



Claes-Henrik Niklasson  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 276 68  
claes-henrik.niklasson@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-10-28

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Blackeberg 3:1 i Blackeberg till Primula Byggnads AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Blackeberg 3:1 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

### **Sammanfattning**

Primula Byggnads AB har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder med hyresrätt på del av Blackeberg 3:1 i Blackeberg. Bolaget som äger intilliggande fastighet Bornholmaren 1 ser möjlighet att bygga ett nytt punkthus på sin fastighet sammankopplat med en lamell på stadens fastighet Blackeberg 3:1. För att få ekonomi i projektet samt inrymma parkeringsnormen, en p-plats per lägenhet, med ett garageplan under de nya husen önskar Bolaget erhålla markanvisning på intilliggande markområde.



Förslaget omfattar ett punkthus i nio våningar och ett lamellhus i fyra våningar, sammanlagt innehållande 34 lägenheter.

Kontoret föreslår att bostadsbebyggelse prövas i det föreslagna området och att Primula Byggnads AB får en markanvisning med förutsättningen att marken senare upplåts med tomträtt.

Den föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan, varför ändrad detaljplan måste beställas av stadsbyggnadskontoret.

Projektet ger staden tomträttsintäkter motsvarande ett avgäldsunderlag om ca 1,5 mnkr.

Stadens investeringsutgifter gäller främst anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt projektadministration.

Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering vilar på Bolaget.

Drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms inte öka.

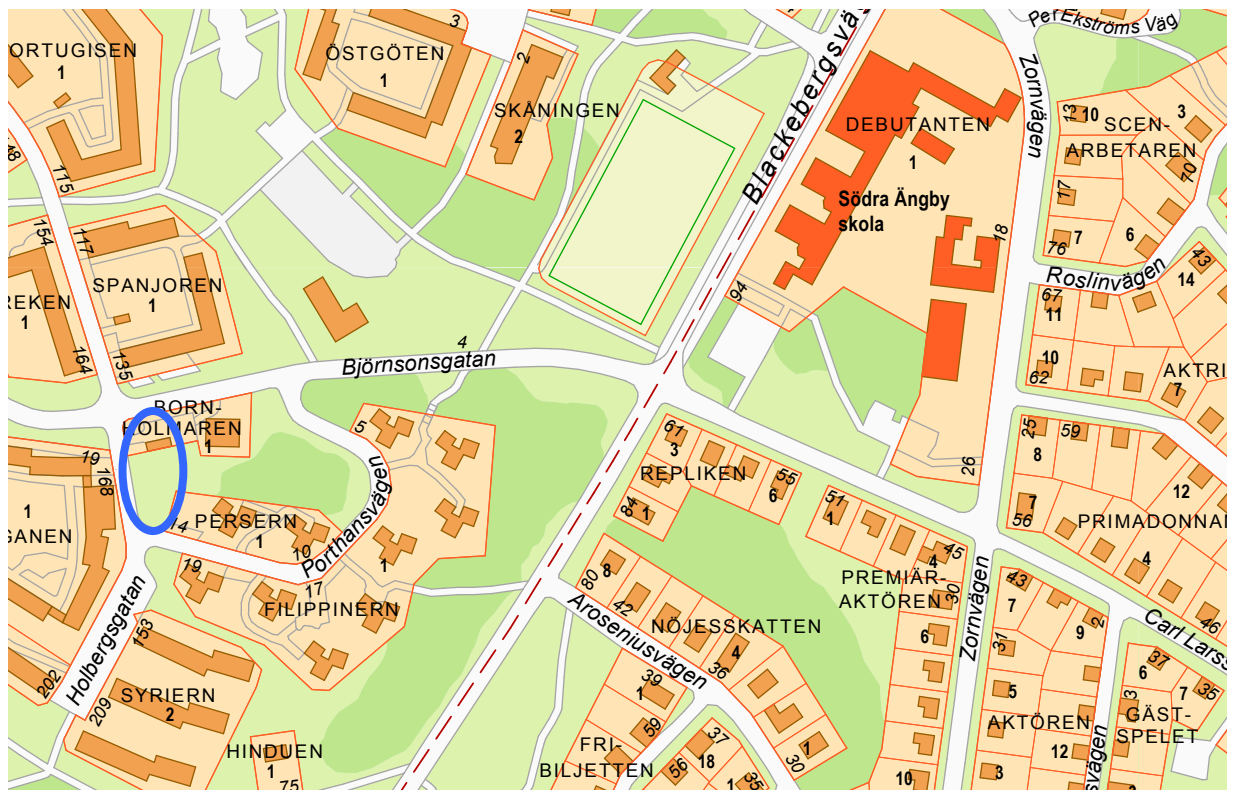
## **Bakgrund**

Primula Byggnads AB (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder med hyresrätt på del av Blackeberg 3:1 i Blackeberg. Bolaget som äger intilliggande fastighet Bornholmaren 1 ser möjlighet att bygga ett nytt punkthus på sin fastighet sammankopplat med en lamell på fastigheten Blackeberg 3:1.

Kombinationen ger möjlighet till ett helt garageplan under föreslagen bebyggelse som uppfyller stadens krav på p-tal. Punkthuset kommer att ligga på Bolagets egen mark medan lamellhuset kommer att ligga på stadens mark.

Platsen är en träd- och slybevuxen bergkulle längs Holbergsgatan.

## Översiktskarta



Inom stadsdelen Blackeberg bor ca 6 800 personer. För de 97 procent som bor i flerbostadshus bor 93 procent i hyresrätt och 7 procent i bostadsrätt.

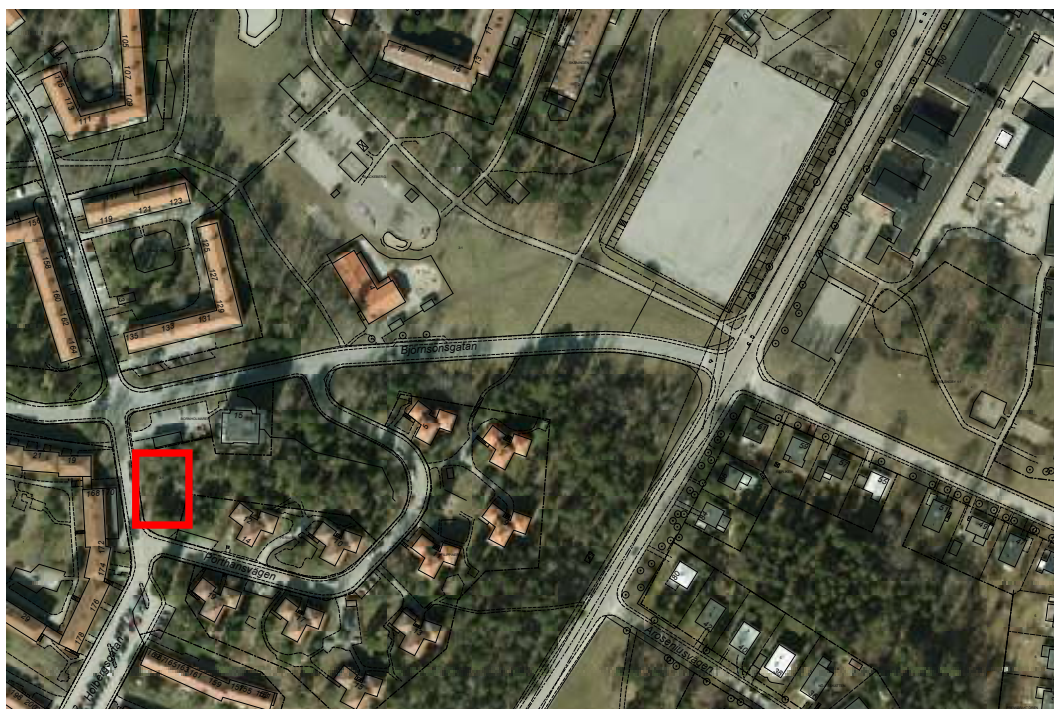
Marknämnden gav år 2006 AB Borätt markanvisning för ca 130 bostadsrättslägenheter på den gamla bollplanen väster om servicehuset på kv Dalbon i Blackeberg. Planen har vunnit laga kraft och byggstart är beräknad till andra halvåret 2011.

Svenska Bostäder påbörjar byggandet av ca 70 lägenheter utmed Björnsonsgatan under hösten 2010.

## Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet.  
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.  
Bolaget har avstämt projektet med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till projektet.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röd linje

## Utbyggnadsförslag

Bolaget har inkommit med utredningsskisser över området (se bildexempel nästa sida). Förslaget visar ett nytt punkthus inom Bolagets fastighet Bornholmaren 1 och ett lamellhus på stadens fastighet Blackeberg 3:1. Kombinationen av de två husen gör att parkeringen kan lösas i ett helt garageplan under de nya husen. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning, ett punkthus på nio våningar innehållande 18 lägenheter och ett lamellhus i fyra våningar innehållande 16 lägenheter. Exploateringsens innehåll och utformning får prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

## Utredningsskiss



Utredningsskiss Kv. Bornholmaren, 2010-04-27 Montage

PRIMULA

## Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Det anvisade markområdet kommer att ingå i en ny fastighet som upplåts med tomträtt till bolaget. Förslag till markanvisningsavtal bifogas (bilaga 1).

Bolaget har under de senaste åren erhållit en markanvisning om totalt 30 lägenheter.

Markanvisningsansökning har inte tidigare inkommit för det aktuella området.

## Konsekvenser

### *- Ekonomi*

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från tomträttsavgälden, motsvarande ett avgäldsunderlag om ca 1,5 mnkr. Stadens utgifter i projektet utgörs till största delen av anslutningsavgifter, fasighetsbildning och projektadministration. De totala investeringsutgifterna för projektet bedöms inte bli högre än att investeringsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering åvilar Bolaget.

Drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms inte öka.

### *- Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det föreslagna bebyggelseområdet ligger dels på Bolagets bebyggda fastighet dels på stadens parkmark, som är en slybevuxen bergkulle. Kontorets bedömning är att planerad bebyggelse inte medför någon nämnvärd påverkan. Behov av kompensationsåtgärder blir därför måttligt.

Några markföroreningar bedöms inte förekomma men får utredas i det fortsatta arbetet.

### *- Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Kompensation för ianspråktagen grönyta får utredas under projektets gång.

### *- Tillgänglighet*



Del av området är tidigare bebyggt och har goda förutsättningar för bra tillgänglighet. Tillgång till T-bana och buss finns inom 600 meter. Projektet skall genomföras i enlighet med stadens tillgänglighetskrav.

*- Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet ger bostäder i bra läge.

*- Näringsliv och jobb i regionen*

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen.

*- Påverkan på barn*

Närhet till skola och förskola är positivt för barnen. Eventuell påverkan på barn kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

## **Genomförande och tidplan**

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt år från och med tidpunkten när detaljplanearbetet kan påbörjas.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget.

## **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Den föreslagna exploateringen innebär att en mindre del av parken söder om Bolagets fastighet Bornholmaren 1 tas i anspråk.



Mot bakgrund till den stora efterfrågan på bostäder som föreligger bedömer kontoret att ianspråktagen markbit söder om fastigheten Bornholmaren 1 kan försvaras mot att attraktiva bostäder tas fram.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i anslutning till fastigheten Bornholmaren 1 till Bolaget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med förutsättningen att marken upplåts med tomträtt till Bolaget.

**Slut**