



Hanna Flygt  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 65  
hanna.flygt@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-02-09

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och Prosten 1 i Nockeby till Seniorgården AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och Prosten 1 till Seniorgården AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om detaljplaneläggning och inskränkning av tomträtt med Västerleds församling enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund



## **Sammanfattning**

Exploateringskontoret föreslår att en markanvisning görs till Seniorgården AB. Området som föreslås markanvisas ligger vid St:a Birgitta kyrka i stadsdelen Nockeby. Marken föreslås bebyggas med ca 30 bostadsrättslägenheter för seniorer. Den föreslagna bebyggelsen ligger delvis inom parkmark och delvis inom kvartersmark som är upplåten med tomträtt till Västerleds församling. Förslag till inskränkning av tomträtten har tagits fram och godkänts av Västerleds församling. I samband med projektet avses en upprustning av Nockeby torg att genomföras.

Seniorgården AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12500 kr per ljus kvadratmeter BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-03-09 (dnr E2008-385-921).

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 23 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 19 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 4 mnkr. Utgifterna avser främst upprustning av Nockeby torg och ersättning till tomträttshavaren för inskränkning av tomträtten. Försäljningsinkomsten beräknas till 40 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 35 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 220 %.

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

## **Bakgrund**

Seniorgården AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 30 lägenheter vid St:a Birgitta kyrka i stadsdelen Nockeby.

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd som kvartersmark för kyrkligt ändamål (Prosten 1) respektive park (Nockebyhov 1:1). Marken består idag av gräsyta, parkeringsplats och naturmark. Platsen ligger i anslutning till Nockebybanans vändhallplats. Prosten 1 är upplåten med tomträtt till Västerleds församling.

Omgivande bebyggelse består av Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux äldreboende från 1960-talet, S:t Birgitta kyrka samt villabebyggelse. S:t Birgitta

kyrka är blåmarkerad av stadsmuseum, dvs av byggnadsminnesklass och hela trädgårdsstadsområdet är kulturhistoriskt värdefullt.



*Området som föreslås markanvisas är markerad med blå linje.*



*Området som föreslås markanvisas är markerad med blå linje.*



*Området som föreslås markanvisas är fördelat på Prosten 1 som innehåller med tomträtt av Västerleds församling och Nockebyhov 1:1.*

Bostadsbeståndet i Nockeby består till ca 55% av flerbostadshus och 45% av småhus. Flerbostadshusen ägs till 55 % av bostadsrättsföreningar och 44% är hyresrätter i privat regi. Allmännyttan äger ca 1% av lägenheterna i flerbostadshusen. En- och tvårumslägenheter utgör drygt 60% av lägenheterna i flerbostadshus.

Inom stadsdelen Nockeby pågår för närvarande detaljplanearbete för bostäder inom kvarteret Psalmen samt inom Åkeshov 1:1 i Nockeby/Nockebyhov vid Drottningholmsvägen. Ny detaljplan för flerbostadshus för äldreboende vid kvarteret Kaplanen vann laga kraft 2010-12-06.

## **Beslut**

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte behandlat ärendet för beslut avseende planläggning.

När överenskommelse om exploatering har träffats med Bolaget ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 3, 2013.



## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 bostadsrättslägenheter för seniorer. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

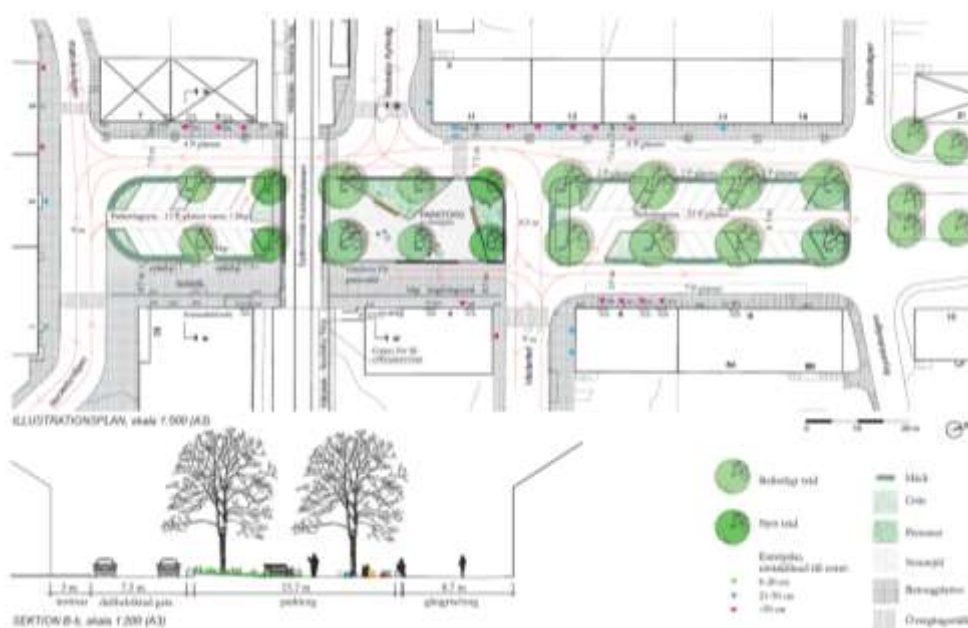


*Föreslagen bebyggelse sedd från Nockeby kyrkväg*



*Situationsplan*

I samband med projektet avses Nockeby torg att rustas upp. Ett program för upprustningen har tagits fram i samband planarbetet för ett närliggande projekt på stadens mark, kvarteret Psalmen. Upprustningen har kostnadsuppskattats till 10 mnkr. Avsikten är att även projektet inom kvarteret Psalmen ska bidra med finansiering till upprustningen men upprustningen avses att hanteras inom detta projekt.



*Förslag till program för upprustning av Nockeby torg*

## **Förslag till markanvisningsavtal**

Förslag till markanvisning innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter för seniorboende. Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt och marken ska överlåtas med äganderätt till Bolaget. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara 12 500 kr per kvadratmeter ljus BTA. Priset förutsätter att minst 19 garageplatser för boende anordnas under ytparkering avsedd för kyrkans parkeringsbehov. Bolaget åtar sig även att iordningsställa ovanliggande parkeringsplatser åt kyrkan samt upplåta dem med servitut. Exploateringskontoret har tagit fram förslag till markanvisningsavtal enligt detta utlåtande. Bolaget har godkänt och undertecknat avtalet.

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-03-09 (dnr E2008-385-921).

Bolaget har under de senaste fem åren fått 3 markanvisningar om totalt 165 lägenheter.

Under de senaste två åren har även Abacus, Fortis Fastigheter AB, Skrattnåsen byggkoncept AB och Friendship Holding AB sökt markanvisning på den aktuella platsen. Markanvisningen inom Prosten 1 bygger på en frivillig överenskommelse mellan tomträtthavaren, staden och Bolaget. Bolaget och tomträttsinnehavaren har i ett tidigt skede diskuterat möjligheten till ett projekt på den aktuella platsen. Exploateringskontoret har därför i samförstånd med tomträttsinnehavaren valt att föreslå nämnden att markanvisa till Bolaget.

### **Inskränkning av tomträtten till Prosten 1**

Exploateringskontoret har upprättat förslag till avtal om inskränkning av tomträtten till Prosten 1. Avtalet innebär att tomträtten till Prosten 1 inskränks mot en ersättning om 4 mnkr baserat på en byggrätt om 2130 kvm ljus BTA. Ersättningen justeras uppåt respektive nedåt i förhållande till framtida byggrätt inom Prosten 1. Västerleds församling har godkänt och undertecknat avtalet. Avtal har också tecknats mellan Bolaget och Västerleds församling gällande bla servitut för parkering för Prosten 1.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning till år 2016.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Detta projekt ska tillsammans med projektet Psalmen finansiera upprustning av Nockeby torg. Upprustningen är grovt kostnadsberäknad och osäkerheter finns i kalkylen. Upprustningen av Nockeby torg riskerar att utgå alternativt omarbetas om bidrag från projekten inom kvarteret Psalmen eller Prosten helt eller delvis utgår.

Stadens beräknade intäkter från markförsäljningen är beroende av projektets exploateringsgrad och kan förändras under planarbetets gång.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden**

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 23 mnkr motsvarande 759 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,2.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 19 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst upprustning av Nockeby torg och ersättning till tomträttshavaren. Inkomsterna utgörs av markförsäljning och bidrag för upprustning av Nockeby torg från närliggande projekt. Bidraget uppgår till 4 mnkr och försäljningsinkomster beräknas till 40 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 35 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 415 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 220 %.

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 19 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

---

<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).



| Budgetkonsekvenser               | Ack<br>t.o.m. |             |             |             |              |            |              |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|--------------|
| Investering                      |               |             |             |             |              |            |              |
| Mnkr                             | 2011          | 2012        | 2013        | 2014        | 2015         | Senare     | Totalt       |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -0,1          | -0,1        | -0,6        | -0,1        | -18,0        | 0,0        | -19,0        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 4,2          | 0,0        | 4,2          |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-0,1</b>   | <b>-0,1</b> | <b>-0,6</b> | <b>-0,1</b> | <b>-13,8</b> | <b>0,0</b> | <b>-14,7</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 39,8         | 0,0        | 39,8         |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden påverkas endast marginellt. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 600 tkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 35 mnkr.

#### Ekonomiska osäkerheter

Det finns flera faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden och därmed stadens intäkter i projektet. Då projektet är i ett tidigt skede är det svårt att exakt förutse stadens utgifter i projektet.

#### Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsberäkningarna som gjorts i detta skede pekar på att projektet ger ett överskott till staden.

### Övriga konsekvenser av projektet

#### -Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Hälften av området klassas som värdefull naturmiljö i Stockholms grönkarta och hälften klassas som mark med lågt ekologiskt värde. Stora tallar finns invid och inom område där ny bebyggelse är tänkt. Vid fortsatt planering av bebyggelsen bör utredas hur bebyggelsen kan anpassas till den kuperade terrängen och utformas så att naturmark med bland annat tallar i möjligaste mån kan bevaras.



### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Som kompensation för de ytor som tas i anspråk föreslås Nockeby torg att rustas upp.

### **-Tillgänglighet**

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet. Den upprustning som föreslås av Nockeby Torg avser att förbättra tillgängligheten på torget.

### **-Måluppfyllelse**

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm.

### **-Påverkan på barn**

Upprustningen av Nockeby torg bör göras på ett barnvänligt sätt. Kontoret bedömer att projektet endast får en mindre påverkan på barn och barnens miljö.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

## **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

## **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar aktuellt område till Senorgården AB. Den föreslagna bebyggelsen ger ett tillskott av lägenheter i ett attraktivt läge med goda kollektivtrafikförbindelser. Projektet bidrar även till upprustning av Nockeby torg. De översiktliga kostnadsberäkningarna som gjorts i detta skede pekar på att projektet ger ett överskott till staden.

## **Slut**