

Planbeskrivning för del av Blackebergs Gård 1 m fl., i stadsdelen Blackeberg, S-dp 2022-14796



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att utveckla tre områden inom Blackebergs gård för ca 70 nya lägenheter som avses upplåtas som hyresrätter och/eller bostadsrätter. Nya byggnader utformas som lamellhus och bebyggelsen placeras på markparkering för befintliga bostäder.

Planområdet ligger i ett naturnära läge med gångavstånd till Grimsta naturreservat och utsiktsplatser över Mälaren. Planområdet ligger även intill det blåklassade Ljunglöfska slottet, Frimurarbarnhemmets byggnader samt anslutande park. Blåklassificering innebär att miljöerna bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Bebyggelsens skala och utformning anpassas till områdets karaktär och är placerad på ett sådant sätt att den inte bedöms påverka det kulturhistoriska värdet negativt. Tillkommande bebyggelse placeras inom befintlig kvartersmark. Bilparkering löses i underjordiskt garage för delområde C som nås via Blackebergsbacken, samt med befintlig markparkering inom området. Övrig bebyggelse nås via Johan Tillanders väg via befintliga in- och utfarter.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé.....	6
Allmän plats	8
Kvartersmark	8
Befintligt.....	14
Motiv till detaljplanens regleringar.....	14
Genomförandefrågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	20
Kulturvärden	20
Planeringsunderlag.....	20
Kommunala.....	20
Utredningar	21
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala.....	21
Riksintressen	23
Miljö kvalitetsnormer	23
Miljö	23
Hälsa och säkerhet	24
Geotekniska förhållanden	25
Hydrologiska förhållanden	25
Kulturmiljö	25
Fysisk miljö	27
Sociala	28
Service.....	28
Trafik.....	29
Konsekvenser.....	29
Bostadsförsörjning	29
Natur	30
Miljö	34
Miljö kvalitetsnormer	41
Hälsa och säkerhet	42
Sociala	43
Riksintresse	44
Trafik.....	44

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Blackebergs Gård 1 m fl. i Blackeberg. Bostäder föreslås på befintlig markparkering i anslutning till befintliga bostäder som ligger kring det kulturhistoriskt värdefulla Ljunglöfska slottet. Detaljplanen skapar förutsättningar för goda och varierade boendekvaliteter med närhet till attraktiva natur- och parkområden.

Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till och utformas med inspiration från den befintliga bebyggelsen i området, i synnerhet från Frimurarbarnhemmets bebyggelse samt bostadsbebyggelsen från 2010-talet. Platsens kulturhistoriska värden ställer krav på en mycket god gestaltning av byggnaderna. Detaljplanen ska också minska andelen hårdgjorda markparkeringar genom att möjliggöra för underjordiskt garage.

I detaljplanens syfte ligger också att respektera befintlig naturmark. Befintliga träd som har betydelse för både spridning, ekologi och stadsrum avses därför sparas.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för del av Blackebergs Gård 1 m fl. i stadsdelen Blackeberg, Stockholms stad, S-dp 2022-14796, är påbörjad enligt beslut i Stadsbyggnadsnämnden 15 december 2022 § 18.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

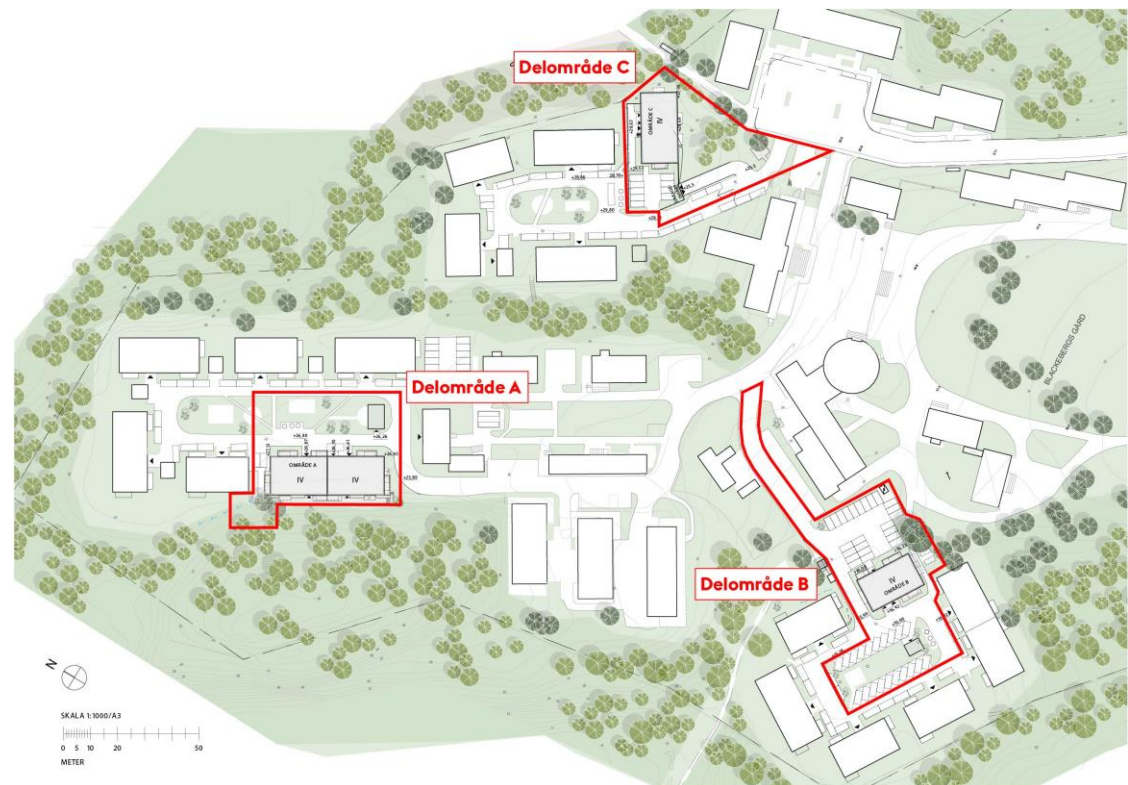
Medverkande

Planen är framtagen av stadsplaneraren Saba Carelli och kartingenjören Sara Vedin. På Exploateringskontoret har Josephine Croce medverkat.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger inom fastigheten Blackebergs Gård 1, 6, 7, 8 och 9 i stadsdelen Blackeberg och är ca 8120 kvm stort. Fastigheterna ägs idag av Stena Fastigheter Stockholm AB.

Planförslaget syftar till att utveckla tre områden inom Blackebergs gård för nya bostäder som möjliggör ca 70 bostäder. Platserna utgörs idag av markparkeringar för befintliga bostäder. Planområdet ligger i ett naturnära läge med gångavstånd till Ljunglöfska slottet, Grimsta naturreservat och utsiktsplatser över Mälaren. Föreslagen bebyggelse föreslås uppföras i fyra våningar med inredd takvåning och är placerad på ett sådant sätt att den inte bedöms påverka det kulturhistoriska värdet negativt. Bilparkering löses i underjordiskt garage för delområde C som nås via Blackebergsbacken, samt med befintlig markparkering inom området. Övrig bebyggelse nås via Johan Tillanders väg via befintliga in- och utfarter.



Situationsplan. Delområden är markerat med röd linje (ÅWL 2023).

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 60 månader (fem år) efter att planen vunnit laga kraft.

Arkitektonisk idé



Översiktsbild över planområdet mot norr. Bebyggelsen är markerad med röd streckad linje (ÅWL Arkitekter 2023).

Blackebergs ursprungliga stadsbyggnadskaraktär präglas av tydliga gaturum och lamellhus som grupperas kring gröna gårdsrum. Stadsdelen inger en tydlig karaktär av grannskapsenhet. I Stockholms byggnadsordning anges bland annat att grannskapsenheterna ska utvecklas med utgångspunkt i de centrala parkstråken, dalgångarna och den karakteristiska parkutformningen. Bostadsgårdar, gator och byggnader ska anpassas till terrängen, och den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation ska tas tillvara.

Den föreslagna bebyggelsen utformas med ett medvetet förhållningsätt till Blackebergs gårds bebyggelsestruktur och tar hänsyn till de befintliga kulturmiljövärdena i sin placering, skala, materialval och färgsättning. I delområde A och B har bebyggelsen placerats så den sluter kvarteren i enlighet med Blackebergs ursprungliga stadsbyggnadskaraktär, och i delområde C har bebyggelsen placerats så att påverkan på viktiga siktlinjer minimeras.



Delområde A, flygvy från sydost (ÅWL Arkitekter, 2023).



Delområde B, gårdsvy från väster (ÅWL Arkitekter, 2023).



Delområde C, gårdsvy från sydväst (ÅWL Arkitekter, 2023).

Allmän plats

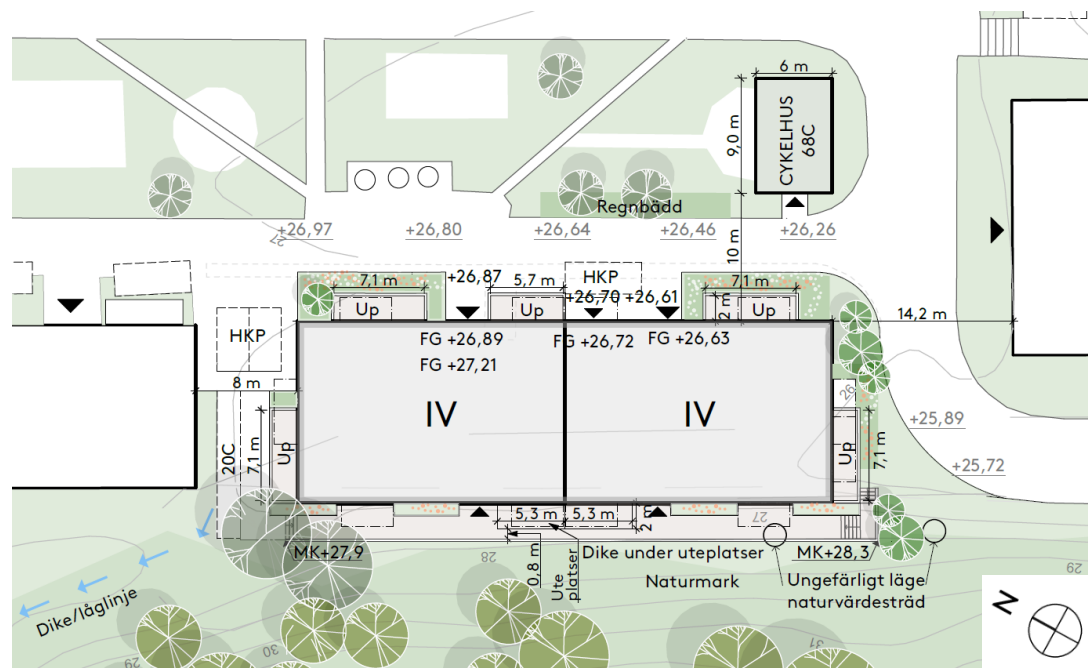
Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning

Den föreslagna bebyggelsen omfattar tre volymer som utformas som lameller i tre delområden; delområde A, B och C. För att få en överblick av var dessa befinner sig i området, se bild under rubrik *Planens huvuddrag*. Bebyggelsen har ett medvetet förhållningssätt till Blackebergs bebyggelsestruktur och uppförs på befintliga markparkeringar inom fastigheterna Blackebergs Gård 6, 7 och 9. Inom fastigheten Blackebergs Gård 1 kommer en pumpstation att flytta i följd av att angringen till området ändrar placering, och i Blackebergs Gård 8 tillkommer en ramp ner till garage intill befintlig tillfart. In- och utfart till Blackebergs Gård 9 går via Blackebergs Gård 1.

Förändringen innebär en förtätning av befintlig bebyggelse som en naturlig förlängning av den planering som sker utmed Blackebergsvägen och Blackebergsbacken. Upplåtelseformen avses vara både bostadsrätter och/eller hyresrätter.



Situationsplan för delområde A (ÅWL Arkitekter 2024).



Delområde A, gatufasad mot öster (ÅWL Arkitekter 2023).

Inom fastigheten Blackebergs Gård 6 (hädanefter kallat delområde A) föreslås ett lamellformat hus om fyra våningar med inredd takvåning. Huset är placerat med långsidan mot Johan Tillanders väg med entréer på långsidorna och angöring mot gatan. Byggnadens placering sluter kvarteret och grupperas ytterligare kring gårdsrummet. Detta förstärker grannskapsenheterna som Blackeberg karaktäriseras som i Stockholms byggnadsordning. Föreslagen gestaltning håller ett lågmålt och sammanhållet uttryck som knyter an till omgivande bebyggelse. Bostadsgårdar, gator och byggnader anpassas till terrängen, och den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation tas tillvara. De föreslagna byggnadernas taknock kan komma att överstiga omkringliggande bebyggelses höjd för att möjliggöra för trästomme.

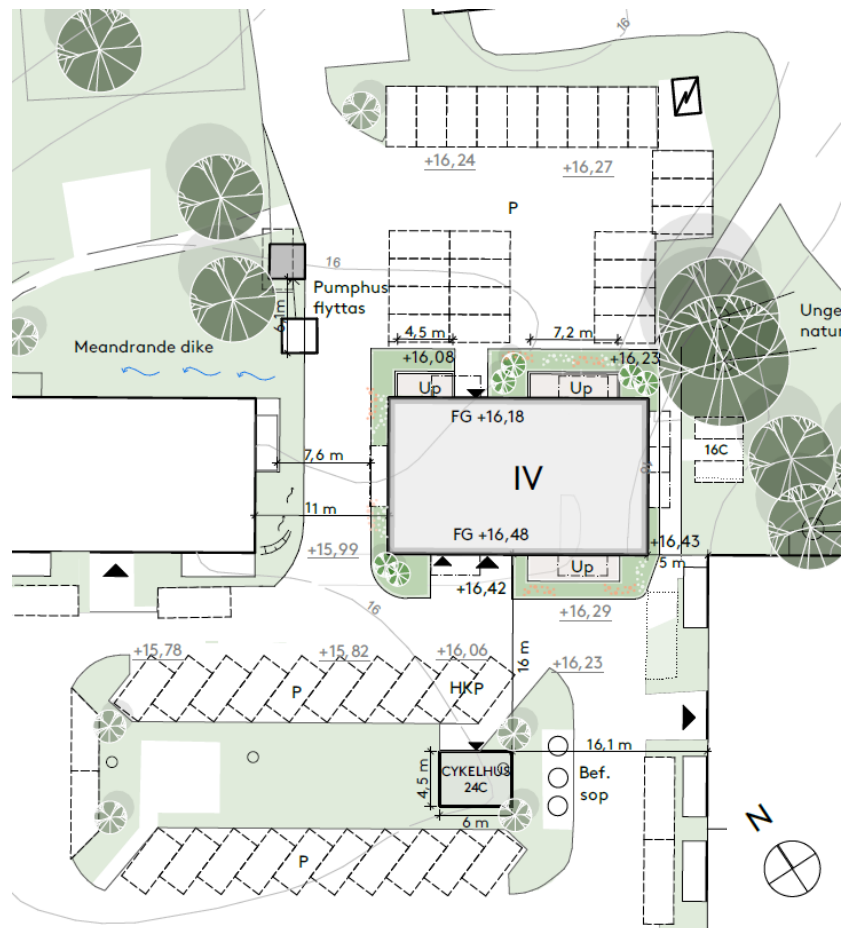
Huset är placerat så att den håller samma avstånd mot gata som angränsande bebyggelse, men skjuter bakåt ca 0,5 meter mot

naturen, vilket gör att byggnaden blir något djupare jämfört med befintlig bebyggelse. Närmast mot naturen möjliggörs en stödmur, yta för uteplats och utrymning.

Takfoten håller samma linje som övriga bebyggelse, för att ge en jämn horisontallinje. Taklutningen speglar den befintliga bebyggelsens taklutning och föreslås avvika marginellt. Fasadens utformning och uttryck visar på ett släktskap med den befintliga bebyggelsen, vilket är puts i en varmvit nyans. Denna varmvita nyans återfinns i Frimurarbarnhemmets byggnad och ska särskilja sig från den kritvita nyans som finns bland bebyggelsen från 2010.

Balkonger, uteplatser mot natur samt takkupor mot gård och natur möjliggörs. Dessa grepp bidrar med ett mer öppet förhållningssätt mot omgivningen. Takkuporna är något indragna från fasad vilket gör att de inte blir påtagliga i den nära miljön vid husen men bidrar på håll till de nya husens karaktär. Balkongernas uttryck skiljer sig något från den befintliga bebyggelsen från 2010. Istället för täta räcken föreslås pinnräcken i svart nyans, ett gestaltungsgrepp som plockats upp från Frimurarbarnhemmets byggnader.

Fönsterstorleken är större och särskiljer sig från den befintliga bebyggelsens utformning.

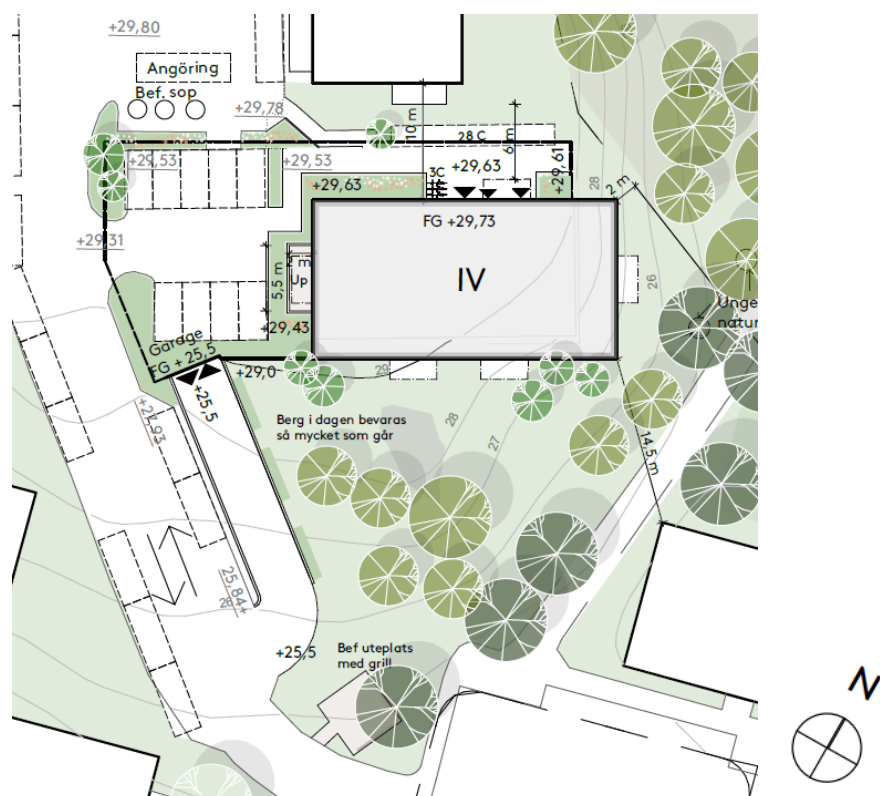


Situationsplan för delområde B (ÅWL Arkitekter 2024).



Delområde B, gatufasad mot öster (ÅWL Arkitekter 2023).

Inom fastigheten Blackebergs Gård 9 (hädanefter kallat delområde B) föreslås det även här ett lamellformat hus om fyra våningar med inredd takvåning. Huset är placerat i vinkel för att sluta kvarteret samt för att hålla avstånd till gränsen för blåklassat område. Infart till området möjliggörs mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse i väster. Bebyggelsen gör anspråk på del av befintlig markparkering, men delar av markparkeringen norr om föreslagen bebyggelsen kommer kvarstå och fortsätta utgöra parkering för boende i området. Utformningen och uttrycket för bebyggelsen i delområde B håller samma principer som i delområde A vad gäller takfotens jämna horisontallinje, taklutning, fasadens utformning och uttryck, balkonger, takkupor och fönsterstorlek.



Situationsplan för delområde C (ÅWL Arkitekter 2024).



Delområde C, gatufasad mot väster (ÅWL Arkitekter 2023).

Inom fastigheten Blackebergs Gård 7 och 8 (hädanefter kallat delområde C) föreslås det även här ett lamellformat hus om fyra våningar med inredd takvåning. Huset är placerat så att gaveln och angränsande bebyggelse i norr håller samma linje mot gata. Byggnaden har medvetet placerats för att minska påverkan på viktig siktlinje från Ljunglöfska slottet.

Infart till underjordiskt garage kommer ligga parallellt mot befintlig väg till området. För att detta ska vara möjligt kommer en kantstensparkeringsplats försvinna. Delar av befintlig markparkering framför gaveln kommer kvarstå. Utformningen och uttrycket för bebyggelsen i delområde C håller samma principer som i delområde A och B vad gäller takfotens jämna horisontallinje, taklutning, fasadens utformning och uttryck, balkonger, takkupor och fönsterstorlek.

Gatunät

Den nya bebyggelsen i delområde A och B angörs från Johan Tillanders väg. I delområde B flyttas infart till området så att den går mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse i väster.

Den nya bebyggelsen i delområde C angörs från Blackebergsbacken, varav en in- och utfart till garage möjliggörs parallellt med befintlig väg.

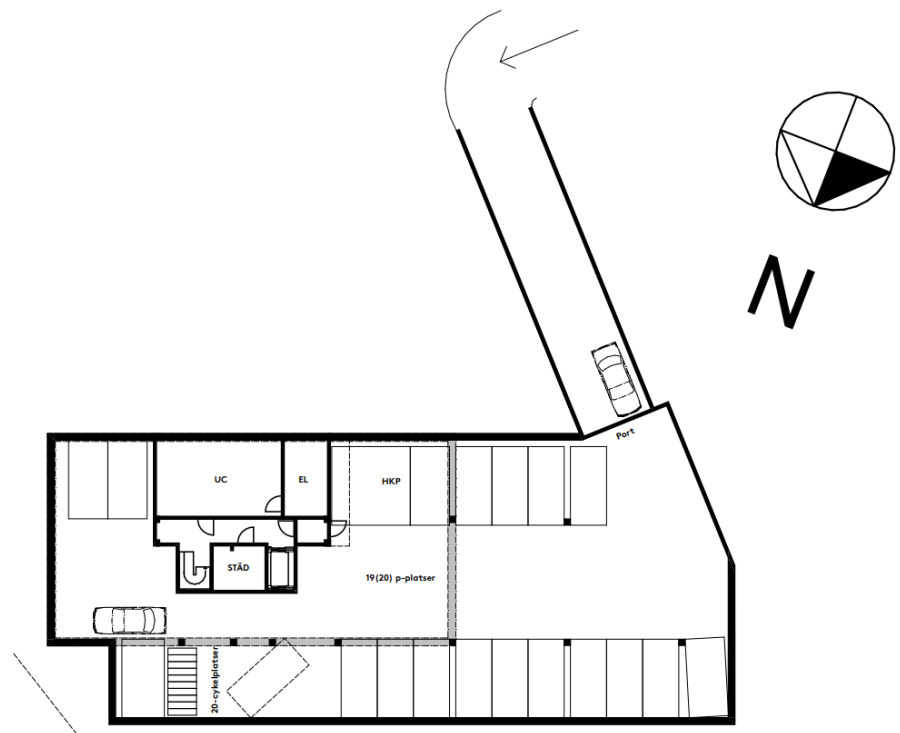
Parkering

Det befintliga beståndet har 260 parkeringsplatser idag. I samband med den nya exploateringen kommer uppskattningsvis 68 platser att försvinna. Projektet har tilldelats parkeringstalet 0,53 som både är läges- och projektspecifikt, som ger ett behov av 37 bilplatser. Byggaktörens ambition är att uppnå en medelnivå i mobilitetsåtgärder och därmed en reduktion på 15% för de planerade bostäderna. Reduktionen gäller endast de tillkommande

bostäderna, vilket justerar parkeringsefterfrågan för de nya bostäderna till 31 parkeringsplatser.

Merparten av parkeringsplatserna kommer utgöras av markparkering med friflytande användning, vilket möjliggör samnyttjande för boende och besökare. Inom delområde C kommer det möjliggöras ett underjordiskt garage. Det finns därför inget behov av uppräknig för besöksparkering i det projektspecifika parkeringstalet.

Projektet avser att arbeta med mobilitetstjänster, så som exempelvis platser för bilpool och åtgärder för att främja användandet av cykel. För ytterligare information om vilka mobilitetstjänster som möjliggörs, se utredning *PM Mobilitet och parkering, behov och åtgärder, Blackebergs gård* (Tyréns Sverige AB, 2023).



Inom delområde C tillkommer parkering i underjordisk garage. Bild ovan visar garageplan (ÅWL Arkitekter 2023).

Gång- och cykeltrafik

Idag förekommer ingen trafikseparering mellan gång- och biltrafik. Planen kommer inte bredda befintliga vägbanor.

För cykelparkering är parkeringsnormen för Stockholms stad mellan 2,5-4 cykelplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA.

Cykelparkering är planerad att uppfylla ett cykeltal på 3,25 cykelplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA, vilket ligger i mittenspannet av stadens cykelparkeringstal vid nyproduktion av bostäder. Sammanlagt behöver ca 179 cykelplatser ordnas för den

nya bebyggelsen med följande fördelning i nya låsbara cykelförråd, i garage samt på gård:

- Delområde A: ca 68 platser i cykelförråd, 20 platser på gård,
- Delområde B: ca 24 platser i cykelförråd, 16 platser på gård,
- Delområde C: ca 20 platser i garage, 31 platser på gård.

Tillgänglighet

Byggnaderna i delområde A och B kommer att kunna angöras med bil inom 10 meter från Johan Tillanders väg, vilket är enligt stadens riktlinjer. Tillgänglig parkering kan anordnas på gård.

Byggnaden i delområde C kommer kunna angöras med bil inom 10 meter från Blackebergsbacken, och tillgänglig parkering kan anordnas parkeringsgarage. Även detta avstånd klarar stadens riktlinjer. Gårdsytor nås tillgängligt från byggnaderna.

Befintligt

Bebyggelsen inom området inrymmer idag bostäder, bostadsgårdar, parkering på markplan, kontor, Bromma sysselsättningsverksamhet, och Ljunglöfska slottet. I nära anslutning till planområdet finns Grimsta naturreservat med rekreativa och ekologiska värden samt Blackebergs serviceboende och Mälarbackens vård- och omsorgsboende.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bostad (B). Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom delområde A, B och C.

Parkering (P). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett underjordiskt garage inom delområde C.

Elnätstation (E1). Planen reglerar befintlig elnätstation intill parkering inom delområde B.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning, reglera dess placering samt att säkerställa att inte bygga där fonder ska bevaras.

Begränsning av markens utnyttjande, marken får endast förses med cykelförråd, pumpstation och lekanläggning för barn. Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning och vad som får upplåtas. På denna yta får endast cykelförråd, pumpstation och lekanläggning för barn uppföras.

Begränsning av markens utnyttjande, endast byggnadsverk under mark. Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning och möjliggör för underjordiskt garage under delområde C.

Byggnaders användning, parkering (s1). Bestämmelsen syftar till att reglera parkering inom delområde C så att den utförs som ett parkeringsgarage under mark.

Höjd på byggnadsverk (h1, h2 och h3). Bestämmelserna syftar till att begränsa högsta tillåtna nockhöjd på husen i respektive delområde så den samspelar med omgivande bebyggelse. Höjden möjliggör för trästomme i konstruktionen för att främja ett hållbart byggande.

Marken får inte användas för parkering (n1). Bestämmelsen syftar till att reglera markparkeringens placering samt skapa tillräcklig gårdsyta inom kvartersmark för tillkommande bostäder.

Marken får användas för parkering (n2). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för parkering.

Markens anordnande och vegetation (n3). Bestämmelsen syftar till att marken ska ansluta i nivå med omgivande terräng.

Makens anordnande och vegetationen (n4). Bestämmelsen syftar till att skydda angivna träd inom planområdet från fällning eller skada då de anses vara värdefulla ur ekologiska och/eller kulturmiljömässiga skäl.

Markreservat för allmännyttiga ändamål, underjordiska ledningar (u1). Bestämmelsen syftar till att ge åtkomst till allmänna ledningar som ligger inom kvartersmark.

Minsta angivna takvinkel är 23 grader (o1). Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsens utformning till omgivande befintliga byggnaders karaktär.

Största angivna takvinkel är 27 grader (o2). Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsens utformning till omgivande befintliga byggnaders karaktär.

Reglering av lägsta schaktningsnivå (b1 och b2).

Bestämmelserna syftar till att reglera schaktningsnivå då marken ska vara tillgänglig för en befintlig allmän underjordisk avloppsledning upp till angiven marknivå i meter över nollplanet. Lägsta schaktnivå är +9,5 meter över nollplanet för b1 samt +14,5 för b2.

Markreservat för gemensamhetsanläggning (g1). Bestämmelsen säkerställer möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för gemensam in- och utfart över kvartersmark.

Utnyttjandegrad, byggnadsverkets största omfattning (e1, e2 och e3). Bestämmelsen reglerar största sammanlagda byggnadsarea för cykelförråd samt pumpstation i kvadratmeter med en högsta nockhöjd om 3,50 meter.

Utformning, takkupor (f1). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett begränsat antal takkupor med varierande bredd beroende på vart de vetter mot – mot naturområde, gårdsmiljö och/eller känsliga siktlinjer för kulturmiljön. Mot känsliga siktlinjer för kulturmiljön får takkuporna ha en högsta bredd om 1,80 meter och mot gårds- samt naturmiljö får de ha en högsta bredd om 3,00 meter. Dessa känsliga siktlinjer illustreras med blåa linjer i situationsplan på s. 40.

Utformning, balkonger (f2, f3, f6). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för balkonger i olika lägen samt i olika utbredningar beroende på delområden och vilka sidor balkongerna vetter mot.

Utformning, stödmur (f4). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för stödmur i de lägen där det behövs, i synnerhet mot naturområdet i delområde A, med en högsta höjd om 1,20 meter. Bestämmelsen reglerar också materialvalet natursten.

Utformning, sockel (f5). Bestämmelsen syftar till att reglera sockel i de lägen marknivån skiljer sig för att säkerställa att den inte sträcker sig högre än 0,5 meter över marknivån. Detta är som mest aktuellt i delområde C där underjordiskt garage möjliggörs.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Tekniska utrymmen och installationer samt uppstickande byggnadsdel för trapphus ska rymmas inom angiven bostadsvolym, alternativt vara indragna minst 1,5 meter från fasadliv och uppta sammanlagt maximalt 10 procent av takyta på respektive byggnad. Bestämmelsen syftar till att anpassa utformningen med inspiration från befintlig bebyggelse.

Takfot ska vara minst 0,3 meter lång från fasadliv och ha samma vinkel som taket. Bestämmelsen syftar till att takfötterna ska spegla den befintliga bebyggelsens uttryck.

Balkonger ska ha pinnräcken i svart nyans. Balkonger ska utföras utan synliga dragstag och får inte glasas in.

Bestämmelsen syftar till att reglera balkongernas uttryck så att det speglar balkongräckena som förekommer i Frimurarbarnhemmet, det vill säga pinnräcken.

Tak ska vara av plåt i svart nyans. Bestämmelsen syftar till att spegla taket på befintlig bebyggelse från 2010.

Solenergianläggning får anläggas integrerat eller utanpå takbeklädning. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för hållbar energianvändning.

Om uteplatser ska inhägnas ska det göras med pinnräcken i svart nyans likt de som är för balkonger. Bestämmelsen syftar till att de uteplatser som behöver inhägnas uppförs i samma utförande som balkongerna.

Undantag från bestämmelse om takvinkel medges för takkupor samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för tekniska lösningar som möjliggör god boendekvalitet i bostaden.

Bostadsentréernas dörrpartier ska i huvudsak utföras i trä. Bestämmelsen syftar till att ge tillkommande bebyggelse ett enhetligt uttryck som också speglar utformningen av de entrépartier som återfinns bland bebyggelsen från 2010.

Fasad ska huvudsakligen utföras i puts utan synliga elementskarvar. Fasadkulören ska vara av varmvit nyans. Bestämmelsen syftar till att reglera puts som är ett material som återfinns bland den befintliga bebyggelsen i området. Bestämmelsen syftar även till att reglera kulören som ska spegla den varmvita nyans som återfinns i Frimurarbarnhemmet, men ska skilja sig från den kritvita nyans som finns bland bebyggelsen från 2010.

Villkor för lov. Bygglov får inte ges för bostäder förrän markföreningar är avhjälpta. Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämpliga markförhållanden för bostäder.

Genomförandetid. Staden bedömer att byggaktör behöver ha en genomförandetid på 60 månader (fem år) för att genomföra sina åtaganden.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Blackebergs Gård 1, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB,
- Blackebergs Gård 6, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB,
- Blackebergs Gård 7, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB,
- Blackebergs Gård 8, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB,

- Blackebergs Gård 9, ägs av Stena Fastigheter Stockholm AB.

Rättigheter

Inom planområdet är ett antal befintliga rättigheter lokaliserade.

- Befintlig ledningsrätt (0180K-2010-07527.2), för fjärrvärme kommer delvis vara kvar men behöver flyttas i ett läge inom delområde B då denna krockar med föreslagen byggrätt. Frågan kommer utredas vidare i planarbetet. Utöver detta kommer befintlig ledningsrätt fortsatt belasta berörda fastigheter, till förmån för Fortum Värme AB, numera Stockholm Exergi AB. Ledningsrättsområdet är reglerat med u, markreservat för underjordiska ledningar.
- Befintlig gemensamhetsanläggning, Blackebergs Gård ga:3, för väg ska vara kvar och regleras med g1, markreservat för gemensam in- och utfartsväg.
- Befintlig gemensamhetsanläggning, Blackebergs Gård ga:1, för vatten-, spillvatten-, dagvatten- och fiberledningar ska vara kvar men kommer att behöva omprövas då delar av anläggningen behöver flyttas för planens genomförande. Gemensamhetsanläggningen är omfattande och är inte registrerad i registerkartan. Inget uttryckligt planstöd ges men den bedöms kunna inrymmas inom planerad användning.

Planbestämmelser som möjliggör nya/utökade rättigheter:

- Markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensam in- och utfart över kvartersmark har avsatts, g1, även för markområden som idag inte ingår i befintlig gemensamhetsanläggning.

Behov av nya rättigheter eller omprövning av befintliga prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Befintliga gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva omprövas då ny bebyggelse tillkommer, dels vad avser andelstal för områdets befintliga fastigheter (vilket även kan lösas med överenskommelser) men även eventuellt utökas med ytterligare anläggningar som nu planläggs med g1. Alternativt kan nya gemensamhetsanläggningar inrättas för gemensamma behov som inte lämpligen passar i redan befintliga gemensamhetsanläggningar.

Kostnaden för inrättande av ny gemensamhetsanläggning samt för ersättningar vid eventuell anslutning/ändring andelstal eller annan ändring av befintliga gemensamhetsanläggningar betalas av berörda fastighetsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplanen Dp 2004-06706-54 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning, åtminstone för område C där planerad byggrätt korsas av befintlig fastighetsgräns. Fastighetsbildningen kan genomföras på olika sätt, t.ex. genom att mark överförs från Blackebergs Gård 7 till Blackebergs Gård 8. Område utlagt som kvartersmark för bostäder inom delområde A, B och C, parkering samt teknisk anläggning (elnätstation) kan utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns inom delområde C, där man möjliggör för avstyckning av en tredimensionell garagefastighet.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Anslutningar för vatten och avlopp sker till befintliga ledningar inom området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Inga kostnader för markförsäljning, markförvärv, gatukostnadsavgift eller kostnader för avstyckning förväntas.

Planavgift

Byggaktör bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Flera funktioner inom området regleras genom gemensamhetsanläggningar, se vidare under fastighetsrättsliga frågor ovan.

Drift vatten och avlopp

Enskilda ledningar sköts av delägande fastighetsägarna, övriga ledningar driftas och underhålls av respektive ledningsägare.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal upprättas mellan fastighetsägaren och exploateringsnämnden.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	13 februari 2024 – 25 mars 2024
Granskning	December 2024 – februari 2025
Antagande	Juni 2025
Laga kraft, tidigast	Juli 2025

Kulturvärden

Byggnaderna i anslutning till planområdet har av Stadsmuseet givits gul och blå klassning. Gul klass innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Blå klassning är den högsta klassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. I detta fall är det Ljunglöfska slottet och dess omgivning som bidrar till den blåa klassningen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. Stadsmuseet anser inte att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras ur kulturmiljösynpunkt.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Blackebergs gård, Stockholms kommun* (Atrax Energi & Miljö, 2023),
- *Blackebergs gård, PM Geoteknik* (Markanta AB, 2023),
- *Blackebergs gård, Markteknisk Undersökningsrapport (MUR) Geoteknik* (Markanta AB, 2023),
- *Blackebergs gård, Dagvattenutredning* (Markanta AB, 2023),
- *Blackebergs gård 1 m fl. - Fördjupad kulturmiljöutredning och kulturhistorisk konsekvensanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2023),
- *Naturvärdesinventering av Blackebergs gård 1 med flera, Stockholms stad* (Naturföretaget 2023),
- *Underlag Parkerings- och mobilitetsutredning Blackebergs gård* (Stena fastigheter, 2023),
- *PM Mobilitet och parkering, behov och åtgärder, Blackebergs gård* (Tyréns Sverige AB, 2023).

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (ÅWL Arkitekter, 2023)
- *Solstudier* (ÅWL arkitekter, 2023)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan har diarienummer 2004-06706 (laga kraft 2007). Detaljplanen syftade till att möjliggöra uppförande av nya bostäder, förskola och parkeringsanläggning inom fastigheten Blackebergs Gård 1. Stor del av detaljplanen reglerar varsamhet och bevarande för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och parkmiljö. Utöver detta reglerar befintlig detaljplan underjordiska ledningar, tillgänglighet för allmän gångtrafik samt tillgänglighet för tillfart till angränsande fastigheter. Genomförandetiden har gått ut.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav 2021-05-20 positivt planbesked till sökanden Stena Fastigheter AB. Medskick till den fortsatta processen var att särskilt hantera frågor rörande kulturmiljö, naturvärden, rekreativa värden och gestaltning.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggnandet: *En växande stad*, *En sammanhängande stad*, *God offentlig miljö* och *En klimatsmart och tålig stad*. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

Detaljplan för del av Blackebergs Gård 1 m fl. kan bidra till stadsbyggnadsmålen *En växande stad* och *En klimatsmart och tålig stad*. Planen bidrar med fler bostäder i ett naturnära läge med närhet till goda kulturmiljöer. Planen bidrar även till effektiv markanvändning, då befintlig markparkering tas i anspråk i förmån för bostäder. Det är även miljömässigt hållbart att planen bidrar med fler mobilitetstjänster som ökar möjligheterna till hållbart resande för såväl befintliga som nya boende.

Genom att skapa fler bostäder i en attraktiv tunnelbaneförort med större centrum vid tunnelbanan ligger planförslaget i linje med utbyggnadsstrategin *Möjliggör värdeskapande kompletteringar*.

Byggnadsordningen

Planområdet är beläget inom Blackeberg vars stadsbyggnadskaraktär i byggnadsordningen kategoriseras som *grannskapsenhet*. Grannskapsenheterna bör utvecklas med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, dalgångarna, den karakteristiska parkutformningen, de gemensamma bostadsgårdarna samt gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen. Tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv som en samtida tolkning av platsens förutsättningar och beakta närliggande bebyggelse. Den gröna karaktären med förgårdsmark mot gaturummet samt den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation ska tas tillvara. Hårdgjord förgårdsmark samt parkeringsplatser på förgårdsmark och bostadsgårdar bör undvikas.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 december 2022 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Riksintressen

Bromma flygplats

Planområdet ligger inom hinderbegränsad yta för Bromma flygplats. Det innebär att höga master och byggnadshöjder behöver stämmas av med Swedavia i tidigt skede.

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för hela planområdet. Halten av partiklar PM10 är 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 12-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS i december 2023 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Miljö

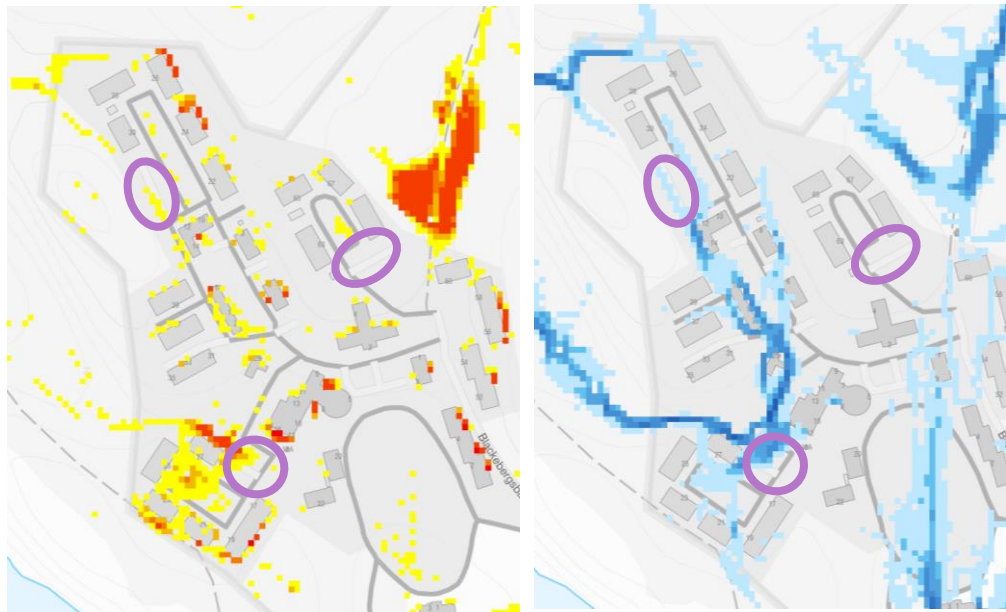
Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall (se vänster bild nedan). Ett kraftigt skyfallsstråk löper genom flera av planområdets delområden (se höger bild nedan). Delområde B är det område som står inför störst utmaningar.



Kartan till vänster visar maximalt vattendjup under ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och kartan till höger visar maximalt vattenflöden under ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Planområdet är ungefärligt markerad med lila linje (Stockholm Vatten och Avfall, 2018).

Förorenad mark

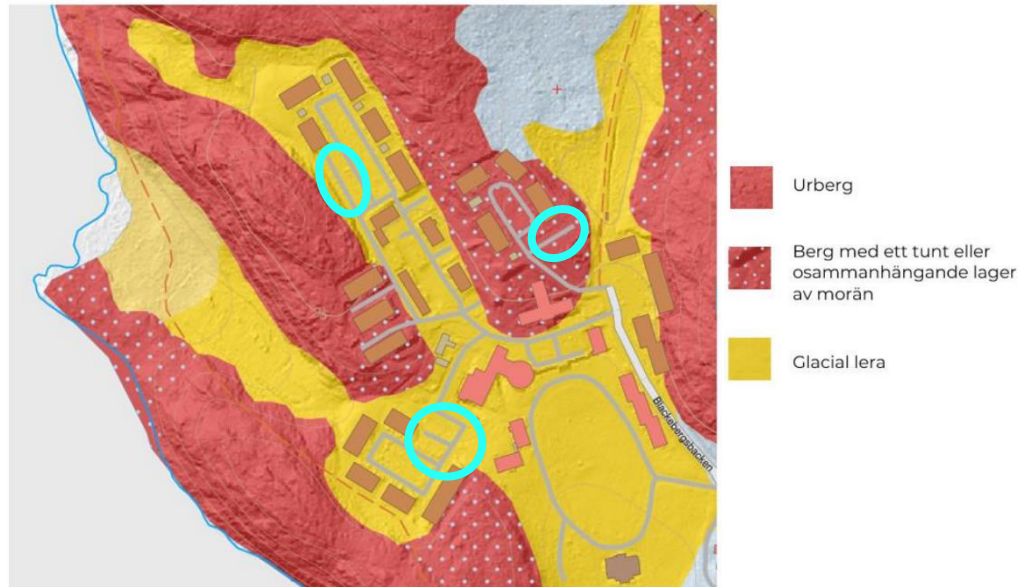
I samband med den översiktliga miljötekniska markundersökningen i planområdet så har markprover tagits. Resultaten för analyserade jordprover påvisar halter över KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning) av miljö- och hälsoskadliga ämnen i 7 av 13 provtagningspunkter främst med avseende på tungmetaller och PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Uppmätta halter som överskrider KM avser tungmetaller, främst kobolt, krom och kvicksilver men även bly, samt PAH-H och alifater. Förorenande ämnen förekommer både ytlig (mellan 0–0,5 meter under markytan) samt i djupare jord (ned till 1,5 meter under markytan). I en provtagningspunkt har alifater uppmätts i en halt som överskrider MKM.

Analyserade grundvattenprover påvisar generellt Låga till Måttliga halter av tungmetaller inom undersökt område. Mangan och sulfat har uppmätts i *Mycket hög halt* på området. Att sulfat uppmätts i

Mycket hög halt kan tyda på pågående sulfidoxidation inom området. PFAS samt PAH har även påvisats i grundvattnet.

Geotekniska förhållanden

Den övergripande geologin inom området utgörs enligt SGU:s jordartskarta i de höglänta delarna av berg i dagen eller berg med ett tunt moräntäcke. I dalarna utgörs jorden av glacial lera, ovan morän, på berg.



Utsnitt från SGU:s Jordartskarta. Planområdet är ungefärligt markerad med turkos linje (Markanta AB, 2023).

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

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

Delområde A, B och C är inom den sekundära skyddszonen, vilket bland annat innebär att ytvatten från större parkeringar och vägar måste fördröjas och renas innan det når recipienten.

Kulturmiljö

Runt planområdet finns flera olika tidsepoker representerade, men varje årsring är fortfarande tydligt avläsbar. Den första är Ljunglöfska slottet, även kallat för Ljunglöfska villan, som är uppförd på slutet av 1800-talet av snusfabrikören Knut Ljunglöf.



Fotografi som visar Ljunglöfs nyuppförda villa runt år 1900 (Nyréns Arkitektkontor, 2023).

Den andra är Frimurarnas barnhem från 1930-talet och är inplacerad i parken med stor anpassning till den äldre miljön. Dessa byggnader håller en låg skala och ramar in parkrummet nedanför skogens släntfot och lämnar det centrala parkrummet och området närmast villan fritt. Husen är orienterade runt en gemensam gård så de bildar ett tydligt avgränsat rektangulärt kvarter. Entréer är vända in mot gården, och bakom husen möter skogen på omgivande slänter.

Den tredje tidsepoken har tillkommit under senare tid, och det är 2010-talets bostadsbebyggelse. Bebyggelse har uppförts i områdets ytterkanter, som en ny årsring utanför barnhemsbebyggelsen. Husen har en skala och inplacering som är anpassad till barnhemmets planstruktur med fokus på gemensamt gårdsrum. Skalan är genomgående fyra våningar, med några högre hus i fem våningar i områdets ytterkanter.

Bebyggelsen inom delområde A, B och C befinner sig inom den tredje tidsepoken.

Stadsmuseets klassificering

Inom de markparkeringsområden som delområde A, B och C befinner sig inom har Stockholms stadsmuseum ännu inte klassificerat bebyggelsen. Dock är föreslagen vägranlutning inom delområde B inom fastigheten Blackebergs Gård 1, och denna befinner sig inom den blåklassade gränsen. Stadsbyggnadskontoret anser dock att regleringen inte kommer påverka det blåklassade området då ytan idag är en befintlig anslutningsväg för boende.

Fastigheterna Blackebergs Gård 1 och 5, dvs. delarna med äldre bebyggelse i form av Ljunglöfska villan samt barnhemmet, är markerade med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheterna har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. För blåmarkerade fastigheter kan PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 13, 14 och 17 §§ tillämpas, vilket innebär att bebyggelsen inte får förvanskas, att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Fastigheterna Blackebergs Gård 1 – 6 ingår i ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område, *Nordvästra Mälarstranden med sommarhusbebyggelse*.



Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta.

Fysisk miljö

Befintlig miljö inom planområdet inrymmer idag i huvudsak av markparkering. Runtom varje delområde återfinns bostäder, bostadsgårdar, markparkering, kontor, Bromma sysselsättningsverksamhet, och Ljunglöfska slottet.

Bebyggelsen som ligger i anslutning till delområde A är ett slutet kvarter i en fyravåningsskala. Marken utgörs av en grusad parkeringsyta omgiven av grönytor. Söder och öster om befintlig parkering finns asfalterade gator. På västra sidan om föreslagen

bebyggelse finns en skogbevuxen höjd. Söder om befintlig parkering har berget schaktats för att göra plats för vägen. Marken sluttar svagt söderut och varierar mellan ca +27,0 i den norra delen och +26,0 i den södra.

Bebyggelsen inom delområde B är, liksom inom delområde A, placerad på befintlig markparkering. Bebyggelsen består av fristående lameller i en anpassad skala runt ett centralt gårdsrum. De grönytor som finns i närheten av delområde B består av två små gräsytor med enstaka lövträd och buskar. Intill västra gaveln på föreslagen bebyggelse återfinns lindar. Marken är relativt plan och lutar svagt åt nordväst. Marknivån varierar mellan ca +16,4 i den södra och sydöstra delen och +15,9 i den norra delen.

Inom delområde C återfinns en grusad parkeringsyta omgiven av grönytor med infart från gatan. Angränsande bebyggelse är i en fyrvåningsskala, och bebyggelsen är medvetet placerat runt ett centralt gårdsrum. Marken är plan på parkeringsytan men släntar nedåt mot söder och öster. I slänten är berget ställvis i dagen och marknivån varierar mellan ca +29,3 på parkeringsytan till ca +27 i slänten.

Närområdets bebyggelse består av flerbostadshus i lameller i fyra våningar från 2010-talet. Centralt mellan delområdena återfinns Frimurarbarnhemmen från 1920, och söder om delområdena återfinns Ljunglöfska slottet från sent 1800-tal. Norr om planområdet ligger Blackebergs centrum som kopplas samman via ett gång- och cykelstråk.

Sociala

I Blackeberg är den största andelen boende mellan 25-64 år. Lägenhetsstorlekar varierar men den största andelen ligger mellan 2-3 rok. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är relativt jämn, dock är det något fler bostadsrätter än hyresrätter i stadsdelen.

Service

Grundskolor finns i Blackeberg i både kommunal och privat regi. Det finns i dagsläget cirka sju förskolor i Blackeberg, varav fyra av dessa ligger på ett avstånd om en kilometer från planområdet. Vid Blackebergsvägen ligger Södra Ängby skola som har cirka 800 elever i årskurs F -9 och ligger på ett avstånd om 1,3 kilometer från planområdet. Vid Blackebergs tunnelbanestation ligger Blackebergsskolan som i dagsläget har cirka 490 elever i årskurs F -6. Blackebergs gymnasium har cirka 1230 elever på gymnasial nivå. Båda dessa skolor ligger ca en kilometer från planområdet.

I Blackeberg finns ett folkbibliotek, två hembygdsgårdar/4H-gårdar samt idrottsanläggning. Det finns även en fritidsgård (ungdomscafé), men som kommer stänga under hösten 2023 och flytta till Islandstorget. Blackebergs centrum med anslutande gator inrymmer idag service i form av vårdcentral, tandläkare, större livsmedelsbutik, restauranger, flera mindre butiker, apotek, frisör med mera.

Trafik

Anslutning till samtliga delområden sker via Johan Tillanders väg och Blackebergsbacken. Dessa utgörs endast av vägbana och saknar både gång- och cykelbana på båda sidor. Parkering sker på markparkering. Kantstensparkering förekommer inte inom området utan det finns endast markparkering i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

Till Blackebergs tunnelbanestation är det ca 900 meter. Tunnelbanans gröna linje förbinder Blackeberg med innerstaden och söderort. Buss 113 (mellan Blackebergs gård och Solna centrum) samt buss 127 (mellan Blackebergs gård och Brommaplan) har hållplatser i anslutning till planområdet och förbinder området med Brommaplan. Avståndet till busshållplatsen varierar mellan delområden, men är som kortast 140 meter och som längst 300 meter.

Brommaplan är viktig knutpunkt för busstrafiken i västra Stockholm. Från bussterminalen vid Brommaplan går bussar som trafikerar Västerort, främst till Mäläröarna (Ekerö kommun) samt Solna och Sundbyberg.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för ca 70 bostäder upplåtna som hyresrätter och/eller bostadsrätter. I dagsläget är det en relativt jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter, dock är det något fler bostadsrätter i Blackeberg. Planen förväntas därför inte bidra med en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt i stadsdelen.

Natur

Grönområde

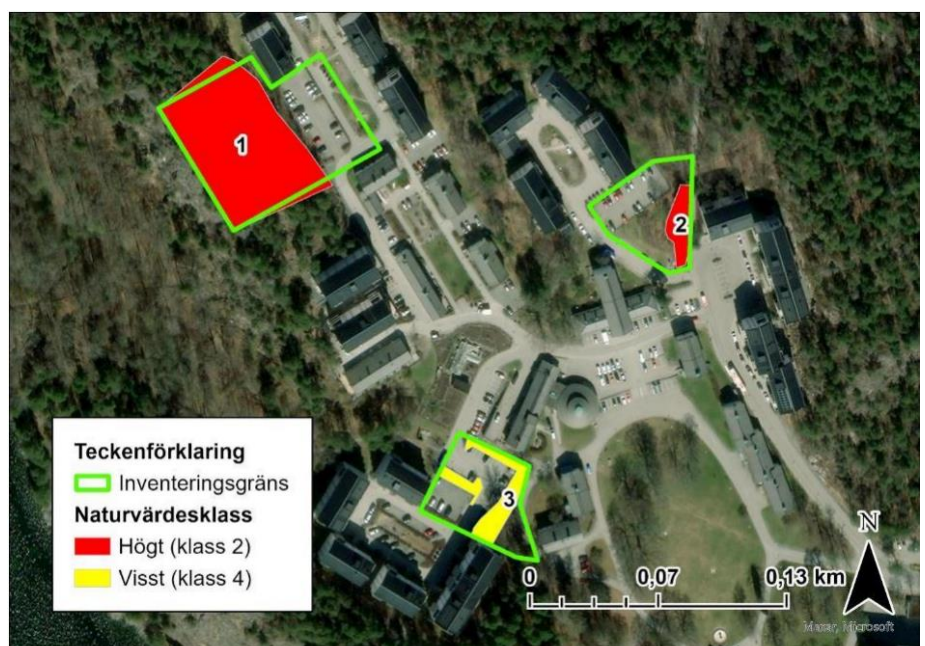
Den föreslagna bebyggelsens närhet till Grimsta naturreservat skapar möjlighet för fler att bo nära ett naturreservat och ger ökade möjligheter för rekreation och närhet till natur.

Landskapsbild

Landskapet kring Blackeberg utgörs av ett storskaligt sprickdalslandskap med omväxlande bergsryggar och lerfyllda dalgångar. Naturmark på slänterna ramar in området där skogsfronter i fonden utgör ett viktigt grepp från bebyggelsen i dalgångarna. Gröna släpp samt förgårdsmark framför bebyggelsen är grepp som tillämpats från sena 1800-tal till det senaste tillägget i området från 2010.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram inom ramen för planarbetet. I utredningen kunde tre naturvärdesobjekt identifieras: två klass 2-objekt (*Högt naturvärde*) och ett klass 4-objekt (*Visst naturvärde*). De två klass 2-objekten utgörs framförallt av hällmarkstallskog där gamla, grova, knotiga träd är värdefulla inslag. Klass 4-objektet utgörs av en parkmiljö i anslutning till en parkeringsplats med klippta gräsmattor och planterade blommande och bärande träd och buskar som är av visst värde.



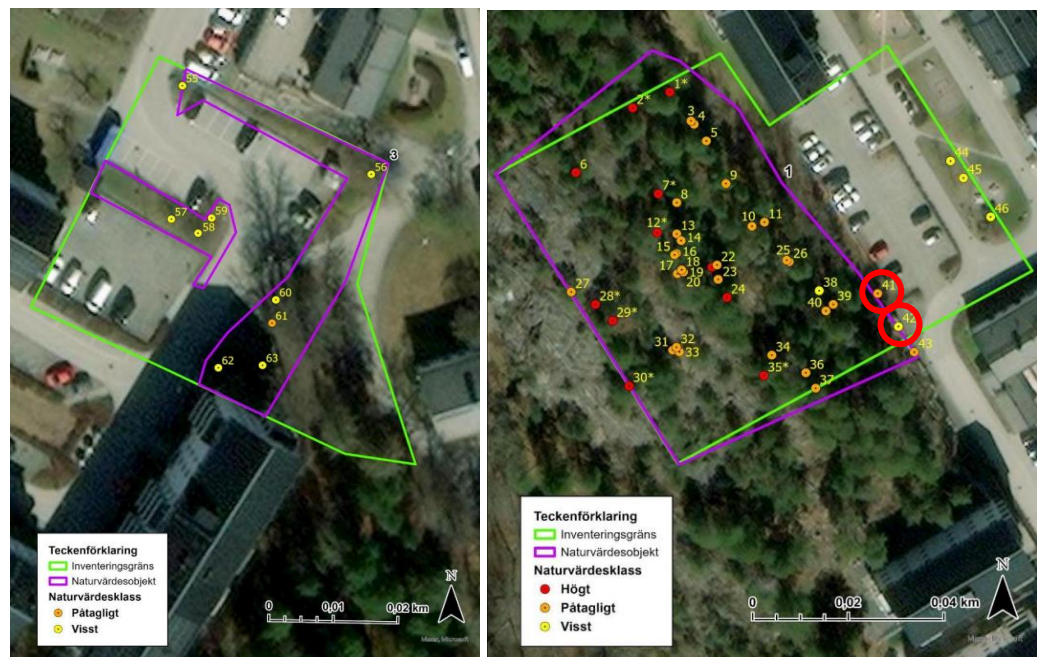
Kartbild över inventeringsområdet med avgränsade och numrerade naturvärdesobjekt, färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standarden. Övriga ytor inom inventeringsgränserna som ej färglagts har lågt naturvärde (Naturföretaget, 2023).

Naturvärdesträd

Totalt har 63 naturvärdesträd pekats ut och tio av dessa, samtliga tallar, bedöms uppfylla kriterierna för Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd. Majoriteten av naturvärdesträden återfinns i den västra delen av i delområde A i en hällmarkstallskog som ansluter till Grimsta naturreservat i väster. I detta område noterades inga spår av avverkning medan det i östra delen av det nordöstra delområdet återfinns en del slitage på rötterna av en del gamla tallar till följd av tramp. I det nordvästra delområdet finns det jordblottor som har uppstått i samband med gräv- och sprängarbeten för anläggningen av bostadsområdet. På flera håll finns det här spår efter grävande insekter.

En rödlistad art, talticka (NT), hittades vid inventeringen på en av tallarna som klassades som ett särskilt skyddsvärt träd.

Vid genomförande av detaljplanen kommer ett träd av *Påtagligt naturvärde* i sydöstra delen av naturvärdesobjekt 1 behöva avverkas (träd 41) samt ett träd av med *Visst naturvärde* (se röd markering i bild nedan). Bedömningen som gjorts i naturvärdesinventeringen är att den begränsade avverkningen inte har någon negativ betydelse för naturvärdesobjektet eller de arter som lever i området. Vidare rekommenderar utredningen att man lämnar de avverkade träden som död ved i naturområdet för att gynna vedlevande organismer som insekter och svampar.



Karta som visar förekomst av naturvärdesträd inom naturvärdesobjekt 1 (delområde A, högra bilden) och 3 (delområde B, vänstra bilden). (Naturföretaget, 2023).



Karta som visar förekomst av naturvärdesträd inom naturvärdesobjekt 2 (Naturföretaget, 2023).

Naturvårdsarter

Vid inventeringen påträffades tre naturvårdsarter, tallticka, liljekonvalj och blåmossa. Samtliga är knutna till de äldre tallskogsmiljöerna i området.

Tallticken återfinns inom delområde C på en av tallarna som klassades som ett särskilt skyddsvärt träd (nummer 49, se bild på föregående sida).

Liljekonvalj, som är fridlyst i Stockholms län, hittades i slutningen ner mot parkeringen inom delområde A. Liljekonvaljen är skyddad enligt 9 § artskyddsförordningen (2007:845). Arten är vanligt förekommande i Stockholms län, även i stadsnära grönområden. Bedömningen är att artens bevarandestatus inte riskerar att påverkas negativt av en eventuell exploatering, varken lokalt, regionalt eller nationellt.

I samma delområde hittades också signalarten blåmossa på flera ställen i tallskogen. Den är tämligen allmän på marken men finns inte i den storlek som krävs för att arten ska anses ha ett högt signalvärde.

Rödlistade fåglar

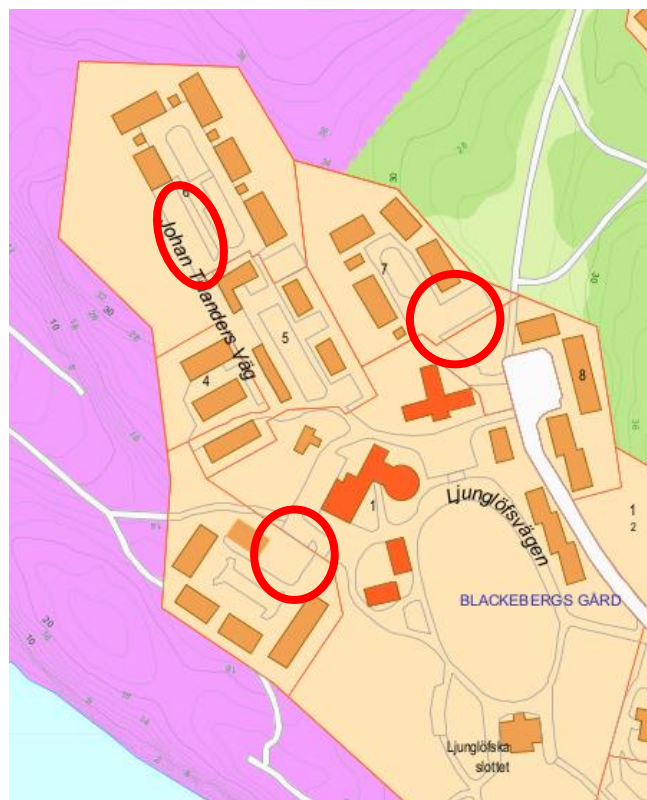
Sedan tidigare finns det också många inrapporterade fynd av rödlistade fågelarter i närområdet till följd av att det finns en populär fågelskådarplats precis utanför inventeringsområdet. Bevarandestatusen för de arter som påträffats eller misstänks kunna finnas i inventeringsområdet bedöms dock inte påverkas negativt av en exploatering i området så länge de skogspartier och naturvärdesträd med påtagliga och höga naturvärden bevaras.

Invasiva arter

I inventeringsområdet påträffades också enstaka plantor av blomsterlupin och flera träd av arten tysklönn, båda invasiva arter med mycket hög risk för invasivitet enligt ArtDatabankens risklista.

Naturresevat

Planområdet ligger i nära anslutning till Grimsta naturresevat som är ett tätortsnära kommunalt resevat. I resevatet ingår Grimstaskogen och Blackebergsskogen som erbjuder kuperade barrskogar, örtrika blandskogspartier och ädellövskog samt slingrande elljusspår och promenadstigar.



Grimsta naturresevat markerat i lila färg. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje. Planområdet ligger helt utanför naturresevatet.

Ekologiskt särskilt betydelsefullt område

Hela planområdet ingår i stadens gröna infrastruktur (även kallad ESBO, se bild på nästa sida). I ESBO ingår områden vars ekologiska funktioner är avgörande för ett långsiktigt bevarande och stärkande av stadens biologiska mångfald.

Samtliga delområden ligger inom, eller delvis inom, gränsen för kärnområde samt delvis inom gränsen för spridningszoon. Begreppet kärnområde används för ett område vars kvaliteter gör det särskilt värdefullt för växt- och djurlivet med anseende på dess storlek, innehåll sammanhållenheter och geografiska läge.



ESBO kärnområde och spridningszoon, planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte medför en betydande påverkan på ESBO:s kärnområde, då samtliga ytor inom delområdena är ianspråktagna i form av markparkeringar. Även områdena runt markparkeringarna är exploaterade med befintlig bebyggelse.

Miljö

Ställningstagande 4:33b PBL

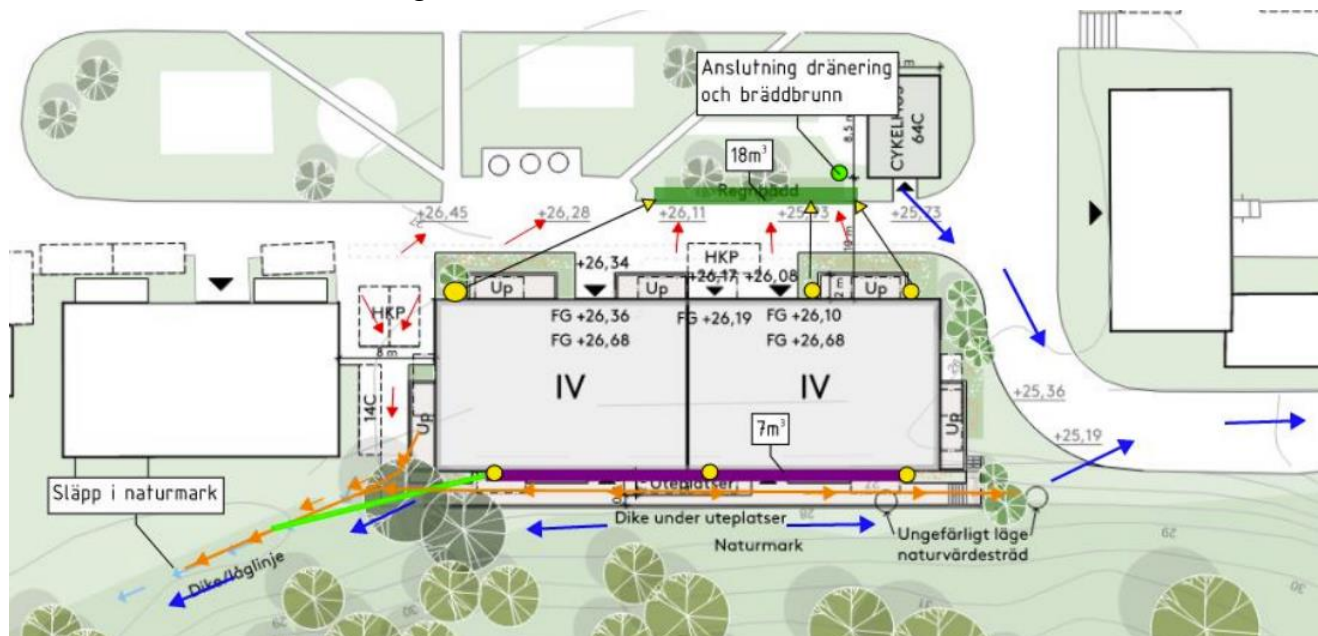
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande

översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medför väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Dagvatten

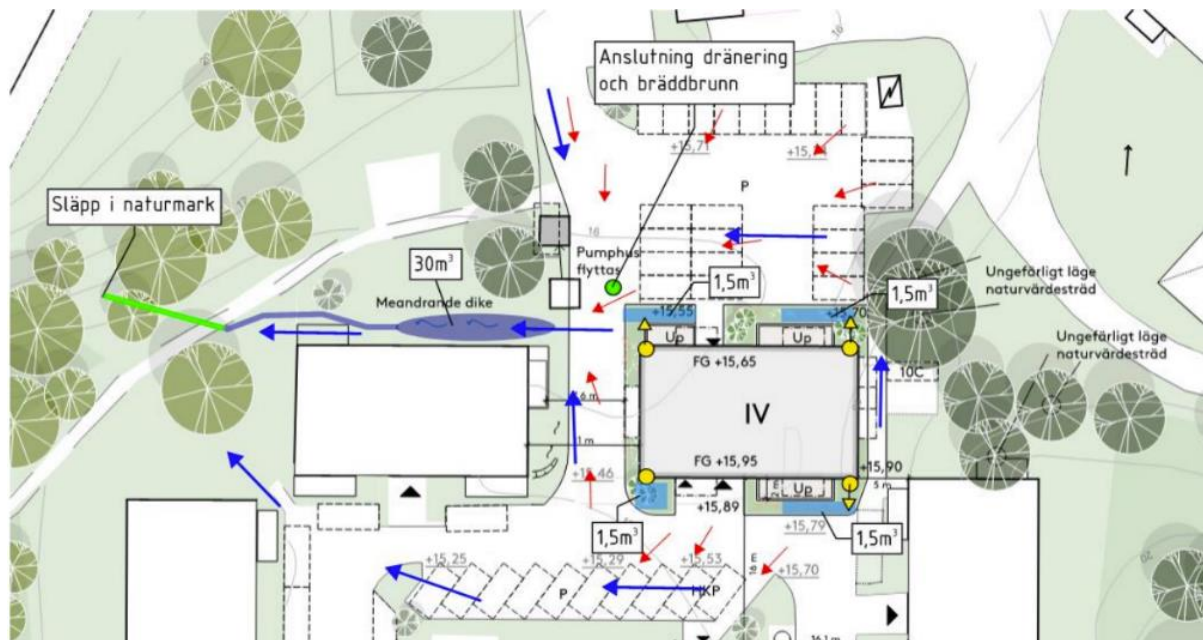
Det totala fördröjningsbehovet enligt Stockholms stads åtgärdsnivå uppgår till 90 kubikmeter. Fördröjningsbehovet inom planområdet har beräknats utifrån Stockholms stads åtgärdsnivå där 20 mm nederbörd ska magasineras och renas.

För delområde A föreslås att ett avskärande dike anläggs mellan huset och berget samt att marken lutar bort från huset så att föreslagen bebyggelse inte tar skada vid kraftigt regn. Takdagvattnet från stuprören på husets baksida leds till ett rörmagasin som går under husets uteplatser på baksidan. Då befintliga dagvattenledningar inte finns i närheten av föreslaget rörmagasin föreslås att det avleds med strypt utlopp norrut (dit befintlig dränering leds) och släpps i naturmarken. Detta innebär en större avrinning till naturmarken norr om föreslagen byggnad än befintlig situation och mindre söderut.



Förslag på översiktlig dagvattenhantering i delområde A. Mörkgrön: nedsänkt växtbädd. Gul: dagvatten från tak via stuprör. Lila: rörmagasin. Orange: avskärande dike. Röd: yttlig avrinning. Grön: ledningsdragning och ungefärligt läge på föreslagen anslutningspunkt. Blå: rinnväg vid skyfall (Markanta AB, 2023).

För delområde B föreslås dagvatten ledas till nedsänkta växtbäddar där vattnet först fördröjs ytligt och sedan infiltreras. Vatten från takytorna föreslås hanteras genom nedsänkta regnbäddar med pimpstensblandning som placeras vid utkastare från stuprör. I varje regnbädd sätts en upphöjd kupolbrunn. Då det är begränsad infiltrationsmöjlighet i marken behövs en dräneringsledning i botten av regnbäddarna. Dräneringen föreslås ansluta befintlig ledning (se bild på nästa sida).



Förslag på översiktlig dagvattenhantering i delområde B. Ljusblå: nedsänkt växtbädd. Gul: dagvatten från tak via stuprör. Mörkblå: meandrande dike. Röd: ytlig avrinning. Grön: ledningsdragnings och ungefärligt läge på föreslagen anslutningspunkt. Blå: rinnväg vid skyfall (Markanta AB, 2023).

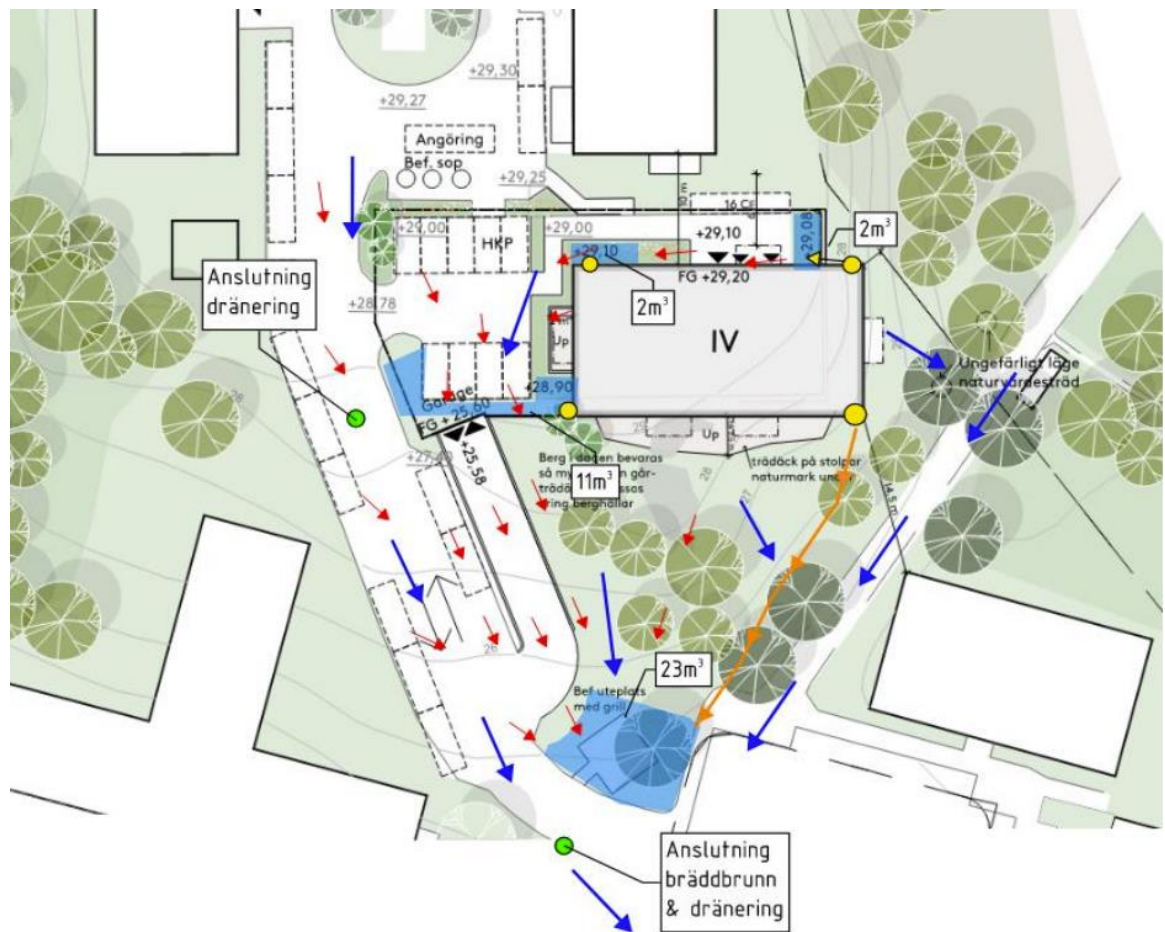
Dagvatten från den nya infarten till bostadsområdet och parkeringen föreslås ledas mot befintlig lågpunkt i grönytan väster om parkeringen, dock behöver kapaciteten utökas vid genomförande av detaljplan. Därför föreslås att det anläggs ett meandrande dike i lågpunkten som har kapacitet att rymma resterande erforderlig fördröjningsvolym från delområde B, dvs ca 21 m³ utöver befintlig volym på 10 m³. Framtagen dagvattenutredning visar att det finns yta för att kunna utföra ett meandrande dike som har maxkapacitet cirka 30 m³ dagvatten. Det meandrande diket ansluter en trumma eller dräneringsledning innan korsning av befintlig gångväg, och leds därefter via ledning västerut innan det släpps i naturmarken.

Delområde B är beläget nära en större rinnväg vilket gör att höjdsättning är viktig för att säkerställa att ingen negativ påverkan på rinnvägen skapas. I området finns även en befintlig pumpstation som föreslås flyttas 6 meter norrut för att inte hamna i områdets lågpunkt. Detta kommer medföra flytt av ledningar i mark.

För delområde C föreslås dagvattnet från bostadshusets tak ledas till nedsänkta regnbäddar, varav ett antal av dessa är placerade ovanpå underjordiskt garage. Därför behöver bjälklaget konstrueras för att klara extra punktlaster vid planerade dagvattenåtgärder uppe på bjälklaget. Regnbäddarna ovan bjälklaget görs täta och förses med dränering i botten för bortledning av överskottsvatten och upphöjd kupolbrunn. Dräneringen och brunnarna föreslås ansluta till befintlig dagvattenledning i körbanan väster om delområde C.

Dagvattnet från garageinfarten föreslås fördröjas och renas i en regnbädd i södra delen av området. Den regnbädden anläggs i områdets lägsta del och en långlinje från det stuprör som inte kan fördröjas uppe på bjälklaget leds till regnbädden. När garageinfarten byggs kommer dagvattnet från gatan istället rinna längs med den upphöjda kanten och fortsätta ner mot lågpunkten där regnbädden föreslås. Då det saknas möjlighet till infiltration i området läggs en dränering i botten av regnbädden och en upphöjd kupolbrunn som kopplas till befintliga dagvattenledningar. Idag finns en grusad grillplats i området för föreslagna regnbädd som skulle kunna ramas in av regnbädden och dess växtlighet.

Utifrån befintliga marknivåer är det sannolikt att dräneringen för garaget kommer att hamna djupare än de dagvattenledningar som finns i området. Dränvattnet kommer därför troligen att behöva pumpas till anslutningspunkten (se bild nedan). Golvbrunnar i garaget föreslås anslutas mot befintligt spillvattennät.



Förslag på översiktlig dagvattenhantering i delområde C. Ljusblå: nedsänkt växtbädd. Gul: dagvatten från tak via stuprör. Orage: avskärande dike. Röd: yttlig avrinning. Grön: ungefärligt läge på föreslagen anslutningspunkt. Blå: rinnväg vid skyfall (Markanta AB, 2023).

Högluorierande ämnen har påvisats i grundvatten från delområde B i halter som överskrider Livsmedelsverkets riktvärde (se mer under *Förorenad mark*). Vid kraftigare regn beräknas flöden och föroreningsmängder (område A) öka något efter exploatering på grund av att befintliga grusbelagda parkeringsytor blir hårdgjorda ytor så som tak och asfalt. De föreslagna delområdena är dock begränsade ytor, vilka därför inte bedöms förvärra dagvattensituationen inom de större avrinningsområdena.

Rekreation och friluftsliv

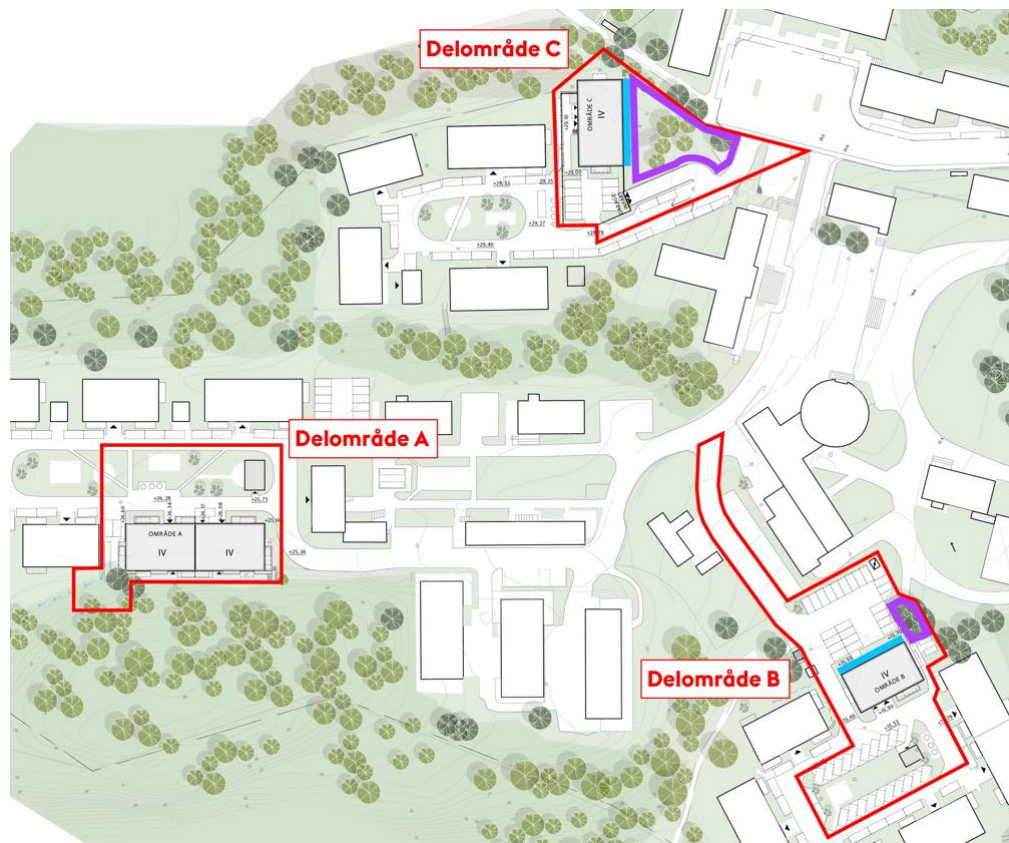
Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför en negativ inverkan på rekreation och friluftsliv i området. Ett plangenomförande skulle däremot skapa möjlighet för fler att bo nära ett naturreservat och ger ökade möjligheter för rekreation och närhet till natur.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Områdets befintliga kulturmiljövärden kommer påverkas i viss utsträckning vid ett plangenomförande. Bebyggelsen från 2010-talet är till större delen inplacerad med en medveten distans mot barnhemsbebyggelsen, som därigenom tecknar sig fritt i stadsbilden och låter bakomliggande skogspartier framträda. De nya husen kryper däremot närmre den äldre bebyggelsen. Det medför att upplevelsen av barnhemmet som ”en ö” i skogen påverkas då nya byggnader får en mer framträdande position i stadsbilden. Utöver detta kan även vyerna från det centrala parkrummet, mellan Ljunglöfska villan och skolbyggnaden, påverkas genom att utblickar får en mer byggd inramning. Även skolhusets funktion som solitär byggnad påverkas av förslaget. Förslaget har däremot tagit hänsyn till befintlig bebyggelse i sin utformning, skala och placering för att påverka kulturmiljövärden i så liten utsträckning som möjligt.

I Stadsmuseets remiss om undersökning om betydande miljöpåverkan bedöms det att ny bostadsbebyggelse inom delområde A är möjlig att uppföra utan att kulturhistoriska värden påverkas i någon större omfattning. Stadsmuseet har tidigare bedömt att förtätning inom delområde B och C ej är lämpligt utifrån att dessa platser är synliga från den känsliga kulturmiljön kring Ljunglöfska slottet och Frimurarbarnhemmet.

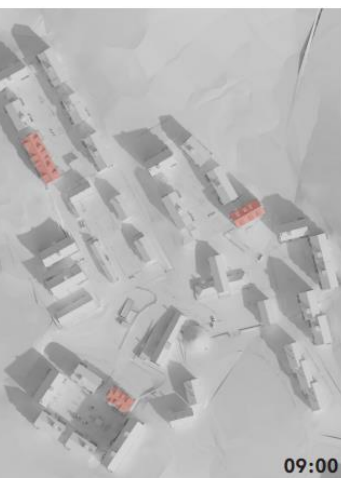
Stadsbyggnadskontoret gör dock bedömningen att det är möjligt att pröva ny bebyggelse inom dessa delområden, men att hänsyn behöver tas till viktiga siktlinjer från omkringliggande områden med högt kulturvärde. Kontoret har därför reglerat en utformningsbestämmelse som begränsar takkupors bredd i siktlinjerna som illustreras på s. 40. Planförslaget reglerar även markens anordnande och vegetation i de lägen som föreslagen bebyggelse skulle kunna bli framträdande, bland annat inom delområde B och C. Inom delområde B, i gränsen mot Stadsmuseets blåklassade område, så regleras ett antal träd med n4 för att säkerställa att dessa inte tas ned. Inom delområde C reglerar planen att marken ska ansluta i nivå med omgivande terräng, samt att träden som finns inom samma område förses med planbestämmelsen n4.



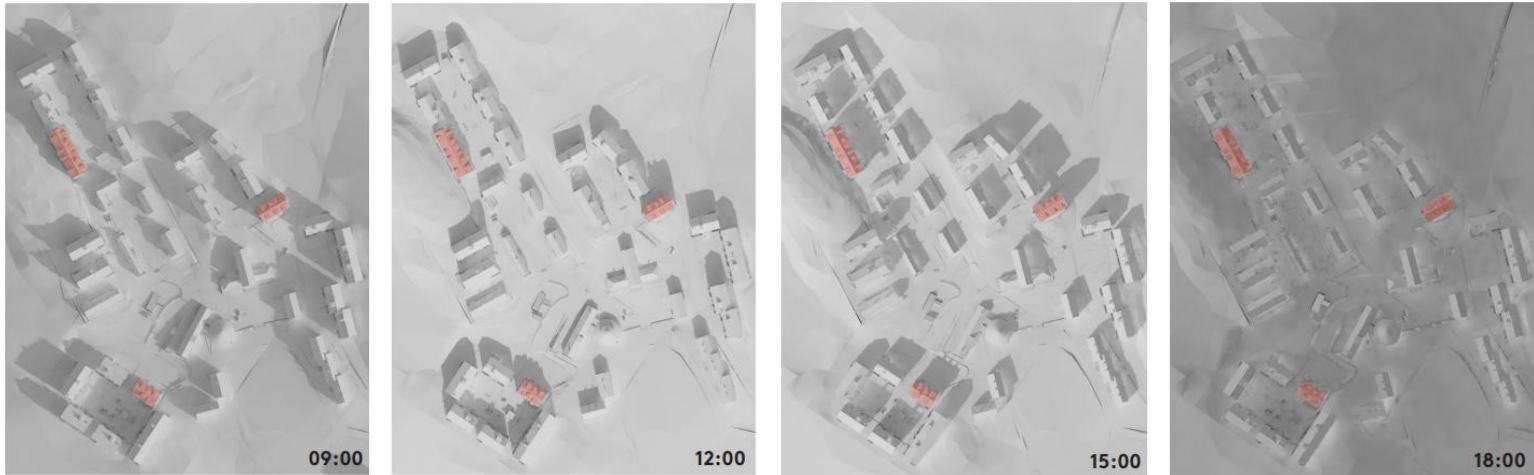
Utsnitt från situationsplan. Delområden är markerat med röd linje, känsliga siktlinjer är markerat med blå linje och ytor som reglerar markens anordnande samt vegetation är markerat med lila linje (ÅWL 2023).

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har genomförts för vår- och höstdagjämning. Med tillkommande bebyggelse innebär det att den direkt angränsande bebyggelsen blir något mer skuggad under delar av dygnet.



Bilderna ovan visar skuggning under vårdagsjämningen, 20 mars (ÅWL Arkitekter, 2023).



Bilderna ovan visar skuggning under höstdagsjämningen, 23 september (ÅWL Arkitekter, 2023).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Vatten

Både med hänsyn till Östra Mälaren och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Östra Mälaren.

Dagvatten från delområde A, B och C fördröjs inom fastigheten innan avledning sker via dagvattenbrunnar som ansluter till dagvattenledningar mot delområde B. Därefter ansluter det till en avloppstunnel via kombinerat ledningssystem. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Mälaren Fiskarfjärden. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

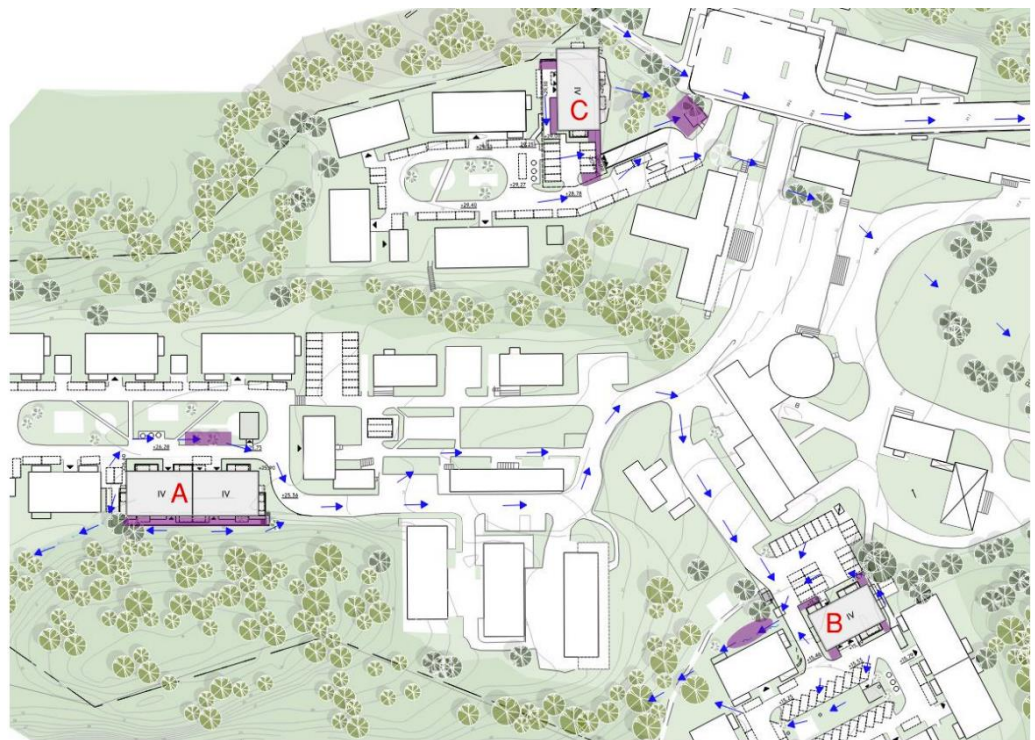
Vid kraftigare regn beräknas flöden och föroreningsmängder (delområde A) öka något efter exploatering på grund av att befintliga grusbelagda parkeringsytor blir hårdgjorda ytor så som tak och asfalt. De föreslagna delområdena är dock begränsade ytor, vilka därför inte bedöms förvärra dagvattensituationen inom de större avrinningsområdena.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Framtagen dagvattenutredning har studerat lågpunkter och innesängda områden vid ett skyfall (50 mm nederbörd), både för befintlig situation och med föreslagen bebyggelse. Vid skyfall kommer alla föreslagna dagvattenlösningar för fördröjning gå fulla och då bräddas vatten ytligt till befintliga rinnvägar.

Utan justering av marknivåerna ses att en ny instängd punkt skapas vid anläggande av hus A om ingen åtgärd på marknivåerna görs. För att inte skapa en lågpunkt mellan bebyggelsen i delområde A och befintlig byggnad behöver en låglinje säkerställa avrinning mot naturmarken nordväst om delområde A.



Översiktliga rinnvägar och flödesriktningar vid kraftiga regn. Lila områden visar fördröjningsåtgärder i delområde A, B och C (Markanta AB, 2023).

Vibrationer

Fastigheten är belägen på mark som delvis består av lera. Lera innebär risk för vibrationer och stömljud. En riskanalys för vibrationsalstrande arbeten bör utföras för att ta fram riktvärden på tillåtna vibrationer i samband med anläggningsarbeten för att säkerställa att inte närliggande byggnader och anläggningar tar skada. Delområde B och C kommer även kräva särskilda utredningar i projekterings- och utförandeskedet och bergnivåer behöver säkerställas genom kompletterande undersökningar.

Förorenad mark

Eftersom området ska bebyggas med bostäder så ska riktvärden för känslig markanvändning tillämpas. Massor som berörs av schaktarbeten utförs i syfte att avgränsa förorenande ämnen som uppmätts i halter över aktuella åtgärdsgränser för området. Beroende på hur djupt schaktarbeten kommer att utföras på området kan även hantering av länshållningsvatten behöva beaktas då grundvattennivån inom vissa områden förekommer relativt ytligt, ca 2,0 meter under markytan. Sanering av berörd mark rekommenderas inför/i samband med planerade markarbeten där förorenade massor schaktas ur och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. En planbestämmelse har lagts in i plankartan om att bygglov inte får ges förrän förorenad mark sanerats så att värden för känslig markanvändning uppnås (se avsnitt *Motiv till detaljplanens regleringar*).

Sociala

Barn

Trafikseparerade gång- och cykelbanor saknas till samtliga delområden, varpå all rörelse i och kring detaljplaneområdet sker i blandtrafik. Trafikåtgärder för fotgängare och cyklister bör ses över framgent så det görs på trafiksäkra sätt. Med ökad bebyggelse förväntas även trafikmängden i området öka vilket kan innebära en ökad risk för trafikolyckor.

I samtliga delområden finns bostadsgårdar som möjliggör för markparkering. Inom delområde B möjliggörs parkeringsplatser runt bostadsgården där det finns lekställning för barn. Projektet har för avsikt att studera frågan närmre under granskning för att se om det går att hantera parkeringsplatserna i ett annat område så gården blir mer bilfri.

Jämlikhet

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Den föreslagna bebyggelsen bidrar med en ökad rörelse av människor i området vilket skapar förutsättningar för kvinnor och barn att känna sig mer trygga i området.

Bebyggelsens upplåtelseform avses vara både hyresrätter och/eller bostadsrätter, vilket skapar möjlighet för människor med olika socioekonomiska bakgrunder att bo i samma område.

Riksintresse

Bromma flygplats

Detaljplanen väntas inte påverka riksintresset för Bromma flygplats då planen inte möjliggör för höga master eller höga hus.

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen väntas inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv då bebyggelse föreslås på befintlig markparkering och gör inga större ingrepp i miljön.

Trafik

Motortrafik

Planen ger inte upphov till förändringar i gatunätet. Andelen trafikrörelser på Johan Tillanders väg bedöms öka något när nya bostäder tillkommer.

Möjliggörande av bebyggelse på befintlig markparkering innebär att dessa parkeringsplatser kommer försvinna. De som tidigare parkerat på dessa parkeringsplatser och bor i närheten av dem kommer i viss mån behöva gå längre sträckor från parkeringsplatsen i framtiden. Planförslaget möjliggör däremot parkeringsplatser i garage under delområde C. Att markparkeringen byggs bort och delvis förläggs i garage gör att bilens närvaro i området blir mindre påtaglig.

Gång- och cykeltrafik

Trafikseparering för gång- och cykeltrafikanter är i dagsläget inte aktuellt, så området i stor del är utbyggt. I ett antal av de vägbanor som löper genom områdena saknas dimensioner som möjliggör för tillgängliga gång- och cykelbanor. Fastighetsägaren har möjlighet att placera ut farthinder för att minska hastigheten i området.

Tillgänglighet

Avfallsinsamling kan nå utomhus inom 25 m från entrén. Enligt boverkets byggregler ska avståndet från entréer till avlämningsplats för flerbostadshus inte överstiga 50 meter för restavfall och matavfall. Möjlighet att anordna RHP- plats finns i garage samt i anslutning till entréerna.