

**Handläggare**  
Anna Savås  
08-508 265 27

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-02-06

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov till Lindbäcks Boende AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Nockebyhov 2:22 till Lindbäcks Boende AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Niklas Karlsson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Exploateringskontoret har under september/oktober 2013 genomfört en markanvisningstävling för ny bostadsbebyggelse på del av fastigheten Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov. Området ligger i korsningen Mälarblick/Tyska Bottens väg och utgörs av ca 3 300 kvm naturmark som sluttar åt norr.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 27  
Växel 08-508 276 00  
anna.savas@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Området pekas ut som lämpligt för ny bostadsbebyggelse i stadsbyggnadskontorets program för ”västra delen av stadsdelen Nockebyhov”. Det bedöms kunna inrymma ca 60 lägenheter i flerbostadshus, med inslag av lokaler i bottenvåningen.

Det högsta anbudet lämnades av Lindbäcks Boende AB, nedan kallat Bolaget, som föreslås få markanvisningen. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 380 kr per ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 9 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 67 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-01-29.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontorets bedömning är att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge och bidra till en levande stadsmiljö.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Markanvisningsområdet ligger i korsningen Mälarblick/Tyska Bottens väg och utgörs av ca 3 300 kvm naturmark som sluttar åt norr. Det bedöms kunna inrymma ca 60 lägenheter i flerbostadshus med lokaler i hörnläget i bottenvåningen.

Området utpekades som möjligt att bebygga med flerbostadshus i stadsbyggnadskontorets program för ”västra delen av stadsdelen Nockebyhov”, dnr 2011-05829-53. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-03-07 redovisningen av programsamrådet och beslutade att förslag till detaljplaner ska upprättas.

För det aktuella området gäller en detaljplan från 1960, Pl 5341A, som anger parkmark.



### Befintligt bostadsbestånd i stadsdelen

I stadsdelen Nockebyhov består bebyggelsen av en blandning av villor, radhus, flerbostadshus och fritidshus. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 65 % och andelen småhus är ca 35 %. Av flerbostadshusen ägs ca 23 % av allmännyttan, 62 % utgörs av övriga hyresrätter och 15 % är bostadsrätter. Av samtliga bostäder är 22 % ettor, 27 % tvåor, 16 % treor, 12 % fyror och 23 % femmor eller större (källa ”Statistik om Stockholm” 2012).

### Pågående projekt i stadsdelen

Exploateringsnämnden anvisade 2011-02-17 mark för bostäder inom Nockebyhov 1:1, invid Ferievägen och Tyska Bottens väg, till AROS Management AB för uppförande av flerbostadshus i stadsvillor. Detaljplanearbete pågår för fem stadsvillor och ett parhus med totalt ca 45 lägenheter. Byggstarten är planerad till år 2015.

I kvarteret Ceremonien antogs en detaljplan den 23 maj 2013 för ca 220 lägenheter, i huvudsak vård - och omsorgsboende samt seniorboende men även vanliga bostäder och social service. Byggherre är Seniorgården AB och byggstart planeras till våren 2014.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### Markanvisningstävling

Ett flertal byggherrar har ansökt om markanvisning på området. Exploateringskontoret inbjöd under slutet av september månad 2013 till en markanvisningstävling, se bilaga 1. Inbjudan annonserades på stadens webbplats och sändes ut till ca 100 byggherrar. Inkomna förslag bedömdes utifrån angivet pris i kr per kvadratmeter ljus BTA. Kontoret har fått in 14 anbud, vilka redovisas nedan:

Anbudslämnare	kr/m <sup>2</sup> ljus BTA
Lindbäcks Boende AB	13 380
Anbudsgivare nr 2	11 655
Anbudsgivare nr 3	11 200
Anbudsgivare nr 4	11 100
Anbudsgivare nr 5	11 001
Anbudsgivare nr 6	10 601
Anbudsgivare nr 7	10 140
Anbudsgivare nr 8	9 300
Anbudsgivare nr 9	9 000
Anbudsgivare nr 10	8 500
Anbudsgivare nr 11	7 600
Anbudsgivare nr 12	7 195
Anbudsgivare nr 13	6 000
Anbudsgivare nr 14	4 680

Det högsta anbudet lämnades av Lindbäcks Boende AB. Kontoret föreslår att markområdet anvisas till detta bolag.

Bolaget har tidigare inte fått någon markanvisning av staden. Det ingår i en familjeägd koncern och är ett helägt dotterbolag till Lindbäcks Group AB. Lindbäcks startades som ett lokalt familjeföretag i Piteå 1924 och utvecklar och bygger bostäder för egen förvaltning samt för andra fastighetsägare och

bostadsrättsföreningar. Lindbäcks har sitt säte i Piteå och fokuserar på marknadsområdena Mälardalen, Norrland och Västkusten. Bolaget har nyligen färdigställt ett bostadsrättsprojekt i Ursvik, Sundbyberg.

## Markanvisning

Markanvisningen avser ca 60 lägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt alternativt som ägarlägenheter. Bolaget bedömer att ca 70 % av dessa kommer att utgöra smålägenheter (ettor och tvåor).



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget enligt tävlingens intentioner och sedvanliga villkor.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Markområdena kommer att säljas till det pris, 13 380 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA, som erbjudits av Bolaget i samband med markanvisningstävlingen. För lokaler i bottenvåningen som i kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål gäller, i enlighet med tävlingsförutsättningarna, ett pris om 2 200 kr/kvm ljus BTA i prisnivå 1 oktober 2013 (värdebidpunkten). Priset för bostäder skall justeras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdet, efter index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter. Priset för lokaler ska på motsvarande sätt justeras efter index kopplat till värdetförändringen för butiker.

Priset förutsätter att minst 90 % av parkeringsplatserna ska förläggas under mark. Parkeringsbehovet skall helt lösas inom kvartersmark.

Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA.

På området finns idag en allmän markparkering samt en elnätstation. Staden står för kostnaderna för flytt/ersättning av dessa funktioner.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande. Avtalet tecknas även med moderbolaget Lindbäcks Group AB, som åtar sig att svara solidariskt med dotterbolaget.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-01-29.

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 380 kr per ljus BTA. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Investeringsutgifterna bedöms i detta tidiga skede uppgå till ca 9 mnkr och avser grönkompensation, flytt av elnätstation och ledningar, ombyggnad/upprustning av gata/gångbana, anläggande av nya p-platser, administration mm. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 67 mnkr.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030.

Den aktuella exploateringen innebär att ca 60 bostadsrättslägenheter tillförs i en stadsdel där huvuddelen av lägenheterna idag utgörs av hyresrätter (85 %). Ett inslag av lokaler i bottenvåningen på den nya bebyggelsen främjar en levande stadsmiljö.

### **Miljö och kompensation för ianspråktagen grönyta**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Omhändertagande av dagvatten är en fråga som behöver studeras vidare under detaljplaneprocessen.

Området utgörs av en relativt smal sluttande naturmarksremsa med barr- och lövträd, som används av närboende för närrekreation såsom promenader och hundrastning. Nockebyhov är dock välförsörjt med grönområden och goda möjligheter till rekreation finns bl.a. i närbelägna Judarskogens naturreservat samt vid Gubbkärsskogen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta ska ske och behovet av åtgärder kommer att utredas vidare under detaljplanearbetet.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

## Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn 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.

## Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö. Markanvisningsområdet utgör naturmark där barn förvisso kan vistas och leka, men i närområdet finns det gott om naturmark kvar. Behovet av skola, förskola och lekplatser utreds vidare i det kommande planarbetet.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas, preliminärt fjärde kvartalet 2015.

### Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.



## **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat förutsättningarna för markanvisningstävlingen med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostadsrättslägenheter i stadsdelen. Vid korsningen Mälarblick/Tyska Bottens väg kan en liten centrumbildning skapas med lokaler i bottenvåningen på den nya bebyggelsen, vilket bidrar till att skapa en mer levande stadsmiljö i området.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Inbjudan till markanvisningstävling