

**Handläggare**  
Charlotte Olsson  
08-508 266 90**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-05-21

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Blackeberg 2:1 och 3:1 i Blackeberg till AB Svenska Bostäder.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Blackeberg 2:1 och Blackeberg 3:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefNiklas Karlsson  
Enhetschef

## Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 90 lägenheter. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Målet med markanvisningen är att genom förtätning skapa nya bostäder i stadsdelen Blackeberg inom Bromma stadsdelsförvaltning. Området för bebyggelsen är beläget strax intill parkområdet Blackebergstråket och inom gångavstånd till tunnelbanestationerna Islandstoret och Blackeborgs Torg. I Blackeberg finns mestadels flerbostadshus.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

## Bakgrund till markanvisningen

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 90 lägenheter inom Bromma stadsdel.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 13 markanvisningar om totalt 1692 lägenheter, varav 628 studentbostäder. Bolaget fick 2012 markanvisning i etapp 1 inom områdesprogrammet för Blackebergsvägen med totalt 110 bostäder varav 60 studentbostäder.

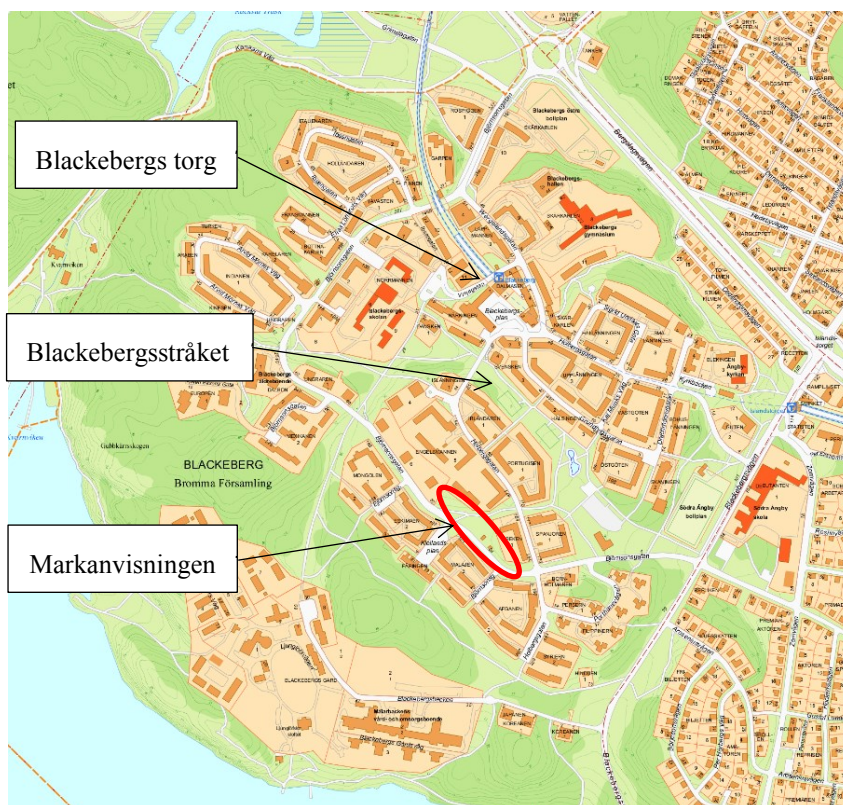
För området har inkommit ytterligare en ansökan från Primula Byggnads AB. Primula Byggnads AB har tidigare tilldelats markanvisning för intilliggande kvarter Engelsmannen och Bornholmaren längs med Björnsonsgatan.

För området på fastigheterna Blackeberg 2:1 och Blackeberg 3:1 gäller en stadsplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för park-ändamål.

Stadsdelen Blackeberg är huvudsakligen bebyggd med flerbostadshus och ett fåtal radhus uppförda på 1950-talet. Enligt stadens senaste statistik (USK 2014) är andelen bostäder i flerbostadshus 4526 (97,5%) och andelen småhus 111 (2,5%).

Blackeberg har en ägarfördelning av boendeformer i flerbostadshus med 24,6 % hyreslägenheter i allmännyttan, 41,1 % av privat ägande i hyresrätter och 34,3 % i bostadsrätter.

En av utgångspunkterna i översiktsplanen är att staden skall verka för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter. Blackeberg är en närförort som genom förtätning skulle bidra till att nå målen i översiktsplanen vad gäller förtätning och en levande stadsmiljö i kollektivtrafiknära lägen.



Översiktskarta

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 90 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Marken som föreslås anvisas är huvudsakligen inom stadens fastighet Blackeberg 2:1 samt en mindre del inom stadens fastighet Blackeberg 3:1.

Bolaget har lämnat ett förslag till nybebyggelse med tre punkthus i åtta våningar. Parkering föreslås ske i garage under mark som anpassas efter områdets förutsättningar. De föreslagna lägenheterna är mindre lägenheter med mestadels 2 rok respektive 3 rok.



*Markanvisningsområdet rödmarkerat*



*Skiss över projektets utformning*

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 4 mnkr.

Större delen av stadens kostnader utgörs av kompensation för ianspråktagen grönyta och åtgärder på parkmark. Staden bekostar även VA-anslutningsavgifter, fastighetsbildning m.m. De framtida driftkostnaderna för staden ökar marginellt. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, som enligt översiktsplanen verkar för att förtäta stadens närförorter. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8000 lägenheter under 2015. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser 90 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2772 lägenheter i hyresrätt respektive 1445 i bostadsrätt.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är placeringen av de tallar och ekar som finns inom området samt att gångvägen, som är ett viktigt förbindelsestråk till Blackebergsstråket bevaras i dess nuvarande funktion. Inriktningen är att behov av bergsprängning ska minimeras och värdefulla träd bevaras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreationsområdet och områdets ekologiska värden.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Inom områdesprogrammet för Blackebergsvägen skall en upprustning ske för Blackebergsstråket. Som kompensationsåtgärd inom detta projekt föreslås att man bidrar till delar av upprustningen utav Blackebergsstråket. Stråket är idag en viktig anknytning till Grimsta naturreservat samt en mötesplats för de boende inom stadsdelen. Idag finns ett antal skolor och förskolor i anslutning till stråket. Upprustning för detta stråk skulle kunna bidra till en ökad attraktivitet och tillgänglighet för vistelse och aktivitet inom stråket.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”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. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

## Påverkan på barn

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

För barn inom området finns närheten till ytor för lek och idrott bland annat inom Blackebergsstråket och Ängby Bollplan. Även Grimsta naturreservat finns inom gångavstånd.

Förskolor och skolor finns i Blackeberg inom 300 respektive 600 meter från området.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### Risker och osäkerheter

Ovan angiven tidplan är beroende av att detaljplanearbetet startar inom angiven tid samt att planen inte överklagas.

### Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen om förslaget.

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

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

**Slut**