

Handläggare
Michaela Jögi
08-508 276 24**Till**
Exploateringsnämnden
2015-08-20

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostadsändamål inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och Prosten 1 i Nockeby med Seniorgården AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och Prosten 1 omfattande investeringsutgifter om 23,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Seniorgården AB avseende Nockebyhov 1:1 och Prosten 1 samt träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 56,6 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 276 24
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 265 65
michaela.jogi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Seniorgården AB har fått en markanvisning i Nockeby invid S:ta Birgitta kyrkan för att bygga ca 30 bostadsrättslägenheter i form av seniorboende vilket motsvarar 3 358 kvm ljus bruttoarea. Den föreslagna bebyggelsen ligger delvis inom kvartersmark som idag är upplåten med tomträtt till Västerleds församling (Prosten 1). Förslag till inskränkning av tomträten har tagits fram och godkänts av Västerleds församling.

Ett förslag till utvidgning och upprustning av vändplanen har tagits fram för att möjliggöra för SLs ersättningsbussar att kunna vända här vilket inte är möjligt idag. Detta innebär att en del av kvartersmarken tillhörande Prosten 1 kommer överföras till Nockebyhov 1:1 för att bli gatumark.

Som grönkompensation planeras en upprustning av Nockeby torg där projektet skall vara med och bidra med finansiering.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 29,4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 23,7 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 215 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 56,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-03-09.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden beslutade 2012-02-09 att anvisa mark för seniorbostadsrätter till Seniorgården och begärde samtidigt en ny detaljplan.

Förslag till inskränkning av tomträten Prosten 1 har i ett tidigt skede tagits fram av tomträttshavaren och Seniorgården för att möjliggöra bostadsbyggande på platsen. Exploateringskontoret har därför i samförstånd med tomträttshavaren valt att föreslå nämnden att anvisa mark till Seniorgården.

Seniorgården AB planerar att uppföra tre bostadshus i tre plan samt ett souterrängplan vid S:ta Birgitta kyrka i Nockeby. Inom den nya fastigheten inryms även en markparkering som är avsedd för kyrkans gäster som säkerställs med servitut till förmån för

Prosten 1 samt under den, ett underjordiskt garage med 19 platser som tillhör seniorbostäderna.

Ett förslag till utvidgning och upprustning av vändplanen i slutet av Nockeby kyrkväg har tagits fram för att möjliggöra för SLs ersättningsbussar att kunna vända här vilket inte är möjligt idag.

För området gäller en detaljplan från 1959 enligt vilken marken är avsedd för kyrkligt ändamål (Prosten 1) respektive park (Nockebyhov 1:1). Marken består idag av gräsyta, parkeringsplats och naturmark. Omgivande bebyggelse består av Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux äldreboende från 1960-talet, S:ta Birgitta kyrka samt villabebyggelse. S:ta Birgitta kyrka är blåmarkerad av stadsmuseet, dvs av byggnadsminnesklass och hela trädgårdsstadsområdet är kulturhistoriskt värdefullt.

Platsen ligger i anslutning till Nockebybanans vändhallplats. Tidigare har en vändslinga för Nockebybanan till viss del gått igenom planområdet. En miljöundersökning har gjorts vilket visar att det finns vissa föroreningar i det tidigare spårområdet. Med anledning av detta måste marken inom planområdet i denna del saneras.

Det har tagits fram en konsekvensbeskrivning för landskap då det är viktigt att naturmarken mellan den nya bebyggelsen och de befintliga villorna kommer att fungera som ett insynsskydd. Några av träden utanför planområdet kommer behövas tas ned och kommer kompenseras med nyplantering av träd och solitärbuskar. En viss gallring för att gynna tall kommer ske.



Situationsplan som illustrerar föreslagna bebyggelse och plantering av träd samt entrétorg. Bild: Landskapslaget



Området som föreslås säljas är markerat med blå linje.

Tidigare beslut

- Markanvisning och inriktningsbeslut i exploateringsnämnden 2012-02-09
- Start-pm i stadsbyggnadsnämnden 2013-12-05
- Redovisning av plansamråd samt ställningstagande inför granskning av detaljplan i stadsbyggnadsnämnden 2014-10-24

Överenskommelse om exploatering

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter för seniorboende. Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt och marken ska överlåtas med äganderätt till Seniorgården. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara 12 500 kr per kvadratmeter ljus BTA per januari 2011. 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 överenskommelse om exploatering i

enlighet med detta utlåtande. Bolaget har godkänt och undertecknat avtalet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-03-09 (Dnr: 2008-385-921).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 500 kr per ljus BTA i prisläge januari 2011.

I detta ärende uppgår investeringen till 23,7 mnkr.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 ett positivt nettonuvärde om 29,4 mnkr motsvarande 875 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,22.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 23,7 mnkr, varav 0,6 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utvidgning och upprustning av vändplan, upprustning av Nockeby torg,

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

ersättning till tomträttshavaren för inskränkning av tomträten samt sanering av marken. Försäljningsinkomsten beräknas till ca 56,6 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 48,9 mnkr.

Byggherren ska stå för plankostnader samt VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 657 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 215 %.

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 23,7 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 56,6 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 (-)	-0,6	-0,9	-10,7	-11,5	0,0	0,0	-23,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-0,9	-10,7	-11,5	0,0	0,0	-23,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	56,6	0,0	0,0	0,0	56,6

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

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden påverkas endast marginellt. Reavinsten beräknas uppgå till 48,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en risk för att saneringskostnaden kan bli större än vad som är medtaget i kalkylen om det skulle visa sig finnas mer föroreningar på platsen än vad de undersökningar som gjorts visar.

I övrigt föreligger inga risker utöver de vanliga.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektet ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Den föreslagna bebyggelsen stämmer överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder samt verka för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet.

Miljö

Enligt den konsekvensbeskrivning för landskap som tagits fram av Landskapslaget kommer naturmarken utanför planområdet att påverkas måttligt. Några träd utanför planområdet kommer behöva tas ned. Naturmarken söder om planområdet kommer att fortsätta fungera som insynsskydd för den befintliga bebyggelsen. Tall som är karaktäristiskt för området skall framhävas och naturmarken bör gallras för att gynna tall. Karaktären av området i släntkanten kommer vara anlagd och ny plantering kommer ske med mindre träd och solitärbuskar för att förstärka den visuella skärmen mot villorna.

Under byggtid ska hänsyn tas till de naturmarksmiljöer som omfattas av habitatnätverket för groddjur, som ligger i anslutning till bebyggelsen på Grönviksvägen. Det innebär att inga massor får tippas eller trilla ned i den blockiga terrängen nedanför slänten. Vegetation som ska sparas får inte heller skadas under byggnation, det gäller skydd av stammar, kronor och rotzon.

Stenblock kan återanvändas på tomten för att återskapa miljöer som grodor, insekter och andra smådjur trivs i.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I inriktningsbeslutet föreslogs att detta projekt tillsammans med det planerade projektet Psalmen skulle finansiera en upprustning av Nockeby Torg.

I det nu aktuella förslaget till genomförandebeslut finns också medel reserverade för del av ombyggnaden av torget, i linje med inriktningsbeslutet.

Projektet Psalmen har lags ned vilket gör att omfattningen av och tidplan för upprustning av torget i dagsläget är oklar.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Nockebyhov 1:1 och Prosten 1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Nockeby kyrkväg är relativt flack och det är möjligt att angöra med bil direkt utanför entréerna och samtliga lägenheter nås med hiss.

Upprustningen av Nockeby torg avser bland annat att förbättra tillgängligheten av torget.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet endast får en mindre 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. Det är ännu ej bestämt vilken typ av konstverk detta projekt kommer att avsätta medel till.

Genomförandefrågor

Tidplan

När detaljplanen vunnit laga kraft påbörjas upprustning av värdplanen därefter påbörjar byggherren sin byggnation av husen.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Risker och osäkerheter

I området finns värdefull naturmark för de boende i området vilket medför en risk för att detaljplanen blir överklagad. Detta innebär att tidplanen riskerar att förskjutas.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett tillskott av lägenheter i ett attraktivt läge med god kollektivtrafik samt har en god ekonomi. Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering samt föreslår nämnden att för sin del godkänna investeringsutgifter om 23,7 mnkr.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal