

**Handläggare**  
Per Jerling  
Telefon 08-508 27 594**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för Vinjegatan invid fastigheten Norrmannen 11 m.fl, i stadsdelen Blackeberg (120 bostäder och centrumverksamhet)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Stadsbyggnadsnämnden överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse för cirka 120 lägenheter och centrumverksamhet med bland annat en ny vårdcentral. Bebyggelsen ska i sin gestaltning ta inspiration från och hänsyn till omgivande stadsbyggnadskaraktär i Blackeberg. Planförslaget innebär en delvis annorlunda bebyggelsestruktur i området jämfört med den befintliga bebyggelsen. Det tillkommande kvarteret är mer slutet och är högre än äldre kvarter i stadsdelen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det centrala läget med närheten till Blackeborgsplan gör att det är lämpligt med en större skala.

Stockholms stad äger all mark inom planområdet. De fastigheter och delar av fastigheter inom planområdet som rymmer kvartersmark, är upplåtna med tomträtt för Primula Byggnads AB. En mindre del av planområdet utgörs av kvartersmark för allmänt ändamål. Denna mark är upplåten med tomträtt för SISAB och används idag för skoländamål. Marken behövs för att skapa bättre anslutning till skolan. Primula Byggnads AB har erhållit en markanvisning på delar av fastigheten Grimsta 1:5 genom beslut i exploateringsnämnden 2017-09-21.

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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande. Eftersom genomförandefrågorna ej är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu inte färdigställtts överlämnas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Genom att räta ut och förskjuta Vinjegatan i sydvästlig riktning kan ett nytt kvarter skapas för bostäder och centrumverksamheter. Bebyggelsen som möjliggörs i planförslaget ska i sin gestaltning ta inspiration från och hänsyn till omgivande stadsbyggnadskaraktär. Den tillkommande bebyggelsen ska stärka de stråk som finns mellan lokala målpunkter och säkerställa en ökad trygghet i området.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar cirka 8500 kvm och ligger vid Vinjegatan, strax väster om Blackebergs tunnelbanestation. De fastigheter som berörs av planen är fastigheten Blackeberg 2:23, Norrmannen 11 och delar av Grimsta 1:5, Norrmannen 6 och 9 samt Närkingen 5.



Karta som visar planområdets avgränsning.



*Snedbild över planområdet med omgivande bebyggelse.*

#### Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller planerna P13730, P17101, P14041A och Dp2004-04176. Gällande planer reglerar markanvändningen som kontor och småindustri, parkering, allmänt ändamål, park och gata.

#### Pågående detaljplan i området

Två förskolor planeras cirka 300 respektive 500 meter sydost om aktuellt planförslag.

#### Markägförhållanden

Staden äger all mark inom planområdet. Norrmannen 11 och den del av Närkingen 5 som ingår i planområde upplåts med tomträtt till Primula. De delar av fastigheterna Norrmannen 6 och 9 som ingår i planområdet upplåts med tomträtt till SISAB.

#### Övergripande beslut och styrande dokument

##### Översiktsplan

I översiktsplanen framgår att Blackebergs centrum ska utvecklas genom kompletterande bebyggelse, verksamheter och service. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

##### Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 21 september 2017 att markanvisa delar av fastigheten Grimsta 1:5 till Primula Byggnads AB.

#### Planförslaget

Planförslaget innebär att Vinjegatan byggs om, rätas ut och förskjuts något söderut. Gaturummet blir tydligare och körbanan för biltrafik smalnas av till förmån för en bredare trottoar. Mark som i nuläget utgörs av gatumark kan regleras till kvartersmark och läggas till fastigheten Norrmannen 11.



Översiktlig illustration över det nya kvarteret som föreslås samt Vinjegatans föreslagna sträckning längre söderut. Romerska siffrorna anger antal våningar i förslaget. Angöringstorget/vändzon vid Blackebergsskolan förskjuts något åt sydväst. Källa: dinelljohansson AB.

Byggrätt skapas för ett större kvarter norr om Vinjegatan där bostadsbebyggelse och centrumverksamheter tillåts. Byggnader föreslås i huvudsak i fem våningar. I den del av planområdet som ligger närmast tunnelbanestationen tillåts högre bebyggelse i som mest 10 våningar. Från Vinjegatan, där en högre bottenvåning om minst 4 meters höjd regleras, blir förslaget maximalt nio våningar. Bebyggelsen längst i norr utmed tunnelbaneperrongen föreslås i sex våningar. Byggrätten begränsas också av en innergård som får byggas under med garage. Förslaget omfattar totalt cirka 120 lägenheter samt centrumverksamheter i bottenvåningen närmast Blackebergsplan. I den södra delen av planområdet, närmast kurvan för Vinjegatan avses en ny och större vårdcentral uppföras. Möjlighet finns i planförslaget att uppföra denna del av bebyggelsen innan den befintliga vårdcentralen rivs.

Fasader ska utföras i puts i jordkulörer och utan synliga elementskarvar. Taket ska utformas enligt samma princip som de befintliga byggnaderna runt Blackebergsplan, med asymmetriskt sadeltak. Vidare ska fasader delas in i vertikala partier genom placering och utformning av balkonger. Bottenvåningarna ska skilja sig i gestaltning från övriga delar av fasaderna. Bottenvåningarna mot Vinjegatan i den sydöstra delen, närmast Blackebergs plan, ska ha en höjd på minst 4 meter.





*Vy från Vinjegatan utanför tunnelbanans entré. Närmast till höger syns den högsta byggnaden i förslaget. Källa: dinelljohansson AB.*

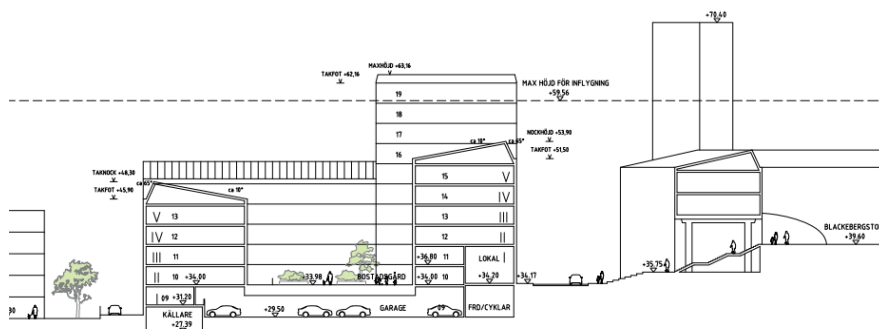
Bilparkering för tillkommande bostäder sker i garage och som markparkering på kvartersmark. Parkeringstalet är 0,44 bilplatser och 2,5 cykelplatser per lägenhet. Det låga parkeringstalet för bilar motiveras av ett kollektivtrafiknära läge och att byggaktören förbinder sig att genomföra mobilitetsåtgärder. Bland annat avser byggaktören att se till att bil- och cykelpool ordnas, att SL-kort subventioneras och att cykelfaciliteter som pump, tvättmöjligheter och dörröppnare ordnas i cykelrum. Entré till garaget föreslås ske från norr strax söder om fastigheten Norrmannen 10.



*Illustration från entré vändplanen sydost om Blackebergsskolan. Källa: dinelljohansson AB.*



*Illustrationen visar möjlig utformning av bebyggelsen mot nordväst. De delvis indragna balkongernas placering skapar fasader som delas in vertikalt. Takets utformning knyter an till bebyggelsen runt Blackebergs plan. Källa: dinelljohansson AB.*



*Tvärsektion med befintliga bebyggelsen och höghuset vid Blackebergsplan till höger och befintliga fyravåningshusen utmed tunnelbanan till vänster i bild. Källa: dinelljohansson AB.*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Cirka 120 bostäder kan uppföras. Av dessa föreslås omkring 20 upplåtas med bostadsrätt och resterande med hyresrätt. Bostäderna får en skyddad innergård med låga bullernivåer samtidigt som bostäder skapas i ett centrum- och kollektivtrafikhärläge.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget förutsätter rivning av två byggnader inom fastigheten Norrmannen 11. De båda byggnaderna är gulklassade enligt Stadsmuseets klassificering och bedöms ha en positiv inverkan på stadsbilden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de kulturhistoriska värden som vårdcentralens funktion innebär kan tillgodoses med planförslaget. Planbestämmelserna som styr gestaltningen innebär också att vissa typiska drag från Blackeberg säkrställs i och med planens genomförande. Exempel på typiska drag från Blackeberg är portik, krav på putsade fasader i jordkulörer, fönsteromfattningar och utformning av balkonger. Den större skalan inom kvarteret skiljer sig från den befintliga bebyggelsen som finns i många delar av Blackeberg, vilket kan påverka de kulturhistoriska värdena negativt.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Bostadsbebyggelse och centrumverksamheter uppförs i ett kollektivtrafikhärläge. Bebyggelsen skapar ett tydligare gaturum med bättre gångvägar och syftar till att öka den upplevda tryggheten. En ökad trygghet och närhet till kollektivtrafiken gynnar främst barn och kvinnor, som i högre grad utnyttjar kollektivtrafiken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget

får positiva konsekvenser för barn och bidrar till att uppfylla stadens mål om en socialt sammanhållen stad.

#### **Trafik och mobilitet**

Gaturummet blir smalare och tydligare, med fokus på gående och cykeltrafik framför biltrafik. Cirka 30 parkeringsplatser inom allmän platsmark tas bort. Parkering för den tillkommande bebyggelsen ordnas i garage under byggnaderna och delar av innergården, samt på befintliga parkeringsytor inom kvartersmark. Framkomlighetsstrategin tillämpas genom att befintliga parkeringsplatser tas i anspråk och gång- och cykelvägar prioriteras framför biltrafik.

#### **God offentlig miljö**

##### **Arkitektur och gestaltning**

Den nya bebyggelsen kommer att medföra ett smalare och tydligare gaturum och de tillkommande byggnaderna kommer att ha en större volym och höjd än bebyggelsen som ersätts. Bebyggelsens gestaltning hämtar inspiration från den befintliga bebyggelsen i Blackeberg.

##### **Kulturliv**

Planen skapar byggrätt för centrumverksamhet vilket innebär att möjlighet finns för fritids- och ungdomsgårdsverksamheten, som finns i de befintliga byggnaderna, att vara kvar.

#### **En klimatsmart och tålig stad**

##### **Grön och vattennära stad**

Ett genomförande av planen innebär att vissa gröna ytor tas i anspråk för bebyggelse och omdragning av Vinjegatan. Detta kompenseras i viss mån av planteringar inom allmän platsmark, främst i områdets västra del. Dagvatten tas omhand och fördröjs inom kvartersmarken främst genom nedsänkta planteringsytor på innergården. Inom delar av gatumarken fördröjs och renas dagvattnet med en kombination av genomsläppliga ytor, skelettjord och rörmagasin.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planen får liten påverkan på människors tillgång till gröna miljöer.

##### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Nya bostäder och centrumverksamheter kan uppföras i ett kollektivtrafikhärläge. Goda förutsättningar finns för ett hållbart resande och därmed begränsad klimatpåverkan. Tillkommande bostäder får en god ljudmiljö där riktvärdena i trafikbullerförordningen kan klaras. En bullerskyddad innergård



med låga bullernivåer skapas. Med en höjdsättning av innergården motverkas risken för översvämningar vid kraftiga regn.

De föreslagna åtgärderna för att ta omhand och fördröja dagvatten bedöms innebära att planen medverkar till att miljö kvalitetsnormer för vatten följs.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet har bedrivits med standardförfarande. Samråd om planförslaget hölls under tiden 29 maj – 10 juli 2018. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 19 juni 2018 i Tekniska nämndhuset. Granskning har skett under perioden 9 oktober – 6 november 2019.

Efter granskning har planförslaget kompletterats med en bestämmelse om maximal nivå för vibrationer. En komplettering har gjorts av bullerutredningen och en uppdaterad illustration över beräknad bullernivå har ersatt tidigare illustration i planbeskrivningen. Planbeskrivningens avsnitt om buller har också kompletterats.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ändringarna efter granskning är redaktionell karaktär och att de inte föranleder någon ny granskning.

### **Samlade synpunkter**

Såväl under samråd som under granskning har synpunkter kommit in på förslaget. Bland annat framförs att planförslaget har en för stor skala med för hög bebyggelse som påverkar kulturmiljövärden i Blackeberg negativt. Under samrådet har synpunkter framförts på gestaltningen och takutformning från både boende och remissinstanser. Länsstyrelsen har framfört synpunkter på hantering och beskrivning av dagvatten och hur miljö kvalitetsnormer för vatten ska kunna uppnås. Under samrådet framförde Länsstyrelsen även synpunkter gällande översvämningens risk. Trafikförvaltningen har framfört synpunkter på att planbestämmelser som reglerar stomljud och vibrationer behöver införas. De framför även synpunkter som berör genomförandet, i form av avtal som krävs mellan byggaktör och Trafikförvaltningen och utredningar som visar hur tunnelbanans konstruktion ska skyddas under byggprocessen.

Planhandlingarna har efter samråd förtydligats med avseende på bland annat dagvattenhantering. För att säkerställa att innergården inte riskerar att översvämmas har höjdsättningen på innergården

justerats. Detta har fått till följd att både innergård och kringliggande bebyggelse höjts cirka 0,8 meter från samrådsskedet. Den fristående byggnaden i västra delen av planområdet som redovisats i samrådsförslaget har arbetats om. Denna del har sänkts från sju till fem våningar och föreslås byggas samman med den nordvästra delen av bebyggelsen. Den högre byggnadsdelen närmast tunnelbanans uppgång har efter samråd föreslagits få ytterligare en våning. Efter samråd har också utformningen av taken justerats för att ge de nya byggnaderna en mer harmonisk och enhetlig utformning. En planbestämmelse om maximala nivåer på vibrationer och stomljud har efter samråd med byggaktören lagts in efter granskning.

Kontoret bedömer att det centrala och kollektivtrafikhäna läget kan motivera en bebyggelse i större skala än de tre till fyra våningar som är vanligt i Blackeberg. De förtydliganden som har gjorts i planbeskrivningen bedömer kontoret vara tillräckliga för att på ett tydligt sätt beskriva dagvattenhanteringen.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 september 2017 att ge i uppdrag åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

#### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Primula Byggnads AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är angeläget att skapa ytterligare bostäder i detta centrala och kollektivtrafikhärläge. Ett effektivare utnyttjande av marken innebär att en förtätning kan ske utan att större grönområden tas i anspråk.

Kontoret bedömer också att de viktigaste kulturhistoriska värdena som den befintliga bebyggelsen har är funktionen som vårdcentral. Plats för denna funktion säkrställs i planen och möjlighet finns också att uppföra en ny vårdcentral innan den befintliga rivs. Tillskapandet av bostäderna väger enligt kontoret tyngre än den påverkan på området kulturhistoriska värden som ett genomförande av planen kan innebära.

Vidare skapar planförslaget ett tydligare gaturum som skapar en tryggare miljö runt centrum, med förbättrade förutsättningar främst för gående.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det finns ett motstånd från närboende mot den bebyggelse som föreslås avseende volym och omfattning som uppfattas som för stor och får en negativ påverkan på kulturhistoriska värden. Det har även framförts synpunkter på hur dagvattenhanteringen har beskrivits i planhandlingarna och önskemål om ytterligare reglering av buller och vibrationer.

Med de förändringar som har gjorts efter samråd och med de förtydliganden och mindre kompletteringar som har gjorts efter granskning bedömer kontoret att planförslaget hanterat synpunkterna som kommit in.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande. Eftersom genomförandefrågorna ej är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu inte färdigställt överlämnas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.

**SLUT**