



Hanna Andersson  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 57  
[hanna.e.andersson@stockholm.se](mailto:hanna.e.andersson@stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2011-02-17

## **Överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse av delar av fastigheten Örby 4:1 vid kv Urverket i Örby med Veidekke Bostad AB och AB Gångaren i Stockholm uät. Veidekke Villatomter AB.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Örby 4:1 vid kv Urverket i Örby med Veidekke Bostad AB och AB Gångaren i Stockholm uät. Veidekke Villatomter AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

Exploateringskontoret och Veidekke Bostad AB tillsammans med AB Gångaren i Stockholm uät. Veidekke Villatomter AB (nedan kallat Bolagen) har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom delar av fastigheten Örby 4:1 i Örby som Bolagen har skrivit under. Överenskommelsen fullföljer och ersätter den markanvisning som Veidekke Bostad AB fick för marken 2007. Det är Veidekke Bostad AB och dess helägda dotterbolag AB Gångaren i Stockholm uät. Veidekke Villatomter AB som tillsammans och med



2011-01-10  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR E2011-511-00133

solidariskt ansvar nu tecknar överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark.

Veidekke Bostad fick områdena markanvisade för att bygga 20 lägenheter i fem flerbostadshus, men inriktningen har ändrats till 13 kedjehus främst på grund av att intrånget i naturmarken bedöms bli mindre, det var svårt att lösa parkeringen på ett acceptabelt sätt i flerbostadshusalternativet och förslaget med kedjehus anses passa bättre in i bebyggelsemiljön i närområdet.

De två markområdena är belägna längs Helgestavägen och Vansövägen i Örby. En befintlig förskola vars fastighet gränsar till den föreslagna bostadsbebyggelsen ingår också i planen. Förskolan får uppdaterade planbestämmelser och viss möjlighet att utöka tomt. Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden under 2:a kvartalet 2011.

Marken för bostäderna, dvs. ca 2500 kvadratmeter, säljs till AB Gångaren i Stockholm uät. Veidekke Villatomter AB för en överkommen köpeskilling om 1 050 000 kr per kedjehus, dvs sammanlagt 13 650 000 kronor. Expertrådet behandlade ärendet 2010-06-09.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering inom delar av Örby 4:1 vid kv Urverket i Örby samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

## **Bakgrund**

Exploateringsområdet är beläget längs Helgestavägen och Vansövägen i Örby. Marken anvisades till Veidekke Bostad AB genom beslut i exploateringsnämnden 2007-06-14. Markanvisningen gällde då 20 lägenheter i fem flerbostadshus. Inriktningen är nu ändrad från flerbostadshus till småhus i form av 13 kedjehus. Förslaget med kedjehus anses göra ett mindre intrång i naturmarken och passa bättre in i bebyggelsemiljön i närområdet. I flerbostadshusförslaget var det svårt att lösa parkeringen, som i de tidiga skisserna var samlad på två parkeringsområden, vilket tog för mycket av naturmarken i anspråk och passade inte in i den befintliga villamiljön. I förslaget med kedjehus ligger bostädernas parkering istället i anslutning till respektive hus.

Priset i markanvisningen för flerbostadshus var överenskommet till 4800 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Det har nu räknats om till ett pris på 1 050 000 kr per kedjehus.

Bolagen och exploateringskontoret har tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2007. Markanvisningsavtalet tecknades av Veidekke Bostad AB och det är Veidekke Bostad AB och dess helägda dotterbolag AB Gångaren i Stockholm uät. Veidekke Villatomter AB som tillsammans och med solidariskt ansvar nu tecknar överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för delar av Örby 4:1 mm, område vid kv Urverket i stadsdelen Örby, Dp 2009-00747-54. Beslut om antagande förväntas kunna fattas i stadsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2011. Preliminärt kan byggnationen påbörjas första kvartalet 2012.



*Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge i Örby markerat.*

Bolagen avser uppföra 13 mindre kedjehus i två våningar, sex stycken längs Helgestavägen och sju stycken längs Vansövägen, båda områdena inom fastigheten Örby 4:1. Byggnaderna placeras längs med lokalgatorna och nyttjar befintlig infrastruktur. Utrymme för en parkeringsplats finns inom kvartersmark vid varje bostad, i anslutning till entrén.

I planförslaget ingår också en befintlig förskola som drivs i privat regi. Förskolan får uppdaterade planbestämmelser, från allmänt ändamål till Skola, Vårdbostäder. Förskolefastigheten, Vägmätaren 1, är idag helt omgiven av parkmark och planförslaget ger möjlighet till viss utvidgning av tomten bland annat för att

möjliggöra en infart. Marken för infarten till förskolan och dess utökning åt söder och öster, ca 450 kvm, ska regleras in i Vägmataren 1 från kommunens fastighet Örby 4:1. Överlåtelsen av tillskottsmarken görs av kontoret på delegation.



*Illustrationsplan över den föreslagna bebyggelsen. Illustration: AG arkitekter.*

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2007-06-14.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM 2009-06-11.

Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremissen på delegation 2010-01-28.

Inriktningsbeslut fattades av kontoret på delegation 2010-03-21.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av plansamrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut planförslaget 2010-11-18.



## Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, vilken godkänts av Bolagen.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter med äganderätt till AB Gångaren i Stockholm uät. Veidekke Villatomter AB marken för den nya bostadsbebyggelsen dvs., ca 2500 kvadratmeter av fastigheten Örby 4:1 inom Stockholms kommun, för en överkommen köpeskillning om 1 050 000 kr per kedjehus, dvs. sammanlagt 13 650 000 kronor.

Köpeskillningens storlek skall för tiden mellan värdetidpunkt (maj 2010) och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

$$A=B*(C/D)$$

A=Köpeskillningen vid betalningstidpunkten, kr per kedjehus.

B=Prisöverenskommelse vid värdetidpunkten, kr per kedjehus.

C=Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid betalningstidpunkten

D=Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid värdetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken.

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-06-09, Dnr E07-384-53.

För de nya bostäderna ska två fastigheter bildas och köparen tillträder fastigheterna när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Bostäderna får upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt.

Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll men anger dessutom vilka träd som är vitesbelagda och att beskärning av träden får, efter samråd med staden, utföras av utbildad arborist eller person med motsvarande kompetens.

Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

## **Konsekvenser av projektet**

Projektet innebär ett intrång i naturmarken. Det finns två förskolor inom och i direkt anslutning till planområdet, där det i dagsläget går sammanlagt cirka 150 barn i åldrarna 1-5 år. Naturmarken kring förskolorna används av skol- och förskolebarnen och även av barn som bor i närheten för naturlek. Ett genomförande av detaljplanen innebär att naturmarken minskar, men funktionen för vistelse, utflykter och naturlek som stråket innehar bedöms finnas kvar.

Projektet innebär även att en del ekar utmed Helgestavägen kommer behöva tas ner.

För att kompensera för minskningen av naturmark planerar kontoret att genomföra parkförnyelse av parkerna i syfte att utveckla vistelsemiljöer, lekplatser och entréerna till parkerna. En backe för spontan vinterlek planeras iordningsställas i naturområdet längs Vansövägen och det kommer även ske en viss återplantering av ek i närområdet.

## **Ekonomi**

Staden får intäkter genom försäljning av mark, främst genom försäljning av mark för bostäderna, där köparen förvärvar delar av Örby 4:1 för en överenskommen köpeskilling om 1 050 000 kr per kedjehus, dvs sammanlagt 13 650 000 kronor, men även genom försäljning av den tillskotsmark som tillförs förskolefastigheten Vägmatären 1.

Staden får utgifter för omläggning av gångväg, kompensation för ianspråktagen grönmård samt omläggning av ledningar. Genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret då projektet bedöms kunna genomföras med en investering under 10 mnkr.

Projektet ger ett överskott till staden.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Örby 4:1 vid kv Urverket samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

## **Slut**



2011-01-10  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR E2011-511-00133