

Handläggare
Charlotte Olsson
08-508 266 90**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Detaljplan för Nya Islandstorget, Blackeberg 3:1 m fl i stadsdelen Blackeberg. Svar på remiss av planförslag. Markanvisning för Bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 m.fl. i Blackberg till Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för Nya Islandstorget, Blackeberg 3:1 m fl i stadsdelen Blackeberg, S-Dp 2014-0006.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till om Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Svenska Bostäder inom del av fastigheterna Blackeberg 3:1, Guten 1 och Guten 2 samt Norra Ängby 1:1 och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Remissen avser detaljplan för första etappen inom områdesprogrammet för Blackebergsvägen. Förslaget innehåller 523 lägenheter, varav 60 studentlägenheter, 118 hyresrätter och 345 bostadsrätter, samt 10 lägenheter för gruppboende. Holbergsgatan, Blackebergsvägen och Zornvägen upprustas och en ny gata skapas. Dessutom ingår en ny förskola med fyra avdelningar, LSS-bostäder, ett nytt klubbhus för Ängby södra bollplan och ett nytt parktorg.

Inom detaljplanen kommer ledningar att behöva flyttas, vägar att byggas om samt nyanläggas, ett torg ska anläggas på det tunnelbanelock som täcker tunnelbanan innan den går in i berget m.m.

Kontoret anser att planförslaget bidrar till en bra utveckling inom stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby. Planförslaget uppfyller ambitionerna om att främja en levande stadsmiljö i hela staden, att kompletteringsbebyggelse ska ske i goda kollektivtrafiklägen och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Förtätningen innebär vidare att de båda stadsdelarna binds samman tätare och ger ökade möjlighet för bättre integration mellan de båda stadsdelarna.

I tidigare markanvisningar tilldelades Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Svenska bostäder tillsammans totalt 275 bostäder inom planområdet. Sedan markanvisningen har antalet bostäder ökat till ca 520 bostäder. Då planarbetet har medfört att antalet bostäder ökat bör tilläggsmarkanvisningar ske för respektive byggherre.

Bakgrund

Idag utgör Blackebergsvägen en gräns mellan Blackeberg och Södra Ängby. Vägen är vältrafikerad och stora delar av de intill vägen liggande områdena utgörs av naturmark som är obebyggd. I Blackeberg finns idag främst flerfamiljshus där smalhus i tre våningar dominerar. Det finns dessutom punkthus och en del radhus i två våningar. Södra Ängby utgörs av ett villaområde, vilket är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård. I området mellan dessa båda stadsdelar föreslås nu nya bostäder.

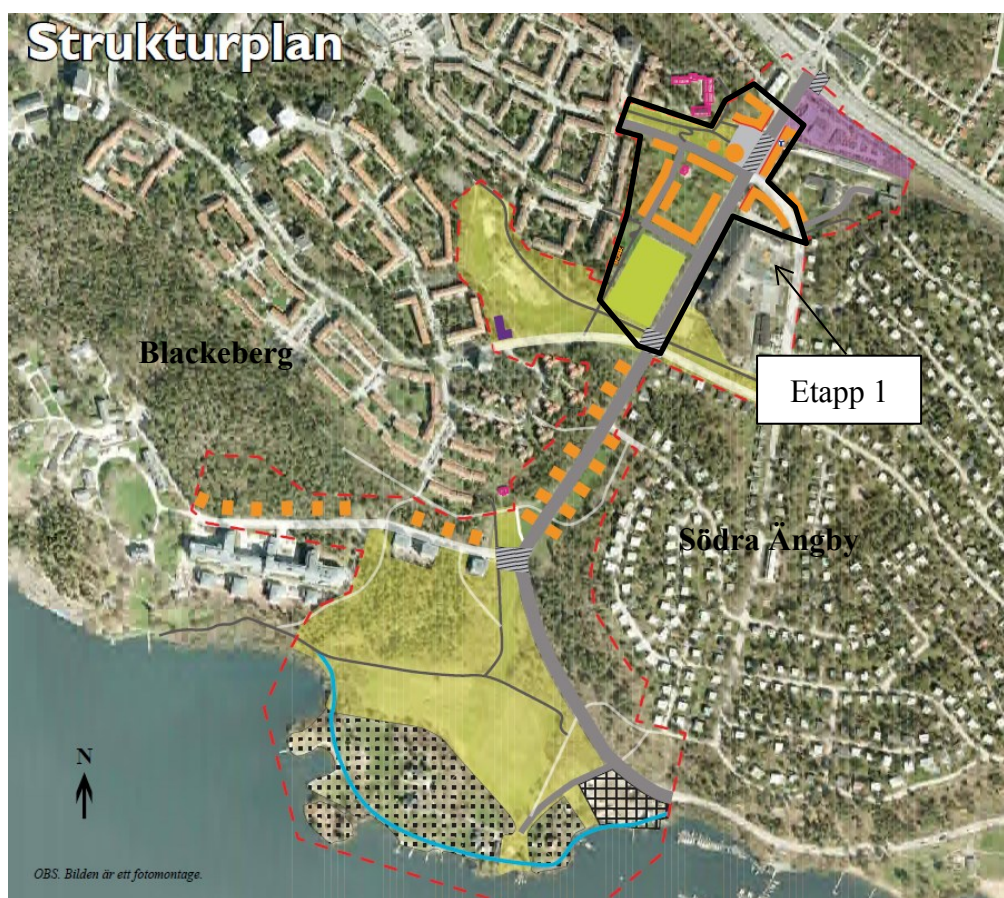
I det områdesprogram för Blackebergsvägen som togs fram 2013 föreslogs en byggnation av sammanlagt 550-650 nya bostäder i tre utbyggnadsetapper, två förskolor samt lokaler. Genom

programmet ska området få ett mer sammankopplat gatunät samt förbättrade stråk för passager för gång- och cykeltrafik och dessutom ett nytt torg, ett upprustat parkrum samt en utvecklad mötesplats för rekreation i naturen. På detta sätt förstärks kopplingarna mellan stadsdelarna och ny bebyggelse ska tillföra området en ny stadsbyggnadskaraktär.

Den första detaljplanen är nu på plansamråd varför remiss på planförslaget skickats till exploateringsnämnden för utlåtande.

Tidigare beslut:

- Markanvisning Norra Ängby 1:1, ExplN 2009-01-22
- Markanvisning Blackberg 3:1 m.fl., ExplN 2010-12-09
- Godkännande av områdesprogrammet, ExplN 2013-04-18
- Godkännande av inriktningsbeslut, ExplN 2013-10-17
- Godkännande av områdesprogrammet, SBN 2013-10-17



Strukturplanen ur Områdesprogrammet.

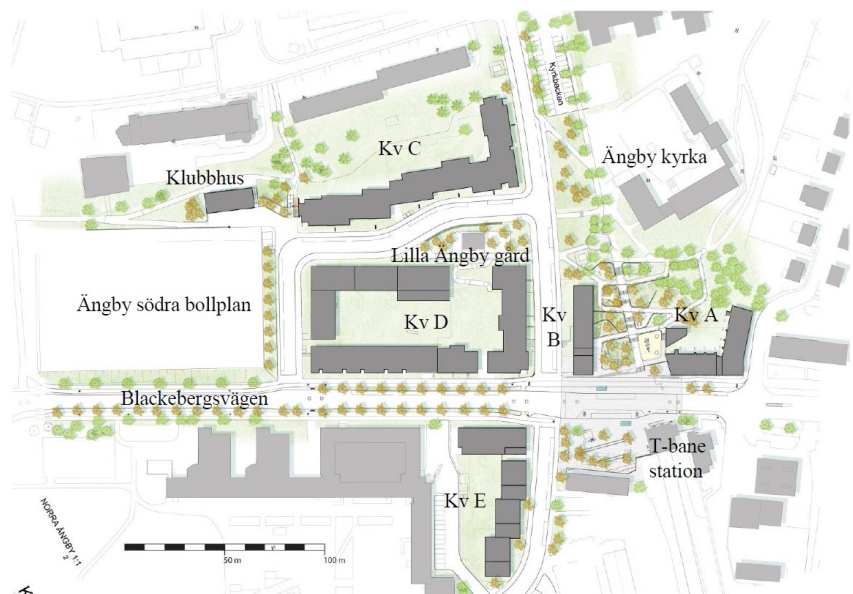
Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för Nya Islandstorget, Blackeberg 3:1 m.fl. i stadsdelen Blackeberg, S-Dp 2014-00063 för bostäder, lokaler samt förskola, *se bilaga 1*. Remissen ska besvaras senast 2015-11-23.

Remissen avser den första etappen inom områdesprogrammet. Förslaget innehåller 523 lägenheter, varav 60 studentlägenheter, 118 hyresrätter och 345 bostadsrätter, samt 10 lägenheter för gruppboende. Holbergsgatan, Blackebergsvägen och Zornvägen upprustas och en ny gata skapas. Dessutom ingår en ny förskola med fyra avdelningar, LSS-bostäder, ett nytt klubbhus för Ängby södra bollplan och ett nytt parktorg. Förslaget innebär en kvartersstruktur och uträtning av Holbergsgatan för att skapa en tydligare sammankoppling mellan Blackeberg och Södra Ängby. Den gröna karaktären med bred förgårdsmark ansluter också till de intilliggande stadsdelarnas karaktär. Förslagets täthet är hög då platsen ligger nära en tunnelbanestation. Den framtagna strukturen prioriterar allmän tillgänglighet och respektavstånd till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Ängby Kyrka och Lilla Ängby gård.

Detaljplanearbetet bedrivs enligt följande:

- Samråd kvartal 4 2015
- Granskning kvartal 3 2016
- Antagande SBN kvartal 4 2016



Kontorets synpunkter på planförslaget Ekonomiska konsekvenser för staden

Den mark som har markanvisats för bostadsrätter skall säljas och den mark som markanvisats för hyresrätter ska upplåtas med tomträtter.

Inom detaljplanen kommer ledningar att behöva flyttas, vägar att byggas om samt nyanläggas, ett torg ska anläggas på det tunnelbanelock som täcker tunnelbanan innan den går in i berget m.m.

Exploateringsnämnden fattade 2013 beslut att godkänna ett inriktningsbeslut för hela programområdet. De sammanlagda utgifterna beräknades då till ca 230 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknades till ca 290 mnkr.

Exploateringskontoret har för avsikt att återkomma med förslag till genomförandebeslut, innan detaljplanen antas, preliminärt till hösten 2016.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt planförslaget utifrån Vision 2040 och mål i stadens budget. Projektet uppfyller en rad mål, bl a följande:

- Bygga i goda kollektivtrafiklägen
- Koppla samman stadens delar (öp)
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- Förskola och idrottslokaler främjar barnens aktivitet

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Frågan har utretts i programarbetet. För hela programmet kommer satsningar att göras både i Blackebergsstråket samt i de delar av naturreservatet vid Tyska Botten som ingår i programmet.

Förslag till grönkompensation inom första detaljplanen kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut.

Tillgänglighet

Gator, torg och platser utformas så att de blir tillgängliga för alla med utgångspunkt från Stockholms stads riktlinjer för utformning av allmän plats och Boverkets riktlinjer för tillgänglighet för bostäder. Markbeläggningar av olika slag används för att underlätta orienteringen och främja tillgängligheten och kompletteras med ledstråk, kontrastmarkeringar och ledstänger. Lutningen utmed tillgängliga stråk överstiger inte 5 %. Vid Islandstorget samsas

trafikslag och intressen i gaturummet samtidigt som korsningspunkter är utformade med tillgänglighet och trafiksäkerhet i åtanke. Tillgänglighetsparkering ska anordnas och placeras så att längsta avstånd mellan p-plats och målpunkt är 25 m. På allmän plats finns handikapp- parkering i anslutning till det nya klubbhuset samt möjlighet till en plats vid Lilla Ängby gård. Belysningen inom området utformas med god tillgänglighet.

Nämndens råd för funktionshinderfrågor har tagit del av planremissen.

Påverkan på barn

En ny förskola med fyra avdelningar planeras inom detaljplaneområdet. Till den torgyta som tillskapas ovanpå tunnelbanelocket kommer lekanordningar att anläggas. Närliggande grönytor i form av Blackebergstråket samt naturreservatet vid Tyska botten kommer att utvecklas inom det fortsatta planarbetet inom programområdet. I detaljplanen för det Nya Islandstorget bevaras den befintliga konstgräsplanen. Åtgärderna bidrar till att skapa fler rekreations- och lekytor för barnen i området.

Upprustningen av gaturummet bidra till att skapa säkrare skolvägar för bl.a. barn i Södra Ängby Skola. Passager över Blackebergsvägen kommer att förbättras genom säkrare övergångsställen. Gång- och cykelbanor kommer att få separata körfält för en säkrare framkomlighet samt att hastighetsdämpande åtgärder kommer att inrättas på delar av vägen.

Miljökonsekvenser

Projektet bedöms endast ha begränsad påverkan på miljön.

En spridningskorridor, framförallt viktigt för eklevande insekter, går längs Blackebergsvägen, men är bruten vid Södra Ängby skola. Genom att använda Skogsek som alléträd längs Blackebergsvägen kan detta samband stärkas.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet. De miljöaspekter som berörs och kräver djupare beskrivning är påverkan på kulturmiljö och stadsbild/landskapsbild. Konsekvenserna för kulturmiljö och landskaps/stadsbild har bedömts medföra en viss påverkan, dock ej påtaglig skada på riksintresset för Södra Ängby.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under vintern år 2016. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart preliminärt till år 2018 och första inflyttning bedöms preliminärt till år 2020. Iordningställandet av den allmänna platsmarken planeras att ske år 2017.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när överenskommelse om exploatering ska träffas med bolagen, preliminärt tredje kvartalet 2016.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2009-01-22 att anvisa mark till Byggnads AB Abacus för 45 bostäder för del av Norra Ängby 1:1 och del av Debutanten 1.

Vidare beslutade exploateringsnämnden 2010-12-09 att anvisa mark för del av fastigheterna Blackeberg 3:1, Guten 1 och Guten 2 för totalt 230 bostäder gemensamt till Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Stockholmshem.

Samtliga ovan nämnda markanvisningar förlängdes 2012-03-30 respektive 2013-08-19 och 2015-04-13. AB Stockholmshem har ersatts av AB Svenska bostäder enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige.

Byggnads AB Abacus och JM AB upplåter bostadsrätter och ska förvärva marken medan AB Svenska Bostäder upplåter hyresrätter och därmed tilldelas tomrätter efter fastighetsbildningen.

I markanvisningarna tilldelades Byggnads AB Abacus, JM AB och AB Svenska bostäder tillsammans totalt 275 bostäder inom planområdet. Sedan markanvisningen har antalet bostäder ökat till ca 520 bostäder. Då planarbetet har medfört att antalet bostäder ökat bör tilläggsmarkanvisningar ske för respektive byggherre.

Byggnads AB Abacus som tidigare markanvisats 45 + 78 bostäder är nu 205 bostäder. JM AB som tidigare markanvisats 78 bostäder är nu 140 bostäder. AB Svenska Bostäder som markanvisats 78 bostäder är nu 178 bostäder, se tabell nedan.

Bolag	Markanv. år 2009	Markanv. år 2010	Tilläggsmarkanv. år 2015	Totalt Markanv.
AB Abacus	45	77	82	205
JM AB		77	62	140
AB Svenska Bostäder		77	100	178
Totalt	45	Ca 230	244	523

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att planförslaget bidrar till bostadsbyggandet och en bra utveckling inom stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby. Planförslaget uppfyller, genom förslaget på 520 nya bostäder med lokaler, ambitionerna om att främja en levande stadsmiljö i hela staden, att kompletteringsbebyggelse ska ske i goda kollektivtrafiklägen och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Förtätningen innebär vidare att de båda stadsdelarna binds samman tätare och ger möjlighet för att en social integration skall ökas mellan de båda stadsdelarna.

Planen bidrar till en ökat byggande av studentbostäder, förskolor, LSS-bostäder samt skapar nya allmänna mötesplatser i form av bland annat ett levande parktorg och ett nytt klubbhus för idrottsförvaltningen. Förtätningen och de allmänna platserna skapar en mer aktiv och tryggare miljö där många människor passerar. Kontoret ser även positivt på planens förslag om ombyggnation av Blackebergsvägen vilket innebär att gående och cyklister ges mer utrymme och får tryggare passager.

Den föreslagna exploateringsgraden är väl motiverad i ett så bra kollektivtrafikläge och för att bidra till de stora kostnader områdesprogramet medför med bl.a. omfattande ledningsomläggningar, gatuombyggnaden samt den torgyta som planerats byggas ovanpå tunnelbanelocket. Genomförandet av torget över tunnelbanans lock förutsätter att erforderliga avtal kan tecknas med SLL.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden.

Länk till samtliga remisshandlingar för *Detaljplan för Nya Islandstorget, Blackeberg 3:1 m fl i stadsdelen Blackeberg, S-Dp 2014-00063*. www.stockholm.se/detaljplaner.

Slut

Bilagor

1. Förslag till detaljplan