



Josefine Idbrant  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 271 46  
josefine.idbrant@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-06-14

## **Markanvisning för bostäder inom delar av fastigheten Örby 4:1 i Örby till Veidekke Bostad AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheten Örby 4:1 i Örby till Veidekke bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Invid Helgestavägen och Vansövägen i Örby ligger två markområden som bedömts vara lämpliga för markanvisning. Veidekke Bostad AB har visat att det är möjligt att bygga ca 20 stycken bostadsrättslägenheter på platserna.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte överstiga 10 mnkr, dvs inriktningsbeslutet kan tas på delegation inom kontoret.

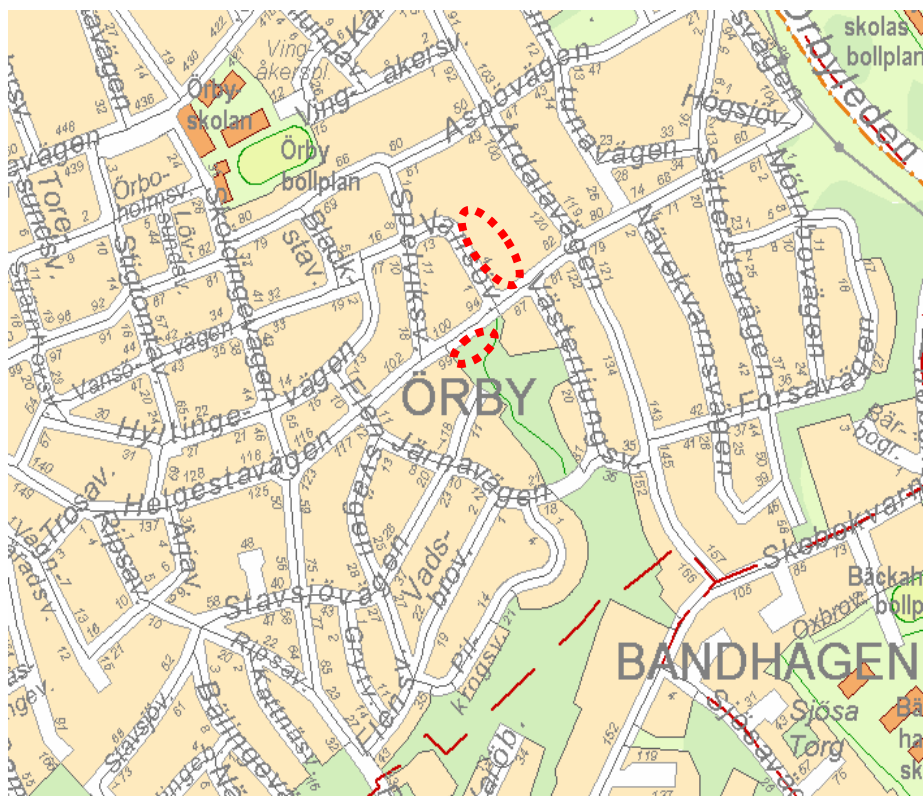
Bolaget har undertecknat ett förslag till markanvisningsavtal och betalar 4800 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Ärendet kommer att behandlas i expertrådet 2007-06-04.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark invid Helgestavägen och Vansövägen på delar av Örby 4:1 till Veidekke Bostad AB för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

## Bakgrund

Enligt USKs statistik för 2005 finns det i stadsdelen Örby 773 lägenheter i flerbostadshus (44 % bostadsrättslägenheter och 56 % privata hyresrätter) Lägenheternas storlek domineras av 3:or till 5:or.

Veidekke Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse på delar av fastigheten Örby 4:1 invid Helgestavägen och Vansövägen i Örby. Gällande detaljplan anger parkmark samt allmänt ändamål för området. Föreslagna områden för markanvisning är markerade i översigtsbilden nedan.



I Örby finns för närvarande ett flertal pågående planprojekt. Bland annat projekten Fickuret och Pendylen strax öster om markanvisningsområdet där Familjebostäder respektive Bostaden är byggherrar.

## Beslut

Detta tillfälle är exploateringsnämndens första tillfälle att behandla ärendet och den aktuella platsen.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt tredje kvartalet år 2007.

## Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller nybyggnation av fem stycken flerbostadshus i två plan med fyra stycken lägenheter i varje hus. Bolaget föreslår att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsnämndens innehåll och utformning prövas vidare i detaljplaneprocessen.



Två av husen är placerade utmed Helgestavägen och de andra tre utmed Vansövägen i Örby. Den tänkta bebyggelsen följer gaturummet och utnyttjar därmed befintlig infrastruktur.

Parkeringsbehovet är tänkt att lösas invid husen med angöring från Helgestavägen respektive Vansövägen. Parkeringsstalet som redovisas i förslaget är 1,0.



### Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget ska köpa marken.

Bolaget har under de senaste tre åren fått nio markanvisningar motsvarande ca 420 lägenheter i ytterstaden. Ingen annan byggherre har sökt markanvisning på det aktuella området.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering, vilar på bolaget.

### Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Enligt upprättat markanvisningsavtal ska bolaget betala 4800 kr per kvm ljus BTA. Därutöver skall bolaget betala samtliga projekterings-, bygg- och anläggningskostnader i projektet. Bolaget bekostar också framtagandet av detaljplanen och VA-anslutning.

Stadens utgifter i projektet bedöms bli så pass låga att inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att säljas. Inkomsterna vid försäljningen av marken beräknas till ca 9,6 mnkr (vid 20 lgh).

All ekonomisk risk avseende bolagets del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Stadens utgifter är i huvudsak administrativa kostnader.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budget. Drift- och underhållskostnaderna för trafiknämndens ansvarsområde samt för Vantörs stadsdelsnämnd bedöms inte påverkas. Projektet väntas medföra ett överskott för staden.

### **Övriga konsekvenser av projektet**

#### **Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

Området invid Helgestavägen utgör idag en del av ett lokalt rekreationsområde. Därför är det vid exploatering viktigt att utformningen av bebyggelsen tar hänsyn till parkvärdet.

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

Eventuell kompensation för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets fortgång.

#### **Tillgänglighet**

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan bör kunna utredas och lösas i det kommande planarbetet.

#### **Måluppfyllelse**

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan vilken säger att vi ska intensifiera arbetet med markanvisningar samt verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen samt stadsdelsnämndens grupp- ledare som lämnat följande synpunkter:

(s): Inga hinder enligt nuvarande förslag

(m): Tror att projektet skulle kunna bli bra. Kräver kommunikation med grannar, fler parkeringsplatser och kompensation för barnens pulkabacke som försvinner.

(v): Ok



Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret som anser att flerbostadshus i max två våningar kan provas. Vid fortsatt arbete är det viktigt att tänka på att balansen bibehålls mellan bebyggelse och natur med karaktär av fritt liggande hus i trädgårds- och naturlandskap.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för nya bostäder. Frågor som bör utredas närmare är husens och parkeringens placering invid Helgestavägen så att det lokala rekreationsområdet behåller sina mervärden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

**SLUT**