



Niklas Karlsson  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 260 86  
niklas.karlsson@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-04-22

## **Försäljning av fastigheten Knäckepilen 5 i Hässelby Villastad till Derome Hus AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal för fastigheten Knäckepilen 5 i Hässelby Villastad.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Svensson

### **Sammanfattning**

I anslutning till ”Stockholm – Europas Miljöhuvudstad 2010” avser företagen Volvo Personvagnar, Vattenfall och Derome Hus AB med dotterbolaget A-hus genomföra ett projekt som syftar till att visa hur man med bästa tillgängliga teknik inom husbyggnad, persontransporter och energisystem kan minska en normalfamiljs koldioxidutsläpp kraftigt.

Två s.k. plus-energivillor ska uppföras där byggnaderna har mycket låg energiförbrukning och med integrerade solpaneler producerar elenergi.

Knäckepilen 5 i norra Hässelby Villastad är belägen i ett småhusområde från 1970-talet. På fastigheten har tidigare legat en barnstuga, som är riven. 1996



antogs en ny detaljplan som medger att fastigheten delas i två tomter som kan bebyggas med enbostadshus.

Fastigheten föreslås säljas till marknadspris, 4,5 miljoner kronor (se bil 1). Priset har satts efter extern värdering och förhandling. Expertrådet behandlar ärendet 2010-04-14 (Dnr E2010-385-151). Staden har inga kostnader i anslutning till projektet utöver administrativa kostnader varför försäljningen ger ett ekonomiskt överskott för staden.

Exploateringskontoret är positivt till projektet, som faller väl inom ramen för Stockholm – Europas Miljöhuvudstad 2010 och samtidigt bidrar till att uppfylla mål för kontorets verksamhet om bostadsbyggande, ekonomi och miljö.

## **Bakgrund**

I anslutning till stadens aktiviteter under året ”Stockholm – Europas Miljöhuvudstad 2010” har företagen Volvo Personvagnar, Vattenfall och Derome Hus AB med dotterbolaget A-hus presenterat ett gemensamt projektförslag. I korthet syftar projektet till att visa hur man med dagens bästa tillgängliga teknik inom husbyggnad, persontransporter och energisystem kan minska en normalfamiljs koldioxidutsläpp med uppemot 80 procent.

I projektet avser Derome Hus AB att uppföra två villor i Stockholm som s.k. plusenergihus. Byggnaderna har inte bara en mycket låg energiförbrukning och solfångare som ger varmvatten, de förses även med integrerade solpaneler som producerar el för villans och de boendes behov och som tidvis levererar överskottsenergi tillbaka till elnätet. I projektet bygger Derome Hus/A-hus villorna, Volvo tillhandahåller bilar och Vattenfall svarar för energiförsörjningen. Utöver de tre ansvariga företagen kommer andra partners att bjudas in, i syfte att påverka de samlade koldioxidutsläppen.

Den andra villan nyttjas under projekttiden som demonstrationshus, för seminarier mm. I projektet byggs också en demonstrationsvilla i Göteborgsområdet. Resultaten mäts och ska utvärderas efter projekttiden.

## **Fastigheten**

Knäckeipilen 5 ligger i norra Hässelby Villastad, med adress Älghagsstigen 22-24. Området består helt av småhus, friliggande villor och radhus, med detaljplaner från tidigt 1970-tal. På fastigheten har tidigare legat en barnstuga, som revs i slutet av 1990-talet. 1996 antogs en ny detaljplan för fastigheten (Dp 96013) som fortfarande gäller. Planens genomförandetid löper t.o.m. juni 2011.



Läget i norra Hässelby Villastad

Detaljplanen möjliggör att fastigheten delas i två tomter som kan bebyggas med enbostadshus. På varje tomt får uppföras en huvudbyggnad om högst 120 kvm byggnadsarea i två våningar, plus garage eller förråd/carport om högst 30 kvm. Söder och öster om fastigheten passerar en parkväg, som behålls. En mindre del av fastigheten ska överföras till parkmark i samband med den fastighetsbildning som ska genomföras.





### *Gällande detaljplan*

#### **Tidigare beslut**

Detaljplanen antogs 1996, och behandlades av dåvarande Gatu- och Fastighetsnämnden. Därutöver är detta första och enda beslutstillfället för nämnden i ärendet.

#### **Förslag till köpeavtal**

Exploateringskontoret har upprättat förslag till köpeavtal, som godkänts av köparen. Förslaget bifogas ärendet (bil 1).

Fastigheten säljs till marknadspris, 4,5 miljoner kronor, där priset har satts efter extern värdering och förhandling. Expertrådet behandlar ärendet 2010-04-14 (dnr E2010 383-151)

#### **Ekonomi**

Köparen förvärvar fastigheten för en överenskommen köpeskilling om 4,5 miljoner kronor. Köparen bekostar fastighetsbildning och lagfart och staden har inga kostnader i anslutning till projektet utöver administrativa kostnader varför försäljningen ger ett ekonomiskt överskott för staden.

#### **Genomförande**

Köparen har för avsikt att påbörja byggande så snart köpebrev tecknats och bygglov erhållits. Avsikten är att villorna ska färdigställas till november 2010, och att projektet genomförs med start / inflyttning preliminärt den 1 december 2010.

#### **Exploateringskontorets synpunkter**

Exploateringskontoret är positivt till projektet, som faller väl inom ramen för Stockholm – Europas Miljöhuvudstad 2010 och samtidigt bidrar till att uppfylla flera av målen för kontorets verksamhet. Projektet har ett intressant angreppssätt i arbetet med långsiktiga klimatmål då det kombinerar tekniker och erfarenheter från flera branscher och försöker ta ett större grepp på vardagslivets klimatpåverkan än vad som ryms enbart inom byggbranschen.

Försäljningen är i linje med nämndens policy att färdigutvecklad, planlagd, mark för småhus säljs till marknadsmässigt pris och den bidrar till bostadsbyggandet med god ekonomi för staden.



Väsentliga frågor om natur- och miljövärden, tillgänglighet och påverkan på barn mm är bedömda och avgjorda under planprocessen. Platsen har sedan området planerades och byggdes ut i början av 1970-talet varit bebyggd, ursprungligen med en barnstuga, varför påverkan på grönområden är mycket begränsad.

### **Exploateringskontorets förslag**

Exploateringskontoret föreslår att Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal för fastigheten Knäckepilen 5 i Hässelby Villastad enligt bilaga 1 och att Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

**Slut**