

Handläggare
Lisen Lans
08-508 265 23**Till**
Exploateringsnämnden
2015-10-15

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, för bostäder inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och 2:22 i Nockebyhov med AROS Management AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Nockebyhov 1:1 och 2:22 omfattande investeringsutgifter om 47,1 mnkr och investeringsinkomster om 2,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och AROS Management AB avseende Nockebyhov 1:1 och 2:22 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 90,8 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 08-508 265 23
Växel 08-508 276 00
lisen.lans@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Beslut om markanvisning till AROS Management AB, nedan kallat Bolaget togs av exploateringsnämnden 2011-02-17.

Under 2012 utarbetade stadsbyggnadskontoret ett program för att utreda möjligheterna till komplettering med ca 250 nya bostäder för den västra delen av Nockebyhov. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-03-07 att i huvudsak godkänna redovisningen av programsamrådet och uppdrog kontoret att upprätta förslag till detaljplaner för ett antal platser i västra Nockebyhov.

Stadsdelen är från norr till söder bebyggd med en blandning av fritidshus, villor, radhus och flerbostadshus. Äldsta bebyggelsen utgörs av fritidshusen som är från sekelskiftet. Övrig bebyggelse har uppförts successivt från 1930-talet och framåt.

Förslag till detaljplan möjliggör bostadsbebyggelse med cirka 45 lägenheter i flerbostadshus (område B). Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Inom området finns i dagsläget två stycken fritidshus som arrenderas till privatpersoner. Under 2015 har förlikningsavtal träffats med båda parter och arrendena upphörde att gälla den 31 mars 2015 respektive den 30 september 2015.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för aktuellt projekt redovisar positivt nettonuvärde om 36 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 47,1 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till 90,8 mnkr.

Med hänsyn till att projektet under planprocessen förändrats i förhållande till vad som avtalats i markanvisningsavtalet genom att underjordsgarage tillkommit istället för carport får bolaget förvärva marken till ovanstående slutlig köpeskilling minskat med 165 000 kr per antalet parkeringsplatser som uppförs i underjordsgarage. Expertrådet godkände ärendet 2011-02-09. Tilläggsvärdering godkändes 2013-11-06.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 176 %.

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 till överenskommelsen

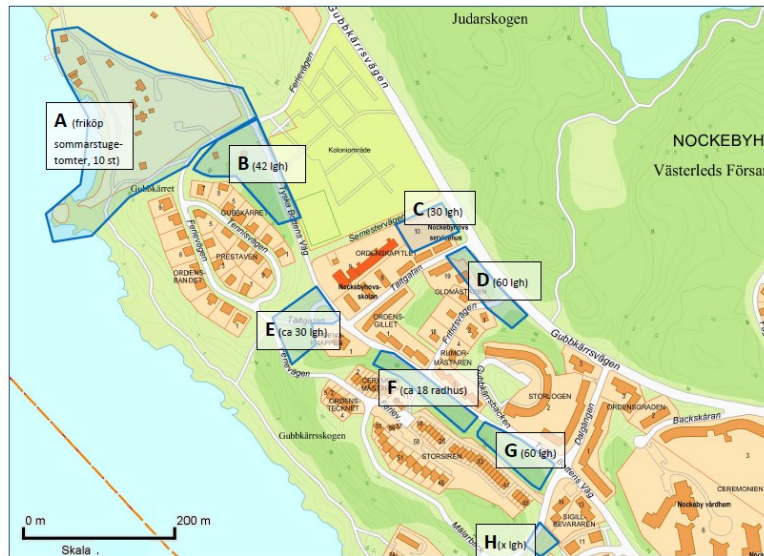
Ett inriktningsbeslut på 22,4 mnkr togs upp i exploateringsnämnden 2010-03-25. Samtidigt påbörjades utredningsarbete för två delområden vid Ferievägen i Nockebyhov. Den 2011-02-17 beslutade exploateringsnämnden att ge markanvisning till två byggherrar för dessa två områden. Den ena återlämnade sin markanvisning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

Program för västra Nockebyhov

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-10-20 att genomföra program och programsamråd för västra delen av Nockebyhov, inklusive den redan markanvisade delen. Syftet var bl.a. att utreda möjligheterna till komplettering med ca 250 nya bostäder. Programsamrådet redovisades i stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07, som beslutade att i huvudsak godkänna redovisningen av programsamrådet och uppdra 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. Flerbostadshusen 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.

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



Karta med delområden markerade.

Kompletterande trafik-, landskaps- och ekologiutredningar för västra Nockebyhov har tagits fram under 2013-2015. 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:

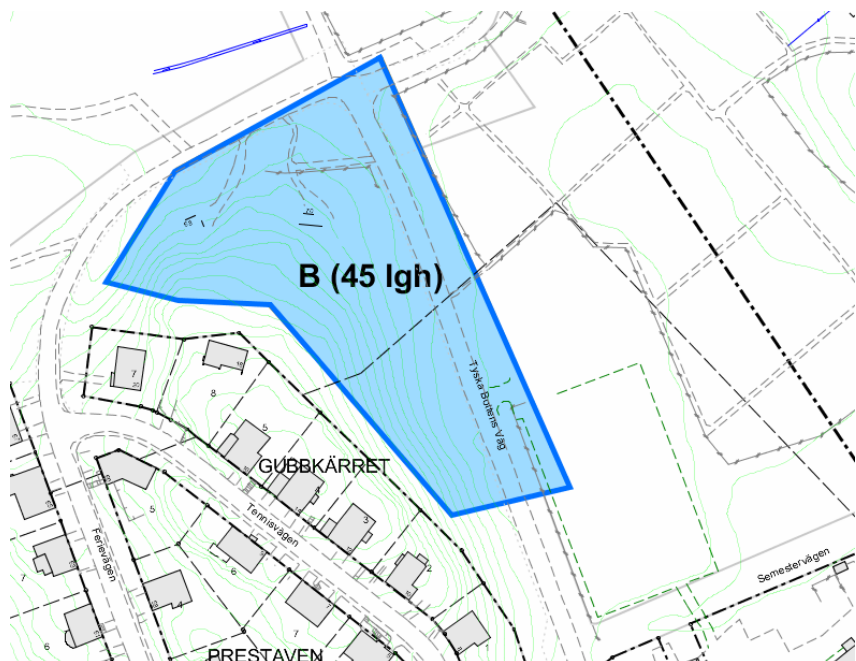
- Flyttning av Tyska Bottens väg
- Nya/breddning av gångbanor utefter Tyska Bottens väg och Ferievägen
- Ny vändslinga för buss
- Flytt/nya busshållplatser
- Upprustning av befintlig park och parkvägar
- Nya parkvägar
- Grodtunnel under Gubbkärrsvägen och/eller groddamm.
- Plantering av ekar utmed delar 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.

Program för aktuell detaljplan (Område B)

För den del som markanvisades för flerbostadshus år 2011 har förslag till detaljplan tagits fram och varit på granskning under sommaren 2015 (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. De befintliga arrendena för de två fritidshusen inom området upphör 31 mars respektive 30 september 2015.



Karta med aktuellt område.

Tidigare beslut

- Ett inriktningsbeslut för område A och B på 22,4 mnkr togs i exploateringsnämnden den 2010-03-25.
- Exploateringsnämnden beslutade att ge markanvisning till två byggherrar för dessa två aktuella områden. Den ena återlämnade sin markanvisning för ca 20 radhus innan detaljplanearbete påbörjades. Någon ny markanvisning för denna del har inte gjorts. (2011-02-17)
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade att genomföra program och programsamråd för västra delen av Nockebyhov, inklusive den redan markanvisade delen. (2011-10-20)
- Programsamrådet redovisades i stadsbyggnadsnämnden, som beslutade att i huvudsak godkänna redovisningen av

programsamrådet och uppdra åt kontoret att upprätta förslag till detaljplaner för ett antal platser i västra Nockebyhov. (2013-03-07)

- Ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet på 101,9 mnkr togs i exploateringsnämnden (2015-04-13). Detta inkluderade även kostnader för åtgärder i hela programområdet.

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 4100 kvadratmeter mark överlåtes med äganderätt till AROS Management AB för en överenskommen köpeskilling om 68 594 400 kronor. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2010-11-01 (Värdetidpunkten) om 12 600 kr per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 5444 m² ljus BTA. 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.

Uppräknat med index motsvarar det idag en försäljningsinkomst om ca 90,8 miljoner kronor.

Med hänsyn till att projektet under planprocessen förändrats i förhållande till vad som avtalats i markanvisningsavtalet med Bolaget såtillvida att underjordsgarage tillkommit istället för carport får bolaget förvärva marken till ovanstående slutlig köpeskilling minskat med 165 000 kr per antalet parkeringsplatser som uppförs i underjordsgarage. Avdraget 165 000 kr, räknas om med månatligt konsumentprisindex från september 2013 fram till tillträdet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09 och 2013-11-06.

Ekonomiska konsekvenser för staden för aktuell detaljplan (Område B)

Föreliggande genomförandebeslut avser endast kostnader för investeringar som kommer att utföras i samband med genomförandet av detaljplanen för område B, samt de inkomster som detta projekt genererar.

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 36 mnkr motsvarande 809 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2.66.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 47,1 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och inklusive ledningsflyttar, evakuering av befintliga arrenderade fritidshus, flytt av busshållsplatser, åtgärder i parkmark, grönkompensationsåtgärder etc. Inkomsterna beräknas till ca 2,1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av nyförläggning av ledningar. Försäljningsinkomster som avser kvartersmarken inom framtagna detaljplaner beräknas till 90,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 87,9 mnkr.

Byggherren ska stå för kostnader för planläggning, fastighetsbildning samt anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 913 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets

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

täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 176 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering för anläggningar på allmän plats (gata, park).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 47,1 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 2,1 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 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-5,1	-5,8	-26,9	-9,3	0,0	-47,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	0,0	2,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-5,1	-5,8	-26,9	-7,1	0,0	-45,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	90,8	0,0	0,0	90,8

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	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	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	max -1,3	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	87,9	0,0	0,0	0,0	år 2019 totalt 87,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	87,9	0,0	-2,0		
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		

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 2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 87,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Gatu- och parkåtgärder är ej detaljplanerade och därför finns en viss osäkerhet i dessa kalkyler. Svåra grundförhållanden eller andra förutsättningar som ej finns med i kalkylerna kan öka kostnaderna.

Slutsats-ekonomi

Trots ganska stora investeringar inom område B bedöms exploateringen, genom försäljning av mark för bostadsrätter, 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.

Ett inriktningsbeslut har tagits för hela planområdet (område A-H). Bedömningen är att exploateringen ger en god ekonomi för staden i sin helhet.

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. Huvuddelen av lägenheterna i stadsdelen utgörs idag av 85 % hyresrätter. Genom att planera för 45 bostadsrätter bidrar projektet till att uppnå stadens mål om blandade upplåtelseformer. I kommande etapper planeras för en blandning av hyres- och bostadsrätter.

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. En fördjupade 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 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

Kontoret föreslår bl a följande åtgärder som kompensation för ianspråktagen naturmark inom aktuell detaljplan (område B):

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.

Ytterligare ekologiska kompensationsåtgärder utreds och fler grönkompensationsåtgärder kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut, bl. a. planeras anläggande av grodtunnel.

Energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM ”Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010” (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av. Kravet på individuell mätning av tappvarmvatten i varje lägenhet är ersatt med följande krav ”Bostäder ska vara förberedda för individuell mätning av tappvarmvatten”.

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 entréer 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 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.

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

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekt ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Stadens byggkostnader för samtliga åtgärder inom programområdet kommer att ligga till grund för hur mycket som kommer att avsättas till konstnärlig utsmyckning. 1 % av byggkostnaderna i aktuellt projekt kommer att avsättas till detta.

Genomförandefrågor

Tidplan

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 2017 och första inflyttning tidigast år 2018.

Risker och osäkerheter

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

Information till andra förvaltningar

Förslag till detaljplan har efter plansamråd redovisats för stadsbyggnadsnämnden 2015-03-10. Under plansamrådet yttrade sig Stadsdelsförvaltningen och övriga remissinstanser och flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och är positiva till att dessa områden bebyggs med flerbostadshus och radhus.

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 med flerbostadshus och radhus.

Tyska Bottens Väg kommer att flyttas något i sidled och breddas vilket innebär ett mindre intrång på bollplanens område.

Bollplanen, som ligger utefter Tyska Bottens Väg, förvaltas av Idrottsförvaltningen. De investeringsutgifter som utgör en s.k. ersättningsinvestering, dvs en direkt ersättning för ianspråktagen del av bollplanen beräknas uppgå till ca 0,3 mnkr.

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

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 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. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal