



Jan Hessel  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 94  
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-04-10

## **Markanvisning för bostadsändamål vid Måbärsstigen inom del av fastigheterna Hässelby Villastad 10:1 och Grimsta 1:2 i Hässelby Villastad till Folkhem Produktion AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål vid Måbärsstigen inom del av fastigheterna Hässelby Villastad 10:1 och Grimsta 1:2 till Folkhem Produktion AB och godkänner av Folkhem Produktion AB godkänt markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Exploateringskontoret har genomfört en markanvisningstävling för bostäder på ett markområde vid Måbärsstigen i Hässelby Villastad. Anbudslämnare har för köp av markområdet haft tillfälle att lämna anbud för radhus i ett plan plus souterrängplan. Folkhem Produktion AB (nedan kallat Bolaget) har lämnat högsta anbudet och föreslås få markanvisningen.

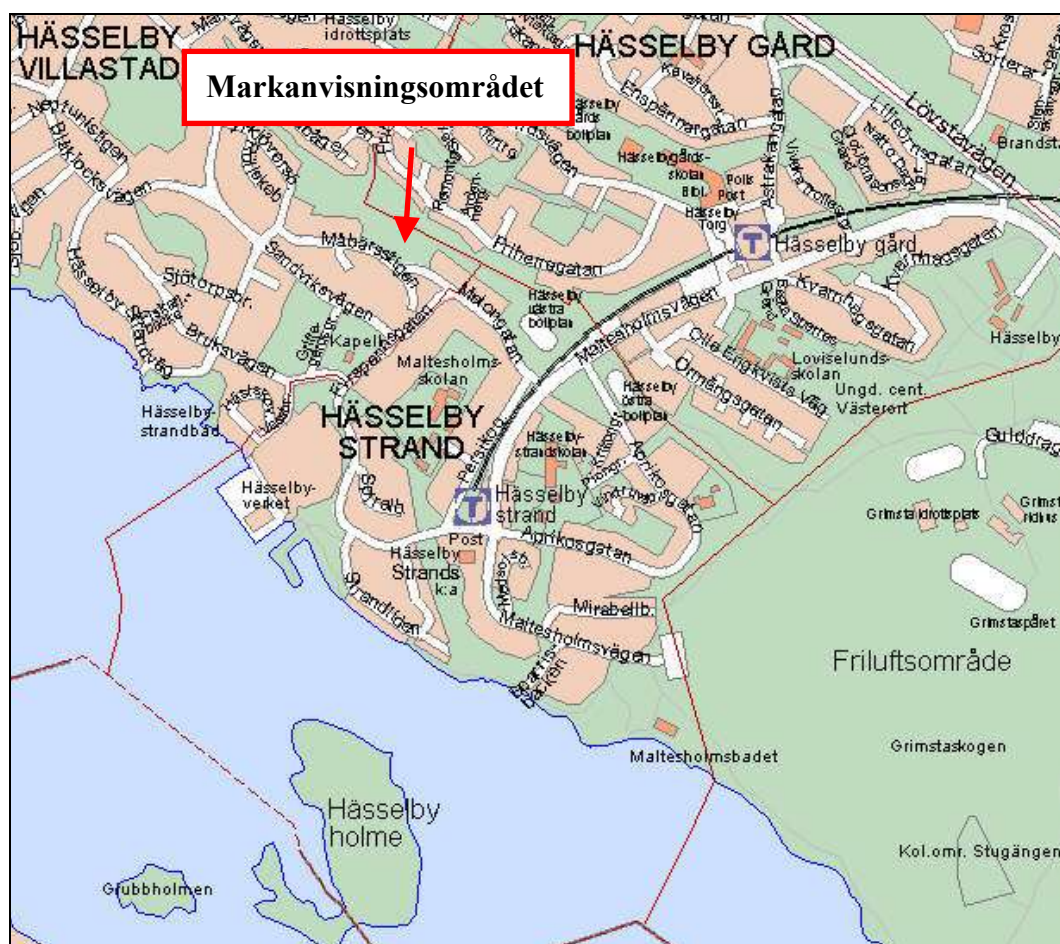
För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av obebyggd grönmark.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Den översiktliga kostnadsbedömning som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2 april 2008. E08-384-349.

## Bakgrund

I Hässelby Villastad ligger ett markområde norr om Måbärsstigen som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Kontoren har bedömt att enplans radhus med souterrängplan kan vara möjligt på platsen.



Markanvisningsområdet vid Måbärsstigen, översiktskarta

Exploateringskontoret har genomfört en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud för radhus på platsen.

Markområdet norr om Måbärsstigen omfattar ca 3 000 kvm. För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av obebyggd grönmark. Bebyggelsen direkt söder om markområdet utgörs av tvåvånings radhus, väster om markområdet finns ett område med friliggande småhus och i öster finns en förskola.



Markanvisningsområdet vid Måbärsstigen, ortofoto

I stadsdelen Hässelby Villastad, där markområdet ligger, utgörs per den 31 december 2006 23 % av bostäderna av flerbamiljshus och 77 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde var per den 31 december 2006 86 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 14 % med bostadsrätt. Av samtliga bostäder i stadsdelsnämndsområdet utgjordes per den 31 december 2006 15 % av 1 rum och





kök, 22 % av 2 rum och kök, 22 % av 3 rum och kök, 17 % av 4 rum och kök och 23 % av 5 eller flera rum och kök, återstående procentandel utgör en restpost (källa: [www.stockholm.se/usk](http://www.stockholm.se/usk)).

Inom stadsdelen Hässelby Villastad markanvisade Exploateringsnämnden i beslut den 23 augusti 2007 mark för bostäder inom kvarteren Klöversyran och Krysantemum till Ikano Bostaden AB. Stadsbyggnadsnämnden antog för detta projekt en startpromemoria för detaljplaneläggning den 1 augusti 2007. Vid Exploateringsnämndens sammanträde den 23 augusti 2007 beslutades även om markanvisning för bostäder vid Grantoppsgränd och vid Blåsippbacken till Svenska Hem i Bromma Mark AB. Detaljplanearbetet för dessa projekt har ännu inte påbörjats.

### **Beslut**

Detta är första beslutstillfället för Exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Inom det aktuella området har förslag till markanvisning funnits vid tidigare tillfällen. Markanvisningsansökningar inom området har de senaste åren gjorts av JM AB, Arkitektmagasinet AB och Järntorget Bostad AB. År 2001 genomförde dåvarande gatu- och fastighetskontoret en markanvisningstävling där Måbärsstigen var ett av tre områden som ingick i tävlingen. Under beredningen av ärendet föll Måbärsstigen bort och Gatu- och fastighetsnämndens beslut om markanvisning berörde därför endast de två återstående områdena (kv Lekrummet och kv Kaskaden).

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första halvåret 2009. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är träffad med exploitören ska Exploateringsnämnden slutligen fatta ett beslut om överlåtelse av marken, preliminärt andra halvåret 2009.

### **Markanvisningstävling**

Exploateringskontoret har i inbjudan till markanvisningstävling ([bilaga 1](#)) angivit en uppskattad möjlig byggrätt till ca 12 radhustomter, med utförande i form av enplans radhus med souterrängplan. Avgörande för bedömningen av inkomna förslag är angivet pris uttryckt i kr per radhustomt.

Inbjudan har sänts ut till ca 90 exploatörer. Kontoret har fått in 12 anbud, vilka redovisas nedan. Högsta anbud (2 120 000 kr / radhustomt) har lämnats av Folkhem Produktion AB.

Med den uppskattade möjliga byggrätten inom markområdet skulle en preliminär försäljningsintäkt utifrån det högsta anbudet bli ca 25 440 000 kr. Kontoret föreslår mot denna bakgrund att Exploateringsnämnden anvisar markområdet till Folkhem Produktion AB.

| Anbudslämnare         | Erbjudet pris i kr/radhustomt |
|-----------------------|-------------------------------|
| Folkhem Produktion AB | 2 120 000                     |
| Anbudsgivare nr 2     | 1 210 000                     |
| Anbudsgivare nr 3     | 1 050 000                     |
| Anbudsgivare nr 4     | 920 000                       |
| Anbudsgivare nr 5     | 900 000                       |
| Anbudsgivare nr 6     | 833 300                       |
| Anbudsgivare nr 7     | 825 000                       |
| Anbudsgivare nr 8     | 800 000                       |
| Anbudsgivare nr 9     | 700 000                       |
| Anbudsgivare nr 10    | 480 000                       |
| Anbudsgivare nr 11    | 454 000                       |
| Anbudsgivare nr 12    | 410 000                       |
| Anbudsgivare nr 13    | 301 000                       |

### Utbyggnadsförslag

Den av Bolaget föreslagna bebyggelsen omfattar i detta skede, då inga idéskisser ännu redovisats, ca 12 radhus i ett plan med souterrängplan, i enlighet med förutsättningarna i markanvisningstävlingen. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen och den slutliga utformningen av bebyggelsen kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.

### 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. Av Bolaget godkänt markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2).

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Enligt av Bolaget godkänt markanvisningsavtal skall



priset för kvartersmarken vid denna försäljning vara 2 120 000 kronor per radhustomt. Köpeskillingens storlek skall justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen för småhus för permanentboende inom Storstockholm för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt.

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Parkeringsnormen skall vara 2,0 bilplatser per lägenhet. Bolaget skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart samt anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2 april 2008. Dnr E08-384-349.

Bolaget har under de senaste tre åren fått sammanlagt tre markanvisningar – 45 småhus vid Kistahöjden, 24 hyresrättslägenheter i Sabbatsbergsområdet och 35 hus i park i Annedal, Mariehäll.

## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Den tänkta exploateringen bedöms ge överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet utgörs främst av projektadministration. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via Exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka.

### **-Naturmiljö- och rekreationsvärden**

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger i ett mindre grönområde beläget intill en lokalgata och befintliga bostadsområden. Området utgörs av en norrsluttning med blandad vegetation. Kontorets bedömning är att marken inom det föreslagna området inte har särskilda naturmiljö- eller rekreationsvärden.

I planområdets närområde finns flera mindre grönområden omkring övrig befintlig bostadsbebyggelse, bland annat det sammanhängande intilliggande parkstråket direkt norr om området.

#### **- Tillgänglighet**

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Det är därför angeläget att utemiljöerna kring de föreslagna radhusen skall planeras med beaktande av de höjdskillnader som finns så att de i så stor utsträckning som möjligt kan bli tillgängliga för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

#### **-Måluppfyllelse**

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder. Uppförandet av radhus stämmer också överens med arbetet att finna platser inom staden där ny småhusbebyggelse kan möjliggöras.

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

Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden.

#### **-Påverkan på barn**

Det föreslagna radhusområdet ligger vid en mindre gata med i huvudsak trafik till och från bostäder och trafikmängden i närområdet bedöms som relativt liten. De barn som växer upp i radhusen kommer att ha nära till det intilliggande parkstråket, som ligger i direkt anslutning till området, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

#### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till andra halvåret år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden blir i samband med stadsbyggnadskontorets remiss av detaljplanen, preliminärt första halvåret 2009. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är träffad med



Bolaget kommer kontoret att ta upp detta ärende i Exploateringsnämnden för beslut, preliminärt andra halvåret 2009.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Kontoret vill därför att Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Den föreslagna exploateringen innebär att grönytor tas i anspråk. Kontoret har dock bedömt att området inte har något särskilt rekreations- eller landskapsvärde och därför bör kunna tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa bra bostadsmiljöer, utan att närmiljön för intilliggande bebyggelse påverkas negativt.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden godkänner av Bolaget godkänt markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

### **Slut**