

Handläggare
Isabelle Stöckel
08-508 876 46

**Utökad markanvisning för bostäder inom
del av fastigheten Grimsta 1:5 i
Blackeberg till Willhelm Stockholm AB.
Detaljplan för Lappmannen 4 med mera i
stadsdelen Blackeberg. Svar på remiss av
planförslag.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner utökad markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:5 till Willhem Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisning enligt förslag i utlåtande.
2. Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till svar på remiss till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för Lappmannen 4 med mera i stadsdelen Blackeberg, S-Dp 2020-16562.
3. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Johan Castwall
Förvaltningschef**Sara Lundén**
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 46
Växel 08-508 276 00
isabelle.stockel@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm**Jesper Skiöld**
Enhetschef

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra för cirka 70 nya bostäder i närheten av Blackebergs centrum. Fastigheten avses att utvecklas från garage till hyresrättsbostäder och på så sätt få en effektivare markanvändning.

Byggaktören, som är den befintliga tomträttsinnehavaren Willhem Stockholm AB, fick en markanvisning för att pröva 65 bostäder inom befintlig tomträtt 2020-12-17. Det aktuella planförslaget förutsätter ett tillägg till denna markanvisning med tillskottsmark från intilliggande fastighet Grimsta 1:5.

Sammanfattningsvis är exploateringskontoret positiv till planen som har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsnärsläge på ineffektivt nyttjad mark. Planen kan även ge ökad trivsel och skapa mer rörelse i området vilket bidrar till ökad upplevd trygghet i närområdet. Dock ser kontoret att vissa frågor bör beaktas och utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för nya bostäder på Lappmannen 4 med mera i stadsdelen Blackeberg. Remissen ska besvaras senast 2022-03-21.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Wergelandsgatan och Björnsonsgatan. Planområdet har idag en gällande detaljplan från 1965 och är avsedd för garageändamål. Fastigheten är ca 1 800 kvm och är i dagsläget bebyggd med garage i två våningar med totalt 92 parkeringsplatser.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 70 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge cirka 100 meter norr om Blackebergs centrum. Planförslaget innebär ett halvslutet kvarter där bostadshuset är indelat i tre olika volymer med olika höjd- och färgsättning. Våningshöjden varierar mellan fyra till sex våningar. Då det finns en höjdskillnad på tre meter inom fastigheten kommer garaget byggas i suterräng. Garaget ska även tillgodose behovet av parkeringsplatser för den intilliggande fastigheten Lappmannen 3 som idag har sin parkering i det befintliga garaget.

Planen syftar till att utveckla detta område till en mer attraktiv och trygg stadsmiljö genom ändrad användning, tydligare rumslighet och med lokaler i bottenvåning med uppglasade fasader och entréer mot gatan.

Under planprocessen har det prövats om projektet kan utvecklas med tillskottsmark inom Grimsta 1:5. I det aktuella planförslaget är området, som i nuvarande plan är allmän platsmark (natur), utlagt som kvartersmark. Detta medför att mark som idag är naturmark i gällande plan enligt planförslaget behöver regleras in i tomträtten. Genom att även inkludera del av Grimsta 1:5 i planförslaget hamnar byggnaden närmare gatan och bidrar på så sätt till ett tryggare gaturum och en mer attraktiv stadsmiljö.

Inom detta projekt kommer även gång- och cykelbanan utmed Björnsonsgatan, i höjd med Lappmannen 4, förlängas och breddas till 3,5 meter för huvudecykelstråk för att höja standarden.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2021

Kontorets synpunkter på planförslaget

Exploateringskontoret ser positivt på förslaget och utvecklingen av platsen. Dock kvarstår några frågor som behöver hanteras i det vidare arbetet.

Planområdet ligger i nära anslutning till tunnelbanespåret och kräver därmed samordning och samarbete med Trafikförvaltningen. Det är centralt för genomförandeskedet att klargöra vilka konsekvenser som närheten till spårområdet kan medföra. Likaså är det av stor vikt att säkra en samordning mellan aktörerna för hanteringen av detta. Närheten till tunnelbanan medför även att det finns risk att riktvärden för buller och vibrationer överskrids. Det är därför angeläget att detta utredas och hanteras i planarbetet för att säkerställa en så god boendemiljö som möjligt.

Utformningen av det tillkommande garaget behöver studeras vidare för att säkerställa att tillräckligt med parkeringsplatser ryms för att tillgodose parkering för både Lappmannen 3 och Lappmannen 4. Vad gäller gång- och cykelbanan utmed Björnsonsgatan som ska förlängas och breddas till 3,5 meter så är det viktigt att utrymme för denna säkerställs i arbetet med detaljplanen.

Exploateringskontoret beslutade 2020-12-17 att anvisa mark för fastighet Lappmannen 4 till befintlig tomträttshavare, Wilhelm Stockholm AB, med syftet att utveckla fastigheten från garage till 65 hyresrättsbostäder. Under planprocessens gång har det visat sig finnas flera fördelar med att utöka planområdet med del av

Grimsta 1:5, bland annat bidrar det till en bättre stadsmiljö som upplevs både tryggare och attraktivare. Exploateringskontoret har därför fått frågan från Willhelm Stockholm AB om att utöka befintlig tomträtt med mark norr och fastigheten inom Grimsta 1:5, baserat på projektets utveckling under pågående planprocess. Utifrån exploateringsnämndens godkännande behöver ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet tecknas, vilket inkluderar föreslagen utvidgning av befintlig tomträtt.



Fastigheten Lappmannen 4 som tidigare är markanvisad markerat med rött, samt föreslagen utvidgning av tomträtten och planområdet inom Grimsta 1:5, se lila område i bilden ovan.

Inom tillskottsmarken på Grimsta 1:5 finns idag en återvinningsstation. Dialog har påbörjats med FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen) och Trafikkontoret om behov av ny placering av denna. Även en fjärrvärmeledning finns norr om Lappmannen 4. Den exakta placeringen av ledningen är osäker. Exploateringskontoret har bedömt att kostnaden för flytt av denna ledning är för stor för att hanteras i projektet.

Exploateringskontoret är positiva till att inkludera del av Grimsta 1:5 i gällande markanvisning, i och med att byggnaden på så sätt skulle hamna närmre gatan och bidra till att öka tryggheten i området, samt bidra till en attraktivare stadsmiljö och något fler bostäder. Det skulle även medföra att projektet väntas få bättre lönsamhet. Detta under förutsättning att den tillkommande bebyggelsen anpassas för att undvika ledningsflytt, alternativt att byggaktören står för eventuell kostnad av ledningsflytt, vilket byggaktören accepterar. Utöver det ska det även säkerställas att det är möjligt att flytta återvinningscentralen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis är exploateringskontoret positiv till planen som har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsnäräläge på ineffektivt nyttjad mark. Planen kan även ge ökad trivsel och skapa mer rörelse i området vilket kan bidra till ökad upplevd trygghet i närområdet.

Slut