

Planbeskrivning för del av fastigheten Blackebergs Gård 1 m.fl., i stadsdelen Blackeberg, Dp 2022-14796



Planområdet markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret
PlanavdelningenFleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus vid Blackebergs gård. Förslaget innehåller tre lamellhus med tillhörande cykelförråd. Lamellhusen placeras på befintliga markparkeringsplatser. Förslaget möjliggör även för en elnätstation samt tekniska anläggningar för dagvattenhantering.

Planområdet utgörs av tre delområden. Det ligger naturnära med gångavstånd till Grimsta naturreservat och utsiktsplatser över Mälaren. Intill planområdet ligger Ljunglöfska slottet och Frimurarbarnhemmets byggnader. Både slottet och barnhemmet är blåklassade av Stadsmuseet, vilket innebär att de har väldigt höga kulturhistoriska värden.

Placering, skala och utformning av tillkommande bebyggelse är noga avvägd utifrån områdets karaktär och miljöns kulturhistoriska värde.

Totalt möjliggörs för cirka 64 bostäder. Bostäderna avses upplåtas som hyres- och/eller bostadsrätter. De nya husen placeras inom befintlig kvartersmark. Bilparkering löses med befintlig och tillkommande markparkering inom området. Övrig bebyggelse nås via befintliga in- och utfarter på Johan Tillanders väg.

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Detaljplanens syfte | 4 |
| Beskrivning av detaljplanen | 4 |
| Ärendeinformation | 4 |
| Planens huvuddrag | 5 |
| Genomförandetid | 6 |
| Arkitektonisk idé | 6 |
| Allmän plats | 7 |
| Kvartersmark | 8 |
| Befintligt | 16 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 16 |
| Genomförandefrågor | 20 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 20 |
| Tekniska frågor | 21 |
| Ekonomiska frågor | 22 |
| Organisatoriska frågor | 22 |
| Kulturvärden | 23 |
| Planeringsunderlag | 23 |
| Kommunala | 23 |
| Utredningar | 23 |
| Planeringsförutsättningar | 24 |
| Kommunala | 24 |
| Riksentressen | 25 |
| Miljökvalitetsnormer | 25 |
| Miljö | 26 |
| Hälsa och säkerhet | 26 |
| Geotekniska förhållanden | 27 |
| Hydrologiska förhållanden | 28 |
| Kulturmiljö | 29 |
| Fysisk miljö | 31 |
| Sociala frågor | 31 |
| Skola och förskola | 32 |
| Service | 32 |
| Trafik | 32 |
| Konsekvenser | 32 |
| Bostadsförsörjning | 32 |
| Natur | 33 |
| Miljö | 37 |
| Miljökvalitetsnormer | 45 |
| Hälsa och säkerhet | 45 |
| Sociala | 47 |
| Riksentressen | 48 |
| Trafik | 48 |

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus inom del av fastigheten Blackebergs Gård 1 m.fl. i Blackeberg. Bostäder föreslås på befintlig markparkering i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse som ligger kring det kulturhistoriskt värdefulla Ljunglöfska slottet. Detaljplanen skapar förutsättningar för goda och varierade boendekvaliteter med närhet till attraktiva natur- och parkområden.

Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till och utformas med inspiration från den befintliga bebyggelsen i området, i synnerhet Frimurarbarnhemmets bebyggelse samt bostadsbebyggelsen från 2010-talet. Platsens kulturhistoriska värden ställer krav på en mycket god gestaltning av byggnaderna. Bilparkering anordnas på befintlig och tillkommande markparkering på redan hårdgjorda ytor inom området.

Förslaget har anpassats till områdets naturmark. Befintliga träd som har betydelse för både spridning, ekologi och stadsrum avses sparas.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för del av fastigheten Blackebergs Gård 1 m.fl. i stadsdelen Blackeberg, Stockholms stad, Dp 2022-14796, är påbörjad enligt beslut i Stadsbyggnadsnämnden 15 december 2022 § 18.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

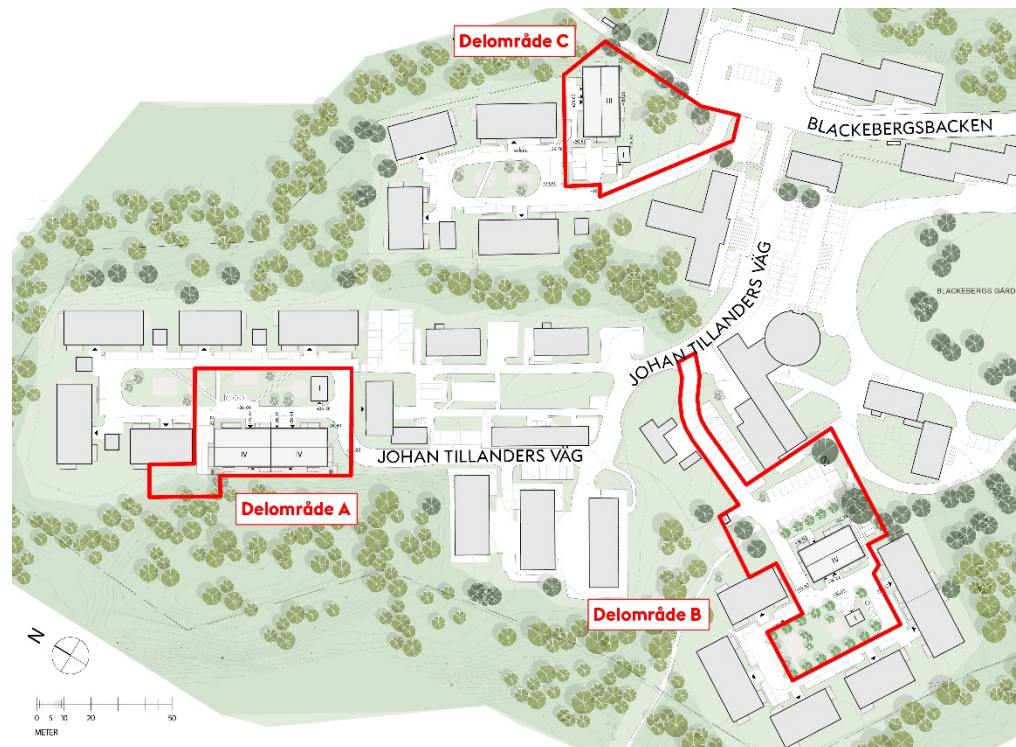
Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Saba Carelli och Daniel Sandström samt kartingenjör Sara Wilk på Stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även exploateringsingenjör Josephine Croce från Exploateringskontoret medverkat.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger inom fastigheterna Blackebergs Gård 1, 6, 7, 8 och 9 i stadsdelen Blackeberg och är cirka 8520 kvadratmeter stort. Fastigheterna ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB.

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostäder i flerbostadshus på tre delområden inom Blackebergs gård. Planförslaget innehåller cirka 64 bostäder. Platserna utgörs idag av markparkeringar för befintliga bostäder. Planområdet ligger i ett naturnära läge med gångavstånd till Ljunglöfska slottet, Grimsta naturreservat och utsiktsplatser över Mälaren. I delområde A och B föreslås två byggnader i fyra våningar med inredd takvåning och i delområde C föreslås en byggnad i tre våningar med inredd takvåning. Bostadsbebyggelsen är placerad så att den inte bedöms påverka det kulturhistoriska värdet negativt. Bilparkering löses med tillkommande och befintlig markparkering inom området. Övrig bebyggelse nås via Johan Tillanders väg via befintliga in- och utfarter.



Situationsplan. Detaljplanens delområden markerade med röd linje (bild: ÅWL).

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter att planen vunnit laga kraft.

Arkitektonisk idé



Översiktssbild. Vy mot norr. Tillkommande bebyggelse markerad med röd linje (bild: ÅWL).

Blackebergs ursprungliga stadsbyggnadskaraktär präglas av tydliga gaturum och bebyggelse omsorgsfullt placerad kring gröna gårdarum. Blackeberg karaktäriseras i Stockholms byggnadsordning som grannskapsenhet. I byggnadsordningens vägledning anges bland annat att stadsdelen ska utvecklas med utgångspunkt i de centrala parkstråken, dalgångarna och den karakteristiska parkutformningen. Bostadsgårdar, gator och byggnader ska anpassas till terrängen, och den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation ska tas tillvara.

Den föreslagna bebyggelsen har anpassats till Blackebergs gårds bebyggelsestruktur och med hänsyn till de befintliga kulturmiljövärdena avseende placering, skala, materialval och färgsättning. I delområde A och B har bebyggelsen placerats så att kvarteren sluts. I delområde C har bebyggelsen placerats så att påverkan på viktiga siktlinjer från Ljunglöfska slottet minimeras.



Delområde A, flygvy från sydost (bild: ÅWL).



Delområde B, vy från väster (bild: ÅWL).



Delområde C, vy från sydväst (bild: ÅWL).

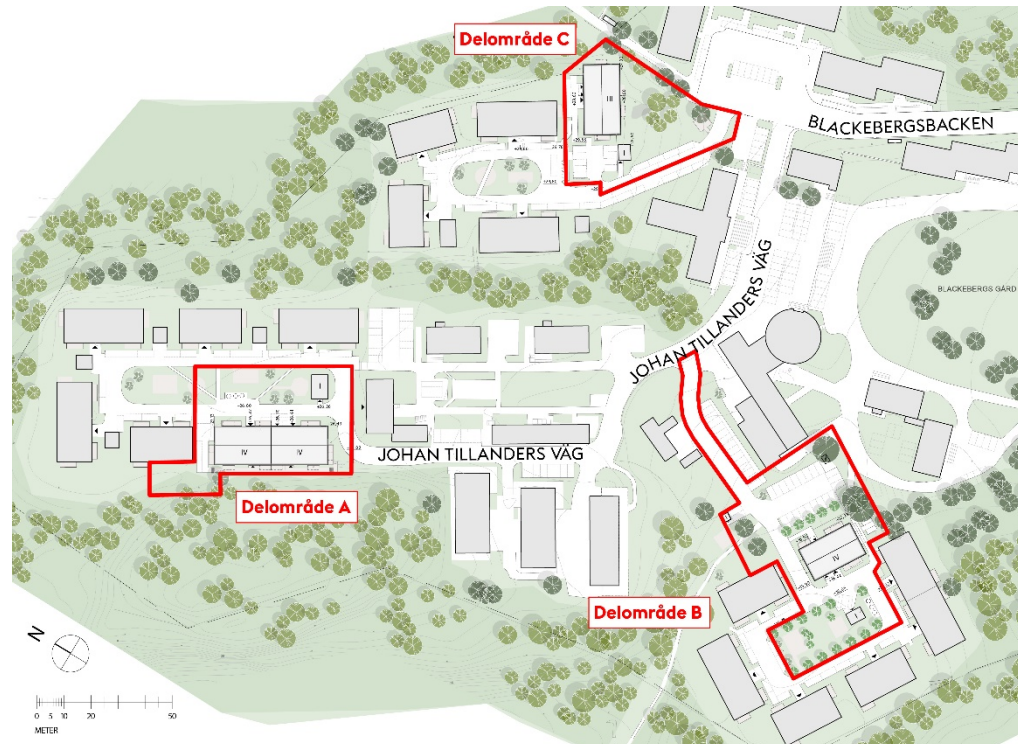
Allmän plats

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning

Förslaget omfattar tre lamellhus fördelade på tre delområden - A, B och C.



Planområdets tre delområden: A, B och C (bild: ÅWL).

Förslaget har anpassats till Blackebergs bebyggelsestruktur. Tillkommande byggnader uppförs på befintliga markparkeringar inom fastigheterna Blackebergs Gård 6, 7 och 9.

Förändringen innebär, tillsammans med övrig planering som pågår utmed Blackebergsvägen och Blackebergsgbacken, en förtätning av befintlig bebyggelse i området. Upplåtelseformen avses vara både bostadsrätter och/eller hyresrätter.

De tillkommande byggnadernas utformning syftar till att åstadkomma ett sammanhållet uttryck med hänsyn till bebyggelsen och miljön runt omkring. Placering och gestaltning överensstämmer med grannskapsenhetens idé. Tillkommande byggnader, gårdar och gator anpassas till terrängen och den bostadsnära naturmarken.

Byggnadshöjden är anpassad till området. I delområde A och B blir byggnadernas totalhöjd ungefär samma som på intilliggande byggnader om de uppförs med betongstomme, men något högre om de uppförs med trästomme. I delområde C blir totalhöjden på föreslagen byggnad cirka tre meter lägre än intilliggande byggnad eftersom den bara har tre våningar. Byggnaderna förses med

sadeltak för att inordna sig i befintlig bebyggelse, men taklutningen avviker marginellt.

Byggnadernas fasader ska utföras i varmvit nyans för att anpassas till Frimurarbarnhemmets bebyggelse och för att skilja sig från den kritvita bebyggelsen från 2010.

Balkonger, uteplatser mot natur samt takkupor mot gård och natur möjliggörs. Takkuporna placeras något indraget från fasad för att anpassa byggnadernas takfötter till intilliggande bebyggelse.

Utformning på fönster och balkonger skiljer sig något från bebyggelsen från 2010. Fönsterna är något större och istället för täta balkongräcken föreslås pinnräcken i svart nyans, inspirerat av balkongerna på Frimurarbarnhemmets byggnader.

Befintlig in- och utfart till delområde B (Blackebergs gård 9) går över fastigheten Blackebergs Gård 1. En kort sträcka av angöringsvägen behöver flyttas, vilket innebär att en befintlig pumpstation i Blackebergs gård 1 behöver flyttas.

Delområde A

I delområde A (fastigheten Blackebergs Gård 6), intill Johan Tillanders väg, föreslås ett lamellhus i fyra våningar med inredd takvåning. Byggnadens placering är anpassad till den befintliga bebyggelsen för att rama in bostadsgården. Byggnaden förses med entréer på långsidorna och möjlighet till angöring mot gatan.



Situationsplan för delområde A (bild: ÅWL).

Huset håller samma avstånd till gatan som intilliggande byggnader, men är cirka 0,5 meter djupare mot naturen på baksidan. Mot naturen möjliggörs en stödmur samt yta för uteplats och utrymning.

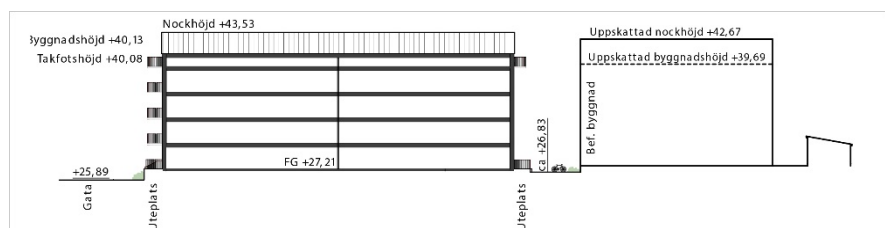
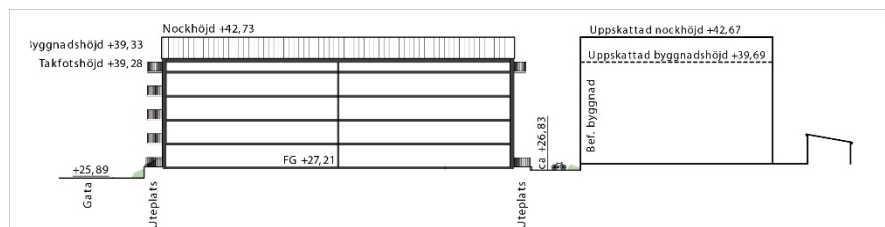


Delområde A, vy från norr (bild: ÅWL).



Gatufasad mot öster (bild: ÅWL).

Byggnadshöjden är anpassad till närliggande byggnader för ett sammanhållet uttryck. Byggnadens totalhöjd blir cirka fem centimeter högre än bostadshuset intill om den uppförs med betongstomme respektive cirka 80 centimeter högre om den uppförs med trästomme. Takfoten har ungefär samma nivå som på närliggande bebyggelse.



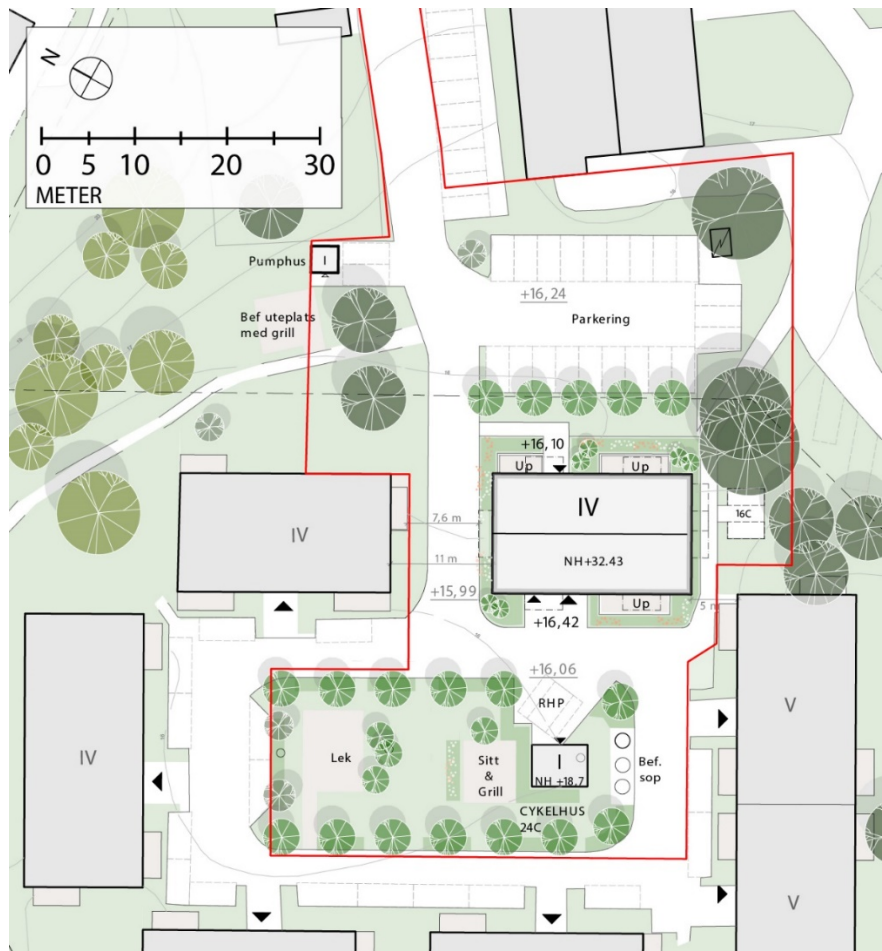
Sektioner. Byggnad med betongstomme (övre bilden) och byggnad med trästomme (nedre bilden). Befintligt bostadshus till höger (bild: ÅWL).



Delområde A, vy från söder (bild: ÅWL).

Delområde B

I delområde B (fastigheten Blackebergs Gård 9) föreslås ett lamellhus i fyra våningar med inredd takvåning. Byggnaden placeras mellan områdets nordvästra och nordöstra bostadshus för att inordna sig i befintlig bebyggelse. Placeringen innebär att bostadsgården ramas in samtidigt som avståndet till det blåklassade området för Ljunglöfska slottet beaktas.



Situationsplan för delområde B. Planområdesgräns markerad med röd linje. (bild: ÅWL).



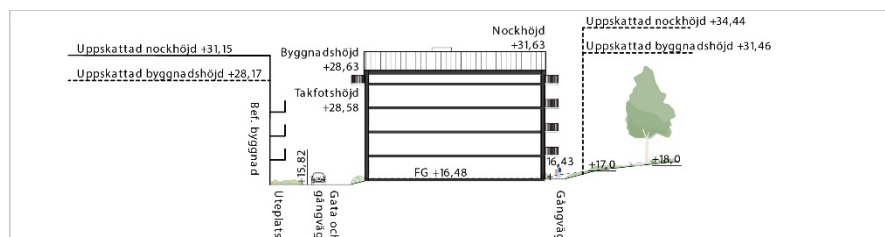
Delområde B, gatufasad mot öster (bild: ÅWL).

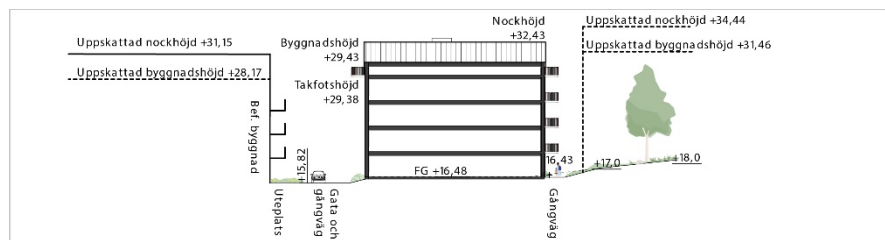
Eftersom byggnaden placeras på områdets in- och utfart behöver en ny angöringsväg anordnas. Ny angöringsväg föreslås väster om den nya byggnaden. För att möjliggöra en större bostadsgård föreslås 20 befintliga parkeringsplatser flyttas från gården. Genom att omvandla bilparkering till bostadsgård tillvaratas grannskapsenhetens idé om en bostadsnära gårdsmiljö.



Delområde B, vy från gården (bild: ÅWL).

Byggnadshöjden är anpassad till området för att åstadkomma ett sammanhållet uttryck. Byggnadensnockhöjd blir cirka 50 centimeter högre än bostadshuset intill om den uppförs med betongstomme respektive cirka 1,3 meter högre om den uppförs med trästomme. Byggnadens takfot hamnar cirka 40 centimeter högre än takfoten på bostadshuset intill om byggnaden uppförs med betongstomme och cirka 1,2 meter högre om den uppförs med trästomme.





Sektioner. Byggnad med betongstomme (övre bilden) och byggnad med trästomme (nedre bilden). Befintligt bostadshus till höger (bild: ÅWL).

Delområde C



Situationsplan för delområde C (bild: ÅWL)

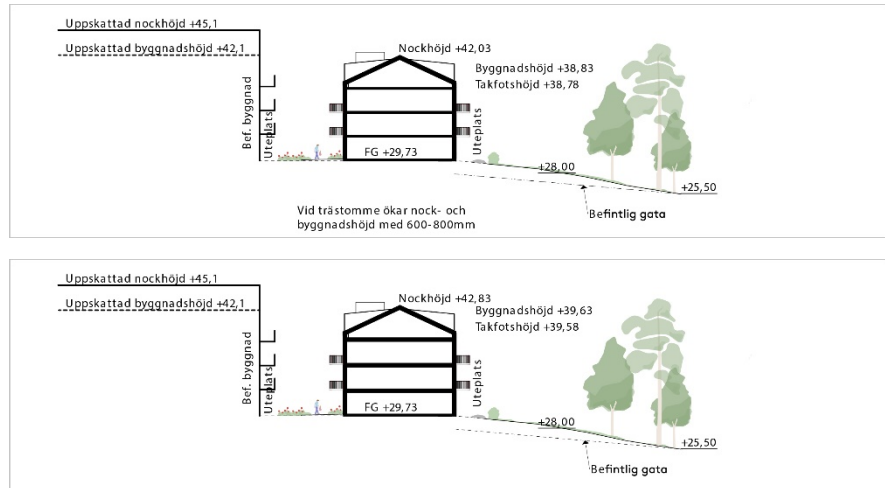


Delområde C, gatufasad mot väster (bild: ÅWL).

I delområde C (fastigheterna Blackebergs Gård 7 och 8) föreslås ett lamellhus i tre våningar med inredd takvåning. Byggnadens placering och gestaltning är noga avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Till skillnad från övrig bebyggelse begränsas våningsantalet till tre våningar för att

minimera påverkan på den viktiga siktlinjen från Ljunglöfska slottet. Byggnaden placeras så att gaveln hamnar i linje med intilliggande byggnad. Bostadsentré föreslås från byggnadens västra långsida.

Delar av befintlig markparkering framför gaveln kommer kvarstå.



Sektioner. Byggnad med betongstomme (övre bilden) och byggnad med trästomme (nedre bilden). Befintligt bostadshus till vänster (bild: ÅWL).

Gatunät

Den nya bebyggelsen i delområde A och B angörs från Johan Tillanders väg. I delområde B flyttas infarten till bostadsgården så att den går mellan föreslagen och befintlig byggnad. Den nya byggnaden i delområde C angörs från Blackebergsbacken.

Parkering

Idag har området 260 parkeringsplatser och ett parkeringstal på 0,79. Förslaget innebär att antalet parkeringsplatser kommer minska med cirka 65 platser.

En analys av de befintliga bostädernas faktiska parkeringsefterfrågan har gjorts för att kunna göra en bedömning av ett lämpligt parkeringstal idag. Till grund för bedömningen ligger såväl beläggningsräkningar som underlag om uthyrningsgrad. Baserat på analysen av uthyrda platser och beläggningsräkningen är bedömningen att dagens och framtidens parkeringsbehov är betydligt lägre än 0,79.

Beläggningsräkningar har genomförts vid tre tillfällen:

- Maj 2023, vardag kl 18.30
- September 2024, lördag kl 10.00
- September 2024, tisdag kl 19.00

Beläggningsräkningen skiljer inte på typ av användare. Den omfattar både de privata hushållens, besökarnas och

verksamheternas bilar. Inom området finns två bilpoolsplatser som ingår beläggningsräkningen. Detta innebär att uppmätt beläggning kan antas vara något lägre för enbart boende.

Projektet har tilldelats parkeringstalet 0,53 vilket innebär ett behov av 34 bilplatser för den tillkommande bebyggelsen i område A, B och C. Parkeringstalet är både läges- och projektspecifikt. Genom att erbjuda såväl befintliga som tillkommande hyresgäster mobilitetsåtgärder kan parkeringsefterfrågan sänkas och parkeringstalet för de tillkommande bostäderna reduceras. Byggaktörens ambition är att uppnå en ambitiös nivå av mobilitetsåtgärder, vilket skulle möjliggöra en reduktion på 20 procent för de planerade bostäderna. Det skulle innebära ett parkeringstal på 0,42 istället för 0,53 och att totalt 27 parkeringsplatser behöver anordnas för tillkommande bebyggelse i område A, B och C.

Alla parkeringsplatser kommer utgöras av markparkering med friflytande användning, vilket möjliggör samnyttjande för boende och besökare. Det bedöms inte finnas något behov av uppräkningsplatser för besöksparkering i det projektspecifika parkeringstalet.

Fastighetsägaren avser erbjuda mobilitetstjänster, till exempel platser för bilpool och åtgärder för att främja användandet av cykel. För ytterligare information om vilka mobilitetstjänster som möjliggörs, se utredning *PM Mobilitet och parkering, behov och åtgärder, Blackebergs gård* (Tyréns, 2024).



Parkeringsöversikt (bild: ÅWL).

Gång- och cykeltrafik

Idag förekommer ingen trafikseparering mellan gång- och biltrafik. Planen kommer inte bredda befintliga vägbanor.

För cykelparkering är parkeringsnormen för Stockholms stad mellan 2,5-4 cykelplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA.

Cykelparkering är planerad att uppfylla ett cykeltal på 3,25 cykelplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA, vilket ligger i mittenspannet av stadens cykelparkeringstal vid nyproduktion av bostäder. Sammanlagt behöver cirka 170 cykelplatser anordnas för den nya bebyggelsen med följande fördelning i nya låsbara cykelförråd samt utomhus på gård:

- Delområde A: cirka 68 platser i cykelförråd, 21 platser på gård,
- Delområde B: cirka 24 platser i cykelförråd, 17 platser på gård,
- Delområde C: cirka 20 platser i cykelförråd, 20 platser på gård.

Tillgänglighet

Byggnaderna i delområde A och B kommer att kunna angöras med bil inom 10 meter från Johan Tillanders väg, i enlighet med stadens riktlinjer. Tillgänglig parkering kan anordnas på gård.

Byggnaden i delområde C kommer kunna angöras med bil inom 25 meter från Blackebergsbacken och tillgänglig parkering kan anordnas på gård. Detta avstånd uppfyller Boverkets byggregler, BBR, om att parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Gårdsytor nås tillgängligt från samtliga byggnader.

Befintligt

Bebyggelsen inom området inrymmer idag bostäder, bostadsgårdar, parkering på markplan, kontor, Bromma sysselsättningsverksamhet, och Ljunglöfska slottet. I nära anslutning till planområdet finns Grimsta naturreservat med rekreativa och ekologiska värden samt Blackebergs serviceboende och Mälarbackens vård- och omsorgsboende.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bostäder (B). Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom delområdena A, B och C.

Elnätstation (E1). Planen reglerar befintlig elnätstation intill parkering inom delområde B.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning, reglera dess placering samt att säkerställa att inte bygga där siktlinjer ska bevaras.

Begränsning av markens utnyttjande, marken får endast förses med komplementbyggnad, pumpstation och lekanläggning för barn. Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning och vad som får upplåtas. På denna yta får endast komplementbyggnad, till exempel cykelförråd, pumpstation och lekanläggning för barn uppföras.

Höjd på byggnadsverk (h1, h2 och h3). Bestämmelserna syftar till att begränsa högsta tillåtna nockhöjd på husen i respektive delområde så den samspelar med omgivande bebyggelse. Höjden möjliggör för trästomme i konstruktionen för att främja ett hållbart byggande.

Markens anordnande och vegetation, markens höjd över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att förhindra uppkomsten av en lågpunkt intill föreslagen byggnad i delområde A.

Markens anordnande och vegetation, marken får inte användas för parkering (n1). Bestämmelsen syftar till att reglera markparkeringens placering samt skapa tillräcklig gårdsyta inom kvartersmark för tillkommande bostäder.

Markens anordnande och vegetation, parkering medges (n2). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för parkering.

Markens anordnande och vegetation, marken ska ansluta i nivå med omgivande terräng (n3). Bestämmelsen syftar till att marken ska ansluta i nivå med omgivande terräng.

Makens anordnande och vegetationen (n4). Bestämmelsen syftar till att skydda träd inom planområdet som bedöms vara värdefulla ur ekologiska och/eller kulturmiljömässiga skäl från fällning eller skada. Ifall ett av de skyddade träden behöver tas ned ska det ersättas med nytt av likvärdig art. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Markreservat för allmännyttiga ändamål, underjordiska ledningar (u1). Bestämmelsen syftar till att ge åtkomst till allmänna ledningar som ligger inom kvartersmark. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Markreservat för gemensamhetsanläggning (g1). Bestämmelsen säkerställer möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för gemensam in- och utfart över kvartersmark.

Minsta angivna takvinkel är 23 grader (o1). Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsens utformning till omgivande befintliga byggnaders karaktär.

Största angivna takvinkel är 27 grader (o2). Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsens utformning till omgivande befintliga byggnaders karaktär.

Utformning, takkupor (f1). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett begränsat antal takkupor med varierande bredd beroende på vilket håll de vetter mot – naturområde, gårdsmiljö och/eller känsliga siktlinjer för kulturmiljön. Mot gårds- och naturmiljö får takkuporna ha en högsta bredd om 3,0 meter. Mot känsliga siktlinjer för kulturmiljön får takkuporna ha en högsta bredd om 1,8 meter. Dessa siktlinjer illustreras med blåa linjer i situationsplan på sida 42.

Utformning, balkonger, uteplatser, trappor, anläggning för dagvatten och stödmur (f2). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för balkonger, uteplatser, trappor, anläggning för dagvatten och stödmurar. Den syftar också till att reglera placering och omfattning av balkonger samt omfattning av stödmurar. Bestämmelsen reglerar vilket material stödmurarna ska utföras i (natursten). Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att markens naturliga slänt återskapas efter byggnation.

Utformning, balkonger, uteplatser, stödmur och trappa (f3). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för balkonger, uteplatser och stödmurar samt till att reglera omfattningen av balkonger och stödmurar. Bestämmelsen reglerar även vilket material stödmurarna ska utföras i (natursten).

Utformning, balkonger och uteplatser (f4). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för balkonger och uteplatser. Den syftar också till att reglera bredden på balkonger och att de ska ha en minsta fri höjd om 2,5 meter över marknivå.

Utformning, balkonger (f5). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för balkonger samt till att reglera största bredd på dessa.

Utformning, balkonger (f6). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för balkonger samt till att reglera största bredd på dessa. Bestämmelsen reglerar även balkongernas minsta fria höjd om 2,5 meter från marknivå.

Utförande, reglering av lägsta schaktningsnivå (b1 och b2). Bestämmelserna syftar till att reglera schaktningsnivå då marken ska vara tillgänglig för en befintlig allmän underjordisk avloppsledning upp till angiven marknivå i meter över nollplanet. Lägsta schaktnivå är +9,5 meter över nollplanet för b1 samt +14,5 för b2. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Utnyttjandegrad, byggnadsverkets största omfattning (e1, e2 och e3). Bestämmelserna reglerar största sammanlagda

byggnadsarea i kvadratmeter och högsta nockhöjd för komplementbyggnad samt största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter och högsta nockhöjd för pumpstation.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Tak ska vara av plåt i svart nyans. Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till taket på befintlig bebyggelse från 2010.

Takfot ska skjuta ut minst 0,3 meter från fasadliv och ha samma vinkel som taket i övrigt. Bestämmelsen syftar till att anpassa takföterna till befintlig bebyggelsen.

Solenergianläggning får anläggas integrerat eller utanpå takbeklädnad. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för hållbar energianvändning.

Bostadsentréernas dörrpartier ska i huvudsak utföras i trä. Bestämmelsen syftar till att ge tillkommande bebyggelse ett enhetligt uttryck som också speglar utformningen av de entrépartier som återfinns bland bebyggelsen från 2010.

Fasad ska huvudsakligen utföras i puts utan synliga elementskarvar. Fasadkulören ska vara av varmvit nyans. Bestämmelsen syftar till att reglera puts som är ett material som återfinns bland den befintliga bebyggelsen i området. Bestämmelsen syftar även till att reglera kulören som ska spegla den varmvita nyans som återfinns i Frimurarbarnhemmet, men ska skilja sig från den kritvita nyans som finns bland bebyggelsen från 2010.

Tekniska utrymmen och installationer samt uppstickande byggnadsdel för trapphus ska rymmas inom angiven byggnadsvolym, alternativt vara indragna minst 1,5 meter från fasadliv och uppta sammanlagt maximalt 10 procent av takyta på respektive byggnad. Bestämmelsen syftar till att anpassa utformningen med inspiration från befintlig bebyggelse.

Balkonger ska ha pinnräcken i svart nyans. Balkonger får kraga ut max 1,8 meter från fasadliv. Balkonger får inte glasas in. Dragstag får inte sticka upp över balkongräcke. Bestämmelsen syftar till att reglera balkongernas uttryck så att det speglar balkongräckena på Frimurarbarnhemmet. Dragstag ska placeras innanför balkongräcke och får inte sticka upp över räcket.

Undantag från bestämmelse om takvinkel medges för takkupor samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för tekniska lösningar som möjliggör god boendekvalitet i bostaden.

Om uteplatser ska inhägnas ska det göras med pinnräcken i svart nyans likt de som är för balkonger. Bestämmelsen syftar till att de uteplatser som behöver inhägnas uppförs i samma utförande som balkongerna.

Kvartersmarken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillräcklig dagvattenhantering inom planområdet.

Villkor för lov. Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän förorenad mark sanerats så att värden för känslig markanvändning uppnås. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämpliga markförhållanden för bostäder.

Genomförandetid. Staden bedömer att byggaktören behöver en genomförandetid på fem år för att genomföra sina åtaganden.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Blackebergs Gård 1, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB,
- Blackebergs Gård 6, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB,
- Blackebergs Gård 7, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB,
- Blackebergs Gård 8, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB,
- Blackebergs Gård 9, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB.

Rättigheter

Inom planområdet är ett antal befintliga rättigheter lokaliserade.

- Befintlig ledningsrätt (0180K-2010-07527.2), för fjärrvärme kommer delvis vara kvar men behöver flyttas i ett läge inom delområde B då denna krockar med föreslagen byggrätt. Frågan kommer utredas vidare i planarbetet. Utöver detta kommer befintlig ledningsrätt fortsatt belasta berörda fastigheter, till förmån för Fortum Värme AB, numera Stockholm Exergi AB. Ledningsrättsområdet är reglerat med u, markreservat för underjordiska ledningar.
- Befintlig gemensamhetsanläggning, Blackebergs Gård ga:3, för väg ska vara kvar och regleras med g1, markreservat för gemensam in- och utfartsväg.
- Befintlig gemensamhetsanläggning, Blackebergs Gård ga:1, för vatten-, spillvatten-, dagvatten- och fiberledningar ska vara kvar men kommer att behöva omprövas då delar av anläggningen behöver flyttas för planens genomförande. Gemensamhetsanläggningen är omfattande och är inte registrerad i registerkartan. Inget uttryckligt planstöd ges men den bedöms kunna inrymmas inom planerad användning.

Planbestämmelser som möjliggör nya/utökade rättigheter:

- Markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensam in- och utfart över kvartersmark har avsatts, g1, även för markområden som idag inte ingår i befintlig gemensamhetsanläggning.

Behov av nya rättigheter eller omprövning av befintliga prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Befintliga gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva omprövas då ny bebyggelse tillkommer, dels vad avser andelstal för områdets befintliga fastigheter (vilket även kan lösas med överenskommelser) men även eventuellt utökas med ytterligare anläggningar som nu planläggs med g1. Alternativt kan nya gemensamhetsanläggningar inrättas för gemensamma behov som inte lämpligen passar i redan befintliga gemensamhetsanläggningar.

Kostnaden för inrättande av ny gemensamhetsanläggning samt för ersättningar vid eventuell anslutning/ändring andelstal eller annan ändring av befintliga gemensamhetsanläggningar betalas av berörda fastighetsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att detaljplanen Dp 2004-06706 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning, åtminstone för område C där planerad bygggräns korsas av befintlig fastighetsgräns. Fastighetsbildningen kan genomföras på olika sätt, till exempel genom att mark överförs från Blackebergs Gård 7 till Blackebergs Gård 8. Område utlagt som kvartersmark för bostäder inom delområde A, B och C, teknisk anläggning (elnätstation) kan utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Anslutningar för vatten och avlopp sker till befintliga ledningar inom området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygg- och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Inga kostnader för markförsäljning, markförvärv, gatukostnadsavgift eller kostnader för avstyckning förväntas.

Planavgift

Byggaktör bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Flera funktioner inom området regleras genom gemensamhetsanläggningar, se vidare under fastighetsrättsliga frågor ovan.

Drift vatten och avlopp

Enskilda ledningar sköts av deläggande fastighetsägarna, övriga ledningar driftas och underhålls av respektive ledningsägare.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal upprättas mellan fastighetsägaren och exploateringsnämnden.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

| | |
|------------|---------------------------------|
| Samråd | 13 februari 2024 - 25 mars 2024 |
| Granskning | 4 juni - 1 juli 2025 |
| Antagande | september 2025 |
| Laga kraft | tidigast oktober 2025 |

Kulturvärden

Byggnaderna i anslutning till planområdet är gul- och blåklassade av Stadsmuseet. Gul innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Blå, den högsta klassningen, omfattar Ljunglöfska slottet och Frimurarbarnhemmet med omgivning och innebär att bebyggelsen har synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier ur miljöbedömningsförordningen 5§ och 10-13§§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Kompletterande underlag begärdes 10 februari 2025. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Blackebergs gård, Stockholms kommun* (Atrax Energi & Miljö, 2024),
- *Blackebergs gård, PM Geoteknik* (Markanta AB, 2024),
- *Blackebergs gård, Markteknisk Undersökningsrapport (MUR) Geoteknik* (Markanta AB, 2024),
- *Blackebergs gård, Dagvattenutredning* (Markanta AB, 2025),
- *Blackebergs gård 1 m fl. - Fördjupad kulturmiljöutredning och kulturhistorisk konsekvensanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2025),
- *Naturvärdesinventering av Blackebergs gård 1 med flera, Stockholms stad* (Naturföretaget 2024),
- *Underlag Parkerings- och mobilitetsutredning Blackebergs gård* (Stena fastigheter, 2023),
- *PM Mobilitet och parkering, behov och åtgärder, Blackebergs gård* (Tyréns Sverige AB, 2024).
- *2024-12-17 Bilparkeringsbehov - med tillägg av nya beläggningsberäkningar och slutsats* (Tyréns, 2024)

Övrigt underlag

- *Solstudier* (ÅWL arkitekter, 2024)
- *Beslut om betydande miljöpåverkan* (26 maj 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattar detaljplan Backebergs gård, Blackeberg, diarienummer 2004-06706, som vann laga kraft 2007. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av nya bostäder, förskola och parkeringsanläggning inom fastigheten Blackebergs Gård 1. Utöver det reglerar detaljplanen varsamhet och bevarande av områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse och parkmiljö. Den bekräftar också underjordiska ledningar samt reglerar tillgänglighet för allmän gångtrafik och tillgänglighet för tillfart till angränsande fastigheter. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav 2021-05-20 positivt planbesked till Stena Fastigheter AB. Medskick till den fortsatta planprocessen var att utreda och hantera frågor rörande kulturmiljö, naturvärden, rekreativa värden och gestaltning.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: *En växande stad*, *En sammanhängande stad*, *God offentlig miljö* och *En klimatsmart och tålig stad*. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

Detaljplanen för del av fastigheten Blackebergs Gård 1 m.fl. kan bidra till stadsbyggnadsmålen *En växande stad* och *En klimatsmart och tålig stad*. Planen bidrar med fler bostäder i ett naturnära läge med närhet till goda kulturmiljöer. Planen bidrar även till effektiv markanvändning, då befintlig markparkering tas i anspråk till förmån för bostäder. Att planen bidrar med fler mobilitetstjänster som ökar möjligheterna till hållbart resande för såväl befintliga som nya boende i området bedöms vara bra ur miljösynpunkt.

Genom att skapa fler bostäder i en attraktiv tunnelbaneförort med större centrum vid tunnelbanan ligger planförslaget i linje med utbyggnadsstrategin *Möjliggör värdeskapande kompletteringar*.

Byggnadsordningen

Planområdet är beläget inom Blackeberg vars stadsbyggnadskaraktär i byggnadsordningen kategoriseras som *grannskapsenhet*. Grannskapsenheterna bör utvecklas med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, dalgångarna, den karakteristiska parkutformningen, de gemensamma bostadsgårdarna samt gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen. Tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv som en samtida tolkning av platsens förutsättningar och beakta närliggande bebyggelse. Den gröna karaktären med förgårdsmark mot gaturummet samt den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation ska tas tillvara. Hårdgjord förgårdsmark samt parkeringsplatser på förgårdsmark och bostadsgårdar bör undvikas.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 december 2022 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Riksintressen

Bromma flygplats

Planområdet ligger inom hinderbegränsad yta för Bromma flygplats. Det innebär att höga master och byggnadshöjder behöver stämmas av med Swedavia i tidigt skede.

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för hela planområdet.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS i januari 2025 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Vid tidpunkten för utredningens genomförande arbetar Stockholm stad med att ta fram lokala åtgärdsprogram för Mälaren Fiskarfjärden med förslag på åtgärder för att uppnå god ekologisk och kemisk status enligt EU:s vattendirektiv.

Miljö

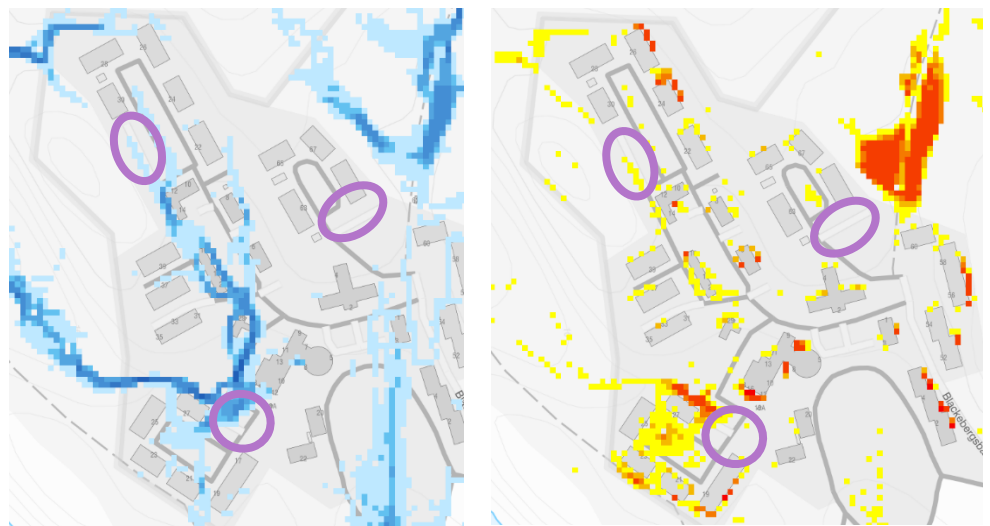
Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid kraftigt skyfall. Ett skyfallsstråk går genom två av planområdets delområden.



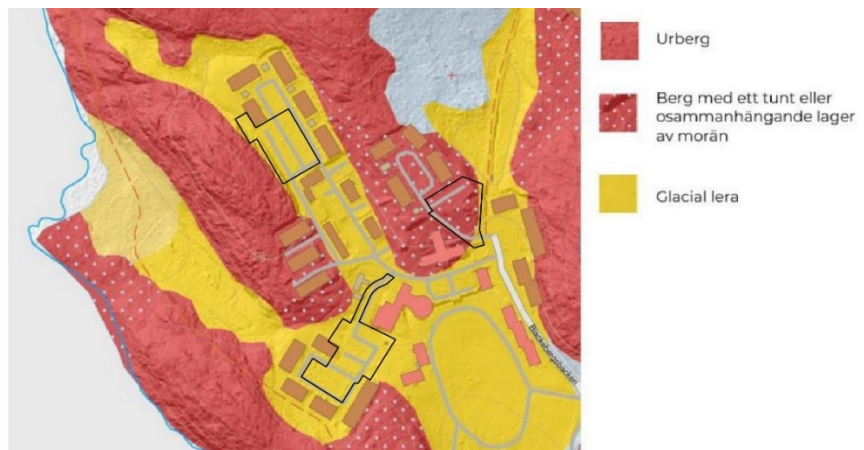
Kartan till vänster visar maximalt vattendjup under ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och kartan till höger visar maximala vattenflöden under ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Planområdet är ungefärligt markerat med lila linje (Stockholm Vatten och Avfall).

Olyckor

Avståndet mellan uppställningsplats för brandbil och tillkommande bebyggelse är mindre än 50 meter inom samtliga delområden. Samtliga byggnader är planerade med tr2-trapphus. Utrymning från bebyggelsen inom delområde A sker åt två håll mot naturslänt utanför uteplatser. Utrymning från bebyggelsen inom delområde B sker mot parkering och från bebyggelsen inom delområde C sker utrymning mot gård.

Geotekniska förhållanden

Enligt genomförd geoteknisk utredning (Markanta AB, 2024) utgörs delområde C av berg med ett tunt eller osammanhängande lager av morän. Delområde A och B utgörs av glacial lera.



Utsnitt från SGU:s jordartskarta. Planområdet markerat med svarta gränser (Markanta AB).

Risk för erosion, skred och ras

I områdena där lera förekommer är marken relativt plan. Leran som förekommer inom delområde A och B har en utbildad torrskorpa och överlagras av fyllningsjord. I områdena med brantare lutning består marken av fasta jordar som morän och berg. Inga större vattendrag som skulle kunna ge upphov till erosion finns inom detaljplaneområdena. Det bedöms därför inte finnas någon risk för skred, ras eller erosion inom planområdet (Markanta AB, 2024).

Förorenad mark

I samband med den översiktliga miljötekniska markundersökningen i planområdet så har markprover tagits. Resultaten för analyserade jordprover påvisar halter över KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning) av miljö- och hälsoskadliga ämnen i 7 av 13 provtagningspunkter främst med avseende på tungmetaller och PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Uppmätta halter som överskrider KM avser tungmetaller, främst kobolt, krom och kvicksilver men även bly, samt PAH-H och

alifater. Förorenande ämnen förekommer både ytlig (mellan 0–0,5 meter under markytan) samt i djupare jord (ned till 1,5 meter under markytan). I en provtagningspunkt har alifater uppmätts i en halt som överskrider MKM (Atrax Energi och Miljö, 2023).

Analyserade grundvattenprover påvisar generellt Låga till Måttliga halter av tungmetaller inom undersökt område. Mangan och sulfat har uppmätts i *Mycket hög halt* på området. Att sulfat uppmätts i *Mycket hög halt* kan tyda på pågående sulfidoxidation inom området. PFAS samt PAH har även påvisats i grundvattnet (Atrax Energi och Miljö, 2023).

Inför granskning har kompletterande översiktliga markundersökningar genomförts inom delområde A och B.



Karta som visar tidigare provtagningspunkter samt kompletterade provtagningsområden (område markerat med röd linje och gul fyllnad) (bild: Atrax energi och miljö).

Syftet med de kompletterade undersökningarna var att säkerställa att markföroreningar inte förekom inom gårds- och lekytor. Resultatet påvisar inga halter av undersökta parametrar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). Utifrån utförda undersökningar bedöms den ytliga jorden 0,0 - 0,1 meter under markytan) inom undersökta områden inte utgöra några hälso- eller miljörisker.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilken särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Delområde A, B och C ligger inom den sekundära skyddszonen, vilket innebär att ytvatten från större parkeringar och vägar måste fördröjas och renas innan det når recipienten. Exploateringen får inte medföra någon ökad föroreningsbelastning på Mälaren. Nödvändiga skyddsåtgärder bör vidtas vid behov. Under byggnationen är det av vikt att vid schaktning ta hänsyn till de föroreningar som tidigare upptäckts i marken. Under byggnation är det också viktigt att maskiner på området hanteras i enlighet med vad som framkommer i 3§ gällande hantering av brandfarliga vätskor, exempelvis bensin eller diesel. Beroende på föroreningsinnehållet i det länshållningsvattnet som uppstår kan det behövas renas innan det avleds till Mälaren. För att länshållningsvattnet efter rening ska kunna avleds till Mälaren så måste stadens riktvärden för utsläpp av länshållningsvattnet till recipient klaras. Länshållningsvattnet behöver i ett initialt skede analyseras för fler ämnen däribland PFAS. Halterna av PFAS-halter får inte överstiga 4 ng/l i utgående vatten till recipient. Om länshållningsvattnet ska ledas till spillvattenledning ska detta rapporteras till SVOA och SVOAs riktlinjer för länshållningsvattnet ska tillämpas.

Kulturmiljö

I området finns bebyggelse från olika tider, läsbara som olika årsringar. Den första årsringen utgörs av det kulturhistoriskt värdefulla Ljunglöfska slottet, även kallat för Ljunglöfska villan. Slottet är uppfört på slutet av 1800-talet av snusfabrikören Knut Ljunglöf.



Fotografi som visar Ljunglöfs nyuppförda villa runt år 1900 (Foto: Nyréns arkitektkontor).

Den andra årsringen är Frimurarnas barnhem från 1930-talet. Barnhemmet är inplacerat i parken med stor anpassning till den äldre miljön. Barnhemmet består av flera byggnader. Byggnadernas placeringar och volymer är anpassade till slottet och den tillhörande parken. Byggnaderna håller en låg skala. De är placerade längs

skogens släntfot och ramar delvis in parkrummet framför slottet. Entréer är vända in mot gården, och bakom husen möter skogen på omgivande slänter.

Den tredje årsringen består av bostadsbebyggelse från 2010-talet. Bostadsbebyggelsen uppfördes i områdets ytterkanter. Avståndet till barnhemmet låter skogen träda fram och omge bebyggelsen. Husens skala är anpassad till barnhemmet. De är i fyra våningar, men i områdets ytterkanter finns några i fem våningar. Husen är placerade runt gemensamma gårdar.

Planområdets delområden A, B och C ligger i den tredje tidsepoken.

Stadsmuseets klassificering

Ytorna för markparkering inom delområde A, B och C där ny bebyggelse föreslås har ännu inte klassificerats av Stadsmuseet.

Fastigheterna Blackebergs Gård 1 och 5, där Ljunglöfska slottet och barnhemmet ligger, är blåklassade. Det innebär att fastigheterna har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Föreslagen angöringsväg till delområde B, som går genom fastigheten Blackebergs Gård 1, ingår i det blåklassade området. Angöringsvägen bedöms inte påverka det blåklassade området eftersom den redan idag utgör anslutningsväg till befintliga bostadshus.

Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering - klassificeringskarta

- Fastighet med bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde
- Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
- Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde
- Fastigheter med bebyggelse som ännu ej klassificerats
- Kulturhistoriskt värdefulla områden



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdet markerat med svarta gränser.

För blåmarkerade fastigheter kan PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 13, 14 och 17 §§ tillämpas, vilket innebär att bebyggelsen inte får förvanskas, att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Fastigheterna Blackebergs Gård 1-6 ingår i ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område, *Nordvästra Mälarstranden med sommarhusbebyggelse*.

Fysisk miljö

Planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjord markparkering. Vid de tre delområdena finns bostäder, bostadsgårdar, markparkering, kontor, Bromma sysselsättningsverksamhet och Ljunglöfska slottet.

Bebyggelsen intill delområde A utgör ett slutet kvarter i en fyravåningsskala. Marken utgörs av en grusad parkeringsyta omgiven av grönytor. Söder och öster om befintlig parkering finns asfalterade gator. Väster om föreslagen bebyggelse finns en skogbevuxen höjd. Söder om befintlig parkering har berget schaktats för att göra plats för vägen. Marken sluttar svagt söderut och varierar mellan cirka +27,0 meter i norr och +26,0 meter i söder.

Bebyggelsen inom delområde B är, liksom inom delområde A, placerad på befintlig markparkering. Bebyggelsen består av fristående lameller i en anpassad skala runt ett centralt gårdsrum. De grönytor som finns i närheten av delområde B består av två små gräsytor med enstaka lövträd och buskar. Intill västra gaveln på föreslagen bebyggelse återfinns lindar. Marken är relativt plan och lutar svagt åt nordväst. Marknivån varierar mellan ca +16,4 i den södra och sydöstra delen och +15,9 i den norra delen.

Inom delområde C återfinns en grusad parkeringsyta omgiven av grönytor med infart från gatan. Angränsande bebyggelse är i en fyravåningsskala, och bebyggelsen är medvetet placerat runt ett centralt gårdsrum. Marken är plan på parkeringsytan men släntar nedåt mot söder och öster. I slänten är berget ställvis i dagen och marknivån varierar mellan ca +29,3 på parkeringsytan till ca +27 i slänten.

Närområdets bebyggelse består av flerbostadshus i lameller i fyra våningar från 2010-talet. Centralt mellan delområdena återfinns Frimurarbarnhemmen från 1920, och söder om delområdena återfinns Ljunglöfska slottet från sent 1800-tal. Norr om planområdet ligger Blackebergs centrum som kopplas samman via ett gång- och cykelstråk.

Sociala frågor

I Blackeberg är den största andelen boende mellan 25–64 år. Lägenhetsstorlekar varierar men den största andelen är 2–3 rum och kök. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter inom Blackeberg skiljer sig. Enligt Stockholms stads områdesfakta framgår det att andelen hyresrätter är 60 procent jämfört med övriga

upplåtelseformer. I Bromma som helhet är dock hyresrätter i minoritet (Stockholm stads områdesfakta, 2023).

Skola och förskola

Vid Blackebergs tunnelbanestation, cirka en kilometer från planområdet, ligger Blackebergsskolan med cirka 490 elever (f-6) och Blackebergs gymnasium med cirka 1230 elever. Cirka 1,3 kilometer från planområdet, vid Blackebergsvägen, ligger Södra Ängby skola med cirka 800 elever (f-9). Det finns cirka sju förskolor i Blackeberg, varav fyra ligger inom en kilometers avstånd från planområdet.

Service

I Blackeberg finns ett bibliotek, två hembygds-/4H-gårdar och en idrottsanläggning. Det finns även en fritidsgård (ungdomskafé) vid Islandstorget. Vid Blackebergs centrum finns bland annat vårdcentral, tandläkare, en större livsmedelsbutik, restauranger, flera mindre butiker, apotek och frisör.

Trafik

Anslutning till samtliga delområden sker via Johan Tillanders väg och Blackebergsbacken. Dessa utgörs endast av vägbana och saknar gång- och cykelbana. Parkering sker på markparkering. Kantstensparkering förekommer inte inom området utan det finns endast markparkering i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

Till Blackebergs tunnelbanestation är det cirka 900 meter. Tunnelbanans gröna linje förbinder Blackeberg med innerstaden och söderort. Buss 113 (mellan Blackebergs gård och Solna centrum) har hållplatser i anslutning till planområdet och förbinder området med angränsande stadsdelar samt Sundbyberg och Solna kommun. Avståndet till busshållplatsen är mellan 140 och 300 meter, beroende på vilket delområde man räknar från.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för ca 64 bostäder upplåtna som hyresrätter och/eller bostadsrätter. I dagsläget är det en relativt jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter, dock är det något fler bostadsrätter i Blackeberg. Planen förväntas därför inte bidra med en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt i stadsdelen.

Natur

Grönområde

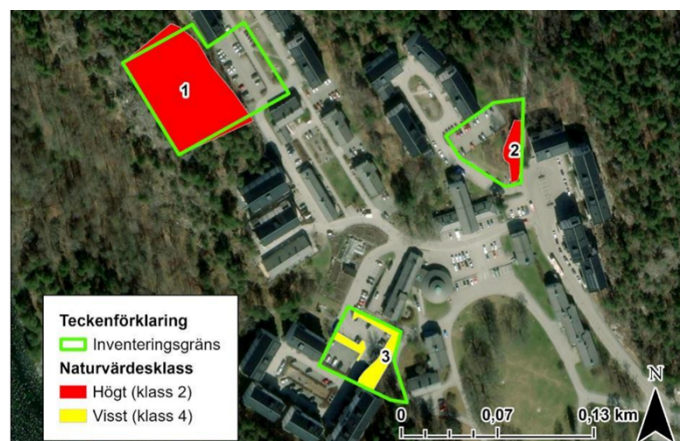
Den föreslagna bebyggelsens närhet till Grimsta naturreservat skapar möjlighet för fler att bo nära ett naturreservat och ger ökade möjligheter för rekreation och närhet till natur.

Landskapsbild

Landskapet kring Blackeberg utgörs av ett storskaligt sprickdalslandskap med omväxlande bergsryggar och lerfyllda dalgångar. Naturmark på slänterna ramar in området där skogsfronter i fonden utgör ett viktigt grepp från bebyggelsen i dalgångarna. Gröna släpp samt förgårdsmark framför bebyggelsen är grepp som tillämpats från sent 1800-tal till det senaste tillägget i området från 2010.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram inom ramen för planarbetet. I utredningen kunde tre naturvärdesobjekt identifieras: två klass 2-objekt (*Högt naturvärde*) och ett klass 4-objekt (*Visst naturvärde*). De två klass 2-objekten utgörs framförallt av hällmarkstallskog där gamla, grova, knotiga träd är värdefulla inslag. Klass 4-objektet utgörs av en parkmiljö i anslutning till en parkeringsplats med klippta gräsmattor och planterade blommande och bärande träd och buskar som är av visst värde.



Kartbild över inventeringsområdet med avgränsade och numrerade naturvärdesobjekt, färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standarden. Övriga ytor inom inventeringsgränserna som ej färglagts har lågt naturvärde (Naturföretaget).

Naturvärdesträd

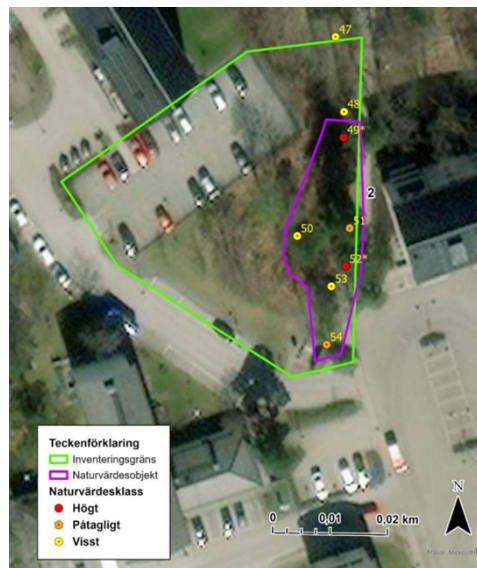
Totalt har 63 naturvärdesträd pekats ut i eller omkring planområdet. Tio av träden, samtliga tallar, bedöms uppfylla kriterierna för Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd.

Majoriteten av naturvärdesträden står i en hällmarkstallskog väster om delområde A. I detta område noterades inga spår av avverkning. I östra delen av delområde C finns några gamla tallar med slitage på rötterna till följd av att personer trampat på dem. I det nordvästra delområdet finns det jordblottor som har uppstått i samband med gräv- och sprängarbeten för anläggningen av bostadsområdet. På flera håll finns det här spår efter grävande insekter.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer två träd av *påtagligt naturvärde* vid sydöstra delen av delområde A ("naturvärdesobjekt 1") behöva avverkas. Bedömningen som gjorts i naturvärdesinventeringen är att den begränsade avverkningen inte har någon negativ påverkan för naturvärdesobjektet eller de arter som lever i området. Utredningen rekommenderar att de avvercade träden lämnas som död ved i naturområdet för att gynna vedlevande organismer som insekter och svampar.



Karta som visar förekomst av naturvärdesträd inom delområde A, "naturvärdesobjekt 1" (högra bilden) och delområde B, "naturvärdesobjekt 3" (vänstra bilden). Träd av påtagligt naturvärde som behöver avverkas vid ett genomförande, 41 och 43, markerade med röda ringar (bild: Naturföretaget).



Karta som visar förekomst av naturvärdesträd inom delområde C, "naturvärdesobjekt 2" (bild: Naturföretaget).

Naturvårdsarter

Vid inventeringen påträffades tre naturvårdsarter - tallticka, liljekonvalj och blåmossa. Samtliga är knutna till de äldre tallskogsmiljöerna i området.

Tallticken hittades på en av tallarna som klassades som ett särskilt skyddsvärt träd inom delområde C (nummer 49).

Liljekonvalj, som är fridlyst i Stockholms län, hittades i sluttningen mot parkeringsplatsen inom delområde A. Liljekonvaljen är skyddad enligt 9 § artskyddsförordningen (2007:845). Arten är vanligt förekommande i Stockholms län, även i stadsnära grönområden. Bedömningen är att artens bevarandestatus inte riskerar att påverkas negativt av en eventuell exploatering, varken lokalt, regionalt eller nationellt.

Blåmossa hittades på flera ställen i tallskogen inom delområde A. Blåmossan är tämligen allmän på marken men finns inte i den storlek som krävs för att arten ska anses ha ett högt signalvärde.

Rödlistade fåglar

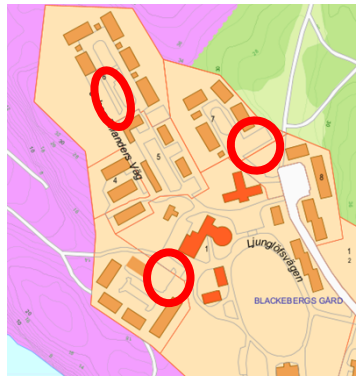
Sedan tidigare finns det också många inrapporterade fynd av rödlistade fågelarter i närområdet till följd av att det finns en populär fågelskådarplats precis utanför inventeringsområdet. Bevarandestatusen för de arter som påträffats eller misstänks kunna finnas i inventeringsområdet bedöms dock inte påverkas negativt av en exploatering i området så länge de skogspartier och naturvärdesträd med påtagliga och höga naturvärden bevaras.

Invasiva arter

I inventeringsområdet påträffades enstaka plantor av blomsterlupin och flera träd av arten tysklönn, båda invasiva arter med mycket hög risk för invasivitet enligt Artdatabankens risklista.

Naturresevat

Planområdet ligger i nära anslutning till Grimsta naturreservat. I reservatet ingår Grimstaskogen och Blackebergsskogen som erbjuder kuperade barrskogar, örtrika blandskogspartier och ädellövskogar samt slingrande elljusspår och promenadstigar.

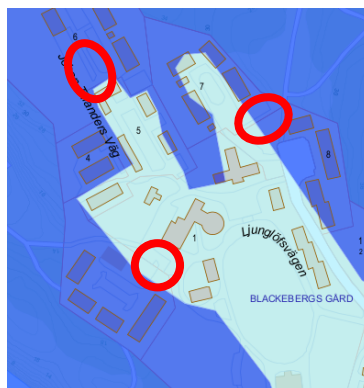


Grimsta naturreservat markerat i lila färg. Planområdet ligger helt utanför naturreservatet. Planområdet är ungefärligt markerat med röda ringar.

Ekologiskt särskilt betydelsefullt område

Planområdet ingår i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). ESBO är områden vars ekologiska funktioner är avgörande för ett långsiktigt bevarande och stärkande av stadens biologiska mångfald.

Samtliga delområden ligger inom, eller delvis inom, gränsen för kärnområde samt delvis inom gränsen för spridningszon. Begreppet kärnområde används för ett område vars kvaliteter gör det särskilt värdefullt för växt- och djurliv med anseende på dess storlek, innehåll sammanhållenheter och geografiska läge.



ESBO kärnområde och spridningszon. Planområdet ungefärligt markerat med röda ringar.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande påverkan på ESBO:s kärnområde. Samtliga ytor inom delområdena är ianspråktagna i form av markparkeringar. Även områdena runt markparkeringarna är bebyggda.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier ur miljöbedömningsförordningen 5§ och 10-13§§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Kompletterande underlag begärdes in 10 februari 2025. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets beslut.

Kulturvärden

Planområdet ligger i Blackebergs gård. I området finns bebyggelse från olika tider, läsbara som olika årsringar. Intill planområdet ligger det kulturhistoriskt värdefulla Ljunglöfska slottet från slutet av 1800-talet och Frimurarbarnhemmet från 1930-talet. Slottet och barnhemmet är blåklassade av Stadsmuseet, vilket innebär att de har synnerligen höga kulturhistoriska värden. På 2010-talet uppfördes flerbostadsbebyggelse i områdets ytterkanter.

Barnhemsbebyggelsens placering och volym är anpassad till slottet och den tillhörande parken. Byggnaderna håller en låg skala. De är placerade längs skogens släntfot och ramar delvis in parkrummet framför slottet. Från Ljunglöfska slottet och Frimurarbarnhemmet finns siktlinjer som är viktiga för områdets kulturhistoriska värde.

Bostadsbebyggelsen från 2010-talet uppfördes i områdets ytterkanter. Avståndet till barnhemmet låter skogen träda fram och omge bebyggelsen. Husens skala är anpassad till barnhemmet. De är i fyra våningar, men i områdets ytterkanter finns några i fem våningar. Husen är placerade runt gemensamma gårdar.

Placering, skala och utformning av föreslagen bebyggelse är noga avvägd och anpassad till befintlig bebyggelse för att minimera påverkan på områdets kulturvärden.

Föreslagen byggnad inom delområde A bedöms möjlig utan att kulturhistoriska värden påverkas i någon större omfattning.

Föreslagna byggnader i delområde B och C gör att bostadsbebyggelsen hamnar något närmare barnhemsbebyggelsen, men anpassning till befintlig bostadsbebyggelse, topografi och sparad naturmark gör att barnhemsbebyggelsen förblir läsbar som en egen "årsring" omgiven av träd och vegetation.

Delområde B och C ligger delvis inom de viktiga siktlinjerna från slottet, men förslaget har anpassats för att minimera påverkan. Släpp mellan byggnaderna ger fortsatta utblickar från slottet mot bakomliggande park och skog. I delområde C begränsas antalet våningar på den tillkommande byggnaden till tre för att inte bryta siktlinjen från slottet. En utformningsbestämmelse begränsar takkupornas bredd inom båda delområdena för att ytterligare minimera påverkan på siktlinjerna. I delområde B och C skyddas ett antal träd som är viktiga för siktlinjen och miljön, för att säkerställa att dessa inte tas ned. Inom delområde C regleras marken så att den ska ansluta i nivå med omgivande terräng.

Föreslagen bebyggelse inordnar sig till befintlig bostadsbebyggelse. Samtidigt bygger den vidare på idén om läsbara årsringar genom bland annat större fönster, takkupor och avvikande färg på balkongfronter och fönster. Den sammantagna bedömningen är att de tillkommande volymerna förhåller sig respektfullt till kulturvärdena på platsen samt bebyggelseområdets kulturhistoriska värden.

Naturvärden

Bebyggelsen placeras på redan ianspråktagen mark som idag används för parkering och lämnar därmed park- och naturmarkspartier i princip orörda. Planförslaget förutsätter att två träd intill delområde A behöver tas ned. Bedömningen som gjorts i genomförd naturvärdesinventering är att avverkningen inte har någon negativ påverkan för området eller de arter där.

Sammantaget bedöms förslaget ha anpassats för att minimera påverkan på områdets naturvärden.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Vid skyfall kommer alla föreslagna dagvattenlösningar för fördröjning gå fulla och då bräddas vatten ytligt till befintliga rinnvägar. För att säkerställa att befintlig och föreslagen bebyggelse inte skadas har marknivåer inom planområdet reglerats för att inga instängda områden uppstår.

Planområdet är beläget på mark som delvis består av lera. Lera innebär risk för vibrationer och stomljud. En riskanalys för vibrationsalstrande arbeten bör utföras för att ta fram riktvärden på tillåtna vibrationer i samband med anläggningsarbeten för att säkerställa att inte närliggande byggnader och anläggningar tar

skada. Delområde B och C kommer även kräva särskilda utredningar i projekterings- och utförandeskedet och bergnivåer behöver säkerställas genom kompletterande undersökningar.

En planbestämmelse säkerställer att startbesked inte får ges förrän förorenad mark sanerats så att värden för känslig markanvändning uppnås.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Markanta, 2024). Det totala fördröjningsbehovet enligt Stockholms stads åtgärdsnivå uppgår till 85 kubikmeter. Fördröjningsbehovet inom planområdet har beräknats utifrån Stockholms stads åtgärdsnivå där 20 millimeter nederbörd ska magasineras och renas.

I delområde A föreslås ett avskärande dike mellan berget och tillkommande byggnad, och att marken lutar bort från byggnaden, för att byggnaden inte ska ta skada vid kraftiga regn. Takdagvattnet från stuprören på husets baksida leds till ett rörmagasin under husets uteplatser på baksidan. Då befintliga dagvattenledningar inte finns i närheten av föreslaget rörmagasin föreslås att det avleds med strypt utlopp norrut, dit befintlig dränering leds, och släpps i naturmarken. Takdagvattnet föreslås ledas till regnbäddar på förgårdsmarken. Detta innebär en större avrinning till naturmarken norr om föreslagen byggnad än befintlig situation och mindre söderut.



Förslag på översiktlig dagvattenhantering i delområde A (bild: Markanta AB).

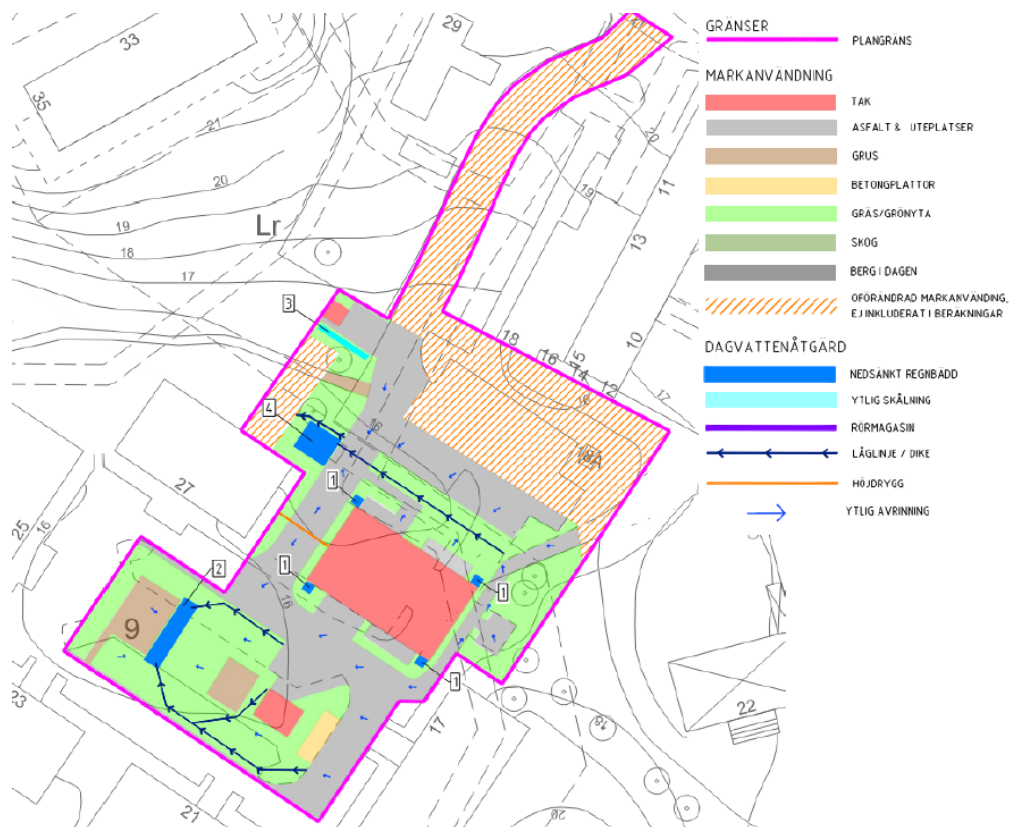
I delområde B föreslås dagvatten från taket ledas till växtbäddar där vattnet först fördröjs ytligt och sedan infiltreras. Infiltrationsmöjligheten i marken är begränsad, vilket innebär att en dräneringsledning behövs i botten av regnbäddarna. Dräneringen föreslås ansluta befintlig ledning.

Mellan den föreslagna byggnaden och befintlig byggnad finns en höjdrygg, vilket innebär att den ytliga avrinningen delas upp mot nordöst och sydväst.

Dagvatten från cykelförråd, asfalterade vägar, gångvägar, grillplats och lekplats föreslås fördröjas och renas i en nedsänkt regnbädd vid innegårdens lågpunkt.

På grund av den nya infarten behöver befintligt pumphus flyttas. Pumphuset och angränsande parkeringsplats föreslås avvattnas till en mindre skålning/dike där dagvattnet kan fördröjas ytligt.

En låglinje mellan husets norra sida och parkeringsplatserna gör att den ytliga avrinningen leds bort från huset och att befintligt rinnstråk inte påverkar byggnaden. Infartsvägen höjdsätts för att möjliggöra en ytlig passage för dagvattnet mot naturmarken. När dagvattnet passerat infartsvägen leds det ner i en nedsänkt regnbädd.



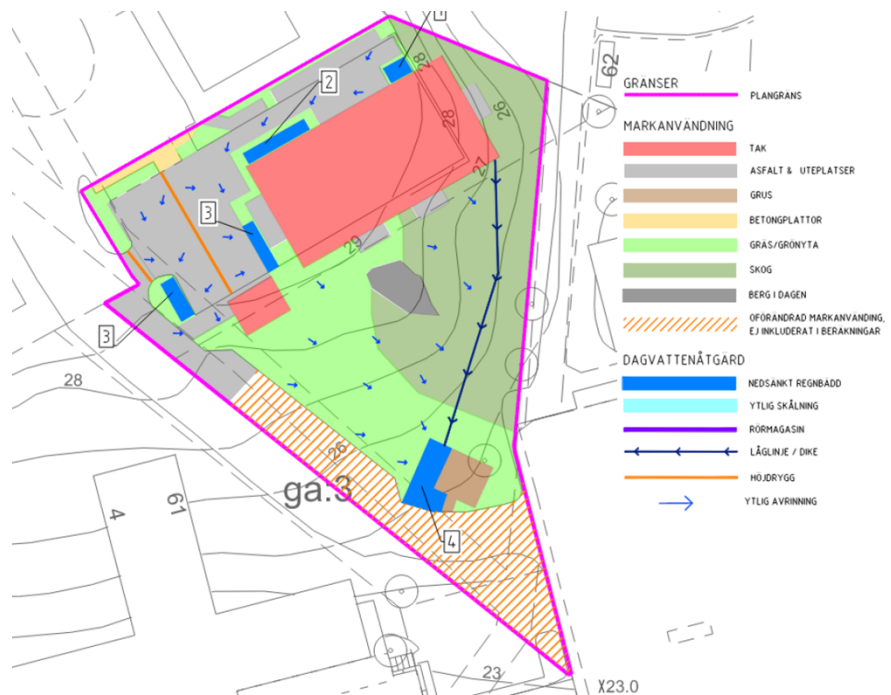
Förslag på översiktlig dagvattenhantering i delområde B (bild: Markanta AB).

I delområde C föreslås dagvattnet från den föreslagna byggnadens tak ledas till regnbäddar. Dagvattnet från den del av taket som vetter mot nordväst leds till regnbäddar intill huset. Dagvattnet från den del av taket som vetter mot sydöst och från cykelförrådet leds till en större regnbädd intill befintlig grillplats.

Gångvägen norr om huset leds ytligt ner i en nedsänkt regnbädd.

Parkeringen föreslås höjdsättas med bombering i nordsydlig riktning för att fördela den ytliga avrinningen till två nedsänkta regnbäddar.

En höjdrygg vid infarten till parkeringen förhindrar att dagvatten från uppströms område rinner in i utredningsområdet och mot huskroppen.



Kulturhistoriskt värdefull miljö

Områdets kulturmiljövärden kommer i viss mån påverkas vid ett plangenomförande. Placering, skala och utformning av tillkommande bebyggelse är noga avvägd och anpassad till befintlig bebyggelse för att minimera påverkan på områdets kulturmiljövärden.

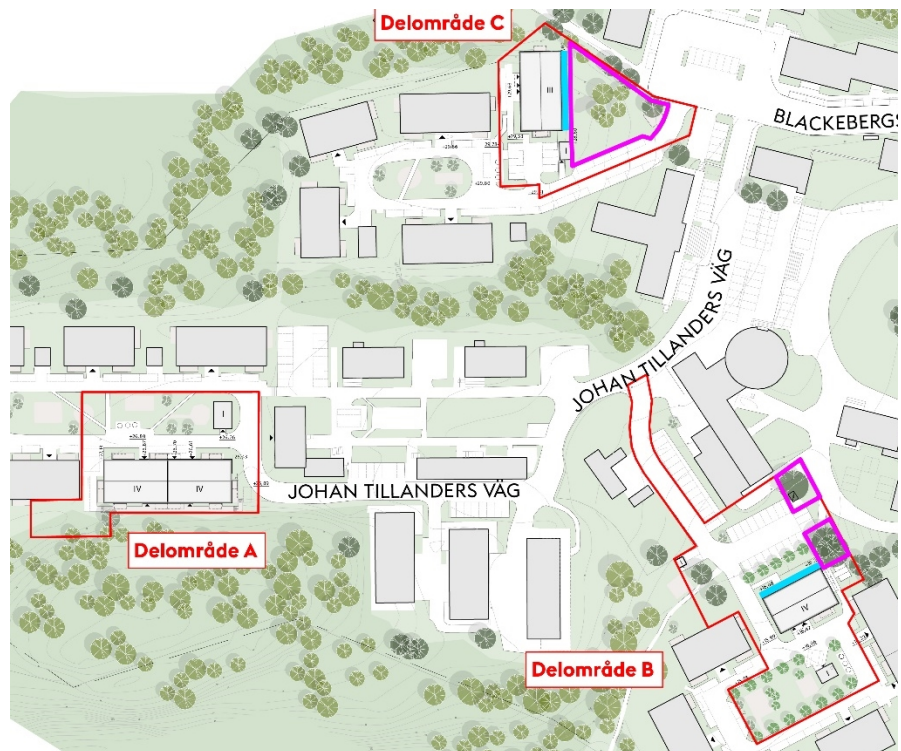
Områdets kulturmiljövärden kommer i viss mån påverkas vid ett plangenomförande. Placering, skala och utformning av tillkommande bebyggelse är noga avvägd och anpassad till befintlig bebyggelse för att minimera påverkan på områdets kulturmiljövärden.

Befintlig bebyggelse från 2010-talet är placerad avskilt och en bit från barnhemsbebyggelsen för att låta bakomliggande skogspartier framträda. Föreslagen bebyggelse placeras närmare och får en mer framträdande position i stadsbilden, vilket medför att upplevelsen av barnhemmet som en ”ö” i skogen påverkas. Utöver detta kan även vyerna från det centrala parkrummet - mellan Ljunglöfska slottet och skolbyggnaden - påverkas genom att det ramas in ytterligare av tillkommande bebyggelse. Även skolhuset som solitär byggnad påverkas av förslaget.

Föreslagen bostadsbebyggelse inom delområde A bedöms möjlig utan att kulturhistoriska värden påverkas i någon större omfattning. Från Ljunglöfska slottet och Frimurarbarnhemmet finns viktiga siktlinjer som är viktiga för områdets kulturhistoriska värde. Delområde B och C ligger delvis inom dessa siktlinjer. Bebyggelsen inom dessa delområden har anpassats för att inte påverka siktlinjerna. I delområde C begränsas antalet våningar på den tillkommande byggnaden till tre för att inte bryta siktlinjen från slottet. Dessutom finns en utformningsbestämmelse som begränsar takkupornas bredd för att ytterligare minimera påverkan på siktlinjerna. Markens anordnande och vegetation i de lägen som föreslagen bebyggelse framgår, bland annat inom delområde B och C. Inom delområde B, i gränsen mot Stadsmuseets blåklassade område, regleras ett antal träd med n4 för att säkerställa att dessa inte tas ned. Inom delområde C reglerar planen att marken ska ansluta i nivå med omgivande terräng samt att träden som finns inom samma område förses med planbestämmelsen n4.

Markens anordnande och vegetation

I delområde B, mot det blåklassade området, och delområde C skyddas ett antal träd med planbestämmelse (n4) för att säkerställa att de inte tas ned. Inom delområde C reglerar planen att marken ska ansluta i nivå med omgivande terräng.

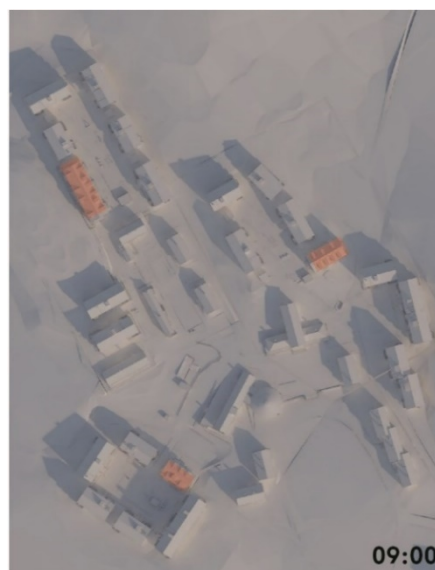


Utsnitt från situationsplan. Delområden är markerat med röd linje, blå linje visar var takkupors bredd är reglerade. Ytor där markens anordnande och vegetation är reglerade är markerat med lila gräns (bild: ÅWL).

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har genomförts för vår- och höstdagjämning. Förslaget innebär att den direkt angränsande bebyggelsen blir något mer skuggad under delar av dygnet.

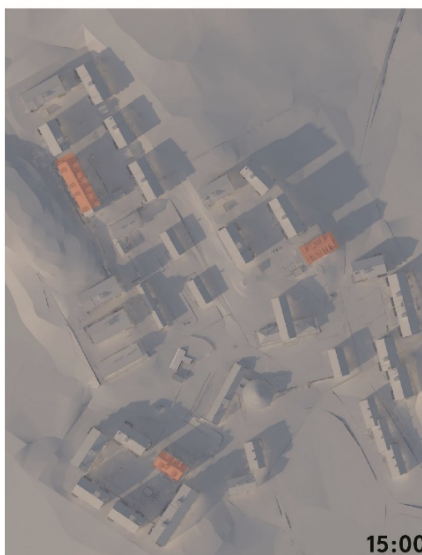
Solstudie, 20 mars:





Tillkommande byggnader markerade med rött (bild: ÅWL).

Solstudie, 23 september:



Tillkommande byggnader markerade med rött (bild: ÅWL Arkitekter).

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Vatten

Med hänsyn både till Östra Mälaren och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Efter exploatering ökar halter och mängder för ett flertal föroreningar i dagvattnet eftersom genomsläppliga ytor ersätts med hårdgjorda. Föroreningarna tas om hand med föreslagna dagvattenåtgärder för rening och fördröjning, vilket leder till minskade halter och mängder totalt sett.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom tillförseln av näringsämnen och förorenande ämnen minskar jämfört med befintlig situation.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Framtagen dagvattenutredning har studerat lågpunkter och inneslagna områden vid ett 100-års regn med 10 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25, både för befintlig situation och med föreslagen bebyggelse. Vid skyfall kommer alla föreslagna

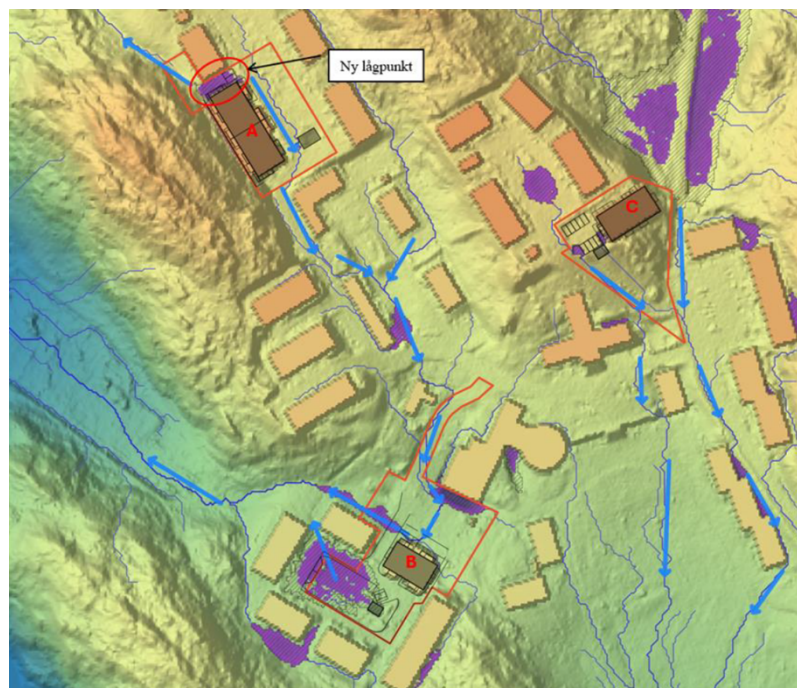


dagvattenlösningar för fördröjning gå fulla och då bräddas vatten ytligt till befintliga rinnvägar. För att säkerställa att föreslagen eller befintlig bebyggelse inte skadas vid skyfall är det viktigt att området höjdsätts så att inga instängda områden skapas, vilket säkerställs i plankartan.

För att inte skapa en lågpunkt mellan bebyggelsen i delområde A och befintlig byggnad behöver en låglinje säkerställa avrinning mot naturmarken nordväst om delområde A. Här regleras minsta marknivå.

Inom delområde B finns flera lågpunkter och skyfallsvägar som behöver säkerställas. Mellan område A och B finns två befintliga lågpunkter intill byggnader. Efter exploatering ökar den totala avrinningskoefficienten för avrinningsområdena till lågpunkterna marginellt (cirka 2–3%). Exploateringen bedöms därför inte ge upphov till en försämring av situationen vid de befintliga lågpunkterna. För en förbättring av befintlig situation kan rinnvägarna förbi lågpunkterna säkerställas med hjälp av kantsten.

Vid delområde C finns inga lågpunkter som påverkas av byggnationen. En större rinnväg nedströms från område C se ut att gå längs med fasaden på en befintlig byggnad. Vid gatan finns kantsten som säkerställer skyfallstråket. Även för detta avrinningsområde ökar avrinningskoefficienten marginellt efter exploateringen (cirka 0,1%). Rinnvägen bedöms därför inte påverkas negativt av exploateringen.



Lågpunkter/instängda områden (lila ytor) samt övergripande rinnvägar och flödesriktningar (blå pilar) vid skyfall. Röd cirkel markerar ny lågpunkt (bild: Markanta AB).

Vibrationer

Planområdet är beläget på mark som delvis består av lera. Lera innebär risk för vibrationer och stomljud. En riskanalys för vibrationsalstrande arbeten bör utföras för att ta fram riktvärden på tillåtna vibrationer i samband med anläggningsarbeten för att säkerställa att inte närliggande byggnader och anläggningar tar skada. Delområde B och C kommer även kräva särskilda utredningar i projekterings- och utförandeskedet och bergnivåer behöver säkerställas genom kompletterande undersökningar.

Förorenad mark

Eftersom området ska bebyggas med bostäder så ska riktvärden för känslig markanvändning tillämpas. Massor som berörs av schaktarbeten utförs i syfte att avgränsa förorenande ämnen som uppmätts i halter över aktuella åtgärdsgränser för området. Beroende på hur djupa schaktarbeten som utförs på området kan hantering av länshållningsvatten behöva beaktas, eftersom grundvattennivån inom vissa områden förekommer relativt ytligt, cirka två meter under markytan. Sanering av berörd mark rekommenderas inför/i samband med planerade markarbeten där förorenade massor schaktas ur och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. En planbestämmelse har lagts in i plankartan om att startbesked inte får ges förrän förorenad mark sanerats så att värden för känslig markanvändning uppnås.

Sociala

Barn

För att möjliggöra en större bostadsgård inom delområde B föreslås 20 befintliga parkeringsplatser flyttas från gården. Genom att omvandla del av befintlig bilparkering till bostadsgård minskar trafiken till området samtidigt som möjligheterna till en bostadsnära gårdsmiljö ökar. Detta bedöms vara bra för barn i området.

Jämlikhet

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Den föreslagna bebyggelsen bidrar med ett ökat flöde av människor i området vilket skapar förutsättningar för kvinnor och barn att känna sig mer trygga i området.

Tillkommande bostäder avses upplåtas med både hyres- och/eller bostadsrätt, vilket ökar möjligheterna för personer med olika socioekonomiska bakgrunder att bo i samma område.

Riksintressen

Bromma flygplats

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för Bromma flygplats.

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget medför ingen förändring av gatunätet. Andelen trafikrörelser på Johan Tillanders väg bedöms öka lite när nya bostäder tillkommer.

Förslaget innebär att delar av befintlig markparkering inom planområdet försvinner. De som använder dessa parkeringsplatser och bor i närheten av dem kommer i viss mån behöva gå längre till och från parkeringsplatsen i framtiden.

Gång- och cykeltrafik

Trafikseparering för gång- och cykeltrafikanter är i dagsläget inte aktuellt. För några av vägarna i området saknas dimensioner som möjliggör för tillgängliga gång- och cykelbanor. Fastighetsägaren har möjlighet att placera ut farthinder för att minska hastigheten i området.

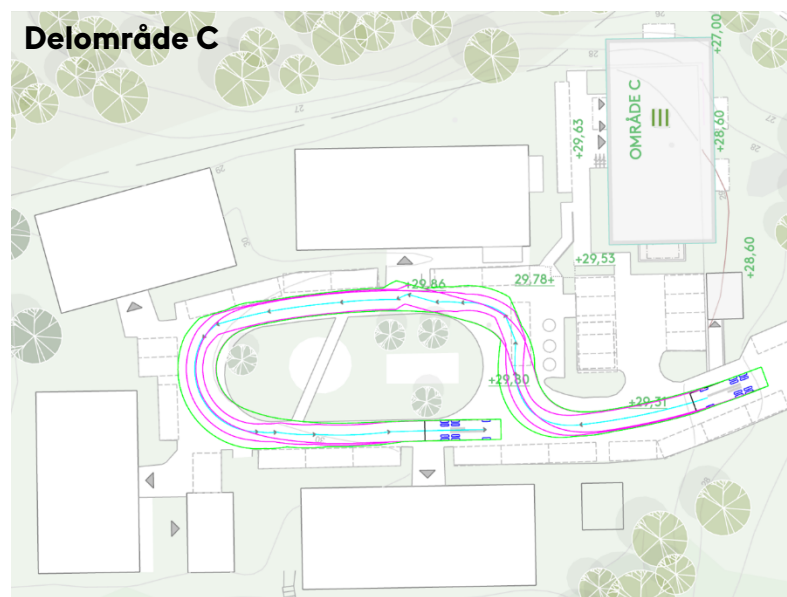
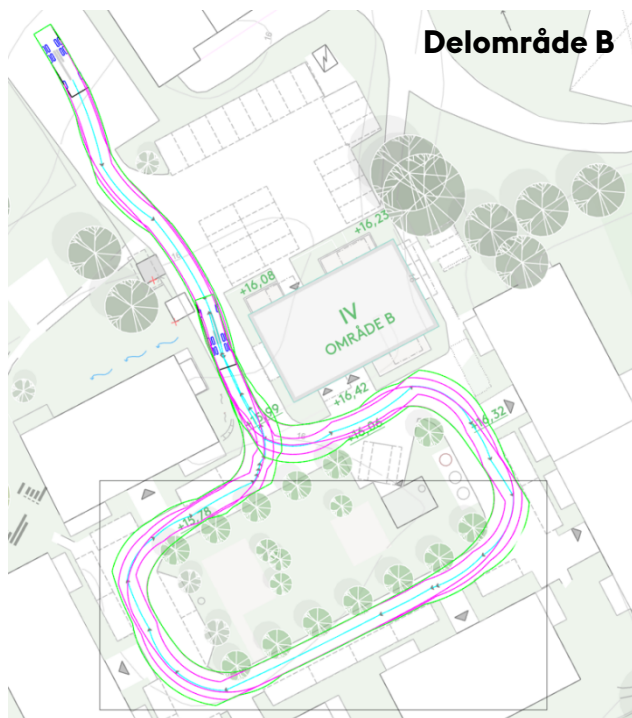
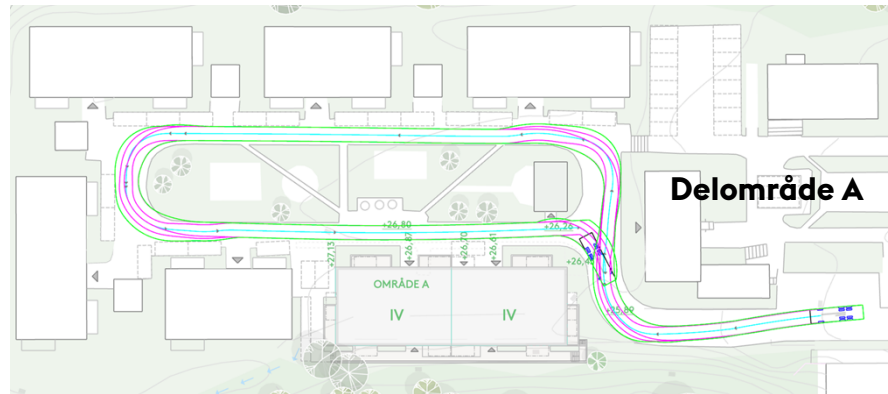
Tillgänglighet

Avfallsinsamling kan nå utomhus inom 25 meter från bostadsentréer. Enligt boverkets byggregler ska avståndet från entréer till avlämningsplats för flerbostadshus inte överstiga 50 meter för restavfall och matavfall, vilket uppfylls i projektet.

Avfallshanteringen för de befintliga bostäderna består huvudsakligen av bottentömmande kärl och hämtas med krantömmande sopbil. Detta gäller mat och restavfall. De nya bostäderna inom delområde A, B och C föreslås ha samma lösning då det bedöms finnas en överkapacitet i behållarna. Möjligheten för ett utökat hämtningsintervall om så behövs finns.

Sopbilen kör idag in på gårdarna för att tömma och översiktliga körspårsanalyser för sopbilen har tagits fram för tillkommande bebyggelse. Sopbilen kommer till stor del köra på samma sätt som den gör idag. Då gården inom delområde B föreslås bli något smalare än idag samt fri från parkering ökar utrymmet något.

Miljörum finns idag inom delområde B och C. Komplettering av fraktioner skulle kunna ske som ytterligare bottentömmande behållare inom delområde A.



Översiktliga körspår för sopbil inom delområdena A, B och C. Körspåren är i huvudsak lika med nuvarande situation (bild: ÅWL).

Möjlighet att anordna RHP-plats finns i anslutning till entréerna.