

Handläggare
Martin Hedlund
08-508 876 24**Till**
Exploateringsnämnden
2018-12-10

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen med Botrygg Bygg AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen med Botrygg Bygg AB.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet innefattade 31 rad- och enfamiljshus, en ny kvartersgata samt en gemensam infart och angöring till den intilliggande förskolan vid Trollesundsvägen i Högdalen. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit investeringar i allmän platsmark såsom anläggande av gata och dagvattenhantering.

Genomförandebeslut togs på delegation och omfattande då investeringsutgifter om cirka 5 mnkr. Investeringsutgifterna kalkyleras nu till cirka 11,8 mnkr.

Bakgrund

Projektet syftade till att på naturmark söder om Trollesundsvägen i östra Högdalen uppföra ca 30-35 rad- och kedjehus, att anlägga en ny kvartersgata samt ordna en säker angöring till den intilliggande förskolan. Ursprunglig byggherre var Järntorget Bostad AB, projektet togs senare över av Botrygg Bygg AB. Målen vid projektets start var att uppföra ny bostadsbebyggelse och vara en del i stadens mål att intensifiera bostadsbyggandet i Stockholm. Planområdet utgjordes av del av fastigheterna Örby 4.1, Skolfilmen 1 och Ljudspalten 3.



Projektbeskrivning och genomförande

Projektet syftade till nybyggnation av ca 30-35 rad- och kedjehus utefter Trollesundsvägen, att anlägga en ny kvartersgata samt att ordna en säker angöring till den intilliggande förskolan. Den mark som anvisades var obebyggd naturmark. Den största delen var planlagd som park. I väster och öster fanns mindre delar planlagda områden för garage- respektive allmänt ändamål.

Området markanvisades ursprungligen till Järntorget Bostad AB 2008-03-13 och en detaljplan för småhus togs fram i samarbete med byggherren. Detaljplanen medgav byggrätter för tio radhus och arton enbostadshus. I mars 2010 återlämnade byggherren markanvisningen då de inte fick den ekonomiskt genomförbar. Detaljplanen vann laga kraft 2010-05-21. Exploateringskontoret valde då att anordna en markanvisningstävling på den färdiga detaljplanen och fastigheten Minneskortet (projektet kallades tidigare för Skolfilmen). Botrygg AB lämnade högst anbud i markanvisningstävlingen, 0,9 mnkr per radhustomt och 1,1 mnkr per enbostadshustomt (totalt 28,8 mnkr), och föreslogs därför få markanvisning för tävlingsområdet. Åtta byggherrar lämnade

anbud i tävlingen. Markanvisning lämnades 2010-09-28 och giltigheten kortades från två år till tre månader, eftersom detaljplanen redan var klar.

Överenskommelse om exploatering tecknades 2011-05-05. Botrygg AB ansökte innan köpet genomförts om bygglov för ett större antal radhus och färre antal enfamiljshus än detaljplanen medgav. Efter en rättsprocess om avtalsbrott för försenad betalning mm och förlikning tecknades en ny överenskommelse om exploatering 2014-01-07. Inflyttning skedde 2015. Bostäderna upplåts idag med äganderätt.

Byggherren ansvarade för byggnation av bostadshus och övriga anläggningar på kvartersmark. Staden ansvarade för anläggande av ny kvartersgata samt gemensam angöring till förskolan. Som grönkompensation ansvarade staden även för skötselåtgärder i närområdet, bl.a. röjning av naturmarken och att skapa en lucka i en del av skogen för att möjliggöra pulkaåkning.

Måluppfyllelse

Målen vid projektets start var att genom nybyggnation uppföra ca 30-35 rad- och kedjehus, att anlägga en ny kvartersgata och att ordna en säker angöring till den intilliggande förskolan. Inom området idag finns det 31 hus varav 5 är enfamiljshus och 26 är radhus. Målet kring antalet bostäder kan därmed anses vara uppfyllt. Det finns även en kvartersgata samt gemensam infart och angöring till förskolan.

Den förändrade markanvändningen skedde på obebyggd naturmark. Den största delen var planlagd som park. I väster och öster fanns mindre delar planlagda områden för garage- respektive allmänt ändamål. Kontoret genomförde en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Vid planeringen av bebyggelsen har det rekreativa värdet av den ianspråkstagna naturmarken liksom åtgärder för att kompensera för eventuella värden som försvinner eller förminskas utretts.

Den grönyta som ianspråktogs för exploatering ansågs ha ett visst värde ur rekreations- och natursynpunkt. Medel avsattes därför inom projektet för att kompensera den ianspråkstagna marken genom förbättring av närliggande naturområde.

Projektet och de bostäder som föreslogs tillskapas ansågs med sin omedelbara närhet och lättillgänglighet till förskola och natur utgöra en god uppväxtmiljö för barn. I stadsdelens bostadsbestånd finns en stor övervikt av mindre lägenheter. En komplettering av rad- och kedjehus skulle ge barnfamiljer ökade möjligheter att stanna kvar i stadsdelen.

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

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till cirka 11,8 mnkr. Utgifterna avser främst anläggande av gata. Utgifterna har ökat med 6,8 mnkr sedan genomförandebeslut togs och avvikelsen beror på att stadens utgifter för anläggning av gata samt dagvattenhantering blivit dyrare än beräknat.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 29,4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.

	Budget enligt genomförandebeslut /reviderat genomförandebeslut	Utfall	Avvikelse
Utgifter	5	11,8	-6,8
Inkomster	28,8	29,4	0,6

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 200 tkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 406 tkr per år.

Risikfaktorer

Kontoret gjorde bedömningen att eventuella risker och osäkerhetsfaktorer i projektet var mycket små.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut