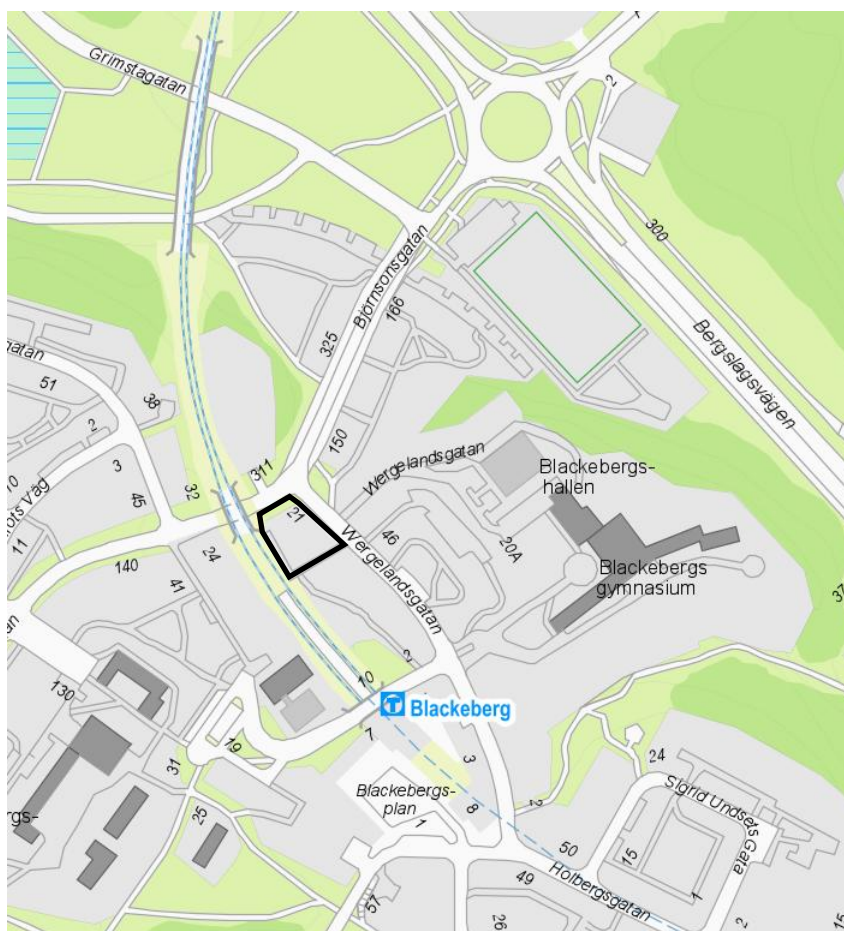


Planbeskrivning Förslag till detaljplan för fastigheten Lappmannen 4 med mera i stadsdelen Blackeberg, S-Dp 2020-16562



Planområdet är markerat med heldragen linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 70 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge cirka 100 meter norr om Blackebergs centrum. Planområdet innehåller idag ett garagehus som föreslås rivs för en effektivare markanvändning.

Planen syftar till att möjliggöra en ny bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet som samspelar med Blackebergs kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Planen syftar även till att utveckla detta område till en mer attraktiv och trygg stadsmiljö genom ändrad användning, tydligare rumslighet samt en förhöjd bottenvåning med uppglasade fasader och entréer mot gatan.

Särskild uppmärksamhet har ägnas åt förhållningssätt till befintliga stadsbyggnadskaraktärer och olika bebyggelseskalar, kulturmiljö och gatuvyer, buller, vibration samt risk i anslutning till tunnelbanespåret.

Miljöbedömning

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

Tidplan

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

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Samråd | 8 feb – 21 mars, 2022 |
| - Ställningstagande | sept 2022 |
| - Granskning | feb 2023 |
| - Antagande | juni 2023 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Plandata | 5 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Förutsättningar | 6 |
| Natur | 6 |
| Geotekniska förhållanden | 6 |
| Hydrologiska förhållanden | 7 |
| Dagvatten | 7 |
| Stadsbild och befintlig bebyggelse | 8 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 9 |
| Offentlig service | 9 |
| Kommersiell service | 10 |
| Gator och trafik | 10 |
| Störningar och risker | 10 |
| Planförslag | 11 |
| Bebyggelse | 11 |
| Gator och trafik | 16 |
| Teknisk försörjning | 17 |
| Konsekvenser | 18 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 18 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 18 |
| Dagvatten och översvämning | 18 |
| Stadsbild | 19 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 20 |
| Störningar och risker | 20 |
| Ljusförhållanden | 22 |
| Barnkonsekvenser | 23 |
| Tidplan | 24 |
| Genomförande | 24 |
| Organisatoriska frågor | 24 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 25 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 25 |
| Ekonomiska frågor | 26 |
| Tekniska frågor | 26 |
| Genomförandetid | 27 |

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

- Kulturmiljöutredning (Nyréns arkitektkontor, 2021-03-06)
- PM Mobilitet (Koucky & Partners AB, 2021-09-15)
- PM Dagvatten (Sweco, 2021-10-07)
- PM Magnetfält (Sweco, 2021-03-12)
- PM Vibration och stömljud (RFN, 2021-03-15)
- PM Buller (RFN, 2021-05-26)
- PM Risk (Brandskyddslaget, 2021-03-19)
- PM Geoteknik (Afy, 2021-03-04)
- Miljöteknisk markundersökning (Afy, 2021-12-09)
- Sol- och skuggsstudie (Liljewall arkitekter, 2021-11-29)

Övrigt underlag

Foton och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inget annat anges.

Medverkande

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 70 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge cirka 100 meter norr om Blackebergs centrum. Planområdet innehåller idag ett garagehus som föreslås rivas för en effektivare markanvändning.

Planen syftar till att möjliggöra en ny bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet som samspelar med Blackebergs kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Planen syftar även till att utveckla detta område till en mer attraktiv och trygg stadsmiljö genom ändrad användning, tydligare rumslighet samt en förhöjd bottenvåning med uppglasade fasader och entréer mot gatan.

Särskild uppmärksamhet har ägnas åt förhållningssätt till befintliga stadsbyggnadskaraktärer och olika bebyggelseskalar, kulturmiljö och gatuvyer, buller, vibration samt risk i anslutning till tunnelbanespåret.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 100 meter norr om Blackebergs tunnelbanestation vid korsningen Wergelandsgatan och Björnsonsgatan. Fastigheten är cirka 1800 kvadratmeter och består till största delen av ett garage i två våningar. Willhem AB som är tomträttsinnehavare har hyresrätter i grannfastigheten, Lappmannen 3.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

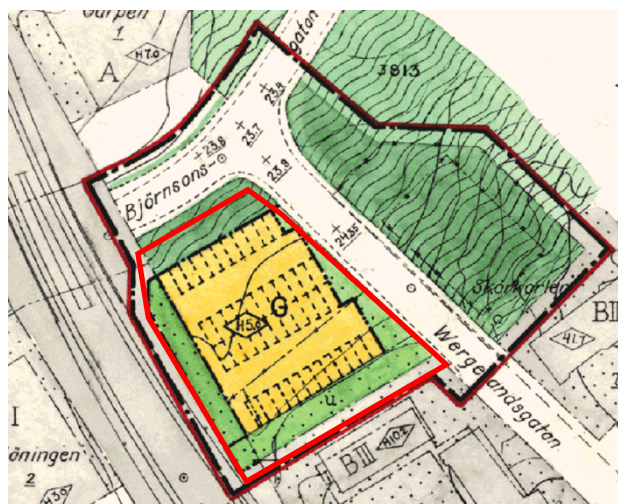


Bild redovisar befintlig detaljplan 6027. Planområdet är markerat i rött.

Markanvisning

Fastigheten Lappmannen 4 har markanvisats enligt beslut i exploateringsnämnden 2020-12-17 till Willhem AB för att kunna utveckla hyreslägenheter i detta kollektivtrafikhärla läge. Det aktuella förslaget förutsätter ett tillägg till denna markanvisning då del av fastigheten Grimsta 1:5 föreslås tas i anspråk som kvartersmark.

Riksintressen

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

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Wergelandsgatan har idag en höjdskillnad på nästan tre meter från hushörnet mot Lappmannen 3 och hushörnet i korsningen med Björnsonsgatan. Ett antal mindre vegetationsytor finns inom planområdet. Framför det befintliga garagehuset på fastigheten Lappmannen 4 finns två mindre gräsytor och mot Björnsonsgatan finns en gräsyta med buskar.

Rekreation och friluftsliv

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

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

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

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Räcksta träsk tekniska avrinningsområde. Räcksta träsk är inte längre en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv men vattnet får ändå inte påverkas negativt. Planområdet berörs av lokalt åtgärdsprogram för Räcksta träsk, som blev fastställt i kommunfullmäktige 2021-03-22. Information om de lokala åtgärdsprogrammen samt förslag till åtgärder finns på Stockholms miljöbarometer.

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

Enligt den senaste statusklassningen har Mälaren-Fiskarfjärden en måttlig ekologisk status på grund av parametrarna koppar och Icke-dioxinlika PCB:er. Mälaren-Fiskarfjärden kemiska status uppnår ej god nivå då gränsvärdena överskrids för parametrarna antracen, bly, kadmium, PFOS, TBT samt de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter.

Miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus med ett tidsundantag till 2027 för parametrarna tributyltenn föroreningar och antracen. För de överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter gäller ett mindre strängt krav.

Dagvatten

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

Björnsonsgatan är stadsdelens centrala gata som mynnar från Bergslagsvägen förbi Blackebergs olika bostadskvarter och möter upp Blackebergsvägen vid Södra Ängby bollplan/skola. Ett senare bostadstillägg om fyra lamellhus i fyra till fem våningar med förgårdsmark och alléträd markerar Björnsonsgatan fram till Wergelandsgatan.



Vy från Björnsonsgatan mot korsningen/bron. Befintligt garage inom fastigheten Lappmannen 4, till vänster innan bron, tar inte plats i stadsbilden. Bakom bron syns ett 10-vånings punkthus från 1950-talet som fondmotiv.

Planområdet upplevs idag som en baksida till spårbron, på grund av ett otydligt gaturum, trots att Björnsonsgatan är en central gata inom stadsdelen. Garagets slutna låga fasader skymtar mot spårbron.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Större delen av Blackebergs bebyggelse har klassats som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grön) av Stadsmuseet. Fastigheten Lappmannen 4 har gulklassats av Stadsmuseet vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Offentlig service

Skola och förskola

Från planområdet är det cirka 250 meter till Blackebergsskolan och 150 meter till Blackebergs gymnasium. Blackebergsskolan är

en F-6 skola som har cirka 500 elever. Blackebergs gymnasium har cirka 1000 elever på gymnasial nivå.

Kommersiell service

I Blackebergs centrum finns diverse kommersiell service såsom dagligvaruhandel, restauranger, apotek, frisör, spelbutik, blomsterbutik med mera.

Gator och trafik

Gatunät och bilparkering

Planområdet ligger i direkt anslutning till Wergelandsgatan och Björnsonsgatan. Närmaste högtrafikerade led är Bergslagsvägen. Huvudcykelstråk går längsmed Björnsonsgatan. Bilparkeringen inom stadsdelen är huvudsakligen inrymd på gårdarna, delvis på de allmänna gatorna.

Det befintliga garagehuset inrymmer 92 parkeringsplatser uthyrda till Willhems hyresgäster i Blackeberg och resten till boende i västerort. Willhem ser över att kunna hantera detta parkeringsbehov i nära anslutning till sina befintliga bostadsbestånd.

Angöring till fastigheten sker idag via Wergelandsgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 100 meter söder om Blackebergs tunnelbanestation.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

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

Förorenad mark

Den befintliga byggnaden uppfördes i en period där PCB var vanligt förekommande i byggnader. En markundersökning som har gjorts inför plansamrådet visar på halter av bly och krom, ämnen med mindre än ringa risk, överskridande riktvärdet samt förhöjda halter av bland annat PCB för känslig markanvändning. I en provpunkt tangerar halterna av PAH riktvärdet för känslig

markanvändning. Grundvattnet bedöms som relativt opåverkat av verksamheten i området.

Elektromagnetiska fält

Närheten till spårområdet påverkar risk för elektromagnetiska fält.

Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget innebär ett halvslutet kvarter med utgångspunkt från Blackebergs bebyggelsekaraktärer och särskilt 1950-talets storgårdskvarter längsmed Wergelandsgatan.



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

Struktur och bebyggelseskala

Den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Lappmannen 4 har en gestaltning med tydlig koppling till Blackeberg samtidigt som den skapar ett nytt tidslager genom en kompaktare struktur och något högre skala samt ett nutida detaljutförande. Förslaget anknyter till Blackebergs planstruktur genom att vidareutveckla förgårdsmark som löper utmed Wergelandsgatan och Björnsonsgatan. Förgårdsmarken föreslås minst fyra meter bredd.

Det förslagna bostadshuset är indelat i tre volymer som särskiljs med olika hushöjder, nyanser i fasadkulör samt volymhantering.

Planförslagets lägsta volym har en skala på fyra våningar som samspelar med omgivande lamellhus i fyra våningar. Mot korsningen föreslås bebyggelsen succesivt trappas upp för att möjliggöra en mjukare övergång mellan de olika bebyggelsestypologierna vid Björnsonsgatan och spårbron.



Bebyggelsens volymuppdelning i situationsplan (Liljewall arkitekter).

För att skapa ett tydligt, tryggt och attraktivt gaturum föreslås en högre hörnvolymer placeras nära gatukorsningen. Hörnvolymer reser sig en våning högre upp och dess fasadliv träder fram närmare korsningen. Hörnvolymer bidrar till ett gaturum med sammanhållen bebyggelsestruktur samt bildar ett fondmotiv mot Björnsonsgatan.



Kvarterets hörnvolymer bidrar till ett sammanhållet gaturum och bildar ett tydligt fondmotiv mot Björnsonsgatan (Liljewall arkitekter).

Närmast spårbrons storskaliga struktur placeras den högsta byggnadsvolymen på sex våningar. Tillsammans med bostadstornen från 1950-talet (bakom spårbron) utgör förslaget ett fondmotiv mot Björnsonsgatan.



Skalhantering mot Björnsonsgatan (Liljewall arkitekter).

Förskjutningar i fasadliv

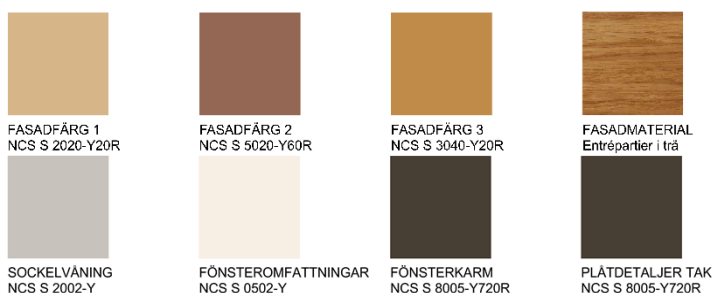
Vertikala indelningar med förskjutningar i fasadliv framförallt vid entrépartier föreslås mot gatan för att samspela med äldre bebyggelsen i Blackeberg. Minst ett entréparti med trapphuskoppling ska finnas mot respektive gata. Dessa möjliggör ett aktivt möte med gatan och ger en mänsklig skala på olika betraktelse avstånd.



Den nya fasaden knyter an till 1950-talets gatufasad längsmed Wergelandsgatan med förskjutningar i fasadliv (Liljewall arkitekter).

Fasad, bottenvåning, entréer och tak

Fastigheten Lappmannen 4 ansluter till ursprungliga kvarter i högre grad än tidigare förtätningar i området. Det gör att anpassningskravet avseende detaljering, fasadartikulation och materialitet är högt. Gestaltningen utgår från den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag såsom grovputsade fasader i jordkulör, vita fönsteromfattningar, sockel i gråputsad betong och entrépartier med detaljer i trä.



Illustrationsbild för fasaderna inklusive färgpaletten (Liljewall arkitekter). Byggnaderna får grovputsade fasader i jordkulörer som samspelar med den omkringliggande flerbostadsbebyggelsen från 1950-talet.

Bottenvåningen på hörnvolymen kommer att inrymma en lokal för kompletterande bostadsfunktioner med entré och uppglasade ytor mot korsningen.

Bottenvåningen mot Björnsonsgatan är uppglasad, ges en höjd på minst 3,4 meter och innehåller funktioner så som och barnvagnsrum. Syftet är att skapa en aktiv sockelvåning som upplevs trygg och välkomnade.

Takutformningens koncept utgår från de karaktärsfulla lutande tegeltaken i området. Taket regleras med takvinkel, nockhöjd och materialitet.

Utformning av innergård

Den L-formade bebyggelsevolymen skapar en innergård i ett soligt söderläge mot spåret. En indragen gård försäkrar att delar av innergården blir fredade från buller. Garaget ligger delvis i suterräng under byggnadsvolymen och delvis under ett planterbart bjälklag som utgör en innergård. Innergården behöver förses med körbart bjälklag och ska vara framkomlig för färdtjänst och utryckningsfordon.



Sektion mot spåret (Liljewall arkitekter).

Längsmed den västra fastighetsgränsen behöver gården skyddas från tågbuller. Bullerskyddet ska gestaltas i samspel med omgivningen och samtidigt uppfylla kompletterande funktioner till innergården såsom cykelförråd och pergola.



Bilden visar innergårdens utformning samt gestaltning av bullerskärmen. Ett långsmalt cykelförråd lokaliseras angränsande till spårområdet och kompletteras med en vinkelrätt bullerskärm (Liljewall arkitekter).

Balkonger

För att samspela med den generella fasadhanteringen i Blackeberg ska placering av balkonger ske varsamt. Utkragande balkonger medges inte mot gatan och/eller på gaveln mot fastigheten Lappmannen 3.

Balkongerna medges kraga ut max 1,4 meter från fasadliv och vara max tre meter breda. I anslutning till trapphusen medges en stor balkong (mot innergården) som är till nytta framförallt för bostäder utan egen balkong.



Balkonger placeras i sydväst läge mot innergården. I mitten av illustrationen syns större balkonger med direkt anslutning till trapphusen (Liljewall arkitekter).

Gator och trafik

Bil- och cykelparkering

Antalet parkeringsplatser beräknas enligt Stockholm stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. I den fortsatta planeringen behöver utrymme säkras för att tillgodose parkeringsplatser för både Lappmannen 3 och Lappmannen 4 i garaget. Det lägesspecifika parkeringstalet har identifierats till 0,55 platser per lägenhet och P-tal för cykelplatser är tre cykelparkeringar per 100 kvadratmeter ljus bruttoarea. Ett mobilitets-PM har gjorts inför samrådskedet. Slutligt p-tal fastställs i bygglovsskedet. Garageinfarten placeras i samma läge som infarten till före detta garagehuset.

Cykelparkeringsplatser anordnas på innergården under tak och i cykelrum mot Björnsonsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanan utmed Björnsonsgatan ska förlängas och breddas till 3,5 meter.

Förbindelsetrappan vid västra fastighetsgränsen och mot spåret föreslås få en mer tydlig dragning.

Tillgänglighet

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och energiförsörjning

Planområdet kommer att anslutas till befintliga nät för el och tele samt till stadens vatten och avloppsnät i gatanätet. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme.

Dagvatten

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

Avfallshantering

Inom kvarteret föreslås ett gemensamt soprum för miljösortering och grovsopor lokaliserat till kvarterets södra gavel. Hushållssopor lämnas i sopkassuner med underjordiska markbehållare som finns lokaliserade i kvarterets sydöstra hörn mot Wergelandsgatan.

Räddningstjänst

Räddningsfordon kan angöra via Wergelandsgatan och Björnsonsgatan. Uppställningsplats för brandbil avses på innergården.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Vatten från dagvattenledningen släpps ut i Råcksta träsk via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Enligt framtagen dagvattenutredning minskar föroreningshalter- och mängder med planerade reningsanläggningar för samtliga undersökta ämnen jämfört med halter och mängder för befintlig markanvändning. Planförslaget med dagvattenåtgärder bedöms därmed inte försvåra recipientens uppfyllnad av miljökvalitetsnormer jämfört med befintlig situation. Förslagen på hantering av dagvatten (se avsnitt *Teknisk försörjning, Dagvatten*) säkerställer att varken flödet eller föroreningsbelastningen ökar.

Dagvatten och översvämning

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom kvartersmarken. Vattnet från hårdgjorda ytor leds till växtbäddar på innergården och på förgårdsmarken som klarar av att fördröja och rena dagvattnet utifrån åtgärdsnivån om 20 millimeter.

Fördröjning och rening för att kunna ta hand om dagvattnet kan åstadkommas på olika sätt och föreslås i dagvattenutredningen ske enligt skiss nedan.



Situationsplan med förslag på dagvattenhantering (Sweco).

Det anses inte finnas risk för översvämning utifrån planerad situation då det inte finns lågpunkter inom planområdet, inga rinnvägar som skärs av samt att planerad markhöjdsättning möjliggör för att avleda vattnet till gatorna.

Stadsbild

Den nya bebyggelsen inom fastigheten Lappmannen 4 kommer att påverka upplevelsen av området med nya volymer och gestaltning. Förslaget bildar ett nytt tidslager i stadsbilden samtidigt som det samspelar med omkringliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

Nya hus föreslås utformas med ett likartat förhållande till gata och grönstruktur som befintlig bebyggelse. De föreslagna volymerna tar avstamp från närliggande byggnaders placering, skala, volymhantering och materialitet. Blackebergs storgårdskvarter återspeglas i förslaget om än något mer kompakt och slutet. Förslaget bidrar till en mer sammanhållen bebyggelsestruktur och tydligare gaturum jämfört med garagehusets avstängda volym. Passager och utblickar mot och inom området har tagits tillvara så långt som möjligt.

Ny bebyggelse bedöms vara varsam mot helhetskompositionen av plan-, bebyggelse- och grönstruktur inom stadsdelen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär rivning av garagebyggnad från 1960-talet. Garagehuset är inte en ursprunglig del av Blacquebergs tidiga bebyggelse och utgör inte en bärande del av områdets karaktär.

Förslaget samspelar med den ursprungliga bebyggelsens placering med förgårdsmark mot gatan. Förslaget bedöms vara proportionerligt i förhållande till gatusektionen och övrig bebyggelse.

Störningar och risker

Buller, stömljud och vibrationer

Enligt bullerutredningen uppnås bullerkravet om maximalt 65 dBA ekvivalent ljudnivå på alla fasader inom kvarteret.

Inom delar av fastighetens innergård är den ekvivalenta ljudnivån under 50 dBA och den maximala nivån under 70 dBA förutsatt att bulleravskärmande konstruktion anläggs mot spåret.

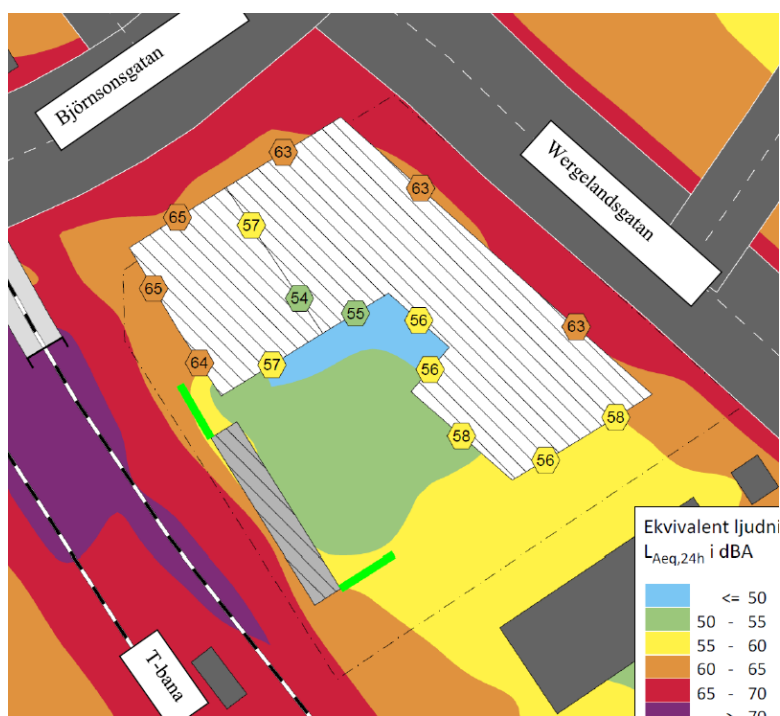


Illustration över beräknade ekvivalenta bullernivåer på marknivå och fasader. Bulleravskärmande konstruktion ska gå omlopp med husgaveln mot spåret och kompletteras med en vinkelrätt bullerskärm mot söder så att nivåerna uppnås enligt bilden (RFN).

På gaveln mot spårområdet uppgår den maximala ljudnivån som mest till 80 dBA vilket är dimensionerande för fasadernas

Ljudisolering och rekommenderad ljudnivå uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

Det finns risk för att vibrationerna överskrider kravet 0,4 mm/s om inte byggnaden stomljudsisoleras. En planbestämmelse säkerställer att de föreslagna byggnaderna uppförs så att låga vibrationsnivåer under 0,4 mm/s komfortvägd vibrationsnivå uppnås. Genom att riva befintliga byggnader och bygga det nya kvarteret med stomljudsisolering kan stomljudet dämpas i grundkonstruktionen och därmed klara ljudkrav för stomljud från tunnelbana. En planbestämmelse om maximalt stomljud på 30 dBA (SLOW) i boningsrum vid tågpassage, säkerställer att lägenheterna får en god ljudmiljö även med hänsyn till stomljud.

Föroreningar

En miljötekniks markundersökning har gjorts som påvisar markföroreningar samt lyfter behovet av kompletterande undersökningar samt saneringsåtgärder i samband med rivningar. En planbestämmelse säkerställer att eventuella mark- och grundvattenföroreningar ska vara avhjälpna eller skyddsåtgärder ska vidtagits så att marken blir lämplig för bostäder innan startbesked.

Ras och Skred

Mot tunnelbanespåret finns en stödmur samt en kulvert vid det befintliga garagehuset. Slänten mot tunnelbanan ska stabiliseras och säkras innan garagekulverten rivs.



Bilden visar garagehusets baksida vid Björnsonsgatan. Kulverten anas mitt i bilden angränsande till en stödmur med räcke.

Elektromagnetisk strålning

För växlande magnetfält (kraftfrekventa/AC) tolkar myndigheter och även Stockholms stad försiktighetsprincipen. Årsmedelvärdet för magnetfältet rekommenderas vara mindre än 0,4 μT för nya bostäder. För statiskt magnetfält (DC) finns inga misstankar om hälsoeffekter av den styrka som alstras av spårväg/tunnelbana, varför det inte finns några motsvarande försiktighetskrav för DC magnetfält.

Säkerhet vid spårområde

En riskutredning har gjorts med anledning av planområdets närhet till tunnelbanan. Planområdet ligger i anslutning till en station där hastigheten är lägre än ute på banan. Sannolikheten av olyckor och dess konsekvenser anses därmed bli mycket låga.

Personpåkörning kan ske till följd av hopp/fall från broar eller plattformar ner på spår eller på grund av olovligt spårbeträdande. Idag finns ett personstängsel utmed banan vilket förhindrar mindre barn och djur att ta sig in på spårområdet. Att vidta ökade skyddsåtgärder utmed spåret vid planområdet bedöms inte nödvändigt utgående från gällande förutsättningar och praxis.

Sannolikheten för urspårning av tunnelbanevagn är mycket liten. Dessutom finns det urspårningsräler på delar av sträckan vilket bedöms minska sannolikheten för att en vagn hamnar utanför spårområdet ytterligare. Om ett urspårat tåg ändå når byggnaden närmast blir skadorna sannolikt begränsade och endast lokala.

Sannolikheten för tågbrand är mycket låg och dessutom avstånd mellan spår och bostäder överstiger 10 meter.

Ljusförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram som redovisar skuggan av föreslagen bebyggelse vid fyra tidpunkter på dagen vid vårdagjämningen, första maj och sommarsolståndet. Skuggpåverkan för omgivande bebyggelse blir ytterst liten. Inom fastigheten Skärkarlen 10 skapas skugga på del av gaveln under månaderna september-mars ungefär en timme runt klockan 14.



Solstudie 21 mars klockan 09.00, 12.00 och 15.00 (Liljewall arkitekter).

Barnkonsekvenser

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

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

Området bakom spåret och under bron kommer bli mer frekventerat av gående. Den föreslagna exploateringen innebär att fler människor bor och är i rörelse i området vilket bidrar till större trygghet.

Tidplan

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Samråd | 8 feb – 21 mars, 2022 |
| Ställningstagande | sept 2022 |
| Granskning | feb 2023 |
| Antagande | juni 2023 |

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

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

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

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

Befintlig återvinningsstation längsmed Björnsonsgatan ska flyttas. Ett förarbete för ny lokalisering har påbörjats i samband med planprojektets uppstart. Svenska Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB ska ansöka om ny placering under 2022. Ansökan kommer att handläggas i trafikkontoret i samråd med exploateringskontoret och Bromma stadsdelsnämnd innan den lämnas vidare för bygglovsprövning på stadsbyggnadskontoret.

Planområdet ligger i nära anslutning till tunnelbanespåret och kräver därmed samordning och samarbete med Trafikförvaltningen under genomförandeskedet. Inför samrådet har ett inledande möte skett för att klargöra förutsättningarna.

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Willhem AB och stadsbyggnadskontoret avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Överenskommelse om exploatering ska vara klart innan detaljplanen kan antas.

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

Verkan på befintliga detaljplaner

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

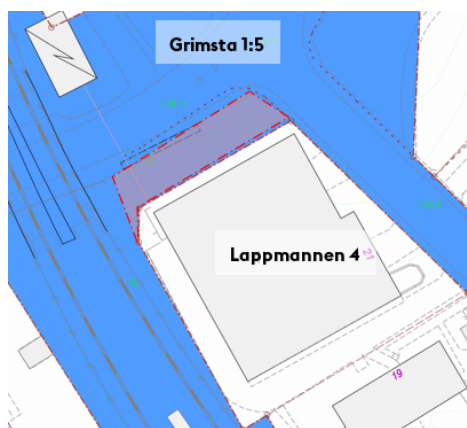
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

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

Fastighetsbildning

Del av fastigheterna Grimsta 1:5 som i nuvarande plan är allmän platsmark (natur) är i planförslaget utlagt som kvartersmark för bostadsändamål.



Figuren illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell. Område i lila färg ska överföras från fastigheten Grimsta 1:5 till fastigheten Lappmannen 4.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genom fastighetsreglering ska del av Grimsta 1:5 föras över till Lappmannen 4 för att där utgöra kvartersmark för bostadsändamål.

Ledningsrätter

Tidigare markreservatet för underjordiska ledningar (utmed fastighetsgränsen mot Lappmannen 3) minskas med en meter för att skapa marginaler för markstabiliseringsåtgärd under rivning och nybyggnation. Rätten att ha allmänna ledningar (u-område på plankartan) säkras genom ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

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

Fastighetsbildning

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

El, tele, fjärrvärme mm

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

Genomförandetid

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