

**Handläggare**  
Charlotte Olsson  
08-508 266 90**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-04-14

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 och Blackebergs gård 2 m.fl. i Blackeberg och Södra Ängby till HSB Bostads AB, Primula Byggnads AB och Stockholms Kooperativa Bostadsförening.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 och Blackebergs gård 2 m.fl. till HSB Bostads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Blackebergs gård 2 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 och Norra Ängby 1:1 m.fl. till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
Avdelningschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoretNiklas Karlsson  
Enhetschef

## Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning till HSB Bostad AB, nedan kallad HSB, en markanvisning till Primula Byggnads AB, nedan kallad Primula, samt en markanvisning till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, nedan kallad SKB, inom fastigheterna Blackeberg 3:1 och Norra Ängby 1:1 m.fl. i stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby. Aktuella markanvisningar ingår i det av ExplN antagna områdesprogrammet för Blackebergsvägen.

Områdesprogrammet är uppdelat i tre etapper varav planarbete för den första etappen pågår. Denna markanvisning avser de kommande två etapperna.

Det område som föreslås markanvisas till HSB avser flerbostadshus och innehåller ca 190 lägenheter, vilka avses upplåtas med bostadsrätt. Marken ska överlåtas till byggherren. HSB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 750 kr per ljus BTA enligt nedan.

Den del som föreslås markanvisas till Primula avser flerbostadshus och innehåller ca 70 lägenheter, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Den del som föreslås markanvisas till SKB avser flerbostadshus och innehåller ca 120 lägenheter, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03 (dnr E2015-01593).

Nästa beslutstillfälle för ExplN, vad gäller områdesprogrammet, infaller när ett genomförandebeslut för första etappen tas upp. I samband med genomförandebeslutet kan eventuellt ett reviderat inriktningsbeslut för hela programmet komma att bli aktuellt. Kontoret planerar att redovisa ett genomförandebeslut för första etappen i november 2016.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

## Bakgrund till markanvisningen

I områdesprogrammet för Blackbergsvägen som togs fram 2013 föreslogs en byggnation av sammanlagt 550-650 nya bostäder i tre utbyggnadsetapper, två förskolor samt lokaler. Genom programmet ska området få 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 tillför området en ny stadsbyggnadskarakter. Områdesprogrammet är uppdelat i tre etapper varav planarbete för den första etappen pågår och samråd genomfördes under fjärde kvartalet 2015. Denna markanvisning avser de kommande två etapperna. I samråd med stadsbyggnadskontoret föreslås att etapp två och tre läggs samman i en större detaljplan.

HSB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 190 lägenheter i stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby.

Primula har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 lägenheter i stadsdelen Blackeberg.

SKB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 120 lägenheter i stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby.

I stadsdelen Blackeberg är ca 65 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt, varav 25 % till allmännyttan, medan 35 % är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna är fördelade enligt följande, 23 % ettor, 34 % tvåor, 32 % treor, 9 % fyror samt 3 % femmor (källa USK 2014). Aktuell markanvisning bidrar med mindre lägenheter i hyresrätt samt mindre lägenheter i bostadsrätt.

I stadsdelen Södra Ängby är ca 88 % av bostäderna småhus. Av flerbostadshusen är ca 8 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt, varav 0 % till allmännyttan, medan 92 % är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna är fördelade enligt följande, 24 % ettor, 29 % tvåor, 25 % treor, 13 % fyror samt 9 % femmor (källa USK 2014). Aktuell markanvisning bidrar med mindre lägenheter i hyresrätt till stadsdelen.

HSB har under de senaste 5 åren fått 4 markanvisningar om totalt 450 lägenheter.

Primula har under de senaste 5 åren fått 6 markanvisningar om totalt 460 lägenheter.

SKB har under de senaste 5 åren fått 4 markanvisningar om totalt 425 lägenheter.

För markanvisningsområdena gäller detaljplan enligt vilka fastigheterna är avsedda för natur-ändamål. Den tillkommande byggnationen är en komplettering till de båda stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby för att binda samman dem och bryta den barriär som Blackebergsvägen idag skapar. Södra Ängby ligger inom Riksintresseområde för kulturminnesvården med funkisvillor byggda på 30-talet medan Blackeberg byggts ut under 50-talet.

Ett flertal bolag har ansökt om markanvisning på dessa platser. HSB, Primula och SKB har kunnat visa väl genomarbetade förslag som förhåller sig väl till områdesprogrammet och dess förutsättningar varför bolagen föreslås få direktanvisning.

Delar av markanvisningsområdet ligger inom fastigheten Blackebergs gård 2, vilken innehas med tomträtt av Micasa. Dialog har förts med Micasa som är införstådda i att fastighetsreglering kommer att ske. Samarbete skall ske för att hitta en lämplig lösning för att ersätta den parkering som idag ligger inom tomträffen men tas i anspråk i samband med exploateringen.



**Bild 1.** Översiktskarta med markanvisningsområdena markerade med rött. Etapp 2 längs Blackebergsvägen och etapp 3 längs Blackebergbacken.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende vad gäller etapp 2 och 3 inom områdesprogrammet.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning men området ingår i det områdesprogram som godkändes 2013.

Tidigare beslut:

- Godkännande av områdesprogrammet, ExplN 2013-04-18
- Godkännande av inriktningsbeslut, ExplN 2013-10-17
- Godkännande av områdesprogrammet, SBN 2013-10-17
- Godkännande av samrådsredogörelse etapp 1, SBN 2016-03-17

### Markanvisning

Förslaget som inkommit från HSB innehåller nybyggnation av ca 190 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Förslaget som inkommit från Primula innehåller nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Förslaget som inkommit från SKB innehåller nybyggnation av ca 120 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



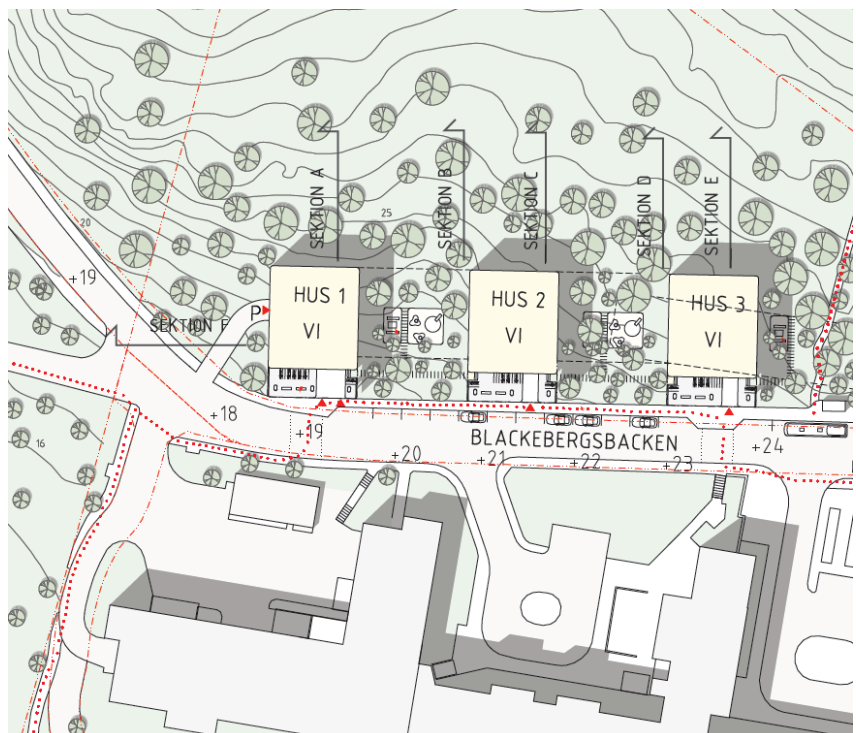
**Bild 2.** Ortofoto med markanvisningsområdena markerade i rött där område A1 och A2 avses markanvisas till HSB, område B till Primula och område C till SKB.



**Bild 3.** Preliminär situationsplan för område A1, HSB.



**Bild 4.** Preliminär situationsplan för område A2, HSB.



**Bild 5.** Preliminär situationsplan för område B, Primula.



**Bild 6.** Preliminär situationsplan för område C, SKB.



**Bild 7.** Preliminärt skissförslag från HSB (område A1), ritat av Nyréns arkitekter.





**Bild 8.** Preliminärt skissförslag från HSB (område A2), ritat av Brunnberg & Forshed arkitektkontor.



**Bild 9.** Preliminärt skissförslag från Primula, ritat av Dinell Johansson arkitekter.



**Bild 10.** Preliminärt skissförslag från SKB, ritat av Nyréns arkitekter.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Den del som föreslås markanvisas till HSB ska säljas. De delar som föreslås markanvisas till Primula och SKB ska upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande. Överenskommet pris för den del som föreslås markanvisas till HSB är 14 750 kr per ljus BTA i prisläge 2016-02. Priset förutsätter ett p-tal om 0,6 platser per lägenhet i underjordiskt garage enskilt eller gemensamt inom projektet. Parkeringsstalet fastställs i planprocessen enligt Stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna p-tal.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03 (dnr E2015-01593).

## Planbeställning

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

## Ekonomi

För hela områdesprogrammet togs ett inriktningsbeslut av ExplN 2013-10-17. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades uppgå till ca 230 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknades till ca 290 mnkr. Det redovisade nettonuvärde för projektet beräknades till 88 mnkr.

Kontoret planerar att redovisa ett genomförandebeslut för första etappen i november 2016. I samband med genomförandebeslutet kan eventuellt ett reviderat inriktningsbeslut för hela programmet komma att bli aktuellt.

Marken inom område A som föreslås markanvisas till HSB Bostads AB kommer att säljas. Marken inom område B som föreslås markanvisas till Primula Byggnads AB kommer att upplåtas med tomträtt. Marken inom område C som föreslås markanvisas till Stockholms Kooperativa Bostadsförening kommer att upplåtas med tomträtt.

Byggherrarna ska stå för plankostnaden. Byggherrarna står för va-anslutningsavgift för bostadsrättslägenheterna. Staden står för va-anslutningsavgift för hyresrättslägenheterna.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att projektet har ett överskott och positivt nettonuvärde.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

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

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8000 lägenheter under 2016. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen. Exploateringen bidrar även till att koppla samman stadens delar genom att koppla samman Blackeberg och Södra Ängby.

Den aktuella exploateringen avser 190 lägenheter i hyresrätt samt 190 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Blackeberg idag finns 2772 lägenheter i hyresrätt respektive 1445 lägenheter i bostadsrätt. I Södra Ängby är motsvarande siffra 4 lägenheter i hyresrätt respektive 48 lägenheter i bostadsrätt, samt 482 bostäder i småhus.

## Lokaler

Inom första etappen i områdesprogrammet kommer mindre lokaler att uppföras längs med Blackebergsvägen nära Islandstorget. Även två förskolor och LSS-bostäder planeras.

## Miljö

Exploateringskontoret har tagit fram en områdesanalys i samband med framtagandet av områdesprogrammet för Blackebergsvägen. Denna pekar på särskilt skyddsvärda strukturer och habitat kring framförallt Blackebergbacken men även delar av Blackebergsvägen, främst barrskogsområdet, ett antal större ekar och andra lövträd. Dessa områden ligger i huvudsak utanför de områden som berörs av markanvisningen och kunskapen från områdesanalyser och programarbetet avseende bland annat spridningssambanden kommer att beaktas i detaljplaneprocessen vid projektets närmare utformning.

Bebyggelsens påverkan på naturvärden och miljö kommer utredas vidare under planarbetet.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Frågan har utretts i programarbetet. För hela programmet kommer satsningar att göras både i Blackebegsstråket samt i de delar av naturreservatet vid Tyska Botten som ingår i programmet. Ett parkprogram, med förslag på upprustningar och anordningar, exempelvis lekplatser, har tagits fram för Blackebegsstråket. Åtgärderna i Tyska Botten kommer att utredas under planprocessen.

Förslag till åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta inom andra och tredje etappen kommer att utredas vidare under planprocessen. Beslut om grönkompensationsåtgärder tas i genomförandebeslutet.

## Energihushållning

Bolagen 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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

## Påverkan på barn

Inom områdesprogrammets första etapp, planeras en ny förskola med fyra avdelningar. Tillhörande områdesprogrammet pågår även en separat planprocess för en förskola med ca 6 avdelningar i Blackebergsstråket.

Närliggande grönytor i form av Blackebergsstråket samt naturreservatet vid Tyska botten kommer att utvecklas inom det fortsatta planarbetet inom programområdet. I detaljplanen för det Nya Islandstorget bevaras den befintliga konstgräsplanen. Åtgärderna bidrar till att skapa fler rekreations- och lektytor för barnen i området.

Upprustning av gaturummet bidrar till att skapa säkrare skolvägar för bl.a. barn i Södra Ängby Skola. Passager över Blackebergsvägen kommer att förbättras genom säkrare övergångsställen. Gång- och cykelbanor kommer att få separata körfält för en säkrare framkomlighet samt att hastighetsdämpande åtgärder kommer att inrättas på delar av vägen.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för gestaltning i form av bl.a. markbeläggning och skulpturer, vilka planeras främst inom första etappen vid Islandstorget.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget byggstart till ca år 2019 och första inflyttning bedöms till ca år 2021.

Nästa beslutstillfälle för ExplN, vad gäller områdesprogrammet, infaller när ett genomförandebeslut för första etappen tas upp. I samband med genomförandebeslutet kan eventuellt ett reviderat inriktningsbeslut för hela programmet komma att bli aktuellt. Kontoret planerar att redovisa ett genomförandebeslut för första etappen i november 2016.

Nästa beslutstillfälle för de aktuella markanvisningarna (andra och tredje etappen) infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt kvartal 4-2019. När genomförandebeslut fattas ska även överenskommelse om exploatering träffas med exploatörerna.

### Risker och osäkerheter

Inom andra etappen, längs Blackebergsvägen, ligger delar av utbyggnationen inom kulturmiljövårdens riskintresseområde Södra Ängby. Detta kan komma att påverka planprocessen och dess tidsplan genom att särskilda utredningar för påverkan på riksintresset tillsammans med länsstyrelsen kan behövas. Förslaget i sin helhet och utbyggnationen som ligger inom riksintresset följer i det av ExplN och SBN antagna områdesprogrammet 2013.

Projektet ekonomi kan komma att påverkas p.g.a. ovanstående utfall då ekonomin är beroende av exploateringsgraden i projektet.

### Kommunikation

Förslaget är framtaget i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på att förslaget utöver tillskottet på 380 lägenheter ger möjlighet att fullfölja det omfattande arbete med områdesprogrammet som stadens förvaltningar arbetat med under lång tid. Projektet har goda förutsättningar att bidra till att nå stadens höga mål om bostadsbyggande.

Förslaget till markanvisningar följer helt det områdesprogram som stadsbyggnadsnämnden godkänt 2013. Huvuddelen av den mark som anvisas är idag naturmark, och frågor om värdefull natur och spridningssamband för ekologi och rekreation mm har utretts i programarbetet. Detta kommer att fortsatt beaktas i planarbetet, exempelvis genom bebyggelsens anpassning till terräng och natur.

Konorets bedömning är att förslaget ger mycket bra förutsättningar för att bygga samman stadsdelarna Södra Ängby och Blackeberg enligt översiktsplanens intentioner, att ge nya bostäder i ett relativt bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

**Slut**