

Handläggare
Tua Sandberg
Telefon 08-508 27 190**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av område vid Greken 1 på Blackeberg 2:1 och 3:1 i stadsdelen Blackeberg (ca 90 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Syftet med detaljplanarbetet är att komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen längs Björnsonsgatan med ytterligare ca 90 hyreslägenheter i två till tre punkthus. Bebyggelsen ska ta god hänsyn till terrängen, omgivande stadsbilsbudscharakter samt kulturhistoriska värden. Projektet ska stärka det lokala parkstråket samt bidra till ett tryggare gångstråk och en socialt hållbar närmiljö. Planområdet inom gångavstånd till tunnelbanestationerna Islandstorget och Blackeberg.

Aktuellt planområde utgörs av parkmark. Området ägs och förvaltas av Stockholms Stad. I maj 2015 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa aktuellt planområde till AB Svenska Bostäder. Marken avses upplåtas med tomträtt. Byggnaderna förses med underliggande parkering. Svenska Bostäder äger flerbostadshuset på fastigheten Greken 1 intill det nu aktuella planområdet.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer samt skapa fler bostäder i ett kollektivnära läge.

Stadsbyggnadskontoret

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



Planområdet vid Björnsonsgatan i Blackeberg. Grupperingarna av de olika bebyggelse typerna framgår tydligt: Lamellhus i mitten, punkthus i en krans runt dessa, stjärnhus i sydväst och radhus längst söderut mot Blackebergsskogen.

Syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen längs Björnsonsgatan med ytterligare ca 90 hyreslägenheter i två till tre punkthus. Bebyggelsen ska ta god hänsyn till terrängen, omgivande stadsbilskaraktär samt kulturhistoriska värden. Projektet ska stärka det lokala parkstråket samt bidra till ett tryggare gångstråk och en socialt hållbar närmiljö.

Bakgrund

I maj 2015 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa aktuellt planområde till AB Svenska Bostäder. Svenska Bostäder äger flerbostadshuset på fastigheten Greken 1 intill det nu aktuella planområdet.

Det aktuella planområdet ligger nära programområdet för Blackebergsvägen, inom vilket Svenska Bostäder i etapp 1, år 2012, fick en markanvisning för totalt 110 lägenheter. Det finns flera pågående planprojekt i centrala Blackeberg, t.ex vid Blackebergs Gård och Islandstorget. I närliggande kvarter uppför Primula Byggnads AB tre punkthus/skivhus längs med Björnsonsgatan

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i direkt anslutning till Björnsonsgatan, en lokal uppsamlingsgata från Blackebergsvägen. Området begränsas i norr av kvarteret Engelsmannen och i öster av kvarteret Greken. Björnsonsgatan avgränsar området mot sydväst. Genom planområdet går

ett parkstråk mot Blackebergsstråket, ett aktivt lek- och parkstråk, som fungerar som stadsdelspark.

Markägförhållanden

Aktuellt område ligger på parkmark, som ägs av Stockholms Stad. Intilliggande fastighet Greken 1 är en tomträtt som innehas av Svenska Bostäder AB.

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen är Blackeberg markerat som tät stadsbebyggelse. Närmaste tyngdpunktsområden är Brommaplan och Vällingby. Området kring Bergslagsvägen är markerat som ett utvecklingsområde. Kollektivtrafiknära lägen prioriteras som utgångspunkt för bostadsförsörjningen.

För närområdet gäller Blackebergsvägens områdesprogram, vilket antogs år 2013. Enligt detta föreslås bl.a att entréerna till Blackebergsstråket samt gångvägen genom aktuellt kvarter förtydligas och aktiveras.

För planområdet gäller stadsplanerna 3600 samt 3672. Enligt dessa är området markerat som parkområde.

Markanvisningen för området togs år 2015. En förutsättning i markanvisningen är att byggnaderna förses med underliggande parkering, då bebyggelsen ska uppföras i en befintlig parkmiljö.



Snedbild från Björnsonsgatans omgivning med aktuellt planområde rödmarkerat. Fotot visar tydligt stadsbyggnadsstrukturen med hus i park.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Blackeberg är en tunnelbaneförort, byggd huvudsakligen på 1950-talet i kuperad terräng. Närområdet har en tydlig bebyggelsestruktur med lamellhus i de centrala delarna, punkthus i en rad kring

Björnsonsgatan, stjärnhus öster om området och radhus i områdets utkanter. Bebyggelsen är noggrant placerad i naturmiljön.

I närområdet är lamellhusen i tre till fyra våningar, ofta med vinklade gul-brända tegelvolymer eller spritputsade fasader i dova färger. De äldre, närliggande punkthusen i åtta till nio våningar har enkla, putsade volymer. Byggnaderna omringas av gröna gårdar med grupper av tallar och ekar. Parkeringen är småskalig, oftast vid gatan.

Nyare punkthus har något avvikande formspråk med större utkragande delar, men håller i huvudsak samma gestaltungsprinciper. I området är punkthusen medvetet inplacerade som entrémarkörer och fondmotiv längs vägarna, i gränsen mellan bostadsgrupper och park- och naturområden.

De nya punkthusen i kvarteret Engelsmannen har en radikalare terränganslutning med underliggande parkeringsdäck samt markparkering med stödmurar, vilket skapar större markingrepp i parkmiljön, då en del av den omgivande naturmarken ianspråkats och terrängen omformas.

Terrängförhållanden

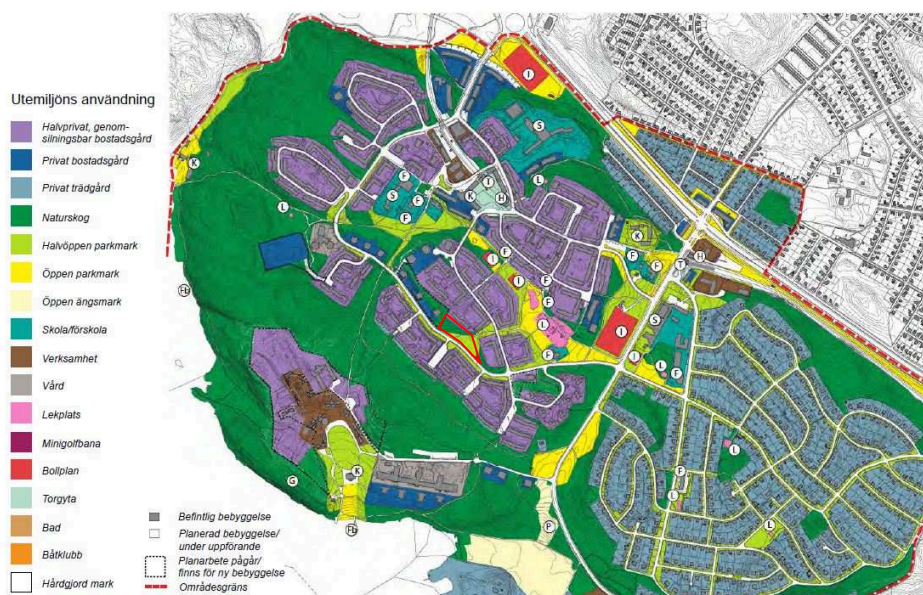
Planområdet är mycket kuperat i norr och söder mot fastigheterna Greken 1 samt Engelsmannen 5 och 6, med höjdskillnader på uppemot fyra till fem meter. Den omgivande parkmarken består av växtlighet i form av tallar, ekar och buskar samt ett gångstråk som binder ihop Björnsonsgatan med Holbergsgatan.

Kulturhistoriskt värde

Största delen av Blackebergs bebyggelse har klassats som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grön) av Stockholms Stadsmuseum. 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. Flera av gårdarna har anlagts av välkända landskapsarkitekter.

Övriga byggnader

Inom det aktuella planområdet finns även en transformatorstation, som planeras bevaras samt ett gatukök, vars förutsättningar ska utredas under planprojektet.



Karta från Blackebergs områdesanalys som visar de olika naturområdenas karaktär och användning. Ljusgröna partier visar halvöppen parkmark. Aktuellt, rödmarkerat område visar planområdet med stråket mot Blackebergsstråket, ett centralt och mycket uppskattat lek- och parkstråk.

Kollektivtrafik

Det aktuella området ligger ca 500 m från Blackebergs och Islandstorgets tunnelbanestationer.

Grönytor

Det från biltrafik separata nätverket av gång- och cykelstråk i parkmiljön är karaktäristiskt för Blackebergs stadsbyggnadsstruktur. Det aktuella planområdet utgörs av ett halvöppet parkstråk som löper mellan den befintliga bebyggelsen mot Blackebergsstråket. I parkområdet finns flera dungar av ek och tall som bedöms värdefulla att bevara både invid stråket och närliggande kvarter.

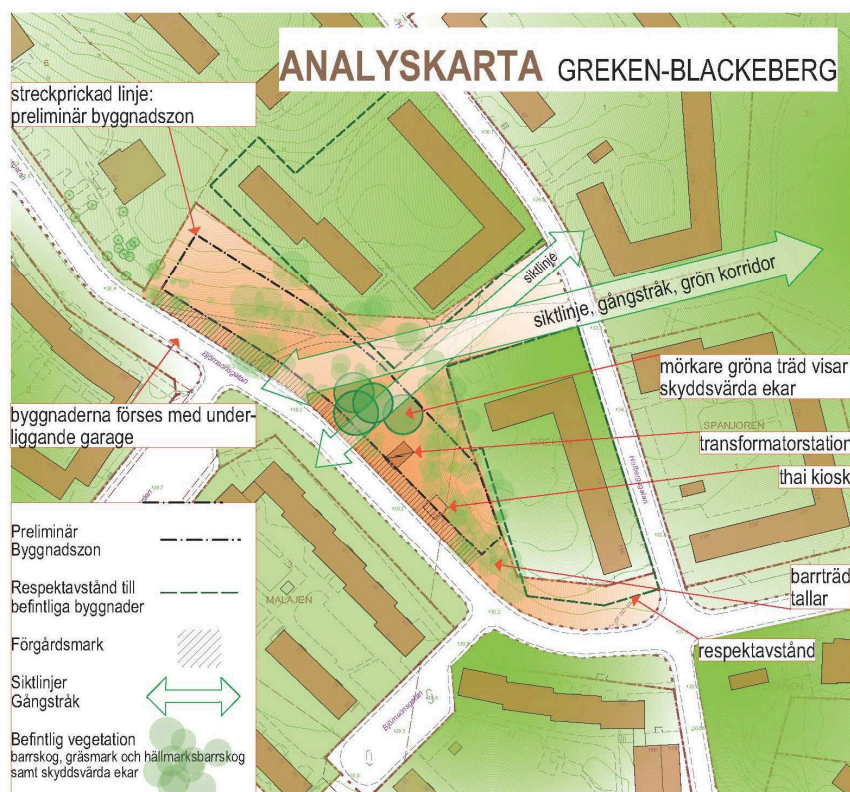
Förslaget

Utgångspunkterna i planarbetet är punkthus i ca åtta våningar, som ansluter till närliggande punkthus i placering och volym. Punkthusen ska förses med underliggande parkering och tydlig förgårdsmark mot Björnsonsgatan. Terränganpassning, antal hus och dess detaljutformning ska studeras närmare under detaljplaneprocessen, när nödvändiga utredningar och förutsättningarna i övrigt är klara.

Som gemensam målsättning för projektet föreslås:

- En detaljplan för ca 90 lgh utarbetas. Antal hus/lägenheter fastställs under planprocessen.
- Huskropparna gestaltas som punkthus i parkmiljö, vilka anpassas till befintlig bebyggelse i volymer och höjder
- Byggnadernas placering anpassas till omgivande terräng
- Förgårdsmarken anpassas till omgivande gaturum
- Trädbestånden och terrängen sparas i befintligt skick så nära byggnadskropparna som möjligt

- Parkeringen till nya bostadshus förläggs under marknivå.
- Gaturummets struktur bevaras intakt.
- Ny bebyggelse bör hålla tillräckligt respektavstånd från både befintlig bebyggelse och gångstråk så att parkområdet mellan dem inte privatiseras.
- Gestaltningen av fasaderna bearbetas så att den samspelar med närliggande bebyggelse



Byggherrens analyskarta illustrerar planområdets förutsättningar.



Byggherrens preliminära skiss illustrerar byggnadstypen s förutsättningar.

Konsekvenser för stadsbilden

Med en luftig placering bedöms hus i park-temat kunna bibehållas. Antalet byggnader behöver studeras för att minimera risken att den nya bebyggelsen innebär en alltför stor förtätning i stadsstrukturen med placering för nära befintliga hus.

De kommande byggnaderna och dess parkeringslösningar kräver noggranna terrängstudier samt en hög grad av terränganpassning pga nivåskillnaderna, för att minimera risk för större ingrepp i terrängen.

Ett tydligt respektavstånd mellan de nya byggnaderna och de befintliga gångvägarna krävs för att bibehålla parkstråkets publika funktion. Risken är annars att parkmiljön upplevs privatiserad och gångvägarna ses som entrévägar till de enskilda gårdarna. Öppna fasader mot gångvägen gör att gångvägarna upplevas tryggare kvällstid.

De nya byggnaderna påverkar sikten för en del grannfastigheter. Detta är en aspekt befintliga boende behöver räkna med när stadens förtätas. Volym- och solstudier av den nya bebyggelsen kommer att genomföras med syfte att minimera påverkan. Med tillräcklig för-
gårdsmark, liksom respektavstånd till befintlig bebyggelse, bibehållen gångstråksfunktion och tydliga siktlinjer bedöms byggnaderna kunna smälta väl in i den befintliga stadsbyggnadsstrukturen.

Konsekvenser för platsens kulturhistoriska värde

I sitt utlåtande över behovsbedömningen har Stadsmuseet bl.a. konstaterat att vidliggande fastighet Greken 1 är grönmärkad, dvs särskilt kulturhistoriskt värdefull. Byggnaderna är välbevarade. Omsorgen om husens placering i stadsbilden är mycket viktig för helhetsmiljön. Det är svårt att bebygga mellanrummen eftersom det ger stora konsekvenser på stadsbilden som helhet.

Om förtätning ändå genomförs, bedömer Stadsmuseet att det är möjligt att placera ett hus intill Engelsmannen 6. Det nya tillägget bör ha samma volym som detta. Den öppna gräsytan på aktuellt område bör sparas för att inte bygga bort Blackebergs kvaliteter.

Konsekvenser för miljön

I sitt utlåtande över behovsbedömning har miljöförvaltningen bl.a. konstaterat att den viktigaste frågan är omhändertagandet av befintlig vegetation och störningar under byggskedet. Området består av barrskog, hållmarkskog, hållmarksbarrskog samt ekar. Ambitionen bör vara att befintliga ekar ska bevaras.

Bullret från trafiken på Björnsonsgatan bedöms överstiga 55 dbA, varför byggnaderna bör placeras en bit bort från gatan eller förses med tyst sida. Miljökvalitetsnormen för luftföroreningar kommer att klaras på området.

Konsekvenser för service

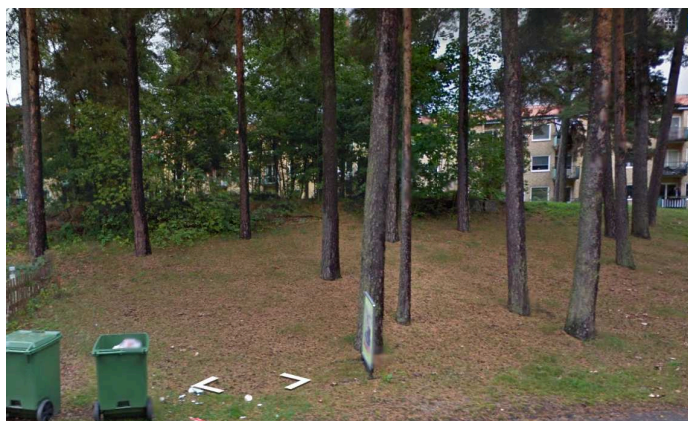
De nya bostadshusen innebär ett ökat behov av förskoleplatser. Stadsdelsförvaltningen har bedömt att de pågående detaljplanerna för förskolor i Blackeberg räcker till för dessa bostäders behov.

Projektet ökar även i viss mån efterfrågan på övrig service. I Blackebergs centrum finns på gångavstånd bl.a bibliotek, mataffärer och flera mindre näringsidkare. Även runt Islandstorget kommer servicen att förbättras.

Planprocess och tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och 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.

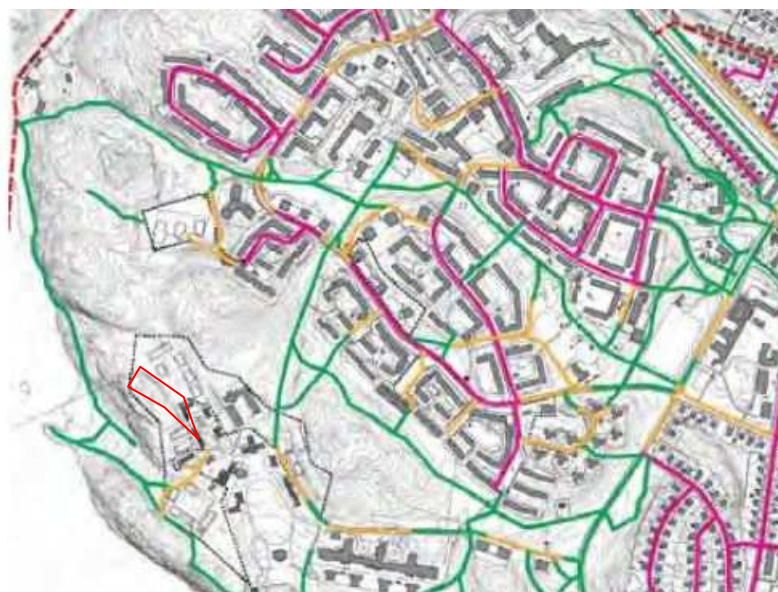
Preliminär tidplan för projektet är samråd i juni 2016, granskning i december 2016 och antagande i marsnämnden 2017.



Vy från Björnsonsgatan mot Greken 1



Vyer från gångstråket ner mot Björnsonsgatan



Blackebergs områdesanalys visar de olika parkstråkens trygghetsnivåer via fasadkontakten med omgivande bebyggelse. De grönmärkade parkstråken upplevs otrygga kvällstid, då de saknar kontakt med kringliggande bostäder. Rosamärkade stråk har direkt fasadkontakt och upplevs tryggare.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget är ett positivt tillägg till stadens bostadsmål. Platsen kräver en särskilt god terränganpassning, då området är kuperat och består av hus i park. Den nya bebyggelsen behöver ha tillräckligt respektavstånd till befintliga hus och gångstråk. Projektet ska utformas för att gör så små markgrepp som möjligt och ansluta väl mot naturmiljön.

Förslagets bärande gestaltungsprincip med punkthus kompletterar den befintliga punkthusstrukturen. Huruvida två eller tre punkthus kan uppföras på platsen med bibehållna kvaliteter och parkanvändning ska utredas under planarbetet.

Området har höga stadsbilda-kvaliteter. För att skapa en god helhetsmiljö ska den nya bebyggelsen utformas med likaledes hög kvalitet gällande byggnader liksom en tydlighet avseende stadsbyggnadsstruktur. Byggnaderna ska ha öppna fasader i bottenvåningarna mot parkstråken för att bidra till en tryggare närmiljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska starta.

SLUT