

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2021-02-18

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Hässelby Villastad 14:35 i Hässelby Villastad med AB Borätt

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Hässelby Villastad 14:35 till AB Borätt med en försäljningsinkomst om cirka 15 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

AB Borätt har tagit fram ett utbyggnadsförslag för bostadsrättslägenheter inom fastigheten Backtimjan 1 och del av Hässelby Villastad 14:35. JM AB äger fastigheten Backtimjan 1 i Hässelby Villastad och AB Borätt, nedan kallat Bolaget, är ett helägt dotterbolag till JM AB. Bolaget fick den 4 februari 2016 markanvisning för tillskottsmark inom del av fastigheten Hässelby Villastad 14:35 i Hässelby Villastad. Projektet innehåller 78 bostadsrättslägenheter i varierande storlekar, fördelade på fyra våningsplan och inredd vind. Förslaget

innehåller markparkering med 30 platser. Planområdet är beläget i norra hörnet av korsningen Rådisvägen/Backtimjegränd och omfattar ca 3 000 m². För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Backtimjan 1 är avsedd för gemensamhetsanläggning för närboende och del av fastigheten Hässelby Villastad 14:35 är planlagd som parkmark. Området är inte bebyggt. Genomförandetiden för den nya detaljplanen är 5 år.

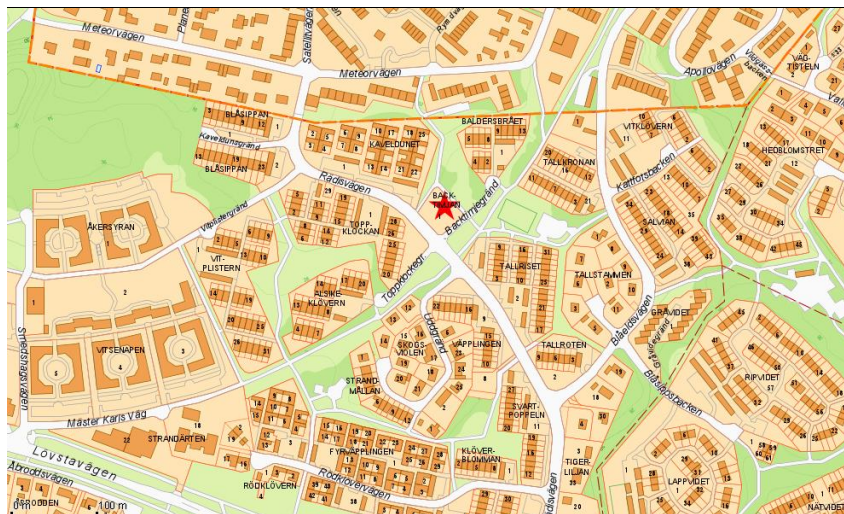
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 15 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av bostadslägenheter i stadsdelen. Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att öka bostadsbebyggelsen i Stockholm.

Bakgrund till överenskommelsen

Bolaget fick den 4 februari 2016 markanvisning för tillskottsmark inom del av fastigheten Hässelby Villastad 14:35 i Hässelby Villastad. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Backtimjan 1 är avsedd för gemensamhetsanläggning för närboende och del av fastigheten Hässelby Villastad 14:35 är planlagd som parkmark. Området är inte bebyggt och består av gräsbevuxen mark med enstaka buskar och träd. Bebyggelsen i närområdet består av radhus och enfamiljshus, de flesta med en eller två våningar. Planen syftar till att möjliggöra en flerbostadshusbebyggelse med ca 78 bostadsrättslägenheter i varierande storlekar, fördelade på fyra våningsplan och inredd vind. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.



Projektets läge i Hässelby Villastad.



Situationsplan för bebyggelseförslaget.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2016-02-04 tillskottsmark för bostadsrättslägenheter till AB Borätt.

Start-PM för detaljpanelläggning av området för bostäder togs i stadsbyggnadsnämnden 2017-12-21. Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2020-12-21. Nästa steg är antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige, vilket preliminärt sker andra kvartalet 2021.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ca 78 bostadsrättslägenheter föreslås tecknas med AB Borätt, nedan kallat Bolaget. Överenskommelsen har kontorets sedvanliga innehåll.

Den del av överenskommelsen som kräver beslut i exploateringsnämnden gäller marköverlåtelsen till Bolaget. Överenskommelsen innehåller en preliminär köpeskillning om ca 15 mnkr. Köpeskillningen är beräknad utifrån markägo-förhållandet mellan Bolaget och staden i förhållande till det totala byggrättsvärdet på marken (genomsnittsvärdeprincipen). Priset om 6 700 kr per m² ljus BTA är överenskommet i prisläge 2015-09-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04, (dnr: E2014-02749).

Del av den befintliga fastigheten Backtimjan 1 ska i detaljplanen utgöra allmän platsmark och ska utan ersättning överföras till stadens fastighet Hässelby Villastad 14:35 genom fastighetsreglering.

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 15 mnkr.

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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnads mål. Den aktuella exploateringen avser 78 lägenheter i bostadsrätt.

I stadsdelen Hässelby Villastad är andelen bostäder i småhus ca 80 % och i flerbostadshus ca 20 %. I flerbostadshusen var ca 90 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 10 % med bostadsrätt år 2018 (Källa:

<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/vasterort/hasselby-vallingby/hasselby-villastad.pdf>).

Projektet bidrar därmed till att försörja området med olika upplåtelseformer och blandade bebyggelse typer. Den dominerande bebyggelse typen i planområdets närområde är radhusbebyggelse.

Lokaler

Inom planområdet planeras inga nya lokaler. Smedshagsskolan med tillhörande förskola ligger ca 600 meter från planområdet. Större livsmedelsbutiker och vårdcentral finns i Åkermynntan centrum, ca 1 000 meter från planområdet och närmaste livsmedelsbutik finns vid infarten på Rådisvägen från Lövstavägen ca 400 meter från planområdet.

Miljö

Dagvatten

Rening av dagvatten sker i enlighet med de krav som ställs i Stockholms stads åtgärdsplan för dagvattenhantering.

Översvämningsrisker

I planområdets nordöstra del finns en måttlig översvämningsrisk. Hur skada på den planerade parkeringen och delar av bebyggelsen kommer att undvikas redovisas i planhandlingarna.

Förorenad mark

De högsta föroreningshalterna förekommer inom ett område som avses att användas som parkeringsyta, det vill säga en yta som

ska hårdgöras. Risken för människors hälsa eller för miljön bedöms som liten utifrån planerad markanvändning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består till största delen av en öppen gräsyta med några buskage och enstaka träd. Istandsättningsåtgärder i form av röjning av sly mm på omgivande ytor kommer att genomföras och utplacering av parkbänkar kommer att ske.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hässelby Villastad 14:35 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

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn. Påverkan för befintliga barn i närområdet bedöms som mycket liten då ianspråktagen parkyta bedöms ha låga rekreativa värden.

Jämställdhet

Projektets genomförande innebär att bostäder med en överblick mot omgivande gator och övriga offentliga platser tillskapas, vilket medverkar till att alla ska kunna känna sig trygga på platsen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojektet ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt är stadens

byggkostnad mycket liten, varför inget tillräckligt bidrag genereras till konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen som ser positivt på förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostadslägenheter i stadsdelen.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektekonomi är god och projektet medför ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Bolaget samt ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelsens fullföljande.

Slut