



Mattias Eriksson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 32
mattias.eriksson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-08-23

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Åkeshov 1:1 med Seniorsgården AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Seniorsgården AB avseende Åkeshov 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 8 till 11 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

Sammanfattning

Föreliggande överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark föranleds av ett bostadsprojekt initierat av Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan Micasa) och Seniorsgården AB (nedan Seniorsgården) inom fastigheten Ceremonien 5 i Nockebyhov. Projektet tillskapar ca 100 nya bostadsrätter för seniorer som uppförs av Seniorsgården. Detaljplanen medger även publika lokaler eller handel mot gata. Seniorsgården förvärvar del av fastigheten Ceremonien 5 av Micasa samt en mindre del tillskottsmark av staden om ca 800 kvm inom fastigheten Åkeshov 1:1.

Micasa utökar sin nuvarande byggrätt med möjlighet till om- och påbyggnad av tidigare vårdboende. Detaljplanen förväntas antas av Stadsbyggnadsnämnden under augusti 2012. Genomförandetiden är satt till fem år med preliminär byggstart hösten 2013.

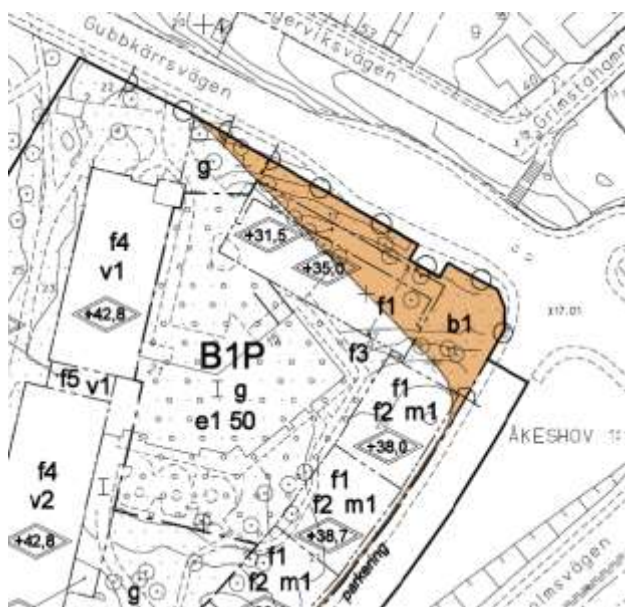
Överenskommelsen innefattar försäljning av del av fastigheten Åkeshov 1:1 till Seniorgården. Köpeskillingen beräknas ligga inom intervallet 8 till 11 mnkr och är beroende av en fördelningsmodell som tidigare avtalats mellan Micasa och staden.

Stadens investeringsutgifter består av kostnaden för trädplantering strax söder om planområdet mellan Nockeby backe och Drottningholmsvägen. Kostnaden uppskattas till ca 0,5 mnkr. Då stadens utgifter understiger 10 mnkr tas genomförandebeslutet på delegation.

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-06-09. Dnr E2010-384-853.

Bakgrund till överenskommelsen

Seniorgården förvärvar del av fastigheten Ceremonien 5 i Nockebyhov av Micasa för att uppföra ca 100 bostadsrätter för seniorer. Köparen har i samband med detta ansökt om få förvärva del fastigheten Åkeshov 1:1 (se bild nedan) för att komplettera projektet.



Figur 1 - Del av fastigheten Åkeshov 1:1 till försäljning

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2010-06-17 beslutat om markanvisning för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Nockebyhov till Seniorgården AB, samt gett exploateringskontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med Micasa om fördelning av köpeskilling. Dnr E2010-513-00800.

Stadsbyggnadskontoret har 2009-11-26 beslutat om startpromemoria för planläggning av Ceremonien 5 i stadsdelen Nockebyhov, Dnr 2009-14640-54.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Seniorgården. Överenskommelsen har godkänts av bolaget.

Överenskommelsen innefattar försäljning av del av fastigheten Åkeshov 1:1. Köpeskillingen uppgår till ca 8 till 11 mnkr. Seniorgården betalar enligt tidigare överenskommelse en total köpeskilling för byggrätten inom den nybildade fastigheten som sedan fördelas mellan Micasa och staden. Fördelningsmodellen är beroende av utfallet av fastighetsbildningen och inrättandet av gemensamhetsanläggningar varför det exakta beloppet inte kan fastställas i nuläget.

Staden åtar sig att utföra trädplantering i anslutning till planområdet för ca 0,5 mnkr. Seniorgården bekostar fastighetsbildning, anslutningsavgifter och övriga kostnader som uppkommer i samband med projektet.

Försäljningspriset behandlades i stadens expertråd för fastighetsvärdering den 9 juni 2010, Dnr E2010-384-853.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för ca 8 till 11 mnkr. Köpeskillingen är beroende av en fördelningsmodell som överenskommit med Micasa. Utfallet av fastighetsbildningen påverkar fördelningen av den totala köpeskillingen varför stadens inkomster redovisas som ett intervall.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.



Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet ger ett tillskott av lägenheter i ett attraktivt läge nära Brommaplan och hjälper till att uppnå markanvisningsmålen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ianspråktagen mark kompenseras med trädplantering.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Åkeshov 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt" taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Föreslagen bebyggelse riktar sig till seniorer och tillgängligheten har därför beaktats.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till tidigast år 2013 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker har identifierats i projektet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.



Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet stämmer väl med stadens intentioner att öka bostadsbyggandet i Stockholm och hjälper till att uppnå markanvisningsmålen. Försäljningen medför ett överskott till staden samtidigt som fler bostäder tillskapas i ett attraktivt läge nära Brommaplan.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse och ger kontoret i uppgift att vidta de åtgärder som är nödvändiga för försäljningens genomförande.

Slut