



Claes-Henrik Niklasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 276 68
claes-henrik.niklasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Detaljplaner för område vid kv. Dalbon, område vid Björnsonsgatan och område vid kv. Araben samtliga inom del av Blackeberg 2:1 i Blackeberg. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för område invid kv. Dalbon, S-Dp 2006-21854-54 område invid Björnsonsgatan, S-Dp 2007-00749-54 samt område invid kv. Araben, S-Dp 2007-02781-54.
2. Exploateringsnämnden godkänner AB Svenska Bostäders utökning av markanvisningen till att gälla även mellan Svenska Bostäders hus i kv. Araben och kv. Kinesen samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med AB Svenska Bostäder och AB Borätt.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har remitterat förslag till detaljplan för ny bostadsbebyggelse invid kv. Dalbon, område invid Björnsonsgatan och område invid kv. Araben i Blackeberg

Syftet med planläggningen är att möjliggöra nybyggnation av ca 140 lägenheter i tre punkthus samt en förskola i kv. Dalbon, ca 70 lägenheter i tre punkthus intill Björnsonsgatan och ca 30 lägenheter i ett punkthus intill kv. Araben.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag invid kv Dalbon,S-Dp 2006-21854-54

Bilaga 2: Detaljplaneförslag invid Björnsonsgatan, S-Dp 2007-00749-54

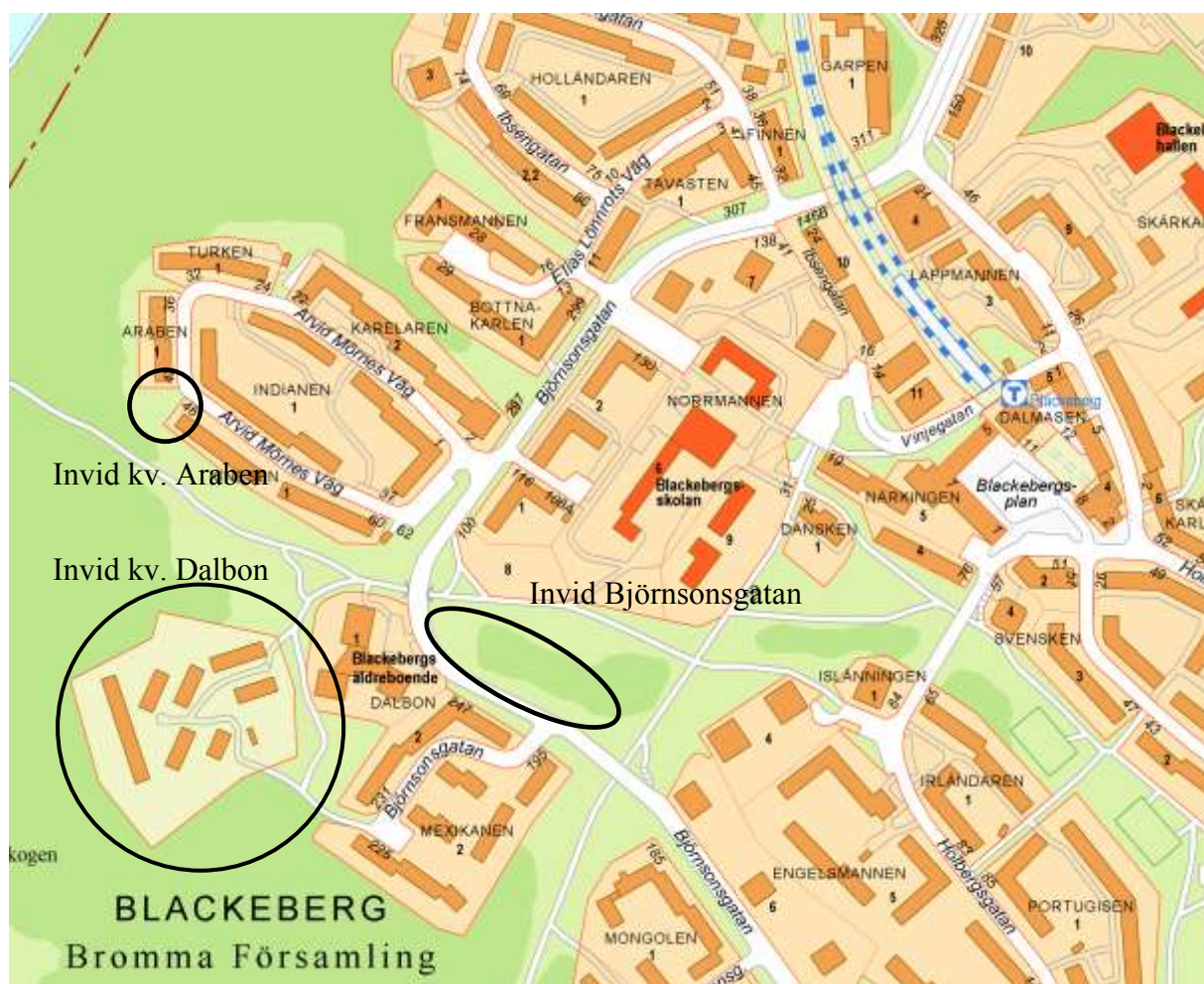
Bilaga 3: Detaljplaneförslag invid kv Araben, S-Dp 2007-02781-54

Bilaga 4: AB Borätts och Svenska Bostäders syn på parkeringsbehovet

Bilaga 5: Ortofoto över planområdena

Planarbetet vid kv. Dalbon drivs parallellt med planarbetet vid Björnsonsgatan och vid kv. Araben. Ärendena drivs som tre separata detaljplaner men plansamråd genomförs samtidigt.

AB Borätt fick under år 2006 markanvisning för att studera möjligheterna till nya bostäder med bostadsrätt på tomträtt invid kv. Dalbon och Svenska Bostäder fick under samma år markanvisning för att studera möjligheterna till nya hyreslägenheter med tomträtt invid Björnsonsgatan som nu utvidgats till att även föreslå ytterligare hyreslägenheter med tomträtt invid kv. Araben.



Situationsplan. Tre nya bostadsplaneprojekt i Blackeberg

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till detaljplaner för bostäder invid kv. Dalbon, vid Björnsonsgatan och vid kv. Araben i Blackeberg. Remissen ska besvaras senast den 30 juni 2008.

Marknämnden beslutade den 27 april 2006 att anvisa marken invid kv. Dalbon till AB Borätt för bostadsrätter med tomträtt och den 15 juni 2006 anvisa marken vid Björnsonsgatan till AB Svenska Bostäder för hyresrätter med tomträtt.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet första kvartalet år 2007.

Nuläge

AB Borätt fick under år 2006 markanvisning för att studera och utreda möjligheter till nya bostäder invid kv. Dalbon, på f.d. Blackebergs västra bollplan i Blackeberg.

Idag finns flyktingbostäder på bollplanen. Denna verksamhet bedrivs av Stiftelsen Hotellhem och Hotellhem har tidigare beslutat att avveckla dessa till år 2010 och marken frigörs då för att nyttjas för andra ändamål. Huruvida verksamheten kommer att avvecklas och i så fall till år 2010 diskuteras för närvarande inom staden. Ett genomförande av nu föreslagen bostadsbebyggelse är endast möjlig om Hotellhem kommer att avveckla och flytta sin verksamhet från platsen.

AB Svenska Bostäder fick under år 2006 markanvisning för att studera och utreda möjligheten till nya bostäder invid Björnsonsgatan i Blackeberg. I samband med stadsbyggnadskontorets startpromemoria i mars 2007 ansågs en plats mellan Svenska Bostäders hus i kv. Araben och kv. Kinesen i närheten vara intressant för ny bebyggelse varvid stadsbyggnadsnämnden i april 2008 gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra plansamråd för ny bostadsbebyggelse även för denna plats.

Tidigare beslut

Marknämnden: Markanvisning till AB Borätt 2006-04-27.

Marknämnden: Markanvisning till AB Svenska Bostäder 2006-06-15.

Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria för bostäder invid kv. Dalbon 2007-03-09.

Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria för bostäder vid Björnsonsgatan 2007-03-09.



Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria för bostäder invid kv. Araben m.fl.
2008-02-27.

Förslag till ny detaljplan

Planområdet invid kv. Dalbon

Planområdet för AB Boräts tilltänkta bostadsbebyggelse ligger inom fastigheten Blackeberg 2:1, som ägs av staden och gränsar till fastigheten Dalbon 1 (Blackebergs äldreboende) och Grimsta naturreservat. Området omfattar en tidigare bollplan samt delar av naturmarken nordväst om bollplanen.

Idag finns flyktningbostäder med tillfälligt bygglov på bollplanen. Flyktningbostädernas framtid på bollplanen diskuteras för närvarande inom staden. Det finns ett tidigare beslut från Stiftelsen Hotellhem att avveckla verksamheten på bollplanen till år 2010. I samband med detta beslut erbjöd sig AB Borätt att stå för avetableringskostnaderna, vilket redovisades för marknämnden i samband med markanvisningen till AB Borätt.

Under senaste året har flyktingströmmarna till Sverige ökat och det är inte längre självklart att Hotellhems verksamhet i Blackeberg ska avvecklas enligt tidigare planer.

Verksamheten som Hotellhem bedriver på platsen är förstahandsprioriterad och ett genomförande av nu aktuellt planförslag förutsätter att Hotellhem inte länge anser sig behöva platsen för sin verksamhet, alternativt att den flyttas till annan plats. Genomförandet av föreslagen bostadsbebyggelse villkorar alltså inte att Hotellhems verksamhet ska flytta, den är endast möjlig att genomföra om Hotellhem lämnar platsen.

Förslaget omfattar tre nya punkthus om 13 våningar. Totalt rymmer den föreslagna bebyggelsen ca 140 lägenheter. Inom planområdet kommer en förskola om 5-6 avdelningar att rymmas. Detta täcker enligt Bromma stadsdelsförvaltning det uppskattade behovet av förskoleplatser i samband med nu planerade exploateringar.

Förskolans gård föreslås förläggas där det idag finns en relativt nyanlagd parkanläggning. Denna parkanläggning kommer delvis att flyttas och omdisponeras i anslutning till intilliggande äldreboende. Kostnaderna för denna flytt ryms inom projektets budget.

Parkeringsbehovet för nya bostadsprojekt i ytterstaden varierar beroende på närhet till kollektivtrafik, upplåtelseform samt tillgång på parkeringsplatser. I Blackeberg har under senare år flera nybyggnadsprojekt genomförts där parkeringsnormen varit 0,7 platser/lägenhet. Den aktuella beläggningen på dess parkerings-/ garageplatser visar att det finns ett flertal outhyrda platser kvar. Av denna anledning menar AB Borätt (bilaga 4) att parkeringstalet i nu aktuellt projekt bör vara 0,8 platser/lägenhet.

Med ett parkeringstal om 0,8 platser/lägenhet blir parkeringsbehovet drygt 110 platser. Parkeringen löses dels på en ytparkering på gården i anslutning till den nya bebyggelsen dels i garage under gård.

Angöring föreslås ske mellan Björnsonsgatan 227 och 234 på samma plats som flyktingbostäderna idag har sin anslutning. Ett alternativ till ovan beskrivna kvartersgata är att förlägga angöringen från Björnsonsgatan mellan äldreboendet och flerbostadshuset i kv. Dalbon via en ny väg. Detta skulle innebära ett större ingrepp i naturmarken och påverka de kringboendes närmiljö på ett negativt sätt.

Planarbetet med nybebyggelse invid kv. Dalbon drivs parallellt med planarbeten invid Björnsonsgatan och invid kv. Araben för AB Svenska Bostäders del. Ärendena drivs som tre separata detaljplaner men plansamråd genomförs samtidigt.

Planområde invid Björnsonsgatan

Planområdet med ny bebyggelse invid Björnsonsgatan omfattar tre nya punkthus på 8 våningar, som placeras utmed Björnsonsgatan. Totalt rymmer den föreslagna bebyggelsen ca 70 lägenheter. Planområdet omfattar två delområden, dels intill Björnsonsgatan i slänten ned mot parken dels mellan Björnsonsgata och Arvid Mörnes Väg i anslutning till kv. Indianen. Det senare området, som består av parkering på gatemark ändras till parkering på kvartermark och utökas. Området norr om Björnsonsgatan består av en slänt på parkmark bevuxen med träd och enklare vegetation som sly. Nedanför slänten finns ett större parkrum med stora tallar och ekar. Parken nedanför är en viktig del av ett större sammanhängande parkstråk.

Som nämnts ovan för området invid Dalbon varierar parkeringsbehovet för nya bostadsprojekt i ytterstaden beroende på närhet till kollektivtrafik, upplåtelseform samt tillgång till parkeringsplatser. I Blackeberg har Svenska Bostäder genomfört flera nybyggnadsprojekt under de senaste två åren där parkeringsnormen varit 0,7 platser/lägenhet. I det intilliggande projektet Engelsmannen byggdes ett garage för



att tillgodose merparten av parkeringsbehovet. Den aktuella beläggningen i garaget visar att det finns ett flertal outhyrda platser kvar. Av den anledningen menar Svenska Bostäder (bilaga 4) att parkeringstalet i nu aktuellt projekt inte bör överstiga 0,8 platser/lägenhet.

Med ett parkeringstal om 0,8 platser/lägenhet blir parkeringsbehovet 56 platser. Parkeringen löses delvis i garage i souterrängplan under bostadshusen, ca 30 platser. Resterande ca 30 platser löses ca 100 meter väster om föreslagen bebyggelse där Arvid Mörnes Väg byggs om och en bit gatumark läggs till kvartersmarken i kv. Indianen.

Angöring till bebyggelsen görs från Björnsonsgatan. Garaget i souterrängplan under föreslagen bebyggelse angörs västerifrån via en kvartersgata.

Planområde vid kv. Araben

Planområdet mellan Svenska Bostäders bostadshus i kv. Araben och Kinesen ligger mellan Arvid Mörnes Väg 42 och 46. Området är idag en gräsyta med några mindre träd och berghällar.

Förslaget omfattar ca 30 lägenheter i ett 10 vånings punkthus.

Angöring till förslaget hus sker via befintlig gata. Parkeringsbehovet är likartat som för de två ovan beskrivna planprojekten. Med samma motivering som ovan menar Svenska Bostäder att parkeringstalet i detta projekt bör vara 0,8 platser/lägenhet. Med ett parkeringstal om 0,8 platser/lägenhet blir parkeringsbehovet 24 platser. Parkeringen löses på tre nya platser utmed Arvid Mörnes Väg inom Svenska Bostäders andra kvarter, Karelaren; Indianen och Kinesen.

Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Planområdet invid kv. Dalbon ligger lägre än den intilliggande Björnsonsgatan, varifrån angöring kommer att ske. Detta innebär att det inte går att uppfylla lutningen 1:20 på angöringsvägen. Området kommer dock att vara tillgängligt för gående och cyklister via parkvägen norr om planområdet. Denna väg klarar tillgänglighetskraven.

All planerad bebyggelse inomhus såväl bostäder som förskola skall var tillgänglig för personer med funktionshinder. Även utomhusmiljöer och vistelsezoner i anslutning till den nya bebyggelsen ska vara tillgänglig för personer med funktionshinder.

För planområdet invid Björnsonsgatan och vid kv. Araben kommer all planerad bebyggelse med tillhörande utemiljöer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder.

Planområdena ligger ca 500-700 meter från tunnelbana.

-Miljökonsekvenser

För planområdet invid kv. Dalbon är den idag största delen av området belagd med grus där sedan tillfälliga bostäder i form av flyktingbostäder placerats. Förslaget bedöms inte påverka övergripande och lokala ekologiska och rekreativa funktioner.

För planområdet invid Björnsonsgatan kommer naturmark att tas i anspråk. Kontoret är medvetet om att gröna värden kommer att påverkas men är av uppfattningen att påverkan inte kan ses som betydande. Åtgärder för att kompensera intrånget är möjliga att genomföra.

Planområdet vid kv. Araben är naturmark mellan två bostadshus. Grimsta naturreservat ligger i direkt anslutning till planområdet, dock på flera meter lägre nivå, varför naturreservatet ej påverkas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Vid Björnsonsgatan föreslår kontoret att den slybevuxna kullen ersätts genom att slutningen nerifrån parken upp mot kullen fylls upp med lämpliga massor och trädplanteras för att få en naturlig sluttningsyta mellan den stora parken och husen.

-Ekonomiska konsekvenser

Den kapitaliserade tomträttsavgälden uppgår till ca 41,5 mnkr. Byggherrarna svarar för plankostnaderna.

Stadens investeringsutgifter gäller främst anslutningsavgifter, fastighetsbildning, viss gatujustering samt grönkompensation. Projekten kommer endast marginellt påverka stadens framtida driftkostnader.



Några markföreningar bedöms inte förekomma men får utredas i det fortsatta arbetet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar bolagen.

-Påverkan på barn

Närhet till ytor i park intill planområdena samt närhet till naturreservat är positivt för barn.

- Parkering

Såsom beskrivs ovan varierar parkeringsbehovet för nya bostadsprojekt i ytterstaden beroende på närhet till kollektivtrafik, upplåtelseform samt tillgång till parkeringsplatser. Då det inte kostar något att parkera på gatorna i ytterstaden nyttjar många bostadsinnehavare gatorna i stället för att hyra tillgängliga p-platser. Beroende på de avgiftsfria p-ytorna anser kontoret att ett parkeringstal mellan 0,8-1,0 platser/lägenhet vore rimligt att tillämpa.

-Måluppfyllelse

Projekten stämmer med kontorets mål att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Dessutom ger det bostäder i bra läge och ett prov på bl.a. slanka punkthus med låg energiförbrukning.

-Näringsliv och jobb i regionen

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Efterfrågan på bostäder är idag stor.

-Genomförande och tidplan

Inför genomförandet av projekten upprättar staden och byggherrarna avtal om överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen följer kontorets mall.

Detaljplanerna handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanerna kommer att antas till årsskiftet 2008-2009.



Exploateringskontorets förslag till beslut

Med redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslagen, godkänner AB Svenska Bostäders utökning av markanvisningen till att gälla även mellan Svenska Bostäders hus i kv. Araben och Kinesen samt ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med AB Borätt och AB Svenska Bostäder.

Slut