



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för bostäder vid Blodboksgränd inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 i Hässelby Villastad till Nordiska Kvalitetshus AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid Blodboksgränd inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 till Nordiska Kvalitetshus AB och godkänner av Nordiska Kvalitetshus AB godkänt markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringskontoret har genomfört en markanvisningstävling för bostäder på ett markområde vid Blodboksgränd i Hässelby Villastad. Anbudslämnare har för köp av markområdet haft tillfälle att lämna anbud för smala radhus i två våningsplan. Nordiska Kvalitetshus AB (nedan kallat Bolaget) har lämnat högsta anbudet och föreslås få markanvisningen.

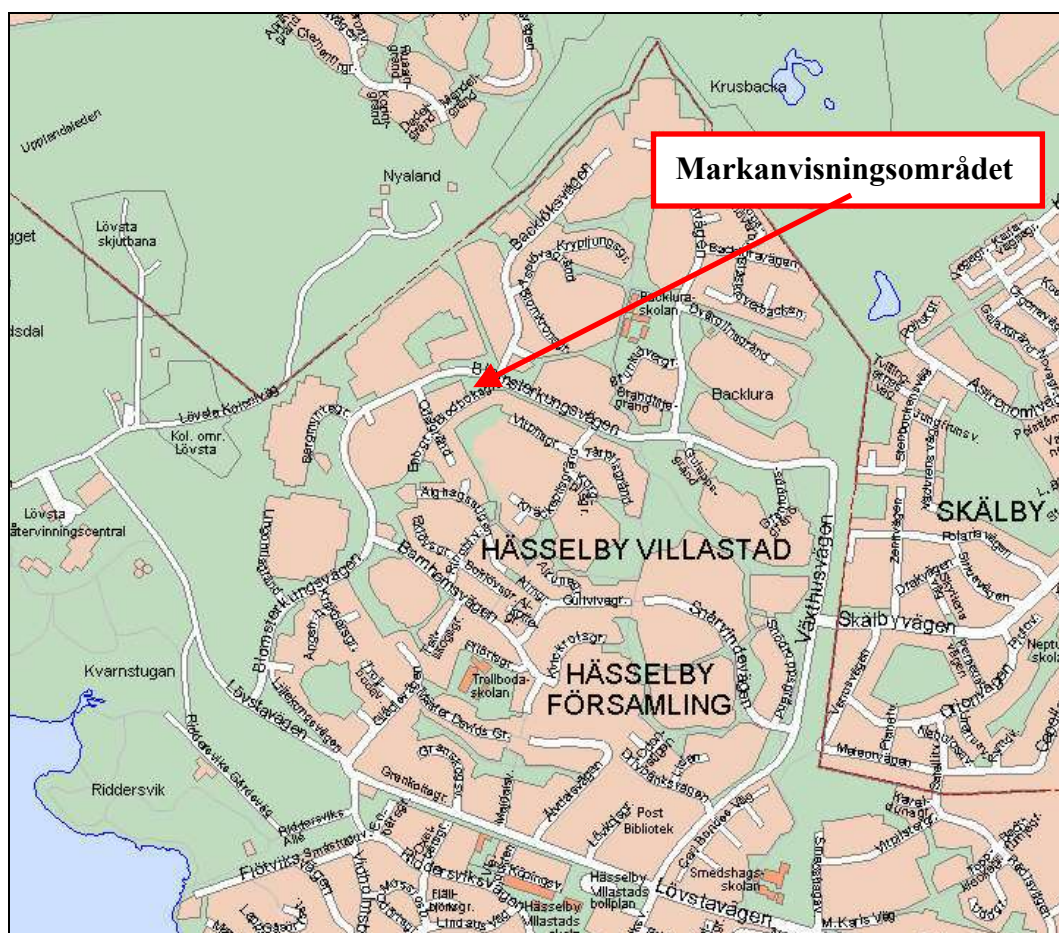
För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av obebyggd grönmärk.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Den översiktliga kostnadsbedömning som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2008, dnr E2008-384-979.

Bakgrund

I Hässelby Villastad ligger ett markområde norr om Blodboksgränd som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Kontoren har bedömt att smala radhus i två våningsplan kan vara möjligt på platsen.



Markanvisningsområdet vid Blodboksgränd, översiktskarta

Exploateringskontoret har genomfört en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud för radhus på platsen.

Markområdet norr om Blodboksgränd omfattar ca 3 000 kvm. För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av obebyggd grönmark. Bebyggelsen direkt intill markområdet utgörs av villabebyggelse, den dominerande bebyggelsetypen i markanvisningsområdets närområde är radhus- och kedjehusbebyggelse.



Markanvisningsområdet vid Blodboksgränd, ortofoto

I stadsdelen Hässelby Villastad, där markområdet ligger, utgörs per den 31 december 2006 23 % av bostäderna av flerbamiljshus och 77 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde var per den 31 december 2006 86 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 14 % med bostadsrätt. Av samtliga bostäder i stadsdelsnämndsområdet utgjordes per den 31 december 2006 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, återstående procentandel utgör en restpost (källa: www.stockholm.se/usk).



Inom stadsdelen Hässelby Villastad markanvisade Exploateringsnämnden i beslut den 23 augusti 2007 mark för bostäder inom kvarteren Klöversyran och Krysantemum till Ikano Bostaden AB. Stadsbyggnadsnämnden antog för detta projekt en startpromemoria för detaljplaneläggning den 1 augusti 2007. Vid Exploateringsnämndens sammanträde den 23 augusti 2007 beslutades även om markanvisning för bostäder vid Grantoppsgränd och vid Blåsippbacken till Svenska Hem i Bromma Mark AB. Därefter har exploateringsnämnden i beslut den 10 april 2008 anvisat mark för bostäder vid Måbärsstigen till Folkhem Produktion AB. Detaljplanearbetet för dessa projekt har ännu inte påbörjats.

Beslut

Detta är första beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt andra halvåret 2009. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är träffad med Bolaget ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett beslut om överlåtelse av marken, preliminärt första halvåret 2010.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i inbjudan till markanvisningstävling ([bilaga 1](#)) angivit en uppskattad möjlig byggrätt till ca 10 radhustomter, med utförande i form av smala radhus i två våningsplan. Avgörande för bedömningen av inkomna förslag är angivet pris uttryckt i kr per radhustomt.

Inbjudan har sänts ut till ca 90 exploatörer. Kontoret har fått in 9 anbud, vilka redovisas nedan. Högsta anbud (820 000 kr / radhustomt) har lämnats av Nordiska Kvalitetshus AB.

Med den uppskattade möjliga byggrätten inom markområdet skulle en preliminär försäljningsintäkt utifrån det högsta anbudet bli ca 8 200 000 kr. Kontoret föreslår mot denna bakgrund att Exploateringsnämnden anvisar markområdet till Nordiska Kvalitetshus AB.

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/radhusomt
Nordiska Kvalitetshus AB	820 000
Anbudsgivare nr 2	806 000
Anbudsgivare nr 3	790 000
Anbudsgivare nr 4	700 000
Anbudsgivare nr 5	627 000
Anbudsgivare nr 6	581 000
Anbudsgivare nr 7	510 000
Anbudsgivare nr 8	500 000
Anbudsgivare nr 9	30 000

Utbyggnadsförslag

Den av Bolaget föreslagna bebyggelsen omfattar i detta skede, då inga idéskisser ännu redovisats, ca 10 smala radhus i två våningsplan, i enlighet med förutsättningarna i markanvisningstävlingen. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen och den slutliga utformningen av bebyggelsen kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.

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 godkänt markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2).

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Enligt av Bolaget godkänt markanvisningsavtal skall priset för kvartersmarken vid denna försäljning vara 820 000 kronor per radhusomt. Köpeskillingens storlek skall justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen för småhus för permanentboende inom Storstockholm för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt.

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Bolaget skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart samt anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2008, dnr E2008-384-979.



Bolaget har inte någon gång under de senaste tre åren fått markanvisning i Stockholms stad.

Konsekvenser

-Ekonomi

Den tänkta exploateringen bedöms ge överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet utgörs främst av projektadministration och ledningsomläggningar. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut 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.

-Naturmiljö- och rekreationsvärden

Det föreslagna bebyggelseområdet utgörs av en obebyggd gräsyta belägen mellan befintlig bebyggelse, en genomfartsgata och en lokalgata. Kontorets bedömning är att marken inom det föreslagna området inte har särskilda naturmiljö- eller rekreationsvärden.

I planområdets närområde finns flera grönområden i anslutning till stadsdelens befintliga bebyggelse, exempelvis det större sammanhängande naturområdet mellan Backlura och Viksjö med Görvälns naturreservat samt de öppna friområdena vid Viksjö golfbana.

- Tillgänglighet

Inom markanvisningsområdet finns i princip inga höjdskillnader. Utemiljön kring byggnaderna planeras 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 intensifiera arbetet med nya bostäder. Uppförandet av radhus stämmer också

överens med arbetet att finna platser inom staden där ny småhusbebyggelse kan möjliggöras.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Det föreslagna bebyggelseområdet innebär uppförande av bostäder i närheten av en genomfartsgata. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning. De barn som växer upp i den föreslagna bebyggelsen kommer att ha nära till den stora parkleken Gulsippan, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot denna bakgrund bedöms Bolagets byggstart ske under första halvåret år 2011 och första inflyttning år 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med stadsbyggnadskontorets remiss av detaljplanen, preliminärt andra halvåret 2009. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är träffad med Bolaget kommer kontoret att ta upp detta ärende i exploateringsnämnden för beslut, preliminärt första halvåret 2010.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.



Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen innebär att en obebyggd gräsyta belägen mellan två gator tas i anspråk. Kontoret har bedömt att området inte har något särskilt rekreations- eller landskapsvärde och därför bör kunna tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa bra bostadsmiljöer, utan att närmiljön för intilliggande bebyggelse påverkas negativt.

Projektet 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 godkänt markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

Slut