



**Handläggare**  
Gunnar Kempe

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## Genomförandeärende avseende försäljning av tomträtten till fastigheten Bilden 1 i Bandhagen

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. VD får uppdrag att genomföra försäljningen av tomträtten till fastigheten Bilden 1 i Bandhagen till Ikano Bostad AB till marknadspris och att teckna nödvändiga avtal.
2. Ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Fastigheten Bilden 1 i Bandhagen uppfördes 1964 av Stockholms stad som parklek. Efter att parkleken avvecklades byggdes den om till korttidsboende och år 2005 förvärvades Bilden 1 av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Byggnaden förhyrs av Attendo Dungens Korttidsboende och används till korttidsboende med plats för 5 boende.

Området som fastigheten ligger i är bebyggt med hyresbostäder som ägs av Ikano Bostäder AB. Närmaste granne är en förskola som ägs av SISAB, vilken de har för avsikt att avveckla. Under en tid har Stockholms Exploateringskontor fört diskussioner med Micasa Fastigheter och SISAB om att utveckla området med ytterligare ca 70 hyresbostäder. Exploateringsnämnden har i tidigare markanvisning givit Ikano Bostäder AB möjlighet att utveckla 100 hyresbostäder i området. Den nu aktuella markanvisningen ska säkerställa genomförandet av tidigare markanvisning. Exploateringskontoret har önskemål om att markanvisa både Bilden 1 och SISABs tomträtt till fastigheten Förstoringen 2 till Ikano Bostad AB.

Den byggnad Micasa Fastigheter har på tomträtten Bilden 1 har inte den standard som idag ställs på ett korttidsboende och den har också ett omfattande underhållsbehov. Bolaget ser inte heller att tomträtten är möjlig för bolaget att utveckla för annan användning. Därför föreslår bolaget att styrelsen ger uppdrag till VD att genomföra och teckna erforderliga avtal för avyttring av tomträtten till fastigheten Bilden 1 i Bandhagen till Ikano Bostad AB till marknadspris enligt detta ärende.

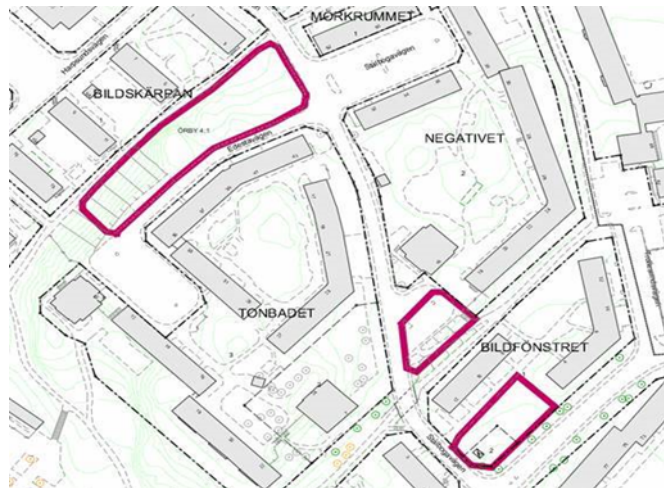
## Bakgrund

Micasa Fastigheter är tomträttsinnehavare till fastigheten Bilden 1 i Bandhagen. På fastigheten finns en byggnad om 170 kvm vilken ursprungligen uppfördes som parklek 1964. Idag hyr bolaget ut denna byggnad som korttidsboende till Attendo Dungens korttidsboende.

Ikano Bostad AB innehar tomträtten till ett flertal fastigheter i området (se karta nedan). Ikano Bostad AB erhöll 2018-09-27 dessutom en markanvisning på fastigheterna Bildfönstret 1 och 2 samt Örby 4:1 för att uppföra ytterligare 100 bostäder med hyresrätt. Bildfönstret 1 har Ikano sedan tidigare tomträtten till och gavs med denna markanvisning en möjlighet att utveckla sitt bestånd av bostäder i området.



*Ikanos tomträtter i området; Filmtexten 1, Filmskarven 2, Bildytan 2, Mörkrummet 1, Negativet 2 och Bildfönstret 1*



*Markanvisning till Ikano Bostad AB 2018-09-27*

Under arbetet med detaljplanen utifrån markanvisningen har det framkommit att kostnaderna blir för höga i projektet och det inte är ekonomiskt möjligt för Ikano Bostad AB att genomföra det som markanvisats 2018. Exploateringskontoret har därför tagit fram ett förslag med en kompletterande markanvisning för ytterligare 70 bostäder med hyresrätt till Ikano Bostad AB vilket gör den ursprungliga markanvisningen genomförbar. Denna planerade markanvisning skulle omfatta fastigheterna Bilden 1, Förstoringen 2 och del av Örby 4:1 .



*Den kompletterande markanvisningen som exploateringskontoret föreslår markerad med rött. Ursprunglig markanvisning till Ikano Bostad AB markerade med blått.*



Den byggnad Micasa Fastigheter har på tomträtten Bilden 1 har inte den standard som idag ställs på ett korttidsboende och den har även ett omfattande underhållsbehov. Bolaget gör bedömningen att byggnaden behöver byggas om från grunden för att klara bl.a. brandkrav och stadens energimål. Bilden 1 saknar en tillfartsväg som uppfyller kraven för varutransporter och avfallshantering. För att komma till Bilden 1 kör man på en parkväg som är till för gång- och cykeltrafik.

Bilden 1 hyrs idag ut till Attendo Dungens korttidsboende på ett lokalavtal med besittningsrätt som löper till den 30 september 2024 med 3 års förlängning och 9 månaders uppsägningstid.

Grannfastigheten till Bilden 1 är Förstoringen 2 för vilken SISAB har tomträtten. På Förstoringen 2 har SISAB en byggnad med förskola omfattande två avdelningar. För att täcka behovet av förskola i området har en ny detaljplan tagits fram och vunnit laga kraft under året för fastigheten Skolfilmen 2. Detaljplanen medger att en ny förskola om 10 avdelningar byggs. Därtill innehåller den nya planerade markanvisningen till Ikano även en förskola integrerad i ett flerbostadshus om fyra till sex avdelningar.

### **Ärendet**

Stockholms Exploateringskontor som arbetar med stadens bostadsförsörjning har sett en möjlighet att utveckla området där Bilden 1 ligger med nya flerbostadshus innehållande ca 70 hyresbostäder. Därför har Exploateringskontor under en tid fört diskussioner med Micasa Fastigheter och SISAB hur man kan utveckla område i denna riktning.

Micasa Fastigheter har utifrån diskussionerna med Exploateringskontoret gjort en bedömning av vikten att behålla tomträtten Bilden 1 och kommit fram till följande. Bolagets uppdrag är att i första hand tillhandahålla omsorgsfastigheter med bostäder och lokaler till stadens verksamheter. Byggnaden på Bilden 1 hyrs i sin helhet av en privat verksamhet. Byggnadens skick är sådant att den kommer behöva omfattande investeringar i form av underhåll och uppgradering till dagens myndighetskrav.

Ett alternativ för bolaget är att säga upp hyresgästen för avflyttning och riva byggnaden för att utveckla tomträtten för någon verksamhet staden har behov av och vill hyra. Det som skulle kunna rymmas inom fastigheten är ett LSS boende. För att kunna utveckla tomträtten för ett LSS boende behöver det tas fram en ny detaljplan då dagens inte medger detta. I det arbetet behöver frågan om tillfartsväg fram till tomten lösas. Ett LSS boende har ett fotavtryck som är ca 300 kvm större än dagens byggnad och i och med att tomten är kuperad kommer det behövas sprängas bort berg för att



uppföra den typen av byggnad. Ekonomiskt ser bolaget det som svårt att utveckla tomträtten för ett LSS boende då detta alternativ också innebär att dagens hyresgäst behöver erbjudas en likvärdig lokal eller att Micasa Fastigheter köper tillbaka lokalen genom att betala för avtalet.

Sammanfattningsvis har Micasa Fastigheter utifrån det underhållsbehov byggnaden har och att bolaget inte ser det som möjligt att utveckla fastigheten för alternativ användning ställt sig positiv till Exploateringskontorets förslag till utveckling av området som för bolagets del innebär en försäljning av tomträtten med gällande hyresavtal till Ikano Bostad AB. Ikano Bostad AB tar då även över skyldigheterna gentemot bolagets hyresgäst.

En riktad försäljning som denna kommer att ske till marknadspris. Tomträtten värderas med den verksamhet som är idag och efter det skick som byggnaden har. För att få en så rättvis värdering som möjligt kommer två värderare användas och medelvärdet mellan dessa båda värderingar blir försäljningspriset.

Micasa Fastigheter har samtal med hyresgästen om att bolaget har för avsikt att sälja tomträtten till fastigheten Bilden 1 till Ikano Bostad AB för att bygga bostäder. Utifrån exploateringskontorets önskemål om att markanvisa för bostäder och de ekonomiska förutsättningarna har Micasa Fastigheter och SISAB valt att inte höra med annan nämnd eller bolag i staden om deras behov av tomträterna.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Stockholms Stadshus AB och Exploateringskontoret.

### **Synpunkter och förslag**

Bolaget förslår att styrelsen ger uppdrag till VD att genomföra och teckna erforderliga avtal för avyttring av tomträtten till fastigheten Bilden 1 i Bandhagen till Ikano Bostad AB till marknadspris enligt detta ärende.

Maria Mannerholm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2023-04-12