

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och 2:22, nuvarande Ordenslogen 1 och 2, Ordenssällskapet 1 och Ordensfanan 1, i Nockebyhov med Aros Management AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och 2:22, nuvarande Ordenslogen 1 och 2, Ordenslogen 1 och Ordensfanan 1, i Nockebyhov med Aros Management AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 66
Växel 08-508 276 00
erika.montelius@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Projektet omfattar 49 lägenheter i fem bostadshus i s.k. stadsvillor och två bostäder i ett parhus längs med Ferievägen och Tyska Bottens väg i Nockebyhov och uppfördes av Aros Management AB. Lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt och marken har sålts. Stadens anläggningsåtgärder har bestått av att

flytta och lägga nya ledningar, gatuförbättrande åtgärder och grönkompensation i form av upprustning av strandpromenad, rensning av sly och plantering av ekar. Genomförandebeslutet från 2015 beräknade investeringsutgifterna till 47,1 mnkr och utfallet blev 42,6 mnkr.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beviljade år 2011 markanvisning till Aros Management AB för att få möjlighet att uppföra cirka 45 lägenheter i fem bostadshus i s.k. stadsvillor och två bostäder i ett parhus. 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.

Planarbetet startade 2012 och lägenheterna stod klara under 2020. Sammantaget uppfördes 49 lägenheter, fyra fler än vad som bedömdes möjligt vid markanvisningen.



Situationsbild över ny bebyggelse

Projektbeskrivning och genomförande

För att kunna uppföra husen behövde två stycken fritidshus som arrenderades av privatpersoner rivas och under 2015 träffades förlikningsavtal med båda parterna. Utöver detta har det skett omfattande omläggning och nyförläggning av ledningar. Delar av

Tyska Bottens väg har flyttats och fått nya gångbanor utefter Tyska Bottens väg och Ferievägen. I samband med ombyggnation av Tyska Bottens väg behövde ett visst intrång ske i koloniområdet och fotbollsplanen intill. Åtgärder sattes in för att ersätta dessa intrång, så som stängsel till fotbollsplanen och en gabionmur till koloniområdet. En ny bussvändslinga har byggts och flytt av busshållplatser har skett. Upprustning av befintlig strandpromenad har genomförts, där även sly har röjts, men även längs med Ferievägen. Förutom detta har ekar planterats utmed delar av Tyska Bottens väg och Ferievägen som en del av grönkompensationen.

Detaljplanen vann laga kraft 2017-05-08 och staden genomförde under slutet av 2017 till slutet av 2018 ovanstående åtgärder innan Aros Management AB kunde tillträda marken och påbörja byggnation under början av 2019. Projektet färdigställdes under 2020. Upplåtelseformen för bostäderna är bostadsrätt.

Stadens arbeten och den med Sveab upphandlade entreprenaden har följt tidplanen för lednings- och gatuarbeten.

Måluppfyllelse

Programmet för västra Nockebyhov redovisar ett antal delområden som tillsammans bidrar med en komplettering av ca 250 nya bostäder. 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 bostadsmål.

Stadsdelen gränsar till Brommaplan som enligt översiktsplanen är en tyngdpunkt. Huvuddelen av lägenheterna i stadsdelen utgörs idag av hyresrätter (85 %). Genom byggandet av 49 bostadsrätter har projektet bidragit till att uppnå stadens mål om blandade upplåtelseformer.

Både landskaps- och ekologiutredningar togs fram med bedömningen av naturvärden för de föreslagna bebyggelseområdena i hela programmet för västra Nockebyhov. Även en fördjupad ekologisk studie, som tar stor hänsyn till att minimera negativa effekter av exploatering och kompensationsåtgärder, utfördes enligt rekommendationer i den ekologiska utredningen. Sammantaget bedöms exploateringen inte ha påverkat de större sammanhängande ekologiska eller

rekreativa sambanden negativt. Lokalt bedöms compensationen även ha uppvägt exploateringen på ett tillräckligt bra sätt.

Antalet förskoleplatser har kunnat tillgodoses inom befintliga förskolor. Nyanläggning och breddning av befintliga gångbanor i området har bidragit till säkrare skolvägar. Kompensation i form av inhängning av fotbollsplan har även gjorts. Kontoret har gjort bedömningen att projektet inte fått någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 42,6 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, ombyggnation av gata och grönkompensation. Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 99,4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän platsmark och kvartersmark	57,1 mnkr	47,1 Mnkr	-10 mnkr
Inkomster			
Allmän platsmark	14,5 mnkr	2,1 mnkr	+12,4 mnkr

De sammanlagda utgifterna uppgår till 57,1 mnkr. Utgifterna utgörs främst av kostnader för projektering och ombyggnad av Tyska Bottens väg och Ferievägen samt de ledningsomläggningar som krävts för att möjliggöra bebyggelsen. Utgifterna har ökat med 10 mnkr sedan genomförandebeslut togs. Avvikelsen beror på att gatuarbetena och ledningsomläggningarna blev mer kostsamma än beräknat.

Däremot har de sammanlagda inkomsterna ökat med 12,4 mnkr sedan genomförandebeslutet togs. Anledningen till det är

framförallt att fakturering till de ledningsägande bolagen kunde ske i större utsträckning än vad som tidigare beräknats.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,8 mnkr.

Riskfaktorer

Inför genomförandet ansågs projektet inte ha några särskilda risker. Oförutsedda upptäckter och händelser orsakade merkostnader som var svåra att undvika.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut