

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1717)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning
respektive tomträtt, för bostäder inom fastigheterna
Blackeberg 3:1 m.fl. projektområde
Blackebergsvägen etapp 2 och 3, i Blackeberg och
Södra Ängby med HSB Bostad AB, Stockholms
Kooperativa Bostadsförening och Primula
Byggnads AB**

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Blackeberg 3:1 med flera till en investeringsutgift om 263,9 mnkr och en försäljningsinkomst om 274,5 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Försäljning av mark inom fastigheterna Blackebergs gård 2, Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 och Blackeberg 1:2 till HSB Bostad AB med en preliminär köpeskilling om cirka 274,5 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1 och 2 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden godkände den 16 december 2021 genomförandet av exploatering inom fastigheterna Blackeberg 3:1 med flera till en investeringsutgift om 263,9 mnkr samt försäljning av mark inom fastigheterna Blackebergs gård 2, Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 och Blackeberg 1:2 till HSB Bostad AB till en försäljningsinkomst om cirka 274,5 mnkr.

Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande, då investeringsutgifterna överstiger beloppsgränsen 50 mnkr och försäljningsinkomsterna det belopp om 90 mnkr som exploateringsnämnden enligt nämndens reglemente får besluta om.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att förslaget ger bra förutsättningar för att bygga samman stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby i linje med översiktsplanens intentioner.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på att projektet kommer att tillföra cirka 359 bostäder, hyresrätter och bostadsrätter, till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Jag instämmer i exploateringsnämndens bedömning om att projektet ger goda förutsättningar att knyta samman stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby i enlighet med målen i översiktsplanen. Det är också glädjande att projektet är lönsamt trots ökade utgifter och att försäljningsinkomsterna minskat sen inriktningsbeslutet togs.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering Blackebergs gård 2 m.fl.
2. Överenskommelse om exploatering Blackeberg 3.1 m.fl.
3. Nuvärdeskalkyl
4. Nyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Blackeberg 3:1 med flera till en investeringsutgift om 263,9 mnkr och en försäljningsinkomst om 274,5 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Försäljning av mark inom fastigheterna Blackebergs gård 2, Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 och Blackeberg 1:2 till HSB Bostad AB med en preliminär köpeskilling om cirka 274,5 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1 och 2 till utlåtandet.

Stockholm den 9 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Ett områdesprogram för Blackbergsvägen och Blackebergsbacken i Blackeberg och Södra Ängby togs fram år 2013. Programmet är indelat i tre etapper. Etapp 1 avser området närmast Islandstorget samt del av Blackebergsvägen fram till korsningen Blackebergsvägen/Björnsonsgatan. Etapp 2 avser fortsättningen på Blackebergsvägen fram till korsningen vid Blackebergsbacken och etapp 3 avser Blackebergsbacken.

I programmet föreslogs sammanlagt 550-650 nya bostäder, två förskolor och lokaler. Antalet planerade bostäder inom programområdet har under arbetets gång utökats till totalt cirka 880 bostäder. Sedan programmet godkändes har tre hus markanvisade till HSB utgått. Det har även tillkommit ett hus, som planeras ingå den fastighet med sex hus som ska upplåtas med tomträtt till SKB.

Markanvisning inom etapp 2-3 till HSB Bostad AB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) och Primula Byggnads AB godkändes av exploateringsnämnden den 14 april 2016. Överenskommelser om exploatering föreslås nu tecknas. Antalet bostäder uppgår sammantaget till cirka 359, varav 153 bostadsrätter och 206 hyresrätter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark till HSB beräknas till 274,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 258,1 mnkr. Priset för marken för bostäder i flerbostadshus bestämdes i samband med markanvisning till 14 750 kr/kvm ljus BTA. Priset har reglerats enligt Mäklarstatistikens index för bostäder med februari år 2016 som värdetidpunkt. Det motsvaras av ett pris på 16 572 kr/kvm ljus BTA för bostäder per oktober år 2021.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 263,9 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, upprustning av Blackebergsstråket, anläggning av park, marksanering, flytt av nätstation och anläggning av parkering.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 58 mnkr motsvarande 158 tkr/ekvivalent lägenhet.

Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande, då investeringsutgifterna överstiger beloppsgränsen 50 mnkr och försäljningsinkomsterna det belopp om 90 mnkr som exploateringsnämnden enligt nämndens reglemente får besluta om.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 december 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Blackeberg 3:1 mfl omfattande investeringsutgifter om 263,9 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Blackebergs gård 2, Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 och Blackeberg 1:2 till HSB Bostad AB med en försäljningsinkomst om cirka 274,5 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Reservation anfördes av Anders Edin (SD) enligt följande.

Anders Edin (SD) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande.

Detta planärende är ännu ett exempel på det bristande intresse för stadsmiljö, urbanitet, områdesanpassning, barnperspektiv, arkitektur, gatumiljö och trivsel som för närvarande råder på Stockholms stadsbyggnadskontor. Planen framstår som framtagen under en eftermiddag, med hjälp av två typer av standardiserade punkthus från stadsbyggnadskontorets senaste tio år av slentrianmässig planering.

Detta område hade kunnat utvecklas till en trevlig, vacker, unik och trygg bostads- och gatumiljö, med ett visst inslag av lokaler, varierad arkitektur, trevliga gröna gårdar med lekplatser föredömligt åtskilda från gatusidorna, ett intressant och varierat användande av material, en känslig områdesanpassning och det som ibland kallas ”stockholmsfärger” i fasaderna.

Det är inte bara den av stadsbyggnadskontoret förordade genomgående blek-ljusbruna monotona färgsättningen och den trista och oengagerade repetitionen av samma sorts hus om och om igen, som hade kunnat göras annorlunda. Planen hade kunnat tillföra nya kvaliteter i området som helhet. Vi är starkt bekymrade över det synbara ointresse och avsaknad av inspiration och ambition som idag styr Stockholms stadsbyggnad.

Detta projekt är inte på något sätt det sämsta som tagits fram under senare tid. Den vackra omgivningen gör att bostadsmiljön kan uppfattas som acceptabel och praktiskt, om än inte unik eller vacker eller på något sätt nyskapande. Vi vill bara påpeka att detta område hade kunnat utvecklas till en bostadsmiljö med mycket hög

kvalitet – ett område som staden hade kunnat använda i sitt marknadsföringsarbete, för att visa upp det bästa som staden kan erbjuda vad gäller bostadsbyggande i befintliga områden. Vi beklagar stadsbyggnadskontorets stora ointresse för stadsbyggnadsfrågor och arkitektur och stadsbyggnadsnämndens maktlöshet. Detta gäller även exploateringsnämnden.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Ett områdesprogram för Blackbergsvägen och Blackebergsbacken i Blackeberg och Södra Ängby togs fram år 2013. Områdesprogrammet är uppdelat i tre etapper. Etapp 1 avser området närmast Islandstorget samt del av Blackebergsvägen fram till korsningen Blackebergsvägen/ Björnsonsgatan. Etapp 2 avser fortsättningen på Blackebergsvägen fram till korsningen vid Blackebergsbacken och etapp 3 avser Blackebergsbacken. I programmet föreslogs en byggnation med sammanlagt 550-650 nya bostäder, två förskolor och lokaler. Baserat på programmet ska området få ett mer sammankopplat gatunät samt förbättrade 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 Södra Ängby och Blackeberg.

Genomförandebeslut för etapp 1 samt reviderat inriktningsbeslut för hela projektet godkändes i kommunfullmäktige i april 2017. Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft i december år 2017. En separat detaljplan för förskola om 6 avdelningar har tagits fram tillsammans med SISAB inom Blackeberg 3:1 vid Blackebergsstråket. Detaljplanen vann laga kraft 2019-10-30 och avser fastigheten Spanjoren 2.

Markanvisning inom etapp 2-3 tilldelades HSB Bostad AB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, nedan kallad SKB och Primula Byggnads AB, vilket godkändes av exploateringsnämnden 2016-04-14. För etapp 2 och 3, som slagits ihop till en detaljplan, har förslag till överenskommelse om exploatering tecknats med ovan nämnda bolag. Antal bostäder uppgår till ca 359 st varav 153 st är bostadsrätter och 206 st hyresrätter. Detaljplanens genomförandetid är 7 år.

Projektet kommer för stadens del att innebära stora investeringar där några av de större posterna är ledningsomläggning, flytt av nätstation, marksanering, upprustning av Blackebergsstråket och parkytan i korsningen Blackebergsvägen/Blackebergsbacken.

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen är en inskränkning av Micasa's tomträtt inom fastigheten Blackebergs gård 2 en förutsättning. Inom delen som ska inskränkas, där bostäder planeras, finns idag en parkering som ska ersättas med en mindre parkering med 30 parkeringsplatser på en ny plats inom tomträten. Micasa och exploateringskontoret har gemensamt tagit fram en avsiktsförklaring gällande

detta, daterad 2020-10-12. Ett genomförandeavtal ska tas fram inför anläggandet av den nya parkeringen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 47 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 263,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 274,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till överenskommelsen

Ett områdesprogram för Blackbergsvägen och Blackebergsbacken i Blackeberg och Södra Ängby togs fram år 2013. Områdesprogrammet är uppdelat i tre etapper. Etapp 1 avser området närmast Islandstorget samt del av Blackebergsvägen fram till korsningen Blackebergsvägen/ Björnsonsgatan. Etapp 2 avser fortsättningen på Blackebergsvägen fram till korsningen vid Blackebergsbacken och etapp 3 avser Blackebergsbacken. I programmet föreslogs en byggnation med sammanlagt 550-650 nya bostäder, två förskolor och lokaler. Baserat på programmet ska området få ett mer sammankopplat gatunät samt förbättrade 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 Södra Ängby och Blackeberg.

Genomförandebeslut för etapp 1 samt reviderat inriktningsbeslut för hela projektet godkändes i kommunfullmäktige i april 2017. Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft i december år 2017. Inom etapp 1 har överenskommelser om exploatering tecknats med Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Svenska bostäder. Detaljplanen som avser etapp 1 inrymmer ca 520 bostäder.

En separat detaljplan har i samarbete med SISAB tagits fram för en ny förskola om sex avdelningar inom Blackeberg 3:1 som också är kopplad till programmet.

Antalet planerade bostäder inom programområdet har under arbetets gång utökats till totalt ca 880 bostäder. Sedan programmet godkändes har tre hus utgått, se område på strukturkartan från områdesprogrammet nedan inringat i rött. Dessa var markanvisade till HSB. Det har även tillkommit ett hus sedan programmet, se strukturplan nedan markerat med stjärna. Detta hus planeras ingå i SKBs fastighet med totalt 6 hus som ska upplåtas med tomträtt till bolaget.



Utdrag ur områdesprogrammets strukturplan. I framtagna detaljplaner har hus inringade med röd cirkel utgått och ett hus tillkommit på plats markerad med röd stjärna.

Området som omfattas av detaljplanen för etapp 2-3 utgörs idag av kvartersmark, naturmark och gata, se planområdets gränser i illustrationen nedan. All berörd mark ägs av staden varav en fastighet är upplåten till Micasa med tomträtt.



Planområdet markerat med svart-streckad linje

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen är en inskränkning av Micasas tomträtt inom fastigheten Blackebergs gård 2 en förutsättning. Inom delen som ska inskränkas, se skrafferad yta i vitt på illustration nedan, planeras det för bostäder i detaljplanen. Inom denna del finns idag en parkering som ska ersättas med en mindre parkering på en ny plats inom tomträten, se illustration nedan som visar placering av den nya parkeringen med vit streckad ruta inom tomträten. En avsiktsförklaring gällande inskränkningen av tomträten och den nya placeringen av parkeringen har tagits fram med Micasa daterad 2020-10-12.



Micasas tomträtt Blackebergs gård 2 markerad med vit streckad linje. Ytan som inskränks till förmån för projektet är markerad med gul skraffering.



Ny placering av Micasas parkering markerad med vit streckad linje

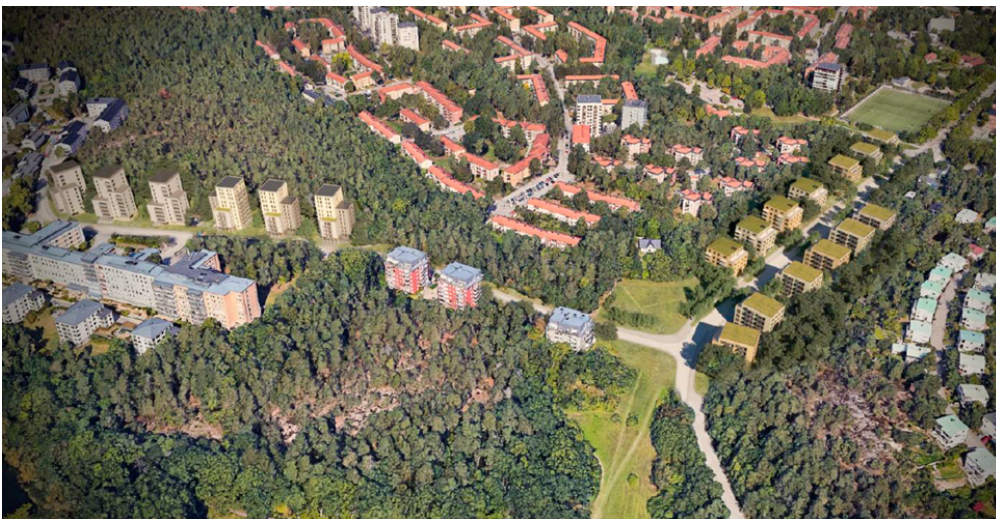
En grundförutsättning i projektet har varit att behålla naturmark och träd mot de angränsade stadsdelarna Södra Ängby och Blackeberg. Bakom byggnaderna bibehålls

områden med högre naturvärden. Förslaget tar stora delar naturmark i anspråk men bedöms inte innebära betydande påverkan på befintliga ekologiska spridningsvägar. Projektet kommer för stadens del att innebära stora investeringar där några av de större posterna är ledningsomläggning, flytt av nätstation, marksanering, uppgrustning av Blackebergsstråket och parkytan i korsningen Blackebergsvägen/Blackebergsbacken.

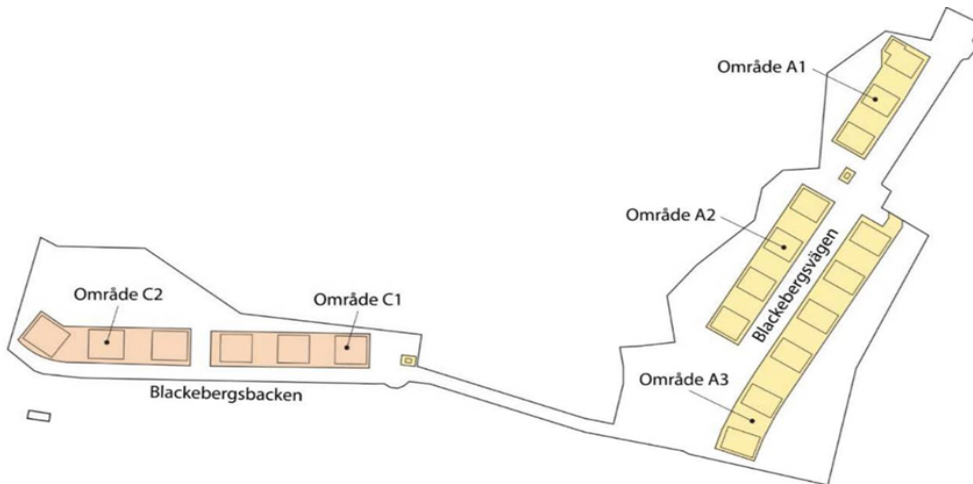
Tidigare beslut

- Markanvisning Blackberg 3:1 m.fl., ExplN 2010-12-09
- 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 Blackeberg 3:1, Blackebergs gård, Norra Ängby 1:1 mfl ExplN 2016-04-14
- Godkännande av detaljplan etapp 1, SBN 2016-12-08
- Godkännande av genomförandebeslut etapp 1, ExplN 2017-02-04
- Reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut för etapp 1 samt detaljplan för etapp 1 antagna i KF 2017-04-03
- Godkännande av plansamråd, SBN 2020-03-19

Överenskommelse om exploatering



Flygvy med illustration över föreslagen bebyggelse



Delområden och gatunamn

Bebyggelsen längs Blackebergsvägen föreslås generellt bli 4-5 våningar. För att möta den lägre bebyggelsen i Södra Ängby föreslås dock 3 våningar och en indragen fjärde våning inom område A1 och för det norra huset inom område A3 närmast Aroseniusvägen. För bebyggelsen längs Blackebergsgbacken föreslås större volymer uppdelade i nivåer från 5-10 våningar

Exploateringskontoret har gemensamt med SKB tagit fram en överenskommelse om exploatering med tomträtt för område A1 i illustrationen ovan för att uppföra 27 hyresrätter. Fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning som avser ett gemensamt garage tillsammans med fastigheten inom område A2 (HSB) och fastigheten inom område A3 (SKB). Det gemensamma garaget är beläget inom SKBs fastighet inom område A3. Exploateringskontoret och SKB har även tagit fram överenskommelse om exploatering med tomträtt för område A3 där bolaget planerar att uppföra 89 hyresrätter ovan garaget inom den blivande gemensamhetsanläggningen.

Exploateringskontoret och HSB, markerat som område A2 i illustrationen ovan, har gemensamt tagit fram överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för att uppföra 68 bostadsrätter. Fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggningen för garage nämnd ovan tillsammans med fastigheterna inom område A1 och A3. Parterna har även tagit fram överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för område C1 ovan för att uppföra ca 85 bostadsrätter.

Exploateringskontoret har tillsammans med Primula, markerat som område C2 ovan, tagit fram överenskommelse om exploatering med tomträtt för att uppföra ca 90 hyresrätter.

Priset för mark som överläts har överenskommit i samband med markanvisningen till HSB. I markanvisningen sattes ett pris för bostäder i flerbostadshus till 14 750 kr/kvm ljus BTA. Priset har reglerats enligt Mäklarstatistikens index för bostäder med

februari år 2016 som värdetidpunkt. Det motsvaras idag av ett pris på 16 572 kr/kvm ljus BTA för bostäder per oktober år 2021.

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 263,9 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 58 mnkr motsvarande 158 tkr/ekvivalent lägenhet1.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,14.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 263,9 mnkr, varav 11,5 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, grönkompensation i form av upprustning av Blackebergsstråket, anläggning av park, marksanering, flytt av nätstation och anläggning av parkering.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark till HSB beräknas till 274,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 258,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 565 tkr i fast prisnivå, vilket är något högre jämfört med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent.

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

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet har kostnaderna ökat, vilket främst beror på ökade kostnader för ledningsomläggningar. Försäljningsintäkterna har dessutom minskat vilket beror på att område som markanvisats till HSB utgått under detaljplaneprocessen.

Ekonomi för etapp 1 håller på att ses över och ett reviderat beslut kommer tas upp i exploateringsnämnden under år 2022.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 263,9 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,5	-4,5	-0,2	-7,5	-7,4	-232,7	-263,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,5	-4,5	-0,2	-7,5	-7,4	-232,7	-263,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	274,5	274,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. 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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 2,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,2	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	258,1	totalt 258,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,4 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 7,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 258,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Tidplanen för genomförandet av etapp 2-3 är osäker då det i dagsläget inte är klarlagt när genomförandet av etapp 1 kan påbörjas. Genomförandet av dessa etapper måste synkas med varandra men det går inte att idag att säga hur genomförandet av dessa

etapper kommer påverka varandra. Detta kan leda till en försenad och delvis utdragen tidplan.

Kostnadsbedömningen för ledningsflyttar är osäker då ledningsägarna har svårt att göra bra kostnadsbedömningar i detta skede. Detta har dock tagits höjd för i kalkylen.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdet och täckningsgraden är god och projektet har sammantaget i nuvarande utformning en relativt god ekonomi. Projektet innehåller flera kända osäkerheter men risken för betydande påverkan bedöms vara godtagbar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Exploateringen bidrar till att koppla samman stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby dels genom att den nya bebyggelsen länkar ihop stadsdelarna och dels genom blandade upplåtelseformer. Tex så upplåts bostäderna i Södra Ängby med hyresrätt där det idag finns ett mycket litet utbud av hyresrätter.

Den aktuella exploateringen avser 206 lägenheter i hyresrätt varav 89 lägenheter i Södra Ängby och 117 lägenheter i Blackeberg. Den aktuella exploateringen avser även 153 bostadsrättslägenheter i Blackeberg. Detta kan ställas i relation till att det i Blackeberg i dag finns 2 993 lägenheter i hyresrätt, 2060 lägenheter i bostadsrätt och 33 äganderätter. I Södra Ängby finns det totalt 5 hyresrätter, 49 bostadsrätter och 495 äganderätter.

Nedan listas några mål i budgeten och översiktsplanen (öp) som uppfylls i och med exploateringen:

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

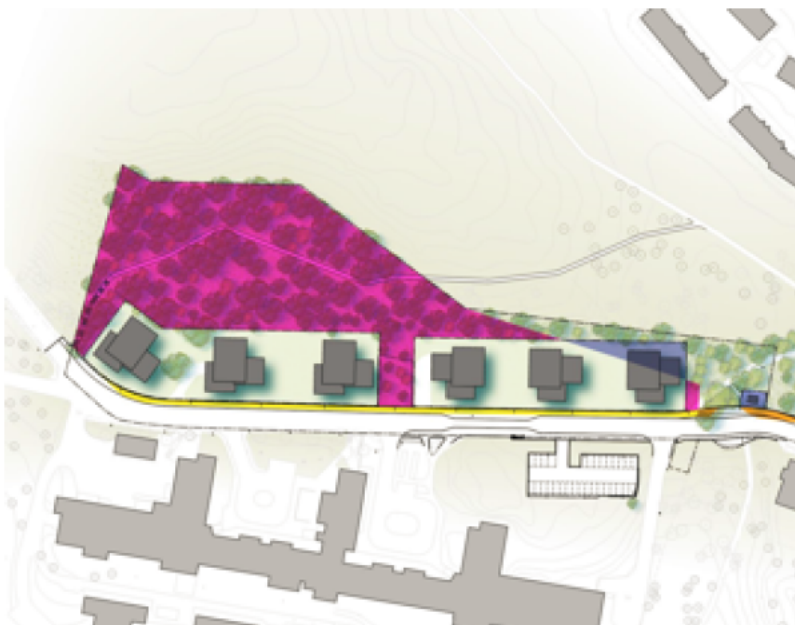
Miljö

Längs både Blackebergsvägen och Blackebergbacken växer träd av stort bevarandevärde. Områdets naturvärden är i hög grad kopplade till tall och ek. En uppdaterad naturvärdesinventering togs fram till granskningen (WSP 2020-06-12).

Ny bebyggelse föreslås i områden som enligt inventering har de två lägre nivåerna i klassificeringen av naturvärden (3 och 4 i skala 1-4). Större delen av den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse är gräsytor och ädellövskog öster om Blackebergsvägen och barrskog eller blandskog väster om Blackebergsvägen och längs Blackebergbacken. Konsekvenserna blir att ett större antal träd, främst tall, några grova ekar och mindre lövträd kommer behöva tas ner inom det som föreslås bli kvartersmark. Några större träd som avses sparas inom kvartersmark är markerade med n3 i plankartan.

I och med projektets arbete med bevarande av träd och grönstrukturer samt på grund av planstrukturen, vilken sparar grönska samt möjliggör nyplantering av träd och grönska, så har särskild hänsyn tagits till naturvärdena i projektet. Strukturen med punkthus innebär en mindre barriäreffekt både för siktlinjer och spridning av ekosystemvärden jämfört med om en lamellhusbebyggelse hade föreslagits.

En konnektivetsanalys har tagits fram där det utretts hur förslaget påverkar spridningsvägarna för ek- och tallnätverken (WSP 2020-06-26). Utredningen konstaterar att livsmiljöer avseende tall och ek försvinner och att konnektiviteten minskar något. Minskade livsmiljöarealer resulterar även i kanteffekter vilket också påverkar områdets förutsättningar för biologisk mångfald negativt. Men tack vare byggnadskropparnas placering anses det fortfarande finnas goda förutsättningar för arter knutna till tallar och ekar att kunna fortsätta sprida sig i landskapet. Detaljplanen tar naturmark i anspråk men i samband med att Micasas tomträtt inskränks för att kunna möjliggöra bostäderna som är planerade i Blackebergsbacken kommer kvartersmark regleras om till naturområde, NATUR, i planen. Området för befintlig parkering norr om Blackebergsbacken kommer efter genomförande av planen att rymma bebyggelse med gröna gårdar och växtlighet.



Rosa markering visar kvartersmark som föreslås bli allmän plats, naturmark. Blå markering är allmän plats som föreslås bli kvartersmark.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen grönyta för programområdet, dvs etapp 1-3, kommer Blackebergsstråket att rustas upp. I programarbetet togs ett parkprogram fram för Blackebergsstråket med förslag på upprustningar och anordningar som exempelvis lekplatser. Det planeras även för röjning av sly mm vid Tyska botten.

Energiushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheterna 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". Uppföljning av bolagens åtaganden sker genom Stadens uppföljningsportal.

Tillgänglighet

Tillkommande bebyggelse får tillgängliga entréer mot gatan. Samtliga garage får hiss och därmed kan parkeringsplatser för rörelsehindrade skapas i garagen. För de delområden där garage inte finns som i område A1 och A2 kan parkering för rörelsehindrade skapas på gatan inom 25 meter från entrén. Det västra huset inom område C2 i Blackebergsbacken har inget garage men i detaljplanen finns en bestämmelse i planen som möjliggör parkering för rörelsehindrade inom fastigheten som kan tillämpas när behov uppstår.

Påverkan på barn

Inom områdets första etapp planeras en ny förskola med fyra avdelningar. I områdesprogrammet ingick också en förskola innehållande sex avdelningar med en separat detaljplan inom Blackeberg 3:1 (Spanjoren 2) i Blackebergstråket. Detaljplanen har vunnit laga kraft och SISAB har påbörjat med markarbeten inom tomträten.

I och med upprustningen av Blackebergsstråket kommer nya rekreations- och lektytor skapas.

Upprustningen av gaturummet bidrar till att skapa säkrare skolvägar för bland annat barn i Södra Ängby skola. Gång- och cykelbanor kommer att få separata körfält för säkrare och bättre framkomlighet.

Jämställdhet

I samband med detaljplanen har en socialt värdeskapande analys, SVA, tagits fram enligt Stockholms stads framtagna modell. I analysen redovisas rekommendationer för att stärka de sociala värdena i området. Analysen genomfördes efter samrådsskedet vilket innebar att det redan fanns en struktur att ta hänsyn till.

Enligt trygghetsmätning som gjorts så är boende i Bromma relativt trygga jämfört med många andra områden i Stockholm. Fler personer upplever en oro för brott och för att gå ut sent i Blackeberg jämfört med Södra Ängby. Fler kvinnor än män i Bromma upplever att de är otrygga och oroliga för att ta sig från tunnelbanan till sitt hem nattetid. Blackeberg sticker ut jämfört med andra områden i Stockholm med en hög andel personer som upplever problem med mörka områden.

Ett tillskott av bostäder kommer att öka genomströmningen av människor. Fler människor som rör sig i området ökar känslan av trygghet för både för män och kvinnor.

Blackeberg och Södra Ängby har stora socioekonomiska skillnader samt svaga kopplingar mellan områdena vilket skapar en uppdelning mellan stadsdelarna. För att minska barriärerna tillförs bostäder med olika upplåtelseform för olika socioekonomiska grupper. Det är viktigt att Blackebergsvägen utvecklas till att bli ett tryggt och levande stråk. Utvecklingen bör därför säkerställa en god belysning, aktiverade bottenplan och gemensamma mötesplatser som lekplatser och offentliga rum.

Projektet har för avsikt att rusta upp parkytan i korsningen Blackebergsvägen/Blackebergsbacken genom nyplantering av träd samt parkbänkar. Projektet bidrar också till en större upprustning av Blackebergsstråket.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Efter områdesprogrammet togs ett konstprogram (daterat 2015-03-26) fram som avser samtliga etapper (1-3). Förutsättningarna har varit att konsten ska vara platsspecifik, dvs utgå från platsens förutsättningar som finns formulerade kring området. Utifrån konstprogrammet kommer det nya torget som är kopplat till etapp 1 vid Islandstorget få en mönstrad markbeläggning och konstverk. I etapp 2-3 föreslås vardagliga ting så som parkbänkar mm gestaltas så att en känsla av igenkänning uppstår och kopplar ihop de olika områdena.

Dessutom föreslås ett konstprojekt med förskolorna i området.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis, med start år 2025 enligt framtagen preliminär tidplan, utför staden de stora arbetena med ledningsflytt och övriga större arbeten med gatan parallellt i Blackebergsvägen och Blackebergsbacken. Parkeringen som staden ska anlägga åt Micasa som ersättning för ianspråktagande av befintlig parkering måste vara färdigställd och möjlig att använda innan fastighetsbildning av Primulas och HSBs fastigheter i Blackebergsbacken kan ske. När arbetena enligt ovan är klara kan byggaktörerna påbörja sina arbeten.

I Blackebergsvägen behöver SKB vara först ut med byggnationen av sina hus på Södra Ängby-sidan då det är under dessa som det gemensamma garaget ska finnas. Garaget måste kunna användas av de boende i SKBs och HSBs hus på andra sidan (Blackebergs-sidan) av Blackebergsvägen när de flyttat in. Primula och HSB kan starta med sina arbeten vid Blackebergsbacken i princip samtidigt som SKB påbörjar sina arbeten i Blackebergsvägen. Viss samordning kommer dock behövas då det är ont om möjliga etableringsytor i området. Staden påbörjar successivt när det är möjligt finplanering av området. Slutligen iordningställs parkområdena.

Utifrån den preliminära tidplanen kan samtliga byggaktörer påbörja sina byggnationer år 2026 utom HSB i Blackebergsvägen som påbörjar sin byggnation år

2027. Första inflyttning bedöms utifrån detta kunna ske år 2028 förutom för HSB (Blackebergsvägen) som bedöms kunna ha första inflyttning år 2029.

Risker och osäkerheter

Det finns en betydande risk för att detaljplanen överklagas. Denna risk finns medtagen i den preliminära tid- och skedesplanen för projektet. Tidplanen kan också komma att påverkas av när ett genomförande kan ske för etapp 1.

Samordning mellan etapp 1 och etapp 2-3 kommer behöva ske då det finns beroenden i logistik mm som behöver hanteras oavsett vilken etapp som går först. I den preliminära tidplanen för projektet så har inte hänsyn tagits till etapp 1 varför det är möjligt att tidplanen kan komma att ändras när ställningstagande kan tas för att påbörja genomförandet i den etappen.

Investeringarna i denna etapp är inte beroende av att investeringarna i etapp 1 blir av utan kan genomföras oberoende.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i etapp 1 där det planeras för 11 LSS-bostäder.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på förslaget med ett tillskott på 359 bostäder i ett förhållandevis kollektivnära läge. Kontorets bedömning är att förslaget ger mycket bra förutsättningar för att bygga samman stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby enligt översiktsplanens intentioner och med förhållandevis god ekonomi.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att förslaget ger bra förutsättningar för att bygga samman stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby i linje med översiktsplanens intentioner. Projektet bidrar med cirka 359 bostäder, hyresrätter och bostadsrätter, till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet är lönsamt trots att utgifterna har ökat och försäljningsinkomsterna minskat jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet. Stadsledningskontoret noterar att ekonomin för etapp 1 håller på att ses över och att nämnden planerar för ett reviderat genomförandebeslut för etapp 1 under år 2022. Stadsledningskontoret förutsätter att det kommande ärendet innehåller en redovisning av ekonomin för samtliga tre etapper.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Blackeberg 3:1 med flera till en investeringsutgift om 263,9 mnkr och en försäljningsinkomst om 274,5 mnkr. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljning av mark inom fastigheterna Blackebergs gård 2, Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 och Blackeberg 1:2 till HSB Bostad AB med en preliminär köpeskilling om cirka 274,5 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1 och 2.