

**Handläggare**  
Margaretha Larsson Almqvist  
08-508 270 52**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-02-04

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hässelby Villastad 14:35 i Hässelby Villastad till AB Borätt**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hässelby Villastad 14:35 till AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefGustaf Schneidler  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

AB Borätt har inkommit med ett utbyggnadsförslag för ca 40 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.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 270 52  
Växel 08-508 276 00  
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Utbyggnadsförslaget omfattar även tillskottsmark från stadens fastighet Hässelby Villastad 14:35 som Bolaget ansökt om markanvisning för.

Tillskottsmarken föreslås säljas till Bolaget efter fastighetsbildning och försäljningsinkomsterna beräknas till 10,8 mnkr, vilket baserar sig på ett överenskommet pris om 6 700 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04.

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. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

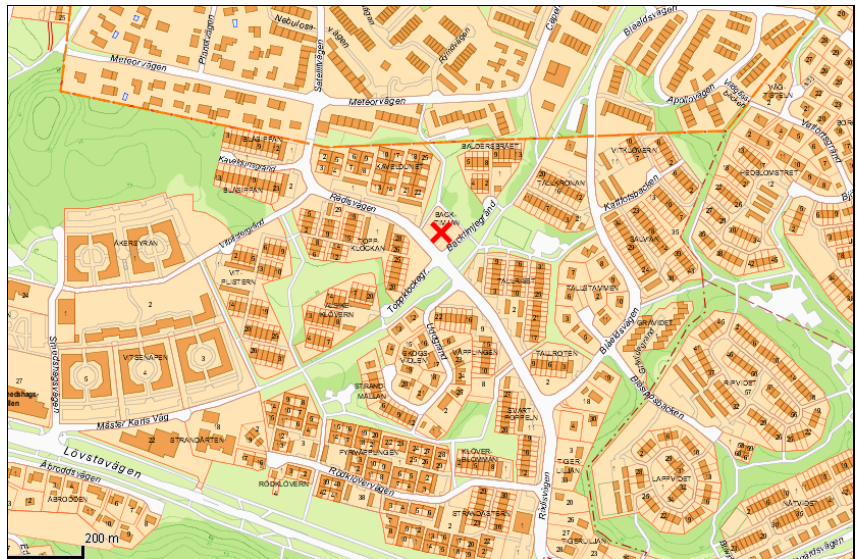
Exploateringen kräver en ändrad detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **Bakgrund till markanvisningen**

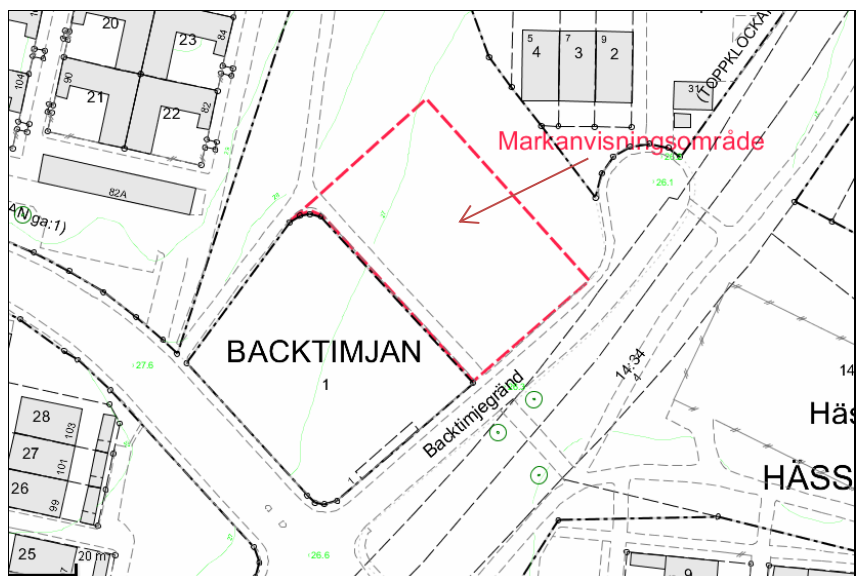
Bolaget har inkommit med ett utbyggnadsförslag för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter inom fastigheten Backtimjan 1 och del av Hässelby Villastad 14:35 i stadsdelen Hässelby Villastad. JM AB äger fastigheten Backtimjan 1 i Hässelby Villastad och Bolaget är ett helägt dotterbolag till JM AB.

Bolaget har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 265 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Backtimjan 1 är avsedd för gemensamhetsanläggning för närboende. Fastigheten är inte bebyggd. Bolaget önskar förändra markanvändningen till bostäder och behöver i samband med detta köpa tillskottsmark av staden. Bolaget har därför inkommit med en ansökan om markanvisning för tillskottsmarken som ligger inom del av fastigheten Hässelby Villastad 14:35 och är planlagd som parkmark.



Projektets läge i Hässelby Villastad.



Markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje.

I stadsdelen Hässelby Villastad är andelen bostäder i småhus 77 % och i flerbostadshus 23 %. I flerbostadshusen var 61 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och 39 % med bostadsrätt år 2014 (Källa: [www.statistikomstockholm.se](http://www.statistikomstockholm.se)). Projektet bidrar därmed till att försörja området med olika upplåtelseformer och blandade bebyggelse typer. Den dominerande bebyggelse typen i markanvisningsområdets närområde är radhusbebyggelse.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus med markparkering. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen.



*Illustration av möjlig utbyggnad.*

Skissen ovan visar ett förslag till bebyggelsens placering och utformning. Genom området går en gång- och cykelväg som måste läggas om och ansluta till befintlig gångväg på sydöstra sidan om Backtimjegränd. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas vidare i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget ska förvärva marken för 6 700 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 700 kr per kvm ljus BTA. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 10,8 mnkr.

Stadens kostnader avser främst nyanläggning av gång- och cykelväg och åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta. 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

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål och uppfyller även målet att arbeta med många olika typer av bostadsprojekt samt målet om att bygga med olika upplåtelseformer i stadens alla delar.

Den aktuella exploateringen avser 40 lägenheter i bostadsrätt. Bostadsbebyggelsen i stadsdelen är främst småhusbebyggelse. Andelen bostäder i småhus är 77 % och 23 % i flerbostadshus. I flerbostadshusen är 61 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och 39 % med bostadsrätt. Projektet bidrar därmed till att bygga med blandade upplåtelseformer och blandade bebyggelsetyper genom att bygga flerbostadshus i ett område som domineras av småhus.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivande områden.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består till största delen av en öppen gräsyta med några buskage och enskilda träd. Ytan har idag inga speciella rekreations- eller landskapsvärden och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 1,5

år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till första halvåret 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle för nämnden infaller när överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska träffas med Bolaget. Detta beräknas preliminärt ske 4:e kvartalet år 2017.

### **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.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

### **Slut**