

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

Startpromemoria för planläggning av Blackebergs gård 1 m fl., i stadsdelen Blackeberg (cirka 45 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson
t.f. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
t.f. Avdelningschef

Karin Norlander
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att utveckla tre områden inom Blackebergs gård för nya bostäder. Platserna utgörs idag av markparkeringar för befintliga bostäder. Planområdet ligger i ett natur- och kulturmiljönära läge med gångavstånd till Stadsmuseets blåklassade område kring Ljunglöfska slottet, Grimsta naturreservat och utsiktsplatser över Mälaren.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bidrar till ett mer effektivt nyttjande av marken och möjlighet att omvandla delar av befintlig markparkering till bostäder och gårdsytor. Planförslaget kan vidare bidra till målet om en klimatsmart och tålig stad. Förslaget skapar även förutsättningar för bostäder i ett attraktivt läge i Stockholm.

Samtliga utredningsområden är inom, eller i nära anslutning till områden som är av högt natur- och kulturmiljövärde, och hänsyn till dessa värden ska tas vid planarbetet.

Marken ägs idag av Stena Fastigheter Stockholm AB, och upplåtelseformen avses vara både hyresrätter och bostadsrätter.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE



Översiktskarta med planområdets preliminära avgränsning i lila. Det gröna skrafferade området är pågående planer.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheten Blackebergs gård 1 m fl. i Blackeberg. Föreslagna bostäder föreslås på befintlig markparkering i anslutning till befintliga bostäder som ligger kring det kulturhistoriskt värdefulla Ljunglöfska slottet. Detaljplanen skapar förutsättningar för goda och varierade boendekvaliteter med närhet till attraktiva natur- och parkområden.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger inom fastigheten Blackebergs gård 1, 6, 7 och 9 i stadsdelen Blackeberg och är ca 1500 kvm stort. Planområdet är markerat med lila linje och grönt skrafferat område visar pågående planer.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet i blått och gult.

Pågående detaljplaner i området

Närmast de områden som ska studeras ligger detaljplan för Blackbergsvägen/Blackbergbacken (dnr 2016-15112). Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ny bebyggelse (380 bostäder) och allmänna platser mellan och intill stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby, längs med Blackbergsvägen och Blackbergbacken. Detaljplanen är överklagad och ligger hos Mark- och miljödomstolen.

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 Blackbergs Gård 1. Stor del av detaljplanen reglerar varsamhet och bevarande för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och parkmiljö. Genomförandetiden har gått ut.

Markägförhållanden

Marken ägs idag av Stena Fastigheter Stockholm AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

De riksintressen som berörs är Bromma flygplats som begränsar möjligheten för bebyggelsens höjd. Planområdet och dess föreslagna innehåll påverkar inte riksintresset.

Översiktsplan

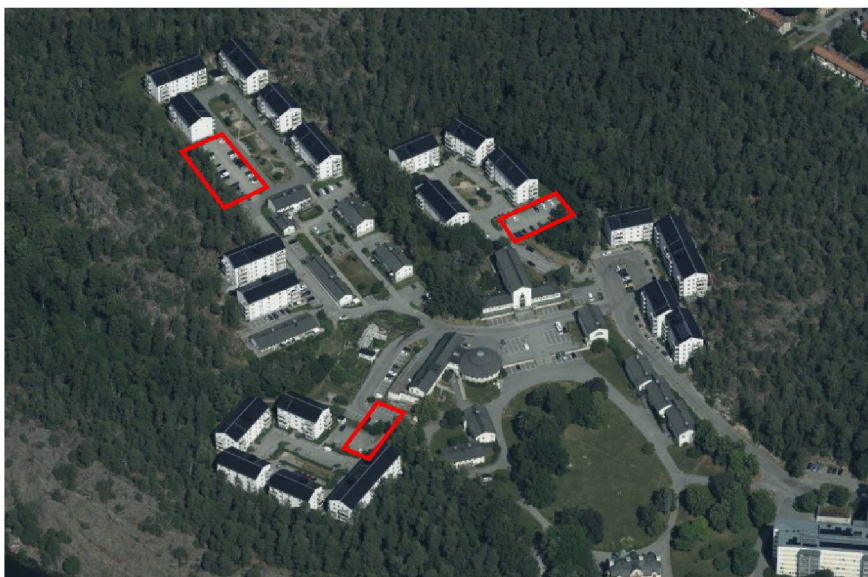
Blackeberg är en tidstypisk tunnelbaneförort med ett större centrum vid tunnelbanan, flera små centrum ute i områdets enklaver av flerfamiljshus, ett centralt parkstråk och ett fåtal radhus. Blackeberg har vissa möjligheter till stadsutveckling. Blackebergs torg är ett levande centrum och mötesplats för boende i stadsdelen som ska utvecklas genom kompletterande bebyggelse, verksamheter och service. Även mindre mötesplatser och bättre stråk för gående och cyklister behövs för att bättre koppla samman Blackeberg med omgivande stadsdelar.

Blackebergsstråket är ett centralt parkstråk genom stadsdelen som ska värnas och utvecklas med nya målpunkter och förstärkta entréer som kan bidra till att koppla samman omgivande stadsdelar. Grimstaskogen är en viktig målpunkt för rekreation och friluftsliv med kopplingar till Blackebergsstråket.

Stockholms byggnadsordning

Blackeberg karaktäriseras som grannskapsenhet i Stockholms byggnadsordning. Stadsbyggnadskaraktären kännetecknas bland annat av tydliga gaturum och lamellhus som grupperas kring gröna gårdsrum. I vägledningen anges bland annat att grannskapsenheterna ska utvecklas med utgångspunkt i de centrala parkstråken, dalgångarna och den karakteristiska parkutformningen. Bostadsgårdar, gator och byggnader ska anpassas till terrängen, och den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation ska tas tillvara. Parkering på förgårdsmark och bostadsgårdar bör undvikas. Lokala stråk kan utvecklas genom komplettering med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Nuvarande förhållanden



Snedbild över planområdet med samtliga delområden markerat i rött.

Markanvändning

Bebyggelsen inom området inrymmer idag bostäder, bostadsgårdar, parkering på markplan, kontor, Bromma sysselsättningsverksamhet, och Ljunglöfska slottet. I nära anslutning till planområdet finns Grimsta naturreservat med rekreativa och ekologiska värden samt Blackebergs serviceboende och Mälarbackens vård- och omsorgsboende.

Stadsbild och karaktär

Blackeberg är en tunnelbaneförort, byggd huvudsakligen mellan åren 1950-1954. Stadsdelens bebyggelse består främst av tre till fyra våningar höga lamellhus i storgårdskvarter med öppningar genom både portiker och släpp mellan bebyggelsen. I stadsdelen finns dessutom punkthus, stjärnhus och ett antal radhus. Stadsdelen har en tydlig stadsbyggnadsstruktur, med naturen som utgångspunkt för bebyggelsen. Husen är placerade i anpassning till terrängen och följer det kuperade landskapets variation och flera av gårdarna har en stor andel sparad naturmark.

Kulturmiljö

Byggnaderna i anslutning till planområdet har av Stadsmuseet givits gul och blå klassning. Gul klass innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Blå klassning är den högsta klassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. I detta fall är det Ljunglöfska slottet och dess ägor som bidrar till den blåa klassningen.

Utöver Stadsmussets klassificering är den kulturhistoriska bebyggelsen försedd med markanvändningen *Q – användningen anpassas till bebyggelsens kulturvärde*. Därtill har enskilda byggnader bestämmelser kring varsamhet och bevarande. Likväl är parkmiljön värdefull ut kulturmiljösynpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Anslutning till samtliga delområden, via Johan Tillanders väg och Blackebergsbacken, utgörs gatan endast av vägbana och saknar både gång- och cykelbana på båda sidor. Parkering sker på markparkering. Kantstensparkering förekommer inte inom området utan det finns endast markparkering i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Till Blackebergs tunnelbanestation är det ca 900 meter. Buss 113 (mellan Blackebergs gård och Solna centrum) samt buss 127 (mellan Blackebergs gård och Brommaplan) har hållplatser i anslutning till planområdet.

Miljö

Planområdet består av trädklädd naturmark blandad med hårdgjorda ytor. Inom delområde A utgörs naturmarken huvudsakligen av tallskog på berg i dagen, och inom delområde B består naturmarken av två små gräsytor med enstaka lövträd och buskar. Inom delområde C utgörs naturmarken av blandskog på berg i dagen. Hela planområdet är i nära eller i direkt anslutning till Grimsta naturreservat. Planområdet ingår också i habitatnätverket för fladdermöss, barrskogsfåglar, groddjur och eklevande arter.

Inom det studerade området finns lågpunkter såväl som tydliga flödesvägar. Det finns även en tydlig större lågpunkt där vatten magasineras ytligt vid stora regn. Flödesvägarna leder tydligt ner till Mälaren både rakt söderut samt västerut genom naturområdet.

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga vatten och avloppsledningar samt befintliga el-, tele- och fjärrvärmeledningar.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen



Bild på befintlig markparkering samt gavel på befintlig, angränsande byggnad (platsbesök 2022-10-12).

Planen föreslår att utreda tre möjliga platser, samtliga på Stena Fastigheters mark. Förslaget innebär ett tillägg av fyra lamellformade hus på befintliga markparkeringar. Det innebär förtätning av befintlig bebyggelse som en naturlig förlängning av den planering som sker utmed Blackebergsvägen och Blackebergsbacken. Upplåtelseformen avses vara både hyresrätter och bostadsrätter

I delområde A föreslås två lamellformade hus om fem våningar. Den ena byggnaden står med långsidan mot Johan Tillanders väg medan den norra byggnaden står i vinkel.

I delområde B och C föreslås lamellformade byggnader om fem våningar på befintlig hårdgjord yta med angöring från befintlig gata.

Både bebyggelsens skala och placering kommer utredas vidare under planarbetets inledande skede tillsammans med hur man avser att hantera både befintliga och tillkommande parkeringsplatser för samtliga delområden



Delområde A (ÅWL Arkitekter 2022).



Delområde A, flygvy som visar på bebyggelsen skala och placering i sin omgivning (ÅWL Arkitekter 2022).



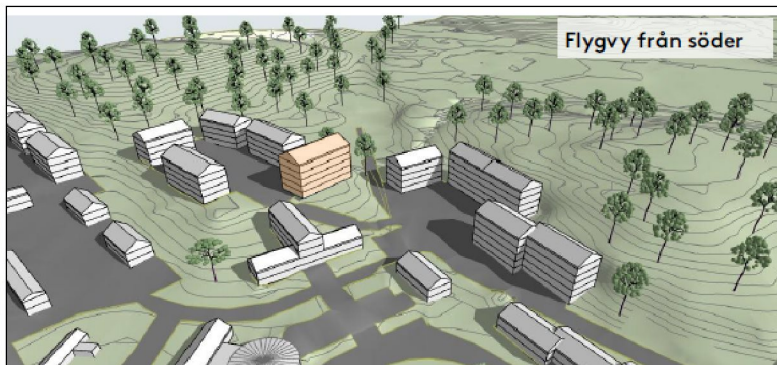
Delområde B (ÅWL Arkitekter 2022).



Delområde B, flygvy som visar på bebyggelsen skala och placering i sin omgivning (ÅWL Arkitekter 2022).



Delområde C (ÅWL Arkitekter 2022).



Delområde C, flygvy som visar på bebyggelsen skala och placering i sin omgivning (ÅWL Arkitekter 2022).

Arkitektonisk idé

Förslaget ska utgå från Blackebergs ursprungliga stadsbyggnadskaraktär med tydliga gaturum och lamellhus som grupperas kring gröna gårdsrum. Den föreslagna bebyggelsen ska tydligt förhålla sig i placering, skala, materialval och färgsättning till den befintliga bebyggelsen på fastigheterna samt gårdsmiljön inom kvarteren. Bebyggelsen bör fortsatt eftersträva smala lameller och visa på deras arkitektoniska släktskap, men ska samtidigt ges möjlighet till samtida tolkning. Bostadsgårdar, gator och byggnader ska anpassas till terrängen, och den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation ska tas tillvara.

Det är angeläget att de nya byggnadernas höjd inte överstiger omkringliggande bebyggelse, och särskild hänsyn ska tas till de befintliga kulturmiljövärdena som finns på platsen.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

En komplettering på platsen bidrar till målet om en växande stad genom nya bostäder i ett attraktivt, natur- och kollektivtrafknära läge.

En socialt sammanhållen stad

Genom att tillföra bebyggelse till Johan Tillanders väg kan förslaget bidra till målet om en sammanhängande stad.

Trygghet

Ny bebyggelse aktiverar gatan och skapar ett större flöde av människor, vilket bidrar till ökad trygghet.

Jämställdhet

Den tillkommande bebyggelsens bidrag till ökad trygghet och närhet till service, natur- och kulturmiljö samt kollektivtrafik är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Kulturmiljö i en växande stad

Det är viktigt att hänsyn tas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Eventuell utveckling runtomkring det blåklassade området måste ta stor hänsyn till den värdefulla miljön, samt även topografin, för att de kulturhistoriska värdena inte ska förvanskas.

Den föreslagna bebyggelsen ska gestaltas med ett medvetet förhållningssätt till områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Kulturmiljövärden på platsen värnas genom att den nya bebyggelsen inordnar sig i den befintliga stadsbilden genom sin skala och anpassning till planstrukturen. Särskild hänsyn ska tas till förutsättningarna inom delområde B då det ligger inom det blåklassade området.

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet och ska utgå från områdets karaktär. En sammanhållen men samtida gestaltning av byggnader kan bidra till en ny och avläsbar årsring.

Trafik och mobilitet

Angöring med bil till ny bebyggelse inom planområdet förutsätts ske från Johan Tillanders väg samt Blackebergsbacken till samtliga delområden. Angöring för gång- och cykeltrafikanter behöver utredas i planarbetet.

Markparkering finns i området kopplat till den befintliga bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen kommer påverka antalet parkeringsplatser som finns i området idag då bebyggelse föreslås placeras på befintliga markparkeringar. Hur man avser att hantera både befintliga och tillkommande parkeringsplatser samt förutsättningar för mobilitetstjänster kommer utredas i planprocessen.

Grön och vattennära stad

Inom planområdet finns det flera platser som riskerar att ansamla vatten vid ett kraftigt skyfall med skyfallsstråk som löper genom flera av planområdets delområden. Delområde B är den ytan av de föreslagna som är står inför störst utmaningar. Dagvatten ska tas hand om lokalt enligt stadens riktlinjer. Detta kommer behöva studeras under planarbetet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Den föreslagna bebyggelsens närhet till Grimsta naturreservat skapar möjlighet för fler att bo nära ett naturreservat och ger ökade möjligheter för rekreation och närhet till natur.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Marken inom planområdet är till viss del redan hårdgjord. Det är av vikt att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till den befintliga naturen samt närheten till Grimsta naturreservat.

Frågor som kommer att utredas i planarbetet är kopplingar till omkringliggande naturområden, dagvatten, översvämningsrisker och skyfall, utrymning vid brand, dagsljus- och skuggförhållanden.

Teknisk försörjning

Befintlig teknisk försörjning kommer att kunna försörja föreslagen bebyggelse.

Planprocess**Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Tidigare ställningstaganden i ärendet**Undersökning av 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 inhämtas från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	December 2022
Samråd	December 2023
Granskning	September 2024
Antagande SBN	December 2024

Planavtal

Planavtal avses tecknas med Stena Fastigheter Stockholm AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en komplettering av bostäder inom Blackebergs gård. Att bebygga redan ianspråktagna och hårdgjorda ytor bidrar till en effektiv markanvändning. Kontoret bedömer att platsen är lämplig att studera för ny bebyggelse på grund av dess närhet till kommunikation och grönområden.

Den nya bebyggelsen ska ges en placering och arkitektur som innebär att Blackebergs höga kulturhistoriska värden och stadsbyggnadsvärden omhändertas. Den föreslagna bebyggelsen ska även förhålla sig till omgivande topografi. Placering och utformning av bebyggelsen ska bidra med en sammanhållen och samtida gestaltning med en hög arkitektonisk kvalitet.

I planarbetets inledande skede kommer kontoret fokusera på skala och placering av tillkommande bebyggelse så det inordnar sig i sin känsliga kultur- och naturmiljö på ett lämpligt sätt. Kontoret kommer även se över befintliga och tillkommande parkeringsplatser.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT