

Handläggare
Daniel Lundqvist
08-508 264 70**Till**
Exploateringsnämnden
2026-01-22

Tillägg till markanvisningsavtal rörande definition av ljus BTA för bostäder inom fastigheterna Hässelby villastad 10:13 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Bakgrund

Ärendet avser ändring av villkor i ett markanvisningsavtal inom fastigheten Hässelby villastad 10:13, så att definitionen av ljus BTA, daterad 19 december 2023, och som gällde vid tidpunkten för tecknande av markanvisningsavtalet, ska gälla vid framtida beräkning av köpeskilling och tomträttsavgäld.

Exploateringsnämnden har den 24 september 2024 beslutat att till Nordfeldt anvisa ett markområde inom fastigheterna Hässelby villastad 10:13 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, med adress

Lövstavägen.

Markanvisningen avser cirka 100 ekvivalenta (100 kvadratmeter/bostad) bostadslägenheter varav cirka sex i grupp bostad upplåtna med hyresrätt.

Av den blivande byggrätten för bostäder ska 30–50 procent överlåtas med äganderätt till bolaget, dock minst 4 000 kvadratmeter ljus BTA. Resterande andel byggrätt för bostäder ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Av markanvisningsavtalet framgår att vid beräkning av köpeskilling och tomträttsavgäld ska den definition av ljus BTA som gäller vid tidpunkten för tecknande av överenskommelse om exploatering användas.

I april 2025 togs en ny standard för beräkning av ljus BTA fram av Staden i samarbete med Sveriges Kommuner och Regioner. Den nya definitionen medför att för byggnader i suterräng räknas en större andel av byggnadens totala BTA som ljus BTA jämfört med den definition som tidigare använts.

Den nya definitionen av ljus BTA innebär i den aktuella markanvisningen att förutsättningarna för beräknad köpeskilling och tomträttsavgäld väsentligt ändras. Kontoret bedömer att de ekonomiska villkoren för Nordfeldt, jämfört med förutsättningarna vid markanvisningstillfället, har förändrats på ett sätt som inte kan anses skäligt och som riskerar projektets genomförbarhet.

Tillägg till markanvisningsavtal

Kontoret föreslår att i detta projekt göra ett undantag och teckna tilläggsavtal som innebär att den definitionen av ljus BTA, daterad 19 december 2023, som gällde vid tidpunkten för tecknande av markanvisningsavtalet, ska användas vid framtida beräkning av köpeskilling och tomträttsavgäld (bilaga 1).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att den föreslagna ändringen inte medför några negativa konsekvenser för staden, eftersom villkoren förblir oförändrade jämfört med de som gällde vid markanvisningstillfället.

Kontorets sammanfattande bedömning

Med hänsyn till att de ekonomiska förutsättningarna för Nordfeldt har förändrats väsentligt till följd av den nya

definitionen av ljus BTA, och för att säkerställa projektets genomförbarhet, bedömer kontoret att den föreslagna ändringen i markanvisningsavtalet är motiverad.

Slut

Bilaga

1. Definition ljus BTA 2023-12-19