

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27

Till
Exploateringsnämnden
2017-06-08

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1 i Nockeby med Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1 omfattande investeringsutgifter om 40,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 27
Växel 08-508 276 00
anna.savas@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Exploateringsnämnden lämnade 2008-12-11 markanvisning för bostäder inom del av Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Området är beläget sydost om Drottningholmsvägen i stadsdelarna Nockeby och Nockebyhov.

Ett detaljplaneförslag har tagits fram i syfte att möjliggöra uppförandet av sex mindre flerbostadshus med sammanlagt 106 lägenheter utmed Drottningholmsvägen, i kanten mot Nockebysskogen. Marken är idag huvudsakligen planlagd som parkmark. Området utgörs främst av relativt plan öppen gräsmark och genomkorsas av en äldre vägbank.

Den föreslagna bebyggelsen gränsar i sydost till ett område med de Geermoräner och husen har noga inplacerats i terrängen med hänsyn till detta. Strax öster om byggnaderna ligger infarten till Nockebyanläggningen vid Bromma reningsverk, där verksamheten huvudsakligen bedrivs i bergrum.

Marken ägs av staden och föreslås upplåtas med tomträtt. Bostäderna ska upplåtas med kooperativ hyresrätt. Angöring sker via en ny kvartersmarksgata som ansluter till en befintlig vändplats vid Gustav III:s väg, som utökas något.

Beslut om godkännande av detaljplanen förväntas tas i stadsbyggnadsnämnden i juni och beslut om antagande förväntas tas i kommunfullmäktige under hösten 2017.

I samband med exploateringen står staden för ledningsflytt, ombyggnation av gång- och cykelväg, uppförande av avåkningskydd mot Drottningholmsvägen, ombyggnation av vändplats samt grönkompensation.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 40,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 %.

Bakgrund till överenskommelsen

Stockholms kooperativa bostadsförening, nedan kallat Bolaget, erhöll 2008-12-11 en markanvisning för bostäder invid Nockebysskogen, inom del av Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1.

Syftet med projektet är att möjliggöra uppförandet av 106 lägenheter i sex mindre flerbostadshus i fyra våningar med en femte indragen våning, längs med Drottningholmsvägens sydöstra sida. Området utgörs idag av parkmark främst bestående av plana gräsytor med några solitära ekar och björkar, samt träd på randen till skogen. Inom området finns en äldre vägbank, som

är lämningarna av Gustav III:s väg som ledde till Drottningholm och är klassad som en övrig kulturhistorisk lämning.

Inom området finns även ett upplagsområde, upplåtet med polistillstånd, som används av Bromma stadsdelsförvaltnings entreprenör som upplag för biologiskt material från parkskötsel. Exploateringsplanerna på platsen har varit kända länge, upplåtelsen är tidsbegränsad och stadsdelen söker nytt område för upplaget.

Området ansluter i sydost till Nockebyskogen med dess de Geormoräner, som utgör ett riksintresse för naturvården. I nordväst gränsar området till Drottningholmsvägen, som även denna är klassad som riksintresse enligt miljöbalken, och norr om denna till småhusbebyggelse. Området ligger även inom Mälarens riksintresse för natur- och kulturvården.



Projektområdets läge

Området ligger ca 1 km sydväst om Brommaplan där kollektivtrafik och service finns. Bussar trafikerar Drottningholmsvägen med hållplatser i nära anslutning till det aktuella området.

Planområdet gränsar till Nockebydelen vid Bromma reningsverk, en anläggning som är av regionalt intresse. Sedan markanvisningen gavs har beslut fattats om att Bromma reningsverk ska avvecklas. En tunnel byggs istället för att leda avloppsvattnet från västerort till Henriksdals reningsverk. Enligt tidplanen förväntas verksamheten vid reningsverket att upphöra kring år 2024, men den planerade bebyggelsen är placerad och utformad för att kunna samexistera med anläggningen intill dess nedläggning sker. Angöringen till bergrummet, som tidigare skett på parkmark, regleras nu i detaljplanen. Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Drottningholmsvägen utgör en rekommenderad primär transportled för farligt gods. Även vid Nockebyanläggningens delar ovan jord förekommer lossning och hantering av metanol, en brandfarlig vara som används i reningsprocessen.

Detaljplanearbetet har omfattat en mängd utredningar, bl.a. kring byggnadernas placering i förhållande till riksintresset för de Geermoräner samt utredningar kring risker med farligt gods och brandfarlig vara. Den ursprungliga markanvisningen omfattade 100-150 lägenheter i 10 mindre flerbostadshus i 4-5 våningar. Antalet hus har minskat under planprocessen då ett släpp med parkmark mellan byggnaderna har tillkommit för att skydda de Geermoränerna samt en stor ek.

Angöring till de nya bostäderna planeras att ske via en kvartersmarksgata som löper parallellt med Drottningholmsvägen och ansluts till en ombyggd vändplats på Gustav III:s väg. Vändplatsen utökas något för att möjliggöra vändning utan backrörelse för de tankbilar som levererar metanol till reningsverket. Angöring till området direkt från Drottningholmsvägen har inte bedömts som möjligt av trafikkontoret med hänsyn till framkomlighets- och trafiksäkerhetsskäl.

Byggnaderna är med hänsyn till riskaspekten placerade 25 m från Drottningholmsvägens körbanekant där ett avåkningskydd ska uppföras. Detaljplanen innehåller riskreducerande åtgärder, bl.a. ska fasader mot vägen utföras i obrännbart material och med brandklassade fönster, som dock får vara öppningsbara. På kvartersmark, innanför gång- och cykelvägen som löper utmed Drottningholmsvägen, ska uppföras ett plank som ska skydda mot skadlig värmestrålning och pölbrand vid en eventuell olycka

med farligt gods på vägen. Utformningen ska ansluta till karaktärsdrag i befintligt bullerplank på motsatt sida av vägen. Genom att skyddsplanket förläggs på kvartersmarken och inte invid körbanan kan den viktiga trädallén sparas samt en befintlig huvudvattenledning ligga kvar.



*Situationsplan. Illustration: Landskapslaget / Brunberg & Forshed
Arkitektkontor*



Illustration: Brunberg & Forshed Arkitektkontor

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden lämnade markanvisning till Bolaget inom det aktuella markområdet 2008-12-11. Inriktningsbeslut togs på delegation då investeringsutgifterna i det läget bedömdes understiga 10 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-06-23 att godkänna en start-pm för detaljplaneläggning av området, 2011-08-18 att godkänna redovisningen av programsamrådet och 2013-11-14 att godkänna redovisningen av plansamrådet.

Detaljplaneförslaget förväntas godkännas i stadsbyggnadsnämnden i juni 2017 och därefter antas i kommunfullmäktige under hösten.

Överenskommelse om exploatering

Bolaget tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtt för att uppföra totalt 106 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Tillträde till tomträtten ska ske efter att staden har lagt om ledningar samt byggt om vändplatsen vid Gustav III:s väg inklusive anslutande gång- och cykelväg och infartsväg till bergrummet, som behöver justeras något i läge.

Bolaget ska uppföra ett skyddsplank inom kvartersmarken i gränsen mot allmän platsmark utmed Drottningholmsvägen. Detaljprojektering av planket ska ske i samråd med staden.

Bolaget förbinder sig att samordna sig med Stockholm Vatten för att tillse att inga transporter till och från exploateringsområdet sker under leverans och lossning av metanol till reningsverket. Genomförd riskutredning visar i övrigt att riskbilden kring lossning av metanol, som sker tidsstyrt under lågtrafik 2-3 gånger i månaden, inte påverkas mer än vad som är acceptabelt av den tillkommande bebyggelsen eller trafiken till denna.

Vidare innehåller överenskommelsen ett antal bestämmelser kring syn av vegetation på allmän platsmark intill den blivande fastigheten samt föreskrivande av skyddsåtgärder vid byggnation. Bolaget ska omhänderta dagvatten som härrör från naturmarken och rinner mot bebyggelsen.

Parkeringsstalet (i detaljplaneförslaget angivet till 0,54) ska uppnås genom parkering i garage under husen samt längs angöringsgatan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

I detta ärende uppgår investeringen till ca 40,5 mnkr.

Staden flyttar ledningar, huvudsakligen fjärrvärme, optofiber och gas, som kommer i konflikt med utbyggnaden. Ledningarna läggs om till gång- och cykelvägen utmed Drottningholmsvägen som samtidigt byggs om och breddas.

Ett avåkningskydd anläggs i körbanekanten på Drottningholmsvägen utmed projektområdet till skydd för olyckor med farligt gods. Vändplatsen vid Gustav III:s väg byggs om och utökas så att tankbilarna till reningsverket kan vända runt utan att backa och så att denna kan kopplas ihop med anslutande gång- och cykelväg samt infartsvägen till berggrummet.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen, exempelvis uppförande av skyddsplank.

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

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 projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 9 mnkr motsvarande 82 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,92.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 40,5 mnkr, varav 4 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflytt, ombyggnad av vändplats och gång- och cykelväg, uppförande av avåkningskydd samt grönkompensation.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 341 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 %.

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 40,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,0	-2,4	-28,0	-6,2	0,0	0,0	-40,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,0	-2,4	-28,0	-6,2	0,0	0,0	-40,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas påverkas marginellt då befintlig infrastruktur utnyttjas. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,8 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

De investeringar som projektet medför i form av ledningsomläggningar, ombyggnad av gång- och cykelbana samt vändplats och uppförande av avåkningskydd har inte detaljprojekterats ännu. Planprocessen har dragit ut på tiden till följd av svårigheter främst kring närheten till trafik med farligt gods på Drottningholmsvägen samt metanolhanteringen vid

reningsverket. Investeringsutgifterna har ökat sedan inriktningsbeslutet, p.g.a. ändrade trafiklösningar och omfattande åtgärder till följd av riskutredningarna. Ett stort arbete har lagts på finna tekniskt och ekonomiskt balanserade lösningar i dessa frågor, för att hålla en godtagbar ekonomi i projektet. En viss osäkerhet finns alltså i kalkylen, och även om hänsyn tagits till detta vid bedömning av investeringsutgifterna, bl.a. genom tillskapande av större marginaler, så kan utgifterna komma att öka eller minska då detaljprojektering och upphandling genomförts.

En viss osäkerhet föreligger även kring vattenledningen. Den bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge, men detta kräver stor precision vid uppförandet av avåkningskyddet för att inte skada ledningen vilket kan medföra merkostnader.

Det finns risk för att ytterligare markföroreningar än de som påvisats i den översiktliga markprovtagningen kan komma att påträffas inom området.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och bedöms medföra en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Kontoret bedömer att projektet bidrar till att stärka mångfalden av upplåtelseformer, då bostäderna upplåts med kooperativ hyresrätt i ett område där bostäderna i flerbostadshus övervägande utgörs av bostadsrätter.

Projektet bidrar även till att planera för ett ökat cyklande då gång- och cykelstråket längs med Drottningholmsvägen kommer att breddas utmed projektområdet.

Miljö

Under detaljplanearbetet har ett antal miljökonsekvenser utretts. Särskilda utredningar har gjorts gällande bostadsbebyggelsens inverkan på de Geormoränerna. Utredningar visar att byggnaderna kommer nära moränområdet men att detta inte

förlorar i värde som riksintresse. Ett stort flyttblock som ligger närmare Drottningholmsvägen har försetts med skyddsbestämmelse i detaljplanen och ska bevaras på kvartersmark.

Vidare har utredningar tagits fram kring risker med farligt gods på Drottningholmsvägen som resulterat i skyddsavstånd samt skyddsåtgärder. Utredningar har skett kring störningar i form av lukt och buller från reningsverket samt risker förknippade med metanolhanteringen vid verket. Ett skyddsavstånd om 100 m från anläggningens delar ovan jord till föreslagna bebyggelse tillämpas, samt ett skyddsavstånd om 25 m till i en radie från bergrummets tunnelmynning med hänsyn till eventuella kemikalietransporter. Trafikbullersituationen har också studerats närmare i en separat utredning och hanterats i detaljplanen.

Genomförandet av detaljplanen innebär att den gamla Gustav III:s väg, som är klassificerad som en kulturhistorisk lämning, tas bort. Vägbanken har inte kvar sitt ursprungliga material eller sektion. Vägsträckningen kommer att finnas kvar, men i ett nytt läge något längre mot nordväst.

Längs Gustav III:s väg växer en solitär bredkronig ek med högt naturvärde. Eken kommer att bevaras på allmän platsmark i ett släpp mellan husen.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram i syfte att undersöka förekomst av föroreningar. Provtagning har utförts i ett antal punkter inom området. Inom upplagsområdet har påträffats polycykliska aromatiska kolväten (PAH) i fyllnadsmassorna. I två provgröpar har rester av tjärsfalt påträffats. Den ena punkten ligger inom upplagsområdet och den andra i en gräsyta längre norrut. Föroreningarna behöver avgränsas och åtgärdas i genomförandeskedet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta ska utföras. Som ekologisk kompensation föreslås att den skogbevuxna slänten som ansluter till exploateringsområdet gallras ur för att gynna de arter som bygger upp området funktion som spridningszon i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område. Vid gallringen ska hänsyn tas till de Geermoränerna som finns i skogsområdet samt till de nya planerade bostäderna.

Som rekreativ kompensation ska prövas om projektet kan bidra till upprustningen av Rimiparken i Nockebyhov. Lekplatsen samt

parkens anslutning mot vattnet ska rustas upp. Projekten inom Nockebyhovs detaljplaneprogram kommer också att bidra till denna upprustning.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom den blivande fastigheten 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 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”. Uppvärmning av husen planeras att ske med fjärrvärme, eventuellt kombinerat med andra lösningar.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön- ”Stockholm- en stad för alla”.

Påverkan på barn

Den planerade bebyggelsen bedöms inte ha någon betydande påverkan på barn. Ett område strax norr om vändplatsen vid Gustav III:s väg används idag som pulkabacke, men denna ligger strax utanför planområdet och bedöms inte påverkas negativt av exploateringen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas under 2017. Därefter ska ledningsomläggningar i gång- och cykelbanan samt ombyggnation av vändplats ske. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart kunna ske år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Risker och osäkerheter

Tidplanen kan förskjutas på grund av risk för överklagande av detaljplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret.

Ett avtal ska tecknas mellan trafikkontoret och Stockholm Vatten gällande förfarande vid reparation och underhåll av avåkningskyddet och huvudvattenledningen.

Bromma stadsdelsförvaltning hålls löpande informerad om tidplanen för projektet med anledning av upplagsområdets kommande avveckling på platsen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ställer sig positivt till projektet som ger ett välbehövt tillskott av hyreslägenheter i Nockeby, i ett läge med goda förutsättningar för cykelpendling. Bebyggelsen har inplacerats noggrant i förhållande till den omgivande naturmarken och volymer och utformning fungerar väl i relation till den småskaliga bebyggelsen på andra sidan av Drottningholmsvägen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal