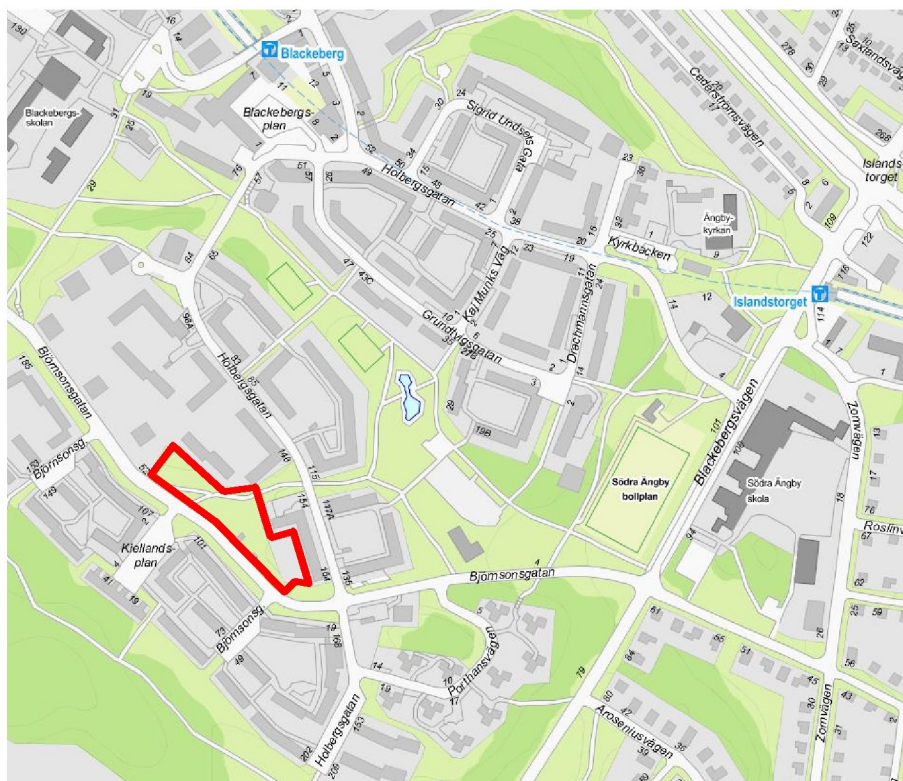


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Greken 1, Blackeberg 2:1 och 3:1 i stadsdelen Blackeberg, Dp 2015-11045



Ungefärligt planområde vid Björnsonsgatan. Tunnelbanestationerna Blackeberg och Islandstorget syns norr samt nordost om planområdet.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 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 värdefullaste 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 mars 2017

Planen genomförs med standardförfarande.

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 (Bjerring, 2016-04-25)
- Reviderad dagvattenutredning (Sweco, 2017-02-01)
- PM Dagvattenutredning/Miljöfarliga ämnen (SB, 2016-10-26)
- Naturvärden (Conec, 2016-04-28)
- Rekreatiönsutredning: (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, Michaela Jögi, 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 fastigheter-na 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

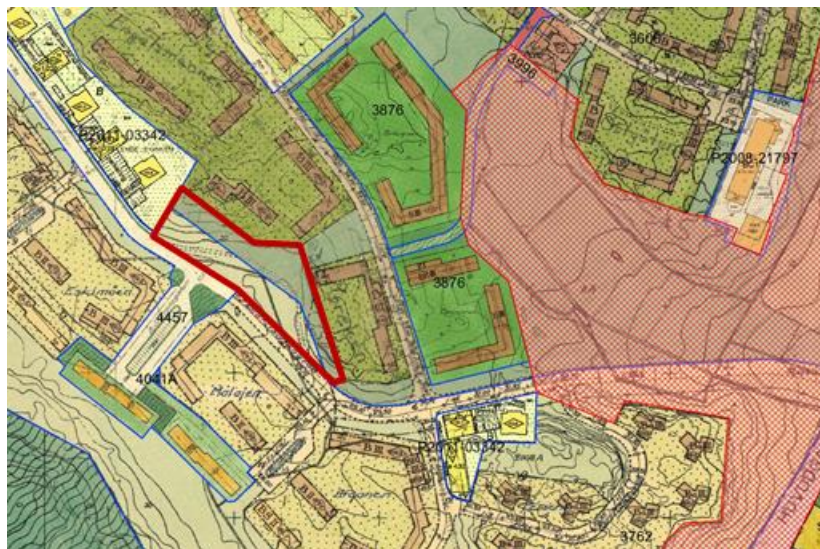
I gällande översiktsplan är Blackeberg markerat som tät stadsbebyggelse. Närmaste tyngdpunktsområden är Brommaplan och Vällingby. Området kring Bergslagsvägen är markerat som ett utvecklingsområde. Kollektivtrafikhärlägen prioriteras som utgångspunkt för bostadsförsörjningen.

Program

För närområdet gäller Blackebergsvägens områdesprogram (Dnr 2011-04726-53). Utppekade 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 hällar som går i dagen. Kring dessa hällar 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 översvämningar 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 dag- och spillvatten i Björnsonsgatan. Denna ledning ansluter till Hässelby-Åkeshovstunneln som går vidare till Bromma/Åkeshovs reningsverk som går vidare till Saltsjön via kulvert. Det finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Det finns inte förore- nande 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 har en större skala och radikalare 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.



Blackebergs stadsbyggnadsstruktur med lamellhus, punkthus och stjärnhus.



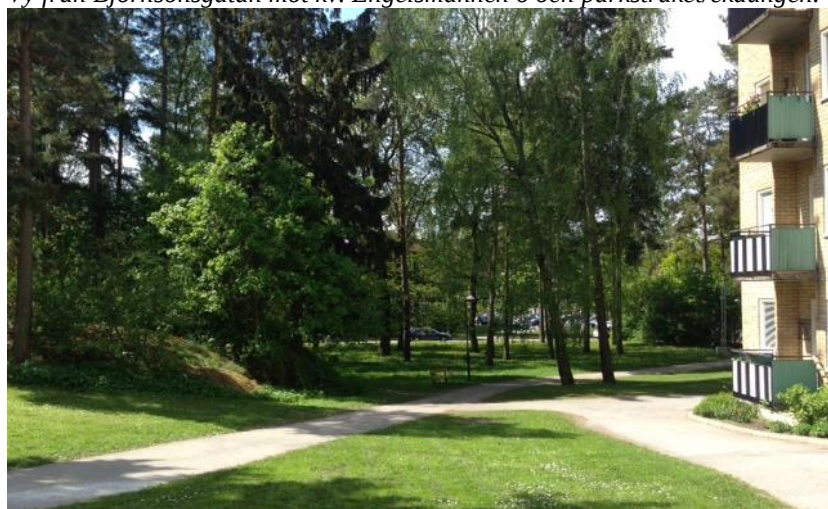
Gatuvy söderut från Björnsonsgatan. Till vänster befintligt punkthus med förskjutna volymer, till höger nya skivhus (under uppbyggnad.)



Vy norrut från korsningen Björnsonsgatan/Holbergsgatan



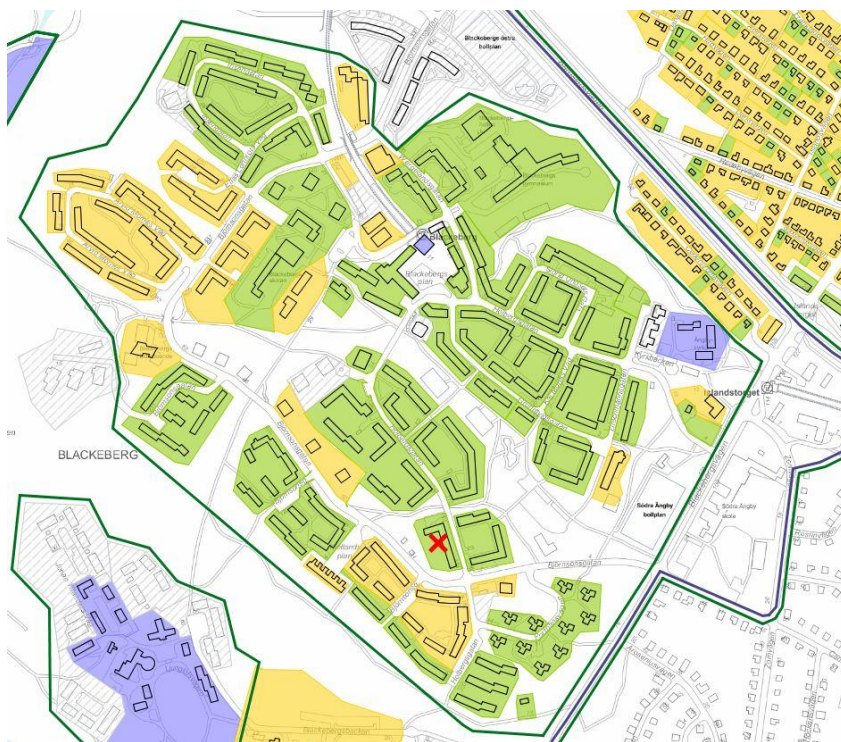
Vy från Björnsonsgatan mot kv. Engelsmannen 6 och parkstråket/ekdungen.



Vy från parkstråkets övre del ned mot Björnsonsgatan. Kv Engelsmannen 5 t.h.

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 från Blackebergsvägen runt hela Blackeberg 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

Planprojektets 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 lägst 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 punkthusen och saxade byggnadsdelar i lamellhuset. Mindre utkragande fasaddelar i form av entrétak och balkonger vilka 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 utformas omsorgsfullt. Bottenvåningarna har delvis öppna fasader mot gård och parkstråk för att öka tryggheten och insynen över parkstråket. Lamellhuset förses med genomgående entréer mot den gemensamma gården vid Greken 1. Mot det allmänna parkstråket undviks privata uteplatser i entrévåningarna, vilka skulle riskera 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.

Punkthusförslaget i modell och elevationer visar att projektet sannolikt klarar våningsantalet mycket väl, då höjden motsvarar de äldre punkthusen längs samma gata. Ovanliggande teknikvåning är tydligt indragen från fasadliv med minst ett par meter och är fönsterlös, så att den varken uppfattas som eller kan bli en bostadsvåning.

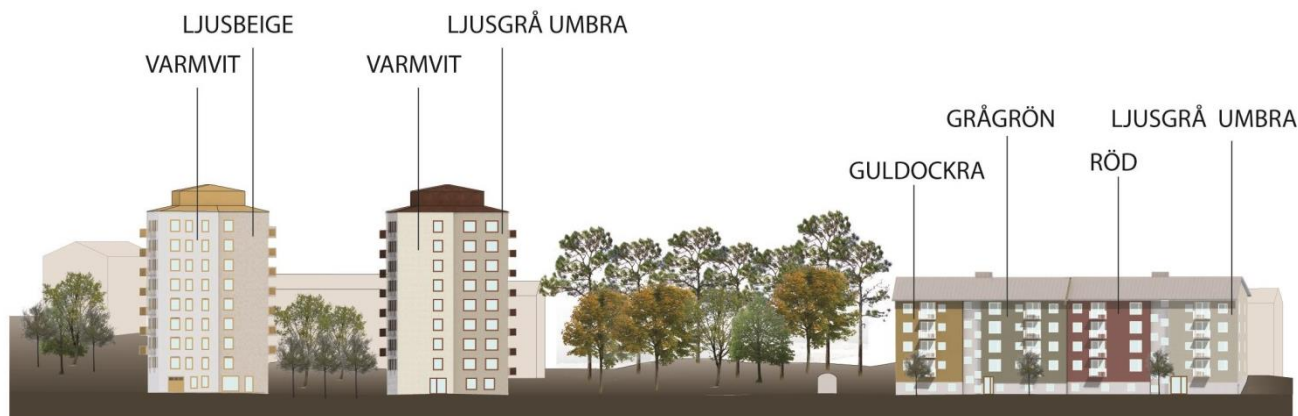
Lamellhuset

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 byggnadsvolymerna, vilka kontrasterar mot beige-grå nyanser i de sydligare byggnadsvolymerna. 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 saxade fasader putsas i brutna jordkulörer 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 (minst 2,5 st/100 m² BTA) samt cykelrum mm. anordnas.



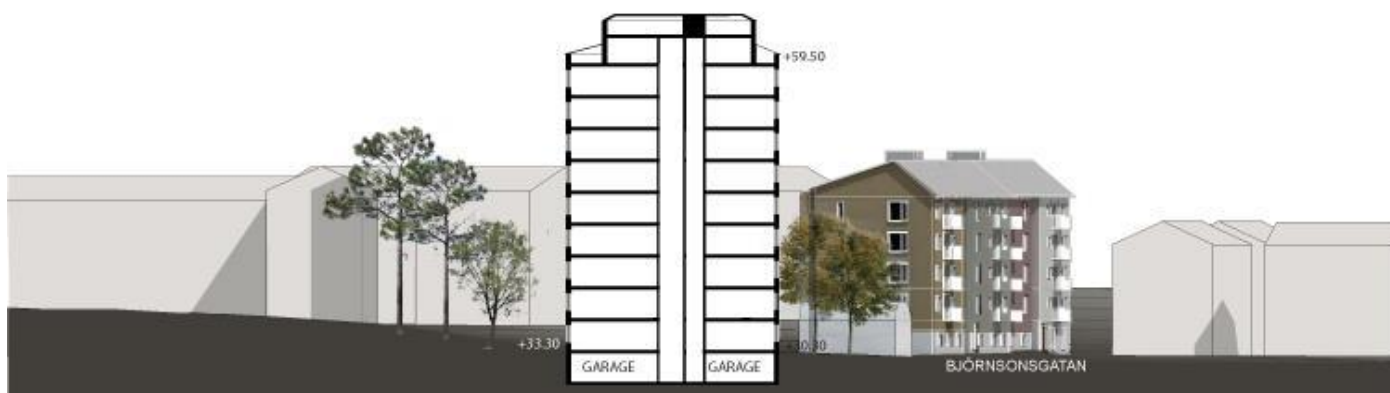
Befintliga siktlinjer och gångvägsfunktionen behålls i det breda parkstråket.

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

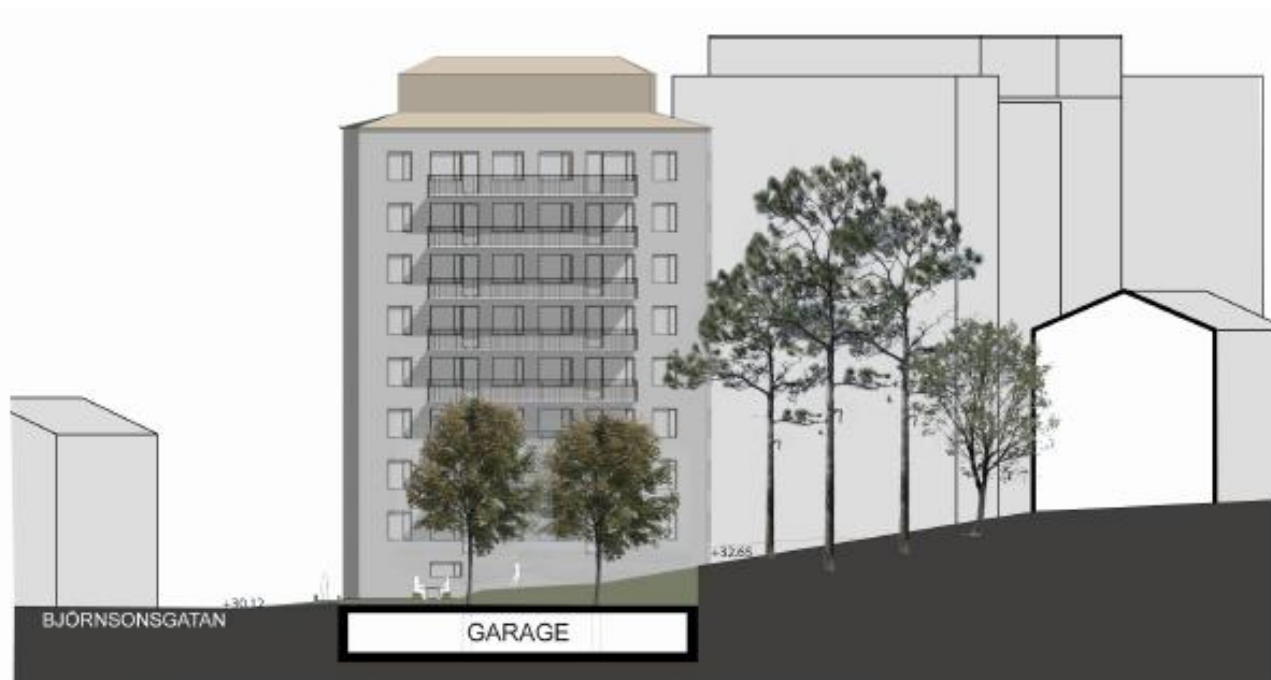
Projektet följer generellt stadens riktlinjer för tillgänglighet, men vid det nya lamellhuset blir högsta avstånd till grovsoprum ca 120 m pga. att det inte finns utrymme att anordna grovsoprum i det egna huset och den allmänna parkmiljön inte medger skilda miljöbyggnader.



Sektion genom punkthuset söderut. Kvarteret 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.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna ansluts till närliggande V/A nät.

El/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 kan 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. Om det mellanliggande parkeringsdäcket ej blir körbart ska detta markeras i terrängen. Lamellhusen utryms via stegutrymning. Uppställningsplats för stegbil finns på infartsvägen till lamellhusets garage. Uppställningsplats för steg anordnas vid uteplatserna på ovanliggande gård. Träd samt utstickande grenar får ej begränsa stegutrymningen. Befintliga brandposter längs Björnsonsgatan 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 parkmark. På planområdet bryts bebyggelsemönstret av ett utvidgat parkstråk. Förslaget innebär att denna öppning i stadsbilden delvis byggs igen.

Planprojektet innebär både terräng- och 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 har den hårdgjorda markytan för parkeringsplatser minimerats. Antalet utfarter i projektet är begränsat till högst två.

Med en tydlig sidoplacering av de olika byggnadsvolymerna, 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. att 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 bl.a 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 nära träd med höga värden ska arborist medverka för rotkartering samt bedömning av 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 intakta. Inom planområdet ska befintligt, centralt ekbestånd bevaras, liksom de mest värdefulla tallarna.

Ljushögheten 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 träd som står på gården idag och som avses bevaras redan skuggar den del av gården som berörs. Bostadshuset på Greken 1 skuggas inte sommartid.

För punkthusens del blir skuggningspåverkan större både på ovanliggande gårdar, bostadshus och parkstråket, men skuggbredden är även något mindre och skuggorna därmed mer rörliga. Pga. terrängens nivåskillnader är de nya punkthusen placerade ca 6 m lägre ner än det ovanliggande lamellhuset, varvid punkthusens höjd från lamellhusets gård motsvarar ca sju våningar och skillnaden vid dess takfot blir tre till fyra våningar.

Mellan höst- och vårdagjämning når det närmaste lamellhuset på Engelsmannen 5 av löpande skuggor under hela dagen, medan det sommartid främst berörs av skuggning under tidig eftermiddag. Idag skuggas detta lamellhus av en mycket tät, intilliggande trädunge under eftermiddagen samt det befintliga, norra punkthuset på kvällstid.

De nya byggnaderna påverkar även insynen samt utsikten för en del grannfastigheter, främst de närmaste lamellhusen vid Greken 1 samt Engelsmannen 5. Hänsyn har tagits till omkringliggande hus planlösning 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.



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 9



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 12



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 15



SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI KL 18



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

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 uteplatser och lägenheter klaras utan speciallösningar.

Höjdrestriktion för flyget

Eftersom punkthusens indragna teknikdel överskrider 59,6 möh har Swedavia gjort en preliminär bedömning av flyghinderfrågan för riksintressen Bromma Flygfält. Enligt denna ska byggnaderna generellt begränsas till max 59,6 möh, men då det finns intilliggande högre byggnader så bör man kunna hävda s.k. skärmning/skuggning, varvid enstaka teknikpåbyggnader kan tillåtas vara max 63 m ö h.

Dagvatten

Pga. att marken som ska bebyggas till största del idag är obebyggd naturmark innebär planändringen en ökning av hårdgjorda ytor jämfört med nuläget. Den nya markanvändningen skulle innebära att flödet från området skulle öka samt att de flesta föroreningar som kommer med dagvattnet skulle öka både i halt och årlig mängd. För att inte försämrare dagvattensituationen mot idag finns därför behov av dagvattenåtgärder vid en exploatering. Principförslaget för dagvatten innebär att flödet från planområdet inte skulle öka mot idag vid 10 års regn samt att föroreningshalterna- och mängderna för samtliga studerade ämnen inte heller skulle öka mot idag. Därför bedöms en exploatering av planområdet med föreslagna dagvattenåtgärder inte äventyra möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden.

Principförslaget för planområdets dagvattenhantering innebär att grönytor kring husen generellt utnyttjas för att få en naturlig rening och fördröjning, t.ex. genom att leda ut takvatten till gräsklädda lågstråk och anlagda växtbäddar. I slutningen ovan punkthusen anläggs ett lågstråk som avskiljer avrinning från naturmarken ovan punkthusen. På den mellanliggande gården mellan punkthusen anläggs växtbäddar för att rena takvatten från de delar av taken som lutar mot gården. Dessa växtbäddars utformning kommer att utredas vidare i projektet för att innebära ytterligare förbättringar ur flödes-

och förorenings synpunkt utöver de förslag som redovisats. Öster om lamellhuset föreslås en skålformad gräsklädd svacka med makadam-underbyggnad för att omhänderta en del av dagvattnet. Där får dagvattnet infiltrera så mycket som de geologiska förutsättningarna på platsen tillåter. En dräneringsbrunn med förhöjd kupolbetäckning fungerar som brädd och för bort vatten från svackan.

För att skapa ytterligare fördröjning vid intensiva nederbördstillfällen föreslås ytterligare fördröjningsåtgärder, exempelvis vid punkthusen mot Björnsonsgatan där man föreslår anläggande av två rörmagasin. Vid lamellhusen föreslås även två rörmagasin. Magasinen förses nedströms med flödesregulatorer med inbyggd bräddningsfunktion samt brunnar i båda ändar av magasinen för att ge möjlighet till att avlägsna sediment. Två anslutningar för dagvattnet från planområdet har föreslagits till det kombinerade ledningsnätet i Björnsonsgatan. Vid en eventuell duplicering av ledningsnätet kan de föreslagna anslutningspunkterna behöva ses över.

Åtgärderna bedöms följa Stockholms stads dagvattenstrategi. Dagvattnet ska enligt stadens riktlinjer omhändertas lokalt. Dagvattenfrågorna och deras gestaltning behöver detaljstuderas i den fortsatta planeringen.

Översvämningsrisk

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

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. Planändringarna bedöms inte strida mot skyddsföreskrifterna från länsstyrelsen avseende Östra Mälarens skyddsområde.

Som redovisas under avsnittet om dagvatten bedöms en exploatering av planområdet med föreslagna dagvattenåtgärder inte äventyra möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden. 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.



Vyn norrut från Björnsonsgatan visar bebyggelsen olika skalor.

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

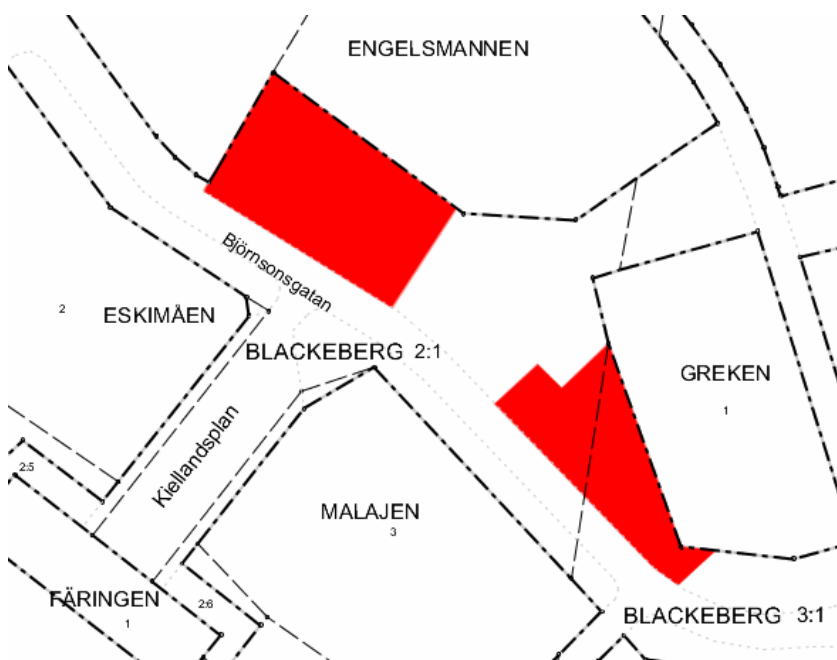
Planområdet omfattar del av Blackeberg 2:1 och 3:1 samt del av Greken 1 som är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

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 kvartersmark 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 exploateringskostnader 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

Som grönkompensation för ianspråktagen parkmark kommer åtgärder i del av Blackebergsstråket att göras. Utgångspunkten är framtaget parkprogram som gjordes i samband med detaljplaner för programområde Blackebergsvägen. Åtgärderna preciseras och samråds med stadsdelen.

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 dagvattensservis 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