

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37

Till
Exploateringsnämnden
2020-09-24

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheterna Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 i Blackeberg med AB Norrmannen Fastigheter.

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder och vårdcentral inom fastigheten Norrmannen 11 och inom del av fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg med AB Norrmannen Fastigheter. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Grimsta 1:5, Blackeberg 2:23 och Norrmannen 11 omfattande investeringsutgifter om ca 42,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 till AB Norrmannen Fastigheter med en försäljningsinkomst om cirka 35,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 37
Växel 08-508 276 00
edwin.bjorkefall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

AB Norrmannen Fastigheter, nedan kallat Bolaget, fick genom moderbolaget Primula Byggnads AB 2017 en markanvisning för att dels inom sin befintliga tomträtt Norrmannen 11 och dels inom del av stadens fastigheter Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 uppföra ny kvartersbebyggelse med bostäder och vårdcentral intill Vinjegatan vid Blackebergs centrum i Blackeberg. Inom Norrmannen 11 finns två byggnader som bl.a. innehåller en vårdcentral som avses rivas, samt inom Blackeberg 2:23 ett arrende för markparkering som Stockholm Parkering innehar och som avses sägas upp för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Projektet omfattar ca 30 lägenheter med bostadsrätt, ca 92 lägenheter med hyresrätt, en ny vårdcentral samt kommersiella lokaler.

En ny detaljplan har tagits fram för projektet som har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2019-12-12. Kommunfullmäktige beslutar om antagande av detaljplanen.

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark till Bolaget för den del av projektet som omfattar bostadsrättslägenheterna, samt en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för den del av projektet som omfattar hyresrättslägenheterna, vårdcentral och kommersiella lokaler.

Bolaget ska av staden förvärva delar av fastigheterna Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 för att uppföra bostadsrättslägenheter med en prel. ljus BTA om 2 700 m² för 12 500 kr per m² ljus BTA.

Bolaget ska som befintlig tomträttshavare även fortsättningsvis erhålla tomträtt inom Norrmannen 11, vilken utökas inom del av fastigheten Grimsta 1:5, för att uppföra hyresrättslägenheter, vårdcentral och kommersiella lokaler i bottenvåning. Tomträttsavgälden för kommersiella lokaler ska uppgå till 175 kr/m² BTA och för vårdcentral till 140 kr/m² BTA.

Staden ansvarar för och bekostar flytt av ledningar och erforderlig ombyggnation av allmän platsmark. Bolaget ansvarar för och bekostar exploateringen inom blivande kvartersmark. Staden ansvarar för och Bolaget bekostar erforderliga

fastighetsbildningsåtgärder och evakuering av befintligt arrende för markparkering inom fastigheten Blackeberg 2:23 och som till följd av exploateringen behöver sägas upp.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 18 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 42,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 %.

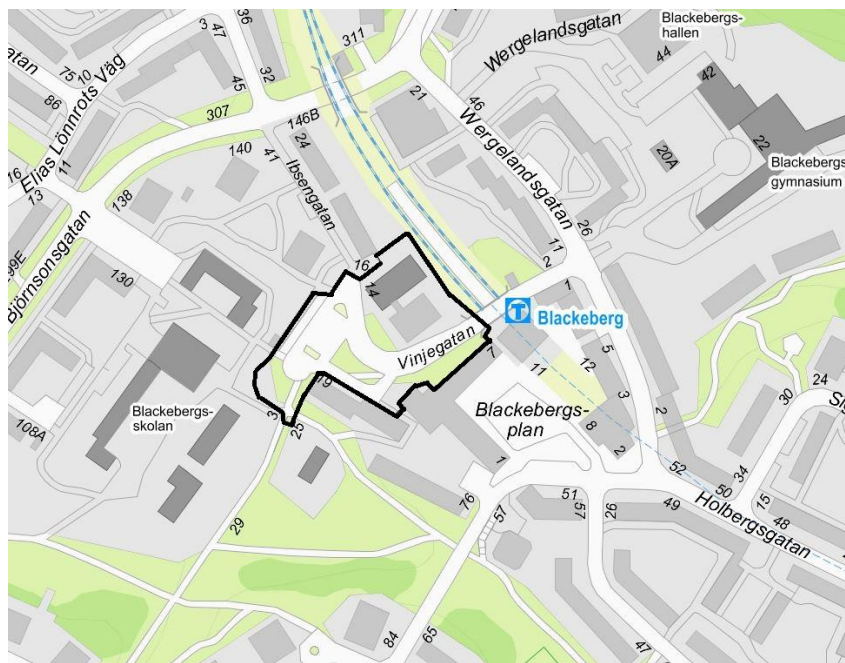
Försäljningsinkomster beräknas till 35,8 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet avseende tomträttsavgälden för kommersiella lokaler och vårdcentral 2017-09-14, samt kommer behandla ärendet avseende köpeskillingen för bostäder 2020-09-17.

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med bostäder, lokaler och vårdcentral i ett för Blackeberg centralt läge. Inslaget av bostadsrätter i projektet bidrar till en ökad mångfald i stadsdelen och utgör en viktig försäljningsinkomst för staden som möjliggör de investeringar i allmän platsmark som projektet innebär.

Bakgrund till överenskommelsen

Bolaget fick, genom moderbolaget Primula Byggnads AB, 2011 en markanvisning för att bygga bostäder med hyresrätt inom del av fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg. Efter att i flera omgångar ha omarbetat förslaget i samråd med stadsbyggnadskontoret förändrades 2016 förutsättningarna genom att Bolaget förvärvade den intilliggande tomträtten Norrmannen 11, som bl.a. innehåller en vårdcentral, för att möjliggöra en mer ändamålsenlig utveckling i området. Det nya förslaget innebar att befintliga byggnader inom Norrmannen 11 rivs för att inrymma en ny kvartersbebyggelse med bostäder och ny vårdcentral inom Norrmannen 11 och del av stadens mark Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23, samt att befintligt arrende för markparkering som Stockholm Parkering innehar inom Blackeberg 2:23 evakueras. Det nya förslaget förutsatte även en omläggning av intilliggande Vinjegatan och därmed ökade investeringsutgifter för staden. För att finansiera de ökade investeringsutgifterna föreslogs därför att Bolaget skulle uppföra en mindre andel av de föreslagna bostäderna som bostadsrätter, för vilket ändamål marken således förvärvas av staden.

Utifrån de förändrade förutsättningarna för projektet lämnade exploateringsnämnden 2017-09-21 ett nytt beslut om markanvisning till Bolaget för att uppföra ca 130 lägenheter, varav ca 30 bostadsrätter och ca 100 hyresrätter, vårdcentral samt att pröva kommersiella lokaler i bottenplan inom fastigheterna Norrmannen 11, Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23.



Orienteringskarta med projektområdet utmarkerat.

Bolaget ska förvärva marken inom den del av området som ska bebyggas med bostäder som avses upplåtas med bostadsrätt. Bolaget ska fortsatt erhålla tomträtt inom den del av området som ska bebyggas med bostäder som avses upplåtas med hyresrätt, samt för vårdcentral och kommersiella lokaler.

En ny detaljplan för projektet har tagits fram och godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2019-12-12. Kommunfullmäktige beslutar om antagande av detaljplanen. Genomförandetiden är 5 år.

Projektet omfattar:

- dels cirka 30 bostadslägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt och för vilket ändamål staden överläter mark med äganderätt till Bolaget. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 har tagits fram avseende denna del.
- dels cirka 92 bostadslägenheter som avses upplåtas med hyresrätt, cirka 1 650 kvm vårdcentral och cirka 120 kvm

kommersiella lokaler för vilket ändamål staden upplåter mark med tomträtt till Bolaget genom dotterbolaget AB Norrmannen Fastigheter. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Norrmannen 11 och del av Grimsta 1:5 har tagits fram avseende denna del.

Överenskommelserna om exploatering fullföljer och ersätter tillsammans tidigare markanvisningsavtal.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2020-03 (Värdetidpunkten) om 12 500 kr per m² ljus BTA och en beräknad total area om 2 700 m² ljus BTA. Priset har satts med hänsyn till att Bolaget är befintlig tomträttshavare och att projektet förutsätter rivning av befintlig bebyggelse.

Tomträttsavgälden för kommersiella lokaler skall uppgå till 175 kr/m² BTA och för vårdcentral till 140 kr/m² BTA. Avgälden i kronor per m² är bestämd i prisläge 2017-06 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till den tidpunkt då tillägg till tomträttsavtal träffas.

Markområdet utgörs av fastigheten Norrmannen 11 som är bebyggd och idag innehåller huvudsakligen vårdcentral, öppen förskola, fritids- och ungdomsgård, samt daglig verksamhet, fastigheten Blackeberg 2:23 som utgör markparkering, samt del av Grimsta 1:5 som utgör allmän platsmark och omfattar Vinjegatan som är den allmänna gata som ansluter till området. Projektet berör även en mindre del av fastigheterna Närkingen 5 och Norrmannen 6 och 9, som ägs av staden och är upplåtna med tomträtt till Primula Byggnads AB (Bolagets moderbolag) respektive SISAB, genom nödvändiga anpassningar till Vinjegatans nya läge enligt detaljplanen. Angränsande bebyggelse består av bostäder i lamellhus om tre till fyra våningar och punkthus i nio till tio våningar, samt Blackebergspan som utgör stadsdelens centrum med kommersiella lokaler i bottenvåning och tunnelbanestationen Blackeberg. Enligt för området gällande detaljplaner är området avsett för kontor, småindustri och byggnadskvarter, parkering och gatumark.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2011-10-20 om markanvisning till Bolaget inom fastigheten Grimsta 1:5, vilken förföll 2013. Exploateringsnämnden beslutade 2017-09-21 om ny markanvisning till Bolaget inom fastigheterna Norrmannen 11, Blackeberg 2:23 och Grimsta 1:5 utifrån nya förutsättningar i enlighet med detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2017-09-21 och godkände för sin del detaljplanen 2019-12-12.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat dels ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23, samt dels ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Norrmannen 11 och del av Grimsta 1:5.

Förslaget till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark reglerar överlåtelsen till Bolaget av den mark som avses bebyggas med bostadsrätter, köpeskillingen och genomförandet av exploateringen m.m.

Förslaget till överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse reglerar den mark inom vilken Bolaget är befintlig tomträtthavare och som med ändrad användning även fortsättningsvis avses upplåtas med tomträtt till AB Norrmannen Fastigheter, för att riva och ersätta befintlig bebyggelse och bebyggas med hyresrättsbostäder, vårdcentral och kommersiella lokaler. Överenskommelsen reglerar även den del av stadens mark som avses regleras in i Bolagets tomträtt.

Staden ansvarar för och bekostar flytt av ledningar och erforderlig ombyggnation av allmän platsmark. Bolaget ansvarar för och bekostar exploateringen inom blivande kvartersmark inklusive rivning av befintlig bebyggelse, samt erforderliga återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark till följd av Bolagets arbeten. Staden ansvarar för och Bolaget bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och evakuering av befintligt arrende för markparkering som Stockholm Parkering innehar inom fastigheten Blackeberg 2:23 och som till följd av exploateringen behöver sägas upp.

I övrigt är avtalen utformade enligt sedvanlig standard av Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, respektive Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende tomträttsavgälden för kommersiella lokaler och vårdcentral 2017-09-14 (dnr E2017-00974), samt kommer behandla ärendet avseende köpeskillingen för bostäder 2020-09-17 (dnr E2019-04942). Priset avseende bostäder har omprövats i samband med att förslag till överenskommelse om exploatering tagits fram.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till ca 42,6 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 18 mnkr motsvarande 142 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att delvis upplåtas med tomträtt och delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,24.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 42,6 mnkr, varav 5,8 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av Vinjegatan inklusive erforderliga ledningsflyttar.

Inkomsterna beräknas till ca 0,2 mnkr, vilka utgörs av ersättningar från ledningsdragande bolagen.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning för

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

bostadsrätter beräknas till ca 35,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 33,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 295 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt normalt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 %.

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 42,6 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,2 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,8	-0,3	-2,5	-14,9	-17,1	-2,1	-42,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,8	-0,3	-2,5	-14,7	-17,1	-2,1	-42,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	35,8	0,0	35,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	max 0,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	33,6	0,0	0,0	totalt 33,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	34,4	0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 33,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Vid den fortsatta projekteringen och ombyggnationen av Vinjegatan finns det en risk för fördyringar till följd av ex. sämre grundläggningsförhållanden eller större förekomst av markföroreningar är förväntat. Projektets belägenhet intill befintliga bostäder, skola och verksamheter innebär att projektets genomförande kommer behöva ske i etapper, vilket kan påverka tidplanen. Det finns även en risk för att tidplanen förskjuts till följd av överklagande av detaljplanen, vilket innebär risk för ökade indexkostnader.

Projektets inkomster utgörs till största delen av försäljningsinkomster från markförsäljningen som påverkas av prisförändringar på bostadsrättsmarknaden.

Projektets täckningsgrad är godtagbar, men kan påverkas av förändringar av projektets förutsättningar. Ett riskpåslag ingår i de kalkylerade utgifterna för projektet som tar viss höjd för oförutsedda och osäkra utgifter under projektets genomförande.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde med en godtagbar täckningsgrad. Stadens åtaganden i form av ombyggnation av

gata och ledningsflyttar täcks till stor del av försäljningsinkomsterna från markförsäljningen för bostadsrätterna i projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- Mångfald av upplåtelseformer
- Planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- Byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- Minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- Möjliggör värdeskapande kompletteringar
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 bostäder fram till 2030. Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger i direkt närhet till tunnelbanans station i Blackeberg. Byggherren ämnar även uppföra 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet för att tillsammans med andra mobilitetsåtgärder uppmuntra till cykelåkande och därmed minska behovet av bil.

Den aktuella exploateringen avser ca 30 lägenheter i bostadsrätt och ca 92 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1 948 lägenheter i bostadsrätt, 3 090 lägenheter i hyresrätt, samt 31 lägenheter i äganderätt.

Lokaler

Projektet omfattar förutom bostäder även en vårdcentral som ska ersätta den befintliga vårdcentralen på platsen. Den nya vårdcentralen kommer erbjudas större ytor än den befintliga, vilket innebär att vårdkapaciteten ökar. Inom projektet ska även en gruppbostad inrymmas enligt LSS, samt lokaler möjliggöras i bottenvåning vilket bidrar till arbetsplatser i området.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvattenhantering, trafikbuller, vibrationer och stömljud, kulturmiljö, risk, samt geoteknik och markförhållanden.

Planområdet består till största delen av bebyggd mark. Genom anläggande av fördröjningsmagasin säkerställs att dagvattenflödena inte ökar, samt att föroreningsmängderna minskar. Vid mycket kraftiga regn kommer vatten ansamlas i Vinjegatans vändplan, vilket innebär att eventuella översvämningar inte orsakar materiella skador.

Planförslaget innebär att två befintliga byggnader som är klassificerade som kulturhistoriskt värdefulla av Stockholms stadsmuseum rivs. Enligt stadsmuseet är det framförallt byggnadernas vårdfunktioner som har ett samhällshistoriskt värde. Eftersom vårdcentralen ersätts inom planområdet tas därmed hänsyn till det samhällshistoriska värdet. Planförslaget föreslår en byggnadsvolym som inte finns representerad i Blackeberg sedan tidigare, vilket kan förändra Blackebergs bebyggelsestruktur och därmed det kulturhistoriska värdet. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att platsens läge i Blackebergs mest centrala område intill tunnelbanan och torget, samt kvarterets innehåll med centrumändamål och vårdcentral, motiverar den föreslagna bebyggelsen.

De geotekniska grundläggningsförhållandena bedöms vara tillräckligt goda och eventuella markföroreningar hanterbara. Närheten till tunnelbanan innebär att Bolagets schaktarbeten behöver ske i samråd med SL.

Riktvärden för trafikbuller, ljudkrav för stömljud och vibrationer från tunnelbanan klaras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken för den aktuella exploateringen utgörs huvudsakligen av hårdgjord yta som i dagsläget inrymmer vårdcentral, kontor, småindustri och markparkering. De fåtal mindre vegetationsytor som försvinner kommer kompenseras med plantering av nya träd och några mindre gröna ytor.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Norrmannen 11, Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 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

Vid planering av den yttre miljön har särskild hänsyn tagits till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholms stads riktlinjer för tillgänglighet i utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna har studerats i samband med planprocessen. Vistelseytor intill det nya kvarteret och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Marken är kuperad.

Påverkan på barn

Genom planområdet kopplas Blackebergsskolan samman med Blackebergs centrum, tunnelbanan och Blackebergs gymnasium. Planområdet utgör även ett viktigt stråk mellan tunnelbana/centrum och omkringliggande bostadsområden. Det är därför viktigt att tillse att en trygg och säker vistelsemiljö tillskapas för barn som rör sig längs med området. Vinjegatans nya utformning ska vara fotgängarvänlig och trygg med övergångsställen placerade på strategiska platser och fria siktlinjer. Vid Vinjegatans vändplats leds idag fotgängare och cyklister direkt ut i gatan, vilket förändras med en separat gång- och cykelbana samt ett gångstråk som möjliggör att ta sig från Blackebergsstråket och Blackebergsskolan till centrum och tunnelbanan utan att behöva korsa körbanan.

Den planerade exploateringen innebär att fler människor är i rörelse i området, vilket bidrar till ökad upplevd trygghet. Tydligare offentliga miljöer och fler målpunkter bidrar till ökat folkliv och därmed ökad trygghet, vilket även påverkar de barn som bor och rör sig i området.

Dialog pågår i samarbete med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB för att tillgodose det framtida behovet av förskolor och skolor i Blackeberg.

Under genomförandet är det viktigt att tillse att det på ett säkert sätt går att ta sig förbi byggarbetsområdet.

Jämställdhet

Projektet bidrar med ett tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåning i direkt anslutning till Blackebergs tunnelbana, vilket bidrar till en ökad genomströmning av människor och antalet ögon som ser omgivningen. Fler människor som rör sig i närheten av tunnelbanestationen och inom stadsdelen kan öka känslan av trygghet för både kvinnor och män. Den nya bebyggelsens kollektivtrafiknära läge ger också möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor nyttjar kollektivtrafiken i större utsträckning än män.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas i kommunfullmäktige under kvartal 4 2020. Exploateringskontoret planerar utifrån detta för att kunna påbörja arbetena med omläggning av Vinjegatan och flytt av ledningar i slutet av år 2021. Bolagets arbeten är beroende av att exploateringskontorets arbeten är genomförda och planerar utifrån detta sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025. Bolaget avser att uppföra byggnaden som ska inrymma den nya vårdcentralen innan byggnaden med den nuvarande vårdcentralen rivs. Arbetena avses därmed genomföras etappvis.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan är preliminär och riskerar att förskjutas om detaljplanen överklagas. Det finns även en risk att tidplanen förskjuts till följd av ledningsarbeten som drar ut på tiden, samt pga. att arbeten behöver genomföras i olika etapper för att säkerställa tillgängligheten genom arbetsområdet för befintliga boenden i området som behöver kunna passera för att ta sig till och från skola, centrum och tunnelbanan.

Kontoret bedömer att projektet inte har några ytterligare större risk- eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets tidplan eller genomförande.

Kommunikation

Kontoret har kontinuerligt samrått och diskuterat utbyggnadsförslaget i detaljplanarbetet med stadsbyggnadskontoret och utformat allmän platsmark i samråd

med Bromma stadsdelsförvaltning och trafikkontoret, samt även med SISAB avseende angöring till Blackebergsskolan.

Bromma stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Bolaget är informerat om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med nya bostäder i ett för Blackeberg centralt läge. Den direkta närheten till centrum och tunnelbanan ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende med ett minskat behov av bil. Genom inslag av lokaler i bottenvåning och utökade lokaler för vårdcentralen har även projektet möjlighet att utgöra en förlängning av Blackebergs centrum längs med ett viktigt stråk som idag snarast utgör en baksida.

Kontoret anser vidare att blandningen av upplåtelseformer i projektet är positiv då det bidrar till en ökad mångfald i stadsdelen. Inslaget av bostadsrätter i projektet innebär inte minst en viktig försäljningsinkomst för staden till följd av markförsäljning, vilket möjliggör att detta projekt ekonomiskt sett kan genomföras då staden har stora investeringar i allmän platsmark i förhållande till projektets storlek.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal