning på 8% på investerat kapital.

**Skede 1:** Nybyggnad av tre parhus á 272 m<sup>2</sup> => 816 m<sup>2</sup> (obyggt 0 m<sup>2</sup> på ALY/s området).

Parhusen är planerade så att de ligger vid byggrutans östra gräns och är placerade med beaktande av terrängen. Inkörningen skulle ske mellan hyreshuset och de nya byggnaderna med parkering vid byggnaderna. Parhusen är placerade så att de har sol morgon middag och kväll. Skede 1 kan förverkligas omgående på basen av existerande plan.



**Skede 2:** Nybyggnad av ett radhus 308 m<sup>2</sup> - rivning av det gamla radhuset 434 m<sup>2</sup> (kvarstår 126m<sup>2</sup> oanvänd byggrätt på ALY/s-området). Det nya radhuset (behöver inte vara en radhuslänga) förutsätter att hyreshusen rivs. De är placerade så högt på tomten att man har utsikt över Kyrkviken, men också till vattnet på östra sidan.



**Skede 3:** Rivning av den gamla brandstationen ~255 m<sup>2</sup> => RO 300 + 126 från andra byggrutan om dessa slås ihop - uppförande av nytt radhus på 426m<sup>2</sup>. Skede 3 kan också förverkligas innan skede 2, under förutsättningar att FBKs nya utrymmen blir klara år 2023. PY-området är för *allmän service eller servicebostäder*, vilket kräver tolkning av planläggningsavdelningen om vad som kan byggas utan undantagslov.



## Tentativ tidtabell för förverkligande

### Våren 2021

- 1) Staden tar beslut om att avyttra tomten genom en öppen anbudsprocess. Intresserade investerare får lägga bud på köp av det outbrutna ALY/s området med option på inlösen av PY-området. Formen kan vara ett reservationsavtal med villkor som tryggar att byggnationen blir av eller direkt köp via föravtal
- 2) Staden informerar hyresgästerna i hyreshuset om att staden planerar nybyggnation nedanför hyresbostäderna och söker ett samarbete som på sikt också kan erbjuda nya ersättade bostäder.
- 3) Staden bildar två tomter för de berörda områdena ALY/s och PY. Stadens planläggningsavdelning bedömer vilken typ av servicebostäder som kan byggas på basen av planen eller om vad som kan göras med undantagslov på PY-området.
- 4) MyBromarv samlar information om potentiella inflyttares boendeönskemål

### Hösten 2021

- 5) Staden öppnar anbudsruna med intresseanmälan att presentera en konceptplan för att bygga området
- 6) Staden gör reservationsavtal eller köpavtal med potentiell investerare
- 7) Planering av helheten och provmarknadsföring av bostäderna
- 8) Planeringen av hamnen och verksamheter på närreklamationsområdet påbörjas

### År 2022

- 9) Långt arrendeavtal mellan staden och köparen gällande delar av VL-området för gemensamma fritidsaktiviteter (banor, bastu, bodar) samt småbåtshamnen.
- 10) Byggstart hösten 2022/våren 2023

### År 2023

- 11) Gamla brandstationen rivs
- 12) Nytt radhus byggs på åsen med ersättande bostäder för hyreshusen
- 13) Radhusen inflyttningsklara

### År 2024-25

- 14) Nytt radhus byggs ned mot vägen
- 15) Projektet är slutfört

## Avtalsmodellen

Det kunde vara planeringsreserveringsavtal som leder till köp eller föravtal som leder till köp. Den första modellen kunde erbjuda mer flexibilitet för att utveckla planerna tillräckligt långt innan avtal om köp ingås. Handpengen föreslås vara tillräckligt stor så att anbudsgivaren seriöst förbinder sig till anbudet.

## Syftet och innehållet i anbudsförfrågan

Stadens syfte är att utveckla området till ett attraktivt boendekvarter för folk som vill flytta till Bromarv. Avsikten är att planera bostäderna så att de lämpar sig för distansarbete och blir attraktiva för yrkesarbetande/företagare som jobbar hemifrån. Stadens målsättning är att skapa ett attraktivt bostadskvarter på gåavstånd till bycentrum och båtplatser.

Intresseanmälan gäller ALY/s området inom byggrutan där hyresbostäderna finns med målsättning att utnyttja den oanvända byggrätten på 816 m<sup>2</sup>, men anbudsgivaren förväntas också ge en vision för hur hela byggrätten för ALY/s (1250 m<sup>2</sup>) och PY (300 m<sup>2</sup>) områdena kunde utnyttjas.

*Byggnadsstandarden bör vara för året om bostäder.* Anbudet bör också omfatta förslag på hur VL-området kunde utnyttjas inom ramen för existerande planebeteckning samt hamnreservationen.

I anbudet bör ingå

- projektplan och skisser över den tilltänkta byggnationen samt beskrivning av den tilltänkta verksamheten
- plan för hur hyresboende kan tryggas
- kostnadskalkyl bestyrkt och finansieringsplan samt plan för byggnationen på hela området
- tidtabell för förverkligandet
- pris €/m<sup>2</sup> våningsyta separat för ALY- och PY-området (rivningskostnaderna bör beaktas)

Reserveringsavtal erbjuder anbudsgivaren ensamrätt att planera byggandet samt undersöka närmare möjligheterna att förverkliga planerna på reserveringsområdet. Reservationen är i kraft under 12 månader.

Reserveringsavtal innehåller följande villkor:

- a) anbudsgivaren förbehålls ensamrätt för planering samt övriga förberedelser av området under 12 mån. Byggstart bör ske inom 14 mån.
- b) anbudsgivaren står för samtliga kostnader som uppstår på basen av den tekniska och ekonomiska planeringen och övriga förberedelser.
- c) Anbudsgivaren erlägger en reservationsavgift om 40.000 Euro. Reservationsavgiften är en delbetalning på köpesumman, men återbetalas inte ifall avtalet inte fullföljs.
- d) De byggnader som bolaget uppför på området bör ha en våningsyta som motsvarar den maximala byggrätten i planen, d.v.s. 1250 m<sup>2</sup> vy (= byggskyldighet).
- g) Avtal om köp ingås när anbudsgivaren kan redogöra för att sådana byggnadsritningar har upprättats att förutsättning för att erhålla bygglov enligt byggnadstillsynens bedömning föreligger. Området ska bebyggas inom 5-7 månader från den tidpunkt då man undertecknat köpebrevet.
- i) Anbudsgivaren har en option att lösa in marken där brandstationen är belägen PY-området till priset i anbudet. Anbudsgivaren bör garantera att en rivning av byggnaden inte skadar driften av kabeloperatörernas funktioner i byggnaderna

## **Bilaga 1: Kalkyl för beräkning av avkastning för investering i hyresbostäder**

I PMet föreslås, att köparen av fastigheten skulle åläggas att bygga 4-7 små hyresbostäder, bl.a. för att försäkra sig om att de 5 pensionärerna, som i dag bor på fastigheten garanteras en bostad för exempelvis 5 år. Byggaren/investeraren skulle garanteras en bruttohyra om exempelvis 8 % p.a. för hyresbostäderna, som efter 5 år också skulle kunna säljas.

Ifall hyresbostäderna skulle vara 30 m<sup>2</sup> (i dag drygt 30 m<sup>2</sup>) och byggkostnad+marginal (försäljningspris) 3000 e/m<sup>2</sup> skulle priset på hyresbostaden således bli 90.000 e. En hyra om 600 e/månad skulle ge den önskade bruttoavkastning.