

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2018-12-10

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Fälgen 1 och Dragkroken 1 i Örby med Veidekke Villatomter AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Fälgen 1 och Dragkroken 1 i Örby med Veidekke Villatomter AB.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet innefattar 13 kedjehus utmed Helgestavägen och Vansövägen i Örby som Veidekke Villatomter AB (nedan kallad Bolaget) har uppfört. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit omläggning av gångstig, kompensation för ianspråktagen grönmark samt omläggning av ledningar.

Genomförandebeslut togs på delegation 2012-03-01 med omfattande investeringsutgifter om 9,5 mnkr. Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 15,4 mnkr varav 13,5 mnkr redan bokförts. De ökade utgifterna beror på att

anläggningskostnaderna samt den genomförda
grönkompensationen blivit mer kostsamma än beräknat.

Bakgrund

Detaljplanen Dp 2009-00747-54 för del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Örby i Stockholm vann laga kraft 2013-05-30 och möjliggör uppförande av ca 13 kedjehus samt en utökning av befintlig förskoletomt inom fastigheten Vägmataren 1.

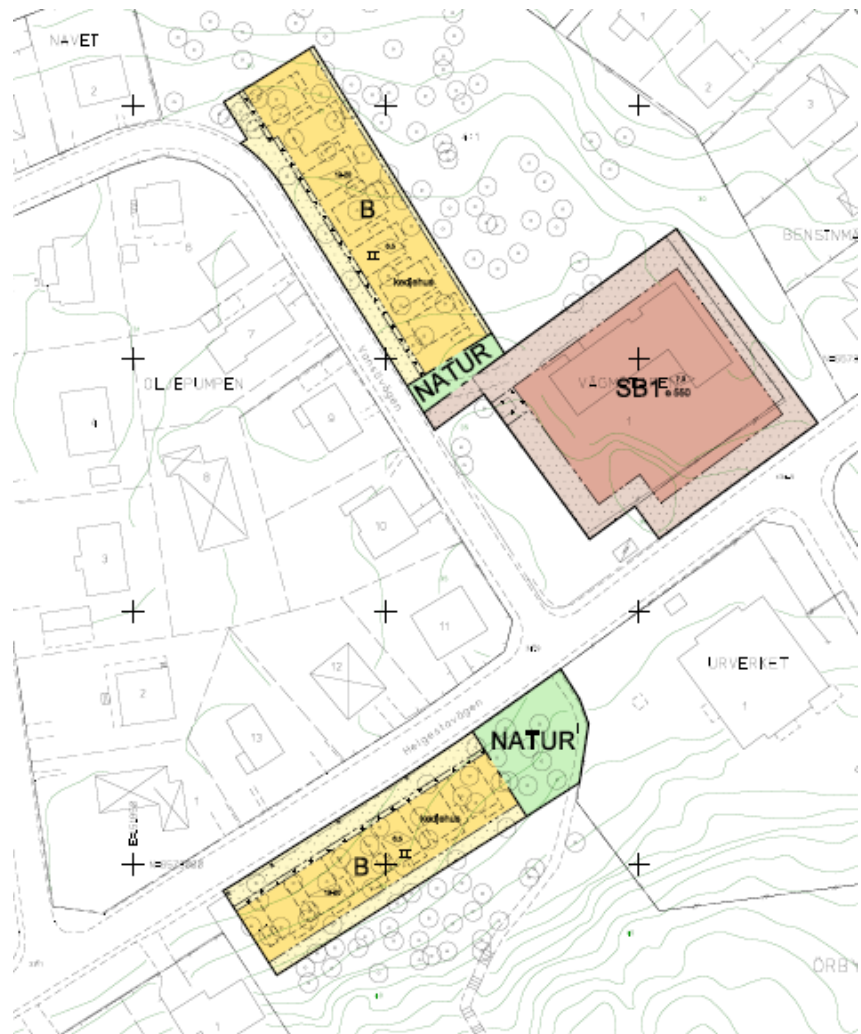


Bild 1, planområdet

I och med planens genomförande har marken sålts och överlåtits till Bolaget. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit anläggande av gångstig i ny sträckning bakom de byggda kedjehusen, ledningsflytt och samt kompensation för ianspråktagen grönmark i närområdet.

Projektbeskrivning och genomförande

Exploateringsområdet är beläget utmed Helgestavägen och Vansövägen i Örby. Exploateringsnämnden beslutade 2007-06-14 att markanvisa området till Bolaget för uppförande av 20 bostadslägenheter. Men då intrånget i naturmarken ansågs för stort och det var svårt att lösa parkeringsfrågan så ändrades projektet till att omfatta 13 kedjehus.

Dp 2009-00747-54 för del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Örby i Stockholm vann laga kraft 2013-05-30, cirka 2 år senare än beräknat på grund av överklagande från de närboende. Ärendet gick upp till mark- och miljööverdomstolen som i maj 2015 avvisade de boendes överklagan och därmed så kunde detaljplanen vinna laga kraft. Kontoret uppskattade vid genomförandebeslutet att en byggnation kunde påbörjas första kvartalet 2012 men på grund av överklagande så blev byggstarten framskjuten till 2014.

Måluppfyllelse

Tidig miljöbedömning

En tidig miljöbedömning gjordes inför markanvisning. Projektet har inneburit intrång i naturmark där b.l.a. ett antal ekar tagits ner längs med Helgestavägen. Projektet ändrade också karaktär från flerbostadshus till kedjehus för att undvika ett allt för stort intrång i naturmarken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna bebyggelsen medför att ytan av allmän tillgänglig naturmark minskar. Inom projektet har nya ekar samt träd och buskar planteras för att kompensera för de träd som tagits ner.

För att kompensera för minskningen av naturmark har kontoret genomfört parkförnyelse av parkerna i närområdet med syfte att utveckla vistelsemiljöer, lekplatser och entréerna till parkerna.

Energihushållning

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

Ekonomi

De sammanlagda utgifterna uppgår till 15,4 mnkr. Utgifterna avser främst anläggande av gångstig i ny sträckning bakom de byggda kedjehusen, ledningsflytt och kompensation för ianspråktagen grönmark. Utgifterna har ökat med 4,9 mnkr sedan genomförandebeslut togs och avvikelsen beror på att stadens anläggningsutgifter samt den genomförda grönkompensationen blivit mer kostsamma än beräknat. Kostnaden för omläggningen av Stockholm Vatten och Avfalls ledning ökade också.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 17,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

	Budget enligt genomförandebeslut	Utfall	Avvikelse
Utgifter	9,5	15,4	-4,9
Inkomster	13,8	14,3	0,5

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,6 mnkr per år.

Riskfaktorer

Risken för överklagande från intillboende villaägare togs inte upp som en särskild risk i det genomförandebeslutet som togs på delegation av kontoret. Överklagandet från villaägarna resulterade i att byggstarten blev framskjuten med cirka 2 år.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut