

**Handläggare**  
Hampus Olesund  
08-508 266 55

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-08-24

## **Markanvisning för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och förskola inom fastigheterna Ånn 7 och Årsta 1:1 i Årsta till Micasa fastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och förskola inom fastigheterna Ånn 7 och Årsta 1:1 till Micasa fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 1 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 55  
Växel 08-508 276 00  
hampus.olesund@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Micasa fastigheter i Stockholm AB önskar riva sin befintliga byggnad på tomträtt och uppföra 72 nya vård- och omsorgsbostäder och dessutom bygga 60 seniorbostäder och en

förskola om sex avdelningar. Utöver Micasa's befintliga tomträtt föreslås även att en del av Årsta 1:1 markanvisas för att möjliggöra en tillräckligt stor förskolegård och för att fastigheten ska få en mer ändamålsenlig anslutning till gatan. Marken ska även fortsättningsvis vara upplåten med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 13 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 12,1. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 170 %.

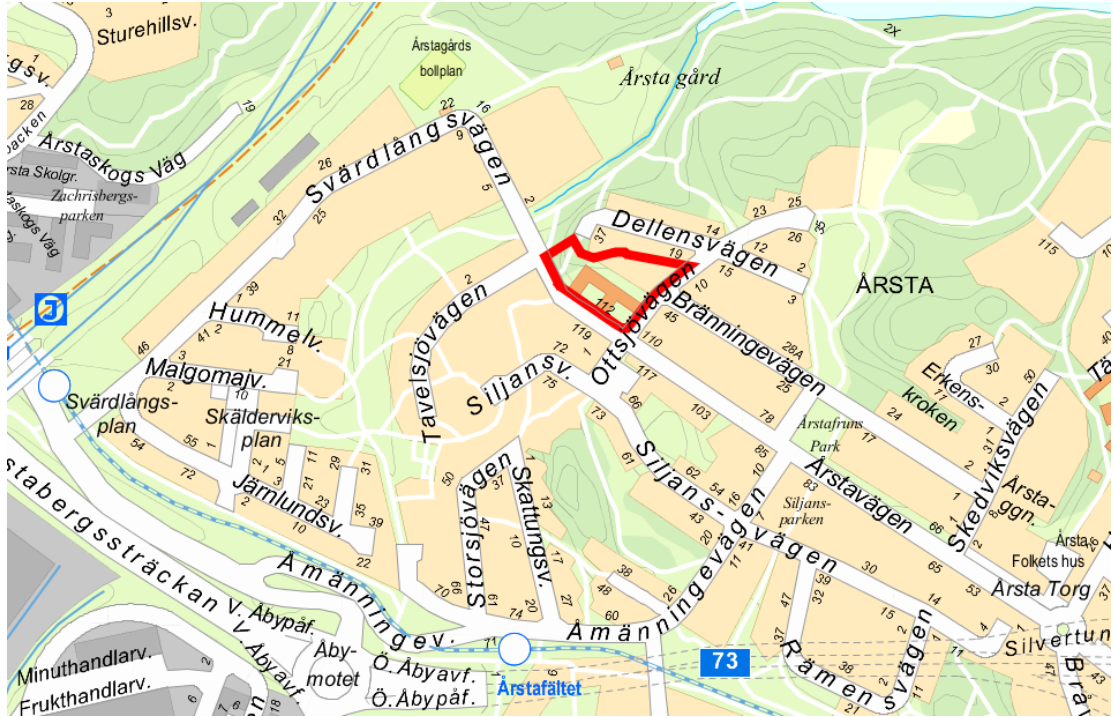
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Bakgrund till markanvisningen**

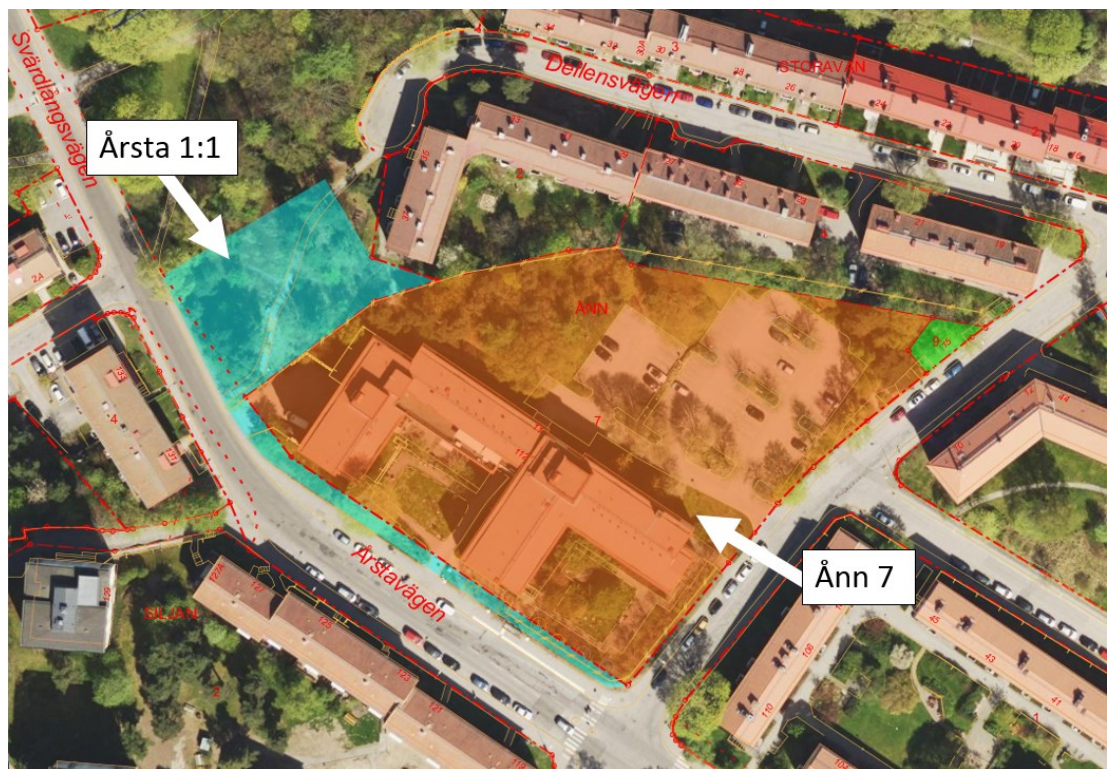
Micasa fastigheter i Stockholm AB innehar tomträtten till Ånn 7 som idag består av ett korttidsboende uppfört på 80-talet. Lokalerna följer dock inte dagens lagkrav för den typen av verksamhet varför Micasa har valt att inleda en process där befintliga byggnader föreslås rivas för att uppföra nya enligt gällande standard. Micasa har därför inkommit med en ansökan om markanvisning för 72 vård- och omsorgsbostäder, cirka 60 seniorbostads-lägenheter och en förskola om cirka 6 avdelningar i stadsdelen Årsta. Fastigheten Årsta 1:1 är planlagd som gata och park.

Bolaget har under de senaste fem åren fått fyra markanvisningar om totalt 500 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken markanvisningsområdet är avsedd för gruppboende, garage och park. Utöver Årsta vård- och omsorgsbostäder i har Attendo ett äldreboende i Årsta.



*Projektområde inom röd begränsningslinje i relation till stadsdelen*



*Fastigheternas utbredning. Del av Årsta 1:1 markeras med turkos färg och Ånn 7 med orange*



## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 72 vård- och omsorgsbostäder, cirka 60 seniorbostadslägenheter och en förskola om cirka 6 avdelningar i bottenplan. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och förvaltas av Micasa.



*Markanvisningsområdet redovisas med röd begränsningslinje*

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Då kommer även behovet av parkeringsplatser och en eventuell allmän gata genom kvarteret att prövas.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Tomträtten beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 13 mnkr motsvarande 135 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,63.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,1 mnkr. Utgifterna avser främst en eventuell utbyggnad av en allmän gata som föreslås gå runt ett nytt kvarter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 107 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 170 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 12,1 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,2	-0,2	-0,5	-10,3	-0,8	-12,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-10,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>-12,1</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,1	1,1	1,1	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Tillkommande intäkter för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 mnkr per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

## Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att projektet kommer visa på ett positivt resultat. Kontoret bedömer också att risken för oväntade kostnader som skulle påverka resultatet från positivt till negativt är små.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån de styrdokument och budget som kontoret arbetar efter. Markanvisningen om 72 vård- och omsorgsbostäder och cirka 60 seniorbostadslägenheter bidrar till att nå målet om att markanvisa 8500 lägenheter under 2017. Området ingår även i den nya tunnelbanans influensområde. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att andelen hyresrätter i stadsdelen i dag är 25,6 %. Kontoret arbetar för att fördelningen i stadsdelen på sikt ska bli bättre fördelad.

Kontoret ska enligt stadens budget arbeta för att säkerställa behovet av vård- och omsorgsboendeplatser som en del i målet om att skapa en stad där alla kan bo.

## Lokaler

I kvarterets bottenplan planeras gemensamhetsutrymmen för verksamheter för äldre, ett så kallat aktivitetscentrum. Det förväntas bidra till en mer levande och trygg stadsdel.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt kopplade till dagvatten och ökad risk för översvämningar på grund av intensivare nederbörd.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på landskapsbild, grönstruktur eller ekologiska värden då fastigheten redan är bebyggd. Inte heller

kulturmiljön förväntas försämrats då fastigheten har den lägsta kulturhistoriska klassningen. Buller och luftkvaliteten förväntas inte vara ett problem.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Området som planeras för exploatering är redan ianspråktagen mark. Befintlig byggnad planeras att rivas. Den del som sedan tidigare inte är ianspråktagen planeras bli en del av förskolans gård. Inom detta område går idag en gångstig. Kontoret kommer att föreslå ett nytt läge för gångstigen vilket kommer att studeras mer noggrant i planprocessen. Där kommer även andra eventuella kompensationsåtgärder att studeras.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Detta är extra viktigt i det här projektet vars bostäder riktar sig till just den gruppen. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer ska göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### **Påverkan på barn**

Kontoret bedömer att projektet inte har någon negativ inverkan på barn. Sex nya förskoleavdelningar skulle bidra till en bättre förskolesituation i Årsta som idag har brist på förskoleplatser. Förskolegården planeras få en storlek på ca 15 kvm per barn och ha direkt koppling till Årtaskogen.



## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

När Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2019, vilket är nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Flera olika aktörer måste samspela i processen vilket kan påverka tidplanen. Stadsbyggnadskontoret tar fram en detaljplan för ändrad markanvändning, Micasa uppför och förvaltar byggnaderna och Stadsdelsförvaltningen kommer vara vårdgivare. Dessutom kan exploateringskontoret behöva göra vissa anläggningsutbyggnader beroende på hur detaljplanen ser ut. Det som i det här skedet diskuteras är bland annat att uppföra en ny mindre allmän gata genom exploateringsområdet.

I övrigt bedömer kontoret inte att det finns någon särskild risk som skulle äventyra projektets genomförande.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen blir inte aktuellt i detta projekt då bostäderna föreslås bli vård- och omsorgsbostäder och seniorbostadslägenheter. Stadsdelen har dock önskat sig en förskola vilket ingår i markanvisningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet är viktigt då det möjliggör vård- och omsorgsbostäder och tillskapar sex välbehövliga förskoleavdelningar. Rivning av befintlig byggnad öppnar också

upp för ett bättre utnyttjande av marken och högre stadsbyggnadskvalitéer. Frågan om hur många parkeringsplatser som kommer att krävas i projektet och hur dessa ska lösas är dock ännu inte bestämt och kommer behöva behandlas under planprocessen.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal