



Sofia Iderheim  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 90  
sofia.iderheim@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2013-04-18

## **Bostäder vid Blackebergsvägen i Blackeberg och Södra Ängby. Remiss av programförslag samt förlängning av markanvisningsavtal.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för Blackebergsvägen i Blackeberg och Södra Ängby, S-Dp 2011-04726-53.
2. Exploateringsnämnden förlänger de markanvisningsavtal som tidigare tecknats med Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Stockholmskem (AB Stockholmskem ersätts av AB Svenska bostäder) för del av Blackeberg 3:1, Guten 1 och Guten 2 samt med Byggnads AB Abacus för del av Norra Ängby 1:1 med två år från detta beslut och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

### **Sammanfattning**

Områdesprogrammet omfattar Blackebergsvägen med intilliggande områden från Bergslagsvägen till Mälaren. Inom planprogramområdet föreslås byggnation av

---

Bilaga 1 (finns att hämta på [www.stockholm.se/blackebergsvagen](http://www.stockholm.se/blackebergsvagen)):  
Blackebergsvägen Områdesprogram, samrådsförslag



sammanlagt 550-650 nya bostäder, två förskolor samt lokaler i tre utbyggnadsetapper. Området får ett mer sammankopplat gatunät samt förbättrade stråk för passager för gång- och cykeltrafik och dessutom ett nytt torg, ett upprustat parkrum samt en utvecklad mötesplats för rekreation i naturen. På detta sätt förstärks kopplingarna mellan stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby.

Exploateringskontoret anser det positivt att området utvecklas. Områdesprogrammet bidrar till stadsutvecklingen i Stockholm och möjlighet ges till byggnation av bostäder i ett bra kollektivtrafikläge. Kontoret tillstyrker förslaget om Områdesprogram för Blackebergsvägen.

Exploateringsnämnden har tidigare beslutat om markanvisningar för ett par platser inom området för programmet. Då planarbetet senarelagts på grund av ett områdesprogram har tiden för dessa markanvisningsavtal gått ut. Enligt avtalen ska de förlängas om ursprungligt tecknad tidsperiod inte räcker och det beror på Staden.

Kontoret föreslår därför att tidigare tecknade markanvisningsavtal förlängs med två år från nämndens beslut. I övrigt gäller avtalen med oförändrade villkor, bortsett från att AB Stockholms hem ersätts av AB Svenska Bostäder.

## **Remissen**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett Programsamråd för del av Blackeberg 3:1 m.m. i Stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby (Blackebergsvägen i Blackeberg och Södra Ängby): 2011-04726-54 (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2013-05-03.

Idag utgör Blackebergsvägen en gräns mellan Blackeberg och Södra Ängby. Vägen är vältrafikerad och stora delar av de intill vägen liggande områdena utgörs av naturmark som är obebyggd. I Blackeberg finns idag främst flerfamiljshus där smalhus i tre våningar dominerar. Det finns dessutom punkthus och en del radhus i två våningar. Södra Ängby utgörs av ett villaområde, vilket är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård. I området mellan dessa båda stadsdelar föreslås nu nya bostäder.

Områdesprogrammet började som en enskild detaljplan för en mindre del av det område som programmet omfattar. Staden gjorde sedan bedömningen att ett helhetsgrepp borde tas över området kring Blackebergsvägen. Den enskilda detaljplanen utvecklades därför till en områdesanalys för hela de båda stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby. Områdesanalysen togs sedan

ytterligare ett steg längre och låg till grund för arbetet med ett planprogram för Blackebergsvägen, det områdesprogram som nu är på samråd.

Målen för områdesprogrammet var enligt start-PM följande: ta fram en strukturplan som ger utrymme för minst 500 nya bostäder, ny bebyggelse ska tillföra området en ny stadsbyggnadskarakter och skapa nya och utveckla befintliga mötesplatser samt förstärka kopplingar. Dessa mål uppfylls i områdesprogrammets samrådsförslag.

Områdesprogrammet föreslår en byggnation av sammanlagt 550-650 nya bostäder i tre utbyggnadsetapper, två förskolor samt lokaler. Området får ett mer sammankopplat gatunät samt förbättrade stråk för passager för gång- och cykeltrafik och dessutom ett nytt torg, ett upprustat parkrum samt en utvecklad mötesplats för rekreation i naturen. På detta sätt förstärks kopplingarna mellan stadsdelarna och ny bebyggelse ska tillföra området en ny stadsbyggnadskarakter.



*Strukturplanen ur Områdesprogrammet.*



## **Markanvisning**

Exploateringsnämnden beslutade 2010-12-09 att anvisa delar av marken inom området till tre byggherrar: Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Stockholmshem (del av Blackeberg 3:1, Guten 1 och Guten 2). Då stadens arbete med områdesanalys och områdesprogram har medfört att avtalstiden har gått ut bör detta avtal förlängas. AB Stockholmshem ersätts av AB Svenska bostäder enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige. Byggnads AB Abacus och JM AB ska förvärva marken efter fastighetsbildning medan marken ska upplåtas med tomträtt till AB Svenska bostäder.

Ytterligare ett markanvisningsavtal inom området bör förlängas. Det gäller del av Norra Ängby 1:1 och del av Debutanten 1. Exploateringsnämnden beslutade 2009-01-22 att anvisa mark till Byggnads AB Abacus. Ett tilläggsavtal där avtalstiden förlängdes tecknades mellan parterna 2012-03-13. Även detta avtal bör nu förlängas då planarbetet enligt ovan har dragit ut på tiden.

## **Kontorets synpunkter på programförslaget** **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Den mark som redan har markanvisats ska till vissa delar säljas och till vissa delar upplåtas med tomträtt. Utöver redan markanvisade områden kommer fler markanvisningar att bli aktuella i de tre utbyggnadsetapperna. Fördelningen mellan markförsäljning och tomträttsupplåtelser för dessa områden är inte gjord än.

Inom programområdet kommer ledningar att behöva flyttas, vägar att byggas om samt nyanläggas, ett torg ska anläggas på det tunnelbanelock som täcker tunnelbanan innan den går in i berget m.m. Efter programsamråd går det att bättre klargöra intäkterna och därigenom projektets ekonomi. Exploateringskontoret bedömer att förslaget har förutsättningar för en god ekonomi och har för avsikt att återkomma med förslag till inriktningsbeslut när tillräckligt underlag finns, preliminärt under hösten 2013.



*Illustration – förslag på utformning av nytt torg mellan kyrkan och tunnelbanestationen.*

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt programförslaget utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

#### **Bostadsbebyggelse**

Det ska byggas 100 000 bostäder i Stockholm. Det innebär att staden måste förtätas. Programmet uppfyller genom förslaget på 550-650 nya bostäder ambitionerna om att främja en levande stadsmiljö i hela staden, att kompletteringsbebyggelse ska ske i goda kollektivtrafiklägen och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt.

#### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Satsningar kommer att göras både i Blackebergsstråket samt i de delar av naturreservatet vid Tyska Botten vilka ingår i programområdet.

#### **Tillgänglighet**

Då det inom området på vissa ställen är stora höjdskillnader kommer det framtida detaljplanearbetet att mer i detalj studera hur tillgängligheten ska lösas på bästa sätt. Utredningsarbetet i samband med områdesprogrammet visar på att tillgängligheten kan lösas för alla nya bostäder samt allmänna ytor.

#### **Påverkan på barn**

Nya förskolor planeras i området. Dessutom bevaras befintlig konstgräsplan. Närliggande grönytor i form av Blackebergsstråket samt naturreservatet vid Tyska botten utvecklas. Passager över Blackebergsvägen ses över och förbättras för fotgängare och cyklister.



### **Genomförandefrågor**

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att områdesprogrammet kommer antas under hösten år 2013. Därefter påbörjas arbetet med detaljplanen för den första av de tre utbyggnadsetapperna inom området. Den första detaljplanen väntas kunna antas våren 2015.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med inriktningsbeslut för den första detaljplanen inom området, hösten 2013.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på det föreslagna områdesprogrammet. Ny bebyggelse inom området uppfyller de ambitioner som översiktsplanen anger.

Kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen samt att skapa en levande stadsmiljö i Stockholm är enligt översiktsplanen något staden ska sträva efter och det är något som programmet uppfyller.

Kontoret ser det som positivt att området mellan Blackeberg och Södra Ängby utvecklas. Kopplingarna mellan stadsdelarna blir starkare och fler mötesplatser skapas samtidigt som fler ges möjligheten att bo i området. Nybyggnation av bostäder bidrar till stadsutvecklingen.

En ombyggnation av Blackebergsvägen är viktig ur trafiksäkerhetssynpunkt samt med anledning av nya bostäder i dess närhet.

Förslaget på områdesprogram medför stora kostnader (ledningsflytt, nytt torg, om- och nyanläggning av vägar m.m.) vilket innebär att det är viktigt att de tre utbyggnadsetapperna får en tillräckligt hög exploateringsgrad vid detaljplaneläggning.

Närheten till Mälaren ger området en värdefull möjlighet att ta tillvara på och utveckla genom att helheten för området beaktas vid detaljplaneläggning. Viktiga frågor att fördjupa sig i, sett ur fastighetsrättsliga aspekter, under det fortsatta detaljplanearbetet är:

- de som berör ett framtida promenadstråk längs med Mälaren och de till stråket intilliggande områdena
- de som berör de områden vilka i strukturplanen för områdesprogrammet markerats som områden vilka ska utredas vidare.

**Slut**