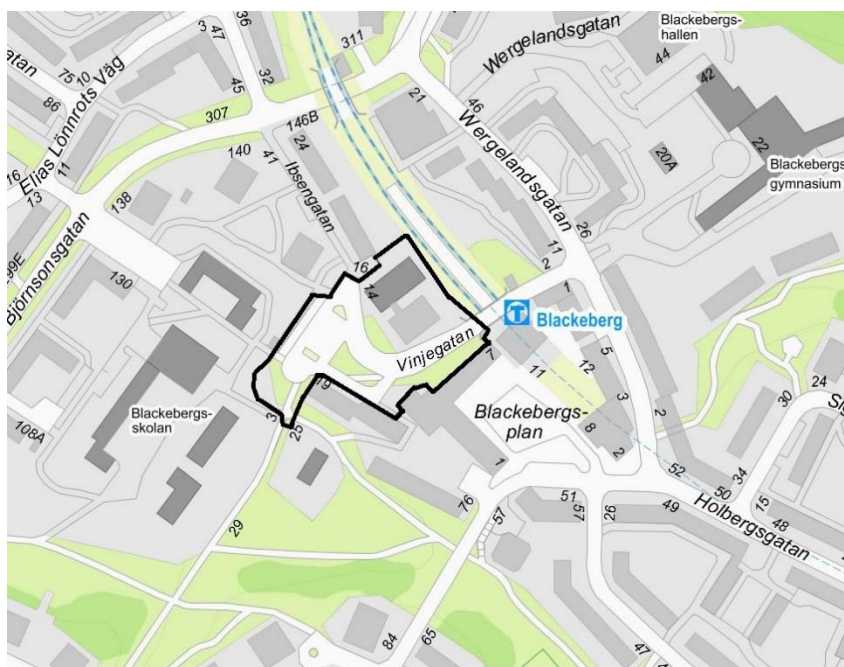


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Vinjegatan invid fastigheten Norrmannen 11 m.fl. i stadsdelen Blackeberg, Dp 2016-17741



Planområdets läge markerat med heldragen linje.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanearbetet är att möjliggöra ny bebyggelse invid Vinjegatan, som ligger intill Blackebergsplan. Genom att rätta ut och förskjuta Vinjegatan i sydvästlig riktning skapas en möjlighet för ett nytt kvarter med bostäder och centrumändamål med bland annat en ny vårdcentral.

Syftet med detaljplanen är också att den nya bebyggelsens gestaltning ska ta inspiration från och hänsyn till omgivande stadsbyggnadskaraktär. Tillkommande bebyggelse ska stärka de stråk som finns mellan lokala målpunkter och rekreatiomsområden och säkerställa ökad upplevelse av trygghet. Den nya bebyggelsen ska fungera som en förlängning av centrumområdet och ska stötta det centrumtorg som är navet i stadsdelen.

Vinjegatans förskjutning möjliggör en tydligare gatusträckning med bebyggelse som möter gatan och därmed förtydligar gaturummet och platsens centrala läge i stadsdelen. Vinjegatan utgör ett viktigt stråk i stadsdelen från tunnelbanans västliga entré till olika lokala målpunkter och rekreatiomsområden inom stadsdelen. Den nya bebyggelsen kan ses som en förlängning av centrumområdet och ska stötta det centrumtorg som är navet i stadsdelen.

Detaljplanen möjliggör drygt 120 bostäder, en ny vårdcentral samt centrum- och kontorsändamål. Största andelen bostäder avses bli hyresrätter och cirka 20 lägenheter upplåts för bostadsrätter. Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer samt skapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

## Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (PBL) eller miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

## Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Granskning 9 oktober till 6 november 2019

Antagande i december 2019

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
Plansamråd .....	8
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden .....	9
Dagvatten .....	10
Stadsbild och befintlig bebyggelse .....	10
Kulturrehistoriskt värdefull miljö.....	13
Offentlig service.....	13
Kommersiell service .....	14
Jämställdhet och trygghet .....	14
Gator och trafik.....	14
Störningar och risker .....	15
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Gator och trafik .....	22
Teknisk försörjning .....	23
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>25</b>
Behovsbedömning.....	25
Naturmiljö och biologisk mångfald.....	25
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	26
Dagvattenflöden .....	26
Översvämningsrisk.....	26
Konsekvenser för stadsbilden .....	27
Kulturrehistoriskt värdefull miljö.....	27
Jämställdhet och trygghet .....	28
Trafik.....	28
Geotekniska förhållanden.....	28
Störningar och risker .....	28
Ljusförhållanden .....	30
Barnkonsekvenser .....	31
<b>Tidplan .....</b>	<b>32</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>32</b>
Organisatoriska frågor .....	32
Verkan på befintliga detaljplaner .....	33
Fastighetsrättsliga frågor .....	33

Ekonomiska frågor.....	34
Tekniska frågor.....	35
Genomförandetid.....	35

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

- *Antikvarisk konsekvensanalys*  
(Nyréns, 2018-03-23)
- *Trafikbullerutredning*  
(Realistic form noise, 2018-03-23)
- *Vibrations- och stomljudsutredning*  
(Realistic form noise, 2018-01-24)
- *PM Risk*  
(Brandskyddslaget, 2017-03-28)
- *Översikt av berggrund och markförhållanden*  
(Åf, 2018-02-22)
- *Dagvattenutredning Blackeberg C*  
(Ramböll, 2018-04-16, reviderad 2019-09-10)
- *Dagvattenutredning Blackebergs torg*  
(Sweco, 2018-04-13, reviderad 2019-06-28)

#### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Stella Svanberg och Per Jerling på stadsbyggnadskontoret och Martin Wernersson på WSP. Från exploateringskontoret har Edwin Björkefall medverkat.

#### Planens handläggning

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanearbetet är att möjliggöra ny bebyggelse invid Vinjegatan som ligger intill Blackebergsplan. Genom att rätta ut och förskjuta Vinjegatan i sydvästlig riktning skapas en plats för ett nytt kvarter med bostäder och centrumändamål med vårdcentral.

Syftet med detaljplanen är också att den nya bebyggelsens gestaltning ska ta inspiration från och hänsyn till omgivande stadsbyggnadskaraktär. Tillkommande bebyggelse ska stärka de stråk som finns mellan lokala målpunkter och rekreatiomsområden och säkerställa ökad upplevelse av trygghet. Den nya bebyggelsen ska fungera som en förlängning av

centrumområdet och ska stötta det centrumtorg som är navet i stadsdelen.

En förutsättning för detaljplanen är att parkering för tillkommande bebyggelse till största del anordnas under mark. De befintliga byggnaderna som står på fastigheten Norrmannen 11 ska rivas. Innan den befintliga vårdcentralen rivs ska den nya vårdcentralen vara färdigbyggd.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 8500 kvm och ligger vid Vinjegatan, som kopplar samman ett flertal viktiga målpunkter och ligger i direkt anslutning till centrumtorget.

Planområdet omfattar fastigheten Norrmannen 11, del av fastigheterna Norrmannen 6 och 9, del av fastigheten Grimsta 1:5, del av fastigheten Närkingen 5 samt fastigheten Blackeberg 2:23. Planområdets östra och södra del omfattar delar av Vinjegatan med tillhörande förgårdsmark. I västra delen av planområdet ligger en större markparkeringsyta inom fastigheten Blackeberg 2:23.

### **Tidigare ställningstaganden**

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, som blev antagen 23 mars 2018, är målet för Blackebergspan att utvecklas genom kompletterande bebyggelse, verksamheter och service. Övergripande mål för stadsbyggandet är att stimulera det lokala stadslivet genom att stärka lokala centrum med befolkningsunderlag, utbud och kvalitéer som gör dem livskraftiga, vilket bidrar till en starkare social sammanhållning inom stadsdelarna. Bostadsbestånden ska vara varierade och de offentliga rummen välgestaltade.

Markanvändningen ska vara effektiv vilket innebär att mark som idag är lågt utnyttjad nyttjas mer effektivt.

Program

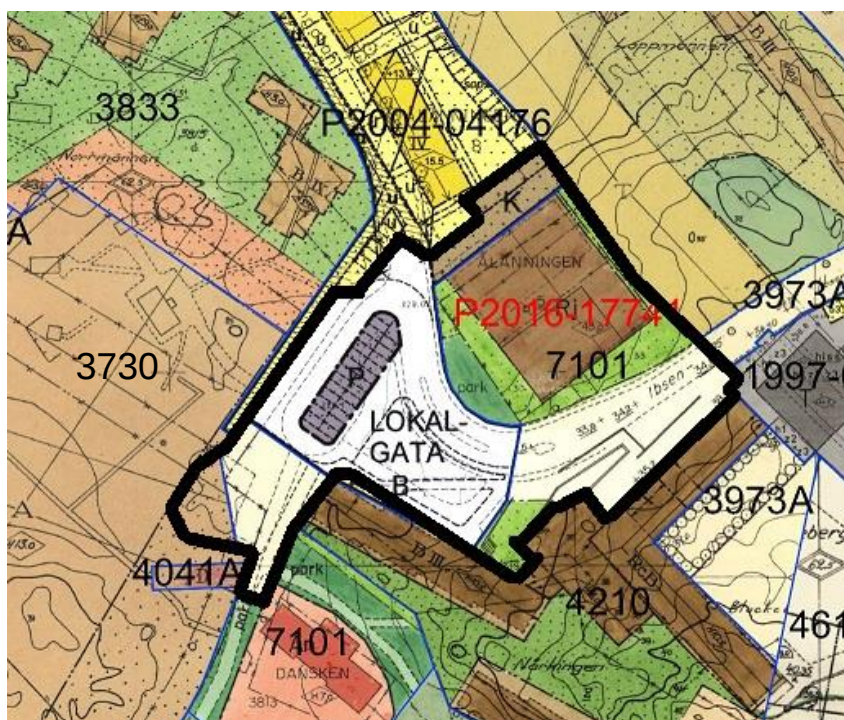
För närområdet gäller Blackebergsvägens områdesprogram som antogs 2013. Programmet påverkar inte planområdet men är en del i utvecklingen av stadsdelen.

### Detaljplan

För planområdet gäller planerna PL3730 från 1950, PL7101 från 1970, Pl 4041A från 1952 och P2004- 04176 från 2004. För fastigheten Norrmannen 11 gäller detaljplanen PL7101 som är planlagd för kontor, småindustri och byggnadskvarter.

Fastigheterna Blackeberg 2:23 och del av Grimsta 1:5 ligger inom P2004-04176 och är planlagda för gatumark och parkering.

De delar av fastigheterna Norrmannen 6 och 9 som omfattas av planförslaget är planlagd för allmänt ändamål och prickad, det vill säga mark som inte får bebyggas, i Pl3730. Den lilla del av planen Pl 4041A som berörs av planområdet, ca 3 kvm av Norrmannen 9, utgörs av prickmark och ändamålet D som innebär att inga anläggningar får uppföras som hindrar framdragande av allmänna ledningar.



*Bild redovisar befintliga detaljplaner. Inom planområdet som är markerat i svart gäller detaljplanerna PL3730, PL7101, Pl4041A och P2004-04176.*

### Markanvisning

Planområdet ligger dels på mark upplåten med tomträtt (Norrmannen 11) och dels på allmän platsmark (del av Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23) som ägs av Stockholm Stad. Primula AB köpte 2016 tomträtten på fastigheten Norrmannen 11 av Hemfosa AB. Del av Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 markanvisades till Primula 2017-09-21.

## Plansamråd

Samråd om planförslaget genomfördes 2018-05-29 - 2018-07-10. Under samrådet har 31 yttranden inkommit, 20 från remissinstanser och 11 från enskilda personer. Majoriteten av remissinstanserna har ingen erinran mot planförslaget men ett flertal har synpunkter som rör bland annat utformning, dagvatten, teknik och säkerhet m.m. och efterfrågar ombearbetning av förslaget samt utökade/bearbetade utredningar.

Synpunkterna från majoriteten av de enskilda personerna rör framförallt att förslaget medför en ny typologi som inte stämmer överens med befintlig stadsbyggnadsstruktur i Blackeberg. Det riktas framförallt kritik kring det slutna byggnadssättet och de höga volymerna. Något som många tar upp i sina yttranden är en oro inför de befintliga verksamheterna och var de ska ta vägen när byggnaderna rivs och ersätts med nya. Det finns också en oro inför hur service ska få plats inom stadsdelen då det pågår flera bostadsprojekt i området. Synpunkterna rör också att det byggs för mycket i Blackeberg och att förslaget saknar grönska och träd samt bevarande av befintliga tallar som är karaktäristiska för området.

Synpunkterna har lett till att planförslaget har ändrats på vissa punkter. Bland annat har den separata byggnadskropp som i samrådsförslaget hade 7 våningar minskats i höjd och föreslås istället byggas ihop med den nordvästra delen av kvarteret. På så vis sänks höjden i denna del till 5 våningar och takutformningen blir mer enhetlig och harmonisk. Dagvattenutredningarna har reviderats och planbeskrivningen har förtydligats vad gäller dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer. För att kunna möjliggöra en bättre angöring till Blackebergsskolan och förskola söder om Närkingen 5 har planområdet utökats något åt sydväst. Utökningen utgörs enbart av allmän plats för gata.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Vinjegatan har idag en höjdskillnad på nästan 6 meter från Tunnelbanans västra entré och ner till markparkeringen vid slutet av gatan. Hela planområdet lutar från nordöst där högsta punkten är beläget mot sydväst där planområdet är som lägst beläget. Ett antal mindre vegetationsytor finns inom planområdet. Framför de befintliga byggnaderna på fastigheten Norrmannen 11 finns förgårdsmark med bland annat björk och äldre tall som är



karaktäristiska för Blackeberg. Intill Vinjegatans södra del finns en gräsyta som separerar ett gångstråk från Vinjegatan.

#### Rekreation och friluftsliv

I anslutning till Vinjegatans vändzon i sydväst finns ett grönstråk som leder till rekreatiomsområdet Blackebergsstråket. Stråket ligger centralt i Blackeberg och är stadsdelens huvudsakliga rekreatiomsområde.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet består huvudsakligen av urberg med ett tunt eller osammanhängande lager av morän. Resistiviteten i området är medel vilket indikerar att berggrunden är något sprickrik. Jorddjupet inom området är huvudsakligen ca 0-1 m.

#### Markradon

Inga markradonmätningar är genomförda inom planområdet.

#### Ledningar

Inom planområdet, framförallt utmed Vinjegatan, finns flertalet ledningar: avlopp, vatten, el, gas, fjärrvärme och ledningar för information (text, bild, ljud).

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Det finns risk för att vatten ansamlas i områdets lågpunkt, som ligger vid vändzonen i sydväst, vid ett 100-årsregn.

#### Vattenskyddsområde

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

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet från planområdet går via kombinerat ledningsnät i Vinjegatan till Brommas avloppsreningsverk där det efter rening avleds till ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS i september 2019 är den ekologiska statusen för Strömmen otillfredsställande. Den kemiska statusen uppnår ej god. Miljökvalitetsnormerna för Strömmen är måttlig ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag (mindre stränga krav) för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Undantag i form av tidsfrister till 2027

finns för antracen, bly och blyföreningar samt tributyltennföreningar.

Vid dämning kan ytavrinning ske till ytvattenförekomsten Råcksta träsk (SE658313-161772). Den ekologiska statusen för Råcksta träsk är måttlig och kemisk ytvattenstatus uppnår ej god status. Enligt VISS i september 2019 ska Råcksta träsk uppnå god ekologisk status till 2027. Miljökvalitetsnormen för den kemiska statusen är att Råcksta träsk ska nå god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Undantag i form av tidsfrister till 2027 finns för antracen, kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar.

### **Dagvatten**

Dagvatten från planområdet leds idag till ett kombinerat ledningsnät som går i Vinjegatan och som leds vidare till Bromma reningsverk där vattnet renas innan det leds ut till Strömmen.

### **Stadsbild och befintlig bebyggelse**

Blackeberg är en tunnelbaneförort, byggd huvudsakligen på 1950-talet i kuperad terräng. Stadsdelen har en tydlig stadsbyggnadsstruktur med naturen som utgångspunkt för bebyggelsen. Stadsdelens bebyggelse består främst av lamellhus om tre till fyra våningar, vilka bildar halvslutna kvarter och följer topografin med öppningar och portiker i bebyggelsen. Punkthus om 9-10 våningar finns strategiskt placerade inom stadsdelen och markerar entréer eller fungerar som fondmotiv och landmärken. Centralt i området finns Blackebergsplan intill tunnelbanestationen Blackeberg. Utöver kommersiella verksamheter finns även bibliotek och teater i anslutning till torget samt offentliga byggnader.



*Planstruktur med Blackebergs öppna storgårdskvarter och målpunkter intill planområdet som är markerat med röd cirkel.*

Bebyggelsen i Blackeberg karaktäriseras av fasader med grov spritputs i varma jordkulörer som gulockra, rött och brunt. Det finns även byggnader i både gult och rött tegel. Områdets 50-tals bebyggelse präglas av enkla volymer med variation i detaljer och hantverksmässig omsorg. Väl utförda byggnadsdetaljer så som burspråk, förskjutningar mellan fasader, balkonger, vita inramningar, port-och fönsteromfattningar pryder många fasader.

Vinjegatan är en central gata i stadsdelen och går från Blackebergs gymnasium via tunnelbanans västra entré, vårdcentralen samt baksidan av Blackbergstorget och vidare mot Blackebergsskolan. Befintlig bebyggelse på fastigheten Normannen 11 samt grönytan sydväst om fastigheten med intilliggande markparkering skapar tillsammans en otydlig definiering av stads- och gaturummet och bryter Blackebergs typiska stadsbyggnadsstruktur.



*Vy från lamellhus i Blackeberg med förskjutningar mellan bebyggelsen, vita omfattningar runt fönster och puts i jordkulörer.*

Byggnaderna på Norrmannen 11 har en placering som förhåller sig till siktlinjen från portiken till Blackebergsplan. Byggnadernas indragna placering i förhållande till gaturummet tillsammans med markparkeringen och vändzonen skapar en otydlig plats som försvårar orienterbarheten i området. Även det centrala parkstråk som utgår från parkeringsplatsen, Blackebergsstråket, är otydligt i stadsbilden eftersom stråket inte mynnar ut i någon tydlig entréplats. Byggnaden närmast Blackebergsplan på fastigheten Norrmannen 11 är uppförd efter ritningar daterade 1958, men har sitt yttre utseende i huvudsak från en större renovering 1964-1973. Den andra byggnaden inom Norrmannen 11, längre västerut, är uppförd 1973.



*Snedbild med planområdets läge intill Vinjegatan, Blackebergsplan och tunnelbanan. Planområdets ungefärliga läge markerat med gul cirkel.*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Större delen av Blackebergs bebyggelse har klassats som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grön) av Stadsmuséet.

Tunnelbanestationen ritad av arkitekt Peter Celsing är blåklassad. Hus i park-temat och markplaneringen är avgörande för stadsdelens karaktär. Byggnaderna inom fastigheten Norrmannen 11 har ett visst kulturhistoriskt värde. Det kulturhistoriska värdet ligger inte i byggnaderna, utan utgörs av att vårdfunktionen är ett viktigt inslag i 1950-talets ideal.



Stadsmuséets klassificering av Blackeberg visar att den omgivande bebyggelsen antingen har ett högt (grönt) eller visst (gult) kulturhistoriskt värde. Intill planområdet ligger tunnelbanestationen Blackeberg med ett högt kulturhistoriskt värde (blå). Planområdet är markerat med svart linje.

### Offentlig service

#### Skola och förskola

Från planområdet är det knappt 50 meter till Blackebergsskolan och cirka 200 meter till Blackebergs gymnasium.

Blackebergsskolan är en F-6 skola som har knappt 450 elever i förskoleklasser samt grundskoleklasser. Blackebergs gymnasium har ca 1000 elever på gymnasial nivå.

Det finns behov för Blackebergsskolan att utökas och sedan 2018 pågår en dialog mellan stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen om utveckling av skolan. Samarbete pågår även med SISAB och Brommas stadsdelsförvaltning för att utveckla förskolor som tillgodoser behoven efter utbyggnad av flera detaljplaneprojekt inom stadsdelen. Detaljplan pågår bland annat för förskola med sex avdelningar inom fastigheten



Blackeberg 3:1 intill Björnsonsgatan samt 4-5 avdelningar på Grundtviksgatan.

#### Sjukvård

Legevisitten (norskt privat vårdbolag) har en vårdcentral inom planområdet med husläkarmottagning, lättakut och BVC.

#### Övrigt

Inom planområdet finns en öppen förskola och Café U som är en fritids- och ungdomsgård samt även Misa Blackeberg som bedriver arbetsinriktad daglig verksamhet. På Blackebergsplan finns Blackebergs bibliotek och medborgarkontor. Ca 200 meter från planområdet finns Blackebergshallen med två motionsrum.

#### Kommersiell service

På Blackebergsplan och anslutande gator finns diverse kommersiell service som dagligvaruhandel, restauranger, apotek, frisör, bank, spelbutik, postombud, blomsterbutik m.m.

#### Jämställdhet och trygghet

Enligt resultat från Stockholms stads trygghetsmätning 2017 upplever kvinnor i högre utsträckning än män en oro för att utsättas för brott. Detta gäller såväl i stadsdelsområdet Bromma som i staden som helhet. I Blackeberg upplever både män och kvinnor främst oro att röra sig inom stadsdelen under dygnets mörkare timmar.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vinjegatan, en gata som slutar med en vändzon och markparkering inom planområdet. Närmaste högtrafikerade led är Bergslagsvägen.

##### Parkering

Bilparkeringen inom stadsdelen är delvis inrymd på gårdarna, delvis på de allmänna gatorna.

##### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Blackebergs tunnelbanestation.

##### Tillgänglighet

Angöring till fastigheten Norrmannen 11 sker idag via Vinjegatan.

## Störningar och risker

### Föroreningar

Fastigheten Närkingen 5 har en tandläkarmottagning med kvicksilverförorenande avloppsrör som kan ha spridit sig till fastigheten Norrmannen 11.

### Buller, vibrationer och stomljud

Planförslaget närhet till tunnelbanan innebär att planområdet påverkas av buller, vibrationer och stomljud.

## Planförslag

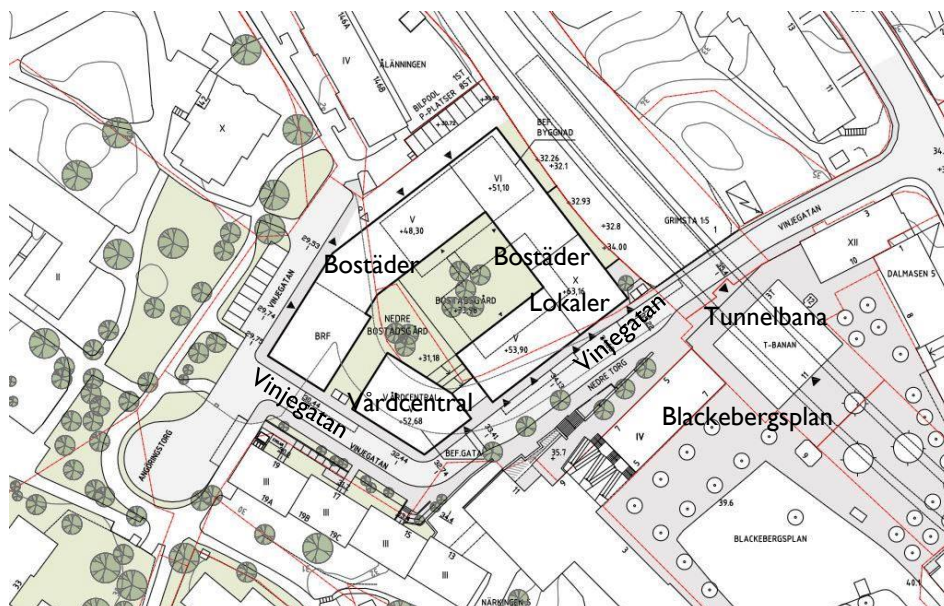
### Bebyggelse

Planförslaget innebär att ett nytt, delvis slutet kvarter föreslås för bostads- och centrumbebyggelse. Totalt föreslås omkring 120 lägenheter inom planområdet, samt en ny vårdcentral och centrumverksamheter mot Vinjegatan. Parkering för de tillkommande bostäderna föreslås i form av garage under bebyggelsen och den norra delen av innergården.

Kvarterets struktur har tagit inspiration från storgårdskvarteren i Blackeberg med sina öppningar i kvartersstrukturen, dock i en kompaktare struktur och högre skala. För att möjliggöra ett bra möte mellan den befintliga stadsmiljön och gatan förskjuts Vinjegatan söderut och rätas samtidigt ut.

### Struktur och volymer

Projektet innehåller två hustyper; lamellhus och punkthus som hänger samman i en delvis sluten kvartersstruktur. Kvarteret följer gatans lutning i en trappning med en lägre skala i söder som trappas upp mot norr för att möta ett befintligt punkthus om 12 våningar. Inom kvarteret finns två öppningar som bryter upp volymen, mellan den planerade vårdcentralen och övriga delar av kvarteret. Öppningarna består av en portik, som regleras med bestämmelsen **f3**, och en öppen yta mellan vårdcentralen och övriga kvarteret nordväst om vårdcentralen. Portiken placeras i siktlinjen från Blackebergsplan som fortsättning av gångstråket från torget.

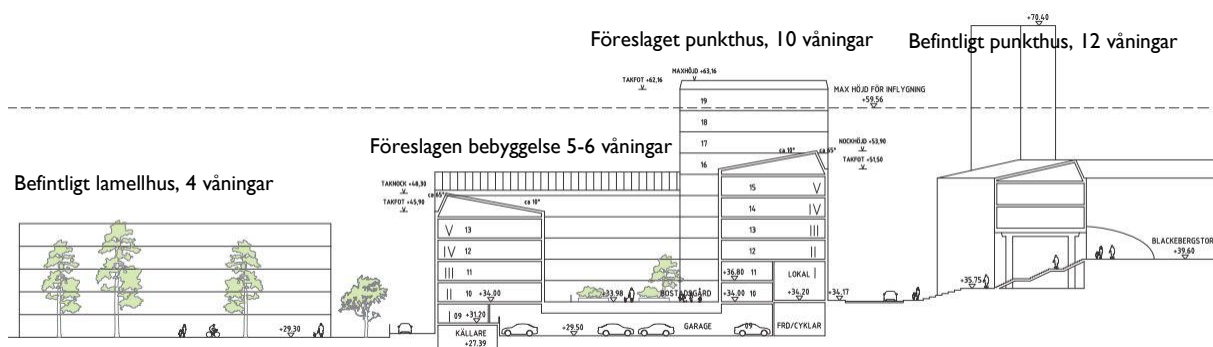


*Planillustration som visar Vinjegatans nya sträckning och kvarterets delvis öppna struktur och föreslagets innehåll i den nya bebyggelsen.*

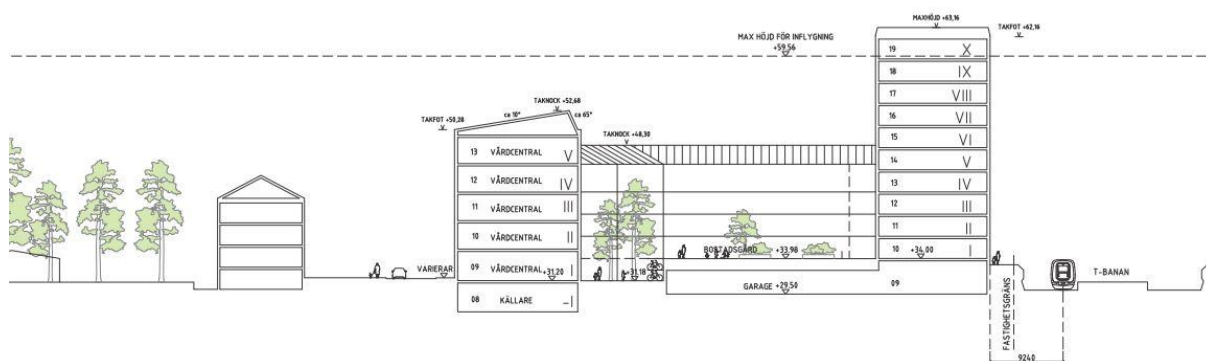
### Skala

Planförslagets lägsta bebyggelse har en skala på fem våningar vilken skiljer sig från skalan i Blackeberg där lamellhusen är 3-4 våningar. Österut på Vinjegatan trappas bebyggelsen stegvis med terrängen upp mot tunnelbanestationen. Det befintliga lamellhuset uppe på Blackebergsplan som angränsar till Vinjegatan är fyra våningar och ligger något förhöjt i förhållande till Vinjegatan då torget är högre beläget. Den nya byggnaden mitt emot torget är sex våningar hög och har en takfotshöjd som ligger något över den befintliga bebyggelsen på torget som vänder sig mot Vinjegatan. Mot tunnelbanans västra entré ligger den planerade bebyggelsens högsta del inom kvarteret, om 9 våningar varav entrévåningen utgörs av en förhöjd våning för centrumändamål. Den högre byggnaden i planförslaget samspelar med det befintliga höghuset på tolv våningar som står i torgets nordöstra hörn. Tillsammans kommer dessa två högdelar markera tunnelbanestationen och områdets centrala läge i stadsdelen.





*Sektion genom kvarteret med Ibsengatans byggnader till vänster om föreslagen bebyggelse och portik till Blackebergsplan till höger.  
Källa: dinelljohansson AB.*



*Sektion genom kvarteret med Vinjegatans smalhus i söder till vänster i sektionen och förslagens högsta byggnad till höger i bild, intill tunnelbanan. Källa: dinelljohansson AB.*

## Förgårdsmark

Planförslagets förgårdsmark, markerat med **n1** på plankartan, är lokaliserad till den del av kvarteret som vänder sig mot den befintliga flerbostadsbebyggelsen i norr. Då Vinjegatan som stadsrum kan ses som en förlängning av Blackebergsplan med lokaler i bottenvåning och vårdcentral föreslås ingen förgårdsmark i de delar av förslaget som vänder sig mot torget.



*Perspektiv som visar föreslagen bebyggelse sett från nordost längs Vinjegatan. Bilden visar befintliga byggnaders höjd och mötet med den nya bebyggelsen. Trappningen av både befintlig och ny bebyggelse följer topografin. Källa: dinelljohansson AB*



*Perspektiv som visar den nya gatans sträckning sett från vändzonen i sydväst. Källa: dinelljohansson AB*

### Fasad, bottenvåning, fönster och entréer

Fasadgestaltningen hämtar sin inspiration från den ursprungliga bebyggelsen i Blackeberg med omfattningar och puts i jordkulör (se bild på s. 12). Fönster centreras i ett rutmönster och i vissa delar av fasaden skapas fönsteromfattningar, se planbestämmelse **f1**. För att bryta horisontaliteten är kvarteret dels uppbrutet i olika volymer, balkonger placerade både utanpå fasad och indragna från fasad. Även olika typer av fönster förekommer, med och utan omfattningar.



*Förslag som visar fasad mot nordost. Byggnadens horisontalitet bryts av genom placering och utformning av balkonger.*

*Källa: dinelljohansson AB.*

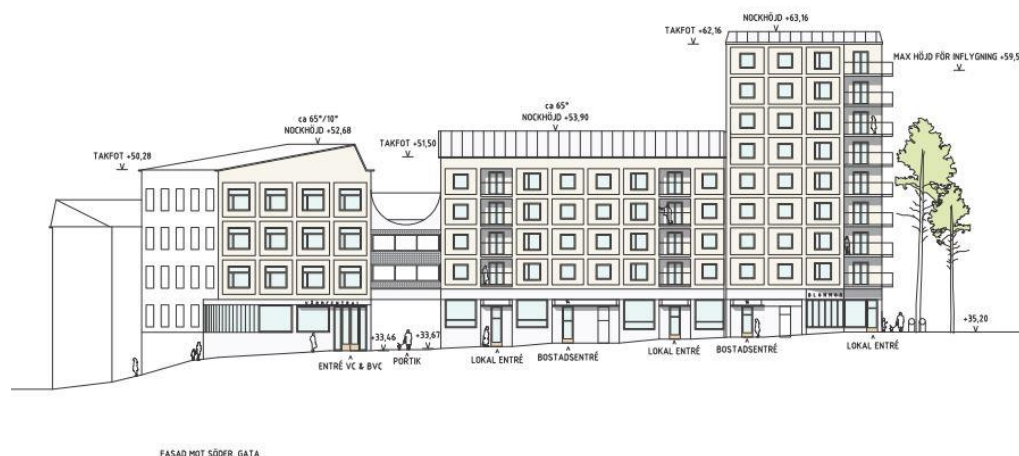


*Förslag som visar fasad mot nordväst Byggnadens horisontalitet bryts av genom placering och utformning av balkonger samt varierade fönster.*

*Källa: dinelljohansson AB.*



*Förslag som visar fasad mot sydväst. Källa: dinelljohansson AB.*



*Förslag som visar fasad mot sydost. Källa: dinelljohansson AB.*

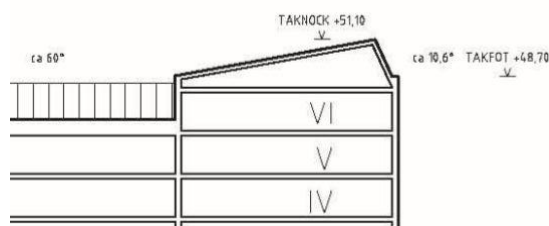
På plankartan regleras att bottenvåning i sydöstlig riktning mot Vinjegatan ska ha en höjd om minst 4 meter. Genomgående för alla bottenvåningar är att de huvudsakligen ska gestaltas i avvikande material för att bryta ner skalan.

Entréer mot gata till bostäder och lokaler ska utföras i trä för att knyta an stadsdelens ursprungliga entréer, undantaget den del av planområdet som föreslås för vårdcentral.

#### Balkonger och tak

Balkongerna får maximalt kraga ut 1,4 meter från fasadliv och med en minsta fri höjd om 4 meter mot Vinjegatan för att inte inkräkta på allmän plats. För att balkonger inte ska dominera fasaden och för att stämma överens med befintliga fasader i Blackeberg bör placering av balkonger ske återhållsamt och samlat.

Takutformningens koncept utgår från de karaktärsfulla lutande plåttaken på de befintliga hus som omger Blackebergsplan. Nästan alla delar av byggrätten regleras med takvinkel,nockhöjd och byggnadshöjd och ska i huvudsak gestaltas enligt skiss nedan. Detta regleras med planbestämmelse **f5**.



*Illustration på föreslaget tak som hämtat inspiration från husen som angränsar till Blackebergsplan. Källa: dinelljohansson AB*

#### Kulör och material

Byggnaderna ska putsas i jordkulörer (planbestämmelse **f1**) som samspelar med den omkringliggande flerbostadsbebyggelsen från 50-talet med fasader i spritputs och jordkulörer (exempel finns på jordkulörer i Blackeberg finns på s. 12).

#### Bostadsgård och utemiljö

Inom kvarteret finns en övre och en nedre bostadsgård. Den övre bostadsgården ligger ca tre meter högre upp än den nedre och föreslås gestaltas med en planteringsyta på mitten av gården med möjlighet till lek- och sitttor. Den nedre bostadsgården kan fungera som en passage genom kvarteret och föreslås innehålla sittplatser och en nedsänkt planteringsyta för dagvattenhantering i mitten av gården. Ett större cykelgarage i två våningar föreslås i gränsen mellan de två gårdarna.

#### Innehåll och användning

Huvuddelen av kvarteret planeras för bostadsbebyggelse. Aktuellt planförslag redovisar omkring 120 bostäder, av vilka runt 20 planeras för bostadsrätter och resterande föreslås vara hyresrätter. Runt om hela kvarteret möjliggörs centrumändamål i bottenvåning. I hörnet mot tunnelbanan och i kvarterets södra hörn säkras centrumändamål i byggnadernas bottenvåning. Byggnaden i det södra hörnet av kvarteret är framförallt planerad för att inhysa en vårdcentral, som ryms inom användningen C – centrum.



## Gator och trafik

### Gatunät och biltrafik

Vinjegatan kommer att rätas ut och förskjutas i sydvästlig riktning. Förändringen innebär att framkomligheten för gångtrafikanter förbättras. I samband med att gatan byggs om planteras nya gatuträd längs med Vinjegatan och i vändzonen.

### Gång- och cykeltrafik

I samband med förskjutningen av Vinjegatan kommer trottoarerna att breddas och lutningen på gatan jämnas ut jämfört med gatans lutning idag för att skapa en gata som bättre möter stadens tillgänglighetskrav.

### Bil- och cykelparkering

Antalet parkeringsplatser beräknas enligt Stockholm stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Det lägesspecifika parkeringstalet (inklusive besöksparkering) har identifierats till 0,44 platser per lägenhet. Projektet arbetar med mobilitetsåtgärder som sänker parkeringstalet till sammanlagt 52 platser med det antal lägenheter som redovisas i planförslaget. Huvuddelen av parkeringsplatserna placeras i garage under bebyggelsen.

Cykelparkeringstalet i projektet är 2,5/per lgh.

Cykelparkeringsplatser anordnas på den nedre gården under tak, i cykelrum och i anslutning till lokalen närmast tunnelbanan. Även cykelparkeringar på den allmänna platsmarken kommer att utökas.

### Tillgänglighet

Med Vinjegatans nya sträckning kommer lutningen på gatan att förbättras sett till hela sträckan eftersom lutningen kommer att vara jämnare och något lägre i de delar som har den kraftigaste lutningen idag. Den övre delen av Vinjegatan kommer att ha en lutning mellan 3% - 3,7% och den nedre delen i söder en lutning på ca 6,7 %. Projektet följer stadens riktlinjer för angöring och parkering.

### Service

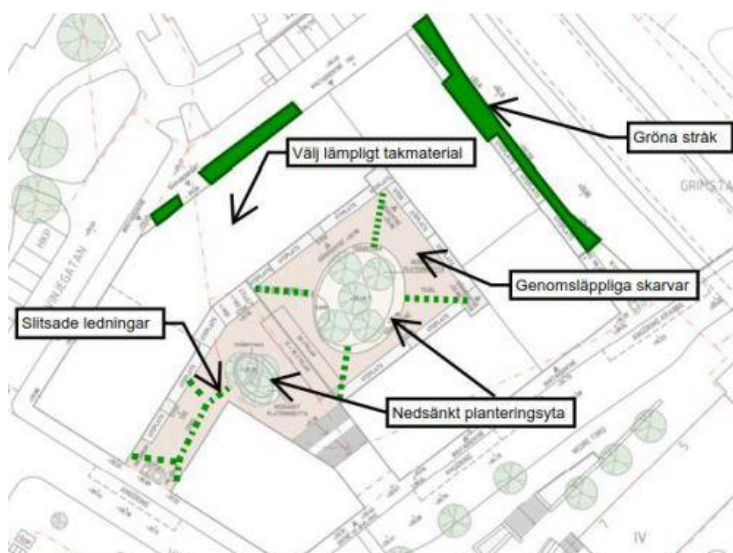
Planen möjliggör för centrumändamål i bottenvåningen runt om hela kvarteret och i två av byggnaderna som vetter mot tunnelbanestationen medges centrumändamål i fler våningsplan. Planen säkerställer att centrumändamål anordnas i bottenvåningen mittemot tunnelbanans västra ingång samt i bottenvåningen i byggnaden längst i söder som planeras främst för vårdcentral.

## Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och energiförsörjning Planområdet kommer att anslutas till befintliga nät för el och tele samt till stadens vatten och avloppsnät i Vinjegatan. Delar av näten för el, tele, vatten och avlopp kommer att flyttas i samband med den ändrade sträckningen av Vinjegatan. Uppvärmning kommer ske via fjärrvärme till två undercentraler.

### Dagvatten

Planförslaget innebär att stora takytor och innergårdsytor tillskapas vilket innebär ett behov av flödesreglering och rening. Enligt dagvattenutredningen som gäller kvartersmark (2018-04-16, reviderad 2019-09-10) hanteras dagvattnet inom kvartersmarken genom fördröjning och rening innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen för dag- och spillvatten i Vinjegatan. För att kunna ta hand om 20 mm våtvolum inom planområdets kvartersmark måste fördröjningsmagasinen dimensioneras för att kunna ta hand om en våtvolum på sammanlagt 65 m<sup>3</sup>. Fördröjning och rening för att kunna ta hand om dagvattnet kan åstadkommas på olika sätt och föreslås i dagvattenutredningen ske enligt skiss nedan.

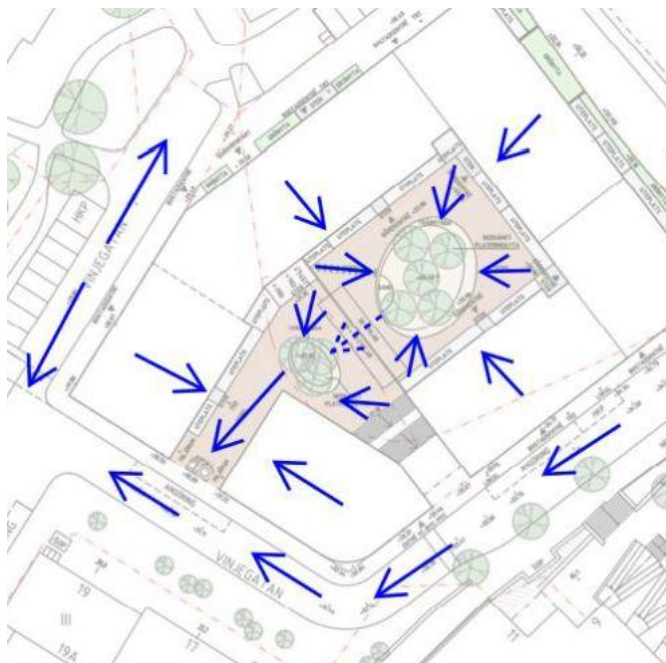


Förslag på möjlig dagvattenhantering inom kvartersmark.

Källa: Ramböll Sverige.

Förslaget innehåller en nedsänkt planteringsyta på nedre gården, en nedsänkt planteringsyta på övre gården, nedsänkta infiltrationsstråk i förgårdsmarken och skelettjord eller makadam under markmaterialet på den nedre gården. Dagvatten från takytorna som bidrar med merparten av flödet föreslås ledas mot innergården och till grönyterna utanför byggnaderna. Dagvatten

från gårdsytorna leds på den nedre gården till en nedsänkt planteringsyta placerad i mitten av gården och på den övre gården till en nedsänkt planteringsyta med skelettjord eller makadam.



Skiss som visar avledning av ytvattnet inom kvartersmark och angränsande gatumark. Källa: Ramböll Sverige.

För den allmänna platsmarken har en dagvattenutredning tagits fram (Sweco, 2019-06-28) som beskriver hur dagvattnet från gatumark ska fördröjas och renas. Totalt behövs en fördröjningskapacitet på 60 m<sup>3</sup> för att klara av stadens krav på att kunna fördröja dagvatten motsvarande 20 mm. I förslagen på dagvattenlösning föreslås en kombination av åtgärder. Dels föreslås genomsläpplig beläggning på en parkeringsyta vid planområdets västra gräns, dels rörmagasin i Vinjegatans del närmast Blackebergsplan och slutligen även skelettjordar i planområdets västra delar strax norr om planerad vändplan. Planområdets lägsta punkt ligger i gatumark vid vändplanen närmast Blackebergsskolan.

Vid den lägsta punkten av gatan föreslås en dagvattenbrunn som leder vattnet till en nedsänkt växtbädd eftersom det finns risk för att vatten samlas i området vid kraftigt regnfall (100-årsregn).

#### Avfallshantering

Inom kvarteret föreslås ett gemensamt soprum för grovsopor lokaliserat till kvarterets norra hörn. Hushållssopor lämnas i sopkasuner med underjordiska markbehållare som finns



lokaliserade i kvarterets norra hörn mot tunnelbanans västra ingång samt i sydväst i öppningen mellan flerbostadshuset och vårdcentralen.

#### Räddningstjänst

Räddningsfordon kan angöra via Vinjegatan. I planområdets norra del på kvartersmarken finns en uppställningsplats för brandbil vid markparkeringen.

### Konsekvenser

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### Naturmiljö och biologisk mångfald

Inom planområdet finns ett fåtal mindre vegetationsytor som kommer att försvinna när planförslaget genomförs. Uträtningen av Vinjegatan innebär att en gräsyta i sydvästra delen av gatan på ca 300 kvm tas bort. Delvis kompenseras vegetationsytan med mindre rabatter mellan trottoaren och de befintliga trevåningslamellerna söder om gatan. Inom fastigheten Norrmannen 11 finns förgårdsmark som kommer att försvinna i och med förslaget. Delvis kompenseras det genom att tillskapa ny förgårdsmark, men inte i samma omfattning som fastigheten har idag. I gatumiljön och den nya vändzonen kommer staden att plantera nya träd och tillföra några mindre, gröna ytor för dagvattenhantering för en trevligare gatumiljö som är anpassad till Blackeberg. För att stärka habitatnätverket för barrskogsfåglar kommer några av träden som planteras vara barrträd som tillhör den svenska faunan.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget kan påverka två vattenförekomster med miljökvalitetsnormer, primärt Strömmen men vid kraftigt regn då ledningsnätet går fullt kan även ytavrinning ske till Råcksta träsk.

Med de föreslagna fördröjningsåtgärderna på 60 respektive 65 m<sup>3</sup>, inom allmän plats och inom det nya kvarteret, så uppfylls stadens mål om att kunna ta omhand 20 mm våtvolymer.

Föroreningsmängderna som når recipienterna minskar generellt med de åtgärder som föreslås, med undantag för kväve och kadmium som ökar något för området med kvartersmark. Totalt för hela planområdet, allmän platsmark och kvartersmark, så minskar dock även mängderna kväve och kadmium. Enligt föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningarna från Sweco (2019-06-28) och Ramböll (2019-09-10) minskar mängderna kväve som förs från området från 5,9 kg/år till 3,87 kg per år och mängderna kadmium minskar från 0,00068 kg/år till 0,00062 kg/år.

Då samtliga föroreningsmängder från planområdet minskar efter ett genomförande av planen, bedömer staden att planförslaget innebär att miljökvalitetsnormerna för vatten följs.

### **Dagvattenflöden**

Enligt framtagen dagvattenutredning för kvartersmark (Ramböll, 2019-09-10) kommer ny markanvändning på platsen innebära att flödet från området, innan föreslagna dagvattenåtgärder, ökar med cirka 20 % (angivet som dimensionerande toppflöde 10 min, 10 års regn). Enligt framtagen dagvattenutredning för allmän platsmark (Sweco, 2019-06-28) kommer flödet vid ett 10-årsregn att öka med ca 27 l/s eftersom planerad exploatering innebär fler asfalterade ytor än i dagsläget. Förslagen på hantering av dagvatten med de ovan beskrivna åtgärderna, se avsnitt *Teknisk försörjning, Dagvatten*, säkerställer att varken flödet eller föroreningsbelastningen ökar.

### **Översvämningrisk**

Vid mycket kraftiga regn där ledningsnätet går fullt och vattnet avrinner på ytan kan vatten samlas i områdets lågpunkt. Denna punkt ligger i vändplanen i planområdets sydvästra del. Eventuella översvämningar kommer därmed inte att orsaka materiella skador.

De två innergårdarna höjdsätts med en maximal och en

minimihöjd så att inga lågpunkter skapas. Eventuellt dagvatten som inte kan magasineras i de planerade fördröjningsmagasinen kommer att rinna från innergårdarna ut på Vinjegatan i kvarterets öppning väster om planerad vårdcentral.

### **Konsekvenser för stadsbilden**

Den nya bebyggelsen inom Blackeberg centrum kommer att påverka upplevelsen av centrumområdet eftersom det är en ny typ av kvarter med nya volymer och gestaltning som tillförs stadsdelen. Idag upplevs området som en baksida till Blackebergspan, på grund av ett otydligt gaturum, trots att Vinjegatan utgör ett viktigt stråk mellan tunnelbanan och lokala målpunkter inom stadsdelen. Genom att förskjuta och räta ut gatan möjliggör man för ett gaturum med bebyggelse på båda sidor. Den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintligas placering mot gatan, samtidigt som marken kan utnyttjas mer effektivt. Gatan får en mer central karaktär genom ett tydligare gaturum med lokaler i bottenvåning som möter Vinjegatan. Genom att lokaler främst är lokaliserade i anslutning till tunnelbanan bedöms risken för utarmning av centrumtorgets handelsfunktioner som liten. Planförslagets ytterligare tillägg av lokaler intill torget kan tvärtom förstärka centrumtorget som kommersiell nod i stadsdelen. Fler människor som bor och verkar på platsen kan stärka Blackebergs centrum.

Nuvarande gatusträckning och byggnadernas placering möjliggör en direkt koppling från Ibsengatan, vidare ut på Vinjegatan och sedan genom portiken upp på Blackebergspan. Denna koppling finns kvar i förslaget men är förändrad. Möjlighet kommer fortfarande att finnas att ta sig genom kvarterets nedre gård, runt den planerade vårdcentralen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planförslaget innebär att två befintliga byggnader som uppfördes 1959 samt 1973 rivs. Enligt Stockholms stads stadsmuseum är det framförallt byggnadernas vårdfunktioner som har ett samhällshistoriskt värde. Vårdfunktionen möjliggörs även i den nya planen och planen tar därmed hänsyn till det samhällshistoriska värdet. Planförslaget föreslår en byggnadsvolym som inte finns representerad inom stadsdelen och därför finns det risk att planförslaget förändrar Blackebergs bebyggelsestruktur och därmed det kulturhistoriska värdet. Den föreslagna bebyggelsen ligger dock inom Blackebergs mest centrala område intill tunnelbanan och torget. Platsens läge nära

kollektivtrafik och kvarterets innehåll med centrumändamål och vårdcentral, motiverar en högre bebyggelse trots att det i vissa avseenden bryter mot stadsdelens ursprungliga karaktär.

### **Jämställdhet och trygghet**

Ett nytt tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåning inom planområdet, som ligger i direkt anslutning till Blackebergs tunnelbana, kommer dels öka genomströmningen av människor och dels öka antalet ögon som ser omgivningen. Människor som rör sig i närheten av tunnelbanestationen och inom stadsdelen kan öka känslan av trygghet för både män och kvinnor. Nytt tillskott av bebyggelse i kollektivtrafiknära läge ger också en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik.

### **Trafik**

Vinjegatan rätas ut, men planförslaget bedöms inte medföra någon väsentlig ändring av gatunätet. Biltrafiken kommer att påverkas eftersom exploateringen med underbyggt garage innebär att fler bilar kommer att lokaliseras till området än vad som finns på platsen idag, även om projektet innebär att man delvis tar bort ett antal befintliga markparkeringsplatser. Befintlig kollektivtrafik bedöms ha tillräcklig kapacitet för den kommande bebyggelsen.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt PM om Berggrund och markförhållanden (ÅF, 2018-02-22) bedöms berget vara av tillräckligt god kvalitet för grundläggning. Bergslänten mot tunnelbanan har svagheter som behöver åtgärdas i samråd med SL innan schaktarbeten kan påbörjas. Närheten till tunnelbanan gör att man bör räkna med en försiktig sprängning och låga tillåtna vibrationsnivåer. Det kan även förväntas ett behov av jordschakt och bergrensning innan bergsprängning.

### **Störningar och risker**

Buller, stomljud och vibrationer

Enligt bullerutredningen (Realistic Form Noise, 2018-03-23) uppnås bullerkravet om maximalt 60 dBA ekvivalent ljudnivå på alla fasader inom kvarteret. Mot spårområdet uppgår den maximala ljudnivån som mest till 80 dBA vilket är dimensionerande för fasadernas ljudisolering och

rekommenderad ljudnivå uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. På fastighetens gård är den ekvivalenta ljudnivån under 50 dBA och den maximala nivån under 70 dBA.



*Illustration över beräknade ekvivalenta bullernivåer 2 meter över marknivå. Områden med blått representerar bullernivåer under 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Källa: Realistic form noise.*

Kvarterets relativt slutna utformning gör att bullernivåerna på innergården hålls låga. Trafikbullerförordningens riktvärden för buller klaras både för uteplats och för bostäder då de ekvivalenta ljudnivåerna utanför samtliga fasader med marginal ligger under 60 dBA. Planförslaget har efter att bullerutredningen tagits fram ändrats på så sätt att det friliggande huset i västra delen av planområdet har byggts ihop med kvarterets norra och nordvästra delar. Detta innebär att innergården nu är mer skyddad mot buller än i samrådsförslaget.

Vibrationsutredningen (Realistic Form Noise, 2018-01-24) redovisar att vibrationer inte kommer påverka kvarteret. Uppmätt maximal ljudnivå i tidsvägning Slow redovisar 40 dBA i befintlig byggnads källare. Det innebär att ljudkrav för stomljud om max 30 dBA inte kan erhållas. Genom att riva befintliga byggnader och bygga det nya kvarteret med stomljudisolering kan stomljudet dämpas i grundkonstruktionen och därmed klara ljudkrav för stomljud från tunnelbana. I Boverkets byggregler (BBR) regleras maximala nivåer på inomhusbuller och detta regleras därmed inte ytterligare i detaljplanen.

### Föroreningar

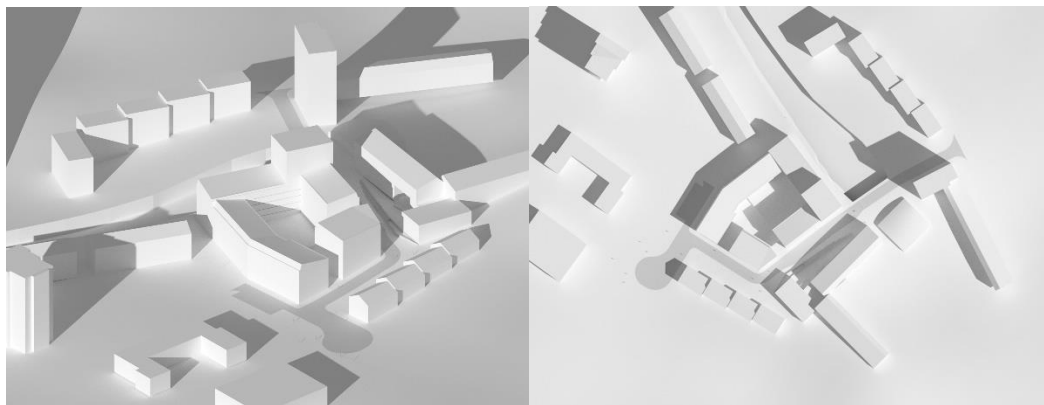
Befintliga stammar inom kvarteret Norrmannen 11 ska inventeras vid en miljöinventering inför rivning och tas omhand. Eftersom det var ett par år sedan sanering av rör gjordes (2008) är det förmodligen lämpligt att stammarna rivs var för sig och att man gör en slutsanering av de möjliga kvicksilverförorenade stammarna vid rivningen.

### Översvämningsrisker

Enligt dagvattenutredningen för allmän platsmark (Sweco 2018-04-13 rev. 2019-06-28) finns det risk för att vatten ansamlas när ett kraftigt regn faller med 12 timmars varaktighet (100-års regn). Ansamlingen sker då vid Vinjegatans vändzon/parkeringsplats samt vid skolområdet. För att undvika översvämningsrisker föreslås dagvatten för den allmänna platsmarken hanteras enligt förslag på dagvattenlösning som redovisas under rubriken *Dagvatten* i planbeskrivningen. Då områdets lågpunkt ligger inom allmän platsmark och inte får bebyggas riskeras inga materiella värden vid en eventuell översvämning.

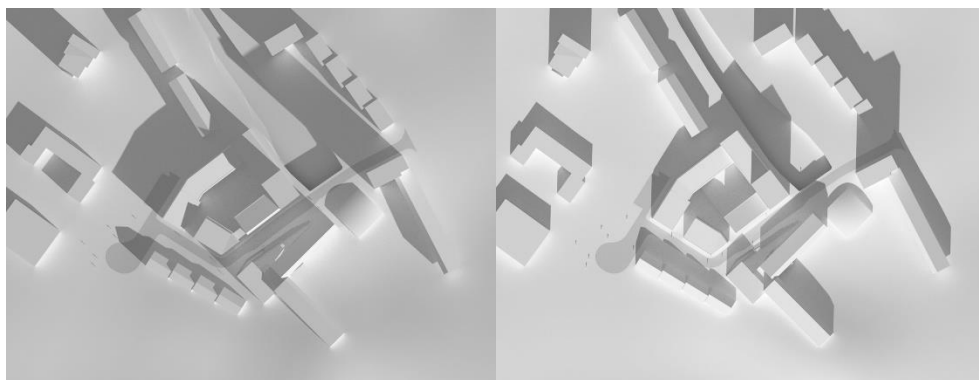
### Ljuförhållanden

Solstudier har tagits fram som redovisar skuggan av föreslagen bebyggelse vid fyra tidpunkter på dagen, vid vårdagjämning samt vid sommarsolståndet. Solstudierna visar att skuggpåverkan för samtlig bebyggelse blir relativt liten dagtid medan en del slagskugga skapas eftermiddag/kväll som påverkar den befintliga bebyggelsen. Sommartid skuggas enbart byggnaderna som vetter mot Vinjegatan vid kvällstid vid 18.00 och mot Ibsengatan vid klockan 09.00.

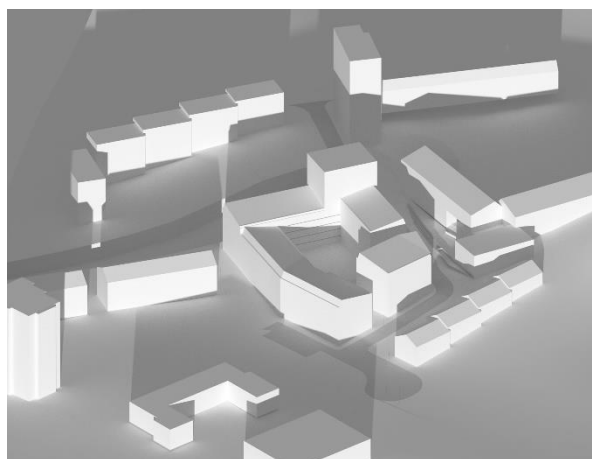


Solstudie 20 juni kl 18.00 respektive 09.00 som visar hur det nya kvarterets slagskugga påverkar fasader mot Vinjegatan respektive Ibsengatan.

Vårdagjämning berörs delar av den befintliga bebyggelsen av det nya kvarterets slagskugga vid tre tillfällen, kl 09.00, 12.00 och 17.00.



*Solstudie 20 mars kl 09.00 respektive 12.00 som visar hur det nya kvarterets slagskugga påverkar fasader mot Ibsengatan.*



*Solstudie 20 mars kl 17.00 som visar hur det nya kvarterets slagskugga påverkar fasader mot Vinjegatan och fasader inom kvarteret Lappmannen 3.*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den relativt begränsade påverkan i form av skuggning på befintlig bebyggelse som planförslaget orsakar är acceptabel i detta läge.

### **Barnkonsekvenser**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tryggheten för barn och unga som rör sig mellan skolan och centrum kommer att öka eftersom den nya gatans utformning ska vara fotgängarvänlig och trygg. I dagsläget finns ingen sammanhållen gångbana längs hela den södra sidan av Vinjegatan mot den befintliga bebyggelsen. Genom förslaget möjliggörs ett gångstråk utan tvång att korsa körbanan. Övergångsställen placeras på strategiska platser för att påvisa gåendes företräde och öka tryggheten. Vid vändzonen leds gående idag direkt ut i gata, vilket förändras med en separat gång- och cykelbana.

Den föreslagna exploateringen innebär att fler människor är i rörelse i området, vilket bidrar till större trygghet. Fler planerade och ordnade offentliga miljöer och fler målpunkter bidrar till större folkliv och därmed ökad trygghet, även för de barn som bor i området idag och kommer att bo där i framtiden.

Dialog och planer för att tillgodose behov av förskolor och skolor i Blackeberg pågår i samarbete mellan planavdelningen, stadsdelsförvaltningen, SISAB och utbildningsförvaltningen.

### **Tidplan**

Granskning av planen sker mellan 9 oktober och 6 november 2019 och antagande av detaljplanen planeras under december 2019.

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän platsmark (gatumark), åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta, samt för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av exploateringskontoret. Fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges. Kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan byggherren och exploateringskontoret.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar och iordningsställande av utemiljö på kvartersmark. Ombyggnader som påverkar anslutningar till kommunala vatten- eller andra ledningsnät utförs av byggaktören i samråd med ledningsbolag, på byggaktörens bekostnad. Byggaktören ansvarar även för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt för anslutningar till omgivande gata och parkmark.



#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

Planavtal har tecknats mellan Primula AB och stadsbyggnadskontoret avseende kostnader för detaljplanens framtagande. Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholm stad och byggaktören. Avtalet reglerar överlåtelse av marken och andra frågor som gäller genomförandet av detaljplanen. Överenskommelse om exploatering ska vara klart innan detaljplanen kan antas. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P2004-04176, P17101, P1 4041A och P13730 helt upphör att gälla inom planområdet.

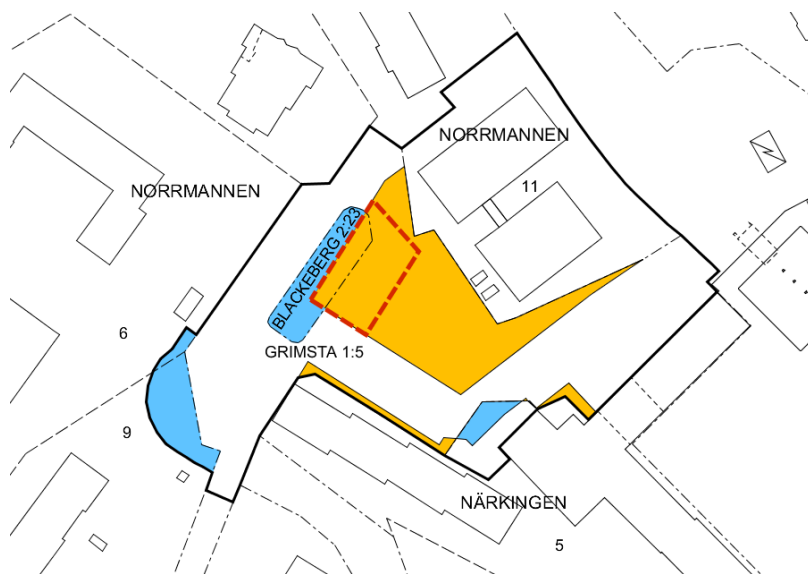
#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, ägoförhållanden och användning av mark  
Planen omfattar fastigheterna Norrmannen 11, Blackeberg 2:23 samt delar av Närkingen 5, Grimsta 1:5 och Norrmannen 6 och 9. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad. Närkingen 5 är upplåten med tomträtt till AB Vitgatan (Primula byggnads AB) och Norrmannen 11 är upplåten med tomträtt till AB Norrmannen Fastigheter (Primula byggnads AB). Norrmannen 6 och 9 är upplåten med tomträtt till SISAB. Planförslaget innebär att Blackeberg 2:23 utgår och att majoriteten av fastigheten övergår till Grimsta 1:5 som allmän platsmark. Resterande del från Blackeberg 2:23 övergår till Norrmannen 11 som kvartersmark. Grimsta 1:5 utökas genom att delar av Närkingen 5 övergår till fastigheten från kvartersmark till allmän platsmark. Delar av Grimsta 1:5 övergår till Norrmannen 11 från allmän platsmark till kvartersmark. Delar av Norrmannen 6 och 9 övergår från kvartersmark för allmänt ändamål till allmän platsmark (gata).

#### Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kommer att ske inom planområdet. Fastigheten Norrmannen 11 kommer att utökas (se gul markering i illustration nedan) då delar av fastigheterna Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 kommer överföras till fastigheten. Fastigheten Grimsta 1:5 kommer utökas (se blå markering i illustration nedan) då delar av Närkingen 5 och delar av Blackeberg 2:23

kommer överföras till fastigheten. Närkingen 5 kommer i sin tur att få mark från Grimsta 1:5. (se gul markering i illustration nedan) Delar av fastigheterna Norrmannen 6 och 9 kommer att överföras till Grimsta 1:5. Planen möjliggör också en avstyckning av del av Norrmannen 11 till en egen fastighet för de planerade bostadsrätterna, se röd streckad markering i illustrationen nedan.



Figuren visar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Delar av fastigheterna Grimsta 1:5 och Blackeberg 2:23 förs över till Norrmannen 11 och Närkingen 5 (gulmarkerat). De blåmarkerade delarna av Norrmannen 6 och 9 samt Närkingen 5 förs över från kvartersmark till allmän plats inom Grimsta 1:5. Område inom streckad röd linje kan bilda en egen fastighet för bostadsändamål för planerade bostadsrätter.

## **Ekonomiska frågor**

### **Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

### **Gatukostnader**

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken och ansvarar för erforderliga ledningsomläggningar.

### **Ersättning vid markförvärf/försäljning**

Stadens kostnader för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse om exploatering som ska träffas mellan parterna.

#### Fastighetsbildning

Staden ansöker om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

Kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan staden och byggaktören.

#### El och tele m.m.

Staden ansvarar, tillsammans med de ledningsägande bolagen, för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder utreds av staden och byggaktören och omfattar dagvattenåtgärder, samt eventuell sanering av markföroreningar.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheterna.

#### Dagvatten

Byggaktören ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar på allmän platsmark. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

#### El/Tele

Ledningar och möjlighet att ansluta till elnät finns i anslutning till den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske i samråd mellan byggaktören och berörda ledningsägare.

#### Fjärrvärme

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av planerad bebyggelse. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske i samråd mellan byggaktören och berörda ledningsägare.

### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Karin Norlander  
enhetschef

Per Jerling  
stadsplanerare