

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2018-12-10

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Spannmålen 1, Veteaxet 1 och Vetekornet 1 i Hagsätra med Byggnadsfirman Erik Wallin

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Spannmålen 1, Vetekornet 1 och Veteaxet 1 i Hagsätra med Byggnadsfirman Erik Wallin.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet innefattar 17 kedjehus utmed Gällerstragränd i Hagsätra som Byggnadsfirman Erik Wallin (nedan kallad Bolaget) har uppfört. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit anläggande av gångstig i ny sträckning bakom de byggda kedjehusen, ledningsflytt och nyanläggning av parkeringsyta.

Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2012-08-23 med omfattande investeringsutgifter om 11 mnkr. Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 10,5 mnkr varav 9,5 mnkr redan bokförts.

Bakgrund

Detaljplanen Dp 2009-00990-54 för del av fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Hagsätra i Stockholm vann laga kraft 2012-10-05 och möjliggör uppförande av ca 17 kedjehus.

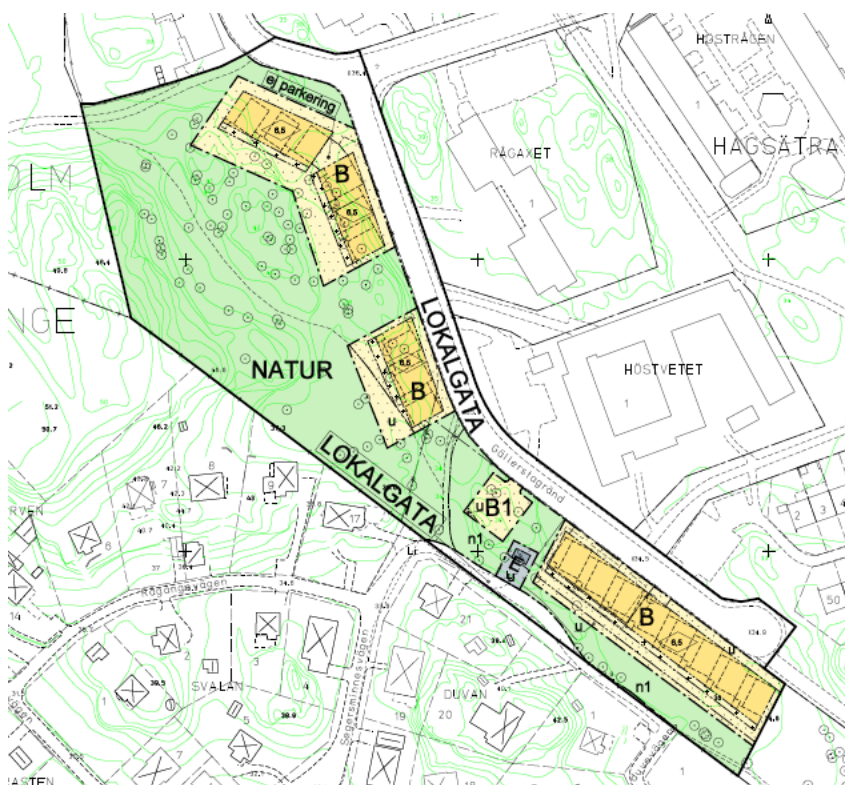


Bild 1, planområdet

I och med planens genomförande har marken sålts och överlåtits till Bolaget. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit anläggande av gångstig i ny sträckning bakom de byggda kedjehusen, ledningsflytt och nyanläggning av parkeringsyta.

Projektbeskrivning och genomförande

Exploateringsområdet är beläget utmed Gällerstragränd i Hagsätra, på gränsen mot Huddinge kommun.

Exploateringsnämnden beslutade 2008-01-24 att markanvisa området till Bolaget för uppförande av 45 radhus. På grund av kunskap som framkom under planeringsskedet förändrades projektets omfattning och innehåll underhand varför ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet träffades 2011-07-04.

Detaljplanen Dp 2009-00990-54 för del av fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Hagsätra i Stockholm som vann laga kraft 2012-10-

05 möjliggjorde för 17 kedjehus. Byggnationen påbörjades under våren 2015 och färdigställs under hösten 2016.

Kontoret bedömde vid tidpunkten för markanvisningen att arbetet med detaljplanen skulle pågå i cirka två år, byggstart planerades därmed till år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Anledningen till tidplanens förskjutning beror på flera faktorer varav en är planprocess som drog ut på tiden samt att Stockholm Vatten och Avfalls ledningsflytt tagit längre tid än beräknat.

Måluppfyllelse

Tidig miljöbedömning

En tidig miljöbedömning gjordes inför markanvisning.

Planområdet ligger mellan de två större naturreservat

Älvsjöskogen och Rågsved och platsen har en viss betydelse för spridning dem emellan. Projektet krympte också från 45 radhus till 17 kedjehus för att bibehålla ovannämnda spridningssamband.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna bebyggelsen medför att ytan av allmän tillgänglig naturmark minskar. Inom projektet har nya ekar samt träd och buskar planteras för att kompensera för de träd som tagits ner.

Gångvägen som förbinder Älvsjöskogen naturreservat med Rågsveds naturreservat har flyttats, rustas upp och förbättras utifrån ett tillgänglighetsperspektiv.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedömdes som liten av kontoret. Barns tillgång till liknande lekmiljöer är väl tillgodosedda tack vare närheten till Älvsjöskogens naturreservat samt Rågsveds naturreservat. Vistelseytor intill de nya husen och entréer har gjorts tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Måluppfyllelse avseende näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2040. Kontoret bedömer att projektet har haft en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapats under byggtiden.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

De sammanlagda utgifterna uppgår till 10,5 mnkr. Utgifterna avser främst anläggande av gångstig i ny sträckning bakom de byggda kedjehusen, ledningsflytt och nyanläggning av parkeringsyta. Utgifterna har minskat med 0,5 mnkr sedan genomförandebeslut togs och avvikelsen får anses ligga inom felmarginalen.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 17,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

	Budget enligt genomförandebeslut	Utfall	Avvikelse
Utgifter	11	10,5	0,5
Försäljnings- inkomster	17,8	17,9	0,1

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 30-40 tkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,4 mnkr per år.

Riskfaktorer

Ledningsflytten tog längre tid än beräknat vilket innebar att byggstarten blev försenad. Detta var även en risk som nämndes i genomförandebeslutet.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut