

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1 i Nockeby med Stockholms Kooperativa Bostadsförmedling

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1 i Nockeby med Stockholms Kooperativa Bostadsförmedling.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

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 stadsdelen Nockeby.

En ny detaljplan Dp 2010-06964-54 har tagits fram, vilken vann laga kraft 2017-10-04. Syfte med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av sex flerbostadshus med sammanlagt 106 lägenheter utmed Drottningholmsvägen, i kanten mot Nockebyskogen.

Exploateringskontoret
Projekt öst

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

Bostäderna har upplåtits med hyresrätt och marken genom tomträtt. Angöring sker via en ny kvartersmarksgata som ansluter till en vändplats vid Gustav III:s väg.

I samband med exploateringen har staden stått för ledningsflytt, ombyggnation av gång- och cykelväg, uppförande av avåkningsskydd mot Drottningholmsvägen, ombyggnation av vändplats och grönkompensation.

Bakgrund

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, erhöll 2008-12-11 en markanvisning för bostäder invid Nockebyskogen, inom del av Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-06-23 att godkänna en start PM för detaljplaneläggning av området. En ny detaljplan Dp 2010-06964-54 har tagits fram, vilken vann laga kraft 2017-10-04

Stockholms Kooperativa Bostadsförening tillträdde fastigheten under mars 2020 och har inom den nya detaljplanen Dp 2010-06964-54 uppfört 106 lägenheter i sex mindre flerbostadshus i fyra våningar med en femte indragen våning, längs med Drottningholmsvägens sydöstra sida.

Området bestod tidigare av parkmark, främst bestående av plana gräsytor och en äldre vägbank. Inom området fanns även ett upplagsområde som Bromma stadsdelsförvaltning använde som upplag för biologiskt material från parkskötseln.

Den nya bebyggelsen gränsar i sydost till ett område med De Geermoräner som utgör ett riksintresse för naturvården och husen har noga inplacerats i terrängen med hänsyn till detta. Strax öster om byggnaderna ligger infarten till Nockebyanläggningen vid Bromma reningsverk, där lossning och hantering av metanol, en brandfarlig produkt hanteras. I nordväst gränsar området till Drottningholmsvägen, som utgör en primär transportled för farligt gods. Området ligger även inom Mälarens riksintresse för natur- och kulturvården.



Bild 1-Planområdets läge i Nockeby

Projektbeskrivning och genomförande

Planprocessen har dragit ut på tiden till följd av svårigheter främst kring närheten till trafik med farligt gods på Drottningholmsvägen och metanolhanteringen vid reningsverket. Utredningarna har resulterat i skyddsavstånd och skyddsåtgärder. Under detaljplanearbetet har ett antal miljökonsekvenser utretts. Särskilda utredningar har gjorts gällande bostadsbebyggelsens inverkan på De Geermoränerna.

För att kunna få till bebyggelsen inom planen, har staden genomfört flytt av ledningar, huvudsakligen fjärrvärme, optofiber och gas. Ledningarna har förlagts i gång- och cykelvägen utmed Drottningholmsvägen som samtidigt har byggts om och breddats. Stadens arbeten genomfördes innan Stockholms Kooperativa Bostadsförening tillträdde fastigheten under mars 2020.

Ett avåkningsskydd har anlagts i körbanekanten på Drottningholmsvägen utmed projektområdet till skydd för olyckor med farligt gods. Ett bullerplank har även byggts för att skydda mot skadlig värmestrålning och pölbrand vid en eventuell olycka med farligt gods på vägen. Vändplatsen vid Gustav den III:s väg har byggts om för att möjliggöra en anslutning till den nya kvartersgatan. Vändplatsen har även utökats, så att tankbilarna till reningsverket kan vända runt utan att backa.



Bild 2- Situationsplan

Grönkompensationen har bestått i att gallra i naturen bakom den nya fastigheten och att städa upp på upplagsytan. Upplagsytan hade funnits på platsen under en längre tid och det fanns skräp av alla möjliga slag.

Måluppfyllelse

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

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

Kontoret bedömer att projektet bidragit 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 har breddats utmed projektområdet.

Ekonomi Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 31,1 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsflytt, ombyggnad av vändplats och gång- och cykelväg, uppförande av avåkningsskydd samt grönkompensation.

Marken har upplåtits med tomträtt. De sammanlagda exploateringsintäkterna uppgick till 860 tkr och de sammanlagda inkomsterna är 2,1 mnkr per år, där huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

De sammanlagda utgifterna i genomförandebeslutet från 2017-06-08 beräknades att uppgå till cirka 37,8 mnkr. Omfattningen av investeringsåtgärderna har, till följd av förnyade riskutredningar, minskats sedan den ursprungliga förprojekteringen av området gjordes. Även om hänsyn till både förändrad omfattning av åtgärderna och tidsaspekten har tagits vid bedömning av investeringsutgifterna, bland annat genom tillskapande av större marginaler, har utgifterna minskat då utförligare handlingar har tagits fram under detaljprojekteringen.

Det fanns en viss osäkerhet kring huvudvattenledningen, om den kunde ligga kvar i befintligt läge eller inte. Denna osäkerhet togs det höjd för i genomförandebeslutet. Under detaljprojekteringen konstaterades det att huvudvattenledningen kunde ligga kvar i befintligt läge.

Det fanns även en befarad risk för att ytterligare markföroreningar, än de som påvisats i den översiktliga markprovtagningen, kunde påträffas inom området. Under genomförandet konstaterades dock att inga ytterligare markföroreningar fanns.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas påverkas marginellt då befintlig infrastruktur utnyttjas. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till cirka 670 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 2,1 mnkr per år.

Riskfaktorer

Planprocessen har dragit ut på tiden till följd av svårigheter främst kring närheten till trafik med farligt gods på Drottningholmsvägen samt metanolhanteringen vid reningsverket.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen. Projektet har bidragit i enlighet med uppställda mål, hållit sig inom genomförandebeslutets ekonomiska ramar och ger ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut