

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för del av Greken 1, Blackeberg 2:1 och 3:1 i stadsdelen Blackeberg (95 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorenzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

### **Sammanfattning**

Planområdet på del av Greken 1, del av Blackeberg 2:1 och Blackeberg 3:1 ligger invid Björnsonsgatan i Blackeberg, ca 500 m från Blackebergs och Islandstorgets tunnelbanestationer. Planområdet utgörs huvudsakligen av ett allmänt parkområde samt ett gårdsområde för Greken 1. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Svenska Bostäder den 21 maj 2015.

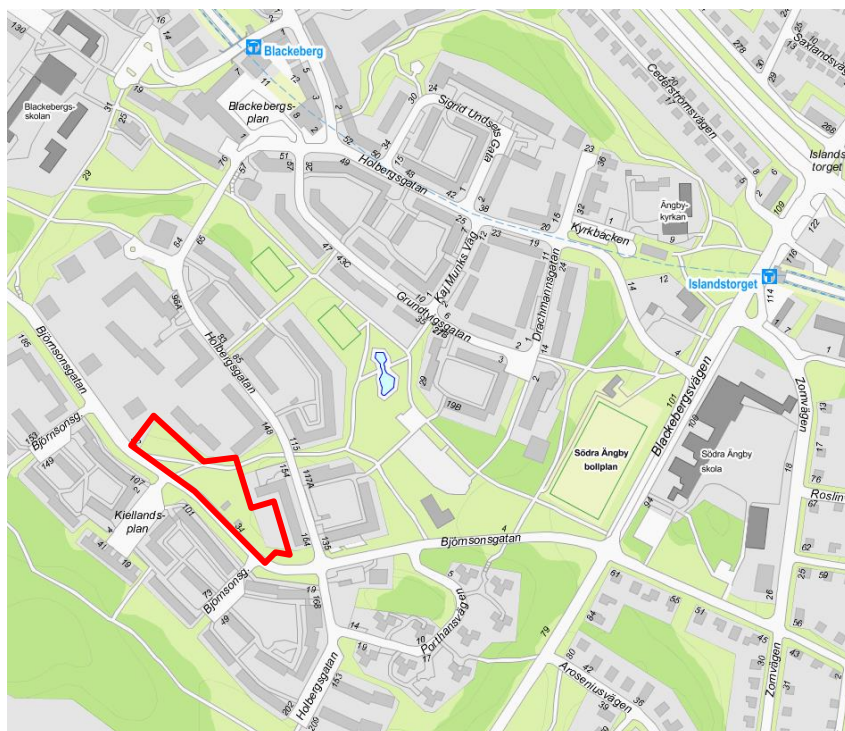
Planförslaget innebär att de yttre delarna av aktuellt parkområde bebyggs med tre nya bostadshus för ca 95 nya hyreslägenheter. Mittdelen av planområdet behålls som ett öppet parkstråk, där en värdefull ekdunge och äldre tallar bevaras. Den nya bebyggelsen utgår från den omkringliggande planstrukturen med hus i park samt den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens typologier och särdrag.

Planförslaget skickades ut på samråd i augusti-september 2016 och på granskning i november-december 2016. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men enstaka har framfört synpunkter i sak, framför allt vad gäller specifikation av projektets dagvattenpåverkan samt parkeringstal, andelen hårdgjorda ytor och anslutningen till befintlig bebyggelse. De flesta synpunkterna från sakägare och övriga boende innehåller åsikter om att det redan byggts för mycket i Blackeberg, att planområdet inte överhuvudtaget bör bebyggas eller bör bebyggas i mindre omfattning.

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

Med anledning av de yttranden som framförts har projektets dagvattenpåverkan utretts vidare efter granskning. Kontorets sammantagna bedömning är att planförslaget inte medför någon betydande påverkan på rekreationsområdet och områdets ekologiska värden.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.



Ungefärligt planområde vid Björnsonsgatan. Tunnelbanestationerna Blackeberg och Islandstorget syns norr samt nordost om planområdet.

## Utlåtande

### Syfte

Planens huvudsyfte är att komplettera befintlig bebyggelse med tre nya bostadshus samtidigt som det omkringliggande parkstråkets karaktär, funktion och centrala trädbestånd bevaras. En förutsättning för bebyggelsen är att alla byggnader förses med ett underliggande parkeringsdäck. Terrängen mellan och kring huskropparna ska mjukt ansluta till omgivande terräng och gård utan stödmurar eller större hårdgjorda ytor.

Målsättningen är att skapa en så varsam byggnadsplacering som möjligt för att minimera ingreppen i den starkt kuperade terrängen samt att anpassa byggnadernas volymer och gestaltning till den omkringliggande, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Byggnadernas typologi, skala och gestaltning utgår från närliggande bebyggelses huvuddrag. Byggnaderna är även uppdelade i olika

volymen med skilda kulörer, vilka samspelar med närliggande bebyggelse.

Planen ska bidra till ett tryggare gångstråk och en socialt hållbar närmiljö genom att utpekade otrygga delar av parkstråket bebyggs och delar av bottenvåningarnas fasader mot gata och parkstråk öppnas och förses med entréer. Gångvägens entré från Björnsonsgatan bevaras fri från bebyggelse, då denna utgör ett brett, samlande parkstråk mot Blackebergsstråket. Eftersom planområdet ligger på gångavstånd till både tunnelbanestationen Islandstorget och Blackeberg är de lokala gångvägarnas trygghet av central betydelse.



*Blackebergs stadsbyggnadsstruktur med lamellhus, punkthus och stjärnhus. Ungefärligt bebyggelseområde markerat med rött.*

## Bakgrund

### Planområdets läge och omfattning

Det aktuella planområdet är ett ca 0,73 ha stort område på fastigheterna Backeberg 2:1, 3:1 samt Greken 1. Området begränsas i norr av kvarteret Engelsmannen 5 och i öster av kv. Engelsmannen 6 samt kv. Greken 1. Björnsonsgatan avgränsar planområdet mot sydväst.

### Markägoförhållanden

Marken på planområdet ägs i sin helhet av Stockholms Stad. Fastigheten Greken 1 är en tomträtt som innehas av AB Svenska Bostäder.

### Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan verkar bl.a. för att förtäta stadens Närförorter. Enligt denna är Blackeberg markerat som tät stadsbebyggelse. Närmaste tyngdpunktsområden är Brommaplan och Vällingby. Området kring Bergslagsvägen är markerat som ett utvecklingsområde.

En av utgångspunkterna i översiktsplanen är att staden skall verka för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter. Kollektivtrafiknära lägen prioriteras som utgångspunkt för bostadsförsörjningen.

Projektet ingår även stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8000 nya bostäder under år 2015, starta detaljplaner för 7000 nya bostäder år 2015 samt att anta 8000 nya bostäder år 2017.

#### Program

För närområdet gäller Blackebergsvägens områdesprogram (Dnr 2011-04726-53). Utpekade planprojekt i områdesprogrammet är bl.a. Islandstorget, Blackebergsvägen och Blackebergbacken. I programmet understryks lokalt bl.a. Blackebergstråkets entrévägar samt de allmänna kopplingarna inom området.

#### Detaljplan

För planområdet gäller stadsplanerna Pl. 3600 (1949) samt Pl. 3672 (1950). Marken är idag planlagd som parkmark, förutom fastigheten Greken som är planlagd för bostäder. Genom parkområdet går en gångväg mot Blackebergstråket, ett centralt lek- och parkstråk.

#### Start-PM och markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade marken till Svenska Bostäder den 21 maj 2015. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om startpro-memoria den 5 november 2015.

### Planförslaget

#### Ny bebyggelse

Planförslaget utgörs av tre bostadshus, placerade på planområdets båda sidor. Den mellanliggande delen bevaras som ett brett, öppet parkstråk med en allmän gångväg. Planförslagets förgårdsmark är anpassad till omgivande förgårdsmarks storlek och karaktär. Byggnaderna är varsamt placerade i terrängen på de lägst sluttande delarna. Omkring de nya husen återskapas naturmark och växtlighet för att naturligt ansluta till omgivande terräng och vegetation.

Planförslaget innehåller två hustyper; punkthus och lamellhus. Då punkthuslösningen har ett mer småskaligt fotavtryck och därmed sparar en större del av parkstråket samt bättre samspelar med punkthusen längs samma gata har denna typ valts som utgångspunkt för de två nordligaste husen, medan det tredje huset som sluter an till Greken 1 samt Malajen 3 utförs som lamellhus.

Planprojektets förskolebehov löses i andra, pågående detaljplaner i samma område. Grundskolebehovet klaras av närliggande befintliga grundskolor i närområdet.





*Situationsplanen visar husens placering samt anslutning till omgivande terräng.*

De föreslagna byggnadernas skala är anpassad till omgivande bebyggelse. Punkthusen längs samma sida av Björnsonsgatan är 9-10 våningar medan lamellhusen på andra sidan gatan samt ovanliggande kvarter är i 3-4 våningar. Gestaltningen av de föreslagna volymerna samspelar med omgivande bebyggelse med halvt indragna byggnadsvolymer i punkthusen och saxade byggnadsdelar i lamellhuset.

Parkeringen ska huvudsakligen ske i underliggande parkeringsdäck. Bil- och cykelparkeringen har redovisats i en skild parkeringsutredning. Parkeringstalet 0,4 har bedömts som ett rimligt p-tal i detta kollektivnära läge, utgående från att bilpool och cykelparkering mm ordnas enl. stadens riktlinjer. Gatuparkering kan inte nyttjas i projektet. I direkt anslutning till samtliga fastigheter ska cykelparkering (minst 2,5 st/100 m<sup>2</sup> BTA) med cykelrum anordnas.



*Det illustrerade färgschemat för den nya bebyggelsen visar skilda kulörer för de båda byggnadstypernas olika volymer.*



*De föreslagna byggnaderna samspelar i typologi, skala och gestaltning med närliggande byggnader. Vy från Björnsonsgatan.*



*Vy från Björnonsgatan norrut, planområdet med elnätsstationen till höger.*



*Vy från Björnsongatan söderut. .Planområdet längst bort till vänster.*





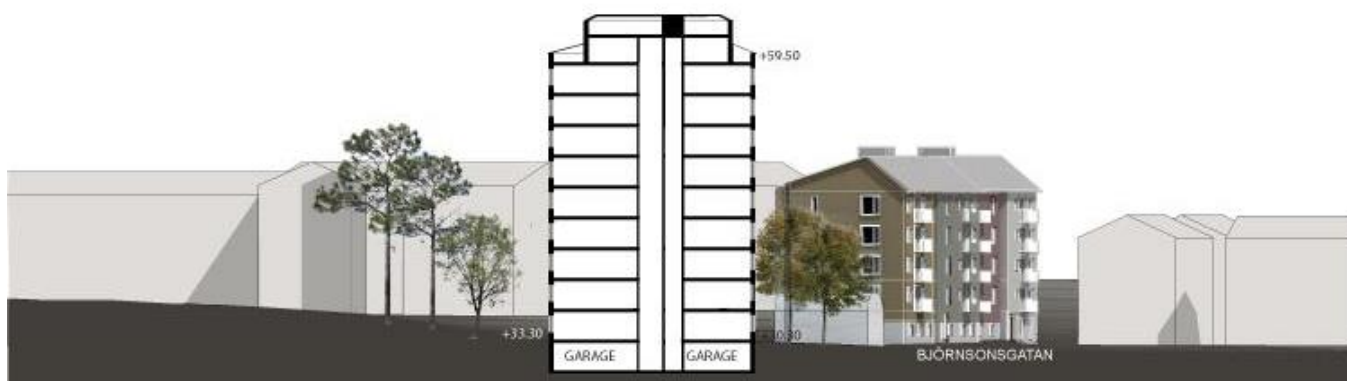
*Det nya lamellhusets fasader och jordkulörer samspelar med motstående hus.*



*Befintliga siktlinjer och gångvägsfunktionen behålls i det breda parkstråket.*



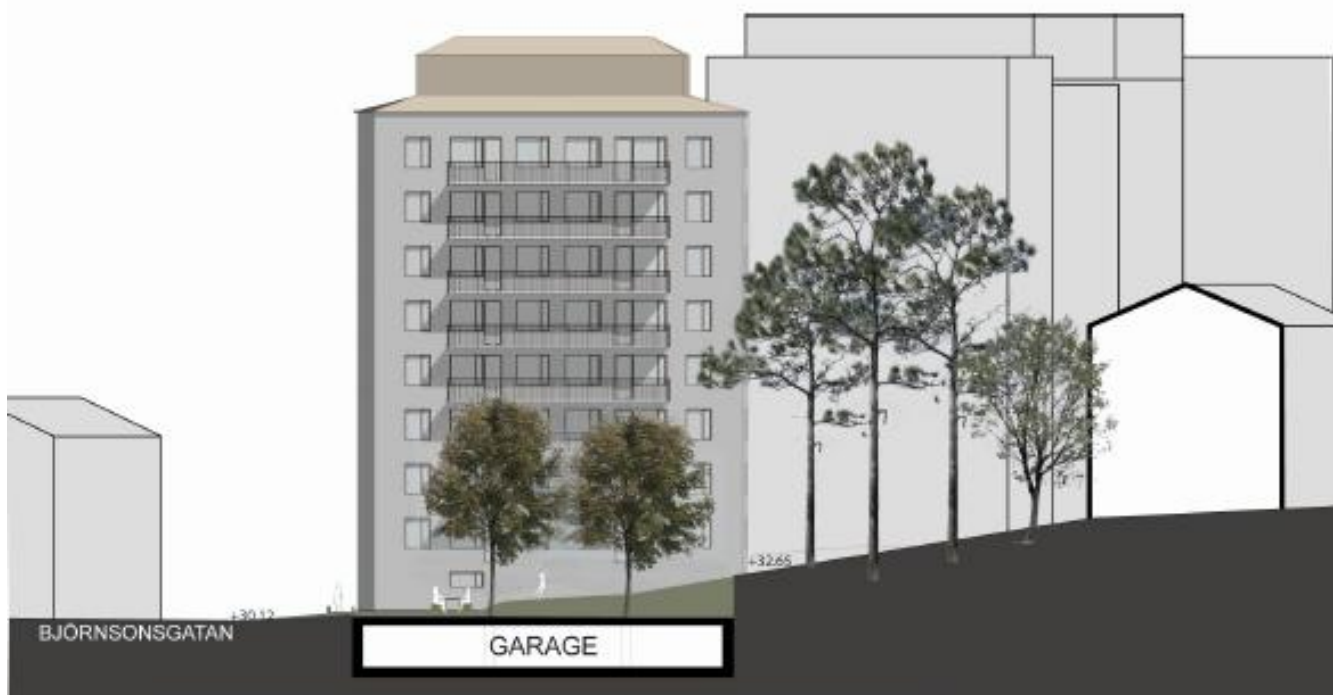
*De nya punkthusens ljusa fasader samspelar med närliggande punkthus. Gården till närmaste befintliga punkthus syns till vänster i bilden.*



*Sektion genom punkthuset söderut. Kvarteret Greken 1 samt det nya lamellhuset syns i bakgrunden i bilden.*



*Sektion genom lamellhuset norrut. Nya punkthus syns i bakgrunden, kv. Greken 1 till höger i bilden.*



*Sektionen genom gården mellan de nya punkthusen visar anslutningen till omgivande punkthus.*



### **Planförslagets konsekvenser**

Planstrukturen utgörs idag av en bebyggd gata med punkthus och lamellhus i parkmark. På planområdet bryts bebyggelsemönstret av ett utvidgat parkstråk. Förslaget innebär att denna öppning i stadsbilden delvis byggs igen.

Planförslaget innebär både terräng- och sprängningsarbeten då bostadshusen byggs. Vid punkthusen täcks parkeringsgaraget med ett planterat betongdäck, som naturligt ska ansluta till parkmiljön. För att naturligt ansluta detta till omgivande terräng och förgårdsmark har den hårdgjorda markytan för parkeringsplatser minimerats. Antalet utfarter i projektet är begränsat till högst två.

Med en tydlig sidoplacering av de olika byggnadsvolymerna, en tillräcklig förgårdsmark samt respektavstånd till befintlig bebyggelse, bibehållen gångstråksfunktion och tydliga siktlinjer bedöms byggnaderna kunna smälta väl in i den befintliga stadsbyggnadsstrukturen. Som helhet bedöms även terränganslutningen bli varsam och ansluta väl till den befintliga parkmiljön.

Planförslaget medför en tätare stadsbild. Pga. att den bebyggelsen utgår från områdets bebyggelsetypologi, skala och färgsättning, bedöms det kulturhistoriska värdet och stadsbilden behållas relativt stabila. De nya husens detaljutförande kommer att särskiljas från de äldre husen, varvid läsbarheten bibehålls.

För att klargöra konsekvenserna av de olika volymerna för omgivande bebyggelse samt parkmiljön har solstudier gjorts. Solstudierna för lamellhuset visar att skuggningspåverkan blir relativt liten dagtid, medan en större slagskugga formas sen eftermiddag/ kväll. Skillnaden mot idag är dock relativt liten pga. att de träd som står på gården idag och som avses bevaras redan skuggar den del av gården som berörs. Bostadshuset på Greken 1 skuggas inte sommardag.

För punkthusens del blir skuggningspåverkan större både på ovanliggande gårdar, bostadshus och parkstråket, men skuggbredden är även något mindre och skuggorna därmed mer rörliga. Pga. terrängens nivåskillnader är de nya punkthusens sockel ca sex m lägre ner än det ovanliggande lamellhusets gård, varvid punkthusens våningsantal från lamellhusets gårdsyta motsvarar ca sju våningar och skillnaden vid dess takfot blir tre till fyra våningar.

Mellan höst- och vårdagjämning nås det närmaste lamellhuset på Engelsmannen 5 av löpande skuggor under hela dagen, medan det sommardag främst berörs av skuggning under tidig eftermiddag. Idag skuggas detta lamellhus av en mycket tät, intilliggande trädskugga under eftermiddagen samt det befintliga, norra punkthuset på kvällstid.

De nya byggnaderna påverkar även insynen samt utsikten för en del grannfastigheter, främst de närmaste lamellhusen vid Greken 1 samt Engelsmannen 5. Hänsyn har tagits till omkringliggande hus planlösning för att skapa så långa utblickar som möjligt. Avståndet mellan befintliga bostadshus och punkthus blir som minst ca 17 samt 20 m. Avståndet mellan det nya lamellhuset och kv Greken 1 blir som minst ca 20 m. Parkstråkets bredd blir ca 60 m.



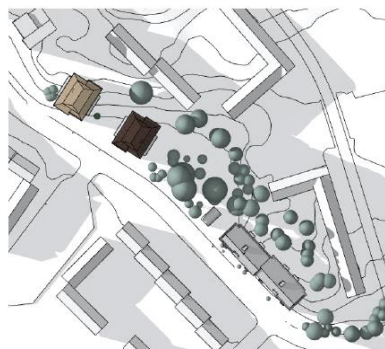
SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 9



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 12



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 15



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 18



HÖST/VÅRDAGJÄMNING 20 SEPT/MARS KL 9



HÖST/VÅRDAGJÄMNING 20 SEPT/MARS KL 12



HÖST/VÅRDAGJÄMNING 20 SEPT/MARS KL 15



HÖST/VÅRDAGJÄMNING 20 SEPT/MARS KL 18

## Planprocess

### Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden tog den 5 november 2015 beslut om att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Planarbetet har genomförts med standardförfarande.

### Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-08-16 – 2016-09-13. Samrådsmöte hölls 2016-08-22 i Bromma Medborgarkontor i Blackeberg där ca 40 personer närvarade. Under samrådet har totalt 19 yttranden från remissinstanser och 141 synpunkter från sakägare och övriga boenden inkommit, vissa som del i en gemensam skrivelse med flera namnunderskrifter.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men enstaka framför synpunkter i sak, framför allt gällande specifikation av projektets dagvattenpåverkan samt parkeringstal, andelen hårdgjorda ytor och anslutningen till befintlig bebyggelse. En remissinstans anser att ett lamellhus vore ett bättre val än de två punkthusen.

De flesta synpunkterna från sakägare och övriga boende innehåller åsikter om att det redan byggts för mycket i Blackeberg, att själva planområdet inte bör bebyggas, att planerade byggnader bör vara mindre och ge mindre inverkan på befintlig bebyggelse avseende skuggning, utsiktspåverkan och insyn, att mindre naturmark bör tas i anspråk samt att parkeringssituationen i området kräver större parkeringstal.

### Granskning

Planförslaget sändes ut på granskning 2016-11-30 – 2017-01-04. Under granskningen har totalt 8 yttranden från remissinstanser och 7 synpunkter från sakägare och boenden inkommit, varav två från en bostadsrättsförening.

Flertalet remissinstanser tillstyrker/har inga synpunkter på planförslaget. En remissinstans (Länsstyrelsen) framför synpunkter i sak, gällande förtydligande av planförslagets dagvattenpåverkan.

Även under granskningen påtalar de flesta synpunkterna från sakägare och övriga boende att det redan byggts för mycket i Blackeberg, att själva planområdet inte bör bebyggas, att man enbart bör bygga lamellhus, att planerade byggnader ger för stor inverkan på befintlig bebyggelse, att mindre naturmark bör tas i anspråk, att solstudierna eller övrigt planeringsunderlag upplevs bristande samt att parkeringssituationen i området kräver större parkeringstal.



#### Revidering efter granskning

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan befintlig och ny bostadsbyggelse, befintliga kultur- och naturmiljövärden och ett önskemål om högre parkeringstal kunnat identifieras, men inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar av förslaget.

Med anledning av Länsstyrelsens yttrande under granskningen har projektets dagvattenpåverkan förtydligats. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget efter ovanstående komplettering innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Grunden för kontorets beslut att föreslå nya bostadshus i detta läge utgår från översiktsplanens målsättning samt platsens förutsättningar; det kollektivtrafikhärläget, platsens relativa gleshet och outnyttjade delar samt det stora bostadsbehovet i Stockholm.

Blackeberg är en närlärlort som kan bidra till att nå målen i gällande översiktsplan vad gäller förtätning och en levande stadsmiljö i kollektivtrafikhärlägen. Planförslaget bidrar även lokalt till att främja en levande stadsmiljö genom att denna del av parkstråket tas i bruk med bostadshus med delvis öppna bottenvåningar med entréer mot gatan.

En utveckling av Stockholm för att tillskapa nya bostäder och andra verksamheter, innebär alltid konsekvenser för intilliggande bostäder och bostadsgårdar. Planförslagets påverkan på siktlinjer, utsikt och skuggning för befintlig bebyggelse har dock noggrant studerats och minimerats. Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget är det bästa utifrån den fastställda utgångspunkten i start-PM att bevara den centrala parkmarken samt bygga ca 90 lägenheter.

Det är ofrånkomligt att även Blackebergs förtätning totalt sett har lett till viss ökad trafik samt minskade parkeringsmöjligheter, siktlinjer och grönska, vilket är viktigt att ta i beaktande vid kommande förslag på förtätningar. Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att det även skett flera förtätningar längs Björnsonsgatan, men bedömer att denna komplettering är möjlig med både ett bevarande av området karaktär och parkstråkets användning.

En förutsättning är dock ett tydligt ställningstagande till det stora samlande parkområdet i mitten så att det allmänna parkstråkets funktion och området gröna karaktär bibehålls, varför bebyggelsen placerats bredvid detta. Istället för de två punkthusen har även ett lamellhusalternativ studerats på denna plats, men eftersom det

underliggande garaget medför höga byggkostnader skulle detta minska antalet lägenheter med en tredjedel, vilket omöjliggör planförslaget.

För att uppnå stadens krav på parkering krävs underbyggda garage, vilket medför vissa hårdgjorda ytor. Dessa har minimerats genom att komprimera och samutnyttja infarterna. Aktuellt planprojekt löser den egna boendeparkeringen i enlighet med nya riktlinjer.

Målsättningen för aktuellt planprojekt är att följa de viktiga identitetsskapande karaktärsdrag i Blackeberg, såsom att tillskapa en grön förgårdsmark, följa områdets planstruktur och byggnadstypologi samt skapa ett omsorgsfullt möte mot naturmarken. Det gemensamma parkstråket har lämnats fritt i mitten av planområdet, för att säkerställa dess funktion som gångstråk och allmän parkyta.

Sammanfattat bedömer stadsbyggnadskontoret att förslaget kan motiveras utifrån att platsens centrala värden kan bevaras även vid en komplettering av bebyggelsen, att tillgängligheten till de nya bostäderna stöds av det kollektivtrafiknära läget och att det allmänna intresset att bygga fler bostäder överväger de enskilda intressena.

Kontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT