

**Handläggare**  
Erika Montelius  
08-508 265 66

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-10-15

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov med Småa AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Nockebyhov 2:22 till Småa AB med en försäljningsinkomst om cirka 59,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Jesper Skiöld  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 66  
Växel 08-508 276 00  
erika.montelius@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

## Sammanfattning

Det aktuella projektet är en del i det program för västra delen av Nockebyhov som Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-03-07. Programmet redovisar ett antal delområden som tillsammans bidrar med en komplettering av ca 250 nya bostäder.

Exploateringsnämnden tog i december 2015 beslut om markanvisning till Småa AB utmed Tyska Bottens väg, i närheten av Tältgatan och Fritidsvägen.

I februari 2014 beslutade nämnden att anvisa mark inom samma fastighet längre söder ut till Lindbäcks Boende AB för cirka 56 lägenheter i flerbostadshus i form av bostadsrätt och lokal i delar av bottenvåning.

Start-Pm:et inkluderade de båda delområdena till en början. Utformningen av planområdet har däremot ändrats under planprocessen. 2017-08-31 beslutade stadsbyggnadsnämnden att dela detaljplanen i två delar, där delen med flerbostadshus gick vidare till granskning och antogs av stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14. Delen med radhus utreddes ytterligare och var på granskning under sommaren 2018 och antogs av stadsbyggnadsnämnden 2018-12-14. Detaljplanen vann laga kraft 2020-02-13.

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse med 17 stora radhus. Bolaget har kommit med en fråga om att få möjlighet att bygga 21-22 radhus om ca 121 kvm och som ryms inom samma detaljplan och byggrätt. Avsikten är att bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt alternativt äganderätt. Bolaget vill få möjlighet att upplåta bostäderna med hyresrätt.

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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 3 500 000 kr per radhustomt, vilket motsvarar 59,5 mnkr (prisläge 2015-09-01). Vid fler radhus än 17, tillkommer tilläggsköpeskilling om 1 300 000 kr per tillkommande radhustomt, vilket skulle motsvara 66 mnkr för 22 radhus (prisläge 2015-09-01).

Nockebyhov har goda förutsättningar för ny bebyggelse. Genom att anpassa bebyggelsen till terrängen kan ett relativt stort antal

bostäder tillskapas med begränsad påverkan i befintlig boende- och naturmiljö.

Detaljplanen för radhusen vann laga kraft 2020-02-13.

## Bakgrund till överenskommelsen

### Program för Västra Nockebyhov

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-03-07 om ett program för västra delen av Nockebyhov, där syftet var att komplettera området med ca 250 nya bostäder.

Under 2014-2018 har fyra detaljplaner tagits fram i området med totalt ca 215 lägenheter.



Översiktsskarta nya detaljplaner i programområdet för västra Nockebyhov

Detta ärende avser område F på kartan ovan.

Ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet togs 2015-04-13. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för samtliga projekt i planprogrammet redovisar ett positivt nettonuvärde.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

### Aktuellt projekt

Exploateringsnämnden beslutade 2015-12-10 att anvisa mark till Småa AB för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov, utmed Tyska Bottens väg, i

närheten av Tältgatan och Fritidsvägen. Området utgörs av naturmark och planförslaget inrymmer 17 stora radhus. Inom samma fastighet längre söder ut har exploateringsnämnden 2014-02-06 tagit beslut om markanvisning till Lindbäcks Boende AB för cirka 56 lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-PM 2016-04-14, där de båda delområdena var inkluderade.



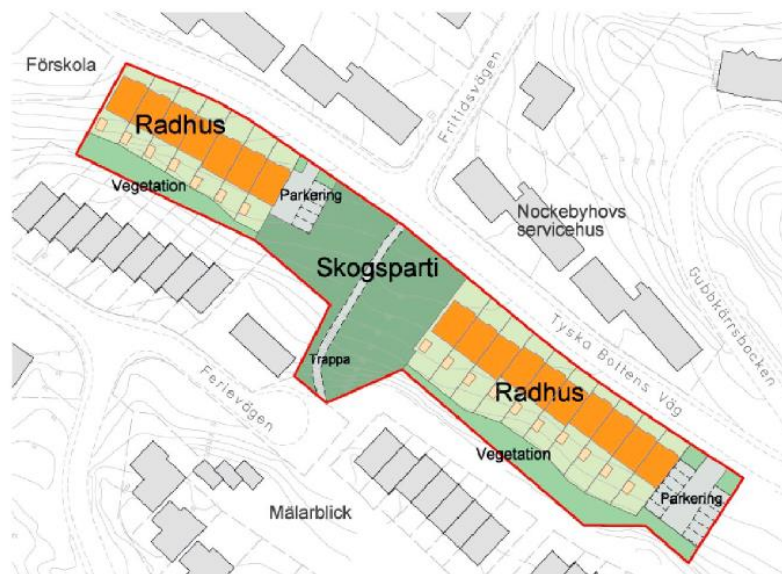
*Illustrationsplan – samrådsförslag*

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-08-31 att utreda delen med radhus ytterligare, vilket även bidrog till stadsbyggnadsnämndens beslut om att upprätta två separata detaljplaner (Område F+G på tidigare översikt).

Efter att exploateringsnämnden fattat genomförandebeslut, antogs delen med flerbostadshus i stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14. För den del som markanvisades för radhus 2015 har förslag till detaljplan tagit fram och antogs av stadsbyggnadsnämnden 2018-12-14.

Detaljplanen för flerbostadshusen (område G) vann laga kraft 2019-04-08.

Detaljplanen för radhusen (område F) vann laga kraft 2020-02-13.



*Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse med 17 radhus*

Det aktuella projektet innehåller ett förslag om nybyggnation av 17 stora radhus som upplåts med bostadsrätt alternativt äganderätt. Bolaget vill få möjlighet att upplåta bostäderna med hyresrätt. De 17 stora radhusen uppförs i två längor, med vardera tre våningar varav den nedersta i suterräng. Parkering ordnas som ytparkering på kvartersmark. Tyska Bottens Väg förses med gångbanor. Mellan de två radhuslängorna kvarstår parkmark.

Stadens kostnader för ombyggnad av gata och nya gångbanor ingår i tidigare fattat genomförandebeslut för område G.

Då värdet av försäljningen överstiger kontorets delegation, ska beslut om försäljning av marken fattas av exploateringsnämnden.

## Tidigare beslut

- 2013-03-07 tog Stadsbyggnadsnämnden beslut om att i huvudsak godkänna redovisningen av programsområdet och uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplaner för ett antal platser i västra Nockebyhov
- 2014-02-06 tog Exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Lindbäcks Boende AB (område G)
- 2015-04-13 tog Exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut för hela planområdet inklusive aktuellt område på 109,9 mnkr. Detta inkluderade även kostnader för åtgärder i hela programområdet.
- 2015-12-10 tog Exploateringsnämnden beslut om markanvisning till Småa AB (område F)

- 2016-02-04 godkände Exploateringsnämnden *Rapport avseende grönkompensation i planprogrammet för Västra delen av Nockebyhov*
- 2016-04-16 godkände Stadsbyggnadsnämnden en start-PM för detaljplaneläggning
- Efter ställningstagande inför granskning 2017-08-31 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att två separata detaljplaner för de två områdena skulle upprättas
- 2017-12-07 fattade Exploateringsnämnden genomförandebeslut med överenskommelse om exploatering med försäljning till Lindbäcks Boende AB om cirka 89,6 mnkr
- 2017-12-14 antog Stadsbyggnadsnämnden förslag till detaljplan för del av Nockebyhov 2:22 i stadsdelen Nockebyhov, Dp 2014–19532. Beslut i ärende § 27
- 2018-12-14 antog Stadsbyggnadsnämnden förslag till detaljplan för del av Nockebyhov 2:22 i stadsdelen Nockebyhov, Dp 2017–15486. Beslut i ärende § 19
- 2019-04-08 Dp 2014–19532 vann laga kraft
- 2020-02-13 Dp 2017–15486 vann laga kraft

## Överenskommelse om exploatering

Markanvisningsavtalet och det överenskomna priset per radhusomt utgår från relativt stora radhus om ca 175 kvm. Planförslaget illustrerar 17 radhus om 175 kvm vardera. Inför tecknande av överenskommelse om exploatering har bolaget frågat om att få möjlighet att bygga 21-22 radhus om ca 121 kvm och som ryms inom samma detaljplan och byggrätt. Detta utifrån dagens marknadssituation och att efterfrågan på stora och dyra radhus inte är lika stor. Det innebär ingen ändring i detaljplanen eller i den totala byggrätten, utan det blir en preliminär bedömning som kan prövas i bygglovsprocessen.



*Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse med 22 radhus*

Kontoret har utifrån detta upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och

konstadsfördelning samt markförsäljning mellan bolaget och staden. Överenskommelsen innehåller en viss flexibilitet och möjliggör för upp till 22 mindre radhus istället för 17 större radhus. Överenskommelsen innebär att ca 3970 kvm kvartersmark överläts med äganderätt till Småa AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 3 500 000 kr per radhustomt, vilket motsvarar 59,5 mnkr för 17 radhus om ca 175 kvm vardera. Den preliminära köpeskillingen för bostäder i kronor per tomt är bestämt i prisläge 2015-09-01 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i fastpriset (FASTPI) från Statistiska Centralbyrån (SCB) för småhus med permanentboende i Storstockholm.

Om Bolaget enligt lagakraftvunnet bygglov medges fler än 17 radhustomter och radhus, ska Bolaget betala en tilläggsköpeskilling om 1 300 000 kronor per tillkommande radhustomt. Tilläggsköpeskillingen har värdetidpunkt och index lika den preliminära köpeskillingen ovan. Tilläggsköpeskillingen ska inte ses som köpeskilling per enskild tillkommande radhustomt, utan som en tillkommande del i den totala köpeskillingen för hela byggrätten. Detta eftersom priset för varje enskild radhustomt minskar då storleken på dem minskar.

Expertrådet har behandlat ärendet 2020-10-08.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens investeringsutgifter för ombyggnad av gata och ledningsomläggningar är inkluderade i genomförandebeslutet för den södra delen av Nockebyhov 2:22 från 2017-12-07. Försäljningen av marken till Småa AB medför ett stort överskott som bidrar till finansieringen av hela programområdet.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 3 500 000 kr per radhustomt, vilket motsvarar 59,5 mnkr (prisläge 2015-09-01). Vid fler radhus är 17, tillkommer tilläggsköpeskilling om 1 300 000 kr per tillkommande radhustomt, vilket skulle motsvara 66 mnkr för 22 radhus (prisläge 2015-09-01).

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnads mål.

Stadsdelen gränsar till Brommaplan som enligt översiktsplan är en tyngdpunkt. Huvuddelen av lägenheterna i stadsdelen utgörs av 85% hyresrätter idag. Genom att planera för 17-22 radhus som upplåts genom bostadsrätt alternativt äganderätt bidrar projektet till att uppnå stadens mål om blandade upplåtelseformer.

## Miljö

Både landskaps- och ekologiutredningar har tagits fram med bedömning av naturvärdena för de föreslagna bebyggelseområdena i hela planområdet för västra Nockebyhov.

Grönområdena i Nockebyhov utgör inte kärnområden, men är viktiga spridningskorridorer som utgörs av barrskogssamband och våtmarkssamband. Nockebyhov är även spridningsområde för eklevande arter. En fördjupad ekologisk studie har gjorts och stor hänsyn tas till att minimera negativa effekter av exploatering. Viss påverkan kommer inte att kunna undvikas och naturmark kommer att tas i anspråk för att möjliggöra byggnation. Därför planeras kompensationsåtgärder enligt rekommendationer i den ekologiska utredningen. Sammantaget bedöms inte föreslagen exploatering påverka de större sammanhängande ekologiska och rekreativa sambanden. Lokalt bedöms kompensationer kunna uppväga de negativa effekterna på ett tillräckligt bra sätt.

Den mark som anvisas är idag naturmark. Bebyggelsen kommer att anpassas till terrängen och sprängning ska minimeras så långt som det är rimligt. Befintlig parkmark mellan Ryska Bottens väg och vändplan vid Ferievägens övre del är avsedd att bibehållas.

Exploateringsnämnden godkände *Rapport avseende grönkompensation i planprogrammet för Västra delen av Nockebyhov 2016-02-04*.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

För hela planområdet avses 16-22 miljoner avsättas för grönkompensationsåtgärder.

Inom aktuellt projekt föreslår kontoret en rekreativ kompensation för ianspråktagen naturmark i samråd med Bromma stadsdelsförvaltning, där Rimiparken rustas upp.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Nockebyhov 2:22 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**

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*.

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid projektering och byggande på fastigheterna följer Bolaget Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

### **Påverkan på barn**

Enligt Bromma stadsdelsförvaltning behöver behovet av förskoleplatser utredas mer i och med att fler detaljplaner tas fram. I området finns en lågstadieskola, Nockebyhovsskolan, med ca 100 elever. Nyanläggning och breddning av befintliga gångbanor i området bidrar till säkrare skolvägar. Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Stadens byggkostnader för samtliga åtgärder inom programområdet för västra Nockebyhov kommer ligga till grund för hur mycket som kommer att avsättas till konstnärlig utsmyckning. Konstverket planeras i anslutning till område G och det nya torget.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan**

Ombyggnation av allmän gata och ledningsomläggning behöver utföras innan bebyggelsen av radhusen kan påbörjas. Mot bakgrund av detta bedöms byggstarten av radhusen till tidigast hösten 2021 och inflyttning till 2022/2023.

## Risker och osäkerheter

I och med att detaljplanen har vunnit laga kraft och ombyggnation av allmän gata och ledningsomläggningar är påbörjade och beräknas vara klara hösten 2021, finns det inga större risker som skulle påverka tidplanen.

## Kommunikation

Området ingår i det program för västra delen av Nockebyhov som godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07.

Stadsdelsförvaltningen och övriga remissinstanser yttrade sig under remissen över detta och de flesta var positiva till att dessa områden bebyggs med flerbostadshus och radhus.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Nockebyhov har goda förutsättningar för ny bebyggelse genom att det ligger nära Brommaplan, har relativt goda allmänna kommunikationer, ligger nära Judarns naturreservat och är idag relativt glesbebyggt. Genom att anpassa ny bebyggelse till terrängen anser kontoret att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder i stadsdelen, samtidigt som det bidrar till en mer levande stadsmiljö och ger ett ekonomiskt överskott för staden.

## Slut