



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

Till  
Exploateringsnämnden 2007-08-23

**Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten  
Hässelby Villastad 28:1, samt inom delar av fastigheterna  
Hässelby Villastad 14:22; 14:23; 14:26 och Vinsta 4:1, i  
Hässelby Villastad, till Svenska Hem i Bromma Mark AB.**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1, samt inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 14:22; 14:23; 14:26 och Vinsta 4:1, till Svenska Hem i Bromma Mark AB och godkänner undertecknat markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplaner för de bägge områdena.
3. Nämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

**Sammanfattning**

Exploateringskontoret har för två områden i Hässelby Villastad genomfört en markanvisningstävling för bostäder. Anbudslämnare har för köp av markområdena kunnat lämna anbud för såväl flerbostadshus som radhus. Svenska Hem i Bromma Mark AB (nedan kallat Bolaget) har lämnat högst anbud för bägge områden och föreslås få markanvisningarna.



De bägge markområdena är idag obebyggda och bevuxna med skog. Områdena bedöms inte ha några särskilda rekreations- eller landskapsvärden.

Projekten 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. Stadens totala investeringsutgifter för projekten bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

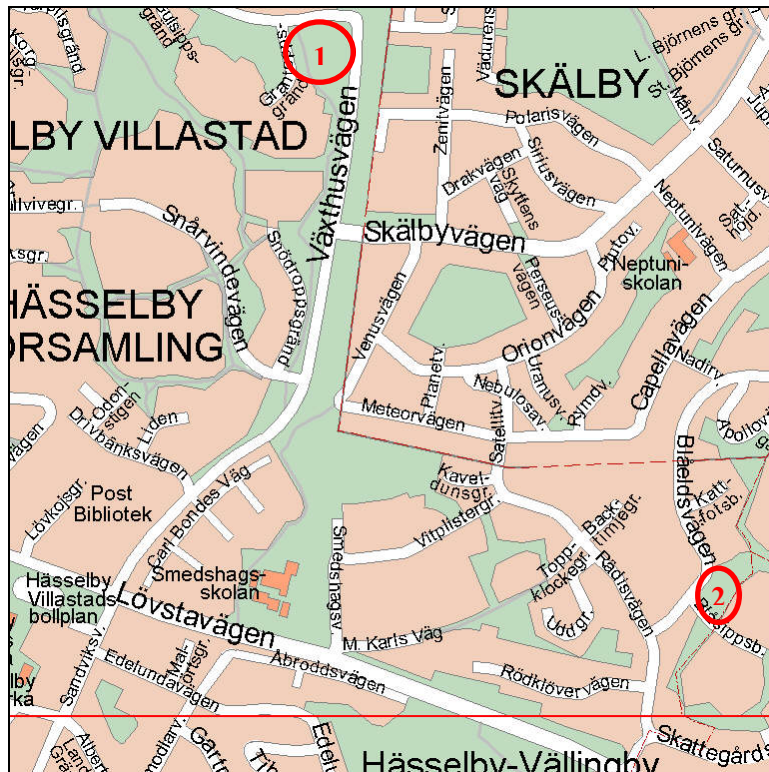
Expertrådet kommer att behandla ärendet den 15 augusti 2007. Dnr E07-384-1120.

### **Bakgrund**

I Hässelby Villastad ligger två markområden, det ena öster om korsningen Blomsterkungsvägen / Grantoppsgränd och det andra öster om korsningen Blåeldsvägen / Blåsippbacken, som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser lämpliga för ny bostadsbebyggelse. Kontoren har bedömt att både mindre flerbostadshus och radhus kan vara möjliga på platserna.

Exploateringskontoret har genomfört en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud för såväl radhus- som flerbostadshusbebyggelse på platsen.

För bägge områden gäller idag detaljplaner enligt vilka fastigheterna är utlagda som allmän platsmark. Områdena är idag obebyggda och bevuxna med skog. Bebyggelsen kring områdena utgörs till stor del av småhusbebyggelse.



*Område 1 vid korsningen Grantoppsgränd/Blomsterkungsvägen omfattar ca 10 000 kvm*



*Område 2 vid korsningen Blåsippbacken/ Blåeldsvägen omfattar ca 1 300 kvm*

I stadsdelen Hässelby Villastad, där bägge markanvisningsområdena ligger, utgörs 23 % av bostäderna av flerbamiljshus och 77 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen i Hässelby-Vällingby stadsdelsområde uppläts per den 31 december 2005 87 % av lägenheterna i flerbostadshusen med hyresrätt och 13 % med bostadsrätt. Av samtliga bostäder i stadsdelsområdet utgjordes 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. (källa: [www.stockholm.se/usk](http://www.stockholm.se/usk)).

Inom stadsdelen Hässelby Villastad markanvisade Gatu- och fastighetsnämnden den 4 maj 2004 ett område vid Lingonrisgränd för bostadsbebyggelse till Småa AB. Detaljplanen för projektet har vunnit laga kraft och produktionen är påbörjad, inflyttning beräknas till sommaren 2008.

### **Tidigare beslut**

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

### **Markanvisningstävling**

Exploateringskontoret har i inbjudan till markanvisningstävling (bilaga 1) angivit en uppskattad möjlig byggrätt till ca 50 lägenheter vid Grantoppsgränd och ca 12 lägenheter vid Blåsippbacken, alternativt 20 st radhustomter vid Grantoppsgränd och ca 5 radhustomter vid Blåsippbacken. Avgörande för bedömningen av

inkomna förslag är angivet pris uttryckt i kr/kvm ljus BTA för flerbostadshus alternativt uttryckt i kr per radhustomt. Staden har i inbjudan förbehållit sig rätten att för respektive område bestämma om anbud skall antas för radhus eller flerbostadshus.

Inbjudan har sänts ut till ca 100 exploatörer. Kontoret har fått in 17 anbud, vilka redovisas nedan. Anbuderna är sorterade efter högsta anbud på flerbostadshus. Högsta anbudet vid Grantoppsgränd har för flerbostadshus lämnats av Svenska Hem i Bromma Mark AB (7 800 kr/kvm ljus BTA) och för radhus av anbudsgivare nr 3 (932 000 kr / radhustomt). Högsta anbudet vid Blåsippbacken har för flerbostadshus lämnats av Svenska Hem i Bromma Mark AB (8 375 kr/kvm ljus BTA) och för radhus av anbudsgivare nr 5 (800 000 kr / radhustomt). Kontoret bedömer att intäkterna från markförsäljningen blir avsevärt större för flerbostadshus än för radhus. Med de uppskattade möjliga byggrätterna för respektive område skulle en preliminär försäljningsintäkt vid Grantoppsgränd utifrån de högsta anbuderna för flerbostadshus bli ca 39 000 000 kr mot ca 19 000 000 kr för radhus, och vid Blåsippbacken ca 10 000 000 kr för flerbostadshus mot ca 4 000 000 kr för radhus. Kontoret föreslår mot denna bakgrund att exploateringsnämnden anvisar bägge områden för flerbostadshusbebyggelse till Svenska Hem i Bromma Mark AB.

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/kvm BTA, flerbostadshus, Grantoppsgränd	Erbjudet pris i kr/radhustomt, radhus, Grantoppsgränd	Erbjudet pris i kr/kvm BTA, flerbostadshus, Blåsippbacken	Erbjudet pris i kr/radhustomt, radhus, Blåsippbacken
Svenska Hem i Bromma Mark AB	7 800		8 375	
Anbudsgivare nr 2	5 350			
Anbudsgivare nr 3	5 055	932 000		
Anbudsgivare nr 4	4 800	720 000	4 800	
Anbudsgivare nr 5	4 000	800 000	4 000	800 000
Anbudsgivare nr 6	4 000	600 000		660 000
Anbudsgivare nr 7	3 050	396 000	2 900	377 000
Anbudsgivare nr 8	2 000			
Anbudsgivare nr 9		760 001		760 001
Anbudsgivare nr 10		750 000		750 000
Anbudsgivare nr 11		600 000		
Anbudsgivare nr 12				600 000
Anbudsgivare nr 13				550 000
Anbudsgivare nr 14				510 000
Anbudsgivare nr 15		505 000		433 000
Anbudsgivare nr 16		400 000		450 000
Anbudsgivare nr 17		402 000		

## Utbyggnadsförslag

Den av Bolaget föreslagna bebyggelsen omfattar i detta skede, då endast översiktliga idéskisser redovisats, vid Grantoppsgränd ca 50 lägenheter i fem trevåningshus och vid Blåsippbacken ca 12 lägenheter i ett tvåvåningshus. Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen och den slutliga utformningen av bebyggelsen kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.



*Ideskiss Grantoppsgränd*



*Ideskiss Blåsippbacken*

## 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 undertecknat markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2).

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdena som utgör kvartersmark. Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Markområdena kommer att säljas till de pris som erbjudits av Bolaget i samband med markanvisningstävlingen.

Enligt av Bolaget undertecknat markanvisningsavtal skall priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 7 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom området vid Grantoppsgränd och 8 375 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom området vid Blåsippbacken. Köpeskillings storlek skall justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen för bostadsrätter i västerort för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt.

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Parkeringsnormen skall vara 1,0 bilplatser per lägenhet. Bolaget skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 15 augusti 2007. Dnr E07-384-1120.

Bolaget har under de senaste åren fått en markanvisning om totalt 70 lägenheter, belägen i Midsommarkransen. Järntorget sökte markanvisning inom de aktuella områdena under 2006. Efter att diskussioner om markanvisning förts mellan kontoret och Järntorget har dessa ömsesidigt avbrutits varefter kontoret genomförde markanvisningstävlingen för de bägge områdena.

### **Konsekvenser**

#### **-Ekonomi**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva markområdena till överenskommen köpeskilling vid betalningstidpunkten. De tänkta exploateringarna bedöms ge överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projekten utgörs av projektadministration, omläggning av gångvägar och ledningar, samt eventuella åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse.

Stadens utgifter för exploateringarna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att besluten om investeringarna (genomförandebesluten) 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 nämnvärt.

En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att Bolaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret tar fram projektutformningar som leder till lagakraftvunna detaljplaner. Respektive områdes avgränsning och uppskattade byggrätter är preliminära och kan komma att ändras under detaljplaneprocessen. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

#### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller från närliggande vägar. I närheten av området vid Grantoppsgränd kommer en ny vägförbindelse till Barkarby i Järfälla att byggas (Ormbackaleden) genom en förlängning av

Växthusvägen. I det kommande planeringsarbetet bör särskild uppmärksamhet ges åt bulleravskärmning från denna väg. Utöver viss ökad trafik och parkering intill exploateringsområdena bedömer kontoret i övrigt inte att den planerade bebyggelsen kommer att medföra några betydande miljökonsekvenser för närområdet.

#### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

De föreslagna bebyggelseområdena ligger i mindre skogspartier belägna mellan vägar och befintliga bostadsområden. Områdena har idag inga särskilda rekreations- eller landskapsvärden och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Som eventuell kompensation för att grönytor tas i anspråk föreslås att den stadsdelsövergripande grönstrukturen kartläggs i samband med det kommande planeringsarbetet för att utreda om det i stadsdelen finns parkområden där åtgärder för att förstärka ekologiska och sociala värden behövs.

#### **- Tillgänglighet**

Inom de föreslagna exploateringsområdena finns endast mindre höjdskillnader. Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen skall planeras med beaktande av de höjdskillnader som finns så att den blir tillgänglig 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 intensivifiera arbetet med nya bostäder. Uppförandet av flerbostadshus stämmer också överens med stadens arbete med att skapa variation i stadsstrukturen, då en övervägande del av bostäderna i stadsdelen utgörs av småhusbebyggelse.

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

Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, t ex ett ökat kundunderlag till Åkermyntans centrum som ligger i närheten. Nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden och bebyggelsen möjliggör också ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

#### **-Påverkan på barn**

Det föreslagna området vid Grantoppsgränd innebär uppförande av bostäder i närheten av en kommande större bilväg. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning. Området vid Blåsippsbacken ligger vid en mindre gata med i huvudsak trafik till och från bostäder, trafikmängden i projektets närområde bedöms som relativt liten.



Vid Grantoppsgränd kommer de barn som växer upp i den föreslagna bebyggelsen att ha nära till den stora parkleken Gulsippan samt till de öppna friområdena vid Viksjö golfbana. Vid den föreslagna bebyggelsen vid Blåsippsbacken finns en bollplan och i närheten finns lekplatser och sammanhängande skogspartier, där möjligheter till lek och rörligt friluftsliv finns.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har preliminära och översiktliga tidplaner. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sina byggstartar till hösten år 2009 och första inflyttning till år 2010. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med stadsbyggnadskontorets remiss av detaljplanerna, preliminärt första halvåret år 2008. När överenskommelser om överlåtelse av mark och exploatering är träffade med Bolaget kommer kontoret att ta upp dessa ärenden i exploateringsnämnden för beslut, preliminärt första halvåret år 2009.

Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret på delegation.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslagen med stadsbyggnadskontoret och informerat Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd om projekten. Folkpartiet är överlag positiva till markanvisningsförslagen. För området vid Grantoppsgränd är det viktigt att beakta de konsekvenser som den nya Ormbackaleden medför, och med hänseende därtill betraktar de det projektet som mer tveksamt. Övriga partier har inte lämnat några synpunkter på de föreslagna markanvisningarna.

### **Planbeställning**

De av kontoret föreslagna exploateringarna ställer krav på nya detaljplaner. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa nya detaljplaner.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projekten har goda förutsättningar att skapa bra bostadsmiljöer, utan att närmiljön för intilliggande bebyggelse påverkas negativt. Områdena har idag inga särskilda rekreations- eller landskapsvärden och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret anser också att projekten innebär ett välbehövligt tillskott av lägenheter i utpräglade småhusområden, vilket också överensstämmer med stadens ambition att skapa variation i bebyggelsestrukturen.

De frågor som måste lösas i samband med detaljplanearbetena är främst dämpning av buller från Ormbackaleden och utformning av säkra angöringar till de nya bostäderna.



Projekten 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 undertecknat markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

**Slut**