

Handläggare
Saba Carelli
Telefon 08-508 27 350**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Blackebergs Gård 1 m fl. i stadsdelen Blackeberg (70 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefKarin Norlander
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att uppföra 70 nya lägenheter i tre lameller, inom Blackebergs Gård 1 m fl. intill Ljunglöfska slottet i Blackeberg. Den nya bebyggelsen föreslås uppföras på befintliga markparkeringsplatser. Planförslaget har tagit hänsyn till områdets höga kulturmiljövärden genom dess gestaltning och placering av bebyggelse, samt begränsat intrånget i naturområdet.

Fastigheterna som omfattas av planförslaget är privata och ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB.

Plansamråd genomfördes under perioden 13 februari till 25 mars 2024. Under samrådet inkom 46 yttranden. Inkomna synpunkter gäller framför allt natur- och kulturvärden, dagvatten, skyfall, genomförandefrågor, skala och placering av föreslagen bebyggelse samt bortfallet av befintlig markparkering.

Kontoret är positivt till planförslaget och bedömer att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Kultur- och naturmiljöfrågor är centrala frågor för planen och stadsbyggnadskontorets bedömning är att befintlig bebyggelse går att förtäta och utvecklas på ett väl avvägt sätt.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

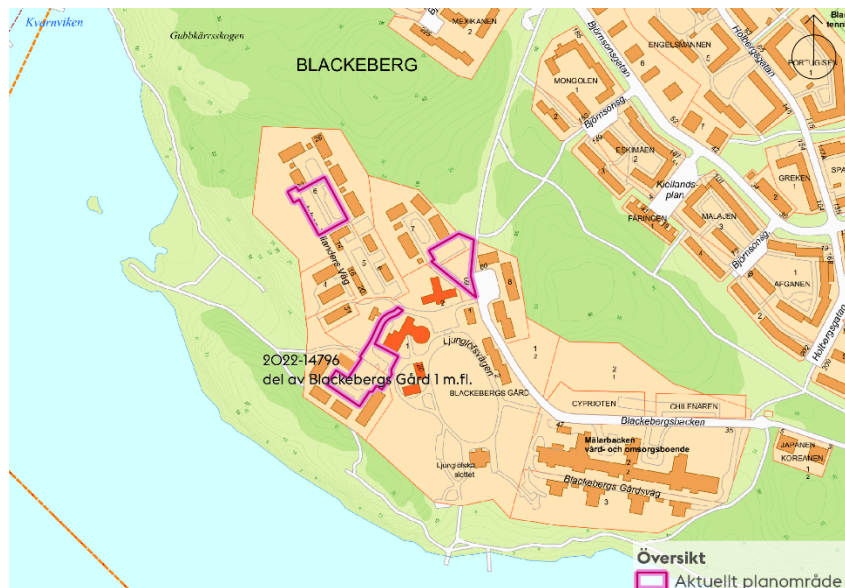
Syfte

Planförslaget syftar till att utveckla tre områden inom Blackebergs gård för ca 70 nya lägenheter. Nya byggnader utformas som lamellhus och bebyggelsen placeras på markparkering för befintliga bostäder. Bebyggelsens skala och utformning ska anpassas till områdets karaktär och placeras på ett sådant sätt att den inte påverkar de kulturhistoriska värdena negativt. Parkering ska lösas i underjordiskt garage samt med utökning av befintlig markparkering inom området.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Blackeberg och är ca 8120 kvm stort. Planområdet är uppdelat i tre olika delområden där samtliga angörs från Johan Tillanders väg via Blackebergsbacken. Området inrymmer idag bostäder, bostadsgårdar, markparkering, kontor, Bromma arbetsmarknadscenter, blåklassade Ljunglöfska slottet och Frimurarbarnhemmets byggnader samt anslutande park. Blåklassificeringen från Stadsmuseet innebär att miljöerna bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. I nära anslutning till planområdet finns Grimsta naturreservat med rekreativa och ekologiska värden, utsiktsplatser över Mälaren samt Blackebergs serviceboende och Mälarbackens vård- och omsorgsboende.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Det finns inga andra pågående planer inom området.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan har diarienummer 2004-06706 (laga kraft 2007). Detaljplanen syftade till att möjliggöra uppförande av nya bostäder, förskola och parkeringsanläggning inom fastigheten Blackebergs Gård 1. Stor del av detaljplanen reglerar varsamhet och bevarande för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och parkmiljö. Utöver detta reglerar befintlig detaljplan underjordiska ledningar, tillgänglighet för allmän gångtrafik samt tillgänglighet för tillfart till angränsande fastigheter. Genomförandetiden har gått ut.

Markägoförhållanden

Fastigheterna som berörs av planområdena ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger inom hinderbegränsad yta för Bromma flygplats. Det innebär att höga master och byggnadshöjder behöver stämmas av med Swedavia i tidigt skede.

Översiktsplan

Detaljplan för del av Blackebergs Gård 1 m fl. kan bidra till stadsbyggnadsmålen *En växande stad* och *En klimatsmart och tålig stad*. Planen bidrar med fler bostäder i ett naturnära läge med närhet till kulturmiljöer. Planen bidrar även till effektiv markanvändning, då befintlig markparkering tas i anspråk till förmån för bostäder.

Det är även miljömässigt hållbart att planen bidrar med fler mobilitetstjänster som ökar möjligheterna till hållbart resande för såväl befintliga som nya boende.

Genom att skapa fler bostäder i en attraktiv tunnelbaneförort med större centrum vid tunnelbanan ligger planförslaget i linje med utbyggnadsstrategin att *möjliggöra värdeskapande kompletteringar*.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet är beläget inom Blackeberg vars stadsbyggnadskaraktär i byggnadsordningen kategoriseras som grannskapsenhet. Grannskapsenheterna bör utvecklas med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, dalgångarna, den karakteristiska parkutformningen, de gemensamma bostadsgårdarna samt gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen.

Tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv som en samtida tolkning av platsens förutsättningar och beakta närliggande bebyggelse. Den gröna karaktären med förgårdsmark mot gaturummet samt den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation ska tas tillvara. Hårdgjord förgårdsmark samt parkeringsplatser på förgårdsmark och bostadsgårdar bör undvikas.

Nuvarande förhållanden



Snedsbild som visar Blackebergs gård samt planområdets ungefärliga läge och preliminära avgränsning.

Närområdets bebyggelse består av flerbostadshus i lameller i fyra våningar från 2010-talet med tillhörande bostadsgårdar och markparkering. Även kontor och Bromma arbetsmarknadscenter återfinns i närheten. Centralt mellan delområdena återfinns Frimurarbarnhemmen från 1920 och söder om delområdena återfinns Ljunglöfska villan (även kallat för "Ljunglöfska slottet") från sent 1800-tal.

Planområdet ligger direkt anslutning till Grimsta naturreservat som är ett tätortsnära kommunalt reservat. Befintlig bebyggelse omsluts av skog och gröna släpp samt förgårdsmark framför bebyggelsen är grepp som tillämpats från sena 1800-tal till det senaste tillägget i området från 2010. Norr om planområdet ligger Blackebergs centrum som nås via ett gång- och cykelstråk.

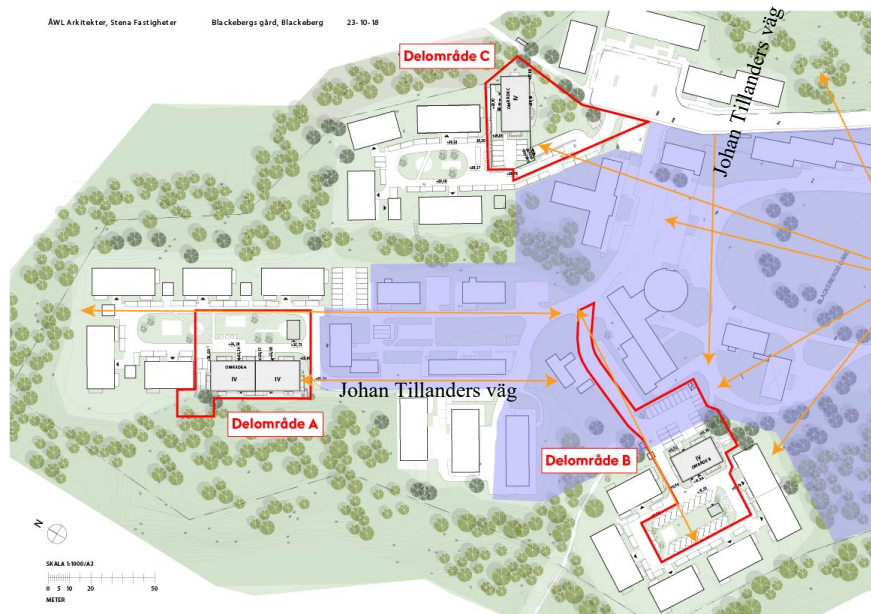
Den mark som är aktuell för bebyggelse används enbart för markparkering. Befintlig bostadsbebyggelse är ännu inte klassificerade av Stockholms stadsmuseum. Däremot är fastigheterna Blackebergs Gård 1 och 5, dvs. delarna med äldre bebyggelse i form av Ljunglöfska villan samt barnhemmet, markerade med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheterna har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör förtätning inom Blackebergs Gård 1 m fl. genom att medge:

- Ny bebyggelse för bostadsändamål i form av lameller inom delområde A, B och C.
- Underjordiskt parkeringsgarage inom delområde C.
- Ny infartsväg in till ny och befintlig bebyggelse inom delområde B



Situationsplan. Delområden är markerat med röd linje, känsliga siktlinjer är markerade med orange pil och blå yta visar på gränsen för blåklassat område (ÅWL 2023).

Den föreslagna bebyggelsen omfattar tre volymer i fyra våningar med inredd takvåning som utformas som lameller. Inom fastigheten Blackebergs Gård 1 (omfattar delområde B) kommer en pumpstation att flytta till följd av att angöringen till området ändrar placering. I Blackebergs Gård 8 (omfattar delområde C) tillkommer en ramp ner till garage intill befintlig tillfart.

Föreslagen gestaltning håller ett lågmålt och sammanhållet uttryck som knyter an till omgivande bebyggelse. De föreslagna byggnadernas taknock kan komma att överstiga omkringliggande bebyggelses höjd för att möjliggöra för trästomme. Takfoten håller samma linje som övrig bebyggelse, för att ge en jämn horisontallinje. Taklutningen speglar den befintliga bebyggelsens taklutning och föreslås avvika marginellt. Fasadens utformning och uttryck visar på ett släktskap med den befintliga bebyggelsen, vilket är puts i en varmvit nyans. Denna varmvita nyans återfinns i Frimurarbarnhemmets byggnad. Balkonger, uteplatser mot natur samt takkupor mot gård och natur möjliggörs.

Arkitektonisk idé

Blackebergs ursprungliga stadsbyggnadskaraktär präglas av tydliga gaturum och lamellhus som grupperas kring gröna gårdsrum. Stadsdelen inger en tydlig karaktär av grannskapsenhet. I enlighet med byggnadsordningen utformas den föreslagna bebyggelsen med ett medvetet förhållningssätt till befintliga bostadsgårdar, angränsande gator och bebyggelse samt rådande terräng med både

bergsformationer och naturmark. Bebyggelsen tar hänsyn till de befintliga kulturmiljövärdena i sin placering, skala, materialval och färgsättning. I delområde A och B har bebyggelsen placerats så den sluter kvarteren i enlighet med Blackebergs ursprungliga stadsbyggnadskaraktär, och i delområde C har bebyggelsen placerats så att påverkan på viktiga siktlinjer minimeras.



Översiktsbild över planområdet mot norr. Tillkommande bebyggelse är markerad med röd cirkel (ÅWL Arkitekter 2023).



Delområde A, gårdsvy från norr (ÅWL Arkitekter, 2023).



Delområde B, gårdsvy från söder (ÅWL Arkitekter, 2023).



Delområde C, gårdsvy från sydväst (ÅWL Arkitekter, 2023).

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget bland annat ändras genom att:

- Dagvattenutredning kompletteras.
- Parkeringsutredningen justeras och kompletteras.
- Parkeringen på gården inom delområde B flyttas till mer lämpligt läge så bilens närvaro på gården blir mindre påtaglig.
- Gatans dimensioner samt angöring för avfallshantering tydliggörs i planhandlingarna.
- Den översiktliga markmiljöundersökningen kompletteras med provpunkter på gården inom delområde B.
- Genomförandefrågor gällande bland annat ledningsomläggningar ses över.

Utöver de ovan beskrivna punkterna görs mindre justeringar och kompletteringar i planhandlingarna.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör för ca 70 bostäder upplåtna som hyresrätter och/eller bostadsrätter. Stockholm växer och det är viktigt att kunna möta stadens ökade behov av bostäder i takt med detta. Planförslaget bidrar med nya bostäder för att uppnå bostadsmålet.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget ger möjlighet till blandade bostadsformer och ger bostadsmöjligheter för de som önskar att bo i en attraktiv del av Stockholm. Tillgången till nära natur är stor och ger goda möjligheter till lek, rörelse och rekreation för både barn och vuxna.

Kulturmiljö i en växande stad

Områdets befintliga kulturmiljövärden kommer påverkas i viss utsträckning vid ett plangenomförande. De nya husen närmar sig den äldre bebyggelsen som idag är blåklassad enligt Stadsmuseet. Det medför att upplevelsen av barnhemmet som ”en fristående plats” i skogen påverkas då nya byggnader får en mer framträdande position i stadsbilden. Utöver detta kan även vyerna från det centrala parkrummet, mellan Ljunglöfska villan och skolbyggnaden, påverkas genom att utblickar får en mer byggd inramning. Även skolhusets funktion som solitär byggnad påverkas av förslaget.

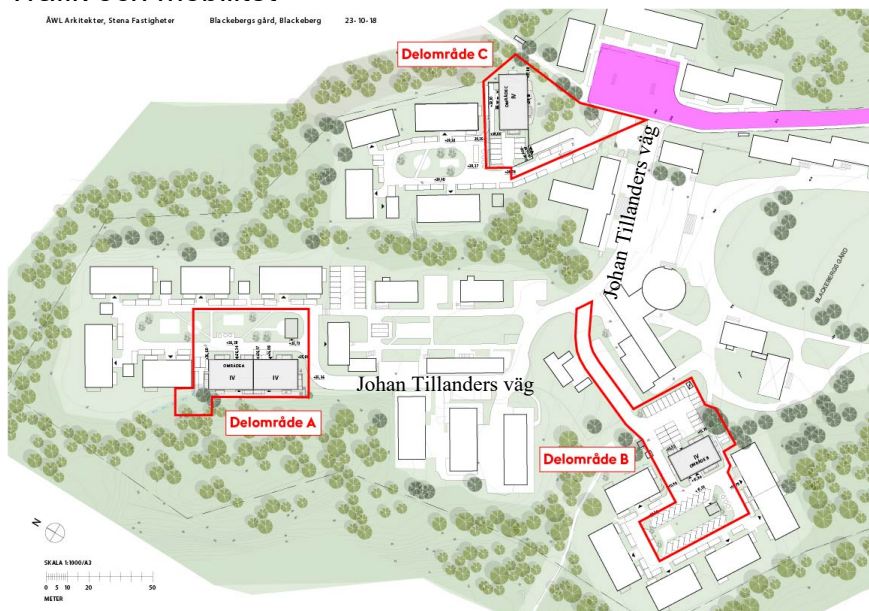
För att minimera risken för påverkan på kulturmiljövärdena har hänsyn tagits till befintlig blåklassad bebyggelse i sin utformning, skala och placering. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att uppföra ny bebyggelse inom samtliga delområden, men att hänsyn behöver tas till viktiga siktlinjer från omkringliggande områden med högt kulturvärde. Dessa tydliggörs på situationsplanen på sidan 6. Kontoret har genom en utformningsbestämmelse reglerat takkupors bredd i siktlinjerna.

Planförslaget styr även markens anordnande och vegetation i de lägen som föreslagen bebyggelse skulle kunna bli framträdande. Inom delområde B skyddas ett antal träd så att dessa inte tas ned. Inom delområde C reglerar planen att marken ska ansluta i nivå med omgivande terräng, samt att träden som finns inom samma område skyddas.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen ska utformas med kvalitativa och hållbara material som kan stå i generationer framöver. Den nya bebyggelsens höjd möjliggör för t.ex. trästomme. Detaljplanen reglerar även att bebyggelsen ska uppföras i puts i varmvit kulör likt bebyggelsen som finns i området idag. Kontoret har reglerat detaljplanen med dessa utformningsbestämmelser då det varit viktigt att gestaltningen utgår från den befintliga bebyggelsen. Med en hög arkitektonisk kvalitet kan föreslagen bebyggelse bidra till arkitektoniska mervärden i området.

Trafik och mobilitet



Situationsplan med delområden markerade. Rosa yta visar allmän väg, alla andra gator befinner sig på kvartersmark (ÅWL Arkitekter 2023).

Den nya bebyggelsen i delområde A och B angörs från Johan Tillanders väg. I delområde B flyttas infart till området så att den går mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse i väster. Den nya bebyggelsen i delområde C angörs från Blackebergsbacken, varvid en in- och utfart till garage möjliggörs parallellt med befintlig väg. Samtliga gator inom området ligger på kvartersmark, den enda allmänna vägen in till området är Blackebergsbacken och den slutar kring vändplatsen, se situationsplan med markerad allmän väg ovan. Andelen trafikrörelser på Johan Tillanders väg bedöms öka något när nya bostäder tillkommer. Trafikseparering för gång- och cykeltrafikanter är i dagsläget inte aktuellt, då området i stor del är utbyggt och det inte finns utrymme som möjliggör för tillgängliga gång- och cykelbanor. Fastighetsägaren har möjlighet att placera ut farthinder för att minska hastigheten i området.

Avfallsinsamling kan nå utomhus inom 25 m från entrén.
Möjlighet att anordna RHP- lats finns i garage samt i anslutning till entréerna.

Möjliggörande av bebyggelse på befintlig markparkering innebär att dessa parkeringsplatser kommer försvinna. Planförslaget medger däremot parkeringsplatser i garage under delområde C. Att markparkeringen byggs bort och delvis förläggs i garage gör att biltrafiken i området blir mindre påtaglig. Inom delområde B finns det parkeringsplatser på bostadsgården och lite utrymme för lek för barn. Projektet har för avsikt att studera gården närmare för att se om det går att minska antalet parkeringsplatser till förmån för en grönare bostadsgård men mer lekmöjligheter för barn.

Grön och vattennära stad

Bebyggelsens placering har tagit hänsyn till angränsande naturmark och gör ett mindre intrång i naturområdet inom delområde A än vad som presenterades i start-PM. Bebyggelsen inom delområde A är placerat så att den håller samma avstånd mot gata som den angränsande bebyggelsen. Vid uppförande av bebyggelse inom delområde A kommer två träd avverkas, ett av påtagligt naturvärde samt ett med visst naturvärde. Bedömningen är att den begränsade avverkningen inte har någon negativ betydelse för naturvärdesobjektet eller de arter som lever i området.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Vid skyfall kommer alla föreslagna dagvattenlösningar för fördröjning gå fulla och då kommer vatten avrinna ytligt till befintliga rinnvägar. Utan justering av marknivåerna ses att en ny instängd punkt skapas vid anläggande inom delområde A. För att inte skapa en lågpunkt på denna plats behöver en planen säkerställa avrinning mot naturmarken nordväst om delområde A. Till granskning kommer dagvatten- och skyfallsutredningen samt planhandlingarna justeras och kompletteras.

Högfluorerande ämnen har påvisats i grundvatten från delområde B i halter som överskrider Livsmedelsverkets riktvärde. Eftersom området ska bebyggas med bostäder så ska riktvärden för känslig markanvändning tillämpas. En planbestämmelse har lagts in i plankartan om att startbesked inte får ges förrän förorenad mark sanerats så att värden för känslig markanvändning uppnås

Teknisk försörjning

Planområdet är redan anslutet till befintligt vatten- och avloppsledningsnät. Området är även anslutet till befintligt elnät, och inför granskning ska stadsbyggnadskontoret undersöka möjligheten att utöka befintlig elnätstation. Idag går även fjärrvärmeledningar under bebyggelsen inom delområde B. Kontoret ska se över möjligheten att göra en ledningsomläggning inför granskning.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd genomfördes under perioden 13 februari till 25 mars 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Blackebergs bibliotek och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidning den 17 februari 2024. Samrådsmöte hölls i Blackebergs gymnasium 6 mars 2024.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 15 december 2022 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart uttalade nämnden att det är positivt att fler bostäder tillskapas på redan hårdgjord mark, men att bebyggelsen inom delområde A i högre grad placeras på hårdgjord mark och minskar intrång på naturmark och den regionala grönkilen. För övriga delområden är det viktigt att i skala och utformning ta hänsyn till angränsande värdefull kulturmiljö.

Inför samråd har bebyggelsen inom delområde A placerats på hårdgjord mark i högre grad och därmed minskat sitt intrång i naturmarken. Tillkommande bebyggelse förhåller sig till angränsande värdefull kulturmiljö genom att den placeras så den sluter kvarteren inom delområde A och B och grupperas ytterligare kring gårdsrummet. Detta är i linje med utveckling inom grannskapsenheterna i Stockholms stadsbyggnadsordning och dess placering förhindrar även intrång i det blåklassade området. Inom delområde C har kontoret valt att placera bebyggelsen i vinkel för att sluta kvarteret samt minska påverkan på en värdefull siktlinje

från parken genom att låta befintliga tallar och vegetation bli synlig i första hand. Tillkommande bebyggelse håller en fyravåningsskala med inredd takvåning, vilket förhåller sig till befintlig fyravåningsskala. Takfotslinjen följer den befintliga bebyggelsen, med en viss skillnad i taknock för att möjliggöra för trästomme. Även takvinkel skiljer sig marginellt jämfört med befintlig bebyggelse. I de känsliga siktlinjerna har tillkommande takkupors bredd begränsats med hänsyn till värdefull kulturmiljö i området.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet har 46 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran eller tillstryker planförslaget men framför synpunkter i sak. Framförallt gäller det kulturvärden kopplade till Ljunglöfska slottet samt Frimurarbarnhemmets äldre bebyggelse och hur tillkommande bebyggelse ligger närmare den blåklassade gränsen och påverkar siktlinjer till viss grad. Stadsbyggnadskontoret anser att det är möjligt att uppföra bebyggelse i samtliga delområden men har för avsikt att studera delområdenas skala och gestaltning ytterligare till granskning. Även synpunkter på dagvatten- och skyfallshanteringen har inkommit, varpå stadsbyggnadskontoret ser att detta går att hantera inför granskning. I övrigt inkom det många synpunkter kring parkeringsfrågan och kontoret avser att arbeta vidare med frågan till granskning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret anser att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	januari 2025
Antagande SBN	juni 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positiv till planförslaget då det bidrar till en värdeskapande komplettering på befintlig markparkering i området. Planförslaget möjliggör för goda boendekvaliteter i ett attraktivt område i Blackeberg, med närhet till både Ljunglöfska slottet, utkiksplatser över Mälaren och närhet till Grimsta naturreservat. Planförslaget inordnar sig i områdets skala och bebyggelsestruktur. Vidare värnar förslaget om den värdefulla kulturmiljön genom reglering av höjder och gestaltning för att minska negativ påverkan, samt genom att skydda värdefulla träd. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Kulturmiljöfrågorna är centrala och planarbetet kommer framöver att fokusera ytterligare på gestaltningen av de tillkommande volymerna och relationen mellan befintlig och ny bebyggelse. Då detaljplanen tar markparkering i anspråk i förmån för bostäder blir det viktigt att hitta en lämplig lösning för parkering för befintliga såväl som tillkommande boende. Kontoret kommer därför studera frågan närmre inför granskning. Kontorets samlade bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT