



Handläggare: Claes-Henrik Niklasson 2005-02-11
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 27668
claeshenrik.niklasson@gfk.stockholm.se

Dnr 05-512-151

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Program för ny detaljplan för fastigheterna Blackebergs Gård 1 och 2 i Blackeberg. Remissvar och inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbete (inriktningsbeslut) samt teckna erforderliga avtal.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett program för ny bostadsbebyggelse inom fastigheterna Blackebergs Gård 1 och 2 i Blackeberg. Programmets syfte är att undersöka om det är möjligt att bygga bostäder inom programområdet, både genom om- och nybyggnad. Befintliga verksamheter inom området föreslås vara kvar med vissa omdisponeringar. Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden som svar på remissen överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut) samt teckna erforderliga avtal för genomförandet.

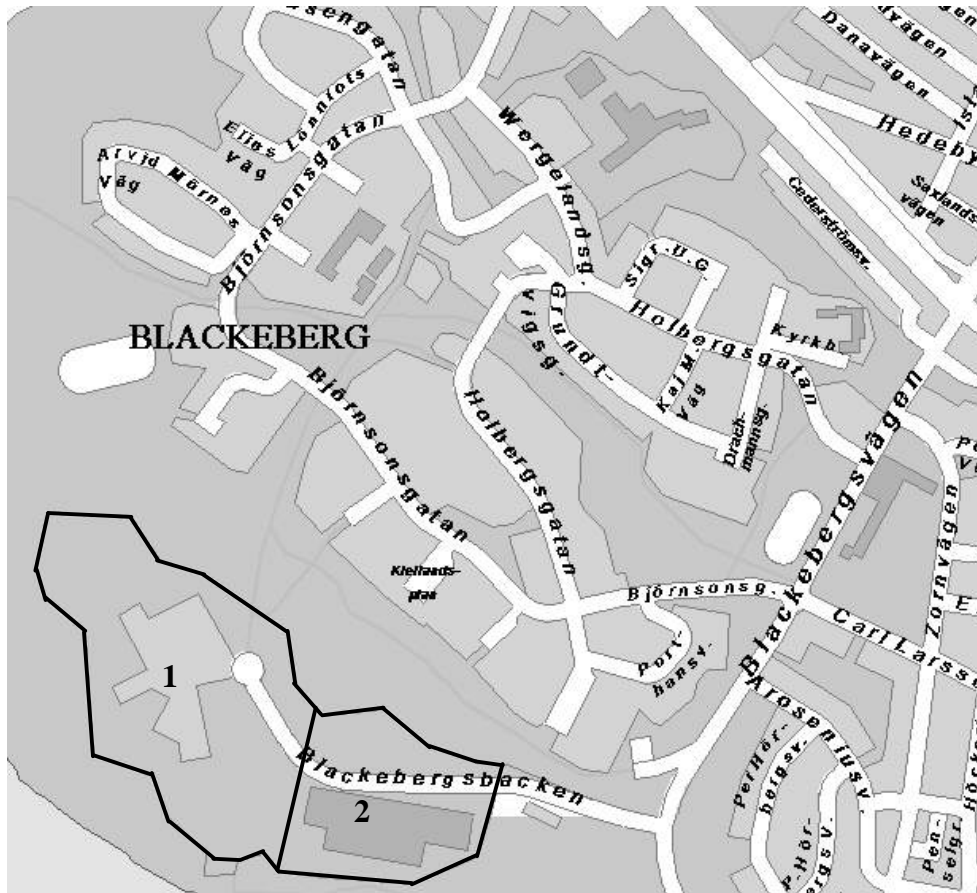
UTLÅTANDE

Bakgrund

Stena Fastigheter i Stockholm AB är ägare till fastigheten Blackebergs Gård 1. På fastigheten finns bebyggelse från olika epoker såsom Ljunglöfska Villan och Frimurarbarnhemmet. Staden är ägare till Blackebergs Gård 2 där Blackebergs sjukhem är beläget.

Stena Fastigheter AB har hos stadsbyggnadskontoret beställt planläggning för att bygga bostäder inom sin fastighet Blackebergs Gård 1 genom ombyggnad och nybyggnad.

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 22 juli 2004 beslut om att planarbetet skulle påbörjas. Efter nämndens ställningstagande har programområdet utvidgats till att även omfatta fastigheten Blackebergs Gård 2 enligt förslag av gatu- och fastighetskontoret. Blackebergs sjukhus som var beläget på denna fastighet har ombyggt till sjukhem. Den lägre byggnaden söder om sjukhemmet har inte bedömts vara av något intresse för sjukhemmet och kommer att rivras, varför nya bostäder bör kunna uppföras av tomträtthavaren Familjebostäder AB.



Översiktskarta med programområdet inlagt

Programförslaget

Programmets syfte är att undersöka om det är möjligt att bygga bostäder inom Blackebergs Gård i Blackeberg, dels genom ombyggnad av befintliga byggnader, bilaga 1, programområde med vissa av de äldre byggnaderna markerade, och dels genom nybyggnad. Befintliga verksamheter inom fastigheterna föreslås vara kvar men med en omDispositionering av utnyttjade lokaler. Det finns alltså i detta skede inget färdigt förslag med byggnader, tekniska lösningar och så vidare. För området gäller detaljplan Pl 4028 och Pl 7742. Enligt dessa får fastigheterna användas till allmänt ändamål. I översiktsplanen är föreslagen markanvändning tät stadsbebyggelse.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse inom programområdet är tänkt att samspela med befintliga byggnader inom det gamla barnhemsområdet. I programhandlingarna visas områden som är intressanta att undersöka för nybyggnad av bostäder, se bilaga 2, (skrafferade ytor på en av kartorna i programhandlingarna). Områdena ligger i huvudsak i en krans utanför befintlig bebyggelse och det centrala Frimurarbarnhemmet samt söder om sjukhemmet.

Sjukhemmets huvudbyggnader berörs inte av programarbetet. Söder om sjukhemmet ligger en lägre byggnadsdel som inte omfattas av den nyss avslutade renoveringen. Lokalerna i denna del har inte bedömts att vara av något intresse för sjukhemmet och kommer att rivas. Förslaget innebär att denna del kan ersättas med nya bostäder.

Trafik och parkering

Tillfart kommer även i framtiden att ske via förlängningen av Blackebergsbacken förbi sjukhemmet. Tillfarten för fastigheten Blackebergs Gård 1 går idag över fastigheten Blackebergs Gård 2. Detta måste regleras i det kommande planarbetet. Allmänna gator och gång- och cykelvägar skall utformas med den standard som krävs för ändamålet. Körbara ytor inom fastigheterna bör få en småskalig karaktär av parkvägar.

Parkeringslösningar för både bostäder och verksamheter kommer att studeras i det fortsatta planarbetet. Parkeringslösningarna bör utföras omsorgsfullt och småskaligt som övriga förändringar i området.

Då det ännu inte är klart hur många bostäder som kan inordnas i området eller vilka verksamheter som kommer att finnas här i framtiden går det inte att göra någon beräkning av antalet bilar som behöver tas om hand inom området.

Gångavståndet till Blackebergs torg och tunnelbanan är ca 900 meter. En busslinje som passerar Islandstorgets tunnelbanestation (avstånd ca 1300 meter) trafikerar området.

Förslaget bedöms inte innebära särskilda svårigheter med avseende på tillgängligheten för funktionshindrade.

Miljö

De ytor som föreslås för bebyggelse tar enbart kvartersmark i anspråk. Delar av fastigheterna består dock av naturmark. Den obebyggda mark som ligger inom fastigheterna måste inventeras och värderas så att bebyggelsen placeras på ett bra sätt i förhållande till den lokala och övergripande grönstrukturen samt gränsen mot Grimsta naturreservat.

De gångstråk som idag passerar genom området ska finnas kvar eller ersättas. En ny detaljplan ger möjlighet att säkra allmänhetens tillgång till stora delar av området. Hela fastigheten Blackebergs Gård 1 är idag i privatägd och ingen reglering finns i gällande plan av dessa frågor.

Detaljplaneprojektet berör inte Grimsta Naturreservat. De båda berörda fastigheterna ligger utanför reservatsgränsen och ingen ny bebyggelse kommer heller att beröra marken inom reservatet.

Under det fortsatta planarbetet kommer en mer ingående miljökonsekvensbeskrivning att upprättas. Miljöförvaltningen anser att de viktigaste frågorna att belysa är naturmiljö och grönstruktur.

Tidplan

De synpunkter som kommer in under programsamrådstiden kommer att sammanställas och föreläggas för stadsbyggnadsnämnden under våren 2005 som också fattar beslut om hur arbetet skall drivas vidare. Plansamråd beräknas till hösten 2005 samt utställning och antagande i stadsbyggnadsnämnd våren 2006.

Ekonomi

Förslaget innebär vissa kostnader för staden genom att Blackebergsbacken behöver förlängas in till Blackebergs Gård 1 samt kostnaden för rivning inom Blackebergs Gård 2.

Mindre intäkter erhålls i form av tomträttsavgäld för nybebyggelsen inom fastigheten Blackebergs Gård 2.

Kontorets synpunkter

Kontoret ser positivt på en exploatering med bostäder i ett område där redan viss mark används för bebyggelse och där närhet finns till grönområden, befintliga stadsdelar med service och kommunikationer. Med hänsyn till de mycket stora grönområden som omgärdar platsen bedöms ett eventuellt ianspråktagande av grönmark, som delvis är bebyggd, vara av begränsad betydelse.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret överlämnar och återoppar detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut) samt teckna erforderliga avtal för genomförandet.

SLUT