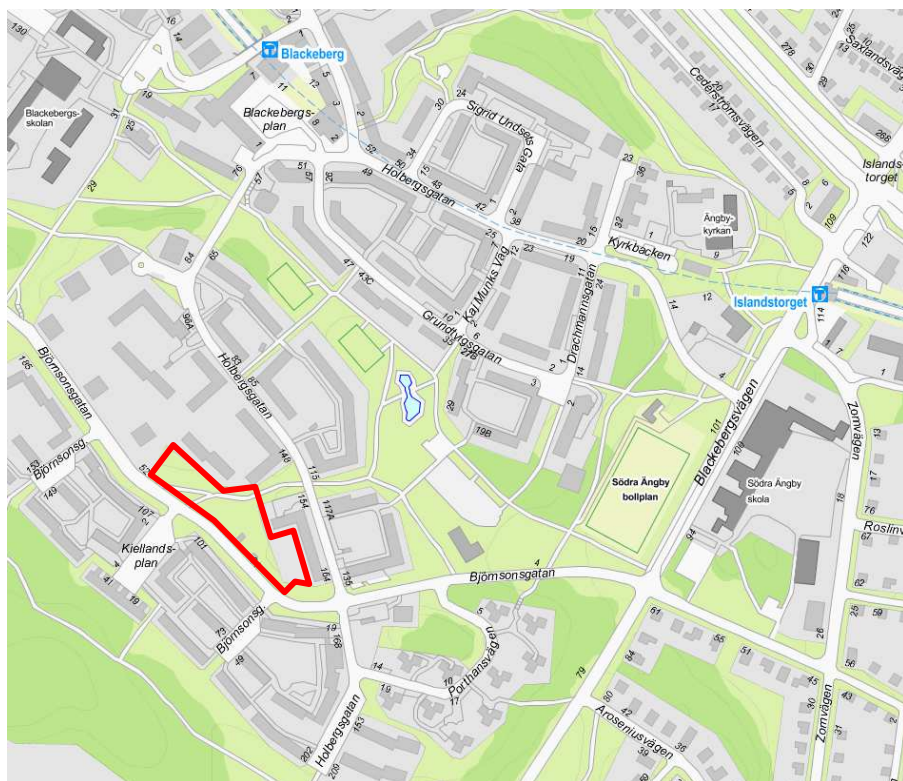


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Blackeberg 2:1 mfl. i stadsdelen Blackeberg, S-Dp 2015-11045



Ungefärligt planområde vid Björnsonsgatan. Fastigheten Greken 1 berörs av ett gemensamt gårdsområde. Tunnelbanestationerna Blackeberg och Islandstorget syns norr samt nordost om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen längs Björnsonsgatan med ytterligare ca 95 hyreslägenheter i två punkthus och ett lamellhus.

Bebyggelsen är planerad med god hänsyn till terrängen, omgivande stadsbildskaraktär samt kulturhistoriska värden. Parkstråkets funktion och karaktär samt det mest centrala och värdefulla ekbeståndet bevaras.

Projektet bidrar även till ett tryggare gångstråk, då delar av det parkområde som nu bebyggs idag upplevs otryggt.

En förutsättning för projektet är att byggnaderna förses med ett underliggande parkeringsdäck, då den omgivande marken bevaras som parkmark. Terrängen ska ansluta mjukt till omgivande natur.

Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer samt skapa fler bostäder i ett kollektivnära läge.

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 i augusti-september 2016

Granskning i december 2016

Antagande i marsnämnden 2017.

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Geoteknisk undersökning (Bjerking, 2016-04-25)
- Dagvattenutredning (Sweco, 2016-06-13)
- Naturvärden (Conec, 2016-04-28)
- Rekreationsutredning: (Svenska Bostäder, 2016-05-12)
- Bullerutredning (ACAD, 2016-05-10)
- Parkeringsutredning (Trafikutredningsbyrå 2016-05-23)

Planeringsunderlag:

- Samlingskarta, Stockholm Vatten (*Svenska Bostäder, 2015*)
- Inmätning och analys av trädbestånd (*Svenska Bostäder, 2015*)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Tua Sandberg på Stockholms Stadsbyggnadskontor i samarbete med Charlotte Olsson, Agneta Schill, Maria Wamstad och Monika Markus på Exploateringskontoret. Från Trafikkontoret har Lovisa Strandlund deltagit och från Lantmäterimyndigheten Ann Axelsson.

Representanter för AB Svenska Bostäder har varit Allan Leveau och Anneli Wallgren. Arkitekterna bakom förslaget är Bergkrantz Arkitekter genom Eva Höglund, Calle Hjerstrand Brensén och Emilia Hallin.

Sammanfattning och syfte

Planens huvudsyfte är att komplettera befintlig bebyggelse med tre nya bostadshus samtidigt som det omkringliggande parkstråkets karaktär, funktion och centrala trädbestånd bevaras.

En förutsättning för bebyggelsen är att alla byggnader förses med ett underliggande parkeringsdäck. Terrängen mellan och kring huskropparna ska mjukt ansluta till omgivande terräng och gård utan stödmurar eller större hårdgjorda ytor.

Målsättningen är att skapa en så varsam byggnadsplacering som möjligt för att minimera ingreppen i den starkt kuperade terrängen samt att anpassa byggnadernas volymer och gestaltning till den omkringliggande, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Byggnadernas typologi, skala och gestaltning utgår från närliggande bebyggelses huvuddrag. Byggnaderna är även uppdelade i olika volymer med skilda kulörer, som samspelar med närliggande bebyggelse.

Projektet ska bidra till ett tryggare gångstråk och en socialt hållbar närmiljö genom att utpekade otrygga delar av parkstråket bebyggs och delar av bottenvåningarnas fasader mot gata och parkstråk öppnas och förses med entréer.

Gångvägens entré från Björnsonsgatan är viktig att bevara fri från bebyggelse, då denna utgör ett brett, samlande parkstråk mot Blackebergsstråket.

Då planområdet ligger på gångavstånd till både tunnelbanestationen Islandstorget och Blackeberg är de lokala gångvägarnas trygghet av central betydelse.

Plandata

Det aktuella planområdet är ett ca 0,73 ha stort område på fastigheterna Backeberg 2:1, 3:1 samt Greken 1. Området begränsas i norr av kvarteret Engelsmannen 5 och i öster av kv. Engelsmannen 6 samt kv. Greken 1. Björnsonsgatan avgränsar planområdet mot sydväst.

Markägförhållanden

Marken på planområdet ägs i sin helhet av Stockholms Stad. Intilliggande fastighet Greken 1 är en tomträtt som innehas av Svenska Bostäder AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

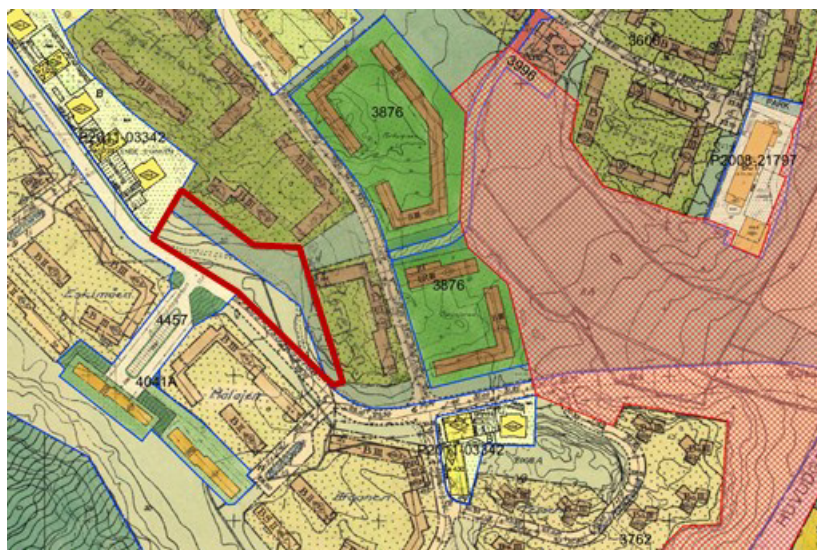
I översiktsplanen är Blackeberg markerat som tät stadsbebyggelse. Närmaste tyngdpunktsområden är Brommaplan och Vällingby. Området kring Bergslagsvägen är markerat som ett utvecklingsområde. Kollektivtrafiknära lägen prioriteras som utgångspunkt för bostadsförsörjningen.

Program

För närområdet gäller Blackebergsvägens områdesprogram (Dnr 2011-04726-53). Utpekade planprojekt i områdesprogrammet är bl.a. Islandstorget, Blackebergsvägen och Blackebergbacken. I programmet understryks lokalt bl.a. Blackebergstråkets entrévägar samt de allmänna kopplingarna inom området.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplanerna Pl. 3600 (1949) samt Pl. 3672 (1950). Marken är idag planlagd som parkmark, förutom fastigheten Greken som är planlagd för bostäder. Genom parkområdet går en gångväg mot Blackebergstråket, ett centralt lek- och parkstråk.



Karta med ungefärligt byggnadsområde med det öppna parkstråket i mitten.

Markanvisning

I maj 2015 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa planområdet till AB Svenska Bostäder, som även äger flerbostadshuset på fastigheten Greken 1, vilken en del av den nya bebyggelsen ansluter till. En förutsättning i markanvisningen var att samtliga byggnader förses med underliggande parkering, då bebyggelsen ska uppföras i en befintlig parkmiljö. Start-Pm för projektet togs i november 2015.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är mycket kuperat i norr och öster mot fastigheterna Engelsmannen 5 och 6 samt Greken 1, med höjdskillnader på fyra till fem meter. I mitten av området finns en flackare del vid befintligt parkstråk. Planområdets vegetation är blandad med tall- samt ekdungar och ett flertal större buskage mot de omgivande fastigheterna.

Naturvärden

Det aktuella området är en barrskogsbevuxen moränsluttning som sluttar mot Björnsonsgatan i sydväst. Berget går i dagen i de högsta partierna. Det är främst i nordväst som det finns en naturlig vegetation, resten är klippt gräsmatta. Smala partier med mer ursprunglig växtlighet finns närmast de hållar som går i dagen. Kring dessa hållar finns inslag av naturmark kvar.

Den centrala delen av parkmarken består av pelarskog, främst tallar på en klippt gräsmatta. Inom planområdet finns även ett äldre ekbestånd kring gångvägen, som binder ihop Björnsonsgatan med Holbergsgatan. Detta centrala ekbestånd samt de större tallarna bedöms värdefulla att bevara både invid gångstråket samt som insynsskydd mellan bebyggelsen.

I naturmarken i nordväst är vegetationen tät med träd, sly, buskar och ett fältskikt med blåbärsris med inslag av lingon samt olika grässorter. Det finns även en del stående och liggande död ved. I den centrala delen är marken mer kulturpåverkad, men i sluttningen finns även naturlig vegetation. På gården intill Greken 1 finns klippt gräsmatta, tallar och några prydnadsbuskar.

Området har ett lokalt naturvärde som framförallt består i att tallskogen är relativt gammal och att området är tillräckligt stort för att t.ex. ekorre och större hackspett ska kunna bo här. Närheten till större grönområden ökar även generellt möjligheterna till hög artrikedom.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet utgörs av ett halvöppet parkstråk som löper mellan den befintliga bebyggelsen mot Blackebergsstråket, ett centralt lek- och rekreationsstråk. I Blackebergsstråket finns en stor lekplats med plaskdamm och parkleksverksamhet. Lekplatsen är väl utrustad för flera åldrar och har en central placering i stadsdelen.

Blackebergsskogen, som är en del av Grimsta naturreservat är likaså ett viktigt närrekreationsområde. Även Kanaanbadet samt

Ängbybadet, två välbesökta naturbad vid Mälaren, har kopplingar till planområdet via närliggande gångvägar.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Stadens övergripande geologiska karta visar att planområdet dels består av berg i dagen, dels morän samt lera i planområdets mitt. Den geotekniska undersökningen visar att det geologiska ytskiktet på lermarken består av upp till 1,4 m meter fyllning på upp till ca 2 meter kohesionsjord som underlagras av friktionsjord på berg.

Fyllningen utgörs av torrskorpelera och grus med skikt av sand. Kohesionsjorden utgörs av siltig lera som uppvisar torrskorpekaraktär, dvs. hög skjuvhållfasthet. Friktionsjorden under leran har inte undersökts men bedöms vara av medelhög till hög relativ fasthet. Berg förekommer som berg i dagen och även på längre djup under friktionsjord.

Preliminärt föreslås därför framtida grundläggningar ske på spetsburna pålar för område där bergschakt inte förekommer. För områden där bergschakt förekommer föreslås grundläggning på sprängbotten. Delar mellan pålning och berg grundläggs på upp till 1,5 m packad sprängsten.

Ledningar

Längs med gångstråket finns ett elledningsområde mot den befintliga transformatorstationen. I norra delen av kvarteret löper även tele- och optoledningar.

Befintlig fjärrvärmeledning

I norra delen av planområdet finns en befintlig fjärrvärmeledning.

Markradon

Inga markradonmätningar är genomförda på planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet bedöms inte utgöra ett riskområde för översvämnningar vid nederbördstillfällen större än de dimensionerande.

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE 657865-161900). Enligt VISS i maj 2016 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvatten-status.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är bibehållen god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med tidsundantag till 2027 för TBT och antracen samt mindre stränga krav för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Markavvattning/ Dagvatten

Då planområdet idag är obebyggd naturmark infiltreras en stor del av dagvattnet. Överskott rinner ut till en kombinerad ledning för dagvatten- och spillvatten i Björnsonsgatan. Denna ledning ansluter till Hässelby-Åkeshovstunneln som går vidare till Bromma/Åkeshovs reningsverk som i sin tur går vidare till Saltsjön via kulvert. Det finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Det finns inte heller några förorenande verksamheter som påverkar avrinningen från planområdet.

Befintlig bebyggelse

Stadsbild

Blackeberg är en tunnelbaneförort, byggd huvudsakligen på 1950-talet i kuperad terräng. Området har en tydlig bebyggelsestruktur med lamellhus i de centrala delarna, punkthus i en rad kring Björnsonsgatan, stjärnhus öster om området och radhus i områdets utkanter.

Det från biltrafik separata nätverket av gång- och cykelstråk i parkmiljön är karaktäristiskt för Blackebergs stadsbyggnadsstruktur. Bebyggelsen är noggrant placerad i naturmiljön.

Invid planområdet finns lägre lamellhus och högre punkthus.

Lamellhusen är i tre till fyra våningar med vinklade eller saxade volymer i gulbränt tegel eller spritputsade fasader i dova färger. De äldre, närliggande punkthusen från 1960-talet är i nio till tio våningar med relativt ljusa, putsade och förskjutna volymer.

Punkthusen är medvetet inplacerade som entrémarkörer och fondmotiv längs vägarna, i gränsen mellan bostadsgrupper och park- och naturområden. Bebyggelsen är generellt indragen från gatan med ca sju till nio meters förgårdsmark och omringas av gröna gårdar med grupper av tallar och ekar.

De nyare punkthusen i kvarteret Engelsmannen 4 och 6 samt Bornholmaren har en större skala och mer radikala terränganslutning med underliggande parkeringsdäck och synliga stödmurar samt delvis markparkering. Detta skapar större ingrepp i parkmiljön, då en större del av den omgivande naturmarken hårdgörs och terrängen omformas.

Övriga byggnader

Inom planområdet finns även en transformatorstation samt ett gatukök, vilket haft tillfälligt bygglov som inte längre kan förlängas och vars tillstånd löpt ut.



Blackebergs stadsbyggnadsstruktur med lamellhus, punkthus samt stjärnhus.



Gatuvy från Björnsonsgatan söderut. Till vänster nyare och äldre befintliga punkthus med förskjutna volymer putsade i två olika, ljusa kulörer.



Vy norrut från korsningen Björnsonsgatan/Holbergsgatan



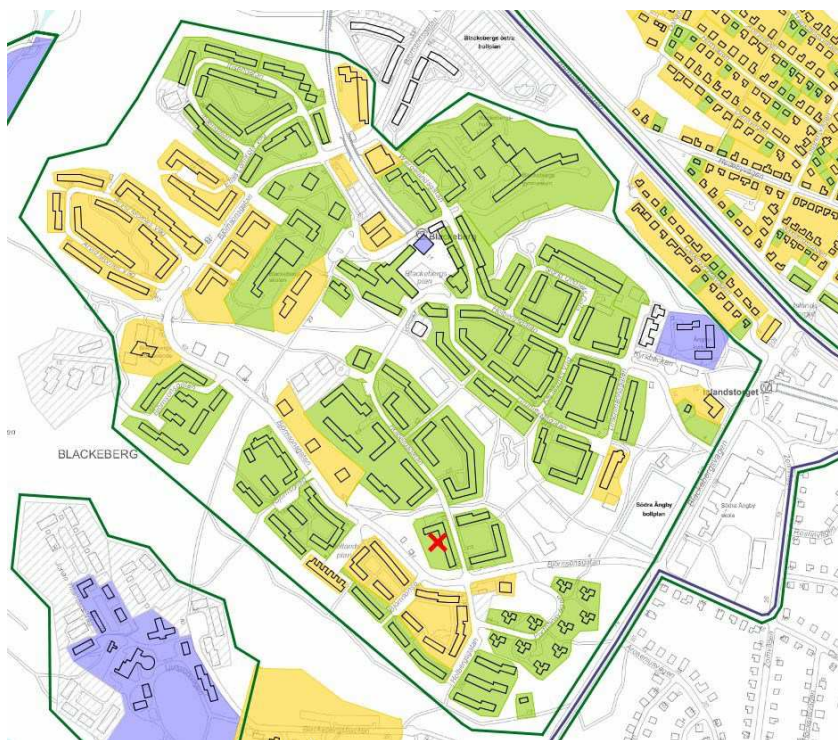
Vy från Björnsonsgatan mot kv. Engelsmannen 6 och parkstråket.



Vy från parkstråkets övre del ner mot Björnsonsgatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Största delen av Blackebergs bebyggelse är klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grön) av Stockholms Stadsmuseum. Flertalet byggnader har väl bearbetade fasader i puts med fina detaljer i burspråk, balkonger m.m. Hus i park-temat och den varsamma markplaneringen är dominerande för stadsdelens karaktär. Flera av gårdarna har anlagts av välkända landskapsarkitekter.



Stadsmuséets klassificering av Blackeberg visar att den omgivande bebyggelsen antingen har ett högt (grönt) eller visst (gult) kulturhistoriskt värde.

Offentlig service

Skola och förskola

I närområdet finns flera förskolor, bl.a. vid Björnsonsvägen samt Blackebergsstråket. Närliggande grundskolor är Blackebergsskolan och Södra Ängby skola. I stadsdelen verkar även Blackebergs Gymnasium.

Kommersiell service

I Blackebergs centrum finns på ca 500 m gångavstånd bl.a. bibliotek, medborgarkontor, mataffärer och flera mindre näringsidkare. Även runt Islandstorget ska möjligheterna för utökad service utredas, då pågående planprojekt medför att kundunderlaget i framtiden ökar.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till Björnsonsgatan, en lokal uppsamlingsgata som går från Blackebergsvägen runt hela Blackeberg tillbaka till Bergslagsvägen. Närmaste högtrafikerade led är Bergslagsvägen.

Parkering

Bilparkeringen på området är delvis inrymd på gårdarna, delvis på de allmänna gatorna, vilka idag har en kostnadsfri parkering.

Kollektivtrafik

Det aktuella området ligger på ca 500 m gångväg från både Blackebergs och Islandstorgets tunnelbanestationer samt på ca 400 m avstånd från busshållplats med trafik mot Solna C och Brommaplan.

Buller

Trafikbullret på Björnsonsgatan bedöms överstiga 55 dBA.

Planförslag

Bebyggelsestruktur

Planförslaget utgörs av två punkthus och ett lamellhus, vilka är placerade på planområdets båda sidor. Den mellanliggande marken bevaras som ett brett, öppet parkstråk med en allmän gångväg.

Förgårdsmark

Planförslagets förgårdsmark är anpassad till omgivande förgårdsmarks storlek och karaktär. Målsättningen är både att skapa ett bullerskyddat läge för de nya bostadshusen samt att behålla gatubildens lummiga karaktär. En del av de träd som försvinner avses ersättas med nya, likartade träd. Hårdgjorda ytor utförs så små som möjligt och murar undviks för att skapa en naturlig anslutning till den omgivande gatan samt parkmiljön.

Terränganpassning

Byggnaderna är varsamt placerade i terrängen på de minst sluttande delarna bredvid det öppna parkstråket. Omkring byggnaderna återskapas naturmark och växtlighet så väl som möjligt för att naturligt ansluta till omgivande terräng och vegetation. Infarterna till garaget skapas i marknivå med små terrängingrepp för att undvika synliga stödmurar och betongdäck.



De föreslagna byggnaderna samspelar i typologi, skala och gestaltning med närliggande byggnader. Vy från Björnsonsgatan.

Skala

De föreslagna byggnadernas skala är anpassad till omgivande bebyggelse, vilken består av högre punkthus samt lamellhus. Punkthusen längs samma sida av Björnsonsgatan är 9-10 våningar medan lamellhusen på andra sidan gatan samt ovanliggande kvarter är i 3-4 våningar.

Byggnadsvolymer:

Projektet innehåller två hustyper; punkthus och lamellhus. Då punkthuslösningen har ett mer småskaligt fotavtryck samt bättre samspelar med punkthusen längs samma gata har denna typ valts som utgångspunkt för de två nordligaste husen, medan det tredje huset som sluter an till Greken 1 samt Malajen 3 utförs som lamellhus.

Gestaltningen av de föreslagna volymerna samspelar med omgivande bebyggelse med halvt indragna byggnadsvolymer i närliggande punkthus och saxade byggnadsdelar i närliggande lamellhus. Mindre utkragande fasaddelar i form av entrétak och balkonger som är indragna från hushörn samt max 1,5 meter djupa får byggas utöver fasadlivet.



Situationsplanen visar husens placering samt anslutning till omgivande terräng.

Entréer och uteplatser

Huvudentréerna till bostäderna vetter mot gatan och bottenvåningarna har delvis öppna fasader mot gård och parkstråk för att öka tryggheten och insynen över parkstråket. Lamellhuset förses även med entréer mot den gemensamma gården vid Greken 1. Mot det allmänna parkstråket undviks privata uteplatser i entrévåningarna, vilka skulle riskera att privatisera en del av den gemensamma parkmiljön.

Punkthusen

Den nordvästra delen av planområdet består av två punkthus på nio våningar + en lägre, indragen teknikvåning. Punkthusen delar samma gårdsyta och ett gemensamt, underliggande parkeringsgarage. Garaget förses med ett naturliknande, kuperat och planterat däck och ska naturligt ansluta till omgivande terräng. Området runt punkthusen bibehålls som naturmark, vilken inte får bebyggas.

Punkthusförslagen i modell och gatuelevationer visar att projektet sannolikt klarar våningsantalet mycket väl, då höjden motsvarar de äldre punkthusen längs samma gata. Den ovanliggande teknikvåningen är tydligt indragen från fasadliv med minst ett par meter och är fönsterlös, så att denna varken uppfattas som eller kan bli en skild bostadsvåning.

Lamellhuset

Den sydöstra delen av planområdet föreslås bebyggas med ett lamellhus, som består av två saxade delar. Detta lamellhus ansluter i sin gestaltning till motstående lamellhus på Björnsonsgatan.

Byggnadens höjd ansluter närmast till kvarteret Greken 1, vilken den delar gård med. Våningsantalet är fyra bostadsvåningar med en underliggande souterrängvåning, vilken skapas av de stora höjdskillnaderna på denna byggnadsplats. Denna underliggande souterrängvåning inrymmer lamellhusets parkering samt komplementutrymmen.

Kulörer

Byggnadernas kulörer samspelar med respektive byggnadstyp i närområdet. Punkthusen putsas i två olika kulörer med ljusa färger på de nordligare byggnadsvolymer, vilka kontrasterar mot beige-grå nyanser i de sydligare byggnadsvolymer. Lamellhuset putsas i brutna jordfärger som följer den saxade volymindelningen, likt motstående lamellhus vid Björnsonsgatan. Lamellhusets sockelvåning putsas i avvikande kulör för att minska fasadens visuella höjd och ge en tålig fasadyta i markplan.



Det illustrerade färgschemat för den nya bebyggelsen visar skilda kulörer för de båda byggnadstypernas olika volymer.



Punkthusen har ljusa fasader mot norr som samspelar med närliggande punkthus.



Lamellhusens fasader putsas i brutna jordnyanser likt motstående lamellhus.

Park

Mittpartiet i planområdet utgörs av ett ca 60 meter brett, allmänt parkområde. Inom parken ska en del av gångvägen dras om. Denna rundar ett värdefullt ekbestånd, vilket ska sparas.

Gatunät/Biltrafik

Planprojektets inverkan på områdets trafik bedöms försumbar. Angöringen till de båda fastigheterna sker via två utfarter direkt från Björnsonsgatan. Transformatorstationen och lamellhuset delar en infart, som även används som angöringsplats för stegbil vid utrymning.

Parkering och miljöfrågor:

Parkeringen ska huvudsakligen ske i underliggande parkeringsdäck, vilket är en förutsättning för projektet. Parkeringen har redovisats i en skild parkeringsutredning. Parkeringstalet 0,4 har bedömts som ett rimligt p-tal i detta kollektivnära läge, utgående från att bilpool samt cykelparkering mm ordnas enl. stadens riktlinjer. Gatuparkering kan inte nyttjas i projektet.

Gång- och cykeltrafik

Kopplingen till det befintliga utbyggda gång- och cykelvägnätet har redovisats. I direkt anslutning till samtliga fastigheter ska cykelparkering (2,5 – 4 st/100 m² BTA) samt cykelrum mm. anordnas.



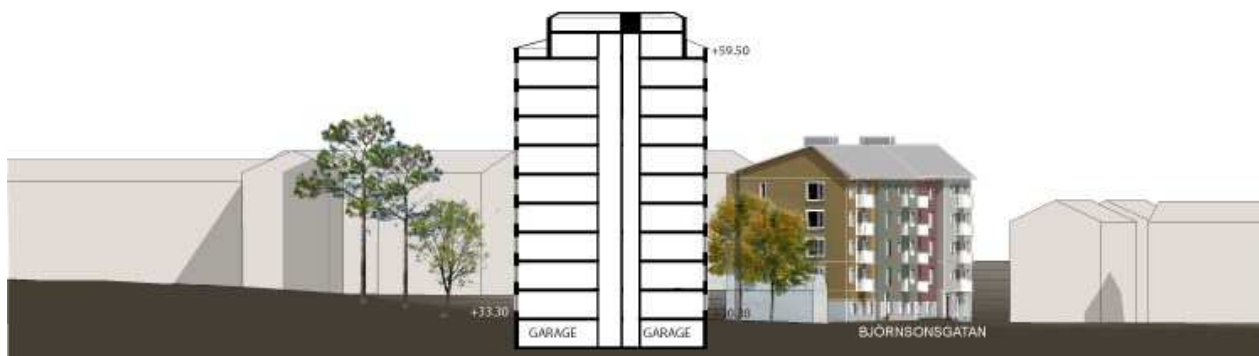
Befintliga siktlinjer och gångvägsfunktionen behålls i det breda parkstråket.

Kollektivtrafik

Ny bebyggelse ska försörjas av befintlig kollektivtrafik, främst tunnelbana, vilken bedöms ha tillräcklig kapacitet för den kommande bebyggelsen.

Tillgänglighet

Projektet följer stadens riktlinjer för tillgänglighet, förutom vid det nya lamellhuset, där högsta avståndet till grovsoprum blir ca 120 m istället för 30 m pga. det inte finns utrymme att anordna grovsoprum i det egna huset och den allmänna parkmiljön mellan husen inte medger skilda miljöbyggnader.



Sektion genom punkthuset. Kv. Greken 1 samt det nya lamellhuset syns i bakgrunden i bilden.



Sektion genom lamellhuset. De nya punkthusen syns i bakgrunden, kv. Greken 1 till höger i bilden.



Sektionen genom gården mellan de nya punkthusen visar anslutningen till omgivande mark o bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna ansluts till närliggande V/A nät.

EI/Tele

Invid lamellhuset finns en transformatorstation, som försörjer det närliggande kvarteret med elektricitet. Denna förses med en egen fastighet. En grön angoringsplats för Ellevios fordon skapas invid Björnsonsgatan. Transformatorstationen har bedömts ha tillräckligt med kapacitet för de tillkommande bostadshusen.

Energiförsörjning

Byggnaderna ansluts till befintligt fjärrvärmenät. Om ledningsområdet ändras inom planområdet behövs en reservation för detta i planen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker via sopkassuner, som är placerade invid Björnsonsgatan. Angöringen sker via markerade lastzoner, som är placerade minst 10 m från allmän gatukorsning.

Räddningstjänst

Då punkthusen är nio våningar samt placerade i en mycket kuperad, naturlig terrängmark utryms dessa via brandisolerade sk tr-2 trapphus. Lamellhusen utryms via stegutrymning. Uppställningsplats för stegbil finns på infartsvägen till lamellhusets garage. Uppställningsplats för steg anordnas på uteplatser vid balkongerna på ovanliggande gård. Träd samt utstickande grenar får ej begränsa stegutrymningen. Befintliga brandposter finns längs Björnsonsgatan, dessa kan vid behov kompletteras.

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 översiktplan.

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.

Konsekvenser för stadsbilden

Planstrukturen utgörs idag av en bebyggd gata med punkthus och lamellhus i park. På planområdet bryts bebyggelsemönstret av ett utvidgat parkstråk. Förslaget innebär att denna öppning i stadsbilden delvis byggs igen.

Planprojektet innebär stora terräng- samt sprängningsarbeten då bostadshusen byggs. Vid punkthusen täcks parkeringsgaraget med ett planterat betongdäck, som naturligt ska ansluta till parkmiljön. För att naturligt ansluta detta till omgivande terräng och förgårdsmark ska den hårdgjorda markytan för parkeringsplatser minimerats. Antalet utfarter i projektet är begränsat till högst två.

Med en tydlig sidoplacering av de olika byggnadsvolymer, en tillräcklig förgårdsmark samt respektavstånd till befintlig bebyggelse, bibehållen gångstråksfunktion och tydliga siktlinjer bedöms byggnaderna kunna smälta väl in i den befintliga stadsbyggnadsstrukturen. Som helhet bedöms den slutliga terränganslutningen bli varsam och ansluta väl till den befintliga parkmiljön.



Vy mot de nya punkthusen samt det öppna parkstråket vid Björnsonsgatan.

Konsekvenser för platsens kulturhistoriska värde

Vidliggande fastigheter Engelsmannen 5 samt Greken 1 är grönmärkade av Stadsmuséet, dvs särskilt kulturhistoriskt värdefulla, medan Engelsmannen 6, Malajen 3 samt Afghanen 1 är gulmärkade. Både gatubilden och de enskilda äldre byggnaderna är generellt välbevarade, även om de nyare tilläggen i kv. Engelsmannen och Bornholmaren ställvis kommer att förändra gatubilden.

Planförslaget medför en tätare stadsbild, men pga. den nya bebyggelsen följer områdets bebyggelsetypologi, skala och färgsättning, bedöms det kulturhistoriska värdet och stadsbilden behållas relativt stabil. De nya husens detaljutförande kommer att särskiljas från de äldre husen, varvid läsbarheten bibehålls.

Konsekvenser för miljön

Den viktigaste frågan har bedömts vara omhändertagandet av befintlig vegetation. Området består av barrskog, hållmarkskog, hållmarksbarrskog samt några storsvuxna ekar.

Detaljplanen innebär att ett flertal buskage, tallar och en ek kommer att försvinna. Dessa träd har dock bedömts mindre värdefulla och eken, som står alldeles intill Björnsonsgatan har konstaterats ha befintliga, synliga skador. Skuggeffekterna från de nya huskropparna på träden bakom kan dock påverka kvarvarande träd.

Inventeringar av träd har genomförts av arborist. De träd som utpekats som bevarandevärda bedöms generellt ha goda möjligheter att klara sig. Träd som ska sparas ska skyddas under byggskedet. I samband med schakt i anslutning till träd med höga värden ska arborist medverka för rotkartering samt bedömning av ev skaderisk och förslå skyddsåtgärder.

Då gångstråket kommer att behöva dras om i den sista sträckningen är det särskilt viktigt att säkerställa att parkträdens rötter mm skyddas under byggtiden så den centrala ekdungen och övriga träd bevaras intakt. Inom planområdet ska befintligt, centralt ekbestånd bevaras, liksom de mest värdefulla tallarna.

Ljusförhållanden och insyn

För att klargöra konsekvenserna av de olika volymerna för omgivande bebyggelse samt parkmiljön har solstudier gjorts.

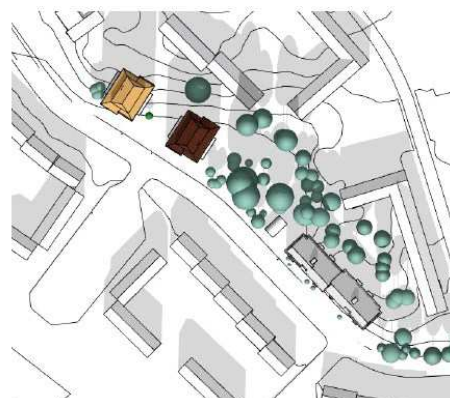
Solstudierna för lamellhuset visar att skuggningspåverkan blir relativt liten dagtid, medan en större slagskugga formas sen eftermiddag/kväll. Skillnaden mot idag är dock relativt liten pga. att de tallar som står på gården idag och som avses bevaras redan skuggar den del av gården som berörs. Bostadshuset på Greken 1 skuggas ej sommartid.

För punkthusens del blir skuggningspåverkan större både på ovanliggande gårdar, bostadshus och parkstråket, men skuggbredden är även mindre och flyttar därmed snabbare på sig. Pga. att de nya byggnaderna placerats på den lägsta marknivån är den faktiska höjdskillnaden mellan ny och äldre bebyggelse dock mindre, varvid byggnadernas skuggor på omgivningen blir kortare.

De nya byggnaderna påverkar även sikten för grannfastigheterna. Under planeringen har hänsyn tagits till omkringliggande fastigheters planlösningar för att skapa så långa utblickar som möjligt. Avståndet mellan befintliga bostadshus och punkthus blir som minst ca 17 samt 20 m. Avståndet mellan det nya lamellhuset och kv Greken 1 blir som minst ca 20 m. Parkstråkets bredd blir ca 60 m.



HÖST/VÅRDAGJÄMNING 20 SEPT/MARS KL 9



HÖST/VÅRDAGJÄMNING 20 SEPT/MARS KL 12



HÖST/VÅRDAGJÄMNING 20 SEPT/MARS KL 15



HÖST/VÅRDAGJÄMNING 20 SEPT/MARS KL 18



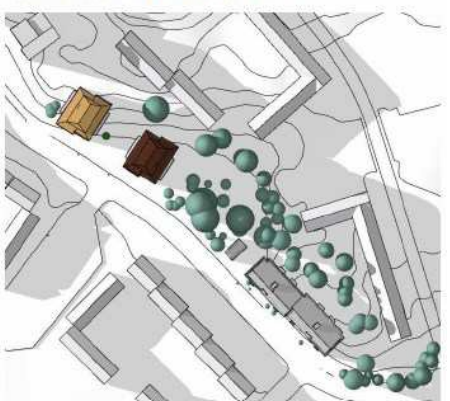
SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 9



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 12



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 15



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 18

Konsekvenser för offentlig service

De nya bostadshusen innebär ett ökat behov av både förskoleplatser och skolor. Stadsdelsförvaltningen har bedömt att de pågående detaljplanerna för förskolor i Blackeberg räcker till för dessa bostäders behov.

Störningar och risker

Buller

Bullerutredningen visar att planprojektet inte bedöms medföra högre bullerproblem i området, förutom under själva byggtiden. Det framgår även att husens indragna placering medför att gällande riktlinjer för buller för både uteplatser och lägenheter klaras utan speciallösningar.

Dagvatten

Eftersom marken som ska bebyggas till största del är obebyggd naturmark innebär planändringarna att kvarteret får en ökning av hårdgjorda ytor jämfört med nuläget. Förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet inom planområdet via fördröjande och delvis gröna lösningar ses dock som relativt goda, främst p.g.a. att tillgången till gröna markpartier. Förutsättningarna för infiltration är dock inte helt optimala då det översta jordlagret till stor del består av torrskorpelera. Den relativt kraftigt sluttande terrängen och de ytliga bergnivåerna i kvarteret innebär också något begränsande faktorer.

Med föreslagna lösningar, bl.a. utökad fördröjning, olika typer av infiltrationsdammar/svackor samt rörmagasin skulle det sammanlagda dagvattenflödet från planområdet inte bli större vid ett 10 års regn jämfört med idag. Den totala belastningen uppskattas bli c:a 21 l/s (10 l/s). Detta innebär ingen ökning i flöde mot dagens flödessituation, som har uppskattats till c:a 22 l/s. Genom de föreslagna principlösningarna kan dagvattenflödet från planområdet totalt fördröjas med c:a 71% jämfört med om inga dagvattenåtgärder skulle utföras. Utan fördröjningsåtgärder skulle flödet gå upp till 73 l/s vid ett 10 års regn.

Med grund i dagvattenstrategin bedöms planändringen inte försämra dagvattenkvaliteten från området i en sådan utsträckning att särskilda åtgärder behöver vidtas för att rena dagvattnet. Planändringarna bedöms inte heller strida mot skyddsföreskrifterna från länsstyrelsen avseende Östra Mälarens skyddsområde, men dagvattenfrågorna och deras gestaltning i terrängen behöver studeras vidare i den fortsatta processen.

Översvämningsrisk

Stockholms stads skyfallskarta indikerar inte några större problem vid 100-årsregn. Några mindre lågpunkter kan dock behöva studeras vidare i samband med utformningen av dagvattenhanteringen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvattnet från planområdet rinner ut i den preliminära vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms den planerade exploateringen inte försämra dagvattenkvaliteten i området i en sådan utsträckning att särskilda åtgärder behöver vidtas för att rena dagvattnet. Planändringarna bedöms inte heller motverka att miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden kan uppnås.

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

Barnkonsekvenser

Barnkonsekvenserna har inte utretts då bebyggelseområdet idag främst består av buskage utan större allmänt rekreativt värde.



Tidplan

Samråd 160816 -160913 (4 veckor)
Granskning i december 2016
Antagande i mars 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av Exploateringskontoret.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen. Byggherrarna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggherren. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan m.m. Exploateringskontoret ser till att erforderliga avtal tecknas mellan staden och berörda parter.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3600 och Pl 3672 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

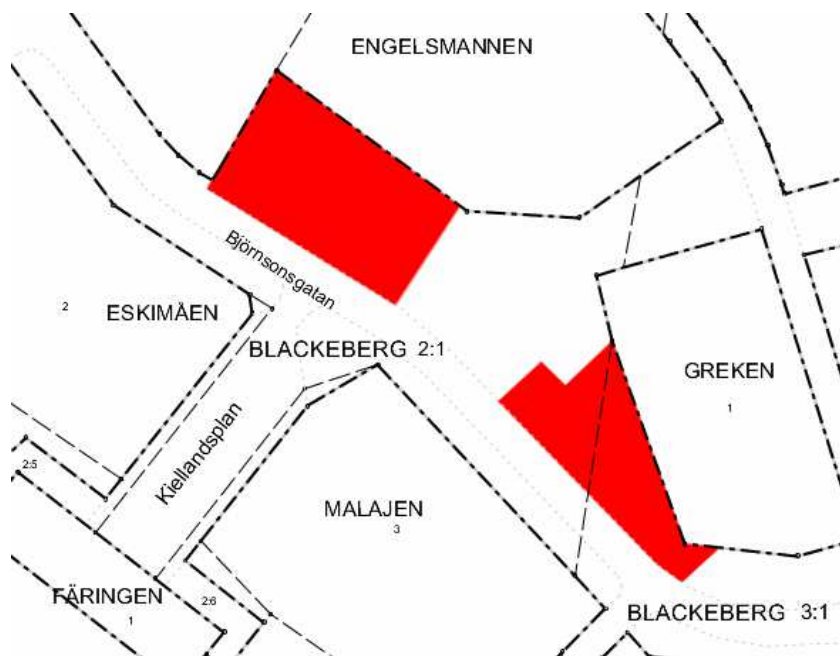
Planområdet omfattar del av Blackeberg 2:1 och 3:1 samt del av Greken 1 som är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, parkering och elnätsstation inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartermark ska utgöra flera fastigheter som bildas genom avstyckning och/ eller fastighetsreglering. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.



Figuren illustrerar allmän platsmark som övergår till kvartersmark

Gemensamhetsanläggningar

Markreservat utmärkt med "g" på kartan. Rätten säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Byggherrarna bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggherrarna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för skydds-, återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggherrarnas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Staden svarar för omläggningar av gångbana inom allmän platsmark. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan Staden och Byggherren. Särskild hänsyn ska tas till buller under byggtiden

Vatten och avlopp

Staden svarar för eventuella anslutningsavgifter för vatten och avlopp till de blivande fastigheterna.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Kostnader för planarbetet regleras via planavtal. Ingen ersättning för projektet skall utgå p.g.a. tomträttsupplåtelse. Stadens exploaterings-

kostnader utgörs i huvudsak av kostnader för anläggning i den allmänna platsmarken. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Byggherren ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

El och tele m.m.

Byggherren bekostar alla anslutningsavgifter för planerad bebyggelse förutom vatten och avlopp som bekostas av staden.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Inga kostnader för miljöskyddsåtgärder förväntas uppstå i samband med denna exploatering.

Grönkompensation

I det fortsatta planarbetet kommer frågan om lämplig grönkompensation att utredas.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Nya anslutningar till allmänt ledningsnät behöver upprättas.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintlig dagvattenservis efter samråd med Stockholms Vatten.

El/Tele/Värme

Anslutning till befintligt el-, tele-, och fjärrvärmenät är möjlig.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

SLUT