



Ansökan om köp av prästgården i Vaxholm

Sveafastigheter Bostad AB (Org. nr 55 69 85- 1271) och BiG Vaxholm inkommer härmed med en ansökan om att köpa fastigheten Vega 9 med tillhörande byggnad, Prästgården. Fastigheten är belägen på Hamngatan i Vaxholm. Förhandlingar om köpeavtal ska påbörjas efter det att kyrkofullmäktige har fattat beslut om försäljning.

Sveafastigheter Bostad och BiG Vaxholm har för avsikt att, i en byggemenskap, utveckla området med nya bostäder som ska öka områdets attraktivitet samt bidra till en större gemenskap. Byggemenskapen omfattar även upprustning och ombyggnad av Prästgårdshuset. Sveafastigheter Bostad bygger, äger och förvaltar bostäderna inklusive prästgårdshuset långsiktigt.

Ett hyresavtal som reglerar hyresvillkoren ska skrivas mellan BiG Vaxholm och Sveafastigheter Bostad, samt om Svenska kyrkan så önskar, även mellan Svenska Kyrkan och Sveafastigheter Bostad.

Se bilaga för en utförligare beskrivning av Prästgårdens affärsförslag. Samt se bifogad pärm för förslag till om- och tillbyggnad för kyrkan och gemensamhetsboende.

Ersättning erläggs enligt nedan:

Sveafastigheter Bostad AB eller av bolaget helägt dotterbolag förvärvar fastigheten Vaxholm Vega 9 av Svenska kyrkan till ett pris av Sextonmiljoner kronor (16.000.000,-). Ansökan är villkorat av att kommunen medger en ny detaljplan för nytt uppförande av ca 1800 - 2.000 kvm Bruttoarea bostäder på fastigheten Se bilagt affärsförslag.

- En handpenning om två miljoner kronor erläggs i samband med planbesked från Vaxholms kommun.
- Resterande köpeskilling erläggs på tillträdesdagen, som sker när:
 - Detaljplan för området, som medger bostäder vinner laga kraft



- Bygglov för bostäderna vinner laga kraft. Köparen ska ansöka om bygglov senast 6 månader efter det att detaljplanen vinner laga kraft

Bilagd pärm med flikar:

1. Planbestämmelser, primärkarta och foton
2. Tomtkarta, förslag med beskrivning av riktlinjer
3. Ombyggnadsförslag av Prästgården
4. Skisser
5. Affärsförslag Prästgården
6. Sveafastigheter Bostad, företagspresentation
7. Program för BiG Vaxholms kollektivhus (prel)

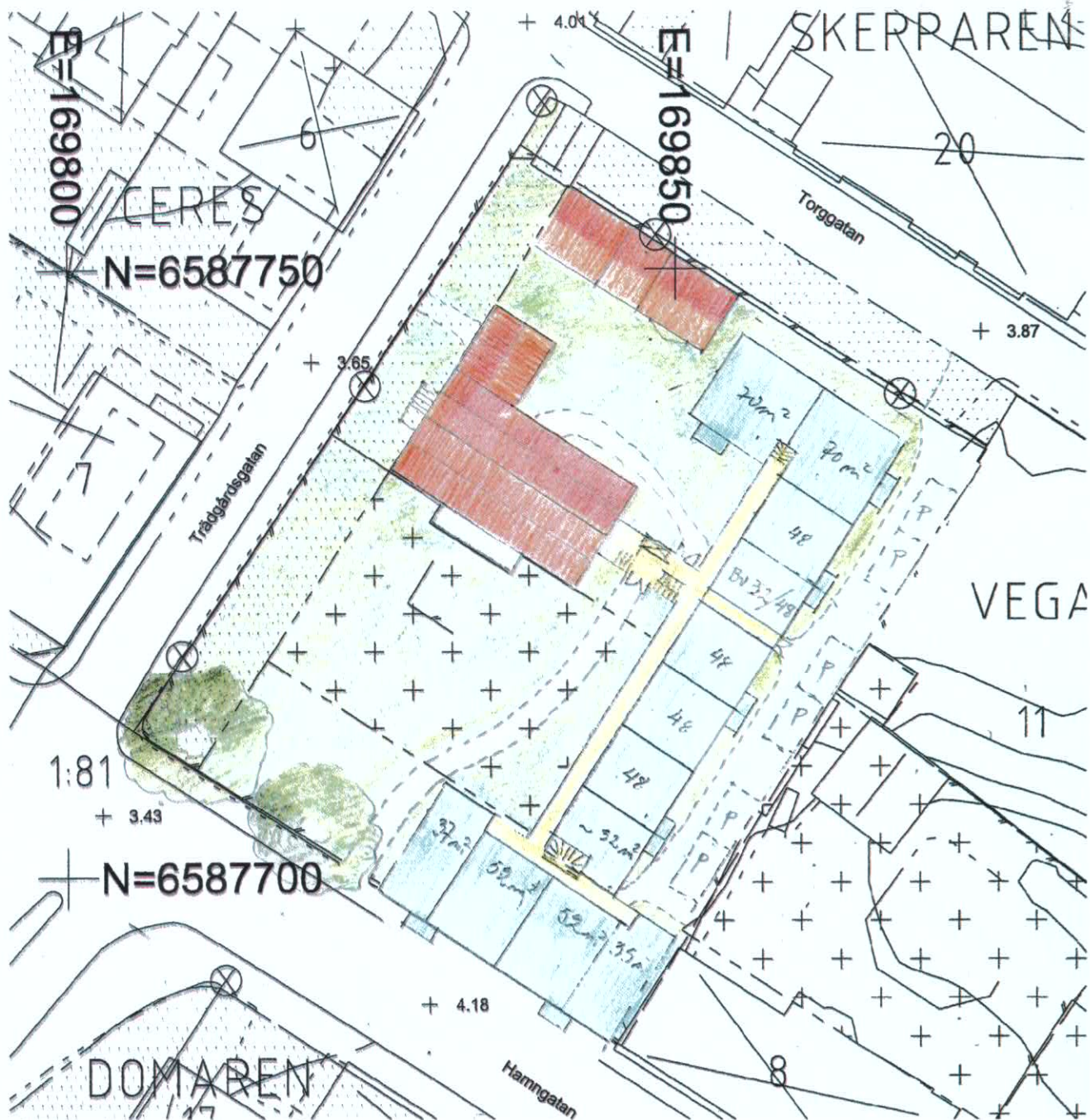
Vaxholm den 3/7 2017

Svante Jernberg

VD Sveafastigheter Bostad AB

Ingrid Ekstedt

Ordf BiG Vaxholm



Kv Vega 9. Skala ca 1:500 Blå markering ny byggnad. Gul markering inomhuskommunikation.

Beskrivning av riktlinjer för prästgårdstomtens utbyggnad för BiG Vaxholm

Förslaget innebär att den befintliga detaljplanen från 1926 behöver ändras. Den nya ska tillåta ett flerfamiljshus i två våningar med inredd vind. Mot Torggatan ska huset göras lägre så att solvärdena för kv Skepparen 20 inte försämras. Ca 35 mindre lägenheter förväntas få plats.

Byggarea på mark = 681 m² inklusive de gulmarkerade kommunikationerna.

Bodarna som nu är placerade mot den sydöstra tomtgränsen ska flyttas till det norra hörnet och renoveras. I bevarandeplanen, antagen 1979, är både prästgården och bodarna markerade som intressanta ur kulturhistorisk synvinkel (den lägsta graden). Lägsta grundläggning är 2,65 m i höjdsystemet RH 2000. Tremeterskurvan går över nordöstra hörnet. Två stora träd mot Hamngatan ska sparas.

Själva prästgårdshuset behöver underhållas och i förslaget ligger att nedre verandan byggs in som en glasveranda och blir en del av matsalen. Nedervåningen delas mellan kyrkan och BiG Vaxholm enligt skiss daterad 2017 04 24.

AFFÄRSFÖRSLAG – PRÄSTGÅRDEN

Ett samarbete med BIG Vaxholm för att främja social hållbarhet i Vaxholm

Förslaget i korthet, uppdelat i två delar:

1. Kollektivboende

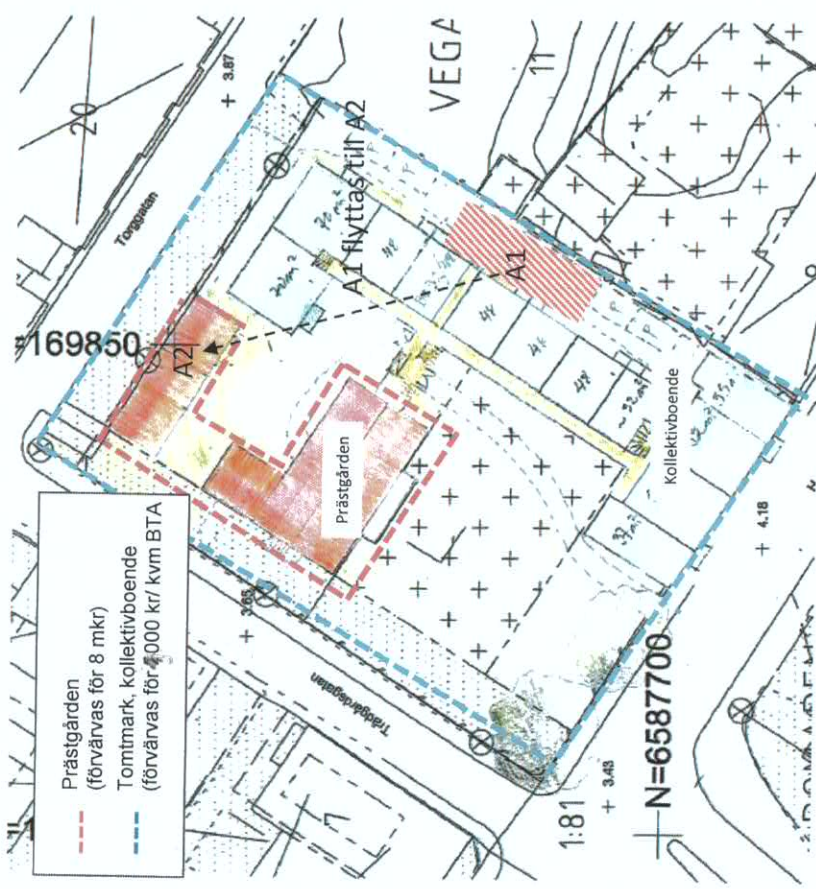
Sveafastigheter Bostad förvärv, av Svenska Kyrkan, fastigheten Vaxholm Vega 9 för att driva detaljplan och utveckla ett kollektivboende. Totalt beräknas projektet kunna inrymma ca. 20-40 lägenheter, fördelat på 2 000 m² BTA. Sveafastigheter Bostad betalar för marken 4 000 kr/kvm BTA. Fast pris om 8 mkr kvarstår ned till 1800kvm BTA

2. Prästgården

Som en del av affärsförslaget erbjuder sig Sveafastigheter Bostad också att förvärva Prästgården, samt ombesörja flytt av en befintlig byggnad på fastigheten, till ett förutbestämt pris om **8 mkr**. Svenska Kyrkan har, efter att ombyggnaden är klar, rätt att hyra del av prästgården på ett långt avtal om **1 800 kr/m²/år**. Sveafastigheter Bostad har sedan för avsikt att bygga om, renovera och bygga till Prästgården för ytterligare ca. 6 mkr.

Förvärvskalkyl

Förväntad inrymd kvm BTA på tomtmark (Kollektivboende)	2 000
Förslaget förvärvspris kr/ kvm BTA	4 000
Pris för potentiella byggrätter (Kollektivboende), mkr	8
Pris för befintlig Prästgård, mkr	8
Total köpeskilling, mkr	16



Handwritten signature/initials

BIG VAXHOLMS KOLLEKTIVHUS

Projektet ska präglas av ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet

Urval från övergripande projektidé

Hållbart – ekologiskt, socialt och ekonomiskt

Byggnationen kommer att ligga i framkant av ekologiskt hållbart byggande. Detta inkluderar också ett ekonomiskt hållbart byggande, samt en arkitektur som främjar det dagliga livet med gemensamma måltider, delade resurser etc.

Gemenskap

De gemensamma måltiderna, matlagningen, den vardagliga omsorgen om varandra och omsorgen om huset och trädgården är centrala funktioner vilka medverkar till att skapa ett trivsamt boende.

Hyreskalkyl

Hyreskalkyl för boende i kollektivet

Hyra/m ² /år, kr	2 000
Antagen lägenhetsstorlek, m ²	48
Varav lägenhet, m ²	40
Varav gemensamhetsutrymmen, m ²	8

Hyreskalkyl Prästgården

Hyra/m ² /år, kr	1 800
-----------------------------	-------



9/16