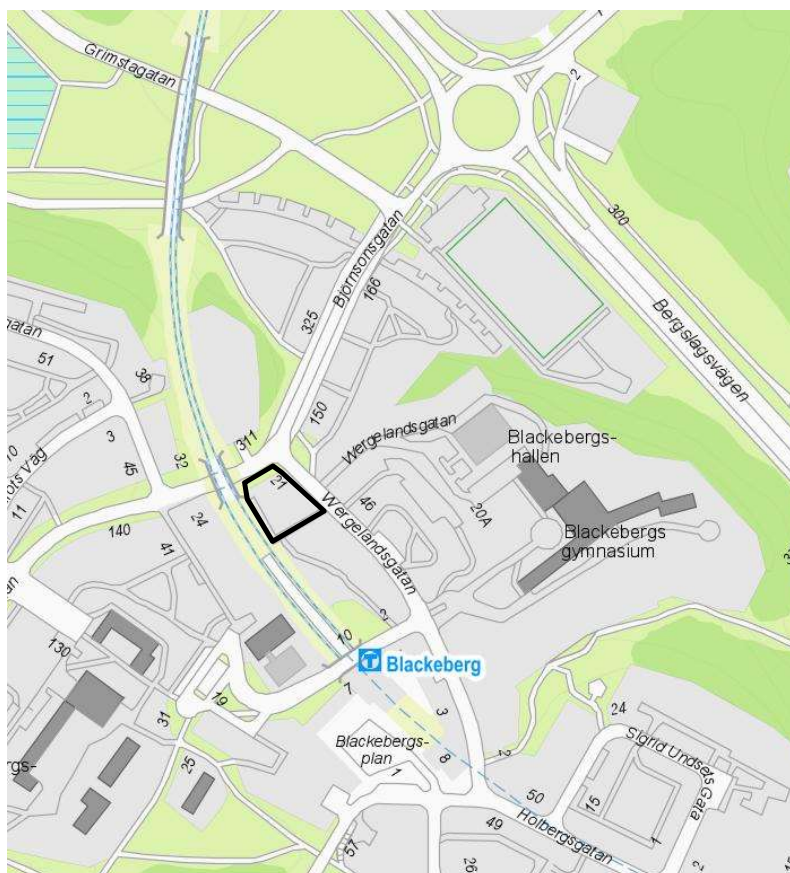


Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för fastigheten Lappmannen 4 med mera i stadsdelen Blackeberg, Dp 2020-16562



Planområdets läge markerat med heldragen linje.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra cirka 55 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge cirka 100 meter norr om Blackebergs centrum. Ny bebyggelse ska samspela med området stadslandskap och följer intilliggande bebyggelsevolymers skala, terränganpassning och huvudsakliga gestaltningsdrag.

Planområdet innehåller idag ett parkeringshus som ersätts med nya bostadshus. Planen avser att bidra till en mer attraktiv och trygg stadsmiljö genom ändrad användning, tydligare rumslighet samt aktiva bottenvåningar med fönsterpartier och entréer mot gatan.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt tidplan samt att det under planprocessen inte kommer till nya omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

- | | |
|--------------|--------------------------|
| - Granskning | 24 maj till 20 jun, 2023 |
| - Antagande | dec 2023 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning..... | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Plandata | 5 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Förutsättningar | 7 |
| Natur | 7 |
| Geotekniska förhållanden..... | 7 |
| Hydrologiska förhållanden | 7 |
| Dagvatten | 8 |
| Stadsbild och befintlig bebyggelse | 8 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 9 |
| Service..... | 10 |
| Gator och trafik | 10 |
| Störningar och risker | 10 |
| Planförslag | 11 |
| Bebyggelse | 11 |
| Gator och trafik | 16 |
| Teknisk försörjning | 17 |
| Konsekvenser | 17 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 17 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten..... | 18 |
| Dagvatten och översvämning..... | 18 |
| Stadsbild..... | 19 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 19 |
| Störningar och risker | 20 |
| Ljuförhållanden | 22 |
| Barnkonsekvenser..... | 24 |
| Tidplan | 24 |
| Genomförande | 24 |
| Organisatoriska frågor | 24 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 25 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 26 |
| Ekonomiska frågor..... | 27 |
| Tekniska frågor | 27 |
| Genomförandetid | 27 |

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Vid samråd

- PM Geoteknik (Afry, 2021-03-04)
- PM Kulturmiljö (Nyréns, 2021-03-06)
- PM Magnetfält (Sweco, 2021-03-12)
- Miljöteknisk markundersökning (Afry, 2021-12-09)

Vid granskning

- PM Risk (Brandskyddslaget, 2023-01-13)
- PM Vibration och stomljud (RFN, 2023-01-25)
- PM Mobilitet och parkering (Koucky & Partners, 2023-02-22)
- PM Dagvatten (Sweco, 2023-02-27)
- PM Buller (RFN, 2023-03-13)
- Antikvarisk konsekvensanalys (Nyréns, 2021-03-15)
- Sol- och skuggsstudie (Liljewall arkitekter, 2023-04-19)

Övrigt underlag

Foton och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inget annat anges.

Medverkande

Planförslaget är framtaget av Marzieh Chalant på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Josephine Gustavsson och Irena Juric medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 55 nya bostäder i ett kollektivtrafikhögt område cirka 100 meter norr om Blackebergs centrum. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets stadslandskap och följer intilliggande bebyggelsevolymers skala, terränganpassning och huvudsakliga gestaltningsdrag.

Planen avser att bidra till en attraktiv och trygg stadsmiljö genom ändrad användning, tydligare rumslighet samt en bottenvåning med uppglasade fasader och entréer mot gatan. Planområdet innehåller idag ett parkeringshus som ersätts med ett nytt bostadshus.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 100 meter norr om Blackebergs tunnelbanestation vid korsningen Wergelandsgatan och Björnsonsgatan. Fastigheten Lappmannen 4 är idag cirka 1800 kvadratmeter och består till största delen av ett parkeringshus i två våningar.



Planområdets läge och avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Övergripande mål för stadsbyggandet i Blackeberg enligt översiktsplanen är att stimulera det lokala stadslivet genom att stärka det lokala centrumet med befolkningsunderlag, utbud och kvalitéer som gör det livskraftigt. Stadsdelen behöver också kompletteras med mindre mötesplatser, arbetsplatser och viss service.

Riksintressen

Aktuell plats berörs av hindersfritt område kopplat till riksintresset för Bromma flygplats (sekundär inflygningszon).

Detaljplan

För fastigheten gäller huvudsakligen detaljplan 6027 från 1965 som förskriver garagehus i två våningar. Ett ledningsområde (u) löper längs den södra fastighetsgränsen. Cirka åtta kvadratmeter berörs av pl 3730 som anger trafikändamål.

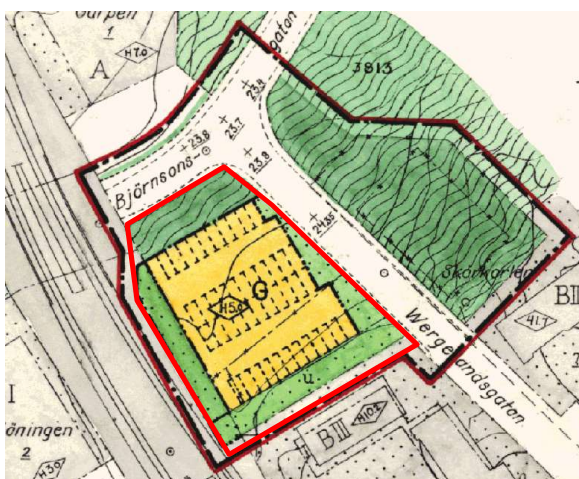


Bild redovisar befintlig detaljplan 6027. Planområdet är markerat i rött.

Markanvisning

Fastigheten Lappmannen 4 har markanvisats enligt beslut i exploateringsnämnden 2020-12-17 till Willhem Stockholm AB för att kunna utveckla hyreslägenheter i detta kollektivtrafikhärläge. Ett tilläggsavtal för utökad markanvisning har gjorts för del av fastigheten Grimsta 1:5 som föreslås tas i anspråk som kvartersmark. Exploateringsnämnden godkände ärendet 2022-03-24.

Stadsbyggnadsnämndens ställningstagande efter samråd

Efter samråd har planförslaget bearbetades vidare för att tydligare samspela med omgivande bebyggelse så väl i terränganpassning som höjdskala och gavlar. Våningstalet har sänkts och gavlarna har blivit slankare. Även frågor kring störningar och risk har behandlats. Stadsbyggnadsnämnden har den 23 mars 2023 godkänt redovisningen av plansamrådet och gett kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Wergelandsgatan har idag en höjdskillnad på nästan tre meter från hushörnet mot Lappmannen 3 till hushörnet i korsningen med Björnsonsgatan. Ett antal mindre vegetationsytor finns inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Blackebergshallen ligger mitt emot planområdet på andra sidan Wergelandsgatan. Blackebergs östra bollplan ligger cirka 200 m öster om planområdet. Planområdet ligger inom gångavstånd till Grimsta naturreservat samt rekreationsområdet Blackebergsstråket. Stråket ligger centralt i Blackeberg och är stadsdelens huvudsakliga rekreationsområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet består huvudsakligen av glacial lera ovanpå urberg. Jorddjupet inom området är cirka 1-5 meter. Resistiviteten i området är medel vilket indikerar att berggrunden är något sprickrik.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Lågpunktskarteringen som har gjorts i samband med dagvattenutredningen visar att det inte finns några lågpunkter som anses kunna påverka planområdet vid ett 100-årsregn.

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Råcksta träsk tekniska avrinningsområde. Råcksta träsk är inte längre en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv men vattnet får ändå inte påverkas negativt. Planområdet berörs av lokalt åtgärdsprogram för Råcksta träsk,

som blev fastställt i kommunfullmäktige 2021-03-22.
Information om de lokala åtgärdsprogrammen samt förslag till
åtgärder finns på Stockholms miljöbarometer.

Från Råcksta träsk leds vattnet vidare till recipienten Mälaren-
Fiskarfjärden (SE657865-161900) både ytligt och via ledningsnät
där huvudavrinningsområde är Norrström (SE61000).

Enligt den senaste statusklassningen har Mälaren-Fiskarfjärden
en måttlig ekologisk status på grund av parametrarna koppar och
Icke-dioxinlika PCB:er. Mälaren-Fiskarfjärdens kemiska status
uppnår ej god nivå då gränsvärdena överskrids för parametrarna
antracen, bly, kadmium, PFOS, TBT samt de överallt
överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter.
Miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden är god
ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus med ett
tidsundantag till 2027 för parametrarna tributyltenn föroreningar
och antracen. För de överallt överskridande ämnena kvicksilver
och bromerad difenyleter gäller ett mindre strängt krav.

Dagvatten

Garagets takytor avvattnas via stuprör som är kopplade till
dagvattenledningsnätet. Ledningsnätet leder vattnet norrut på
Björnsonsgatan till Mälaren-Fiskarfjärden genom Råcksta träsk.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Blackeberg är en tunnelbaneförort, byggd huvudsakligen på
1950-talet med naturen som utgångspunkt för
bebyggelsen. Stadsdelen består främst av lamellhus om tre till
fyra våningar som bildar halvslutna kvarter med öppningar delvis
genom portiker med parkstråk och gatudragningar som följer
topografin. Radhus och stjärnhus finns i stadsdelens ytterkant.
Punkthus om 9- 10 våningar finns strategiskt placerade inom
stadsdelen för att markera entréområden och som fondmotiv.

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 1950-
tals bebyggelse präglas av enkla volymer med variation i detaljer
och hantverksmässig omsorg.



Vy från 1950-tals lamellhus längs Wergelandsgatan. Byggnadsvolymerna följer terrängen, är enkla i sin form men har hög kvalitet i detaljutformningen såsom markerade entrépartier oftast i trä, fönsteromfattningar och grovputsade fasader.

Planområdet upplevs idag som en baksida till spårbron, på grund av ett otydligt gaturum, trots att Björnsonsgatan är en central gata inom stadsdelen. Björnsonsgatan mynnar från Bergslagsvägen förbi Blackebergs olika bostadskvarter och möter upp Blackebergsvägen vid Södra Ångby bollplan/skola. Ett senare bostadstillägg med fyra lamellhus i fyra till fem våningar med förgårdsmark och alléträd markerar Björnsonsgatan fram till Wergelandsgatan.



Garagehusets stängda fasad mot spårbron vid Björnsonsgatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Större delen av Blackebergs bebyggelse har klassats som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grön) av Stadsmuseet. Fastigheten Lappmannen 4 har gulklassats av Stadsmuseet vilket innebär att

den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Service

Från planområdet är det cirka 250 meter till Blackebergsskolan och 150 meter till Blackebergs gymnasium. Blackebergsskolan är en F-6 skola med cirka 500 elever. Blackebergs gymnasium har cirka 1000 elever på gymnasial nivå. I Blackebergs centrum finns diverse kommersiell service såsom dagligvaruhandel, restauranger, apotek, frisör, spelbutik, blomsterbutik med mera.

Gator och trafik

Gatunät och bilparkering

Angöring till fastigheten sker idag via Wergelandsgatan. Närmaste högratifierade led är Bergslagsvägen. Huvudcykelstråk går längs med Björnsonsgatan. Bilparkeringen inom stadsdelen är huvudsakligen inrymd på gårdarna, delvis på de allmänna gatorna.

Befintligt parkeringshus

Det befintliga parkeringshuset inrymmer 92 parkeringsplatser. Idag hyrs 30 platser av boende i övriga stadsdelar. 28 kontraktägare är Willhems hyresgäster i Blackeberg varav nio boende i grannfastigheten Lappmannen 3.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 100 meter söder om Blackebergs tunnelbanestation.

Störningar och risker

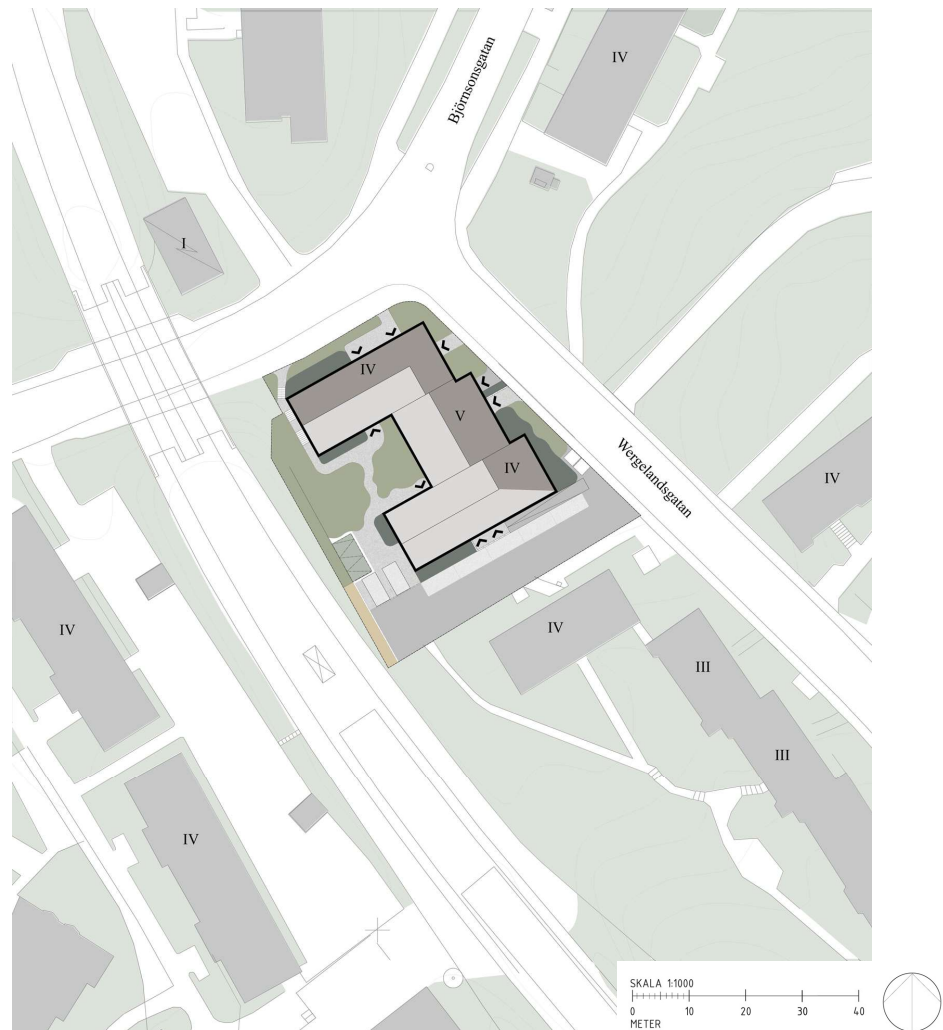
Buller, vibrationer

Planförslagets närhet till tunnelbanan innebär att riktvärden för buller, vibrationer och stomljud kan överstigas.

Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget innebär ett u-format kvarter, vars struktur avses samspela med Blackebergs bebyggelsekaraktär och särskilt 1950-talets lamellhus längsmed Wergelandsgatan.



Den arkitektoniska idén utgår från områdets bebyggelsestruktur och skala (Liljewall arkitekter).

Struktur och bebyggelseskala

Strukturen utgår från ett u-format kvarter, som är slutet mot bullerkällorna vid Björnsonsgatan och Wergelandsgatan och öppnar sig mot spåret i väster. Byggnaden skapar tydliga stadsrum mot bägge gatorna och har en grön förgårdsmark, likt övrig bebyggelse i området. Byggnadskroppen är indelad i tre saxade byggnadsvolymer, vilka följer den sluttande terrängen.

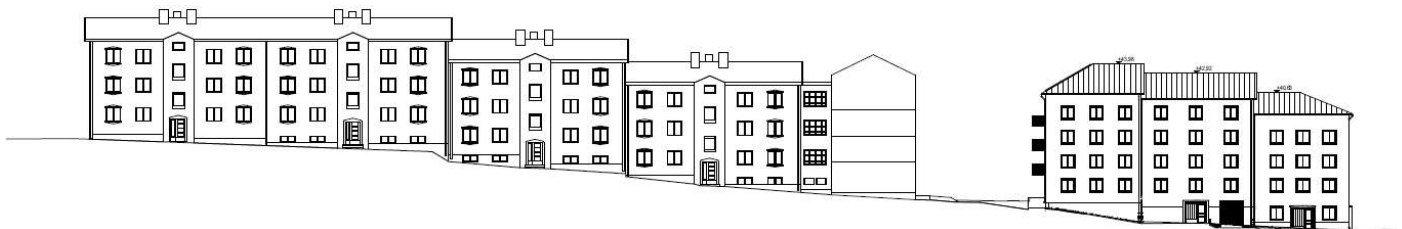


Den nya bebyggelsen är indelad i saxade, nedtrappande volymer för att samspela med närliggande bebyggelsetypologier och skalor.

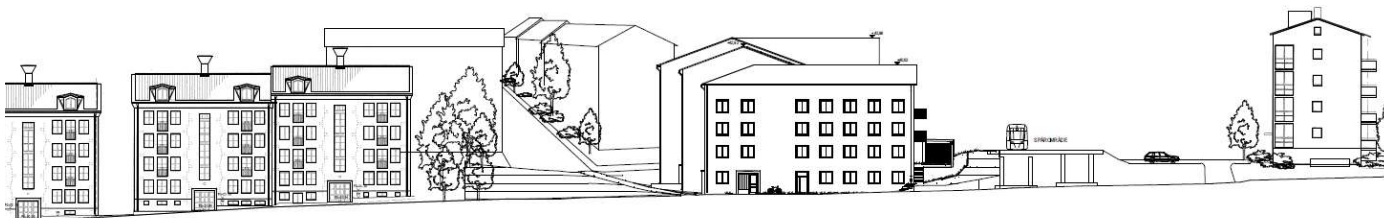
Längs Wergelandsgatan har bebyggelsen ett enhetligt och tidstypiskt uttryck där husens följsamhet efter terrängen är utmärkande. Denna karaktär återspeglas genom en gradvis nedtrappning i taklandskapet och förskjutningar i fasadliv. Syftet är att dela in den långa husfasaden i tre tydliga delar och anpassa byggnadsvolymernas höjder, så att de både följer topografin och samspelar mot omgivande bebyggelseskalar. De saxade byggnadskropparna skapar en rytm och variation i gaturummet. Detta motiv samspelar med Lappmannen 3:s saxade huskroppar.

Arkitektonisk idé

Förslaget ska samspela med närliggande bebyggelse och utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och Blackebergs gröna karaktär med förgårdsmark i gaturummet. Den nya bebyggelsens utformning utgår från de närliggande husens volymhantering, proportioner, färgsättning och takformer. Entréer och gemensamma bostadsutrymmen placeras mot de angränsande gatorna för att aktivera gatan och garagevåningen är nedgrävd under bostadsgård och i suterräng.



Den nya bebyggelsen följer terrängen och fasadförskjutningar genom trappande byggnadsvolymer mot Wergelandsgatan.



Gatufasad längs Björnsonsgatan. Taklandskapet hålls enhetligt gällande takfotslinje, lutning och kulör (Liljewall arkitekter).

Gestaltning

Volymindelningar med förskjutningar i fasadliv föreslås mot gatan för att samspela med äldre bebyggelsen i Blackeberg. Minst ett entréparti med trapphuskoppling ska finnas mot respektive gata. Dessa möjliggör ett aktivt möte med gatan.

Gestaltningen utgår från omkringliggande flerbostadsbebyggelsen från 1950-talets karaktärsdrag såsom grovputsade fasader i jordkulör, vita fönsteromfattningar, sockel i gråputsad betong och entrépartier i trä. Takutformningen utgår från de karaktärsfulla lutande tegeltaken i området. Taket regleras med takvinkel,nockhöjd och materialitet. Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven byggnadsvolym.



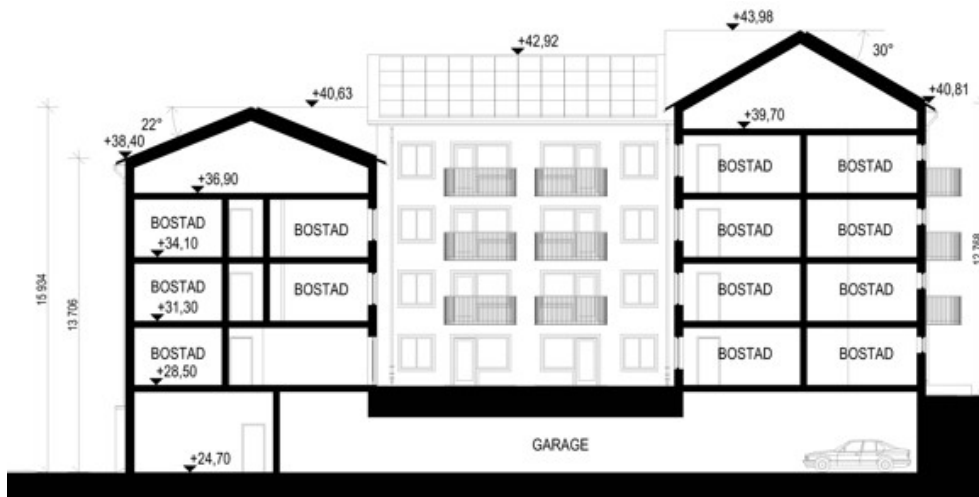
Illustrationsbild för fasad (Liljewall arkitekter). Byggnaderna får grovputsade fasader i jordkulör, sockel i gråputsad betong samt vita fönsteromfattningar.



Vy från Björnsonsgatan norrut (ovan) och söderut (nedan)

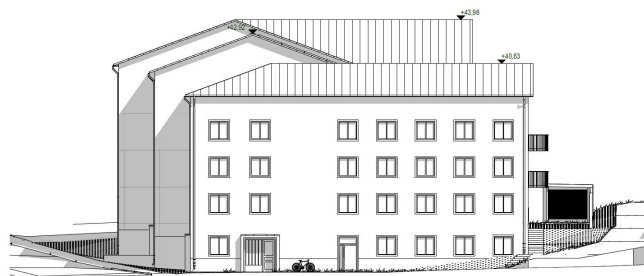
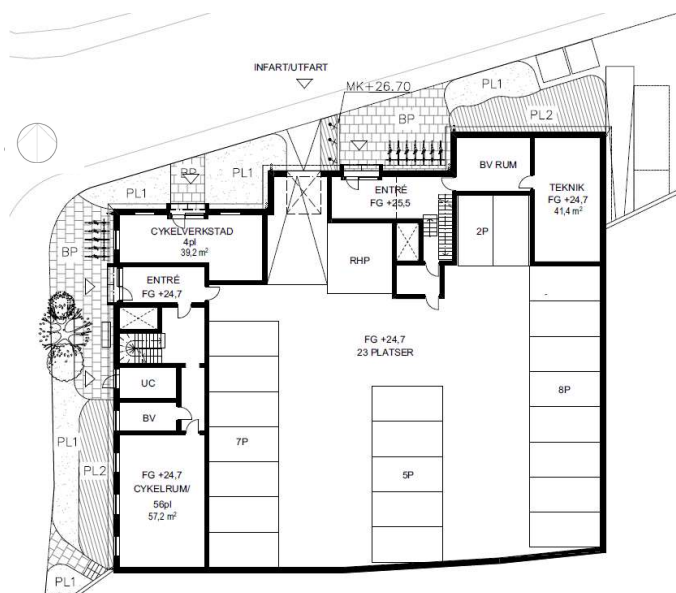


Vy från Wergelandsgatan (Liljewall arkitekter).



Sektion mot spåret (Liljewall arkitekter).

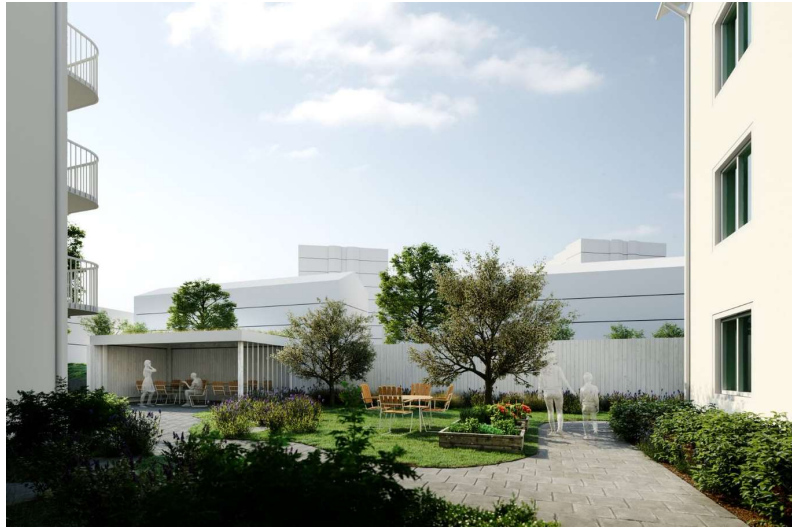
För att kunna bidra till gatulivet och öka tryggheten prioriteras att lokaler för komplementutrymmen placeras i direkt anslutning till fasaden mot Björnsonsgatan. Dessa ges en höjd på 3,4 meter och innehåller funktioner så som cykelrum, barnvagnsrum. Syftet är att skapa en aktiv sockelvåning som upplevs trygg och välkomnade.



Planprincip (vänster) och Elevationsprincip mot Björnsonsgatan (höger) visar möjligheten att boendes aktiviteter synliggörs i lokaler mot gatan i ögonhöjd (Liljewall arkitekter).

Utformning av innergård

Det U-formade kvarteret skapar en innergård i västerläge mot spåret. Garaget ligger i suterräng under byggnadsvolymen och under ett planterbart bjälklag som utgör merparten av innergården.



Innergårdens utformning samt gestaltning av bullerskärmen. Mot spåret kombineras en vinkelrätt bullerskärm med en takförsedd uteplats (Liljewall arkitekter).

Gator och trafik

Bil- och cykelparkering

Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,55 bilparkeringsplatser per lägenhet. Enligt stadens riktlinjer kan parkeringstalet justeras utifrån lägenhetsstorlekar och om mobilitetsåtgärder genomförs. Enligt Mobilitets PM:et, som har uppdaterats inför granskningsskedet, landar p-talet på 0,35 p-platser om de föreslagna mobilitetsåtgärder och fördelning av lägenhetsstorlekar genomförs.

I suterrängvåningen kommer finnas plats för 19 bilar. Ytterligare parkeringsplatser kan anordnas på gårdsinfarten i söder. Tomträttshavaren avser att ersätta vissa platser i nuvarande garage med andra p-platser inom sitt befintliga bostadsbestånd i närheten.

Parkeringsbehovet för cykel för projektet är 3 cykelplatser per 100 kvm ljus BTA. Projektet har cirka 3 090 kvm ljus BTA vilket innebär 93 cykelplatser. Det motsvarar 1,7 cykelplatser per lägenhet. Garageinfarten placeras i samma läge som infarten till befintliga parkeringshuset. Cykelparkeringsplatser anordnas i cykelrum på bottenvåning samt i suterräng. Slutligt p-tal fastställs i bygglovsskedet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanan utmed Björnsonsgatan förlängs och breddas till 3,5 meter inom allmän platsmark (GATA).

Förbindelsetrappan mot spåret föreslås få en mer tydlig dragning.

Tillgänglighet

Den största lutningen inom planområdet ligger på 5 procent längs med södra husgaveln. Tillgänglig angöringsplats finns inom 10 meters avstånd från huvudentré på innergården. Parkering för rörelsehindrade ordnas i garage.

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 gatunätet. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme.

Dagvatten

Planförslaget innebär att stora takytor och innergårdsytor tillskapas, vilket innebär ett behov av flödesreglering och rening. Enligt dagvattenutredningen måste fördröjningsmagasinen dimensioneras med 28 kubikmeter för att kunna ta hand om 20 millimeter våtvolum inom planområdet. En planbestämmelse försäkrar att minst 50 procent av förgårdsmarken blir genomsläpplig för dagvattenhantering.

Avfallshantering

Inom kvarteret föreslås ett gemensamt soprum för miljösortering och grovsopor lokaliserat till kvarterets södra del. Hushållssopor hanteras i sopkassuner i kvarterets sydöstra hörn mot Wergelandsgatan.

Räddningstjänst

Räddningsfordon kan angöra via Wergelandsgatan och Björnsonsgatan. Uppställningsplats för brandbil avses på kvarteretsgatan mellan fastigheterna Lappmannen 3 och Lappmannen 4. Utrymning av samtliga lägenheter är möjlig med stegutrymning.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. 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.

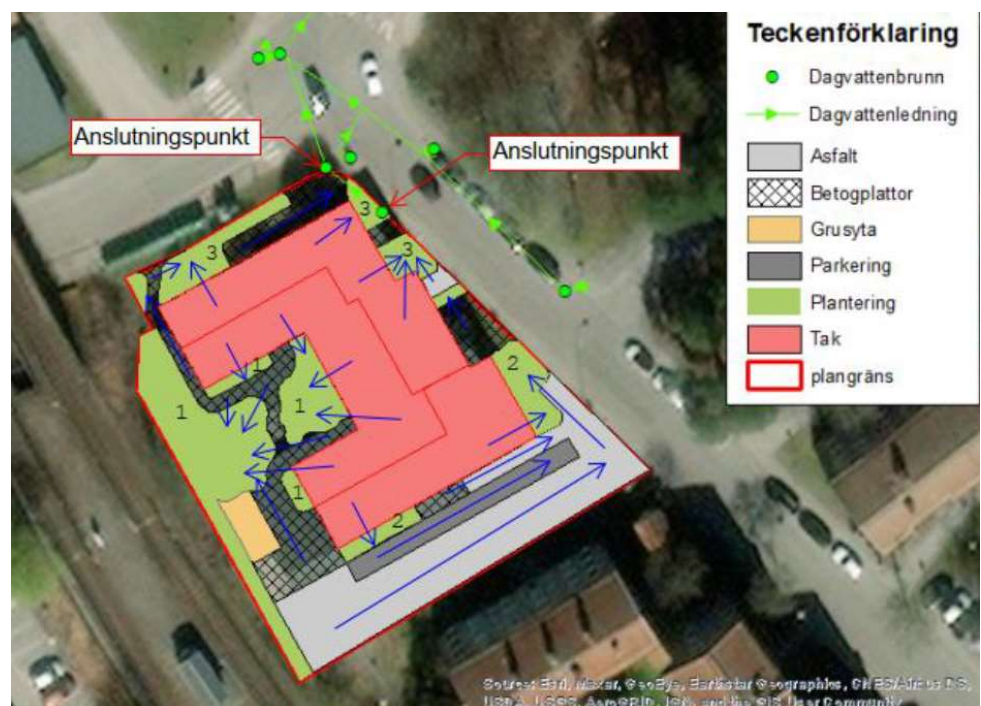
Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Enligt framtagna dagvattenutredning minskar föroreningshalter- och mängder med planerade reningsanläggningar för samtliga undersökta ämnen jämfört med halter och mängder för befintlig markanvändning. Planförslaget och dess dagvattenåtgärder bedöms därmed inte försvåra recipientens uppfyllnad av miljökvalitetsnormer jämfört med befintlig situation.

Dagvatten och översvämning

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom kvartersmarken. Vattnet från hårdgjorda ytor leds till växtbäddar på innergården och förgårdsmarken som fördröjer och renar dagvattnet utifrån åtgärdsnivån om 20 millimeter. Fördröjning och rening av dagvattnet föreslås ske enligt skissen nedan.



Situationsplan med förslag på dagvattenhantering (Sweco).

Planerad markhöjdsättning möjliggör för att avleda vattnet till gatorna. Det bedöms inte finnas risk för översvämning då det inte finns lågpunkter inom planområdet eller rinnvägar som skärs av.

Stadsbild

Den nya bebyggelsen inom fastigheten Lappmannen 4 kommer att påverka upplevelsen av området med nya volymer och gestaltning. De nya bebyggelsevolymerna bedöms ansluta väl till den omgivande bebyggelsekaraktären i Blackeberg.

Kvartersstruktur, skala och takform inordnar sig i det befintliga stadslandskapet. Fasadhanteringen och gestaltningen planeras för att samspela med omgivande bebyggelse.

Nya hus föreslås utformas med ett likartat förhållande till gata och grönstruktur som befintlig bebyggelse. De föreslagna volymerna tar avstamp från närliggande byggnaders placering, skala, volymhantering och materialitet. Fasadhanteringen och gestaltningen planeras för att samspela med omgivande bebyggelse.

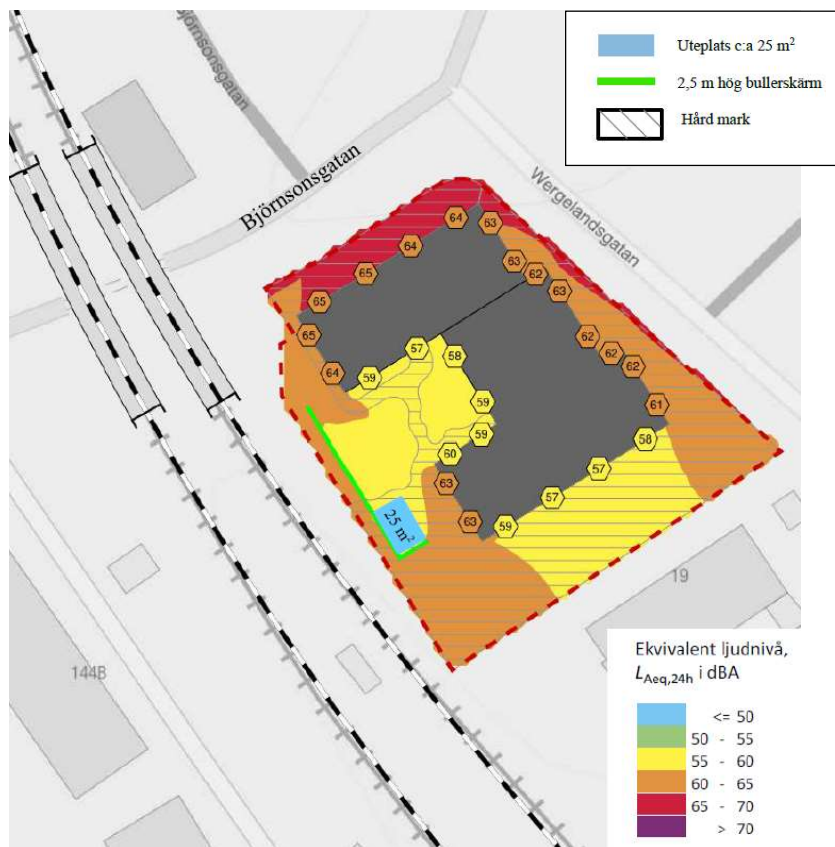
Blackebergs stadsbyggnadsstruktur återspeglas i förslaget om än något mer kompakt och slutet. Förslaget bidrar till en mer sammanhållen bebyggelsestruktur och tydligare gaturum jämfört med garagehusets avstängda volym. Passager och utblickar mot och inom området har tagits tillvara så långt som möjligt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär rivning av garagebyggnad från 1960-talet. Garagehuset är inte en ursprunglig del av Blackebergs tidiga bebyggelse och utgör inte en bärande del av områdets karaktär. Ny bebyggelse bedöms vara varsam mot helhetskompositionen av plan-, bebyggelse- och grönstruktur inom stadsdelen.

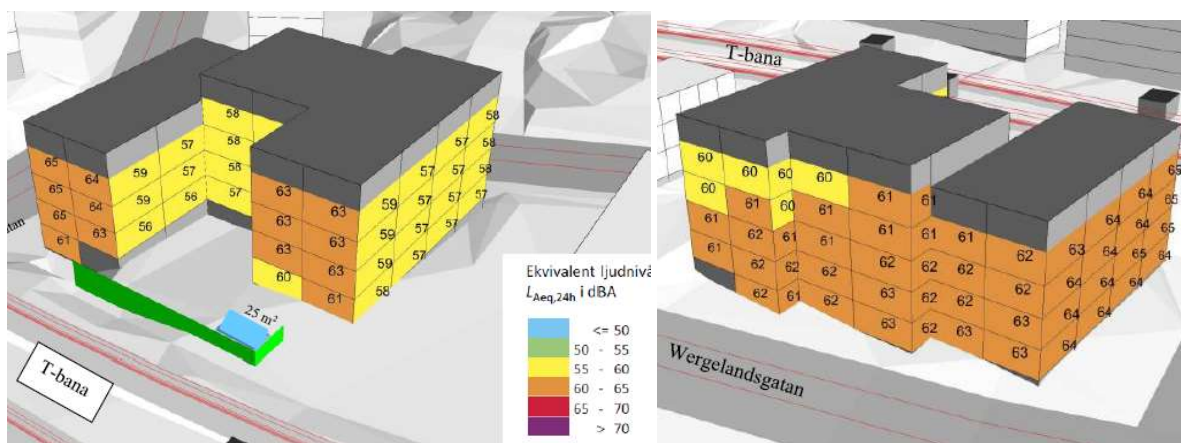
Störningar och risker

Buller, stomljud och vibrationer



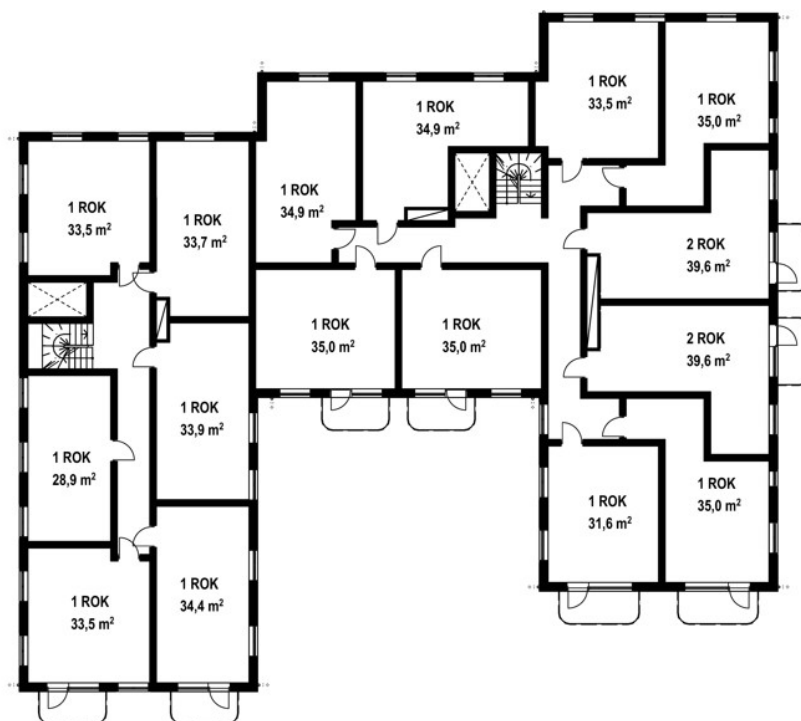
Beräknade ekvivalenta bullernivåer 1,5 m över mark. (RFN)

Förutsatt att bulleravskärmande konstruktion anläggs mot spåret beräknas ekvivalenta bullernivån på gården bli mellan 57-65 dBA. En planbestämmelse säkerställer att en takförsedd uteplats om 15 till 25 kvm ska anordnas så att tillgång till tyst uteplats möjliggörs.



Beräknade ekvivalent ljudnivå. (RFN)

Genom att bygga smålägenheter mindre än 35 m² kan riktvärden i bullerförordningen innehållas. Där 2:or ligger som är > 35 m² Genom att bygga smålägenheter mindre än 35 m² kan riktvärden i bullerförordningen innehållas. Där 2:or ligger som är > 35 m² beräknas ljudnivån på fasad bli mindre än $L_{pAeq} = 60$ dBA vilket innebär att även här kan riktvärden enligt bullerförordningen innehållas.



En möjlig typplan visar att riktvärden enligt bullerförordningen klaras (Liljewall arkitekter).

På gaveln mot spårområdet samt nedre delar av fasaden mot Wergelandsgatan uppgår den maximala ljudnivån som mest till 81 dBA vilket är dimensionerande för fasadernas ljudisolering. Rekommenderad ljudnivå uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

Stomljud och vibration riskerar att förekomma och byggnad bör därför utformas för att minimera risken för störning. Förutsatt att grundläggning och byggnadsstomme utformas korrekt kommer inga kännbara vibrationer att förekomma i framtida bostäder. En planbestämmelse säkerställer att de föreslagna byggnaderna uppförs så att låga vibrationsnivåer under 0,4 mm/s komfortvägd vibrationsnivå uppnås. En planbestämmelse om maximalt stomljud på 32 dBA (FAST) i boningsrum vid tågpassage,

säkerställer att lägenheterna får en god ljudmiljö även med hänsyn till stomljud.

Elektromagnetisk strålning

För växlande magnetfält (kraftfrekventa/AC) tolkar myndigheter och även Stockholms stad försiktighetsprincipen. Årsmedelvärdet för magnetfältet rekommenderas vara mindre än 0,4 μ T för nya bostäder.

Säkerhet vid spårområde

En riskutredning har gjorts med anledning av planområdets närhet till tunnelbanan. Idag finns ett personstängsel utmed banan vilket förhindrar mindre barn och djur att ta sig in på spårområdet. Att vidta ökade skyddsåtgärder utmed spåret vid planområdet bedöms inte nödvändigt utgående från gällande förutsättningar och praxis. Aktuell byggnad står inte bakom en stoppbock, det vill säga i tågets färdriktning, utan bredvid spåret vilket bedöms vara fördelaktigt sett till de påkörningskrafter som kan uppkomma. Urspårningsskydd finns på delar av sträckan vid spårbron vilket bedöms minska sannolikheten för urspårning ytterligare. Avståndet mellan spår och bostäder överstiger 10 meter och därmed bedöms några särskilda brandsäkerhetsåtgärder inte vara nödvändiga.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning för riskbilden är att aktuellt minsta avstånd på 13 meter mellan byggrätt och tunnelbanespåret bedöms vara tillräckligt givet de antaganden som riskberäkningarna grundats på.

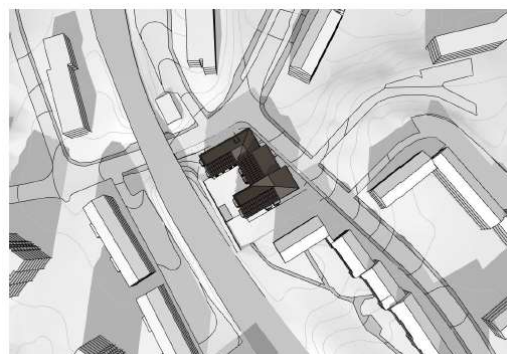
Ljuförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram som redovisar skuggan av föreslagen bebyggelse vid fyra tidpunkter på dagen vid vårdagjämningen och sommarsolståndet.

Inom fastigheten Skärkarlen 9 skapas skugga på nordvästliga fasaden under månaderna september-mars ungefär en timme runt klockan 16. Inom fastigheten Lappmannen 3 skapas skugga på nordvästliga fasaden under månaderna april-augusti ungefär en timme runt klockan 18.



21 MARS / SETP. kl.9:00



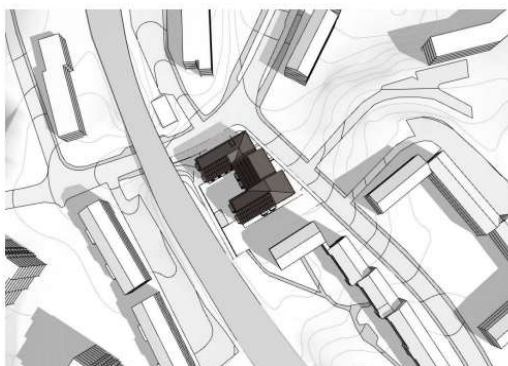
21 MARS / SETP. kl.12:00



21 MARS / SETP. kl.15:00



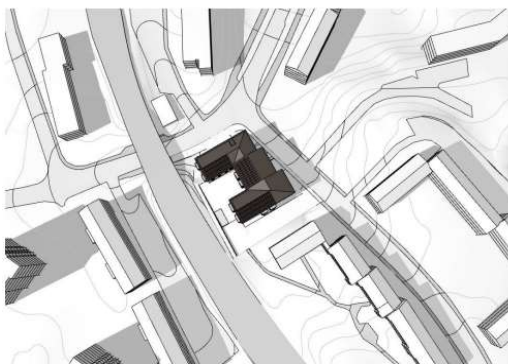
21 MARS / SETP. kl.18:00



21 JUNI. kl.9:00



21 JUNI. kl.12:00



21 JUNI. kl.15:00



21 JUNI. kl.18:00

Solstudie 21 mars och 21 juni- klockan 9, 12, 15, 18 (Liljewall arkitekter).

Barnkonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tryggheten för barn och unga som rör sig mellan skolan och centrum kommer att öka eftersom förslaget gestaltning möjliggör uppglasade fasader och fler entréer mot gatan samt att området blir befolkat även kvällstid.

Antalet bilrörelser minskas sannolikt då garagehuset föreslås ersättas med en mindre parkering för boende i fastigheterna Lappmannen 3 och Lappmannen 4. Tillfart till garaget föreslås ske mot Wergelandsgatan på samma läge som en av befintliga tillfarterna. Därmed förbättras trafiksäkerheten jämfört med dagens situation där bilar korsar trottoaren på tre olika punkter.

Tidplan

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Granskning | 24 maj- 20 juni 2023 |
| Antagande i stadsbyggnadsnämnden | december 2023 |

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 byggaktören 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. Planområdet ligger i nära anslutning till tunnelbanespåret och kräver därmed samordning och samarbete med Trafikförvaltningen under genomförandeskedet. Inför samrådet

och granskningen har ett inledande möte samt ett samordningsmöte skett för att klargöra förutsättningarna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Willhem Stockholm AB och stadsbyggnads-kontoret avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Överenskommelse om exploatering ska vara klart innan detaljplanen kan antas. Genom en bilaga till exploateringsavtalet kommer 10 extra parkeringsplatser avtalas vilka är då avsedda främst för fastigheten Lappmannen 3.

Parkeringar i det parkeringshus som avses rivas är inte knutna till någon fastighet genom bygglov eller servitut. Platserna hyrs ut av tomträttshavaren, Willhem både till egna hyresgäster och externa. Tomträttshavaren ser över parkeringsbehov i nära anslutning till sina befintliga bostadsbestånd.

Exploateringsavtalet avser att hantera parkeringsbehovet för fastigheten Lappmannen 3 genom bilaga till exploateringsavtal. Övriga kontraktägare hänvisas till egna fastighetsvärd för att hitta en ersättningsplats.

För p-platser i parkeringshuset finns hyresavtal med tre månaders uppsägningstid. Dessa är Wilhems affärsavtal som hanteras av företaget. Idag finns nio kontraktägare inom Lappmannen 3 samt 19 kontraktägare inom Wilhems övriga fastigheter i Blackeberg där kapaciteten för respektive fastighet bör ses över för att kunna hantera behovet närmast boendet. Annars finns det risk att kommunens gatuparkeringar överbelastas.

Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3730 och Pl 6027 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen omfattar hela fastigheten Lappmannen 4 och del av fastigheten Grimsta 1:5. Båda fastigheterna ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Lappmannen 4 är upplåten med tomträtt till Willhem Stockholm AB.

Användning av mark

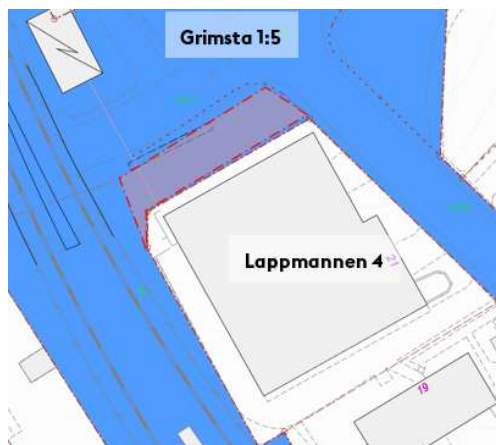
Markanvändningen ändras formellt från garage och natur till bostad och allmän platsmark (Gata).

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmåteriförrättning.

Genom fastighetsreglering ska del av Grimsta 1:5 som i nuvarande plan är allmän platsmark (natur) föras över till Lappmannen 4 för att där utgöra kvartersmark för bostadsändamål.



Figuren illustrerar den fastighetsbildningen mellan allmän platsmark och kvartersmark som blir aktuell. Markerad del i lila föreslås övergå från fastigheten Grimsta 1:5 (allmän platsmark) till fastigheten Lappmannen 4, för bostadsändamål.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u-område på plankartan). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Avtal

Avtal/överenskommelse bör träffas mellan Stockholms kommun och tomträttshavaren till Lappmannen 4 om utvidgningen av Lappmannen 4.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren står för kostnader för genomförandet av exploatering inom kvartersmark samt för anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningarbeten inom kvartersmarken.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder. Kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan staden och byggaktören.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder utreds av byggaktören och omfattar dagvattenåtgärder och sanering av markföroreningar samt eventuellt rivningsmassor.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

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

Dagvatten

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

El, tele, fjärrvärme mm

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el, tele och fjärrvärme bekostas av byggaktören. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske i samråd mellan byggaktören och berörda ledningsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.