

Handläggare
Elin Borglund
08-508 266 29**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen med Riksbyggen Ekonomisk förening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Örby 4:1 till Riksbyggen Ekonomisk förening med en försäljningsinkomst om cirka 26,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

En överenskommelse om exploatering med överlåtelse ska tecknas mellan exploateringsnämnden och Riksbyggen Ekonomisk förening, nedan kallad Bolaget om försäljning av mark för 50 bostadsrättslägenheter. Projektet Bänkskåpet ligger i stadsdelen Högdalen, med adress Sjösavägen. En ny detaljplan för projektet planeras antas vid stadsbyggnadsnämndens

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 29
Växel 08-508 276 00
elin.borglund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

sammanträde 2016-12-15. Bolaget ska förvärva delar av fastigheten Örby 4:1 vilken idag tillhör Staden.

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

Försäljningsinkomster beräknas till 26,1 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-10-10 (dnr E2012-384-591).

Staden ansvarar och bekostar fastighetsbildning. Staden kommer att erhålla ett driftansvar för en angöringsväg på allmän platsmark. Bolaget ska bekosta fastighetsbildning som krävs för gemensamhetsanläggning och eventuella ledningsrätter. Ingen ledningsflytt behövs i detta projekt.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden har lämnat markanvisning till Riksbyggen Ekonomisk förening för att uppföra bostadslägenheter inom område fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen, med adress Sjösavägen, se bild 1.

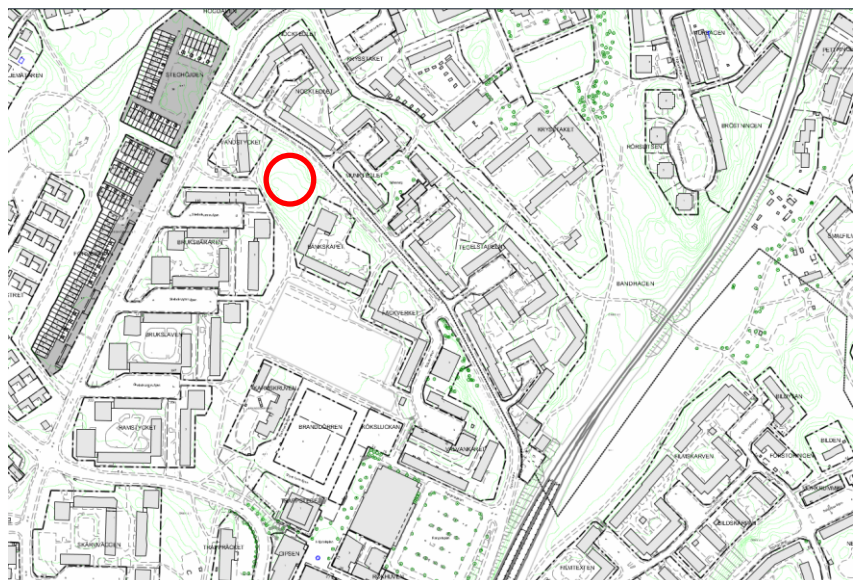


Bild 1. Röd markering- området Bänkskåpet som berörs av överenskommelse om exploatering.

En ny detaljplan för projektet har tagits fram och beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden 2016-12-15. Genomförandetiden är 5 år.

Projektet omfattar 50 bostadsrättslägenheter. Staden överlåter mark med äganderätt till Bolaget. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Örby 4:1 fullföljer och ersätter tidigare markanvisningsavtal.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2012-09-01 (Värdetidpunkten) om 5125 kr per kvm ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 5372 m² ljus BTA.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning 2012-10-18. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-PM för detaljplaneläggning 2015-02-16.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering med överlåtelse emellan Exploateringskontoret och Bolaget har utarbetats som innebär att Staden ansvarar och bekostar fastighetsbildning. Bolaget ska bekosta fastighetsbildning som krävs för gemensamhetsanläggning och eventuella ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta. Ingen ledningsflytt behövs i detta projekt.

Bolaget står för alla kostnader för exploateringen inklusive återställandet av allmän plats som kommer att beröras i genomförandet. De allmänna anläggningarna ska efter planens genomförande lämnas över till Staden.

Staden tar på sig driftansvar för Bolagets gångväg till fastigheten då detta sker på allmän platsmark.

I övrigt är avtalet utformat enligt sedvanlig standard av Överenskommelse om exploatering med överlåtelse.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-10-10 (dnr E2012-384-591).

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 26,1 mnkr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna kommer att påverkas då Staden ska ansvara för den gångbana som går på allmän platsmark till fastigheten.

Bolaget står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ekonomiska osäkerheter

Inga ekonomiska osäkerheter bedöms föreligga.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt resultat och ger ett överskott till Staden. Projektet kan finansieras inom nämndens budget. Genomförandebeslutet tas på delegation då de understiger 10 mnkr. Projektet innebär ökade kostnad för stadsdelsnämnden pga ökat driftansvar.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen avser 50 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att 67 % av flerbostadshusen i stadsdelen idag är hyresrätter. Exploateringen har varit ett välbehövligt bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5 000 lägenheter under 2012 när markanvisningen beslutades. I ”Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm” är Högdalen en tyngdpunkt. Detta projekt stämmer väl med översiktsplanens strategi att satsa på attraktiva tyngdpunkter och att bygga i lägen med bra kollektivtrafikförsörjning.

Stadens mål att planera för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering har varit en viktig utgångspunkt i planarbetet.

Projektet bedöms skapa en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden samt genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljö, kulturarv och människors hälsa eller strider mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Bebyggelsen berör inte områden av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö,

De miljökonsekvenser som har utretts är:

- Landskapsanalys
- Bergteknisk utredning inför nybyggnation av bostadshus,
- Dagvatten
- Naturvärdesinventering
- Trafikbullerutredning

Kompensation för ianspråktagna grönyta

Kontoret kommer att kompensera för den ianspråkta naturmarken. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft ska grönkompensationsåtgärder utredas vidare internt inom kontoret. Detta med sakområdesansvarig från exploateringskontoret. Som kompensation föreslår kontoret att en stig från den höga kullen bredvid detaljplaneområdet ska anordnas samt att kompensationsåtgärder ska läggas på Önskeringsens lekplats.

Som kompensation för ianspråktagna 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 Örby 4:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar

energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Vid planering av den yttre miljön har särskild hänsyn tagits till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgängligheten för den allmänna platsmarken kommer att säkras i framtagandet av systemhandlingen som godkänns av Staden.

Delar av den mark som markanvisats är kuperad och tillgänglighetsfrågorna har studeras under detaljplaneprocessen. Angöring från gatan innebär att Staden tar på sig driftansvar för gångvägen som angör till bostäderna.

Påverkan på barn

Det markanvisade området har god tillgång till lekplatser och lekmiljöer för barn. Det är ca 100 meter till en bollplan vid Högdalens tunnelbanestation och ca 300 meter till Bandängens parkmiljö med lekplats och djurhållning. Barn kan komma att påverkas av buller och ökad trafik under byggtiden av bostadshuset.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas 2016-12-15. Byggstart planeras till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019. Åtgärder på allmän platsmark ska göras enligt en huvudtidplan som Bolaget och Staden tillsammans godkänner.

Utifrån preliminära bedömningar kan första inflyttning ske cirka två till tre år efter byggstart.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker bedöms föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Trafikkontorets synpunkt var att gränsen mellan gatumark och fastighetsmarken ska vara tydlig. Materialen på gångvägen som ska gå på allmän platsmark ska följa och vara av samma material som redan befintlig gata/trottoar. Anslutningen ska överensstämma med teknisk handbok. Om Bolaget önskar högre standard får de gärna sköta drift och underhåll själva.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är bra att 50 nya bostäder kan byggas i Högdalen. Projektet visar på ett positivt resultat och ger ett ekonomiskt överskott till Staden.

Slut