



Maria Tingström  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 265 74  
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-06-12

## **Försäljning av fastigheterna Klockglaset 7 och Klockglaset 8 i Örby till Bandhagen Entreprenad AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del köpeavtalen rörande fastigheterna Klockglaset 7 och Klockglaset 8 längs Forsavägen i Örby.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Exploateringskontoret har anordnat en anbudstävling gällande markpris för två småhustomter, fastigheterna Klockglaset 7 och Klockglaset 8 längs Forsavägen i Örby. Det högsta sammanlagda anbudet, 4 050 000 kr, avser båda småhustomterna och har lämnats in av Bandhagen Entreprenad AB som nu föreslås få teckna ett köpeavtal med staden. Avtalet innebär att småhustomterna överläts med äganderätt till köparen. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-06-04. Nämnden föreslås godkänna respektive köpeavtal. Staden har inga exploateringskostnader i projektet.

### **Bakgrund**

Exploateringskontoret har under mars 2008 anordnat en anbudstävling för två småhustomter, fastigheterna Klockglaset 7 och Klockglaset 8 i Örby, gällande markpris för tomterna. Bandhagen Entreprenad AB har lämnat det sammanlagda

---

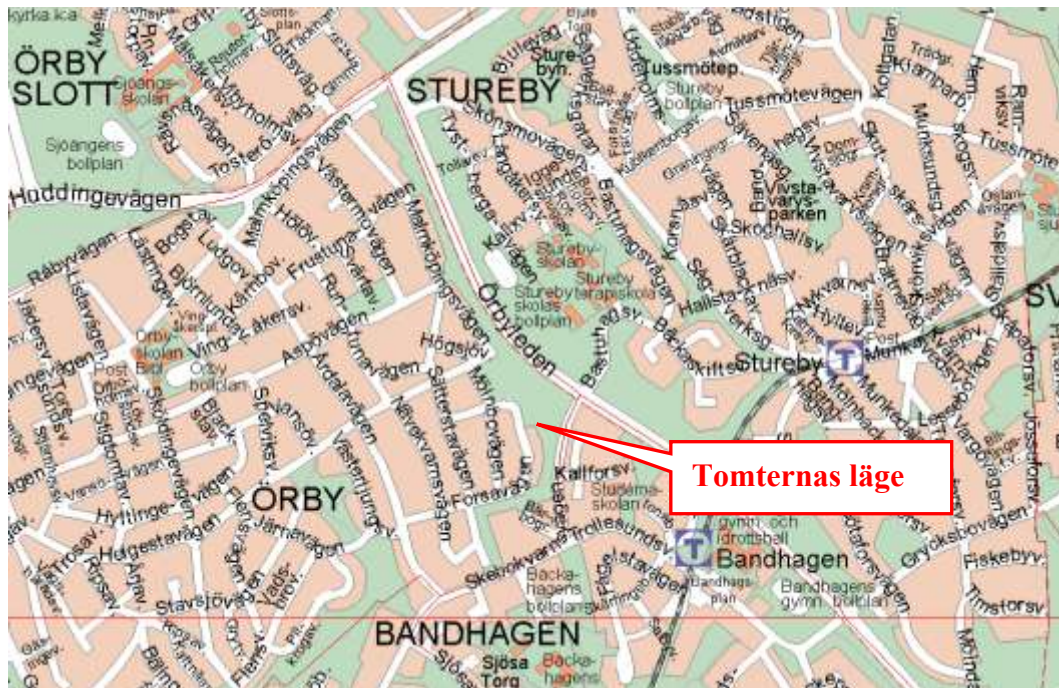
Bilaga 1: Inbjudan till anbudstävling

Bilaga 2: Förslag till köpeavtal för fastigheten Klockglaset 7

Bilaga 3: Förslag till köpeavtal för fastigheten Klockglaset 8

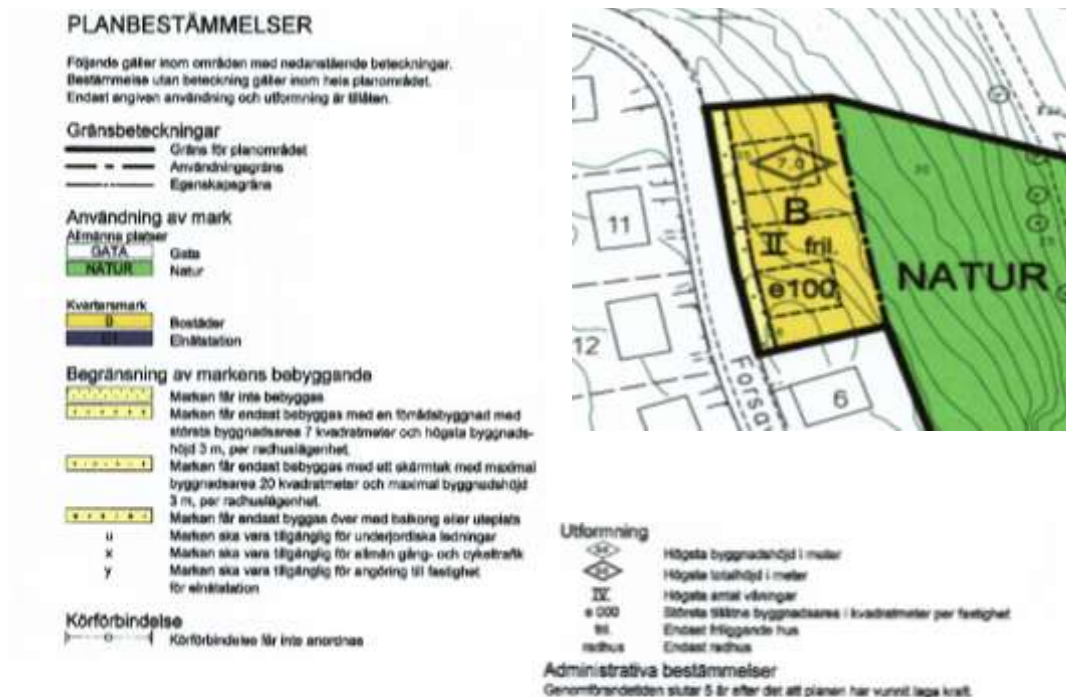
högsta budet för de båda tomterna, fastigheterna Klockglaset 7 och Klockglaset 8, motsvarande 4 050 000kr.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-06-04 (Dnr E2008-383-822).



För området gäller en detaljplan (Dp 2004-18163-54) enligt vilken fastigheterna Klockglaset 7 och Klockglaset 8 är avsedda för bostadsändamål. Fastigheterna kan, enligt gällande detaljplan, bebyggas med friliggande villor i två våningar med en största tillåtna byggnadsarea på 100 kvm per fastighet. Storleken på fastigheterna är för Klockglaset 7, 506 kvm respektive för Klockglaset 8, 475 kvm.

De två villatomter ligger i direkt anslutning till befintlig villabebyggelse längs med Forsavägen och intrånget i grönstråket bedöms, enligt tidigare planarbete, som begränsat. Marken består idag av naturmark och ligger i kuperad terräng. Tomternas storlek och byggrätt motsvarar de befintliga villorna i närområdet. De nya tomterna blir en naturlig förtätning av det befintliga småhusområdet. Terrängen sluttar mot Örbyleden och de nya villatomterna kommer att få kraftiga lutningar. Utfyllnader för att få planare villatomter får inte medföra att naturmarken påverkas utanför tomtgräns.



Utsnitt ur plankarta. (Dp 2004-18163-54)

## Anbudstävling

Exploateringskontoret har i inbjudan till anbudstävlingen (bilaga 1) angivit att avgörande för bedömningen av inkomna förslag är angivet pris uttryckt i kr per småhustomt. Anbudsgivarna har kunnat lämna anbud på båda tomterna eller endast en av tomterna.

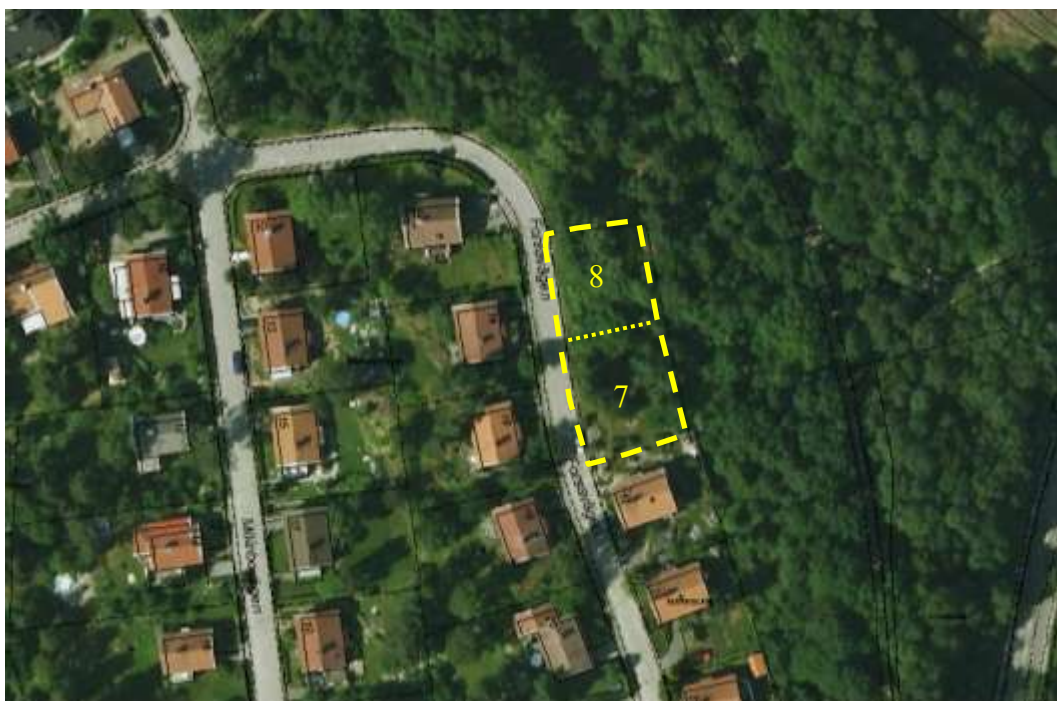
Inbjudan till anbudstävlingen har annonserats på kontorets hemsida, i dagspress samt sänts ut till ca 85 exploatörer. Kontoret har fått in 15 anbud, vilka redovisas nedan. Högsta sammanlagda anbudet har lämnats av Bandhagen Entreprenad AB (4 050 000 kr totalt för de två småhustomterna). Det sammanlagda anbudet från Bandhagen Entreprenad AB överskrider summan (3 793 350 kr) av de två högsta separata anbuden som lämnats av anbudsgivare 2 för Klockglaset 7 respektive anbudsgivare 3 för Klockglaset 8.

| Anbudslämnare            | Erbjudet pris i kr/småhustomt Klockglaset 7 | Erbjudet pris i kr/småhustomt Klockglaset 8 | Sammanlagd försäljningsintäkt två tomter |
|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| Bandhagen Entreprenad AB | endast båda tomterna                        | endast båda tomterna                        | 4 050 000                                |
| Anbudsgivare nr 2        | 2 052 000                                   | 1 711 000                                   | 3 763 000                                |
| Anbudsgivare nr 3        | 1 855 000                                   | 1 741 350                                   | 3 596 350                                |
|                          | endast båda tomterna                        | endast båda tomterna                        | 3 236 700                                |
| Anbudsgivare nr 4        | 1 587 500                                   | 1 587 500                                   | 3 175 000                                |

|                    |           |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Anbudsgivare nr 5  | 1 400 000 | avstår    | 1 400 000 |
| Anbudsgivare nr 6  | 1 400 000 | 1 400 000 | 2 800 000 |
| Anbudsgivare nr 7  | 1 260 000 | 1 060 000 | 2 320 000 |
| Anbudsgivare nr 8  | 1 234 567 | 1 234 567 | 2 469 134 |
| Anbudsgivare nr 9  | 1 213 950 | 1 713 950 | 2 927 900 |
| Anbudsgivare nr 10 | 66 666    | 55 555    | 122 221   |
| Anbudsgivare nr 11 | 50 600    | 47 500    | 98 100    |
| Anbudsgivare nr 12 | avstår    | 1 300 000 | 1 300 000 |
| Anbudsgivare nr 13 | avstår    | 1 150 000 | 1 150 000 |
| Anbudsgivare nr 14 | avstår    | avstår    |           |
| Anbudsgivare nr 15 | avstår    | avstår    |           |

Markområdet kommer att säljas till det pris som erbjudits av Bolaget i samband med anbudstävlingen.

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske inom den egna fastigheten och gällande parkeringsnorm är 2,0 platser. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA m.m. samt eventuella ledningsomläggningar.



*Ortofoto med de två tomterna ungefärligen markerade med streckad begränsningslinje.*

### **Tidigare beslut**

Marknämnden har i september 2005 behandlat remiss om ändrad detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 vid kv. Timglasat och kv. Pendylen i stadsdelen Örby (Dnr M2005-512-00452). Detaljplanen är antagen av stadsbyggnadsnämnden 2006-04-27 och vann laga kraft 2007-04-26. Aktuellt tjänsteutlåtande är den första och enda redovisningen om markförsäljningen.

### **Förslag till köpeavtal**

Kontoret har upprättat förslag till köpeavtal, vilka godkänts av köparen. Förslag till köpeavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2 och 3).

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-06-04.

### **Konsekvenser**

#### **-Ekonomi**

Köparen förvärvar fastigheterna Klockglasat 7 och Klockglasat 8 för en överenskommen köpeskilling om 4 050 000 kr.

Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Staden har tidigare bekostat fastighetsbildning. Staden skall med exploateringsmedel från bl.a. denna markförsäljning svara för och bekosta för kompensation för ianspråktagen grönyta. Ytterligare medel kommer från de projekt som ingår i detaljplanen för del av fastigheten Örby 4:1 vid kv. Timglasat och kv. Pendylen i stadsdelen Örby (Dnr M2005-512-00452).

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

De två villatomterna ingår i ett större planprojekt inom vilket det föreslås en grönkompensation. Grönkompensationen innebär en upprustning av Aspöparken och parken Grytet samt lekparken väster om Sturebyskolan. Upprustningen kan ske genom plantering av nya träd och buskar samt förnyelse av lekplatserna. För parkstråket mot Högdalen C föreslås skötselåtgärder i naturmarken. Ett skötselprogram tas fram av stadens ekologer för att så långt det är möjligt gynna naturvärden.

#### **- Påverkan på barn och tillgänglighet**

Bebyggelsens påverkan på barn och tillgänglighetsaspekter har utretts i planarbetet. Exploateringen skall följa stadens krav på tillgänglighet. Småhustomterna ligger vid en mindre gata med i huvudsak trafik till och från bostäder och trafikmängden i närområdet bedöms som relativt liten.

### **Genomförande**

Bolaget kan påbörja byggnation så snart köpebrev tecknats och bygglov erhållits.



**Exploateringskontorets förslag**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättade förslag till köpeavtal.

**Slut**