

**Handläggare**  
Christopher Pleym  
08-508 265 06

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-05-18

## **Bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen och Örby. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Örby 4:1 omfattande investeringsutgifter om 12,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden tog 2016-04-14 beslut om att ge kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Husab Bostad AB avseende del av fastigheten Örby 4:1 samt träffa erforderliga avtal.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedömdes då inte bli högre än att beslut om investeringen kunde fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Men då de beräknade utgifterna ökat så behöver ett genomförandebeslut tas av

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

exploateringsnämnden. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till cirka 12,8 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden antog 2017-04-06 detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1, område vid Bedaröbacken i stadsdelarna Högdalen och Örby, Dp 2010-03518-54.

Detaljplanen medger att 14 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.

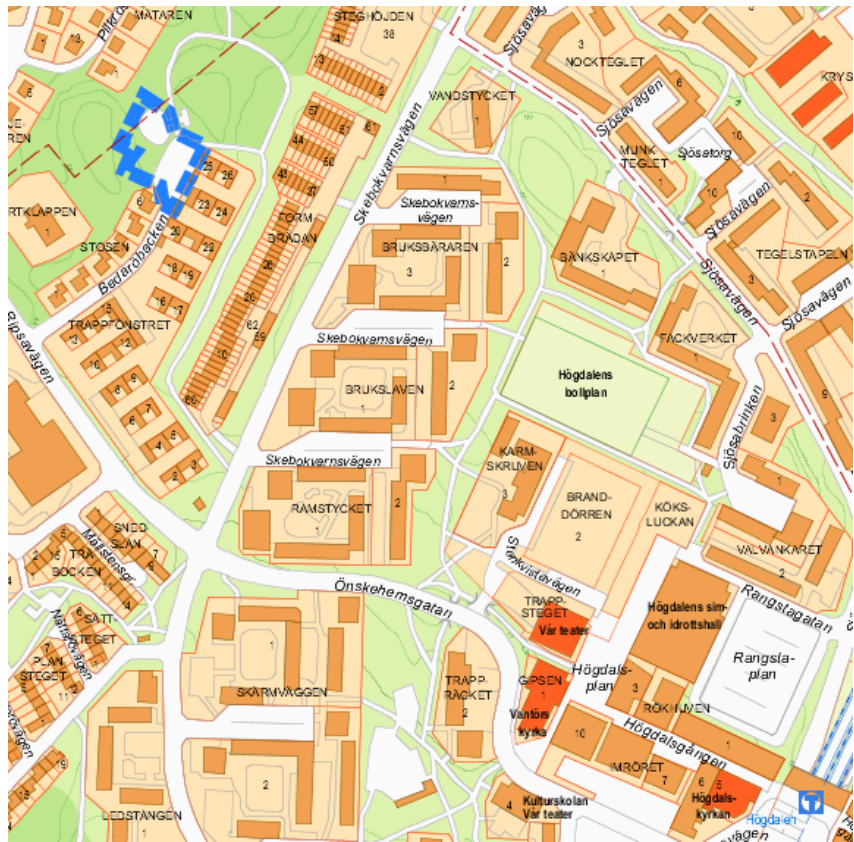
Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 10 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 165 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 24,9 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09 Dnr: E2011-383-171.

## **Bakgrund**

Exploateringsområdet är beläget i stadsdelarna Högdalen och Örby vid Bedaröbackens vändplan. Exploateringsnämnden tog 2016-04-14 beslut om att ge kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Husab Bostad AB avseende del av fastigheten Örby 4:1 samt träffa erforderliga avtal.

Stadsbyggnadsnämnden antog 2017-04-06 detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1, område vid Bedaröbacken i stadsdelarna Högdalen och Örby, Dp 2010-03518-54. Planen kommer vinna laga kraft 2017-05-18 om ingen överklagan inkommer.



Planområdets ungefärliga omfattning

Detaljplanen medger att 14 radhus får uppföras i två våningar intill Bedaröbackens vändplan. Radhusen har en bruttoarea om max 140 kvm, vilket regleras i en planbestämmelse. 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. Entrén till Örbystråket från Bedaröbacken kommer att ske norrut från vändplanen via en gångväg mot nordväst, som flyttas norrut i förhållande till befintlig dragning av gångvägen. Den mindre upptrampade stigen direkt väster om den föreslagna bebyggelsen bevaras.



Illustrationsplan för den nya bebyggelsen



Fotomontage - Radhusens baksida i mötet med naturmark

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog 2016-04-14 beslut om att ge kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Husab Bostad AB avseende del av fastigheten Örby 4:1 samt träffa erforderliga avtal.

Stadsbyggnadsnämnden antog 2017-04-06 detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1, område vid Bedaröbacken i stadsdelarna Högdalen och Örby, Dp 2010-03518-54.

## Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vilken godkändes av exploateringsnämnden 2016-04-14.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter med äganderätt Husab Bostad AB marken för den nya bostadsbebyggelsen dvs. ca 2487 kvm av fastigheten Örby 4:1 inom Stockholms kommun för en överkommen preliminär köpeskilling om cirka 23 436 000 kr, motsvarande 1 674 000 kr per radhustomt. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 4 kv. 2016.

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Den totala investeringsutgiften för projektet bedömdes tidigare inte bli högre än att beslut om investeringen kunde fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Men då de beräknade utgifterna ökat så behöver ett genomförandebeslut tas av exploateringsnämnden.

I detta ärende uppgår investeringen till 12,8 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

## Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 10 mnkr motsvarande 514 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,00.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 12,8 mnkr, varav 1,9 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av den befintliga vändplanen och flytt av gångväg (5 mnkr) samt grönskompensation för den ianspråktagna naturmarken där en lek-/aktivitetsplats på Utkiksberget tillskapas mm (4 mnkr).

Försäljningsinkomster som avser radhusen beräknas till 24,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 24 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 569 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 165 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 12,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,9	-0,5	-0,1	-0,1	-10,3	0,0	-12,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,8</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	24,9	0,0	24,9

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



Stadens utgifter/incomester för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,3	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	24,0	0,0	0,0	totalt 24
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>23,6</b>	<b>-0,4</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 24 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Inga större risker för att projektet ska fördyras bedöms föreligga. Uppskattningen av kostnaden för att bygga om Bedaröbackens vändplan baseras inte på en slutgiltig offert vilket innebär att den kan komma att bli högre.

### Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. Marginalen är så god att även om kostnader för ombyggnation av Bedaröbackens vändplan skulle bli dyrare än beräknat så torde det likväl innebära att nettonuvärdet förblir positivt.

## 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 ca 14 radhus. Detta kan ställas i relation till att det i Högdalen i dag finns 4888 lägenheter i flerbostadshus och 279 småhus vilket innebär att projektet bidrar till en i stadsdelen mindre vanlig boendeform (statistik hämtad 2017-04-10, [www.statistikstockholm.se](http://www.statistikstockholm.se)).

### 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 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

### Risker och osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden vid överklagande av detaljplanen.

## Kommunikation

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 genomförandet av exploatering inom Örby 4:1 med omfattande investeringsutgifter om 12,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal