

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66**Till**
Exploateringsnämnden
2018-12-10

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom Ordenskapitlet 10, del av Åkeshov 1:1 och del av Oldmästaren 19 i Nockebyhov med AB Familjebostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ordenskapitlet 10, del av Åkeshov 1:1 och del av Oldmästaren 19 omfattande investeringsutgifter om 61,8 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 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.seNiklas Karlsson
Enhetschef

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 beslut om markanvisning till AB Familjebostäder 2015-01-29. Förslag till detaljplan möjliggör bostadsbebyggelse med ca 95 lägenheter i flerbostadshus. Möjlighet till kommersiella lokaler finns i två hörnlägen i delar av gatuplan. Flerbostadshusen avses uppföras med hyresrätt och marken upplåtas med tomträtt.

Exploateringsnämnden beslutade 2013-10-17 att del av aktuellt planområde ska vara ett miljöspetsområde med särskilt fokus på energi- och klimatpåverkan.

Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden i området. Åtgärderna hanteras gemensamt för de områden som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt program för västra delen av Nockebyhov. Ca 18 miljoner kronor har hittills avsatts för detta ändamål inom området, inräknat ca 4 mnkr i detta beslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för detta projekt redovisar negativt nettonuvärde om ca 16 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 61,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 70 %. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet är det enda delen i programområdet med hyresrätter. Kontoret bedömer att det samlade programområdet västra Nockebyhov fortsatt har en god ekonomi, trots att detta delprojekt visar ett underskott, då de tre tidigare delområdena har stora överskott genom intäkter från markförsäljningar.



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

För etapp B (Nockebyhov 1:1 och 2:22 i Nockebyhov, AROS Management AB) pågår genomförande efter genomförandebeslut i ExplN 2015-10-15. Stadens gatuarbeten är i huvudsak avslutade och byggherren planerar byggstart tidigt 2019.

För etapp G (Nockebyhov 2:22, Lindbäcks Boende AB) togs genomförandebeslut 2017-12-07. Detaljplanen är överklagad.

För etapp F (Nockebyhov 2:22, Småå AB) planerar Stadsbyggnadsnämnden att ta upp detaljplan för antagande 2018-11-22. Ombyggnaden av Tyska bottens väg i område F omfattas av exploateringsnämndens genomförandebeslut för etapp G. Genomförandebeslut för etapp F fattas på delegation av kontoret.

Det aktuella projektet redovisas som etapp C och D (Ordenskapitlet 10, del av Åkeshov 1:1 och del av Oldmästaren

19, AB Familjebostäder). Stadsbyggnadsnämnden planerar att ta upp detaljplanen för antagande 2018-12-12.

Aktuellt projekt

Exploateringsnämnden har 2015-01-29 beslutat att till AB Familjebostäder anvisa markområde inom Ordenskapitlet 10, del av Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1 i Nockebyhov, Bromma. Markägare är Stockholms stad och AB Familjebostäder innehar tomträtt för fastigheten Oldmästaren 19. Markanvisningen anger nybyggnation av flerbostadshus som avses upplåtas med hyresrätt och marken upplåtas med tomträtt.

Planområdet är beläget väster om Gubbkärrsvägen, från Semestervägen i norr till söder om Fritidsvägen. I väster angränsar planområdet till Nockebyskolan och befintliga bostäder och på andra sidan om Gubbkärrsvägen tar Judarskogen vid. Norr om Semestervägen ligger ett natur- och koloniområde.



Översikt med fastighetsgränser och placering av flerbostadshusen, befintlig panncentral och läge för elnäststation

Förslag till detaljplan har tagits fram och varit på granskning under början av hösten 2018. Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Detaljplanen innebär att fyra flerbostadshus kan uppföras med totalt ca 95 lägenheter, varav sex lägenheter är avsedda för LSS-boende (Lagen om särskilt stöd). Planen syftar även till att bevara en f.d. panncentral som omfattas av rivningsförbud och som inreds med 1-2 lägenheter. De fyra flerbostadshusen har våningshöjder som varierar mellan fyra till fem våningar och har en total bruttoarea på ca 8500 kvm. Parkering sker i inom kvartersmark och anordnas huvudsakligen i garage. För bostäderna anordnas 230 cykelparkeringar.

I stadens budget för 2013 fick exploateringsnämnden uppdraget att ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden. Exploateringskontoret formulerade under våren 2013 utgångspunkter och riktlinjer för arbetet med miljöspetsområden tillsammans med stadsbyggnads-kontoret och miljöförvaltningen.

För att skapa intressanta miljöspetsprojekt föreslog kontoret markanvisningstävlingar med hållbarhetsaspekter. Miljökraven i Norra Djurgårdsstaden utgjorde grundläggande miljöprestanda för detta. Som miljöspetsprojekt föreslog kontoret två exploateringsprojekt i ytterstad och Exploateringsnämnden beslutade 2013-10-17 att del av aktuellt planområde skulle vara ett miljöspetsområde med särskilt fokus på energi- och klimatpåverkan. Ambitionen är dock att tillämpa de långtgående miljökraven inom hela planområdet.

Gubbkärrsvägens gångbana breddas utmed den västra sidan med ny bebyggelse. Norr om Semestervägen breddas vägområdet för ny busshållplats. Befintliga busshållplatser vid Gubbkärrsvägen och Tältgatan flyttas för att ge plats för ett nytt hus och av bullerskäl. En elnätstation placeras i planområdets södra del.

Tidigare beslut

- Ett inriktningsbeslut på 22,4 mnkr avseende två delområden togs i Exploateringsnämnden. (2010-04-22)
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade att i huvudsak godkänna redovisningen av programsamråd från 2011 och uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplaner för ett antal platser i västra Nockebyhov. (2013-03-07)
- Efter budget 2013 godkände Exploateringsnämnden förslag om att del av aktuellt planområde skulle vara ett miljöspetsområde med särskilt fokus på energi- och klimatpåverkan. (2013-10-17)
- Exploateringsnämnden tog beslut om markanvisning till AB Familjebostäder. (2015-01-29)

- Ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet inklusive aktuellt område på 101,9 mnkr togs i Exploateringsnämnden. (2015-04-13)
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, för bostäder inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och 2:22 i Nockebyhov med AROS Management AB. Genomförandebeslut (Exploateringsnämnden 2015-10-15)
- Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning. (2015-11-26)
- Exploateringsnämnden godkände *Rapport avseende grönskompensation i planprogrammet för Västra delen av Nockebyhov* (2016-02-04)
- Exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut och godkände överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov med Lindbäcks Boende AB. (2017-12-07)

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning. Överenskommelsen innebär att ca 9000 kvadratmeter mark upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I inriktningsbeslutet redovisades ett bedömt totalt positivt nettonuvärde för samtliga delområden i programmet. För de tre tidigare delområdena/detaljplanerna visar prognoserna idag på ett samlat överskott. Det går inte att enkelt jämföra utfallet som redovisas i tabellen nedan med inriktningsbeslutet, då det delvis omfattar andra områden.

Etapp	Antal Lgh	Utgift (mnkr)	Inkomst (mnkr)	Nettonuvärde (mnkr)
B	45	47,1	90,8	36
G	56	41	89,6	40
F	17	6	59,5	48

Det nu aktuella genomförandebeslutet avser fjärde och sista delen inom tidigare inriktningsbeslut för programområdet västra Nockebyhov.

Ettapp	Antal Lgh	Utgift (mnkr)	Inkomst (mnkr)	Nettonuvärde (mnkr)
C+D	95	61,8	50,2*	-16

*Summa evighetskapitalisering tomträttsavgäld bostäder och lokaler neddiskonterat till 2027

I denna fjärde och sista etapp med hyresrätter redovisas ett negativt nettonuvärde om ca 16 mnkr. Kontoret bedömer trots detta att det samlade projektet västra Nockebyhov ger ett ekonomiskt överskott till staden, i linje med tidigare inriktningsbeslut. De tre tidigare etapperna har sammantaget ett positivt nuvärde om ca 124 mnkr.

Lönsamhetskalkylen nedan avser endast den nu aktuella etappen och genomförandebeslutet. I detta ärende uppgår investeringen till ca 61,8 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för detta delprojekt redovisar ett negativt nettonuvärde om 16 mnkr motsvarande 189 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Den kapitaliserade tomträttsavgälden motsvarar ca 50,2 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 61,8 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar och upprustning av parkmark samt grönkompensationsåtgärder. Nyanläggning av allmänna ledningar bekostas av ledningsägande bolag. Flytt av allmänna

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

ledningar till följd av utökad tomträtt ansvarar och bekostas av staden, tillsammans med de ledningsägande bolag. Uppförande av elnätstation bekostas av ledningsägande bolag.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 648 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 70 %.

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 61,8 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-3,9	-5,5	-28,4	-22,0	-1,4	-61,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-3,9	-5,5	-28,4	-22,0	-1,4	-61,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,4	1,4	max 1,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	Totalt

							0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	1,4	1,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0	0		

Projektet bedöms inte medföra några nämnvärda ökningsar i drift- och underhållskostnader för Stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,4 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

De ekonomiska osäkerheterna i projektet bedöms vara begränsade då projekteringen och kalkylunderlaget kommit relativt långt i dagsläget. Osäkerheterna är i huvudsak sedvanliga osäkerheter kring upphandling av entreprenadarbeten. Risken för oväntade markföroreningar bedöms som låg i området.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att det samlade programområdet västra Nockebyhov fortsatt har en god ekonomi, genom stora intäkter från markförsäljning i tidigare etapper, trots att detta delprojekt visar ett underskott.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Förslagen följer Program för västra Nockebyhov och översiktsplanen samt bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 80 000 bostäder till 2025.

I stadsdelen Nockebyhov består bebyggelsen av en blandning av fritidshus, villor, radhus och flerbostadshus, till största delen

utbyggt på 1950-talet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 65 % och andelen småhus är ca 35 %. Genom att planera för 95 hyresrätter bidrar projektet till att uppnå stadens mål om blandade upplåtelseformer. I övriga etapper i programmet för västra delen av Nockebyhov planeras för bostadsrätter.

Lokaler

Detaljplanen möjliggör för kommersiella lokaler i delar av gatuplan.

LSS-boendet med sex lägenheter inrymmer även utrymmen för gemensamma aktiviteter och personalutrymmen.

Miljö

En utredning med bedömning av naturvärdena har gjorts för de föreslagna bebyggelseområdena i hela programområdet 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.

Området vid Oldmästaren består av barrskog utan några särskilda naturvärden och en exploatering av detta område bedöms medföra en mindre påverkan på naturmiljön. Området vid Ordenskapitlet har en viktig ekologisk funktion genom sitt samband med Judarskogen. Då man bygger på den del som ligger närmast befintlig bebyggelse sparar man en stor del av det viktiga grönstråket. Den mark som tas i anspråk är idag delvis naturmark. Bebyggelsen måste anpassas till terrängen. Bergssprängning ska minimeras så mycket det går. Genom att anpassa bebyggelsen till terrängen och lägga parkeringen till största del i garage kan ett relativt stort antal bostäder tillskapas med begränsad påverkan i befintlig boende- och naturmiljö.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden i området. Åtgärderna hanteras gemensamt för de områden som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829). Medel om ca 18 miljoner kronor för detta har hittills avsatts av exploateringsnämnden i genomförandebeslut, varav ca 4 mnkr i detta ärende.

I anslutning till Judarskogens naturreservat utreds möjligheten att anlägga en eller flera groddjursdammar. Längs Semestervägen kommer även en dränerad våtmark att återskapas som ett led i att stärka det ekologiskt viktiga spridningssambandet mellan Judarskogen och Gubbkärrsskogen längs Mälaren. Genom att återföra dagvatten till våtmarken och en ny planerad damm nordost om Gubbkärrsvägen i Judarskogens naturreservat förbättrar situationen för groddjur i området.

För att förstärka kopplingen mellan Judarskogen och Mälaren utreds i detaljprojekteringen en förlängning av Semestervägens gångstråk för att knyta samman Tyska Bottens Väg och Gubbkärrsvägen. Även möjligheten att skapa en ny gångväg in i Judarskogen i Semestervägens förlängning studeras.

Flera värdefulla träd, bl.a. en ek föreslås ges fällningsförbud i detaljplanen. Viss nyplantering planeras vid de två södra husen. Syftet är stärka grönstråket och skapa en avskärmning mellan ny och befintlig bebyggelse.

I området kring Fritidsvägens finns ett spritt barrskogssamband mellan Judarskogen och via gångvägen upp mot Mälarblick och vidare mot Mälaren. För att upprätthålla detta samband anger detaljplaneförslaget bevarande/fällningsförbud av några stora tallar som står strax söder om korsningen Gubbkärrsvägen och Fritidsvägen.

Inom aktuellt projekt föreslår kontoret en rekreativ kompensation för ianspråktagen naturmark i samråd med Bromma stadsdelsförvaltning så som upprustning av t.ex. Rimiparken.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Ordenskapitlet 10, del av Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1 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.

Vistelseytorna till de nya husen och entréerna kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid projektering och byggande på Fastigheten följer Bolaget Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Påverkan på barn

Planområdets närhet till grönska, skola, förskola och fotbollsplan är positivt ur ett barnkonsekvensperspektiv.

Semestervägen är ett viktigt gångstråk för barn som rör sig till och från Nockebyhovsskolan och idrottsplatsen nordväst om planområdet. Utifrån trafiksäkerhetssynpunkt för barn finns det planbestämmelse om att avskiljande mur ska uppföras närmast Semestervägen för att förhindra att barn genar över angöringsytan.

Gubbkärrsvägens gångbana breddas utmed den västra sidan med ny bebyggelse, vilket ökar trafiksäkerheten kring skolan. Norr om Semestervägen breddas vägområdet för ny busshållplats.

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 delen av Nockebyhov kommer

ligga till grund för hur mycket som kommer avsättas till konstnärlig utsmyckning. Konstverket planeras i anslutning till Ordenskapitlet/Oldmästaren.

Genomförandefrågor

Tidplan

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Vissa gatuombyggnader kommer att behöva göras innan bostäderna kan börja byggas. Dessa arbeten bedöms kunna ta mellan ett och två år. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart av bostäderna till tidigast år 2020 och första inflyttningen tidigast år 2022.

Risker och osäkerheter

Tidplan för detaljplanen kan påverkas av eventuella överklaganden.

Kommunikation

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

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren planerar för sex lägenheter avsedda för LSS-boende i projektet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

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.

Det aktuella delprojektet är det enda projektet inom programområdet för västra Nockebyhov som avser hyresrätter. Kontoret anser att detta projekt har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen och att det samlade programområdet visar ett bra ekonomiskt resultat.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal