

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2016-04-14

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen och Örby med Husab Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Husab Bostad AB avseende del av fastigheten Örby 4:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 20,8 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Husab Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har enats om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen och Örby, som Bolaget har godkänt.

Marken för bostäderna, cirka 2410 kvm av fastigheten Örby 4:1, överläts till Bolaget för en överenskommen preliminär köpeskilling om cirka 20 815 000 kronor.

Den föreslagna detaljplanen medger att 13 radhus kan uppföras utmed Bedaröbacken i Högdalen och Örby. Bolaget ska upplåta småhusen med bostadsrätt eller äganderätt.

Detaljplanen förväntas antas i stadsbyggnadsnämnden i maj 2016 och byggstart beräknas ske år 2017.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till cirka 7 mnkr.

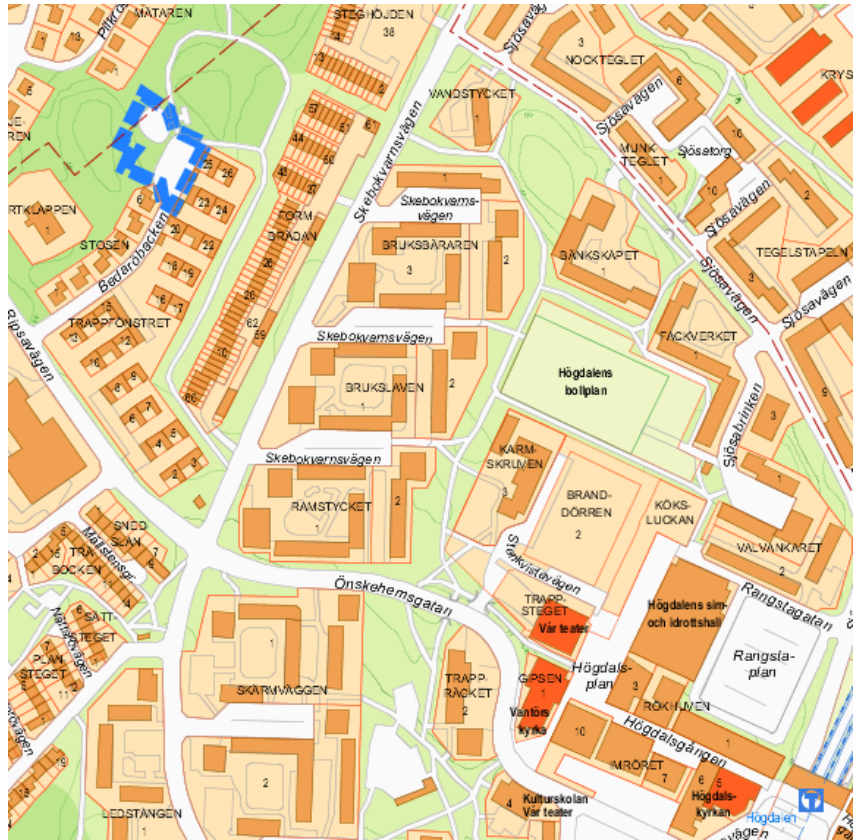
Försäljningsinkomster beräknas till cirka 20,8 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09 Dnr: E2011-383-171.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsområdet är beläget i stadsdelarna Högdalen och Örby vid Bedaröbackens vändplan. Exploateringsnämnden beslutade 2011-04-14 att markanvisa området till Husab Bostad AB och markanvisningsavtalet förlängdes 2013-12-13 samt 2015-11-17.

Exploateringskontoret har tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som fullföljer och ersätter tilläggsavtal till markanvisningsavtal från 2015 samt markanvisningsavtalet från 2011.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1, område vid Bedaröbacken i stadsdelarna Högdalen och Örby, Dp 2010-03518-54. Beslut om antagande förväntas ske i maj 2016.



Planområdets ungefärliga omfattning

Förslaget medger att 13 radhus får uppföras i två våningar intill Bedaröbackens vändplan. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Varje radhus kommer att få möjlighet till en egen parkeringsplats i anslutning till byggnaden.

Området består idag av en asfalterad basketplan samt skogsbevuxen parkmark tillhörande det s.k. Örbystråket. För att minimera ingreppet i Örbystråket samlas bebyggelsen i huvudsak till den redan ianspråktagna och hårdgjorda ytan vid vändplanen och basketplanen, samt i koppling till Bedaröbackens befintliga bebyggelse. Tillgång till naturen säkras genom en gångväg i Bedaröbackens förlängning och genom att ett grönstråk direkt väster om den föreslagna bebyggelsens bevaras.



Fotomontage - Vy från Örbystråket

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2011-04-11 lämnat markanvisning till Husab Bostad AB och inriktningsbeslut togs 2013-02-07. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2012-06-04.

Överenskommelse om exploatering

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

Överenskommelsen innebär att staden överlåter med äganderätt Husab Bostad AB marken för den nya bostadsbebyggelsen dvs. ca 2410 kvm av fastigheten Örby 4:1 inom Stockholms kommun för en överkommen preliminär köpeskilling om cirka 20 815 000 kr, motsvarande 1 601 000 kr per radhustomt. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge december 2015.

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09 Dnr: E2011-383-171.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för cirka 1 601 000 kr per radhustomt baserad på ett pris i prisläge december 2015.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser 13 radhus i bostadsrätt alternativt äganderätt. I USK:s statistik för Högdalen 2014 finns 4888 bostäder i flerbostadshus och 279 i småhus och projektet bidrar därmed till en i stadsdelen mindre vanlig boendeform.

Miljö

Buller

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverkas av störningar från trafikbuller, utan uppfyller riksdagens riktvärden om högst 55dB vid samtliga fasader.

Dagvatten

Förutsättningarna på platsen med berg i dagen och ytnära berg gör det svårt att infiltrera dagvattnet inom kvartersmark. Dagvatten föreslås därför avledas till befintlig dagvattenledning.

Naturmiljö

Planområdet består idag delvis av hårdgjord yta genom befintlig vändplan och basketplan och bedöms i landskapsanalysen inte innefatta några biotoper eller arter, av särskilt intresse. Ingrepp i Örbystråkets naturvärden har i största möjliga mån begränsats. Den parkmark som tas i anspråk för kvartersmark ska kompenseras, vilket innefattar upprustning och naturvårdande insatser i Örbystråket.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen naturmark vid Bedaröbackens vändplan föreslås att en lek-/aktivitetsplats på Utkiksberget i norra delen av Örbystråket tillskapas samt att en översyn av den befintliga lekplatsen Grytet görs. Naturvårdande insatser kommer även utföras såsom friställning av kvarvarande ek- och tallbestånd. Även upprustning av belysning och gångvägar för att stärka kopplingar inom och genom området och till närliggande stadsdelar föreslås.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Örby 4:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp. Radhusen uppförs i två våningar. Samtliga bostadsfunktioner ska finnas i bottenplanet.

Påverkan på barn

Inom planområdet vid Bedaröbackens vändplan finns idag en basketplan vilken enligt barnkonsekvensanalysen användas i begränsad omfattning. I och med föreslagen bebyggelse kommer skogspartiet intill vändplanen att minska, dock bevaras gångstråk och stigar så att kopplingar i Örbystråket, mellan Ripsavägen, förskolan Skogsbacken och lekplatsen Grytet säkras.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel från detta projekt kommer att samordnas med medel från andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2017/2018.

Risker och osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden pga. överklagande av detaljplanen

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Trafikkontoret har framfört synpunkter på att sopbilen kommer behöva göra en backvändning i slutet av Bedaröbacken vilket som regel ska undvikas men de accepterar att ett undantag görs för detta projekt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet innebär att nya bostäder kan tillskapas i ett attraktivt och tyst läge nära naturen. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med Bolaget.

Slut