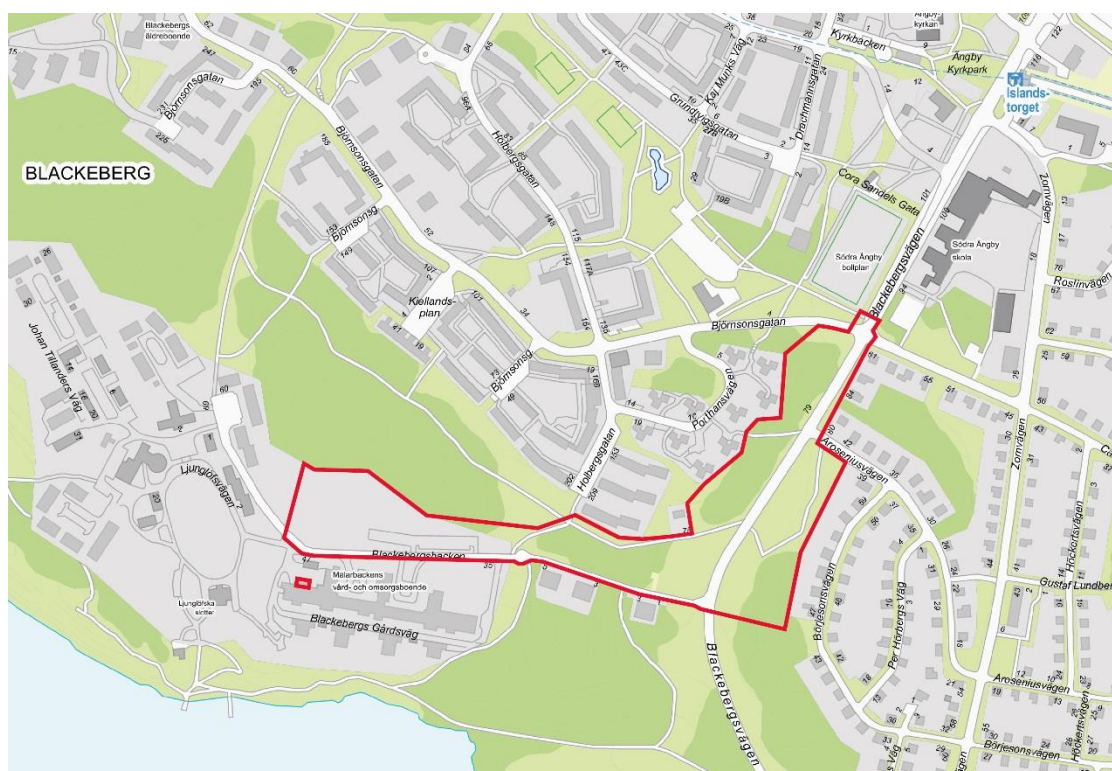


**Planbeskrivning**  
**Detaljplan för del av Blackeberg 3:1 m.fl.**  
**Områden vid**  
**Blackebergsvägen/Blackebergbacken,**  
**i stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby, S-**  
**Dp 2016-15112**



*Planområdets två lägen markerade med röd linje.*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ny bebyggelse och allmänna platser mellan och intill stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby längs med Blackebergsvägen och Blackebergsbacken. Genom att bygga i mellanrummet mellan Blackeberg och Södra Ängby är syftet att bättre koppla ihop de båda stadsdelarna.

Bebyggelsen föreslås innehålla cirka 420 bostäder och möjligheter till lokaler i bottenvåning. Utöver den nya bebyggelsen planeras även för upprustade gator och gångstråk samt ett nytt parkrum. Förutsättningar skapas för bättre flöden mellan Blackeberg och Södra Ängby genom nya och förbättrade befintliga mötesplatser och förstärkta kopplingar med stråk mellan stadsdelarna. Den nya bebyggelsen ska tillföra området en ny stadsbyggnadskaraktär för att ge området en egen identitet mellan de två starka karaktärerna Blackeberg och Södra Ängby.

Den gröna utformningen med förgårdsmark och gröna släpp mellan byggnaderna ska knyta samman de tre områdena som föreslås med bebyggelse. Det gröna mellan, framför och bakom bebyggelsen blir den röda tråd som väver samman den nya bebyggelsen med Blackeberg och Södra Ängby.

Blackebergsvägen och Blackebergsbacken ligger vid ett äldre kulturlandskap och på gränsen mellan olika stadsdelar och bebyggelsegrupper med olika uttryck, skala och karaktärer. Platsens kulturhistoriska värden ställer krav en mycket god gestaltning.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Samråd	Q2-3 2019
Granskning	Q4 2019/ Q1 2020
Antagande	Q2 2020

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Dagvatten .....	12
Stads- och landskapsbild .....	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	14
Offentlig service .....	14
Kommersiell service .....	15
Jämställdhet och trygghet .....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	17
<b>Planförslag .....</b>	<b>18</b>
Ny bebyggelse .....	18
Park och allmän platsmark .....	28
Gator och trafik .....	29
Teknisk försörjning .....	30
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>31</b>
Behovsbedömning .....	31
Naturmiljö .....	32
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	32
Landskapsbild och stadsbild .....	34
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	35
Jämställdhet och trygghet .....	35
Störningar och risker .....	36
Ljusförhållanden .....	39
Barnkonsekvenser .....	42
<b>Tidplan .....</b>	<b>42</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>43</b>
Organisatoriska frågor .....	43
Verkan på befintliga detaljplaner .....	44
Fastighetsrättsliga frågor .....	44
Ekonomiska frågor.....	47

Tekniska frågor .....	48
Genomförandetid .....	48

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta, uppdelad i två delar, med planbestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Kulturmiljöanalys (Nyréns Arkitektkontor, 2019-04-26)
- Trädinventering (Svartsjö Trädkonsult, 2017-11-07)
- Trädbesiktning, Etapp 2 och 3 (Svartsjö Trädkonsult, 2018-12-17)
- Naturvärdesinventering (WSP, 2017-10-09)
- Konnektivitetsanalyser ek- och tallnätverk (WSP, 2017-12-21)
- Kompletterande scenarioanalys för konnektivitet i ek- och tallnätverken vid Blackeberg och förslag till skydds- och kompensationsåtgärder (WSP, 2019-03-12)
- Trafikbullerutredning (Realistic Form Noise, 2018-08-20)
- Trafikbullerutredning (Acoustic Consulting and Design, ACAD, 2018-09-18 och reviderad 2019-05-09)
- Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2019-03-28)
- Geoteknisk utredning (Structor, 2018-08-28)
- Geotekniskt pm (WSP, 2018-09-14)
- Geotekniskt pm (WSP, 2018-10-10)
- Geotekniskt utlåtande (Geomind, 2019-02-06)
- Dagvattenutredning Blackebergsbacken (Ramböll, 2019-03-01)
- Dagvattenutredning Blackeberg etapp 2 och 3 (WSP, 2018-07-05)
- Dagvattenutredning (WSP, 2019-05-17)

#### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Stella Svanberg på stadsbyggnadskontoret (SBK) tillsammans med Anna Ridder (SBK) och Martin Wernersson (WSP). Från exploateringskontoret har Michaela Johansson Jögi medverkat.

**Planens syfte**

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ny bebyggelse och allmänna platser mellan och intill stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby som får de båda stadsdelarna att bättre kopplas samman. Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till och inspiration från den befintliga bebyggelsen inom stadsdelarna och även ta stor hänsyn till riksintresset Södra Ängby.

Detaljplanens syfte är också att respektera befintlig naturmark och återställa naturmark, där det är möjligt, mellan och runt om bebyggelsen som i anläggningsskedet skadas eller förstörs. Befintliga bevarandevärda träd som har betydelse för både spridning, ekologi och stadsrum avses därför sparas. Vidare syftar planen till att utöka byggrätten för det befintliga vårdboendet söder om Blackebergsbacken. Detta möjliggör ett permanent bygglov för en tillbyggnad av vårdboendets kök, som idag är genomförd med stöd av ett tidsbegränsat lov.

**Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är sammanlagt cirka 68500 kvadratmeter stort (del 1 37300 kvm, del 2: 31200 kvm) och ligger intill Blackebergsvägen och Blackebergsbacken. Planområdet omfattar del av fastigheten Norra Ängby 1:1, del av fastigheten Blackeberg 3:1, del av fastigheten Blackeberg 1:2, del av fastigheten Blackebergs gård 2, del av fastigheten Blackeberg 2:8, del av fastigheten Blackeberg 2:9 samt fastigheten Blackeberg 1:11.

**Tidigare ställningstaganden**

Översiktsplan

I gällande ÖP (2018) redovisas Blackeberg med möjligheter till stadsutveckling och en omvandling av Blackebergsvägen till urbant stråk kantat med ny blandad bebyggelse beskrivs pågå. Mindre mötesplatser och bättre stråk för gående och cyklister behövs för att bättre koppla samman Blackeberg med omgivande stadsdelar. Blackebergsstråket som centralt parkstråk genom stadsdelen ska värnas och utvecklas med nya målpunkter och förstärkta entréer som kan bidra till att koppla samman omgivande stadsdelar. Grimstaskogen är en viktig målpunkt för rekreation och friluftsliv med kopplingar till Blackebergsstråket. En rekreativ och ekologisk koppling till Södra Ängby bör stärkas.

### Program

För planområdet gäller områdesprogram för Blackebergsvägen (2011-04726) som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013-10-17. Syftet med programmet är att, i gränslandet mellan stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby, skapa förutsättningar för ny bebyggelse innehållande bostäder, verksamheter och service. Genom ett strukturellt helhetsgrepp omfattande gator och grönstruktur syftade programmet vidare till en ökad integration mellan Blackeberg och Södra Ängby. Programmet föreslår 550-650 nya bostäder, förskolor och handelslokaler. Den nya bebyggelsen ska tillföra området en ny stadsbyggnadskarakter. Förutsättningar skapas för integration genom nya och utvecklade befintliga mötesplatser samt förstärkta kopplingar.

### Detaljplan

Inom planområdet gäller planerna Dp 89058 som reglerar naturmark och gatumark, Pl. 3762 som anger användningen park eller planterad allmän plats, Dp 2004-06706 som är planlagd för vård och lokalgata, Pl. 4028 och Pl. 3600 som är planlagd för park, allmän plats eller dylikt, Pl. 938 som anger användningen park och allmän plats, Dp 2000-08524 som anger användningen gatumark, Pl. 7742 som anger användningen gatumark och Pl. 6432 som anger användningen park och gatumark.

### Markanvisning

Området som markanvisades 2016-04-14 ligger dels på allmän platsmark och dels på mark upplåten med tomträtt.

Exploateringsnämnden anvisade mark för bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 och Blackebergs gård 2 m.fl. till HSB Bostads AB, mark för bostäder inom fastigheten Blackebergs gård 2 till Primula Byggnads AB och mark för bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 och Norra Ängby 1:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

### Riksintressen

Hela Södra Ängby är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Den unika bebyggelsen skyddas även av en detaljplan som trädde i kraft 1995 där tillbyggnadsmöjligheterna regleras. Området är ett av norra Europas bästa exempel på och största sammanhängande förortsmiljö med större, mycket enhetliga funkisvillor från 1930-talet avsedda för ett tjänstemannaskikt, utbyggt på initiativ av Stockholms stad och ett uttryck för tidens arkitekturideal.

### Naturreservat

Söder om Blackebergsbacken och Mälarbackens vård- och omsorgsboende ligger Grimsta naturreservat. Planområdet ligger i sin helhet utanför naturreservatet.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Blackebergsvägen går fram i en sprickdal där lövskog och öppen mark dominerar i dalgången. Området väster om Blackebergsvägen består i huvudsak av blandskog som övergår till gräsmark söderut vid korsningen Blackebergsvägen/Blackebergsbacken. På Blackebergsvägens östra sida dominerar planområdet av gräsmark. Mellan planområdets östra gräns och Södra Ängby utgörs marken av blandskog och hållmarksskog. Längs Blackebergsbackens norra sida förekommer blandskog, hållmarkstallskog och ädellövskog.

#### Naturvärden

Längs både Blackebergsvägen och Blackebergsbacken växer träd av stort bevarandevärde. Områdets naturvärden är i hög grad kopplade till tall och ek. Väster om Blackebergsvägen dominerar blandskogen av storvuxna tallar, men det finns även inslag av medelgrov ek. Den rödlistade vedsvampen tallticka förekommer inom området, vilket är en indikator på minst 100 – 150 år gammal tallskog. Öster om Blackebergsvägen finns ett stort inslag av medelgrov ek. Närmast öster om vägen finns en gräsyta med relativt lågt naturvärde.

Hela planområdet ingår som en del av ett sammanhängande nätverk av ekologiska funktioner som kallas för ESBO (*ekologiskt särskilt betydelsefulla områden*). Detta nätverk av funktioner är viktigt för att på sikt bevara stadens biologiska mångfald och en förutsättning för robusta ekosystem som över tid och i en föränderlig miljö kan leverera olika ekosystemtjänster. Delar av området omfattas av ett kärnområde och övriga delar är markerade som spridningszoner. Blackebergsskogen och Södra Ängbys gröna villaområde utgör viktiga spridningskorridorer. Planområdet ingår i habitatnätverk för groddjur, barrskogsfågel, samt för eklevande arter. Habitatnätverk definieras som ett nätverk av habitat sammanlänkade med spridningszoner.



Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är väsentliga för arters möjlighet att överleva på sikt i området.



*Illustration över habitatnätverken i Blackeberg.*

#### Rekreation och friluftsliv

Blackeberg har en god friytetillgång, medan den för Södra Ängby är sämre. Friytorna inom Blackeberg och Södra Ängby domineras av naturmark i starkt kuperad terräng, ofta med bullerpåverkan från kringliggande trafikleder. Områdena är ofta svårtillgängliga och används främst för promenader eller naturlek. I Blackeberg finns ont om allmänna lekplatser, men ett flertal mindre lekplatser finns på olika bostadsgårdar.

Blackebergsstråket är en stadsdelspark som löper centralt genom Blackeberg och en bit in i Södra Ängby. Parken har stora sociala värden med upplevelserika och varierade parkmiljöer och utgör en målpunkt för boende i hela stadsdelen. Blackebergsstråket leder till Grimsta naturreservat där det finns goda förutsättningar för friluftsliv. Norr om planområdet finns en stor och en liten konstgräsplan för bollspel. I Södra Ängby utgör kvartersparken Stjärnspelet en viktig samlingsplats.

Blackebergs torg fyller en viktig funktion som samlingsplats för hela Blackeberg, med ett varierat utbud av service och aktiviteter som skapar liv och rörelse under stor del av dygnet.

Ängbyskolans skolgård utgör en samlingspunkt för områdets äldre barn och ungdomar, även efter skoltid.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden



*Jordartskarta med berg i dagen markerat med rosa, morän markerat med lila och lera markerat med gult.*

Längs Blackebergsvägens sidor består jordarten av fyllning ovan torrskorpelera och lera på morän på berg. Högre upp på sluttningarna i öst och väst övergår jordarten till fyllning eller morän på berg. Ytblock förekommer en bit upp i slänterna.

Längs Blackebergsbacken består jorden framförallt av morän och berg i dagen. Området karakteriseras av berg och områden med tunna jordlager på berg. Mittemot sjukhuset där marken stiger åt norr och nordost utgörs marken av berg i dagen i form av bergslänt. I läget för den befintliga parkeringsytan består jorden av fyllning på berg och i naturområdet öster om parkeringen består jordarten av morän på berg. Området mittemot fastigheterna Japanen och Koreanen utgörs av berg i dagen och av ett tunt lager morän på berg. I parkområdet där Blackebergsbacken och Blackebergsvägen möts består jordarten av lera.

Inom planområdet finns ledningar, exempelvis för el och avlopp.

### Topografi

Marknivån inom planområdet varierar mellan +20 till +26 meter vid Blackebergsvägen och mellan +20 till +29 meter vid Blackebergsbacken.

### Ras och skred

Utförda jordbergssonderingar visar att berget vid Blackebergsvägen är fritt från märkbara sprickor, bortsett från i en sonderingspunkt där märkbara sprickor påträffades vid 1,7 meters borrhning i berg. I västra delen av planområdet vid

Blackebergsbacken bedöms risken för skred och sättningar som obefintlig.

#### Markradon

Inga markradonmätningar har utförts i undersökningsområdet, men SGU:s radonkarta indikerar att det kan finnas höga halter av radon i marken. Radon kan hittas i kvartsrika bergarter, så som granodiorit och granit. Även moränjordar kan innehålla höga halter radon.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Inom planområdet finns två mindre områden som är markerade som lågpunkter och placerade i det som planeras som naturmark eller park. En mindre lågpunkt finns även i den norra delen av planområdet, på västra sidan av Blackebergsvägen, inom blivande kvartersmark

#### 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 är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS april 2019 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021. Undantag gäller för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Tidsfrist finns till 2027 för tributyltennföreningar och antracen.

Inom planområdet finns även kombinerade dag- och spillvattenledningar som leder dagvatten till Bromma reningsverk och efter rening vidare till ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS april 2019 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna är måttlig ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus. För den kemiska ytvattenstatusen gäller mindre stränga krav för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det finns även undantag med tidsfrister för antracen, bly och blyföreningar

samt tributyltenn-föreningar till 2027.

Stockholms stad planerar att duplicera dagvattennätet inom Blackeberg. Den första etappen ingår i samband med att Blackebergsvägens etapp 1, området vid Islandstorget, byggs om. Dupliceringen innebär att nya separata dagvattenledningar anläggs och dagvattnet kommer då att ledas till sjön Judarn (SE658151-162000) istället för till Bromma reningsverk. Enligt VISS maj 2019 har Judarn måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna för Judarn är God ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus. För den kemiska ytvattenstatusen gäller mindre stränga krav för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det finns även undantag med tidsfrister för antracen, bly och blyföreningar.

### **Dagvatten**

Från planområdets norra delar utmed Blackebergsvägen (område A1, se områdesindelning på sidan 19) leds dagvatten i kombinerade ledningar norrut och vidare mot Bromma reningsverk. Från Bromma leds sedan det renade vattnet ut i Saltsjön. Stockholms stad planerar att anlägga nya dagvattenledningar från denna del av planområdet och vattnet kommer då att ledas till sjön Judarn istället för Bromma reningsverk.

Dagvatten från Blackebergbacken och Blackebergsvägens delar, söder om Aroseniusvägen, leds söderut och släpps troligen ut i Mälaren.

### **Stads- och landskapsbild**

#### *Landskap*

Landskapet kring Blackeberg och Södra Ängby utgörs av ett storskaligt sprickdalslandskap med omväxlande bergsryggar och lerfyllda dalgångar. Både Blackeberg och Södra Ängby är inbäddade i skogspartier och har tydliga gröna fronter mot vattnet och längs gaturummen i form av gröna släpp mellan bebyggelsen och förgårdsmark framför. Blackebergsvägen utgör en trafikbarriär som även visuellt markerar en gräns mellan Blackeberg och Södra Ängby. Då bebyggelseområdena ligger på höjdryggar finns även topografiska barriärer som främst löper längs områdenas ytterkanter. Topografin medför att det finns få tvärgående kopplingar mellan stadsdelarna.

*Befintlig bebyggelse inom planområdet*

Planområdet är i dagsläget obebyggt bortsett från en elnätstation i närheten av korsningen Aroseniusvägen/Blackebergsvägen och en pumpstation vid Blackebergsbacken. I anslutning till planområdet längs med Blackebergsbacken finns en sjukhusbyggnad som började byggas år 1956 och tre stycken flerbostadshus om sex till sju våningar som uppfördes under 2000-talet.

I anslutning till planområdet ligger Blackebergs gård. I fonden av parken står Ljunglöfska villan som uppfördes under 1800-talets slut. Inom området finns ett tiotal byggnader som uppfördes under 1930-talet för att inrymma barnhemsverksamhet. Under 2000-talet har flerbostadshus i fyra till fem våningar uppförts i närheten av barnhemsbebyggelsen.

*Tillkommande bebyggelse*

I samband med genomförandet av den lagakraftvunna detaljplanen *Nya Islandstorget, Blackeberg 3:1 m.fl.* kommer stadsbilden i Blackebergsvägens norra del att förändras. Detaljplanen möjliggör byggnation av 523 bostäder samt lokaler i bottenvåningar. Dessutom planeras en förskola för fyra avdelningar, nya och upprustade gator och torg, samt ett nytt klubbhus till Ängby södra bollplan.

*Intilliggande stadsdelar**Blackeberg*

Blackeberg är en tunnelbaneförort, byggd huvudsakligen mellan åren 1950-1954. I stadsdelen bor knappt 9000 personer. Stadsdelens bebyggelse består främst av tre till fyra våningar höga lamellhus i storgårdskvarter med öppningar genom både portiker och släpp mellan bebyggelsen. I stadsdelen finns dessutom punkthus, stjärnhus och ett antal radhus. Stadsdelen har en tydlig stadsbyggnadsstruktur, med naturen som utgångspunkt för bebyggelsen. Husen är placerade i anpassning till terrängen och följer det kuperade landskapets variation och flera av gårdarna har en stor andel sparad naturmark.

*Södra Ängby*

Södra Ängby består av funktionalistiskt inspirerade villor med garage i varje hus. I stadsdelen bor cirka 1800 personer. I området finns det cirka 550 bostäder.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse



*Kulturhistorisk klassificering enligt Stockholms stadsmuseum.*

I anslutning till planområdet finns av Stockholms stadsmuseum utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Ljunglöfska villan, som ligger väster om planområdet är blåmarkerad vilket innebär synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Ljunglöfska tjänstebostaden som ligger intill planområdet, framför det nya parkområdet, är grönmarkerad vilket innebär att byggnaden är av särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö.

Södra Ängby villaområde är utpekad som ett riksintresse för kulturmiljövården. Villaområdet är även utpekad som kulturhistoriskt värdefullt av Stockholms stadsmuseum. De enskilda fastigheterna är däremot inte kulturhistoriskt klassificerade.

### Kulturlandskap

Från Blackebergsvägen ner mot Tyska botten och Mälaren sträcker sig ett äldre kulturlandskap som berättar om platsens historiska agrara användning och det agrara landskapets anpassning till Stockholms topografi.

## Offentlig service

### Skola och förskola

Strax norr om planområdet på Blackebergsvägen ligger Södra Ängby skola som har cirka 780 elever i årskurs F-9. Vid Blackebergs tunnelbanestation ligger Blackebergsskolan som i dagsläget har cirka 450 elever i årskurs F-6. Blackebergs gymnasium har cirka 1160 elever på gymnasial nivå. Det finns i

dagsläget cirka åtta förskolor i Blackeberg och två förskolor i Södra Ängby.

Blackebergsskolans verksamheter behöver utökas och en dialog om utveckling av skolan pågår mellan stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen. Samarbete med Sisab och Brommas stadsdelsförvaltning pågår för att utveckla förskolor som tillgodoser behoven efter utbyggnad av flera detaljplaneprojekt inom stadsdelen. Detaljplanearbete pågår bland annat för förskola med sex avdelningar inom fastigheten Blackeberg 3:1 intill Björnsonsgatan, samt för en förskola med fem avdelningar vid Grundtvigsgatan. Sisab planerar också att uppföra en förskola strax öster om Blackebergsskolan.

#### **Sjukvård**

Vid Blackebergs torg finns en vårdcentral och vid Blackebergsbacken ligger Mälarbackens vård- och omsorgsboende med 282 lägenheter.

#### **Kommersiell service**

Vid Islandstorgets tunnelbanestation finns en drivmedelstation, en pizzeria, en biltillbehörsbutik och kiosker. I samband med genomförandet av detaljplanen för Islandstorget (laga kraft 2018) kommer det att tillkomma fler kommersiella funktioner i anslutning till tunnelbanestationen. På Blackebergs torg och anslutande gator finns en större livsmedelsbutik, restauranger, flera mindre butiker, apotek, frisör, bank, spelbutik, postombud med mera. Vid Ängbyplan finns restauranger och små närbutiker.

#### **Jämställdhet och trygghet**

I Blackeberg upplever både män och kvinnor otrygghet av olika anledningar och kvinnors oro eller rädsla för att bli utsatta är större än männens. Främst upplever både män och kvinnor oro att röra sig inom stadsdelen och hem från eller till tunnelbanan under dygnets mörkare timmar. Bland Södra Ängbys boende är otryggheten mindre.

#### **Gator och trafik**

##### **Gatunät**

Blackebergsvägen och Björnsonsgatan ingår i stadens huvudnät för biltrafik. I norr ansluter Blackebergsvägen till Bergslagsvägen som hör till stadens övergripande nät för biltrafik och i söder ansluter vägen till Gubbkärrsvägen – Drottningholmsvägen.

Genomfartstrafik förekommer mellan Drottningholmsvägen och Bergslagsvägen. Förutom att leda trafiken in till Blackeberg och Södra Ängby fungerar Blackebergsvägen även som en länk mot Nockeby och vidare över Nockebybron.

#### Biltrafik

Längs den del av Blackebergsvägen som går inom planområdet kör i dagsläget cirka 5700 fordon per dygn. De befintliga hastighetsgränserna på Blackebergsvägen är 30 km/h för delen mellan Bergslagsvägen och Björnsonsgatan och 50 km/h från Björnsonsgatan och söderut. Hastighetsbegränsningen längs Blackebergbacken är 30 km/h inom planområdet.

Under år 2021-2024 kommer hastighetsbegränsningarna i Bromma att ändras. För Blackebergsvägen föreslås hastigheten på sträckan mellan Björnsonsgatan och Blackebergbacken sänkas från 50 km/h till 40 km/h och för sträckan söder om korsningen Blackebergbacken/Blackebergsvägen föreslås sträckans fartbegränsning att öka från 50km/h till 60km/h. För den del av Blackebergsvägen som ligger norr om Björnsonsgatan kommer hastighetsbegränsningen på 30 km/h att kvarstå.

Det finns fyra olika typer av bilparkering inom området; parkering längs med gata, samlade ytparkeringar i olika dimensioner, parkeringsgarage samt parkering på egen tomt. I Södra Ängby sker parkering mer eller mindre uteslutande på egen tomt. I Blackeberg är det gratis att parkera längs med samtliga gator. Runt omkring flerbostadshusen finns större ytparkeringar ofta kombinerat med små enbilsgarage i marknivå. Nyare bostadshus har underbyggda parkeringsgarage som skall täcka de boendes behov av parkering.

#### Gång- och cykeltrafik

I Blackeberg och Södra Ängby sker cykeltrafik mestadels i blandtrafik och gående är hänvisade till trottoarerna. I naturområdena finns upptrampade stigar.

Bergslagsvägen och Bällstavägen är utpekade som primära pendlingsstråk i "Cykelplan för Stockholm". Blackebergsvägen ingår i huvudstråksnätet. Längs Blackebergsvägen finns en gång- och cykelbana men passagerna över Blackebergsvägen är få. Även kopplingarna ut mot naturområdena är anonyma och få till antalet. Bergslagsvägen är ett utpekat regionalt cykelstråk i Stockholms regionala cykelstrategi.



#### Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestationer är Islandstorget och Blackeberg som ligger längs tunnelbanans gröna linje. Två busslinjer passerar området längs Blackebergsvägen och Blackebergbacken; buss 113 som går mellan Sundbybergs torg och Blackebergs gård och buss 127 som går mellan Brommaplan och Nockebyhov. Det finns även en närtrafiklinje som bland annat passerar förbi vårdhemmet på Blackebergbacken.

#### Tillgänglighet

Naturmarken och de gångvägar som går i skogsområdena inom och i närheten av planområdet är generellt sett otillgängliga.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Någon miljöteknisk markundersökning har inte utförts. Vid Blackebergbacken har det påförts fyllningsjord för befintlig parkeringsyta vilket kan innebära att marken är förorenad med tungmetaller, olja eller andra organiska miljöföroreningar. Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet.

#### Luft

Luftkvaliteten är generellt god i området. Enligt översiktliga beräkningar är halten kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i luften inom planområdet mellan 15-24 µg/m<sup>3</sup> under ett årsmedeldygn. Miljökvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> ligger på 60 µg/m<sup>3</sup>. För partiklar (PM10) är miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Inom planområdet varierar halten PM10 under ett årsmedeldygn mellan 18 - 25 µg/m<sup>3</sup>. Halterna ligger generellt närmre de högre värdena längs med Blackebergsvägen och klingar av med ökat avstånd från vägen. Blackebergbacken har lägre halter av både PM10 och NO<sub>2</sub>. Miljökvalitetsnormerna för luft klaras därmed med god marginal inom planområdet.

#### Buller, vibrationer

De dominerande bullerkällorna inom planområdet kommer från trafiken längs Blackebergsvägen och Blackebergbacken. Den norra delen av planområdet berörs vid vissa tidpunkter även av buller från fotbollsplanen norr om Björnsonsgatan.

### Tunga transporter

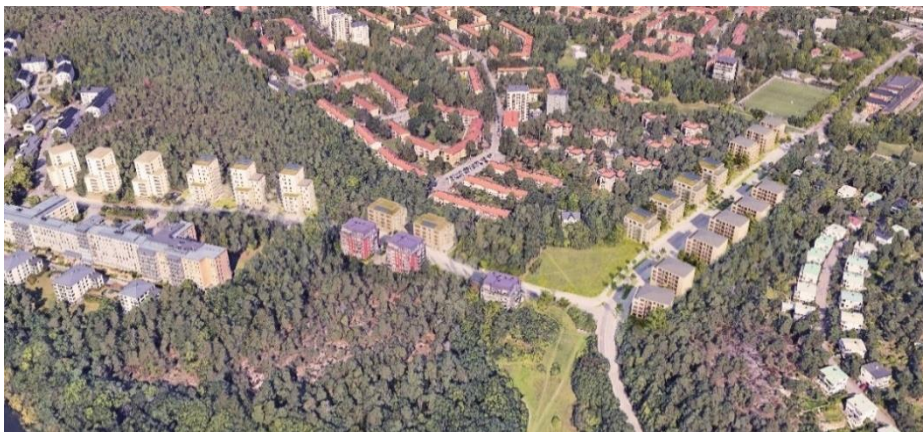
Byggmaterialleverantören Jehander har ett terminalområde för berg- och grusmaterial samt sand- och jordprodukter vid Tyska botten, vilket medför tung trafik på Blackebergsvägen.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

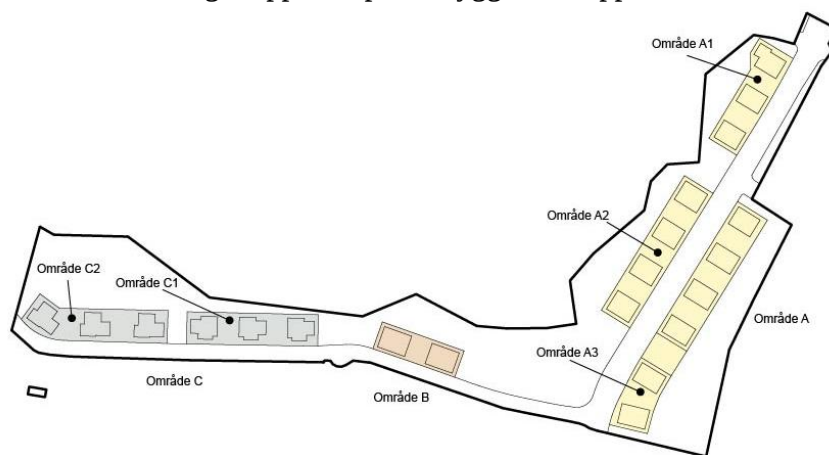
Förslaget innebär att 21 stycken friliggande flerbostadshus uppförs med totalt cirka 420 lägenheter. Placeringen av byggnaderna hämtar inspiration från Blackeberg och Södra Ängbys förhållande till naturmark. Alla byggnader placeras utmed gatorna Blackebergsbacken och Blackebergsvägen med en tre meter bred förgårdsmark och med huvudentré mot gata. Släpp mellan byggnader ansluter till naturmarkens topografi och vegetation och får inte skärmis av eller stängslas in. Bakom byggnaderna bibehålls större områden med höga naturvärden. För att minimera påverkan i bakkant mot naturmarken ska schaktmetod väljas så att arbete huvudsakligen sker inom kvartersmark. Strukturen med släpp mellan bebyggelsen och bevarad naturmark bidrar till att bevara spridningszoner vilket möjliggör för ekosystemtjänster. Träd som har ekologisk och estetisk betydelse skyddas med bestämmelse n3 i plankartan. Skalan är anpassad till de olika områdenas intilliggande bebyggelse och naturmarkens topografi. Naturmarken bakom bebyggelsen, släppen mellan byggnaderna samt förgårdsmarken framför blir den röda tråd som väver samman den nya bebyggelsen med Blackeberg och Södra Ängby. Naturmarken är framträdande i stadsbilden.



*Flygvy över föreslagen bostadsbebyggelse. Källa: Nyréns.*

Generellt ges en tydligare stadskaraktär längs de aktuella gatorna med gångstråk och flerbostadshus som samtliga tydligt vänder sig mot gata. Mellan bostäderna anordnas privata bostadsgårdar med i huvudsak vegetation och gemensamma uteplatser vilket regleras med bestämmelse n1 i plankartan. Förgårdsmarken regleras med n2 i plankartan och används till entrézon och cykelparkering men ska i möjligaste mån utgöras av vegetation/plantering. I de allmänna gröna släppen möjliggörs rörelse mellan bebyggelseområdena och naturmarken.

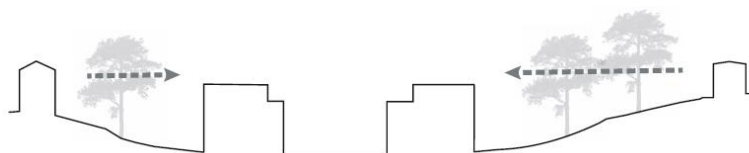
Längs med Blackebergsvägen, område A, föreslås våningsantalet vara i huvudsak i fyra våningar med en femte indragen våning vilket regleras med nockhöjd och minsta taklutning i grader. Vid Blackebergbackens östra del, område B, föreslås två byggnader som förhåller sig till intilliggande flerbostadshus i söder och den lägre bebyggelsen med radhus i norr. Mot flerbostadshusen föreslås fem våningar och mot radhusen/gångstråket är översta våningen indragen. Område C mitt emot sjukhusbyggnaden förhåller sig till sjukhusbyggnadens gavlar och föreslås med en skala om fem till tio våningar uppdelat på tre byggnadskroppar.



*Delområden som används vid beskrivningen av förslaget.*

#### Område A (plankarta del 1)

Inom området planeras för sammanlagt drygt 210 lägenheter. De 13 byggnaderna inom område A längs med Blackebergsvägen föreslås som friliggande flerbostadshus med i huvudsak fyra våningar samt med en femte indragen våning. Höjderna förhåller sig till dalgången med en byggnadsskala som underordnar sig riksintresset med Södra Ängbys villor och Blackebergs stjärnhus som ligger på dalgångens ömse höjdryggar.



## Ny bebyggelse

*Sektion som förklarar bebyggelsens förhållande till Södra Ängby och Blackeberg. Höjdmässigt följer den nya bebyggelsen dalens form och konkurrerar inte med de befintliga flerbostadshusen på höjden. Illustration från Nyréns.*

Den lägre skalan om fyra våningar mot gata syftar till att anpassa skalan till den sluttande dalgången och skapa en mänsklig skala i gatumiljön med ett våningsantal som känns igen från flerbostadsområdet Blackeberg. Två av byggnaderna är lägre än övriga för att förhålla sig till befintliga byggnaders skala. Bebyggelsen är enkel i sin kubiska form med en detaljrikedom som inspirerats av Södra Ängby och Blackeberg. Fönstersättningen är strikt och rytmisk. Byggnaderna föreslås med ett ljust tegel i en varm kulör, ett material som känns igen från Blackeberg och som samtidigt ger området ett eget uttryck och en egen identitet.



*Elevation som visar föreslagen bebyggelse öster om Blackebergsvägen (område A3), nedanför Södra Ängbys villaområde. Illustration från Nyréns.*



*Elevation som visar föreslagen bebyggelse väster om Blackebergsvägen (område A2 och A1), nedanför Blackebergs stjärnhus. Illustration från Nyréns.*

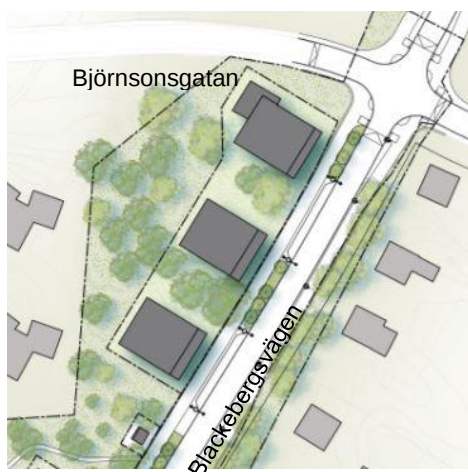
De gröna släppen mellan bebyggelsen blir husens bostadsgårdar som i huvudsak ska gestaltas med återskapad natur som ansluter i nivå till allmän platsmark. Balkongernas djup regleras till maximalt 1,5 meter mot gårdarna på kvartersmark för att inte inkräkta för mycket på gårdarna mellan byggnaderna. Mot allmän platsmark medges en utkravning från fasad på 1,6 meter. Gårdarna föreslås med olika funktioner som grillplats, odling, lek med mera. För att

minimera mängden hårdgjorda ytor ska gårdarna i huvudsak utgöras av vegetation. Tyst uteplats anordnas på de enskilda balkongerna.

#### Område A1 och A2

De gröna släppen mellan bebyggelsen är om cirka 17,3-17,5 meter och möjliggör sikt upp mot stjärnhusen och in mot naturmarken. Ett bredare grönsläpp med allmän platsmark föreslås om cirka 42 meter mellan område A1 och A2.

Inom område A1 planeras samtliga byggnader innehålla både bostadskomplement och bostäder i bottenvåning. Entréområdet föreslås gestaltas med ett större indrag i fasad som markerar husets entré och skapar en väderskyddad plats. Entrépartiet föreslås i oljad ek. Den översta våningen är indragen för att bryta ner skalan mot vägen samtidigt som den ger terrasser för lägenheterna högst upp i huset. Balkongerna föreslås delvis indragna i fasad av estetiska skäl och för att klara kraven om tyst uteplats. De nedersta balkongerna som möter marken föreslås utformas som förhöjda terrasser med tegelmur. Tak och stuprör föreslås i ljusgrå plåt och fönster föreslås i en kopparliknande brun kulör.



*Illustrationsplan över område A1 till vänster och vy från Blackebergsvägen söderut i mötet Blackebergsvägen/Björnsonsgatan med förslag på möjlig utformning. Illustration från Tengbom/Stockholms stad och perspektivbild från Nyréns.*

Byggnaden längst i norr i området föreslås med en lägre skala (tre våningar med en fjärde indragen våning) än övriga två för ett mjukare möte med Södra Ängbys skala. Byggnaden föreslås även med en funktionalistiskt inspirerad lägre utbyggnadsdel för att bryta ner skalan ytterligare. Byggnaden dras även tillbaka från Björnsonsgatan och lämnar en bredare förgårdsmark i norr som kopplar till förgårdsmarken längs med Carl Larssons väg norr om



Södra Ängbys villor. Övriga två byggnader föreslås med fyra våningar och en femte indragen våning.

Inom område A2 föreslås bostädernas bottenvåning mot gata med gemensamma utrymmen som kan ha en uppglasad fasad mot Blackebergsvägen för att bidra till ett tryggt gaturum.

De fyra byggnader som föreslås i område A2 har alla samma våningsantal med fyra våningar och en femte indragen. Balkongerna är delvis inglasade för att klara kraven om tyst uteplats. I byggnadernas detaljering föreslås bland annat utstickande tegelband och entrédörr i trä.



*Till vänster illustrationsplan över område A2 (Tengbom/Stockholms stad), till höger vy från norr med förslag på möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration från Nyréns.*

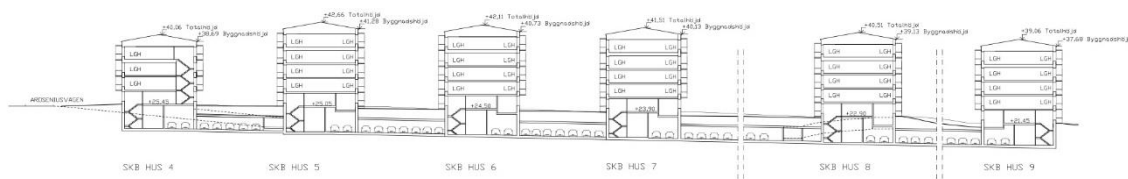
### Område A3

Byggnaderna placeras med släpp mellan bebyggelsen om cirka 18,3 meter som möjliggör sikt upp mot Södra Ängby och in mot naturmarken. Vid de två sista bostadshusen i söder varierar släppet mellan cirka 16,5 till cirka 20,3 meter. Det större släppet mellan bebyggelsen är på cirka 28 meter. Intill Aroseniusvägen föreslås ett flerbostadshus med tre våningar med en indragen fjärde våning för att förhålla sig till den lägre byggnadsskalan med villor som omger platsen i norr och öster. Förgårdsmarken mot Aroseniusvägen har samma bredd, 3 meter, som resterande förgårdsmark mot gatan. En smal remsa med naturmark skiljer förgårdsmarken från körbanan på Aroseniusvägen. I övrigt föreslås samtliga byggnader på fyra våningar med en femte indragen våning. Gestaltningen för byggnaderna är samma som för område A1 (se beskrivning på s. 20 under rubrik *Område A1 och A2*).



*Illustrationsplan över område A3. Riktning åt norr till höger. Illustration från Tengbom/Stockholms stad.*

Under samtliga sex byggnader finns ett underbyggt garage för ca 109 parkeringsplatser som försörjer hela område A med parkeringsplatser för bil.



*Längdsektion genom förslag på garage som försörjer området med parkeringsplatser. Illustration från Nyréns.*

In- och utfart är placerad mot Aroseniusvägen, mur och staket medges här med bestämmelse f5 i plankartan. Mellan bebyggelsen finns ett större släpp med en allmän gångväg ovanpå på bjälklaget till garaget.

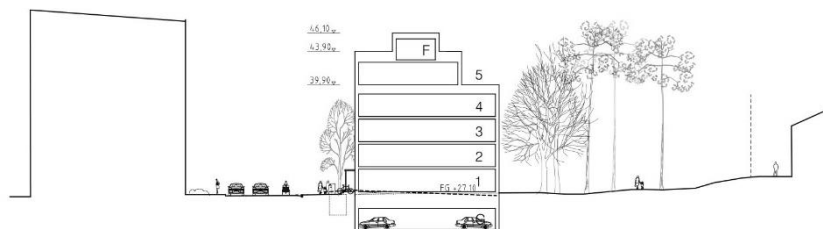


*Till vänster vy från Blackebergsvägen norrut med parkrum till vänster, del av område A2 bakom och del av område A3 längst fram i bilden till höger. Till höger vy från Blackebergsbacken upp mot Blackebergsvägen med parkrum till höger.*

*vänster och del av område A3 i fonden. Bilderna redovisar förslag på möjlig utformning. Illustrationer från Nyréns.*

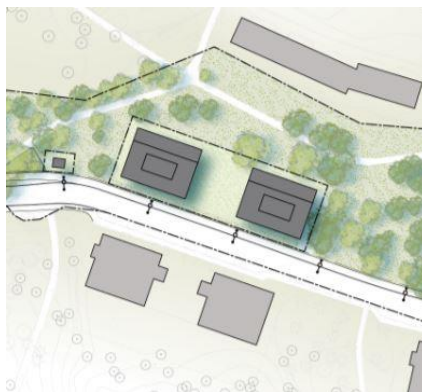
### Område B (plankarta del 2)

De två föreslagna byggnaderna inom område B placeras mittemot två befintliga punkthus söder om Blackebergsbacken. Byggnaderna innehåller cirka 35 stycken lägenheter. Bebyggelse föreslås med fyra våningar samt en femte indragen våning som regleras med nockhöjder i plankartan. Höjden om fem våningar knyter an till de befintliga flerbostadshusen som är på sex våningar med en sjunde indragen. Mot norr, intill ett allmänt stråk som angränsas av radhus i två våningar, föreslås fyra våningar.



*Sektion med befintliga flerbostadshus till vänster, föreslagen bebyggelse med underbyggt garage i mitten och en skynt av de befintliga radhusen till höger. Illustration från Nyréns.*

Fasad föreslås i en puts i en varm kulör som regleras med bestämmelse f2 på plankartan. Material och kulör harmoniserar med den nya bebyggelsen som fortsätter västerut på Blackebergsbacken. Sockelvåningen föreslås vertikalt mönstrad i avvikande material och kulör mot fasaden. Kulören som föreslås är en mellanmörk bruten kulör. Takplåt och takkrön föreslås i liknande kulör som sockelvåningen. Entrén är något indragen och är klädd i mörkt trä.



*Till vänster illustrationsplan över område B (Tengbom/Stockholms stad), till höger vy från Blackebergsbacken västerut med den föreslagna bebyggelsen till*



*höger i bild och en skymt av de befintliga byggnaderna till vänster i bild.  
Illustration från Nyréns.*

Under byggnaderna finns ett garage som rymmer cirka 20 stycken parkeringsplatser. Nedfart till garaget ligger öster om bebyggelsen dikt an byggnaden. Mur och/eller staket medges vid garagenedfarten genom bestämmelse f5 i plankartan. Ovan garagets bjälklag, i släppet på cirka 17,5 meter mellan byggnaderna, finns husens bostadsgård. Gården gestaltas i huvudsak med vegetation som hämtar karaktärsdrag från naturmarken. Funktioner som lektyta och uteplats placeras som satelliter för att minimera andelen hårdgjord yta. Dagvatten från tak, gård och omkringliggande ytor går att fördröja och rena i magasin och i avsedda planteringar. På den indragna femte våningen finns en gemensam uteplats i form av en tyst och tillgänglig takterrass.

#### Område C (plankarta del 2)

I området mittemot Blackebergs sjukhus föreslås sex byggnader med en skala på fem, sju och tio våningar. Byggnaderna är en tolkning av Blackebergs stjärnhus där varje byggnad består av tre volymer med olika våningsantal. Byggnaderna är uppbrutna i tre huskroppar för att bryta ner volymen och ge byggnaden spänst och högre sthet. Den lägsta skalan om fem våningar är placerad mot gata och förhåller sig till sjukhusbyggnadens gavlar som är i samma höjd och som vänder sig mot Blackebergsbacken. Byggnaden trappar sedan upp i höjd mot skogsområdet med sju våningar som avslutas med tio våningar. Entréerna till byggnaderna nås via pelararkader som markerar bostadsentréerna.



*Elevation som redovisar de föreslagna tre volymerna inom varje byggnad med skogen bakom. Till vänster i bild skymtar befintlig bebyggelse och till höger skymtar föreslagen bebyggelse inom område B. Illustration från Nyréns.*

Mellan samtliga flerbostadshus finns privata bostadsgårdar. De gröna släppen ska i huvudsak gestaltas med återskapad natur som ansluter i nivå till allmän platsmark. Gårdarna föreslås med olika funktioner som grillplats, odling, lek med mera. För att minimera

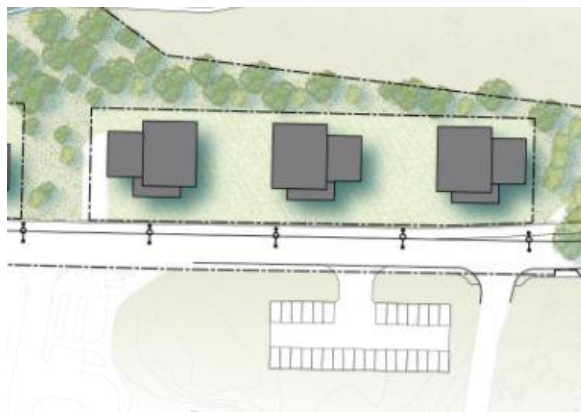
upplevelsen av hårdgjorda ytor placeras funktionerna likt små satelliter.



*Situationsplan över område C. Illustration från Tengbom/Stockholms stad.*

### Område C1

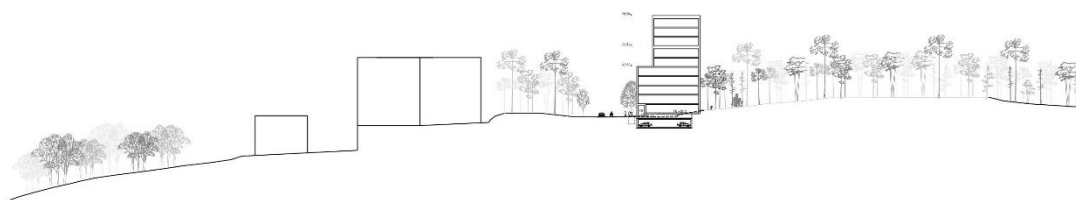
Inom området planeras för sammanlagt cirka 87 lägenheter. Byggnadskropparna som föreslås inom området är disponerade så att gårdsrummen öppnar sig mot gatan i söder för att undvika mörka platser och stödmurar. Fasad föreslås i puts i en ljus brun bruten kulör vilket regleras med bestämmelse f1 i plankartan. Bottenvåningen avviker i material och kulör och föreslås med en mönsterverkan i horisontell riktning. Tak och takkrön föreslås i samma material och kulör som sockelvåningen. Fasaden i entréområdets arkaddel föreslås i ljusare trä för att ge en varm och ombonad känsla.



*Till vänster illustrationsplan över område C (Tengbom/Stockholms stad), till höger vy mot öster, med förslag på möjlig utformning, med det allmänna släppet mellan område C1 och C2 i vänsterkant. Illustration från Nyréns.*

Under samtliga byggnader föreslås ett garage med cirka 39 parkeringsplatser. Längst i väster bredvid byggnaden ligger nedfart till garaget som föreslås med en omgärdande mur med samma pinnräcke som återfinns i andra delar av byggnaden. Mur och staket medges med bestämmelse f5 i plankartan. Ovanpå garaget, mellan byggnaderna, finns bostadshusens bostadsgårdar. Båda bostadsgårdar mäter cirka 17,5 meter från fasad till fasad.

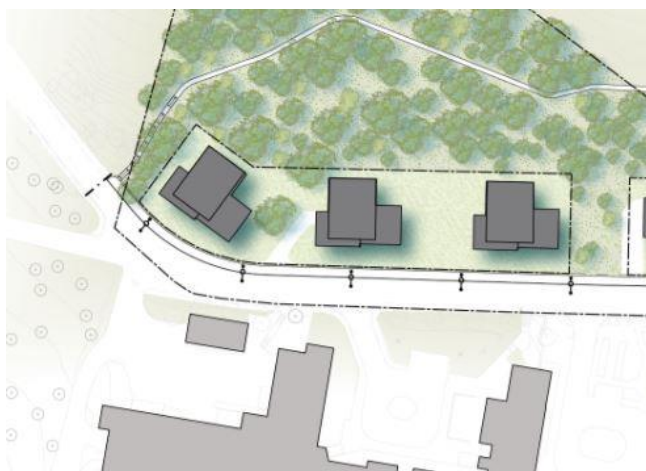
På en av gårdarna finns det en tillgänglig ramp upp till den gemensamma uteplatsen. Tyst uteplats finns i form av en tillgänglig takterrass på sjunde våningen. Dagvatten från tak, gårdar och omkringliggande ytor går att fördröja och rena i magasin och i där för avsedda planteringar.



*Sektion som redovisar föreslagen bebyggelse tillsammans med befintlig bebyggelse och topografi. Illustration från Nyréns.*

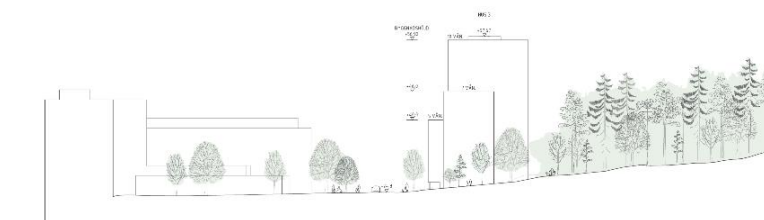
#### Område C2

Inom området planeras för sammanlagt cirka 90 lägenheter. Byggnadskropparna ligger i ett relativt kraftigt suterrängläge och föreslås i puts i en ljust brun och varm nyans vilket regleras med bestämmelse f1 i plankartan. Sockelvåningen föreslås med en infärgad, mörkbrun brädgjuten betong som relaterar till naturmarken. Vissa gestaltningselement lånas från den intilliggande Ljunglöfska villan till exempel mörkbruna fönster och friser, en tydlig sockel, arkad vid entré och omsorgsfull detaljering.



*Till vänster situationsplan över område C2 (Tengbom/Stockholms stad), till höger vy från mot nordväst med förslag på möjlig utformning. Illustration från DinellJohansson.*

Under de två östra byggnaderna finns ett underbyggt garage med cirka 45 parkeringsplatser. Garagenedfarten löper i marklutningens riktning närmast den västra fasaden till den mittersta byggnaden. Mur och/eller staket medges vid garagenedfarten med bestämmelse f5 i plankartan. Gården mellan byggnaderna längst i väster är inte underbyggd vilket ger förutsättningar för plantering av större träd. Släppet mellan fasaderna varierar mellan cirka 13 meter till cirka 20 meter. Bostadsgården ovan bjälklaget är cirka 19,5 meter fasad till fasad. På dessa gårdar medges mindre avskärmning om så är nödvändigt för att klara kraven om tyst uteplats med bestämmelse f6 på plankartan.



*Sektion som redovisar föreslagen bebyggelse tillsammans med befintlig bebyggelse och topografi. Illustration från DinellJohansson.*

## Vård

Sydväst om Blackebergsbacken ligger Blackebergs serviceboende. I dagläget har fastighetsägaren Micasa ett tidsbegränsat bygglov för en mindre utbyggnad för utökning av boendets kök. Planen möjliggör en permanent utbyggnad som regleras med D (vård) och en högsta nockhöjd om 23,5 meter i plankartan.

## Park och allmän platsmark

Mellan område A1 och A2 finns ett allmänt grönsläpp om cirka 42 meter. I släppet kommer ett nytt gångstråk med en terrängtrappa ersätta de befintliga stigarna och möjliggöra förbindelse mellan Aroseniusvägen/Blackebergsvägen och Blackebergs



stjärnhusområde. I släppet kommer även en ny elnätsstation ersätta den befintliga.

*Till vänster det gröna släpp som skapas mellan område A1 och A2, med gångväg och en ny elnätsstation.*



I korsningen mellan Blackebergsvägen och Blackebergbacken planeras det för en kvarterspark. Då bostadsbebyggelse i natur inte erbjuder lika mycket närlek vid byggnaderna, till skillnad mot till exempel kvartersgårdar, placeras denna närrekreation i en gemensam park istället. Det asfalterade stråket som går från Södra Ängby och bakom bebyggelsen öster om område A3 kommer att ersättas med ett gångstråk av stenmjöl. Stråket fortsätter sedan över Blackebergsvägen in mot skogen norr om Blackebergbacken, dikt an den nya kvartersparken.



*Gemensam park norr om korsningen Blackebergsvägen/Blackebergbacken. Till höger i illustrationen syns gångvägen som får en ändrad sträckning och passerar mellan bebyggelsen. Illustration från Tengbom/Stockholms stad.*

Väster om Blackebergbackens föreslagna bebyggelse (område C, plankartan del 2) planeras för en terrängtrappa och ett nytt stråk som kopplar från huvudstråket i skogen norr om Blackebergbacken ner mot Ljunglöfska villan och badplatsen vid Mälaren. Mellan bebyggelsegrupperna inom område B och C finns ett mindre och ett större allmänt grönsläpp som möjliggör rörelse mellan gatan och in mot naturområdet.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Blackebergsvägen omvandlas till en stadsgata med kantstensparkering, trädrad, gång- och cykelbana. Blackebergbacken utökas med trottoar även mot norr vilket saknas i dagsläget.

#### **Biltrafik**

Bilparkering för den nya bebyggelsen försörjs av fyra stycken garage under mark som totalt rymmer cirka 213

parkeringsplatser. Tre av garagen ligger vid Blackebergsbacken och ett ligger vid Blackebergsvägen.

En del av den parkering som i dagsläget finns vid område C1 ersätts av en mindre parkering inom fastigheten Blackebergs gård, främst avsedd för Mälarbackens vårdboende.

#### Gång- och cykeltrafik

Längs med Blackebergsbacken föreslås en ny gångväg norr om vägen, invid den tillkommande bebyggelsen. Cykeltrafik föreslås ske i blandtrafik även fortsättningsvis. Längs med Blackebergsvägen föreslås nya gång- och cykelvägar utmed bägge sidorna av vägen. Cykelbanorna planeras för en standard motsvarande huvudcykelstråk.

För tillkommande bebyggelse finns ett krav att ordna cykelparkering motsvarande 2,5 cykelplatser per lägenhet. Platserna placeras i förgårdsmark och i cykelrum, antingen i byggnadernas entrévåningar eller i garage.

#### Kollektivtrafik

Två busslinjer trafikerar planområdet, linje 113 och närtrafikens linje 909. Närmaste tunnelbanestationer är Islandstorget och Blackeberg, omkring 350 respektive 600 meter från planområdets norra delar.

#### Tillgänglighet

Tillkommande bebyggelse får tillgängliga entréer mot gatan. Samtliga garage får hiss och därmed kan parkeringsplatser för rörelsehindrade skapas i garagen. För de delområden där garage inte finns, område A1, A2 och västra huset inom område C2, kan parkering för rörelsehindrade skapas på gatan inom 25 meter från entrén.

Lutningen på Blackebergsvägen och Blackebergsbacken kommer att förbättras eftersom lutningen kommer bli jämnare och något lägre i de delar där busshållplats och angöring planeras. Blackebergsvägen kommer ha en lutning mellan 1 % - 3,7 % och Blackebergsbacken en lutning mellan 1 % - 6,9 %.

#### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom detaljplaneområdet finns en befintlig pumpstation (område B) som kommer utökas i djupled.

#### El/Tele

En befintlig elnätsstation vid Blackebergsvägen (område A1) kommer att ersättas med en ny på intilliggande plats. En ytterligare elnätsstation kommer att uppföras vid Blackebergbacken, väster om område B, för att kunna försörja den nya bebyggelsen.

#### Energiförsörjning

Inom planområdet finns tillgång till fjärrvärme. Inom område A2, B och C1 planeras för solpaneler på delar av takytorna. I markanvisningen finns också krav på energieffektiva byggnader.

#### Avfallshantering

Längs med Blackebergbacken, i område B och C, planeras för bottentömmande kärl. I område A, utmed Blackebergsvägen, föreslås kärl för avfallshantering. Bottentömmande kärl är inte möjligt i detta läge på grund av lyft över gång- och cykelstråket. Ett alternativ till kärl är mobil sopsug. Denna typ av sophantering innebär dock stora ingrepp i den förgårdsmark och mark mellan byggnaderna som är tänkt att vara gröna och där befintliga träd avses sparas. De tre olika delområdena är även relativt små sett till antalet lägenheter, och mobil sopsug bedöms inte heller vara rimligt ur denna aspekt.

#### Räddningstjänst

En av de viktigaste förutsättningarna för planen är att spara värdefull naturmark och vissa befintliga träd. Detta innebär att det inte går att komma åt alla byggnader via räddningstjänstens stegbilar. Därför planeras samtliga tillkommande byggnader med Tr2-trapphus. Krav på brandsäkerhet i ny bebyggelse ställs i Boverkets byggregler (BBR) och regleras därför inte ytterligare i detaljplanen.

### Konsekvenser

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som

åsyftas i PBL(2010) 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**

Större delen av den naturmark som tas i anspråk för bebyggelse är gräsytor och ädellövskog öster om Blackebergsvägen och barrskog eller blandskog öster om Blackebergsvägen och längs Blackebergbacken. Konsekvenserna av exploateringen är att ett större antal träd, främst tall och mindre lövträd, kommer att behöva tas ner inom det som föreslås bli kvartersmark. Ett antal större träd, främst tallar, avses bevaras inom kvartersmark på de delar där garage inte anläggs under bebyggelsen. Dessa markeras med n3 i plankartan och får inte fällas.

En av utgångspunkterna i planarbetet har varit att bevara så mycket naturmark som möjligt i släppen mellan bebyggelsegrupperna och på gårdarna mellan husen. För att kunna bevara naturmark i möjligaste mån så har förgårdsmarken begränsats till 3 meter.

Den del av planområdet som idag utgörs av parkering intill Blackebergbacken kommer efter ett genomförande av planen att bli gröna gårdar med växtlighet. Parkering för tillkommande bebyggelse sker under byggnaderna och gårdar för att i möjligaste mån undvika att ta naturmark i anspråk.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens



genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Området som tas i anspråk för bebyggelse utgörs i dag till största del av naturmark. En mindre del av planområdet längs Blackebergsbacken utgörs av hårdgjorda parkeringsytor. Exploateringen av naturmark innebär att genomsläppliga ytor hårdgörs och att dagvattenflöden och föroreningsmängder kommer att öka. Åtgärder inom kvartersmark föreslås i form av växtbäddar och växtbeklädda tak för både rening och fördröjning av dagvatten. Föreslagna åtgärder räcker för att fördröja 20 mm nederbörd och följer därmed Stockholms stads riktlinjer för dagvattenhantering vid nybyggnation.

Trots åtgärderna kommer föroreningsbelastningen från blivande kvartersmark att öka något för recipienten Mälaren-Fiskarfjärden, jämfört med befintlig markanvändning. Mängderna föroreningar är dock små och exploateringen bedöms inte medföra någon risk att enskilda kvalitetsfaktorer får en sänkt klassning. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

För den del av planområdet som utgörs av allmän platsmark, i form av parken vid korsningen Blackebergsvägen/Blackebergsbacken samt gatumark längs Blackebergsvägen och Blackebergsbacken, kommer åtgärder att vidtas för att rena och fördröja dagvattnet. I parken kommer växtbäddar att anläggas för fördröjning och rening av dagvatten. Längs Blackebergsbacken kommer underjordiska fördröjningskanaler att anläggas. Utmed Blackebergsvägen kommer skelettjordar att anläggas för att fördröja och rena dagvatten. Inom de delar där detta inte är möjligt kommer istället fördröjningskanaler att anläggas, på samma sätt som längs Blackebergsbacken. Åtgärderna inom allmän plats kommer att medföra att föroreningsbelastningen på Mälaren-Fiskarfjärden kommer att minska.

Då Stockholms stad planerar för ett duplikatsystem med separata dagvattenledningar istället för kombinerade spill- och dagvattenledningar i den norra delen av planområde, kommer belastningen på ytvattenförekomsten Judarn att öka något. Samtidigt innebär förändringen att belastningen på det kombinerade avlopps nätet kommer att minska liksom risken för

breddning. Den ökade belastningen på Judarn från område A1 bedöms vara marginell och inte påverka möjligheten att nå miljökvalitetsnormen.

### **Landskapsbild och stadsbild**

Stadsbilden kommer att påverkas genom att idag obebyggd naturmark bebyggs. Karaktären på Blackebergsvägen förändras då gatan får dubbelsidig bebyggelse och utformas så att gående och cyklister ges mer utrymme och får tryggare passager. Det kan förutom det allmänna bostadsbehovet, motiveras av att Blackebergsvägen är något av ett huvudstråk i förbindelsen norrut då Blackebergsvägen fortsätter över Bergslagsvägen och blir Bällstavägen som fortsätter över till Sundbyberg. Den föreslagna bebyggelsestrukturen längs Blackebergsvägen är anpassad efter topografin och den visuella upplevelsen av landskapsformerna bevaras. Tack vare släppen mellan bebyggelsen blir skillnaden i topografi mellan dalgången och bergsryggarna fortfarande tydligt läsbar. Byggnadernas höjd följer dalens form och för att inte konkurrera med de befintliga byggnaderna på höjderna. Byggnaderna närmast befintliga villor är lägre och grundare än övriga nya byggnader för att på ett bra sätt möta villabebyggelsens skala.

Den föreslagna bebyggelsen vid Blackebergsbacken binder samman dagens relativt isolerade grupper med flerbostadshus och bidrar på så vis till en mer sammanhållen stads- och gatumiljö. Byggnaderna längs västerut föreslås som tre volymer där den lägsta om fem våningar förhåller sig till sjukhusbyggnadens flyglar i samma skala. Denna del av planområdet ligger längre från befintlig bostadsbebyggelse och marken är på flera ställen kuperad. I denna del bedömer stadsbyggnadskontoret att bebyggelsen kan få sticka upp högre än vid de mer känsliga delarna i östra delen av Blackebergsbacken och längs Blackebergsvägen. Byggnaderna österut förhåller sig till byggnadernas skala på motsatt sida vägen och till radhusens skala på Holbergsgatan. Liksom vid Blackebergsvägen planeras gröna släpp mellan byggnaderna som möjliggör läsbarhet av landskapet mellan bebyggelsen. Gatan får en ny trottoar på norra sidan som idag saknas och ger tryggare samt bättre möjligheter för gångtrafikanter.

Stadsbyggnadskontoret anser att projektet ger ett viktigt tillskott med bostäder i en kollektivtrafiknära del av staden. Förslagets bebyggelse skapar en tydligare sammankoppling mellan

områdena Blackeberg och Södra Ängby och bidrar till en mer sammanhållen stads- och gatumiljö. Den gröna karaktären med förgårdsmark, gröna släpp och kransar av grön vegetation mellan bebyggelsen ansluter också till de intilliggande stadsdelarnas karaktär, och knyter dem samman.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Staden bedömer att planförslaget inte orsakar påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård, Södra Ängby. Planförslaget berör utkanten av riksintresset och påverkar delar av den grönyta som ligger mellan bebyggelsen längs Börjesonsvägen i västra delarna av Södra Ängby och Blackebergsvägen. Tillkommande bebyggelse längs Blackebergsvägen anpassas i höjd och skala för att inte sticka upp ovanför befintliga villor. Planförslaget påverkar inte uttrycken för riksintresset då bebyggelsen i Södra Ängby med tomter, husplaceringar och befintliga hus inte berörs av den planerade bebyggelsen längs Blackebergsvägen. Den trädbevuxna delen av grönytan mellan villorna på Börjesonsvägen och Blackebergsvägen planläggs som naturmark och säkerställer därmed en grönskande miljö väster om villorna.

I förslaget bibehålls Blackebergs tidstypiska planstruktur med sammanlänkande gångstråk mot omgivande grönområden och gröna släpp med naturmark mellan bebyggelsegrupperna. De gröna kransar av naturmark som omger Blackeberg och Södra Ängby smalnas delvis av, men bevaras till så stor del att stadsdelarna även fortsatt blir avläsbara som avgränsande stadsdelar. Husens placering relaterar till omgivningen och skapar genomsikt till naturmark och äldre bebyggelse så att denna blir fortsatt synlig från gatan.

Det äldre kulturlandskapet framför den äldre villan i fonden av Tyska botten lämnas fritt från bebyggelse och förädlas som park i den nya strukturen.

Längs Blackebergsbacken är de föreslagna husens volymverkan, kulör och skala anpassad till den bebyggelse de möter längs gatan. Samtidigt skapar de tillsammans en ny och tydlig årsring.

### **Jämställdhet och trygghet**

Ett tillskott av bostäder kommer att öka genomströmningen av människor. Fler människor som rör sig inom området ökar tryggheten och framförallt känslan av trygghet för både män och kvinnor. Genom att omvandla en obefolkad plats till ett bebott

gaturum med entréer som ansluter direkt till gatan kan den upplevda tryggheten öka.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Buller från trafik på Blackebergsvägen innebär att utformningen av bebyggelsen i planområdets östra del blir viktig för att klara riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216). En bullerutredning har tagits fram för HSB:s och SKB:s bebyggelse, område A1, A2, A3, B och C1, av Acoustic Consulting and Design (2018-09-18). En komplettering har tagits fram för område A2 av Åkerlöf och Hallin (2019-03-28) och för område A1 och A3 av Acoustic Consulting and Design (2019-05-09). För Primulas bebyggelse längst i väster utmed Blackebergbacken har en bullerutredning tagits fram av Realistic Form Noise (2018-08-20)

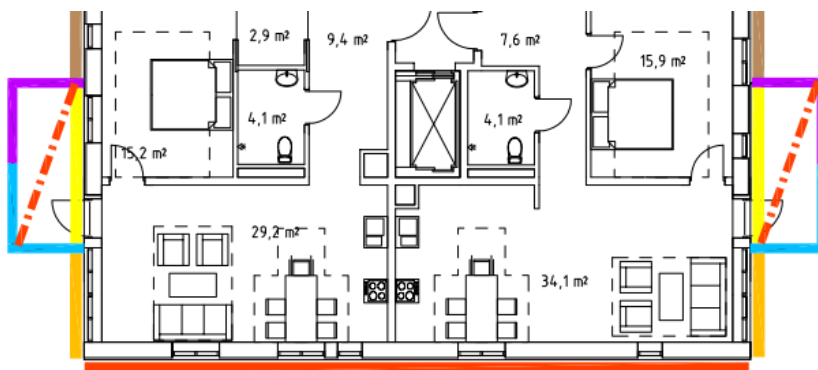
#### *Blackebergsvägen*

Bullret vid fasaden närmast Blackebergsvägen uppgår till mellan 61 och 63 dB(A) ekvivalent ljudnivå för samtliga byggnader som planeras längs med Blackebergsvägen. Detta innebär att lägenheter under 35 kvm kan placeras mot Blackebergsvägen. Större lägenheter (>35 kvm) kräver att en bullerdämpad sida skapas och att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en bullerdämpad sida med maximalt 55 dB(A) ekvivalentnivå. Detta regleras med hjälp av planbestämmelser för att säkerställa att riktvärdena i trafikbullerförordningen inte överskrids.



*Illustration över beräknad bullernivå för område A1, ekvivalentnivå.  
Illustration från ACAD.*

Bullerskyddade uteplatser kan skapas på enskilda balkonger med ljudabsorbent i balkongtaken, täta räcken och viss (<50%) inglasning. Balkongerna och takterrasser får då bullernivåer som underskrider 50 dB(A) ekvivalent nivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.



**Förklaring:**

- - - - - Ljudabsorbent i balkongtak
- Våningshög bullerskyddsskärm
- Tätt räcke

**Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad**

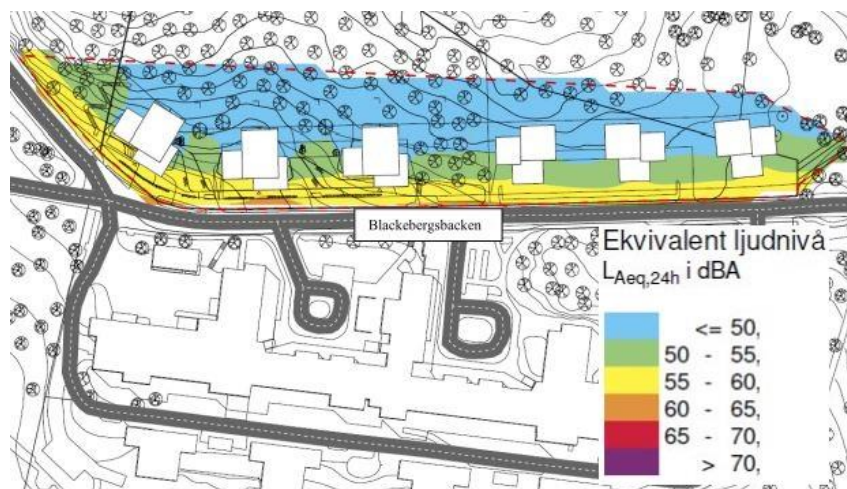
Frifältsvärde

- 56 – 60 dB(A)
- 51 – 55 dB(A)
- ≤ 50 dB(A)

*Illustration, bullerskyddade balkonger utgör tillgänglig och bullerskyddad uteplats vid Blackebergsvägen. Illustration från Åkerlöf Hallin Akustik.*

**Blackebergsbacken**

Längs med Blackebergsbacken uppgår den ekvivalenta ljudnivån till mellan 55 och 57 dB(A) vid den mest utsatta fasaden. Detta innebär att riktvärdena för buller vid fasad klaras för både små och stora (>35 kvm) lägenheter utan några krav på utformning.



*Illustration över beräknad bullernivå för område C, ekvivalentnivå. Illustration från Realistic Form Noise.*

På gårdarna mellan husen och på balkongerna överskrids riktvärdena om maximal ljudnivå på 70 dB (A) för uteplats. För balkonger mot Blackebergsvägen kan även den ekvivalenta ljudnivån överskrida 50 dB (A). Balkonger och uteplatser mellan husen klarar riktvärdena för uteplatser med avseende på den ekvivalenta ljudnivån.

Gemensamma uteplatser som klarar riktvärden för buller finns på de terrasser som skapas på taket av 7-våningsdelarna och vid den indragna våningen på byggnaderna i Blackebergbackens östra del, område B plankarta del 2. Ett alternativ till gemensamma bullerskyddade uteplatser kan utgöras av de enskilda lägenheternas balkonger. I vissa lägen kan balkongerna kräva delvis inglasning eller absorbenter/täta räcken för att klara både ekvivalent och maximal ljudnivå på 50 dB(A) respektive 70 dB(A).

För de tre husen längst i väster på Blackebergbacken, område C2, plankarta del 2, kan gemensamma bullerskyddade uteplatser kan skapas på gårdarna mellan husen. Beroende på avståndet från uteplatsen till Blackebergbacken kan någon form av bullerskyddande avskärmning krävas. Ett alternativ är att skapa en tillgänglig och bullerskyddad gemensam uteplats på taket på 7-våningsdelen, i likhet med den uteplats som planeras för delområde C1.

#### Översvämningsrisker

Tillkommande bebyggelse i planförslaget ligger inte inom någon lokal lågpunkt med risk för översvämning. Bebyggelsens placering med höjdsättning över gatunivå innebär att dagvatten vid skyfall avleds via angränsande vägar. Området ligger omkring +19 meter över nollplanet och riskerar därmed inte att översvämmas vid framtida stigande havsnivåer.

#### Ljusförhållanden



*Vårdagjämning kl. 09.00*



*Vårdagjämning kl. 12.00*



*Vårdagjämning kl. 15.00*



*Vårdagjämning kl. 17.00*



*Midsommar kl. 09.00*



*Midsommar kl. 12.00*

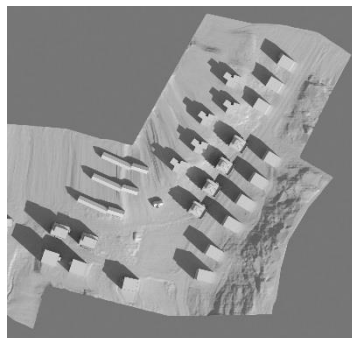


*Midsommar kl. 15.00*

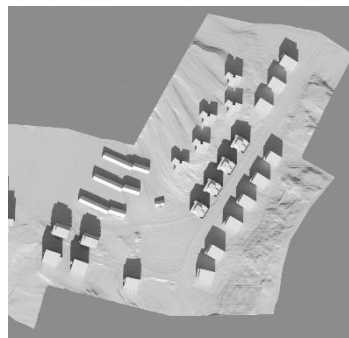


*Midsommar kl. 17.00*

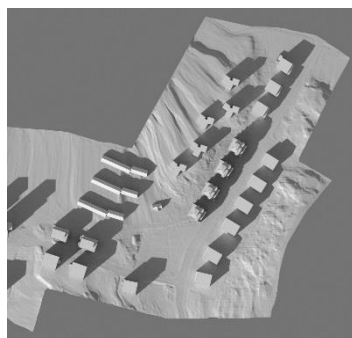




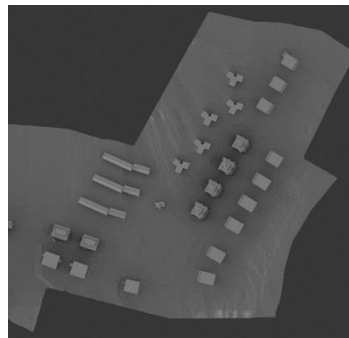
*Vårdagjämning kl. 9*



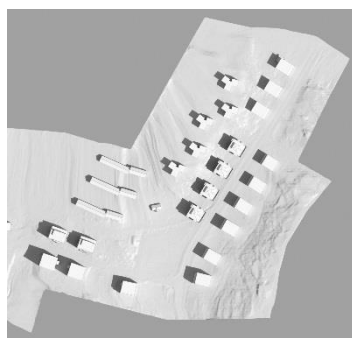
*Vårdagjämning kl. 12*



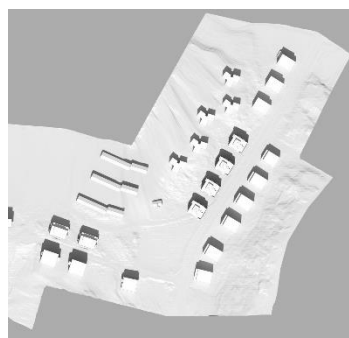
*Vårdagjämning kl. 15*



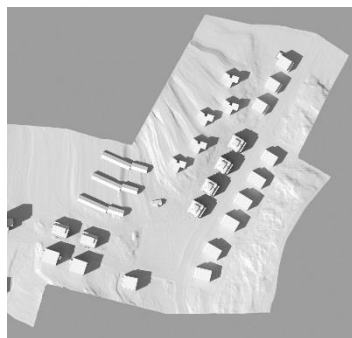
*Vårdagjämning kl. 18*



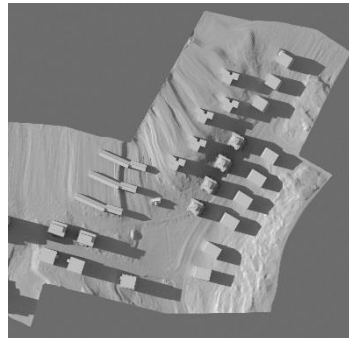
*Midsommar kl. 9.00*



*Midsommar kl. 12.00*



*Midsommar kl. 15.00*



*Midsommar kl. 18.00*

Solstudier som redovisar skuggan av föreslagen bebyggelse vid fyra tidpunkter på dagen vid vårdagjämning respektive midsommar har tagits fram för området.

Solstudierna visar att ett av stjärnhusen på Porthansvägen påverkas av skugga vid vårdagjämning klockan nio och att skugga från tillkommande bebyggelse vid Blackebergsbacken når fram till ett av radhusen på Holbergsgatan vid vårdagjämning klockan 15. I övrigt visar solstudierna ingen skuggverkan på befintlig bebyggelse.

Gårdarna mellan den tillkommande bebyggelsen längs Blackebergsbacken skuggas delvis eller helt under kvällar vid vårdagjämning samt morgon och kväll vid midsommar. De planerade gårdarna längs Blackebergsvägen påverkas framför allt under vårdagjämning och från klockan 15 vid midsommar. Gatumiljön längs Blackebergsvägen skuggas delvis vid vissa tider, som mest vid vårdagjämning klockan nio och midsommar klockan 18. Blackebergsbackens gatumiljö skuggas inte av den planerade bebyggelsen.

Delar av de gångstråk som ligger i och omkring planområdet berörs av skugga från den planerade bebyggelsen.

### **Barnkonsekvenser**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tryggheten för barn och unga som rör sig i området totalt sett kommer att öka i samband med genomförandet av planen.

Många barn som går i Södra Ängby skola passerar Blackebergsvägen till fots eller på cykel. Upprustningen av gaturummet bedöms bidra till att skapa säkrare skolvägar med tillgängliga och trygga förbindelser. I dagsläget sker cykling inom planområdet i blandtrafik. I förslaget tillkommer nya övergångsställen, en trottoar på norra sidan av Blackebergsbacken och separata cykelbanor på var sida om Blackebergsvägen. Trafikmängden i området väntas bli större vilket kan innebära en ökad risk för trafikolyckor. Det är viktigt med en god uppsikt vid de garagedfarter som planförslaget medger.

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

### **Tidplan**

Samråd	Q2-3 2019
Granskning	Q4 2019/ Q1 2020
Antagande	Q2 2020

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret medverkar genom markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän plats (gatu- och natur/parkmark), åtgärder för kompensation för grönyta som tas i anspråk samt för upprättande av nödvändiga avtal.

Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning krävs för att bygglov ska kunna ges i enlighet med planen. Kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan respektive byggaktörer och exploateringskontoret.

Respektive byggaktör finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar och iordningställande av utemiljö på kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmänna va-ledningar, el och fjärrvärme genom Stockholm vatten och avfall, Ellevio samt Stockholm exergi. Huvudman för data- och teleledningar är Stokab respektive Skanova.

#### Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och respektive byggaktör, HSB Bostad AB, Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) och Primula Byggnads AB. Planavtalen reglerar kostnader för detaljplanens framtagande.

Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stad och byggaktörerna. Avtalen reglerar överlåtelse av den mark som avses säljas, upplåtelse med tomträtt och frågor rörande genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras även de planerade dagvattenåtgärder som beskrivs på sidan 32-33 i planbeskrivningen samt ansvars och kostnadsfördelning för eventuella föroreningar i marken. Överenskommelsen om exploatering ska vara klart innan detaljplanen antas. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan staden och ledningsägare.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 89058, Pl. 3600, Pl. 3762, Pl. 4028, Pl 7742, Pl 6432, Pl 938, Dp2000-08524 och Dp 2004-06706 helt upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet utgörs av fastigheterna Blackeberg 1:11, och delar av fastigheterna Blackeberg 1:2, 3:1, 2:8, 2:9, Blackebergs gård 2 samt Norra Ängby 1:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad. Fastigheten Blackebergs gård 2 är upplåten med tomträtt till det kommunala bolaget Micasa.

**Användning av mark**

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, vård och teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt park- och naturområde.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Samtliga områden utlagda som kvartersmark för bostäder inom områdena A1, A2, A3, B, C1 och C2, centrum och teknisk anläggning avses bli egna fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Se områdesindelningen på sidan 19. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, lämplighet m.m. provas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark (bostäder, centrum, teknisk anläggning och parkering) i planförslaget är till största delen belägna inom områden utlagda som allmän plats med användning park eller natur i nuvarande planer. Ett område ändras från kvartersmark vård till kvartersmark bostäder.

Område utlagt som allmän platsmark (gata, natur) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att

överföra de delar av fastigheten Blackebergs Gård 2 som är utlagda som allmän platsmark, vilken ändras från kvartersmark (vård) till allmän platsmark (natur respektive gatumark).

#### Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen.

Nedanstående figur illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella inom planområdet. Mark i rosa/ljusare lila är kvartersmark som bildar naturmark. Gulmarkerade områden intill delområdena C1 och C2 är kvartersmark som bildar gata. Orangemarkerade områden vid område B och A är naturmark som bildar gata. Mark i mörkblått/mörkt lila är naturmark som bildar kvartersmark.



*Planområdet med illustrerade förändringar av markens användning. Rosa-lila området i västra delen är kvartersmark som blir natur, den gula remsan längs Blackebergsbacken är kvartersmark som blir gata. Orangea delarna längs Blackebergsvägen är naturmark som blir gata och de blå-lila delarna är naturmark som blir kvartersmark.*

Delar av fastigheten Blackeberg 3:1, ca 2400 kvm, kan styckas av och bilda en ny fastighet i område A1. Delar av Blackeberg 1:2, 2:8 och 2:9 kan avstyckas och tillsammans med delar av Blackeberg 3:1 bilda en ny fastighet för område A2. Delar av

Norra Ängby 1:1, omkring 5692 kvm, kan styckas av och bilda en fastighet samt 3D-fastighetsutrymme för garage inom område A3.

Delar av fastigheten Blackeberg 1:2, ca 1650 kvm, kan avstyckas och bilda en ny fastighet för område B. Delar av fastigheten Blackeberg 2:9, kan styckas av och tillsammans med fastigheten Blackeborgs Gård 2 bilda en ny fastighet för område C1. Delar av Blackeborgs Gård 2 kan avstyckas och bilda en ny fastighet för område C2.

Delar av Blackeberg 3:1 kan styckas av för att bilda en ny fastighet för tekniskt ändamål (E i plankartan) mellan område A1 och A2.

#### Rättigheter

Inom planområdet finns ett avtalsservitut som belastar fastigheten Blackeberg 1:2 för ledningar, till förmån för fastigheten Koreanen 1.

Inom planområdet finns också tre officialservitut för väg som belastar fastigheten Blackeberg 2:9.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x) i område A3. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

#### Gemensamhetsanläggningar

Avsikten är att bilda en gemensamhetsanläggning för ett gemensamt garage för de tillkommande bostäderna inom område A längs Blackeborgsvägen. Garaget placeras under de tillkommande bostäderna och bostadsgårdarna inom område A3. Möjlighet finns även att genom tredimensionell fastighetsbildning skapa ett 3d-utrymme för garage om inte en gemensamhetsanläggning bildas.

#### Ledningsrätter

Allmänna ledningar kan komma att säkras med ledningsrätter eller servitut.

#### Servitut

Det finns ett befintligt avtalsservitut som ger en rättighet för fastigheten Koreanen 1 att anlägga infiltrationsledningar och ledningar för vatten och spillvatten, el, tele, data och värme inom fastigheten Blackeberg 1:2.

Servitutet ger också Stockholms stad (ägare till Blackeberg 1:2) rätt att anlägga, underhålla och bygga om gång- och cykelväg på fastigheten Koreanen 1. Servitutet kommer inte att påverkas av den pågående planläggningen utan kommer att gälla fortsatt.

### **Ekonomiska frågor**

Byggaktörerna skall stå för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för eventuella återställningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Staden svarar för nyanläggning av anläggningar inom allmän platsmark.

Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktörerna

### **Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet för de blivande fastigheterna bortsett från anslutning till de fastigheter som upplåts med tomträtt, dessa svarar staden för.

### **Gatukostnader**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att delar av Blackebergsvägen och Blackebergbacken byggs om. Kostnader för ombyggnationen svarar staden för.

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

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark samt tomträttsavgälder. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

### **Fastighetsbildning**

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

### **El och tele m.m.**

Staden ansvarar, tillsammans med de ledningsägande bolagen, för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom planområdet. Anslutning av den föreslagna bebyggelsen till el- och telenätet bekostas av respektive byggaktör.

### Grönkompensation

Grönkompensation kommer att ske genom upprustning av Blackebergsstråket.

### Tekniska frågor

#### Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna. För området C2 kan inte självfall till den befintliga pumpstationen inom planområdet klaras. Detta innebär att området behöver anslutas till avloppsledningstunneln som går strax väster om Ljunglövska parken.

#### Dagvatten

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

### Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 10 år. Detaljplanen fortsätter att gälla efter genomförandetiden tills planen upphävs eller ersätts.