

Handläggare
Stella Svanberg
Telefon 08-508 27 406**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Norrmannen 11 samt del av Grimsta 1:5 och del av Blackeberg 2:23 i stadsdelen Blackeberg (ca 100 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Karin Norlander

Sammanfattning

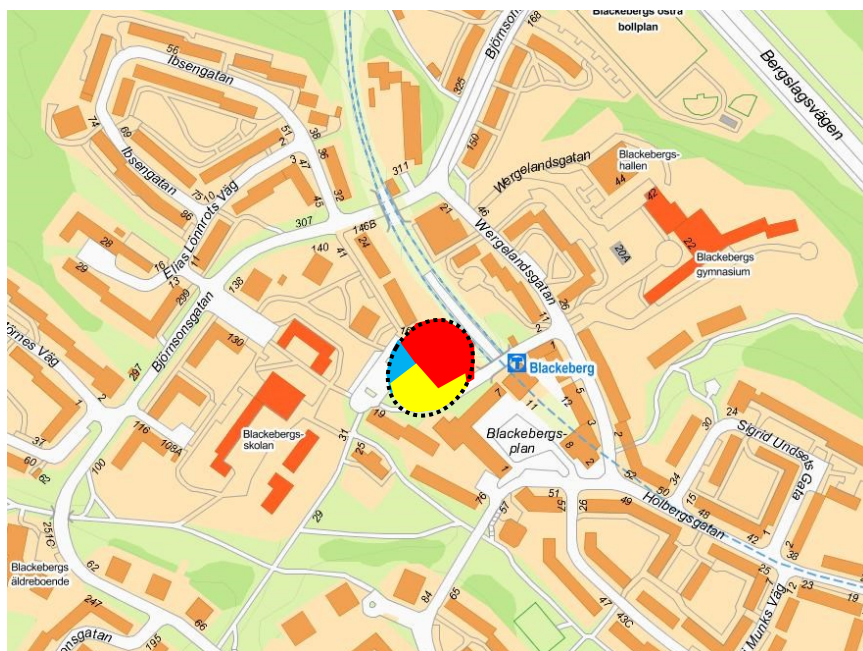
Syftet med detaljplanarbetet är att planlägga för ny bebyggelse invid Vinjegatan intill Blackebergsplan (även kallat Blackebergs torg) som möjliggör för bostäder och verksamheter samt ersätter den befintliga vårdcentral som finns på platsen idag.

En viktig utgångspunkt för att pröva bebyggelse på fastigheterna Norrmannen 11, del av fastigheten Grimsta 1:5 och del av Blackeberg 2:23 är att den nya bebyggelsen förhåller sig väl till Blackebergs befintliga stadsbyggnadskaraktär och att vårdcentralen som funktion finns kvar. Den nya bebyggelsen kan ses som en förlängning av centrumområdet och ska stötta det centrumborg som är navet i stadsdelen. Tillkommande bebyggelse ska stärka de stråk som finns mellan lokala målpunkter och rekreationsområden. Ny bebyggelse på fastigheterna innebär att man kommer behöva riva de två byggnader som står på platsen idag och att Vinjegatan förskjuts i sydvästlig riktning. Planområdet utgörs av mark som är upplåten med tomträtt till Primula AB och av allmän platsmark som ägs av Stockholm Stad. Exploateringsnämnden behandlar ett ärende att anvisa mark inom fastigheterna Norrmannen 11 och Blackeberg 2:23 samt del av fastigheten Grimsta 1:5 till Primula Byggnads AB den 21 september 2017.

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

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer i ett kollektivtrafikhärläge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med utlåtandet.



Karta över norra delen av stadsdelen Blackeberg med aktuellt område för planförslag markerat med svart streckad cirkel. Aktuella fastigheterna inom planområdet är Norrmannen 11 (röd), del av Blackeberg 2:23 (blå) och del av Grimsta 1:5 (gul) ungefärligt markerade i rött, blått och gult.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanarbetet är att planlägga för bostäder, centrumändamål och vård intill Blackebergsplan som förhåller sig till Blackebergs stadsbyggnadskaraktär. Planen ska möjliggöra för bostäder och verksamheter samt säkerställa ersättning av befintlig vårdcentral.

Bakgrund

Exploateringskontoret markanvisade 2011 delar av fastigheten Grimsta 1:5 till Primula AB för bebyggelse av hyresrätter. Stadsbyggnadskontoret ställde sig positiv till att man utvecklade platsen men inte med det förslag som byggaktören ansökt om som skulle påverka Blackebergs områdesstruktur negativt. År 2016

köpte Primula AB tomträtten på fastigheten Norrmannen 11 av Hemfosa AB. Med anledning av de förändrade förutsättningarna för projektet krävs ett nytt beslut i ärendet och Primula AB har 2017 ansökt om en ny markanvisning som syftar till att utveckla fastigheten Norrmannen 11 samt delar av den allmänna platsmarken på fastigheten Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 med ny bebyggelse. Den nya markanvisningen kommer att tas upp för beslut i exploateringsnämnden 2017-09-21. Detta Start-PM förutsätter att exploateringsnämnden antar markanvisningen. En ny bebyggelse på fastigheten Norrmannen 11 innebär att man kommer riva de två befintliga byggnader som står där idag.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger intill Vinjegatan som kopplar samman ett flertal viktiga målpunkter och är i direkt anslutning till centrumtorget Blackebergsplan. I anslutning till Vinjegatan i sydväst finns ett grönstråk som leder till rekreationsområdet Blackebergsstråket. Planområdet omfattar fastigheten Norrmannen 11 där det idag står två byggnader, varav en är en vårdcentral, del av fastigheten Grimsta 1:5 och del av fastigheten Blackeberg 2:23. Planområdets del som går in över Grimsta 1:5 omfattar delar av Vinjegatan med tillhörande grönremsa och angränsar i väster till en större markparkeringsyta som ligger inom fastigheten Blackeberg 2:23.

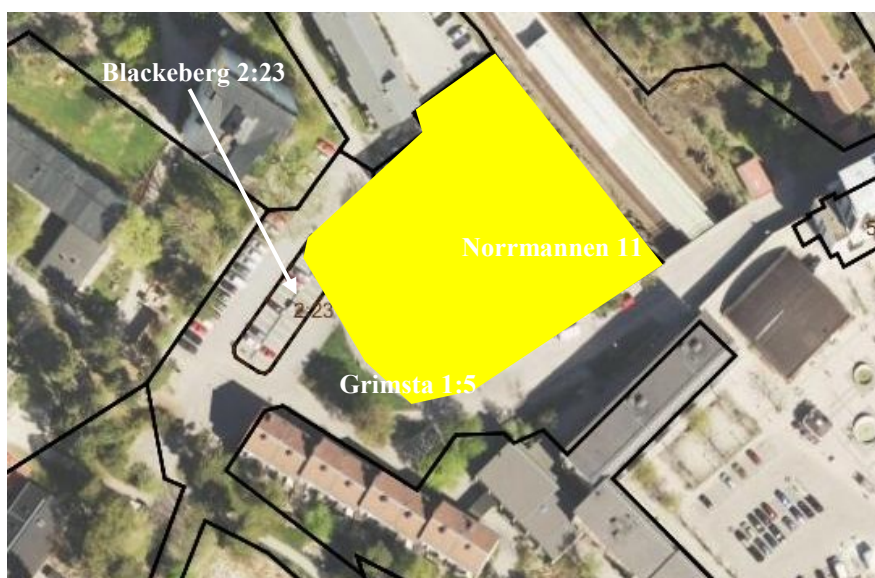


Illustration över aktuella fastigheter, planområdet ungefärligt markerat med gult.

Markägoförhållanden

Aktuellt område ligger dels på mark upplåten med tomträtt (Norrmannen 11) och dels på allmän platsmark (del av Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23) som ägs av Stockholm Stad. Primula AB köpte 2016 tomträtten på fastigheten Norrmannen 11 av Hemfosa AB.

Tidigare ställningstaganden

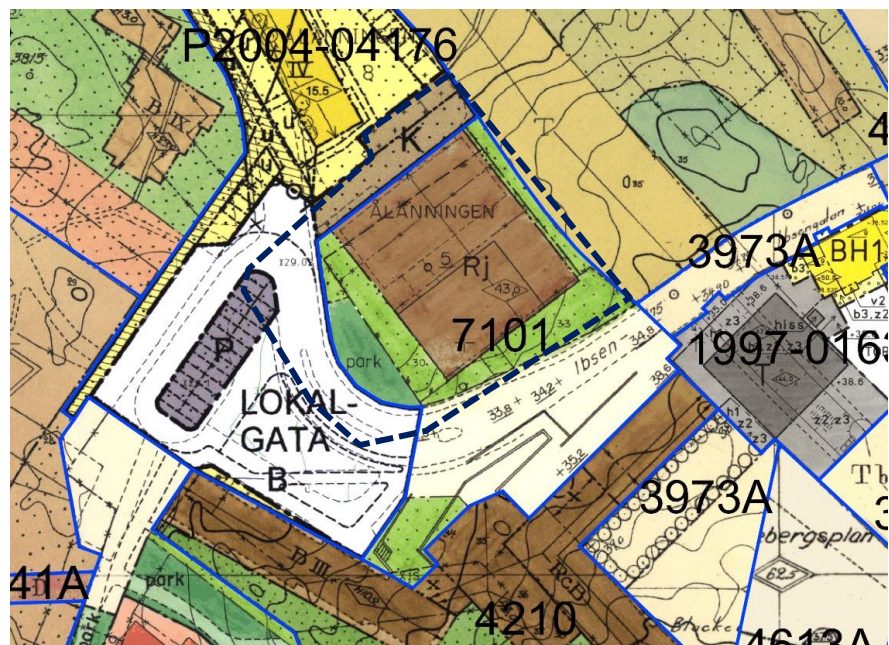
Översiktsplan

I gällande översiktsplan (ÖP 2010) är Blackeberg markerat som tät stadsbebyggelse. Närmaste tyngdpunktsområden är Brommaplan och Vällingby. Området kring Bergslagsvägen är markerat som ett utvecklingsområde. Kollektivtrafikhänsynerna prioriteras som utgångspunkt för bostadsförsörjningen.

I förslag på ny översiktsplan som är på utställning fram till 3 september 2017 är målet för Blackebergspan att utvecklas genom kompletterande bebyggelse, verksamheter och service. Övergripande mål för stadsbyggandet är att stimulera det lokala stadslivet genom att stärka lokala centrum med befolkningsunderlag, utbud och kvalitéer som gör dem livskraftiga vilket bidrar till en starkare social sammanhållning inom stadsdelarna. Bostadsbestånden ska vara varierade och de offentliga rummen välgestaltade. Markanvändningen ska vara effektiv vilket innebär att mark som idag är lågt utnyttjad nyttjas mer effektivt.

Program

För närområdet gäller Blackebergsvägens områdesprogram som antogs 2013.



Planmosaik med, planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller planerna PL7101 från 1970 och P2004-04176 från 2004. För fastigheten Norrmannen 11 gäller detaljplanen PL7101 som är planlagd för kontor, småindustri och byggnadskvarter. Blackeberg 2:23 och del av Grimsta 1:5 ligger inom P2004-04176 och är planlagd för gatumark och parkering.

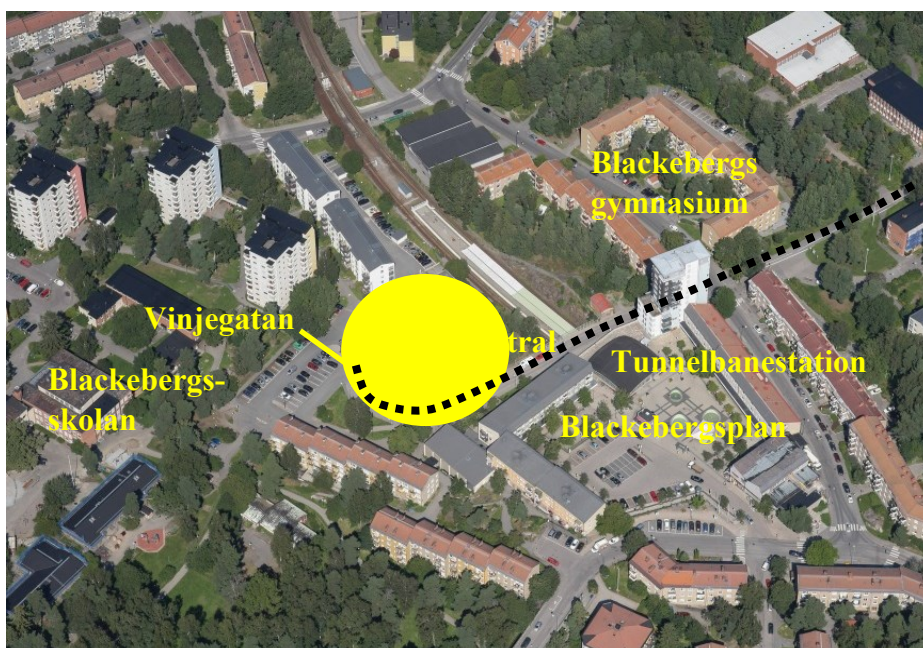
Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisar mark inom fastigheterna Norrmannen 11 och Blackeberg 2:23 samt del av fastigheten Grimsta 1:5 till Primula Byggnads AB den 21 september 2017.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

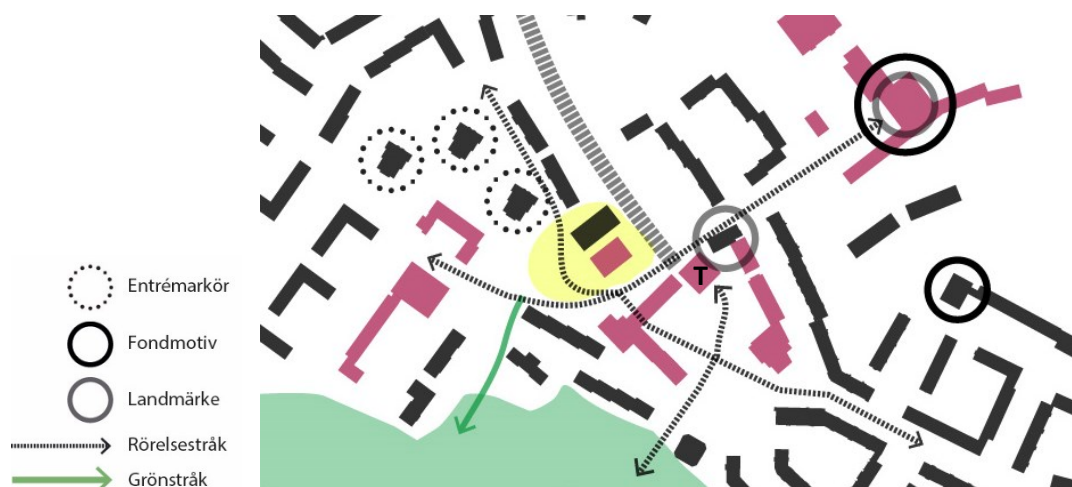
Blackeberg är en tunnelbaneförort, byggd huvudsakligen på 1950-talet i kuperad terräng. Stadsdelen har en tydlig stadsbyggnadsstruktur med naturen som utgångspunkt för bebyggelsen. Stadsdelen består främst av lamellhus om tre till fyra våningar som bildar halvslutna kvarter med öppningar delvis genom portiker med parkstråk och gatudragningar som följer topografin. Punkthus om 9-10 våningar finns strategiskt placerade inom stadsdelen för att markera landmärke eller entréområde och även placerade som fondmotiv. Centralt i området finns Blackergsplan som utgör en torgbildning med tunnelbanestationen Blackeberg och lokaler i bottenvåning på byggnader om två våningar som omger torget. Utöver kommersiella verksamheter finns även bibliotek och teater i anslutning till torget. Offentliga byggnader som Blackebergs gymnasium och Blackebergsskolan finns i närheten av centrumområdet.



Snedbild över Vinjegatans omgivning. Aktuellt planområde markerat med gul cirkel. Flygbilden visar hur planområdet angränsar till Vinjegatan (streckad svart linje) och ligger i nära anslutning till centrumtorget Blackebergsplan.

tunnelbanestationen Blackeberg, Blackebergs gymnasium, Blackebergsskolan samt vårdcentralen.

Vinjegatan är en central gata som går mellan Blackebergs gymnasium, tunnelbanans norra entré, vårdcentralen samt baksidan av Blackbergsplan och vidare mot Blackebergsskolan. Befintlig bebyggelse på fastigheten Norrmannen 11 samt grönytan sydväst om fastigheten med intilliggande markparkering skapar tillsammans en otydlig definiering av stadsrummet och gaturummet. Även det centrala parkstråk som utgår från parkeringsplatsen är otydlig i stadsbilden.



Kartläggning av planområdets närmiljö som beskriver viktiga stråk och målpunkter (markerade i rosa) samt olika högdalars funktion i stadsbilden (markerade med olika cirklar). De olika bebyggelsestyperna i Blackeberg framgår tydligt med lamellhus som bildar halvslutna kvarter, högdalar som markerar och torgbildning samt offentliga funktioner i nära anslutning till tunnelbanestationen. Planområde markerat med gult. Grön färg markerar stadsdelens rekreatiomsområde Blackebergsstråket.

Kulturhistoriskt värde

Större delen av Blackebergs bebyggelse har klassats som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grön) av Stadsmuseet. Flertalet byggnader har väl bearbetade fasader i puts, med fina detaljer i kulörer, burspråk, balkonger m.m. Hus i park-temat och markplaneringen är avgörande för stadsdelens karaktär.

Kollektivtrafik

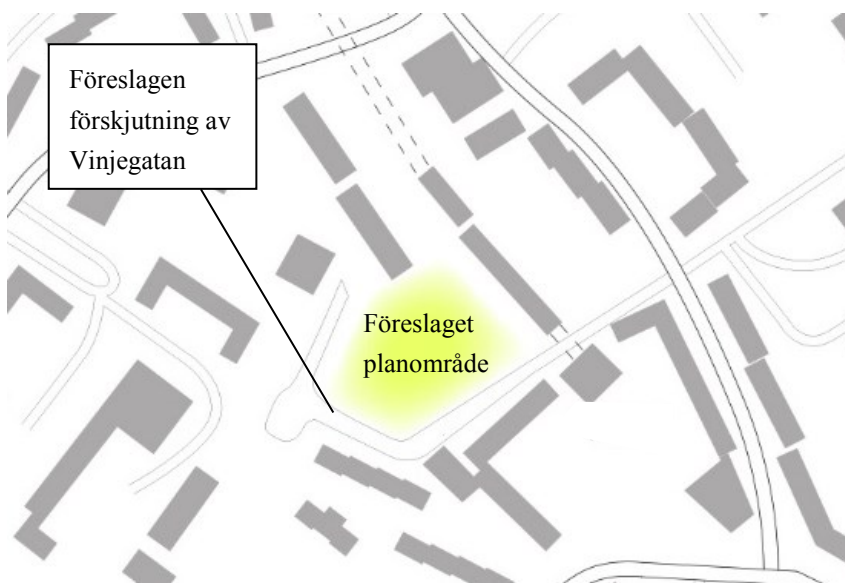
Det aktuella området ligger ca 50 m från Blackebergs tunnelbanestation.

Grönytor

Ett centralt parkstråk leder från markparkeringen intill Vinjegatan vidare söderut mot rekreatiomsområdet Blackebergsstråket.

Planförslaget

Planförslaget kommer att utformas utifrån stadens översiktsplan och nedan nämnda utgångspunkter för planområdet. Planförslaget innebär att man kommer utveckla fastigheten Norrmannen 11 och delar av fastigheter Grimsta 1:5 med ca 100 bostäder, en ersättning av befintlig vårdcentral och en utveckling av lokaler utmed Vinjegatan.



Planområdet markerat med gul färg som föreslås utvecklas med bebyggelse i enlighet med översiktsplanen och utgångspunkterna inför planarbetet. Förslag på förskjutning av Vinjegatan åt sydväst.

Den nya bebyggelsen innebär att man kommer behöva riva de två befintliga byggnader som står inom fastigheten Norrmannen 11. Även delar av den allmänna platsmarken inom Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:3 som ligger i anslutning till fastigheten Norrmannen 11 föreslås utvecklas med ny bebyggelse. I och med den nya bebyggelsen kommer Vinjegatan behöva förskjutas i sydvästlig riktning och ledningar under gatan kommer därför behöva läggas om. Förslaget innebär att man tar helhetsgrepp på ett område som idag är en baksida till stadsdelens centrala torg Blackbergsplan.

Utgångspunkter för planarbetet

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram fyra utgångspunkter som ska ligga till grund för utvecklingen av fastigheterna tillsammans med de förhållningssätt som gäller i enlighet med översiktsplanen. Målet med utgångspunkterna är att utveckla platsen i harmoni med staden som helhet samt stadsdelens särdrag och den närmiljö som är i direkt anslutning till planområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår följande utgångspunkter:

1. Stadsbyggnadsstruktur

Strukturen för den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den helhet i stadsbyggnadstypologi som kännetecknar och är unik för stadsdelen. Det är viktigt att man i den föreslagna bebyggelsen kan läsa av och förstå hur den nya bebyggelsen hör ihop med stadsdelen som en helhet.

2. Platsspecifika förutsättningar

Nytt tillägg bör i volym och struktur relatera till det befintliga samtidigt som det bör kunna avläsas som nutida komplettering. Anpassning till topografi ska kunna avläsas i byggnadens gestaltning och Vinjegatans roll som stadsrum och viktigt stråk mellan målpunkter ska förstärkas. Entréområde till Blackebergsplan och även till grönstråket som angränsar till planområdet i sydväst bör förtydligas inom projektet.

3. Centrumområdet

Centrumtorget Blackebergsplan ligger lite högre än omkringliggande bebyggelse som med sin skala förhåller sig lågmält till centrumtorget. I en utveckling av området ska den nya bebyggelsens skala förhålla sig till centrumtorget som central punkt och stötta det befintliga torgets centrumfunktioner. Verksamheter och vårdcentral ska placeras utmed Vinjegatan och bebyggelsen ska upplevas som en förlängning av centrumområdet västerut mot Vinjegatan. Det som idag upplevs som en baksida till centrumtorget ska istället fogas samman till en helhet.

4. Arkitektur

Färg och materialval ska inspireras av den ursprungliga färgskala och struktur som finns inom stadsdelen med väl utformade byggnadsdetaljer.

Bil- och cykelparkeringstal

För projektet gäller parkeringstal för cykel på ca 2,5 platser per 100 kvm BTA och ett lägesspecifikt parkeringstal för bil på ca 0,47 platser per 100 kvm BTA. Parkeringstalen kommer undersökas under planprocessen i förhållande till olika mobilitetsåtgärder.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbild

Centrumområdet med Blackebergsplan vars baksida vetter mot det aktuella planområdet utgörs av ett oklart/odefinierat stads- och gaturum som med fördel skulle kunna förtätas. Eftersom platsen ersätts med ny bebyggelse är det viktigt att skapa fler mervärden än det som den befintliga bebyggelsen åstadkommer idag. Det är även av vikt för Blackebergs unika stadsbild och struktur att områdets grammatik följs vad gäller byggnadsvolymer och skala, byggnadsstrukturer och gestaltning samt kopplingar mellan målpunkter och grönområden.

Miljö

I sitt utlåtande över behovsbedömning har miljöförvaltningen konstaterat att den viktigaste frågan rör trafikbuller från tunnelbanan och Vinjegatan. Bullret från trafiken bedöms inte överstiga gränsvärdena för den ekvivalenta ljudnivån. Hantering av buller kommer utredas vidare under planprocessen.

Inom närområdet finns ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. Den vegetation som planeras i och med planprojektet bör därför i den mån det är möjligt stärka habitatnätverket. I samband med exploateringen bör även områdets förmåga att fördröja dagvatten undersökas och hanteras.

Inom fastigheten Närkingen 5, som ligger intill planområdet, finns en potentiell markförorening enligt Länsstyrelsen. En bedömning har gjorts av Miljöförvaltningen som anser att det inte finns förmodad risk att den eventuella föroreningen har spridit sig till planområdet.

Platsens kulturhistoriska värde

Stadsmuseet konstaterar att byggnaderna inom fastigheten Norrmannen 11 har ett visst kulturhistoriskt värde och en positiv inverkan på stadsbilden. Byggnadernas kulturhistoriska värde utgörs av att vårdfunktionen är ett viktigt inslag i 1950-talets ideal om social uppbyggnad vilket ger ett samhällshistoriskt värde. Museet anser därför att vårdcentralbyggnaden närmast Vinjegatan bör bevaras. Stadsmuseet ser också en risk att centrumtorget utarmas om handelsfunktioner förflyttas utanför torget. I och med att vårdcentralen ersätts inom den nya bebyggelsen anser staden att stadsdelens planstruktur med den sociala uppbyggnaden kan bibehållas och en rivning av byggnaden påverkar därmed inte det samhällshistoriska värdet.

Konsekvenser för service

De nya bostadshusen innebär ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. Ett tillskott på 100 lägenheter genererar i snitt 25 st förskoleplatser. Stadsdelsförvaltningen har idag flera pågående projekt för att öka framförallt förskoleplatser inom stadsdelen. Skol- och förskolebehovet ska studeras vidare i fortsatt detaljplanearbete. Utbildningsförvaltningen undersöker i dagsläget en eventuell utbyggnad av bland annat Södra Ängbyskolan.

Projektet ökar även i viss mån efterfrågan på övrig service. På Blackebergsplan och utmed Vinjegatan finns bl.a. bibliotek, mataffärer och flera mindre näringsidkare. Projektets syfte är att möjliggöra för lokaler i bottenvåning mot Vinjegatan som kommer utöka servicen i området.

Jämställdhet och trygghet

I Blackeberg upplever både män och kvinnor otrygghet av olika anledningar och kvinnors oro eller rädsla för att bli utsatta är större än männens. Främst upplever både män och kvinnor oro att röra sig inom stadsdelen och hem från eller till tunnelbanan under dygnets mörkare timmar. Ett nytt tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåning inom planområdet, som ligger i direkt anslutning till Blackebergs tunnelbana, kommer dels öka genomströmningen av folk och dels fler ögon som ser och resultera i och ökad trygghet i stadsdelen. Planområdet berör således målen om en jämställd stadsplanering genom att öka antalet människor som rör sig i närheten av tunnelbanestationen och inom stadsdelen vilket ökar tryggheten och känslan av trygghet för både män och kvinnor. Nytt tillskott av bebyggelse i kollektivtrafknära läge ger också en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik.

Ekonomi och genomförande

Kostnader för planarbetet regleras genom planavtal som har tecknats med byggaktören.

Planprocess och tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Preliminär tidplan

Planstart:	September 2017
Samråd:	Q2 2018
Granskning:	Q4 2018
Antagande i SBN:	Q1 2019

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret bedömer att en utveckling av området kan bidra positivt till det idag odefinierade stadsrum som ligger centralt beläget inom stadsdelen. En förtätning av området är i enlighet med stadens mål att komplettera i kollektivtrafiknära läge, förbättra det offentliga gaturummets kvalitet, arbeta med jämställd stadsplanering och att uppnå stadens bostadsmål. En utveckling av ny bebyggelse intill Vinjegatan kommer att kunna skapa ett tryggare och aktivare centrumområde.

Ny bebyggelse inom planområdet innebär en möjlighet för stadsdelens unika karaktär att utvecklas och kompletteras. Området kräver dock att man förhåller sig till det sammanhang platsen befinner sig i med den tydliga stadsbyggnadsstrukturen och de befintliga målpunkterna samt stråken.

Under planarbetet kommer de centrala frågorna för projektet vara att skapa en god helhetsmiljö som förhåller sig till befintlig kulturmiljö samtidigt som hanteringen av buller och dagvatten säkerställs. Det blir även viktigt att kompensera för de vegetationsytor man tar i anspråk och att projektet i den mån det är möjligt stöttar habitatnätverket för barrskogsfåglar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

SLUT