

Handläggare

Lisen Lans
08-508 265 23

Till

Exploateringsnämnden
2017-12-07

**Överenskommelse om exploatering med
försäljning, för bostäder inom fastigheten
Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov med
Lindbäcks Boende AB.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Nockebyhov 2:22 omfattande investeringsutgifter om 41 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Nockebyhov 2:22 till Lindbäcks AB med en försäljningsinkomst om cirka 89,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 23
Växel 08-508 276 00
lisen.lans@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Niklas 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.

Exploateringskontoret genomförde under hösten 2013 en markanvisningstävling för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov, i korsningen Mälarblick/ Tyska Bottens väg. Exploateringsnämndens tog beslut om markanvisning till Lindbäcks Boende AB i februari 2014.

Inom samma fastighet längre norrut beslutade nämnden att anvisa mark till Småa AB för ca 19 radhus i december 2015.

Start-PM:et inkluderade de båda delområdena. Under planprocessen har utformningen av planområdet ändrats. Delen med radhus ska efter beslut i stadsbyggnadsnämnden utredas ytterligare varför aktuell detaljplan endast innehåller flerbostadshusen.

Förslag till detaljplan möjliggör bostadsbebyggelse med cirka 56 lägenheter i flerbostadshus samt lokal i delar av bottenvåning. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Inom området finns i dagsläget en elnätsstation och ett tjugotal parkeringsplatser. Elnätsstation ersätts med en ny elnätsstation norr om Tyska Bottens Väg.

Med hänsyn till att projektet har ändrat utformning under planprocessen kan kostnadsberäkningarna på stadens arbeten vara något osäkra.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 40 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 41 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 197 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 89,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-01-29

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 med begränsad påverkan i befintlig boende- och naturmiljö.

Bakgrund till överenskommelsen

Program för Västra Nockebyhov

Det aktuella projektet är en del i det program för västra delen av Nockebyhov som Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-03-07. Programmet redovisar ett antal utpekade delområden som tillsammans bidrar med en komplettering av ca 250 nya bostäder.

Ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet har tagits (2015-04-13). Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för samtliga projekt i planprogrammet redovisar ett nettonuvärde om 151 mnkr.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Aktuellt projekt

Exploateringskontoret genomförde under hösten 2013 en markanvisningstävling för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov, i korsningen Mälarblick/ Tyska Bottens väg. Exploateringsnämndens tog beslut om markanvisning till Lindbäcks Boende AB 2014-02-06.

Inom samma fastighet längre norrut beslutade nämnden 2015-12-10 att anvisa mark till Småa AB för ca 19 radhus. Markanvisningsavtal har upprättats med respektive byggherre.

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-PM 2016-04-14 Start-PM:et inkluderade de båda delområdena.



Samrådsförslagets syfte var från början att uppföra 2 flerbostadshus och 20 radhus. Under planprocessen har utformningen av planområdet ändrats. Delen med radhus ska efter beslut i stadsbyggnadsnämnden 2017-08-31 utredas ytterligare varför aktuell detaljplan endast innehåller flerbostadshusen. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att upprätta två separata detaljplaner.

För den del som markanvisades för flerbostadshus år 2014 har förslag till detaljplan tagits fram och varit på granskning under hösten 2017.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse

Aktuellt projekt innehåller ett förslag med ca 56 lägenheter samt lokaler i delar av bottenvåningarna. Flerbostadshusens parkering sker i garage. Ett mindre torg planeras vid korsningen Mälarblick/Tyska Bottens Väg. Tyska Bottens Väg planeras förses med gångbanor. Befintlig elnätstation inom området ersätts med en ny norr om Tyska Bottens Väg. Cirka 20 platser på en befintlig allmän parkeringsplats vid Tyska Bottens väg utgår i samband med byggandet av flerbostadshuset. Trafikutredningar påvisar att parkeringsbehovet bör kunna täckas genom gatuparkering längs med anslutande gator i området.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden beslutade att i huvudsak godkänna redovisningen av programsamrådet och uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplaner för ett antal platser i västra Nockebyhov (2013-03-07)
- Beslut om markanvisning (Lindbäcks Boende AB) togs av Exploateringsnämnden 2014-02-06.
- Ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet inklusive aktuellt område på 101,9 mnkr togs i exploateringsnämnden (2015-04-13). Detta inkluderade även kostnader för åtgärder i hela programområdet.
- Beslut om markanvisning (Småa AB) togs av Exploateringsnämnden 2015-12-10
- Exploateringsnämnden godkände *Rapport avseende grönkompensation i planprogrammet för Västra delen av Nockebyhov* 2016-02-04.
- Efter ställningstagande inför granskning 2017-08-31 beslöt Stadsbyggnadsnämnden att separera de två områdena för att upprätta två separata detaljplaner.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt markförsäljning mellan bolaget och staden.

Överenskommelsen innebär att cirka 3845 kvadratmeter mark överlåtes med äganderätt till Lindbäcks AB för en överkommen köpeskilling 65 700 000 kronor. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i 2013-10-01 (värdetidpunkten) om 13 380 kr per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundade area om 4918 m² ljus BTA varav 236 m² för lokal. Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt- fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-01-29

Ekonomiska konsekvenser för staden

Föreliggande genomförandebeslut avser endast den aktuella detaljplanen.

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

I detta ärende uppgår investeringen till 41 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 projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 40 mnkr motsvarande 819 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,28.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 41 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar, flytt av elnätsstation, upprustning av parkmark samt anläggande av torg. Byggherren ska stå för anslutningsavgifter.

Försäljningsinkomster som avser del av Nockebyhov 2:22 beräknas till 89,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 84,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 752 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt relativt högt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 197 %.

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

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 41 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-3,2	-1,2	-24,9	-10,7	-0,9	-41,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-3,2	-1,2	-24,9	-10,7	-0,9	-41,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	89,6	0,0	0,0	89,6

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

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	år 2023
Reavinst/förluster	0,0	0,0	84,6	0,0	0,0	0,0	totalt 84,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	84,6	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 84,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Åtgärder för flytt av elnätsstation, ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar, upprustning av parkmark samt anläggande av torg är ej detaljprojekterade och därför finns en viss osäkerhet i dessa kalkyler. Svåra grundförhållanden eller andra förutsättningar som ej finns med i kalkylen kan öka kostnaderna.

Med hänsyn till att projektet har ändrat utformning under planprocessen kan kostnadsberäkningarna på stadens arbeten vara något osäkra.

Slutsats-ekonomi

Trots ganska stora investeringar bedöms exploateringen, genom försäljning av mark för bostadsrätter, ge en god ekonomi för staden. Stadens utgifter för år 2017 kan finansieras inom årets budget.

Behov av medel för åren därefter får beaktas i kommande budgetarbete.

Bedömningen är att exploateringen ger en god ekonomi för staden i sin helhet.

Det senaste inriktningsbeslut som tagits för hela programområdet redovisade investeringsutgifter på 101,9 mnkr.

Kontoret avser att återkomma med en samlad redovisning av ekonomin i samband med genomförandebeslut för nästkommande detaljplan i programområdet, preliminärt under första halvåret 2018.

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.

Stadsdelen gränsar till Brommaplan som enligt översiktsplanen är en tyngdpunkt. Huvuddelen av lägenheterna i stadsdelen utgörs av 85% hyresrätter idag. Genom att planera för 56 bostadsrätter bidrar projektet till att uppnå stadens mål om blandande

upplåtelseformer. I kommande etapper planeras för en blandning av hyres- och bostadsrätter.

Lokaler

I korsningen Tyska Bottens Väg/ Mälarblick/ Dalgången planeras ett mindre torg. Närmast torget, i bottenvåning av flerbostadshuset, anordnas lokaler för kommersiella verksamheter för att skapa rörelse kring platsen.

Miljö

Både landskaps- och ekologiutredningar har tagits fram med bedömning av naturvärden för de förslagna bebyggelseområdena i hela programområdet i 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. En fördjupande ekologisk studie har gjorts 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 byggnaden. Därför planeras kompensationsåtgärder enligt rekommendationer i den ekologiska utredningen. Sammantaget bedöms inte föreslagen exploatering påverka större sammanhängande ekologiska och rekreativa sambanden. Lokalt bedöms kompensationer kunna uppväga de negativa effekterna på ett tillräckligt bra sätt.

Exploateringsnämnden godkände *Rapport avseende grönkompensation i planprogrammet för Västra delen av Nockebyhov* 2016-02-04.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För hela programområdet avses 16-22 miljoner avsättas för grönkompensationsåtgärder.

Det första genomförandebeslutet som togs inom planprogrammet, redovisar en summa på 8 miljoner för grönkompensationsåtgärder (2015-10-15).

Grönkompensationsåtgärder som planeras inom det genomförandebeslutet är nyplantering av ekar, upprustning av strandpromenad och projektering av ekologiska åtgärder.

Inom aktuellt projekt föreslår kontoret en rekreativ kompensation för ianspråktagen naturmark i samråd med Bromma stadsdelsförvaltning t.e.x. upprustning av Rimiparken. Ytterligare ekologiska kompensationsåtgärder utreds och fler grönkompensationsåtgärder kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut, bl.a ekologisk kompensationsåtgärder.

Kontoret avser att redovisa en sammanställning/lägesrapport avseende grönkompensationsåtgärder samt översyn av ekonomin för hela området i samband med nästa genomförandebeslut för nästkommande detaljplan.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Nockebyhov 2:22 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.

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréerna kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid projektering och byggande på Fastigheterna följer Bolaget Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Påverkan på barn

Enligt Bromma stadsdelsförvaltning behöver behovet av förskoleplatser 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.

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

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

Genomförandefrågor

Tidplan

Åtgärder för flytt av elnätsstation, ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar samt anläggande av torg kommer behöva utföras innan bebyggelsen av bostäder kan påbörjas. Dessa arbeten bedöms kunna ta mellan ett och två år. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart av bostäder till tidigast 2020 och första inflyttning tidigast år 2021.

Risker och osäkerheter

Tidplan för detaljplanen är osäker då denna kan komma att överklagas.

Kommunikation

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

Stadsdelsförvaltningen och övriga remissinstanser yttrade sig under remissen över detta och de flesta var positiva till att dessa områden bebyggs med flerbostadshus och radhus

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 gles bebyggt.

Genom att anpassa ny bebyggelse 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.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal