

Handläggare
Elisabeth Rosenberg
08-508 287 24**Till**
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Utbyggnad av bostäder, gatuombyggnader m m i Nockebyhov. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Gunnar Jensen
Tf FörvaltningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Under 2012 utarbetade stadsbyggnadskontoret ett program för att utreda möjligheterna till komplettering med ca 250 nya bostäder för den västra delen av Nockebyhov. Programsamrådet redovisades i stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07, som beslutade att i huvudsak godkänna redovisningen av programsamrådet och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplaner.

Två områden för flerfamiljshus (ca 45 + 60 lgh) har tidigare markanvisats genom anbudstävlingar. Familjebostäder har i januari 2015 fått en markanvisning för ca 90 lgh med tomträtt. Förslag till ytterligare markanvisningar kommer att redovisas för nämnden senare. I detta ärende redovisas de ekonomiska konsekvenserna för den i programmet föreslagna nybebyggelsen med ca 250 lgh.

Stadens utgifter avser främst ny- och ombyggnad av gator och parkvägar inklusive ledningsflyttar, åtgärder för kompensation

för ianspråktagen grönyta samt ersättning för avflyttning från bostadsarrenden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 151 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 101,9 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 244 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 253 %.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Nockebyhov har goda förutsättningar för ny bebyggelse. Genom att anpassa bebyggelsen till terrängen och lägga parkering till största delen i garage kan ett relativt stort antal bostäder tillskapas utan större påverkan i befintlig boende- och naturmiljö.

Bakgrund och tidigare beslut

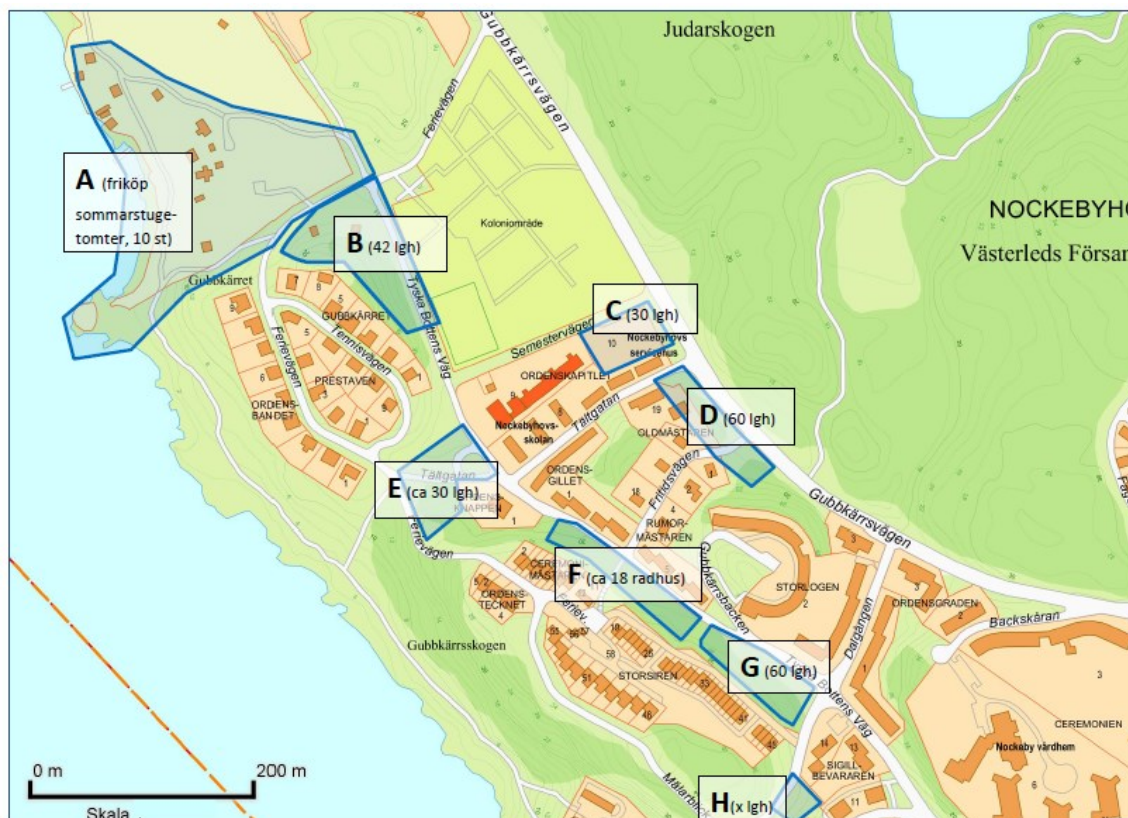
Ett 20-tal byggherrar har under de senaste 7- 8 åren inkommit med markanvisningsansökningar för ny bostadsbebyggelse på olika platser i Nockebyhov.

Ett inriktningsbeslut på 22,4 mnkr avseende den första detaljplanen togs i exploateringsnämnden den 2010-03-25. Samtidigt påbörjades utredningsarbete för två delområden vid Ferievägen i Nockebyhov. Den 2011-02-17 beslutade exploateringsnämnden att ge markanvisning till två byggherrar för dessa områden. Den ena återlämnade sin markanvisning för ca 20 radhus. Någon ny markanvisning för dessa radhus har inte gjorts.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-10-20 att genomföra program och programsamråd för västra delen av Nockebyhov, inklusive den redan markanvisade delen. Syftet var dels att utreda möjligheterna till komplettering med ca 250 nya bostäder, dels att möjliggöra anslutning till det kommunala VA-nätet för sommarbostäderna från 1910-talet. Genom planläggning av sommarstugeområdet (område A) är det möjligt att bilda egna fastigheter i området. Programsamrådet redovisades i stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07, som beslutade att i huvudsak godkänna redovisningen av programsamrådet och uppdrog åt kontoret att upprätta förslag till detaljplaner för ett antal platser i västra Nockebyhov.

Programområdet innehåller förslag till nybyggnation av ca 18 lägenheter i radhus och ca 220 lgh i flerbostadshus. Flerbostads-

husen föreslås med fyra till fem våningar och med huvuddelen av parkeringsplatserna i garage under husen. Fastigheter med hyresrätt kommer att upplåtas med tomträtt och de med bostadsrätt eller äganderätt kommer att säljas.



Karta med delområden markerade.

För den del som markanvisades för flerbostadshus år 2011 har förslag till detaljplan tagits fram och varit på remiss och samråd under våren 2014 (område B). Under programsamrådet framförde SL önskemål om att flytta bussvändplanen vid Tältgatan till korsningen Tyska Bottens väg/Ferievägen. Ett sådant förslag har, i samråd med Trafikförvaltningen (tidigare SL), tagits fram inom pågående detaljplanearbete.

Ett område vid korsningen Tyska Bottens väg och Mälarsevägen anvisades 2014-02-06 för ca 60 lgh i flerbostadshus (område G). Två områden vid Gubbkärrsvägen (C och D) anvisades till Familjebostäder 2015-01-29 för ca 90 lgh i flerbostadshus med hyresrätt. Detaljplanearbete för dessa områden (C, D och G) har ännu inte påbörjats. Förslag till markanvisningar för kvarvarande områden (E, F och H) kommer att presenteras för nämnden senare.

Utredningar

Kompletterande trafik-, landskaps- och ekologiutredningar för västra Nockebyhov har tagits fram under 2013/14. Dessutom har mer detaljerade inventeringar/utredningar tagits fram för ett par av områdena. Utifrån dessa utredningar har åtgärder i gatunätet och på parkmark förslagits. Dessa är bland annat:

- Flyttning av Tyska Bottens väg
- Nya/breddning av gångbanor utefter Tyska Bottens väg och Ferievägen
- Ny vändslinga för buss
- Flytt/nya busshållplatser
- Upprustning av befintlig park och parkvägar
- Nya parkvägar
- Grodtunnel under Gubbkärrsvägen och/eller groddamm.
- Plantering av ekar utmed delar av Tyska Bottens väg och Ferievägen
- Røjning av sly i naturmarksområde närmast Ferievägen
- Åtgärder för att ersätta och minimera intrång på koloniområdet

Förutom dessa åtgärder på allmän plats tillkommer ledningsomläggningar och nya ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för en utbyggnad enligt programmet för västra Nockebyhov enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser detta 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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar i detta tidiga skede positivt nettovärde om 151 mnkr motsvarande 795 kr/ekvivalent lägenhet¹. Bilaga 2.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 101,9 mnkr, varav 3 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av

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

gator och parkvägar inklusive ledningar, åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta samt ersättning för avflyttning från bostadsarrenden. Staden står för VA-anslutningsavgifter för tomträtterna, i övrigt står byggherrarna för kostnaderna för alla tekniska anslutningar. Byggherrarna står även för plankostnaderna.

Stadens försäljningsinkomster beräknas till cirka 244 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 484 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 253 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står byggherrarna för. Staden har risk för förgävesprojektering för stadens anläggningar.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 101,9 mnkr och försäljningsinkomsterna till cirka 244,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,0	-4,2	-9,2	-51,6	-26,5	-7,4	-101,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,0	-4,2	-9,2	-51,6	-26,5	-7,4	-101,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	72,3	0,0	118,9	53,0	244,2

Stadens utgifter/inkomster för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Tillkommande årliga drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna

för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 240,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se även Risker och osäkerheter).

Planarbete pågår för ett av områdena med ca 42 lgh. För övriga områden har planarbete ej påbörjats vilket innebär att utformning och antal lgh för dessa kommer att prövas under planarbetet. Totalt antal nya lgh i hela området är därför svårt att i nuläget säkert förutse. Stadens försäljningsinkomster blir lägre om antalet lägenheter blir färre. Några fastigheter kommer att upplåtas med tomträtt och andra kommer att säljas. Fördelningen mellan tomt rätt och försäljning påverkar stadens ekonomi.

De åtgärder i gatu- och parkmark som staden planerar är inte detaljprojekterade och den slutliga kostnaden för dessa kan bli högre än vad som redovisas i kalkylen.

Slutsats-ekonomi

Trots ganska stora investeringar bedöms exploateringen, genom försäljning av mark, ge en god ekonomi för staden. Beroende på slutliga kostnader och antal lgh kan det ekonomiska utfallet försämrats något, men bedöms ändå ge ett överskott till staden. Stadens utgifter för år 2015 kan finansieras inom årets budget. Behov av medel för åren därefter får beaktas i kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och stadens mål med 140 000 bostäder till år 2030 i Stockholm. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål.

Stadsdelen gränsar till Brommaplan som enligt översiktsplanen är en tyngdpunkt. Den aktuella exploateringen värnar blandade upplåtelseformer genom att planera för både hyresrätter, ca 90 lägenheter, och bostadsrätter, ca 150 lägenheter. Detta kan ställas i relation till att huvuddelen av lägenheterna i stadsdelen idag utgörs av hyresrätter (85 %).

Miljö

Både landskaps- och ekologiutredningar har tagits fram med bedömning av naturvärdena 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. Vid fortsatt utredning av respektive detaljplan kommer fördjupade ekologiska studier att göras 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 exploateringen påverka de större sammanhängande ekologiska och rekreativa sambanden. Lokalt bedöms kompensationer kunna uppväga de negativa effekterna på ett tillräckligt bra sätt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I detta skede föreslår kontoret bl a följande åtgärder som kompensation för ianspråktagen naturmark:

Ekologisk kompensation

- Plantera ekar längs Tyska Bottens väg och utmed Ferievägen norr om Tyska Bottens väg mot koloniområdet. Några större ekar väster om Ferievägen tas ned för att kunna bredda vägen för busstrafik. De stora ekarna öster om Ferievägen, i det viktiga grönsambandet, sparas och kan ges bättre förutsättningar än idag. Plantering av ekar och tallar kommer även att göras på andra lämpliga platser i samband med kommande detaljplaner.
- Ett skogsparti vid Ferievägen röjs enligt förslag i ekologiutredning.
- Möjlig kompensationsåtgärd är att stärka våtmark/dike genom område A.
- Utredda lämpliga platser för groddammar.
- Utredda lämplig plats för ev grodtunnel under Gubbkärrsvägen.

Rekreativ kompensation

- För att stärka de rekreativa sambanden planeras en försiktig upprustning av strandpromenaden.
- En viss upprustning av Rimiparken planeras.

- Ny gångväg som förbinder Gubbkärrets väg med strandpromenaden utmed Mälaren via Tyska Bottens väg.

Definitiva beslut om åtgärder kommer att tas i genomförandebeslut för varje (detaljplane-) område.

Energihushållning

För de olika etapperna gäller stadens krav och mål för energianvändning enligt, vid varje markanvisningstillfälle, då gällande markanvisningspolicy.

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.

Delar av den mark som föreslås planläggas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras särskilt. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Enligt Bromma stadsdelsförvaltning bör behovet av förskoleplatser kunna tillgodoses inom befintliga förskolor. Behovet behöver dock utredas mer när 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. Närliggande lekplatser, parkvägar och grönområden planeras att rustas upp av staden i samband med utbyggnaden av området.

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

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 kommande genomförandebeslut.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Inom området kommer flera detaljplaner att upprättas. Var och en har sin egen tidplan.

Kontoret bedömer att arbetet med varje detaljplan kommer att pågå i 1,5 – 2 år. Den detaljplan som har påbörjats beräknas bli klar under 2015 och den som påbörjas sist beräknas kunna vara klar tidigast år 2018.

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 en första byggstart av bostäderna till tidigast år 2016 och första inflyttning tidigast år 2017.

Markanvisningar för de områden som ännu inte markanvisats kommer att föreslås senare.

Separata genomförandebeslut kommer att tas för varje enskild projekt/detaljplan. För de delprojekt som kommer att ha en investeringskostnad som överstiger 10 mnkr tas beslutet i exploateringsnämnden. För de projekt som har en lägre investeringskostnad kommer genomförandebeslut att tas på delegation. De projekt som innehåller försäljning över 10 mnkr kommer att redovisas för nämnden.

Risker och osäkerheter

Tidplaner för de olika detaljplanerna är osäkra då dessa kan komma att överklagas. Det innebär att tider för byggstart av bostäderna är svåra att i nuläget förutsäga.

Information till andra förvaltningar

Området ingår i det program för västra delen av Nockebyhov som godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 2013-03-07. Stadsdelsförvaltningen och övriga remissinstanser yttrade sig under remissen över detta och de flesta var positiva till att dessa områden bebyggs.

Tyska Bottens Väg kommer att flyttas något i sidled och breddas vilket innebär ett mindre intrång på bollplanens område. Idrottsförvaltningen har uttryckt önskemål om att utöka och bygga om den befintliga grusplanen till en reguljär 7-mannaplan med konstgräs och belysning. Idrottsförvaltningen kommer att prioritera

investeringen i det kommande budgetarbetet. De investeringsutgifter som utgör en s.k. ersättningsinvestering, dvs en direkt ersättning för ianspråktagen del av bollplanen beräknas uppgå till ca 0,3 mnkr. Fastighetsnämndens ram för idrottsinvesteringar utökas för den del som utgör en ersättningsinvestering, medan en utökning/standardhöjning prioriteras inom den långsiktiga ramen för idrottsinvesteringar.

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

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 glest bebyggt.

Genom att anpassa ny bebyggelse till terrängen och lägga parkeering till största delen i garage kan ett relativt stort antal bostäder tillskapas utan större påverkan i befintlig boende- och naturmiljö.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal