



Handläggare: Eleonor Eklind  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 265 14  
eleonor.eklund@gfk.stockholm.se

2003-04-15

Dnr: 03-510-1435

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse med Seniorgården AB om exploatering för bostadsändamål inom fastigheten Kampementet 4 samt delar av fastigheterna Kampementet 2 och Ladugårdsgärdet 1:39 på Östermalm. Genomförandebeslut.**

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan gatu- och fastighetsnämnden och Seniorgården avseende fastigheten Kampementet 4 samt delar av fastigheterna Kampementet 2 och Ladugårdsgärdet 1:39, i enlighet med vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 6,5 miljoner kronor enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Göran Gahm

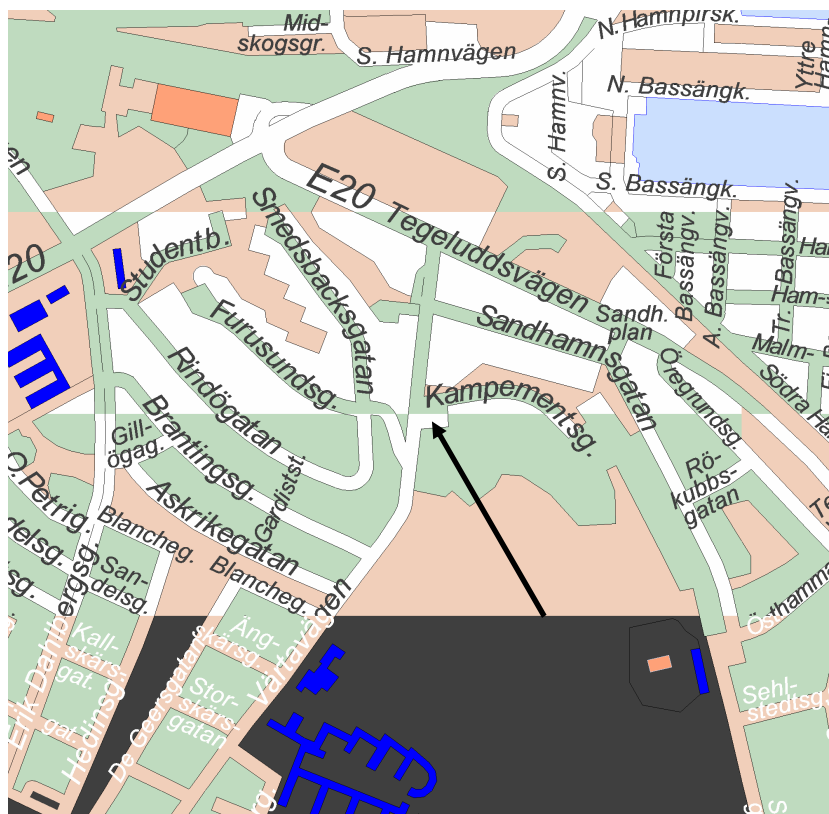
Anders Berglund

## **SAMMANFATTNING**

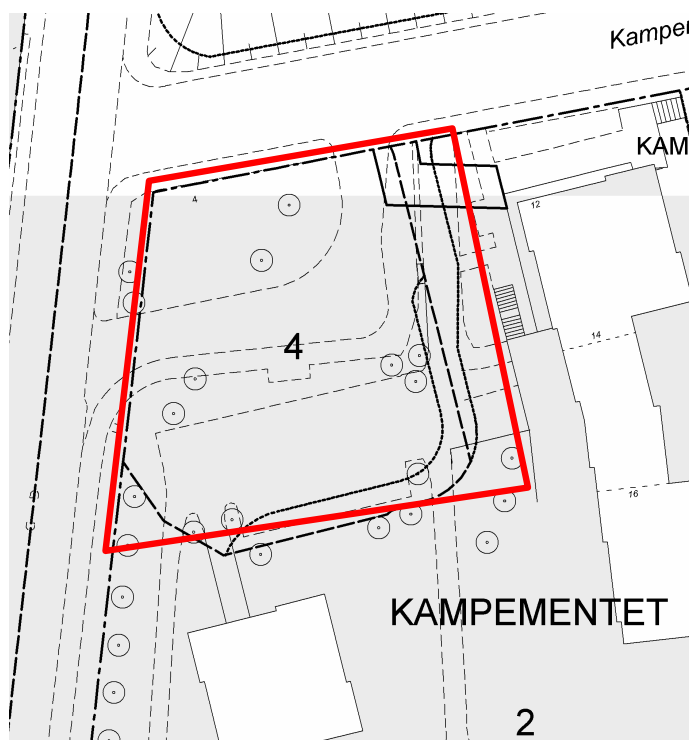
Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 1996-12-17 att godkänna preliminär markanvisning till Seniorgården AB för byggande av vårdbostäder inom fastigheten Ladugårdsgärdet 1:39 på Kampementsgatan. Detaljplan för kv Kampementet inom stadsdelen Ladugårdsgärdet fastställdes 2001-04-26.

För att fullgöra detaljplanens intentioner har ett förslag till överenskommelse om exploatering upprättats mellan staden och Seniorgården AB.

Projektet innebär att Seniorgården uppför ett bostadshus på fastigheten Kampementet 4 innehållande 96 vårbostäder för äldre i särskilda boendeformer med därtill hörande servicelokaler. Hyresavtal kommer att träffas mellan Seniorgården AB och Östermalms stadsdelsförvaltning.



Exploateringsområdets belägenhet



Exploateringsområdets omfattning

### *Fastighetsbildning*

Fastighetsreglering har skett i enlighet med detaljplanen för att tillskapa den nya bostadsfastigheten, Kampementet 4. Fastigheten skapades av fastigheterna Kampementet 2, Ladugårdsgärdet 1:38 och 1:39. Servitut och ledningsrätter reglerades också i förrättningen som avslutades av Lantmäterimyndigheten Stockholms län 2002-03-22. Beslutet överklagades av Bostadsrättsföreningen Kampementet 2. Fastighetsdomstolen beslöt 2002-08-23 att lämna överklagandet utan bifall. Bostadsrättsföreningen Kampementet 2 överklagade beslutet vidare till hovrätten, som dock avlog överklagandet 2002-11-28. Svea hovrätts utslag vann laga kraft 2003-01-08.

### *Fastighetsägare och tidigare överenskommelser*

Den nya bostadsfastigheten Kampementet 4 (fd Ladugårdsgärdet 1:38) och fastigheten Ladugårdsgärdet 1:39 ägs av Stockholm stad.

Tomträtten till fastigheten Kampementet 2 innehades tidigare av Svenska Bostäder AB. Tomträtten överläts 2001-04-24 till Bostadsrättsföreningen Kampementet 2 i samband med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Staden och Svenska Bostäder träffade 2000-03-01 en överenskommelse om den mark som skulle komma att tas i anspråk för bildande av den nya bostadsfastigheten. Marken nyttjades bland annat för 25 ytparkeringsplatser. Överenskommelsen innefattar säkerställande av parkeringsplatser i det parkeringsgarage som kommer att uppföras, att staden bekostar och bygger en ny lastkaj till livsmedelsaffären belägen i ett av husen samt att staden bekostar återställande av mark och belysning inom fastigheten samt anordnar gångväg. Som kompensation för förlorade parkeringsplatser skall staden till Svenska Bostäder erlagga en miljon kronor.

I samband med överlåtelsen av tomträtten övertog brf Kampementet 2 samtliga Svenska Bostäders rättigheter och skyldigheter knutna till överenskommelsen.

### **Tidigare beslut**

- ? 1996-12-17, GFN: Beslut om att godkänna preliminär markanvisning till Seniorgården AB för byggande av vårdbostäder inom fastigheten Ladugårdsgärdet 1:39 på Kampementsgatan
- ? 2000-10-02, KF: Beslut att anta förslag till detaljplan för gatumark mm invid kv Kampementet inom stadsdelen Ladugårdsgärdet
- ? 2001-01-18, länsstyrelsen: Beslut att fastställa beslut att anta detaljplan för mark vid kv Kampementet inom stadsdelen Ladugårdsgärdet
- ? 2001-04-26, regeringen: Beslut att avslå överklaganden i fråga om detaljplan för gatumark mm invid kv Kampementet inom stadsdelen Ladugårdsgärdet. Detaljplanen vinner laga kraft.
- ? 2001-09-06, regeringsrätten: Beslut att avslå yrkanden om syn samt förklaring att regeringens beslut skall stå fast.
- ? 2002-03-22, lantmäterimyndigheten Stockholms län: Beslut om fastighetsreglering berörande Kampementet 2, Ladugårdsgärdet 1:38-1:39 och ledningsrättsåtgärd
- ? 2002-08-23, Stockholms tingsrätt, fastighetsdomstolen: Avgör att överklagandet av fastighetsreglering berörande Kampementet 2, Ladugårdsgärdet 1:38-1:39 lämnas utan bifall

- ? 2002-11-28, Svea hovrätt, Avslår överklagandet av fastighetsreglering berörande Kampementet 2, Ladugårdsgärdet 1:38-1:39
- ? 2003-01-08, Svea hovrätts utslag vinner laga kraft

### **Beskrivning av projektet**

Projektet genomförs i enlighet med fastställd detaljplan. För att säkerställa genomförandet har ett förslag till överenskommelse om exploatering mm inom fastigheterna Kampementet 4 och del av Kampementet 2 samt del av Kampementet 1:39 upprättats.

Överenskommelsen innebär att fastigheten Kampementet 4 upplåts med tomträtt till Seniorgården AB.

Seniorgården skall inom fastigheten Kampementet 4 uppföra ett bostadshus innehållande 96 vårdbostäder för äldre i särskilda boendeformer med därtill hörande servicelokaler. Lägenheterna skall planeras tillsammans med Östermalms stadsdelsförvaltning.



*Föreslagen bebyggelse*

Förslag till hyresavtal mellan Seniorgården och Östermalms stadsdelsförvaltning är upprättat. Rätten att förmedla vårdbostäderna - såväl vid förstagångsupplåtelse som i succession – tillkommer staden genom ansvarig stadsdelsförvaltning.

Inom fastigheten skall erbjudas 10 parkeringsplatser i garage som ersättningsplatser till boende och lokalhyresgäster i Kampementet 2. Detta erbjudande har skriftligen gjorts av Seniorgården till berörda. Intresse fanns att hyra en plats i garaget. Övriga garageplatser planeras att uppföras för att tillgodose besöksparkering till Kampementet 4.

Seniorgården anlägger gångvägar och infartsgata till fastigheten samt till Kampementsgatan 4, 6 och 8 på grannfastigheten Kampementet 2. Seniorgården skall återställa och anlägga av exploateringen påverkade delar på fastigheten Kampementet 2 enligt en särskild upprättad markplan. Dessutom skall Seniorgården utföra de åtgärder staden skall ombesörja enligt överenskommelse med tomträttshavarna till fastigheten Kampementet 2. Staden och Seniorgården skall fördela kostnaderna mellan sig enligt särskild upprättad kalkyl.

Arbetena som staden skall bekosta direktupphandlas sålunda av Seniorgården. Då Seniorgårdens och stadens arbete är så involverade i varandra är det den enda praktiskt genomförbara lösningen. Dessutom är entreprenadkostnaden låg samtidigt som samordningsvinster uppnås. Detta är förenligt med LOU och stadens upphandlingspolicy.

Projektet medför att små justeringar måste göras av trottoar och gata vid korsningen Värtavägen och Kampementsgata. Även belysningen kring kvarteret måste ses över. Gatu- och fastighetskontorets utför och bekostar dessa arbeten.

### **Överenskommelse om exploatering**

Som ovan nämnts har ett förslag till överenskommelse om exploatering mm inom fastigheterna Kampementet 4 och del av Kampementet 2 samt del av Kampementet 1:39 upprättats mellan staden och Seniorgården. Avtalet innebär att fastigheten Kampementet 4 upplåts med tomträtt till Seniorgården för en årlig avgäld om 633 000 kronor.

Förutom vad som ovan beskrivs om projektet innehåller avtalet sedvanliga skrivningar om ekologiskt byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet etc.

### **Konsekvenser av projektet**

Under detaljplanarbetet har projektet bedömts utifrån olika aspekter och konsekvenser har analyserats och bearbetats. Då planen har varit föremål för prövning i flera instanser, länsstyrelsen, regeringen och regeringsrätten, har alla konsekvenser noggrant kunnat utvärderas och behandlas.

### *Miljö*

Den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen och den riskbedömning som utförts pga närhet till bensinstation har av anledningar som ovan beskrivits grundligt övervägts och analyserats.

För att dämpa buller från befintlig gatutrafik kommer den nya bebyggelsen att förses med ljudreducerande burspråk samt bullerdämpande fönster.

Byggnadens konstruktion och tekniska egenskaper skall ta hänsyn till att en bensinstation är belägen på motsatt sida om Värtavägen. Ett skyddsavstånd på 50 m ska hållas till entréer och utevistelse får inte anordnas mot bensinstationen.

Seniorgården ska tillse att intill liggande park- och naturmarksträd samt vegetation inte skadas under den tid nybebyggelse uppförs på fastigheten.

Park- och naturmaken ska avgränsas från exploateringsområdet med ett två meter högt staket. En trädplan är upprättas för att beskriva vilka träd som ska bevaras samt vilka nyplanteringsåtgärder som ska vidtas. Vite har införts i förslag till överenskommelse om exploatering för det fall träd skadas under byggtiden. Marklovspflicht är infört i detaljplanen för trädfällning.

#### *Gata, trafik, parkering, kommunikationer*

Projektet medför ingen avsevärd förändring i trafikflödena på angränsade gator, Värtavägen och Kampementsgatan.

Parkeringsbehovet bedöms kunna täckas av markparkeringar och platser i garage.

Värtavägen är bussförsörjd och har en hållplats för stomlinjebuss invid det planerade vårdboendet. Tunnelbanestation Gärdet finns inom gångavstånd.

#### *Stadsmiljö, offentliga rummet*

Den mark som tas i anspråk har tidigare utgjorts av framförallt gatumark. Den befintliga bebyggelse kring området består av punkthus som solitärer eller kopplade i längre huskroppar samt ett antal lamellhus. I närområdet finns även sjukhus samt garage med bensinstation och livsmedelsbutik. Den föreslagna bebyggelsen kommer att anpassas till den form och skala som förekommer i området.

### **Ekonomi**

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom exploateringen. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid tomträttsupplåtelse, 12 miljoner kronor. Det motsvarar en årlig intäkt för staden på 633 000 kronor.

Stadens utgifter för iordningställande av mark för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, anslutningsavgifter, fastighetsbildning och grundläggningsbidrag. Staden skall även bekosta vissa åtgärder på grannfastigheten Kampemenet 2 samt utföra och bekosta kompletterande arbeten på angränsande allmän plats mark.

Ingen sanering har bedömts nödvändig, men om så skulle vara fallet kommer staden att belastas med ytterligare kostnader.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas till ca 6,5 miljoner kr. Av dessa investeringsutgifter är i dagsläget ca 700 000 kr redan förbrukade på utredningar och administration.

<b>Exploateringskalkyl</b>	kr
<b>UTGIFTER</b>	
Projektering, administration mm (inkl fastighetsbildning)	1 200 000
Iordningställande av mark (grundläggningsbidrag, riving mm)	800 000
Ersättning parkering till brf Kampementet 2	1 000 000
Iordningställande av mark på Kampementet 2 mm	1 200 000
Iordningställande av mark på Ladugårdsgärdet 1:39 (belysning, trottoar mm)	1 200 000
Va-anslutningsavgift	800 000
Oförutsett	300 000
<i>Summa</i>	<i>6 500 000</i>
<b>INKOMSTER</b>	
Avgäldsunderlag	12 000 000
<i>Summa</i>	<i>12 000 000</i>
<b>SAMMANSTÄLLNING</b>	
Resultat	+ 5 500 000
Resultat per lägenhet	+ 91 000

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca + 5,5 miljoner kronor, vilket motsvarar ett överskott om ca 91 000 kronor/ekvivalent lägenhet där en ekvivalent lägenhet motsvarar 100 kvm. Se exploateringskalkylen ovan.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via gatu- och fastighetskontorets investeringsbudget.

Stadens investeringar överstiger 5 miljoner kronor, varför genomförandebeslut krävs från gatu- och fastighetsnämnden.

#### *Investeringsbudget*

Huvuddelen av stadens utgifter för exploateringen kommer att belasta 2004-års investeringsbudget.

#### *Driftkostnad*

Då ingen förändring sker på allmänplatsmark innebär projektet inga ökade driftkostnader, varken för gatu- och fastighetskontoret eller stadsdelsförvaltningen. Kapitalkostnaderna uppgår till ca 350 000 kronor. Intäkter



från tomträttsavgälden uppgår till 633 000 kronor. Stadsdelsförvaltningen kommer att belastas av kostnader för hyra av lägenheterna.

### **Genomförande och tidplan**

Byggstart beräknas kunna ske i augusti 2003. Bebyggelsen inom fastigheten skall vara färdigställd senast 30 månader efter laga kraft vunnet bygglov. Seniorgården skall i samråd med staden upprätta en huvudtidplan.

Stadens kompletterande arbeten på angränsande allmänplatsmark beräknas ske under 2004.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Behovet av äldreboende med service och tillsyn är stort inom stadsdelen. Östermalm. Genomförande av projektet innebär att 96 vårdbostäder för äldre i särskilda boendeformer med därtill hörande servicelokaler kan byggas på i huvudsak före detta gatumark. En tillkommande ny bebyggelse för vårdbostäder i denna omfattning bedöms som ett berikande komplement.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering, samt att nämnden godkänner investeringsutgifter om 6,5 miljoner kronor.

**SLUT**