

Handläggare
Marzieh Chalant
Telefon 08-508 27 145**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för fastigheten Lappmannen 4 i stadsdelen Blackeberg (ca 65 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för uppförande av ca 65 nya bostäder i ett kollektivnära läge ca 100 meter norr om Blackebergs centrum. Planområdet innehåller idag ett garagehus. Willhem AB som är tomträttshavare har hyresrätter i grannfastigheten, Lappmannen 3.

En utveckling av detta område bidrar till en mer attraktiv och trygg stadsmiljö genom ändrad användning och att ny bebyggelse får en större andel uppglasad fasad med entréer mot gatan samt en platsbildning i gatuhörnet Wergelandsgatan/Björnsonsgatan. En utveckling av en centrumnära plats i Blackeberg ställer krav på en bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet.

Särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt förhållningssätt till befintliga stadsbyggnadskaraktärer och olika bebyggelseskalar, kulturmiljö och gatuvyer, dagvattenhantering, buller, vibration samt risk i anslutning till tunnelbanespåret.

Beslut om markanvisning togs i exploateringsnämnden 2020-12-17.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

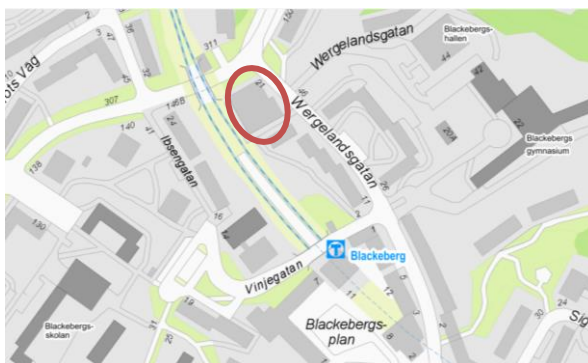
Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ca 65 nya bostäder i ett kollektivnära läge ca 100 meter norr om Blackebergs centrum. Planområdet innehåller idag ett garagehus som föreslås rivas. En utveckling av en centrumnära plats i Blackeberg ställer krav på bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet.

Planen bidrar till att utveckla detta område till en mer attraktiv och trygg stadsmiljö genom ändrad användning och att ny bebyggelse får en större andel uppglasad fasad med entréer mot gatan samt en platsbildning i gatuhörnet Wergelandsgatan/Björnsonsgatan.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget ca 100 meter norr om Blackebergs tunnelbanestation vid korsningen Wergelandsgatan och Björnsonsgatan. Fastigheten är ca 1800 kvm och består till största delen av ett garage i två våningar.



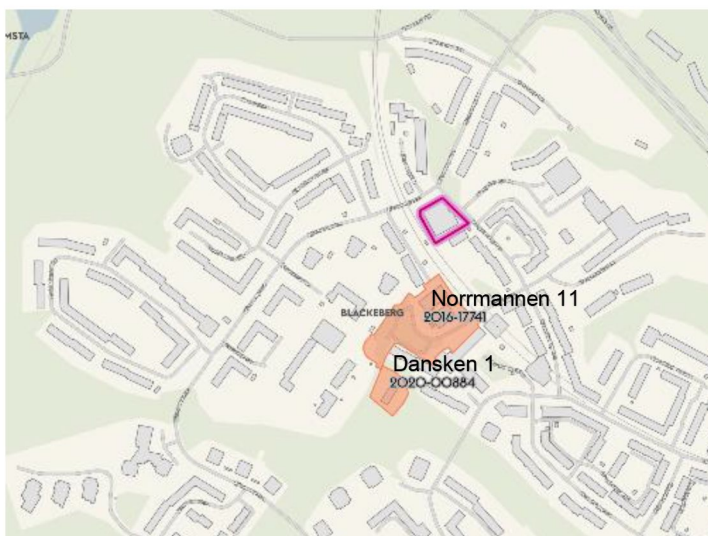
Karta som visar planområdets avgränsning.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan P16027 från 1965 som förskriver garagehus i två våningar. Ett u-område löper längs den södra fastighetsgränsen.

Pågående detaljplaner i området

Detaljplan pågår för en ny förskola inom fastigheten Dansken 1 (dnr. 2020-00884). Vid Blackebergsplan finns en detaljplan för fastigheten Norrmannen 11 (dnr. 2016-17741) som möjliggör 120 bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2020-11-02 och har överklagats.



Karta som visar pågående planer i närområdet, fastigheten Lappmannen 4 markerad med magenta linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Willhem AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Övergripande mål för stadsbyggandet i Blackeberg är att stimulera det lokala stadslivet genom att stärka det lokala centrumet med befolkningsunderlag, utbud och kvalitéer som gör det livskraftigt. Stadsdelen behöver också kompletteras med arbetsplatser och viss service.

Riksintressen

Aktuell plats berörs av hindersfritt område kopplat till riksintresset för Bromma flygplats (sekundär inflygningszon).

Övriga kommunala beslut

Fastigheten har markanvisats till Willhem AB av exploateringsnämnden 2020-12-17 för att kunna utveckla hyreslägenheter.

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.



Snedbild från norr. Fastigheten Lappmannen 4 markerad med röd linje (sbk).

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 topografen. Punkthus om 9-10 våningar finns strategiskt placerade inom stadsdelen för att markera landmärke, entréområde och som fondmotiv.



Karta med områdesanalys (Liljewall). Planområdet är skrafferat i blått.

Bebyggelsen i Blackeberg karaktäriseras av fasader med grov spritputs i varma jordkulörer som gulockra, rött och brunt. Det finns även byggnader i både gult och rött tegel. Områdets 1950-talsbebyggelse präglas av enkla volymer med variation i detaljer och hantverksmässig omsorg. Väl utförda byggnadsdetaljer så som burspråk, förskjutningar mellan fasader, vita inramningar samt port- och fönsteromfattningar pryder fasaderna.



Bild som visar trappande bebyggelse längs Wergelandsgatan ner mot Lappmannen 4 (stadsbyggnadskontoret).

Björnsonsgatan är en central gata i stadsdelen som mynnar från Bergslagsvägen förbi Blackebergs olika bostadskvarter och möter upp Blackebergsvägen vid Södra Ängby bollplan/skola. Ett senare bostadstillägg om fyra lamellhus i fyra till fem våningar med förgårdsmark och alléträd markerar gatan i anslutning till brokorsningen.



Vy från Björnsonsgatan mot korsningen/bron. Befintligt garage inom fastigheten Lappmannen 4, till vänster innan bron, tar inte plats i stadsbilden. Bakom bron syns 10-vånings punkthus från 1950-talet som fondmotiv (stadsbyggnadskontoret).

Befintligt garagehus inom fastigheten Lappmannen 4 har stängda fasader mot gatan och skapar tillsammans med grönytan runt korsningen Björnsonsgatan/Wergelandsgatan ett otydligt stads- och gaturum. Situationen förstärks av den barriärskapande tunnelbanebron samt elnästationen som ligger nordost om bron.



Vy från korsningen Björnsonsgatan/Wergelandsgatan mot Blackeberg C (stadsbyggnadskontoret).

Befintligt garage utgörs av två huskroppar med långsidorna hopbyggda i sluttningen. Byggnaden har vitputsad fasad och pulpettak i plåt.



Bilden visar garageets fasad mot Wergelandsgatan (stadsbyggnadskontoret).

Kulturmiljö

Större delen av Blackebergs bebyggelse har klassats som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grön) av Stadsmuseet. Fastigheten Lappmannen 4 har gulklassats av Stadsmuseet vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger på ca 100 meters gångavstånd till Blackebergs tunnelbanestation och har ett mycket gott kommunikationsläge. Det befintliga garagehuset inrymmer 92 p-platser varav 32 p-platser är

uthyrda till Willhems hyresgäster i Blackeberg och resten till boende i västerort.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde, sekundär skyddszon. Planområdet berörs av lokalt åtgärdsprogram för Råcksta träsk, som beräknas fastställas under 2021.

Riskfrågor

Planområdet ligger i direkt anslutning till tunnelbanespåret som utgör en källa för buller, vibration/stomljud, risk och elektromagnetiska fält.

Trygghet

Resultatet från Stockholms stads Trygghetsmätning från 2017 i stadsdelen Blackeberg visar att 8 % av de tillfrågade känner sig otrygga i sitt bostadsområde. 27 % upplever att mörka områden och dålig belysning i stor utsträckning stör ordningen i området där de bor och 24 % är oroliga för att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön.

Service, idrott och kultur

Vid tunnelbanestationen Blackeberg ligger Blackebergsplan med kommersiella lokaler för bl.a. mataffär, frisör, skomakare och restauranger. Utöver dessa verksamheter finns även bibliotek och teater/biograf i anslutning till torget. Offentliga byggnader som vårdcentral, Blackebergs gymnasium och Blackebergsskolan finns i närheten av centrum.

Både en större och mindre bollplan finns i korsningen

Blackebergsvägen - Björnsonsgatan respektive vid Blackebergs skolan. Möjlighet till inomhusidrott finns vid Blackebergshallen samt i Åkeshovs simhall.

Teknisk försörjning

Intill planområdet finns en elnätstation och återvinningsstation.

Planförslaget

Ett tidigt förslag till bebyggelse på platsen har tagits fram av Willhem AB. Förslaget bidrar med ca 65 bostäder i ett L-format femvåningshus. Parkering föreslås ske i underliggande garage.



Skiss som visar en möjlig placering av bostadshuset inom fastigheten Lappmannen 4 (Liljewall).

Bebyggelsestruktur inom kvartersmark

Byggnader och innergård ska utformas med en tydlig koppling till platsens förutsättningar och stadsbyggnadskaraktärerna i Blackeberg. Byggnadens placering ska även tillgodose goda boendemiljöer avseende ljusförhållanden och buller både i lägenheterna och på gården.

Planprojektet ska ta vara på strukturen med förgårdsmark samt kopplade gårdar mellan de olika kvarteren. En rumslig koppling mellan bostadsgårdarna på Lappmannen 4 och Lappmannen 3 är därför viktig att eftersträva. Nivåskillnader i terrängen ska tas upp på ett naturligt sätt och marken ska ansluta väl till omgivande terräng.

Volym och gestaltning

Den nya bebyggelsens skala ska förhålla sig till Blackebergs bebyggelseskala, terräng, spårbrons storskalighet och siktlinjer. Då Wergelandsgatan lutar kraftigt ner mot Björnsonsgatan är det t.ex. av vikt att byggnadernas sockel och bottenvåning utformas varsamt och anpassas till omgivande mark och gaturum.

Fasadens materialitet, färg och detaljer bör ta avstamp i den lokala omgivningen. Långa volymer/fasader kan t.ex. med fördel delas in i olika delar med särskiljande gestaltning. Ny bebyggelse kommer att utgöra ett fondmotiv och bör i enlighet med Blackebergs karaktär markeras i stadsbilden. Gestaltningen studeras i det fortsatta planarbetet.

Trafik och kopplingar

Parkering för bostäderna kommer att ligga under bostadshuset. Nedfartens placering är av största vikt med avseende på trafiksäkerhet och övriga aspekter såsom buller (skyddat gård), terränganpassning och gestaltning av bottenvåningen. Garagets höjder behöver studeras och hanteras med omsorg gällande dess påverkan på bottenvåningens karaktär.

Avsikten är att studera en mobilitetshub i projektet med bilpool etc. Det underliggande garaget ska täcka behovet för de nya bostäderna och tillhandhålla p-platser för Willhems hyresgäster vid Wergelandsgatan.

Ett befintligt undangömt gångstråk mellan Blackebergsplan och Björnsonsgatan bör tydliggöras genom planområdet mot Blackeberg centrum.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planen möjliggör för fler bostäder i ett kollektivnära läge.

Kulturmiljö i en växande stad

Den kommande bebyggelsen bedöms kunna landa i omgivningen genom att samspela med de typologier som finns i Blackeberg. En kulturmiljöanalys har tagits fram som tillsammans med byggnadsordning och områdesanalys kommer vara vägledande för hur förslaget ska utformas.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Genom att lägga stor vikt vid bottenvåningarnas utformning avseende t.ex. entréer och mötet med parkstråket skapas starkare kopplingar till närmiljön och projektet bidrar därmed till en mer sammanhållen stadsmiljö.

Trygghet

Planprojektet bidrar med entréer och fönster mot gatan som ger överblickbara gångstråk. Genom att aktivera gatufasader skapas liv

i entréplanet som hjälper till att öka trygghetskänslan i området. Vålutformade, inbjudande och levande miljöer bidrar till att invånare kan känna sig trygga i stadsmiljön.

Jämställdhet

En större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv blir genom läget lättare för såväl kvinnor, som män.

Trafik och mobilitet

Planen medför att ett parkeringsgarage byggs under mark i stället för som idag en garagelösning ovan mark. Detta kommer att medföra färre in och utfarter till garaget vilket bidrar till en bättre trafiksäkerhet i området.

För att ytterligare förbättra säkerheten för gångtrafikanterna i området kommer även en breddning av trottoar längs Björnssonsgatan ses över.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska bidra till en mer ändamålsenlig platsbildning vid korsningen Björnssonsgatan/Wergelandsgatan samt utgöra ett fondmotiv som tar plats i stadsbilden från Bergslagsvägen, i enlighet med Blackebergs karaktär. Den kommande bebyggelsen ska samspela med de typologier som finns Blackeberg.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Dagvatten ska tas hand om lokalt enligt stadens riktlinjer. Detta kommer behöva studeras under planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bullersituationen för planområdet är komplex. Förutom trafikbuller från gatan och spåret kommer stomljud och vibration behöva hanteras.

Teknisk försörjning

Befintlig teknisk försörjning kommer att kunna försörja föreslagen bebyggelse. Tekniska frågor som måste utredas i planarbetet är främst en eventuell omplacering av återvinningsstationen.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

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.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt tidplan samt att det under planprocessen inte kommer till nya omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| • Samråd | dec 2021 |
| • Ställningstagande inför granskning | april 2022 |
| • Granskning | nov 2022 |
| • Antagande | mars 2023 |

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är lämplig för bostäder, i ett attraktivt läge nära till kollektivtrafik och service.

Den nya bebyggelsen ska ges en placering och arkitektur som innebär att Blackebergs höga kulturhistoriska värden och stadsbyggnadsvärden tas omhand. Den kommande bebyggelsen ska utifrån detta mål samspela med de typologier som finns i Blackeberg. Planförslaget behöver även hantera buller från tunnelbanan och vägtrafiken vilket också kan komma att påverka bebyggelsens arkitektur.

Förslaget innebär en effektivisering av markanvändningen genom att ersätta ett garage med bostäder. Planläggningen skapar möjligheten att på ett mer aktivt sätt möta gatumiljön längst

Wergelandsgatan och Björnsonsgatan. Projektet bidrar på så vis till tydligare och tryggare allmänna platser.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadsqualitéer och bidra till att kontorets bostadsmål kan uppfyllas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT