

**Överenskommelse om exploatering med tomträtt,
för bostäder inom Ordenskapitlet 10, del av
Åkeshov 1:1 och del av Oldmästaren 19 i
Nockebyhov med AB Familjebostäder -
genomförandebeslut**

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Ordenskapitlet 10, del av Åkeshov 1:1 och del av Oldmästaren 19, projekt Ordenskapitlet, till en investeringsutgift om 61,8 mnkr.
2. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden avser göra investeringar som syftar till genomförande av den fjärde detaljplanen som tagits fram inom programområdet för Västra Nockebyhov, projektet Ordenskapitlet. Detaljplanen möjliggör cirka 95 bostäder varav sex LSS-bostäder. Mark upplåts till AB Familjebostäder med tomträtt.

Exploateringsnämndens sammanlagda utgifter i löpande prisnivå beräknas till cirka 61,8 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar och iordningställande av parkmark samt grönkompensationsåtgärder.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om minus 16 mnkr, motsvarande 189 000 kr per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 70 procent.

Det aktuella projektet är en del i det program för västra delen av Nockebyhov som stadsbyggnadsnämnden godkände 7 mars 2013. Programmet redovisar ett antal delområden som tillsammans bidrar med en komplettering av cirka 250 nya bostäder. Möjlighet till kommersiella lokaler finns i två hörnlägen i delar av gatuplan. Flerbostadshusen avses uppföras med hyresrätt och marken upplåtas med tomträtt. Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden i området. Åtgärderna hanteras gemensamt för de områden som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt program för västra delen av Nockebyhov. Cirka 18 mnkr har hittills avsatts för detta ändamål inom området, inräknat cirka 4 mnkr i detta beslut.

Projektet är det enda delen i programområdet med hyresrätter. Bedömningen är att det samlade programområdet västra Nockebyhov fortsatt har en god ekonomi, trots att detta delprojekt visar ett underskott, då de tre tidigare delområdena har stora överskott genom intäkter från markförsäljningar.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Ordenskapitlet som med tillskottet av 95 hyresrätter bidrar till stadens övergripande bostadsmål och totalt sett beräknas genomförandet av de ingående detaljplanerna i programområdet Västra Nockebyhov fortfarande lönsamt.

Mina synpunkter

Programområdet för Västra Nockebyhov bidrar väl till stadens övergripande mål om att bygga tusentals nya bostäder för ett växande Stockholm. Projektet Ordenskapitlet bidrar med 95 nya hyresrätter till området som också bidrar till stadens mål om blandade upplåtelseformer. Det tillkommer dessutom sex nya LSS-bostäder. Det aktuella planområdet är dessutom ett miljöspetsområde där det ligger ett särskilt fokus på att minska energi- och klimatpåverkan. Även detta bidrar till stadens övergripande mål. Det är viktigt att staden är ansvarsfull i sina investeringsutgifter och än om just projektet Ordenskapitlet redovisar ett negativt nettonuvärde är det generella programområdet för Västra Nockebyhov fortfarande lönsamt. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberednings uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Ordenskapitlet 10, del av Åkeshov 1:1 och del av Oldmästaren 19, projekt Ordenskapitlet, till en investeringsutgift om 61,8 mnkr.
2. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.

Stockholm den 24 april 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden avser göra investeringar som syftar till genomförande av den fjärde detaljplanen som tagits fram inom programområdet för Västra Nockebyhov, projektet Ordenskapitlet. Detaljplanen möjliggör cirka 95 bostäder varav sex LSS-bostäder. Mark upplåts till AB Familjebostäder med tomträtt.

Exploateringsnämndens sammanlagda utgifter i löpande prisnivå beräknas till cirka 61,8 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar och iordningställande av parkmark samt grönkompensationsåtgärder.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om minus 16 mnkr, motsvarande 189 000 kr per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 70 procent.

Projektet Ordenskapitlet är den sista delen av genomförandet av programmet för Västra Nockebyhov, och det reviderade inriktningsbeslut som fattades av exploateringsnämnden 2015. Planområdet är beläget väster om Gubbkärrsvägen, från Semestervägen i norr till söder om Fritidsvägen. Detaljplanen möjliggör cirka 95 bostäder varav sex LSS-bostäder. Planen syftar också till att bevara en före detta panncentral som omfattas av rivningsförbud. Panncentralen planeras att byggas om till bostäder.

Vid det reviderade inriktningsbeslutet för programområdet Västra Nockebyhov som fattades av exploateringsnämnden den 13 april 2015 gav nämnden exploateringskontoret i uppdrag att utöka ambitioner och investeringar avseende kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta. I projektet Ordenskapitlet har sammanlagt 4 miljoner kronor avsatts för detta syfte.

Mark upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder, som är befintlig tomträttsinnehavare på fastigheten Oldmästaren 19. Beslut om markanvisning till AB Familjebostäder inom Ordenskapitlet 10, del av Oldmästaren 19 och delvis Åkeshov 1:1 fattades av exploateringsnämnden 29 januari 2015.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 december 2018 följandeExploateringsnämnden godkänner för sin del

genomförandet av exploatering inom Ordenskapitlet 10, del av Åkeshov 1:1 och del av Oldmästaren 19 omfattande investeringsutgifter om 61,8 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 oktober 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Program för Västra Nockebyhov

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-10-20 att genomföra programsamråd för västra delen av Nockebyhov, där syftet var att utreda möjligheterna till komplettering av ca 250 nya bostäder. Programsamrådet redovisades i Stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07, som beslutade att i huvudsak godkänna redovisningen av redovisningen av programsamrådet och uppdrar åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplaner för ett antal platser i västra Nockebyhov.



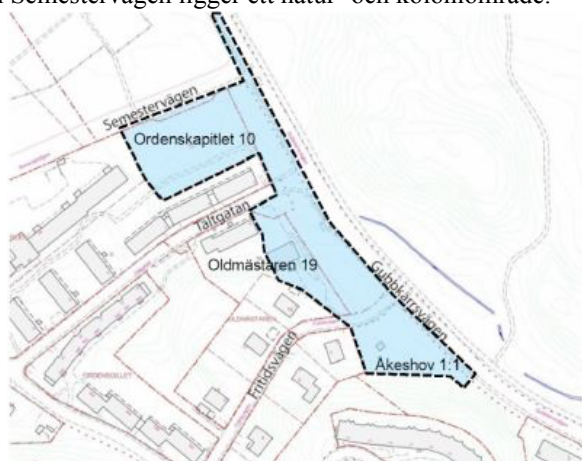
Karta med delområden

Inriktningsbeslutet omfattade sju delområden inom Nockebyhov, avsedda att genomföras i olika detaljplaner. För fyra av områdena pågår det eller har det avslutats detaljplanearbete, varav det har fattats genomförandebeslut för två, se mer nedan.

Aktuellt projekt

Exploateringsnämnden har 2015-01-29 beslutat att till AB Familjebostäder anvisa markområde inom Ordenskapitlet 10, del av Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1 i Nockebyhov, Bromma. Markägare är Stockholms stad och AB Familjebostäder innehar tomträtt för fastigheten Oldmästaren 19. Markanvisningen anger nybyggnation av flerbostadshus som avses upplåtas med hyresrätt och marken upplåtas med tomträtt.

Planområdet är beläget väster om Gubbkärrsvägen, från Semestervägen i norr till söder om Fritidsvägen. I väster angränsar planområdet till Nockebyskolan och befintliga bostäder och på andra sidan om Gubbkärrsvägen tar Judarskogen vid. Norr om Semestervägen ligger ett natur- och koloniområde.



Översikt med fastighetsgränser och placering av flerbostadshusen, befintlig panncentral och läge för elnätstation

Förslag till detaljplan har tagits fram och varit på granskning under början av hösten 2018. Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Detaljplanen innebär att fyra flerbostadshus kan uppföras med totalt ca 95 lägenheter, varav sex lägenheter är avsedda för LSS-boende (Lagen om särskilt stöd). Planen syftar även till att bevara en f.d. panncentral som omfattas av rivningsförbud och som inreds med 1-2 lägenheter. De fyra flerbostadshusen har våningshöjder som varierar mellan fyra till fem våningar och har en total bruttoarea på ca 8500 kvm. Parkering sker i inom kvartersmark och anordnas huvudsakligen i garage. För bostäderna anordnas 230 cykelparkeringar.

I stadens budget för 2013 fick exploateringsnämnden uppdraget att ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden. Exploateringskontoret formulerade under våren 2013 utgångspunkter och riktlinjer för arbetet med miljöspetsområden tillsammans med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.

För att skapa intressanta miljöspetsprojekt föreslog kontoret markanvisningstävlingar med hållbarhetsaspekter. Miljökraven i Norra Djurgårdsstaden utgjorde grundläggande miljöprestanda för detta. Som miljöspetsprojekt föreslog kontoret två exploateringsprojekt i ytterstad och Exploateringsnämnden beslutade 2013-10-17 att del av aktuellt planområde skulle vara ett miljöspetsområde med särskilt fokus på energi- och klimatpåverkan. Ambitionen är dock att tillämpa de långtgående miljökraven inom hela planområdet.

Gubbkärrsvägens gångbana breddas utmed den västra sidan med ny bebyggelse. Norr om Semestervägen breddas vägområdet för ny busshållplats. Befintliga busshållplatser vid Gubbkärrsvägen och Tältgatan flyttas för att ge plats för ett nytt hus och av bullerskäl. En elnätstation placeras i planområdets södra del.

Tidigare beslut

- Ett inriktningsbeslut på 22,4 mnkr avseende två delområden togs i Exploateringsnämnden. (2010-04-22)
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade att i huvudsak godkänna redovisningen av programsamråd från 2011 och uppdraga åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till detaljplaner för ett antal platser i västra Nockebyhov. (2013-03-07)
- Efter budget 2013 godkände Exploateringsnämnden förslag om att del av aktuellt planområde skulle vara ett miljöspetsområde med särskilt fokus på energi- och klimatpåverkan. (2013-10-17)
- Exploateringsnämnden tog beslut om markanvisning till AB Familjebostäder. (2015-01-29)
- Ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet inklusive aktuellt område på 101,9 mnkr togs i Exploateringsnämnden. (2015-04-13)

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, för bostäder inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och 2:22 i Nockebyhov med AROS Management AB. Genomförandebeslut (Exploateringsnämnden 2015-10-15)

- Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning. (2015-11-26)
- Exploateringsnämnden godkände *Rapport avseende grönkompensation i planprogrammet för Västra delen av Nockebyhov* (2016-02-04)
- Exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut och godkände överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov med Lindbäcks Boende AB. (2017-12-07)

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning. Överenskommelsen innebär att ca 9000 kvadratmeter mark upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I inriktningsbeslutet redovisades ett bedömt totalt positivt nettonuvärde för samtliga delområden i programmet. För de tre tidigare delområdena/detaljplanerna visar prognoserna idag på ett samlat överskott. Det går inte att enkelt jämföra utfallet som redovisas i tabellen nedan med inriktningsbeslutet, då det delvis omfattar andra områden.

Etapp	Antal Lgh	Utgift (mnkr)	Inkomst (mnkr)	Nettonuvärde (mnkr)
B	45	47,1	90,8	36
G	56	41	89,6	40
F	17	6	59,5	48

Det nu aktuella genomförandebeslutet avser fjärde och sista delen inom tidigare inriktningsbeslut för programområdet västra Nockebyhov.

Etapp	Antal Lgh	Utgift (mnkr)	Inkomst (mnkr)	Nettonuvärde (mnkr)
C+D	95	61,8	50,2*	-16

*Summa evighetskapitalisering tomträttsavgäld bostäder och lokaler neddiskonterat till 2027

I denna fjärde och sista etapp med hyresrätter redovisas ett negativt nettonuvärde om ca 16 mnkr. Kontoret bedömer trots detta att det samlade projektet västra Nockebyhov ger ett ekonomiskt överskott till staden, i linje med tidigare inriktningsbeslut. De tre tidigare etapperna har sammantaget ett positivt nuvärde om ca 124 mnkr.

Lönsamhetskalkylen nedan avser endast den nu aktuella etappen och genomförandebeslutet. I detta ärende uppgår investeringen till ca 61,8 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 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 detta delprojekt redovisar ett negativt nettonuvärde om 16 mnkr motsvarande 189 kr/ekvivalent lägenhet1.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Den kapitaliserade tomträttsavgälden motsvarar ca 50,2 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 61,8 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar och upprustning av parkmark samt grönkompensationsåtgärder. Nyanläggning av allmänna ledningar bekostas av ledningsägande bolag. Flytt av allmänna ledningar till följd av utökad tomträtt ansvarar och bekostas av staden, tillsammans med de ledningsägande bolag. Uppförande av elnätstation bekostas av ledningsägande bolag.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 648 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 70 %.

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 61,8 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-3,9	-5,5	-28,4	-22,0	-1,4	-61,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-3,9	-5,5	-28,4	-22,0	-1,4	-61,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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							Kom-
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,4	1,4	max 1,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	år 2024
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	Totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	1,4	1,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0	0		

Projektet bedöms inte medföra några nämnvärda ökningarna i drift- och underhållskostnader för Stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgifter beräknas till ca 1,4 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

De ekonomiska osäkerheterna i projektet bedöms vara begränsade då projekteringen och kalkylunderlaget kommit relativt långt i dagsläget. Osäkerheterna är i huvudsak sedvanliga osäkerheter kring upphandling av entreprenadarbeten. Risken för oväntade markföröreningar bedöms som låg i området.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att det samlade programområdet västra Nockebyhov fortsatt har en god ekonomi, genom stora intäkter från markförsäljning i tidigare etapper, trots att detta delprojekt visar ett underskott.

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. Förslagen följer Program för västra Nockebyhov och översiktsplanen samt bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 80 000 bostäder till 2025.

I stadsdelen Nockebyhov består bebyggelsen av en blandning av fritidshus, villor, radhus och flerbostadshus, till största delen utbyggt på 1950-talet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 65 % och andelen småhus är ca 35 %. Genom att planera för 95 hyresrätter bidrar projektet till att uppnå stadens mål om blandade upplåtelseformer. I övriga etapper i programmet för västra delen av Nockebyhov planeras för bostadsrätter.

Lokaler

Detaljplanen möjliggör för kommersiella lokaler i delar av gatuplan. LSS-boendet med sex lägenheter inrymmer även utrymmen för gemensamma aktiviteter och personalutrymmen.

Miljö

En utredning med bedömning av naturvärdena har gjorts 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.

Området vid Oldmästaren består av barrskog utan några särskilda naturvärden och en exploatering av detta område bedöms medföra en mindre påverkan på naturmiljön. Området vid Ordenskapitlet har en viktig ekologisk funktion genom sitt samband med Judarskogen. Då man bygger på den del som ligger närmast befintlig bebyggelse sparar man en stor del av det viktiga grönstråket. Den mark som tas i anspråk är idag delvis naturmark. Bebyggelsen måste anpassas till terrängen. Bergssprängning ska minimeras så mycket det går. Genom att anpassa bebyggelsen till terrängen och lägga parkeringen till största del i garage kan ett relativt stort antal bostäder tillskapas med begränsad påverkan i befintlig boende- och naturmiljö.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden i området. Åtgärderna hanteras gemensamt för de områden som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829). Medel om ca 18 miljoner kronor för detta

har hittills avsatts av exploateringsnämnden i genomförandebeslut, varav ca 4 mnkr i detta ärende.

I anslutning till Judarskogens naturreservat utreds möjligheten att anlägga en eller flera groddjursdammar. Längs Semestervägen kommer även en dränerad våtmark att återskapas som ett led i att stärka det ekologiskt viktiga spridnings sambandet mellan Judarskogen och Gubbkärrsskogen längs Mälaren. Genom att återföra dagvatten till våtmarken och en ny planerad damm nordost om Gubbkärrsvägen i Judarnaturreservatet förbättrar situationen för groddjur i området.

För att förstärka kopplingen mellan Judarskogen och Mälaren utreds i detaljprojekteringen en förlängning av Semestervägens gångstråk för att knyta samman Tyska Bottens Väg och Gubbkärrsvägen. Även möjligheten att skapa en ny gångväg in i Judarskogen i Semestervägens förlängning studeras.

Flera värdefulla träd, bl.a. en ek föreslås ges fällningsförbud i detaljplanen. Viss nyplantering planeras vid de två södra husen. Syftet är stärka grönstråket och skapa en avskärmning mellan ny och befintlig bebyggelse.

I området kring Fritidsvägens finns ett spritt barrskogssamband mellan Judarskogen och via gångvägen upp mot Mälarblick och vidare mot Mälaren. För att upprätthålla detta samband anger detaljplaneförslaget bevarande/fällningsförbud av några stora tallar som står strax söder om korsningen Gubbkärrsvägen och Fritidsvägen.

Inom aktuellt projekt föreslår kontoret en rekreativ kompensation för ianspråktagen naturmark i samråd med Bromma stadsdelsförvaltning så som upprustning av t.ex. Rimiparken.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Ordenskapitlet 10, del av Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1 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.

Vistelseytorna till de nya husen och entréerna kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid projektering och byggande på Fastigheten följer Bolaget Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Påverkan på barn

Planområdets närhet till grönska, skola, förskola och fotbollsplan är positivt ur ett barnkonsekvensperspektiv.

Semestervägen är ett viktigt gångstråk för barn som rör sig till och från Nockebyhovsskolan och idrottsplatsen nordväst om planområdet. Utifrån trafiksäkerhetssynpunkt för barn finns det planbestämmelse om att avskiljande mur ska uppföras närmast Semestervägen för att förhindra att barn genar över angöringsytan.

Gubbkärrsvägens gångbana breddas utmed den västra sidan med ny bebyggelse, vilket ökar trafiksäkerheten kring skolan. Norr om Semestervägen breddas vägområdet för ny busshållplats.

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

Genomförandefrågor

Tidplan

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. 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 2020 och första inflyttningen tidigast år 2022.

Risker och osäkerheter

Tidplan för detaljplanen kan påverkas av eventuella överklaganden.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Ordenskapitlet som med tillskottet av 95 hyresrätter bidrar till stadens övergripande bostadsmål.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Ordenskapitlet är en del av programmet för Västra Nockebyhov. Ett reviderat inriktningsbeslut för hela

programområdet omfattande sammanlagt cirka 250 bostäder fattades av exploateringsnämnden den 13 april 2015. Ett tidigare inriktningsbeslut hade fattats för ett mindre område i april 2010. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela programområdet Västra Nockebyhov redovisade vid det reviderade inriktningsbeslutet ett positivt nettonuvärde om 151 miljoner kronor.

Medel för grönkompensationsåtgärder har inför genomförandebeslut hanterats samlat för programmets ingående delar. Medel om cirka 18 miljoner kronor har hittills avsatts för detta syfte i tidigare fattade genomförandebeslut, varav 4 miljoner kronor i det föreliggande ärendet avseende Ordenskapitlet.

För samtliga fyra detaljplaner uppgår därmed de beräknade inkomsterna till 290,1 miljoner kronor och utgifterna till 209,9 miljoner kronor. Totalt sett beräknas genomförandet av de ingående detaljplanerna i programområdet Västra Nockebyhov fortfarande lönsamt.