

Handläggare
Nerma Muhovic
08-508 264 68

Till
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Slutredovisning av projekt Pepparvägen inom fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen med Peab Bostad AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av projekt Pepparvägen inom fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen med Peab Bostad AB.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet innefattar ca 70 bostadsrätter utmed Munstyckesvägen och Pepparvägen i Hökarängen. Stadens arbeten har omfattat gatuarbeten, grönkompensation samt flytt av en vattenledning och en högspänningsledning.

Genomförandebeslut togs 2011-06-09 och omfattade investeringsutgifter om 24,3 mnkr. Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 16 mnkr.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 68
Växel 08-508 276 00
nerma.muhovic@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Bakgrund

Detaljplanen Dp 2009-14443-54 för del av fastigheten Farsta 2:1 vann laga kraft 2012-02-29 och möjliggjorde uppförandet av 70 bostäder.



Planområdet

I och med planens genomförande har marken sålts till Peab Bostad AB som har uppfört 70 bostadsrätter. Stadens arbeten har inneburit flytt av den vattenledning och den högspänningsledning som tidigare korsade exploateringsområdet.

För att kompensera den ianspråktaga grönytan har kontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningen utvecklat det utomhusgym som är beläget i Fagersjöskogen samt anlagt en trappa till en befintlig park på andra sidan Pepparvägen.

Projektbeskrivning och genomförande

Peab Bostad AB erhöll 2008-03-13 markanvisning på platsen för ca 120 lägenheter. Under arbetet med detaljplanen beslutades att begränsa kvartersmarkens utbredning för att undvika för stor påverkan på naturmarken. Detaljplanearbetet resulterade i 70 lägenheter varav tio stycken har upplåtits till Farsta stadsdelsnämnd enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Vid tidpunkten för markanvisningen bedömde kontoret att detaljplanen skulle antas under tredje kvartalet 2011 med byggstart år 2012. Planarbetet tog längre tid än väntat och byggstart försköts till slutet på år 2013.

Måluppfyllelse

Miljö

Planområdet ligger inom spridningskorridoren mellan Fagersjöskogen och kärnområdet Flaten. Värdefulla ekbryn har sparats och ett generöst släpp mellan husen har bevarats av både rekreativa och ekologiska skäl. De ingrepp som har gjorts i naturmarken har kunnat kompenseras med positiva sociala konsekvenser.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I samband med markanvisningen beslutades att medel skulle avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden vidta grönkompensationsåtgärder. Projektet har bekostat ett utomhusgym i Fagersjöskogen samt en trappa till en befintlig park på andra sidan Pepparvägen.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Tillgängligheten till husen görs god genom att ramper uppförs till byggnadernas entréer. Även vistelseytorna intill de nya husen är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedömdes som liten. Barns tillgång till liknande lekmiljöer är tillgodosedda tack vare mindre tomter med släpp med natur- och parkmark mellan huskropparna. På kvartersmark har två lekplatser anlagts.

Måluppfyllelse avseende näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan som innebär ett ökat bostadsbyggande i Stockholm som en del i Vision 2040. Kontoret bedömer att projektet har haft en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapats under byggtiden samt genom möjliggörandet av ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 16 mnkr. Utgifterna avser främst gatuarbeten och ledningsflyttar.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 36,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Investering	16	24,3	-8,3
Inkomster			
Försäljning	36,7	28,3	8,4

Utgifternas avvikelse från genomförandebeslutet beror främst på att utgifterna för allmänna anläggningar blev lägre än beräknat.

Drift

Det uppkommer inga nya drift- och underhållskostnader. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 727 tkr per år.

Riskfaktorer

Inga betydande risker har förelegat.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut