



David Grind  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 260 52  
david.grind@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-06-17

## **Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Nockebyhov till Seniorgården AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Åkeshov 1:1 till Seniorgården AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med Micasa Fastigheter i Stockholm AB om fördelning av köpeskillning enligt förslag i utlåtandet.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

### **Sammanfattning**

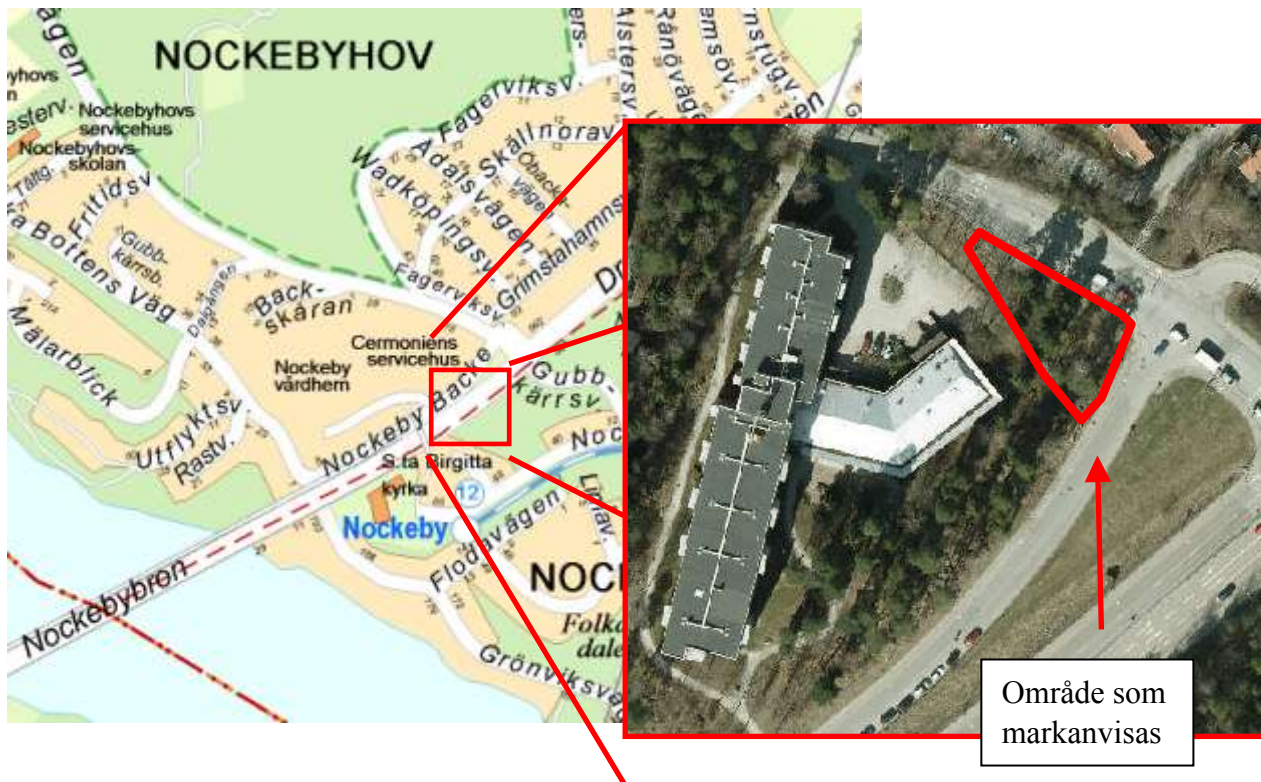
Seniorgården AB avser att förvärva del av fastigheten Ceremonien 5 av Micasa Fastigheter i Stockholm AB för att bygga bostäder. För att få en lämplig bebyggelse behöver byggherren även förvärva mark av staden på ca 700 kvm. För att reglera hur den totala köpeskillningen ska fördelas mellan Staden och Micasa har en överenskommelse kring detta upprättats. Staden har inga utgifter i projektet; byggherren står för alla kostnader förenade med exploateringen. Totalt innehåller projektet ca 95 lägenheter vilka får upplåtas med bostadsrätt. Kontoret

---

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal med Seniorgården AB

Bilaga 2: Förslag till överenskommelse med Micasa Fastigheter AB

föreslår att nämnden markanvisar området till Senioregården AB. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2010-06-09.



## Bakgrund

Senioregården AB, nedan kallad Senioregården, avser att förvärva del av fastigheten Ceremonien 5 av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. För att få till en lämplig bebyggelse behöver Senioregården även förvärva angränsande mark av staden på ca 700 kvm. Den största delen av den nya bebyggelsen sker på privatägd mark. I samband med att Micasa säljer mark genomför de en stor ombyggnad av befintlig bebyggelse som kommer att innehålla olika typer av vårdboende, främst för äldreboende. Den nya bostadsbebyggelsen innehåller ca 95 lägenheter och riktar sig till seniorboende. Vårdboendet och de nya bostäderna får en gemensam gård och delar även garage.



### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-11-26 start-pm för Ceremonien 5. Aktuellt ärende är den första redovisning i detta ärende.

### **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av 95 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas bostadsrätt. I garaget ska finnas en laddningsstation för el-bil. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



## Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken ska säljas.

Då stadens mark utgör tillskottsmark för Bolaget bestäms köpeskillingen utifrån genomsnittsvärdeprincipen. Med det menas att byggrätten fördelas jämnt över de markområden som kommer att bilda den nya fastigheten. Köpeskillingen grundar sig på ett markvärde om 8500 kr/kvm ljus BTA. Hur stor del av köpeskillingen som tillfaller staden respektive Micasa regleras i en överenskommelse (bilaga 2) mellan Staden och Micasa och bestäms slutligen då detaljplanen och fastighetsbildningen är klar.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2010-06-09 (dnr E2010-384-853).



## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva stadens mark. Köpeskillingen beräknas med genomsnittsvärdesprincipen och regleras genom en överenskommelse mellan staden och Micasa (bilaga 2). Alla kostnader förenade med exploateringen belastar Seniorgården. Staden har inga utgifter förutom vissa administrativa utgifter. Projektet bedöms inte påverka de framtida driftskostnaderna för staden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren.

### **-Tidig miljöbedömning**

Marken som markanvisas till Seniorgården (ca 700 kvm) ligger invid korsningen Gubbkärrsvägen och Nockeby Backe och bedöms inte ha något större naturvärde.

### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Då det föreslagna markområdet är litet och saknar några betydande miljövärden anser kontoret att ingen kompensation för ianspråktagen grönyta krävs.

### **-Tillgänglighet**

Den föreslagna bebyggelsen är ett seniorboende och den gamla bebyggelsen är vårdboende för äldre så tillgängligheten är beaktat.

### **-Måluppfyllelse**

Projektet uppfyller målet med fler bostäder i Stockholm. Dessutom är detta projekt intressant då nya bostadslägenheter integreras med vårdboende och där bostadsgården samutnyttjas.

### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

### **-Påverkan på barn**

Projektet riktar sig till seniorer men dess påverkan på barn bedöms inte vara negativ.

## **Genomförande och tidplan**

Byggherren ansvar för exploaterings genomförande.



Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kan antas under hösten 2010. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2011 och första inflyttning till år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när ett köpeavtal är träffat med exploitören, preliminärt hösten 2010.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med/informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

### **Planbeställning**

Seniorgården har beställt detaljplan och arbetet med den pågår.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Bostadsprojektet sker i huvudsak på privatägd mark, staden säljer endast tillskottsmark. Staden har inga utgifter i projektet. Kontoret anser att projektet är bra för staden då det ger fler bostäder.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal och överenskommelse om köpeskillingens fördelning.

### **Slut**