

Handläggare
Jonas Norberg
08-508 264 81**Till**
Exploateringsnämnden
2017-05-18

Markanvisning och överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 10:1 och Grimsta 1:2 i Hässelby Villastad med Valento AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och godkänner genomförandet av exploatering inom Hässelby Villstad 10:1 & Grimsta 1:2 med försäljning till Valento AB omfattande investeringsutgifter om ca 9 mnkr och investeringsinkomster om 30 mnkr. Exploateringskontoret får i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

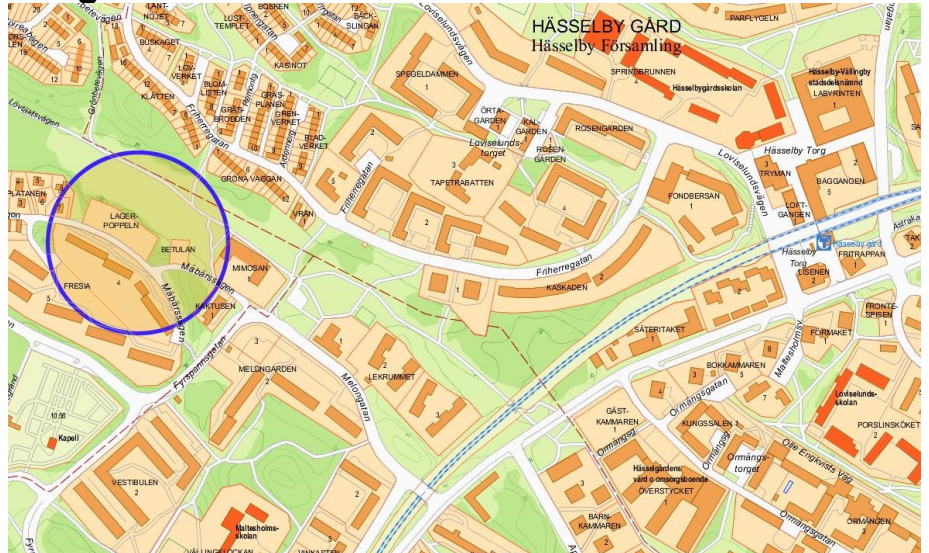
Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 03
Växel 08-508 276 00
linda.belfrage@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Exploateringskontoret anordnande en markanvisningstävling under november 2016 på ett område invid Måbärsstigen i Hässelby Villastad. Valento AB utsågs till vinnare efter att de lämnat högsta anbud för byggrätten på en befintlig detaljplan som möjliggör en exploatering om elva småhus.

Exploateringskontoret och Valento AB, nedan kallat bolaget, har därför enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 10:1 samt Grimsta 1:2.

Bakgrund till överenskommelsen



Projektets läge i Hässelby Villastad.

Marken anvisades år 2008 till Folkhem Produktion AB efter att de vunnit en markanvisningstävling med ett förslag på 11 småhus. Kort innan detaljplanen vann laga kraft valde byggherren att inte gå vidare med överenskommelse om exploatering. År 2012 anordnades en ny markanvisningstävling på befintlig detaljplanen. Anbudstävlingen annonserades på kontorets hemsida och inbjudan att lämna anbud skickades ut till ca 80 byggherrar. Åtta svar erhöles varav fyra lämnade anbud. Anbuderna redovisas i tabellen nedan.

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/småhustomt
Ovidius AB	1 250 000
Anbudsgivare nr 2	900 000
Anbudsgivare nr 3	875 000
Anbudsgivare nr 4	631 500

Ovidius AB, valde att inte gå vidare med överenskommelse om exploatering.

En ny markanvisningstävling anordnades under november 2016. Elva byggherrar lämnade anbud. Anbuden redovisas i tabellen nedan.

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/småhustomt
Valento AB	2 818 182
Anbudsgivare nr 2	2 525 000
Anbudsgivare nr 3	2 375 000
Anbudsgivare nr 4	2 101 000
Anbudsgivare nr 5	2 100 000
Anbudsgivare nr 6	1 950 000
Anbudsgivare nr 7	1 800 000
Anbudsgivare nr 8	1 550 000
Anbudsgivare nr 9	1 440 000
Anbudsgivare nr 10	1 350 000
Anbudsgivare nr 11	600 000

Exploateringsområdet består av två närliggande markområden och är beläget norr om Måbärsstigen i Hässelby Villastad.



Flygfoto med exploateringsområdet markerat med blått.

Bolaget avser att bygga 11 fristående småhus placerade tätt inpå varandra, på träterrasser ovan mark i sluttningen invid Måbärsstigen. Terrasserna ansluter till gatans nivå och huvudbyggnaderna placeras på plintar. Ett släpp ordnas i bebyggelseraden där sluttningen från Måbärsstigen är som brantast. Byggnaderna anpassas till höjdförhållandena. Byggnaderna utförs med fasader i trä och förses med tak av växtmaterial. Trädbevuxen parkmark sparas tätt inpå den nya bebyggelsen. Befintlig vegetation skapar en ridå mellan husen och det öppna parkstråket norr om bebyggelsen. Det finns möjlighet till parkering med två bilplatser i carport på varje tomt.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslutat om markanvisning 2008-04-10. Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremiss på delegation den 19 maj 2010.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, vilken undertecknats av bolaget. Överenskommelsen innebär att bolaget köper marken till ett pris om 2 818 182 kronor per småhustomt.

Bolaget tillträder marken när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Köpeskillingen erläggs senast på tillträdesdagen och uppgår totalt för de 11 småhusfastigheterna till 31 000 000 kronor.

Bolaget får upplåta småhustomterna med äganderätt eller bostadsrätt.

Överenskommelsen följer i övrigt kontorets sedvanliga innehåll men anger dessutom att ett befintligt träd inom tomtmarken ska bevaras, samt att åverkan på ett antal träd på intilliggande parkmark är vitesbelagda.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för en köpeskillning om 31 mnkr. Köpeskillingen utgår ifrån ett markpris om 2 818 182 per småhustomt.

Stadens utgifter i projektet består huvudsakligen av grönkompensation samt administration och bedöms uppgå till ca

8,5 miljoner kronor, varför genomförandebeslut tas på delegation inom kontoret. Projektet kräver ingen utbyggnad eller ombyggnad av befintliga gator i området.

Drift- och underhållskostnaderna beräknas vara oförändrade. 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 bidrar till att nå stadens bostadsbyggnadsmål.

Miljö

De nya småhusen byggs på ett sluttande, trädbevuxet naturmarksområde, som utgör en mindre del av ett större grönområde. Intrånget i parkmarken minimeras genom att husen förläggs nära Måbärsstigen och terrasserna fungerar som bostädernas enda privata tomt mot grönstråket.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret kommer att investera i grönkompensation bl.a. genom att förstärka den kvarvarande trädridån mellan de nya bostadshusen och det öppna parkstråket med brynvegetation i form av nya träd och buskar. Dessutom avses parkleken Gulsippan att kompletteras och upprustas.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hässelby Villastad 10:1 och Grimsta 1:2 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angörningsavståndet är högst 10 meter. Entréerna ligger i samma nivå som angörningsplatsen. Gångvägar till entréerna uppfyller stadens krav på utformning.

Påverkan på barn

Mindre område av naturmark tas i anspråk. Grönkompensation om ca 6,5 miljoner läggs på att upprusta och komplettera parkleken Gulsippan.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Risker och osäkerheter

Utbyggnaden kan bli svår i vissa delar då en stor del av naturmarken invid ej får användas för byggetablering/ åtkomst till byggnationen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat om utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det dels ger ett tillskott av bostäder i området samt ett finansiellt tillskott till stadens finanser.

Slut