



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Malin Klåvus
Tfn 08-508 273 49

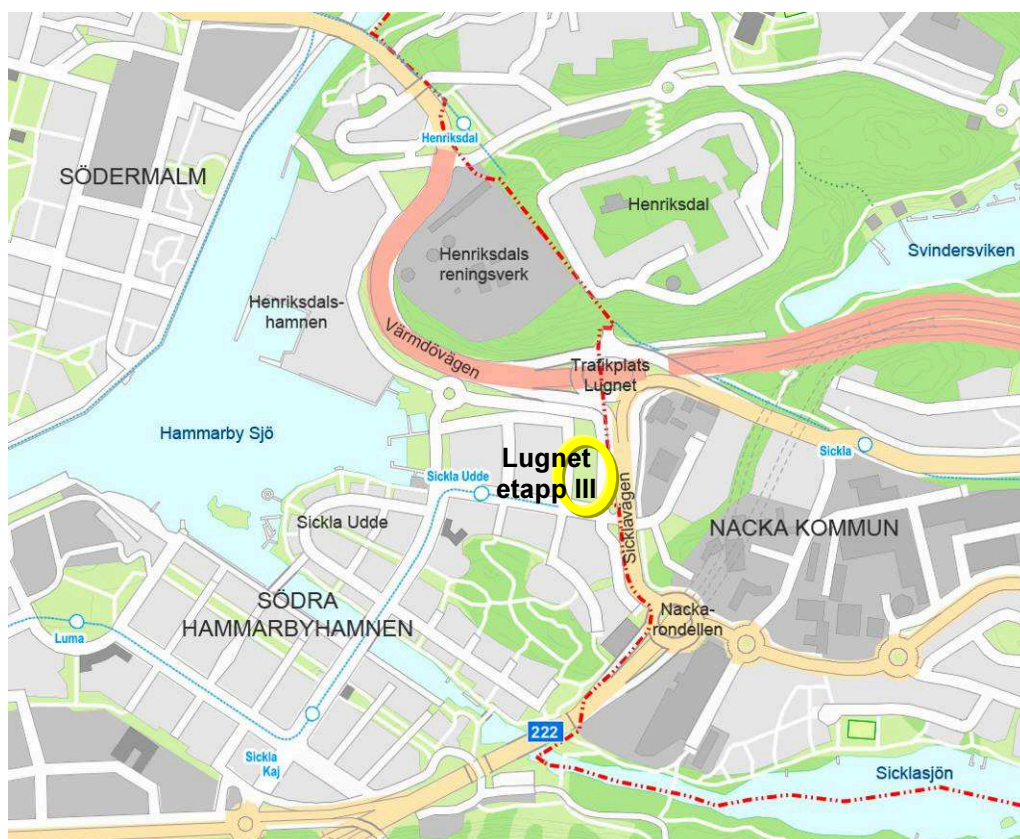
DNR 2012-11791
2014-09-23 REV. 2015-08-31
I(28)

Laga kraft: 2015-10-31

Planbeskrivning

Detaljplan för Lugnet etapp III (del av fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3) i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen

Dp 2012-11791



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder (ca 230 lägenheter), förskola, sopsugsterminal och lokaler i en förlängning av Hammarby Sjöstads täta stadsstruktur. Planområdet är den sista etappen som går att genomföra innan infrastrukturomläggningen (flytt av Värmdöleden) i projekt Danvikslösen genomförs. Utformningen tar avstamp i de tidigare etablerade gestaltungsprinciperna där volymerna inom kvarteret anpassas för att ge tysta och soliga gårdar, möjliggöra gångstråk genom kvarteret och möta de intilliggande offentliga rummen på ett tydligt sätt. Kvarteret markerar Hammarby Sjöstads östliga entré och Stockholms kommuns gräns mot Nacka varför hög arkitektonisk kvalitet är särskilt viktig. Planens syfte är även att möjliggöra bilpoolsplatser längs Vävar Johans gata.

Miljöbedömning

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

Frågor som bedöms viktiga att hantera i planarbetet är främst buller från trafik, risk för störningar från sopsugsanläggning (buller, lukt) samt riskfrågor (transporter av farligt gods på kringliggande vägar samt LNG-anläggning vid Henriksdals reningsverk).

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Stadsbild och befintlig bebyggelse	7
Gator och trafik	8
Service	8
Natur och rekreation	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Störningar och risker	9
Planförslag	11
Bebyggelsestruktur och innehåll	11
Ny bebyggelse, norra delen (bostäder, förskola, sopsugsterminal)	13
Ny bebyggelse, södra delen (bostäder, lokaler)	15
Bostadsgård, förskolegård och förgårdsmark	17
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	20
Konsekvenser	21
Behovsbedömning	21
Stadsbild	21
Ljuförhållanden	21
Gård	21
Barnkonsekvenser	22
Miljökvalitetsnormer för vatten	22
Miljökvalitetsnormer för luft	22
Geologiska förhållanden	22
Störningar och risker	22
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Verkan på befintliga detaljplaner	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	27
Genomförandetid	28

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning samt ett kvalitetsprogram för gestaltning. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Risikanalys* (Tyréns, rev 2014)
- *Luktutredning sopsugsterminal* (Sweco, 2013)
- *Utredning och ljud och vibrationer* (ACAD, rev 2014)
- *Lugnet etapp III Barnkonsekvensanalys* (Landskapslaget, 2013)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Tyréns, 2013)
- *Solstudier* (Nyréns, rev 2014)
- *Utredning över regn-/dagvatten* (Levin VVS-konsult, 2014)

Utredningar som tagits fram i samband med tidigare/andra detaljplaner är:

- *Miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplan för Henriksdalshamnen* (Tyréns, 2007)
- *Uddvägen, Nacka. Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2)* (SLB-analys, 2013)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Malin Klåvus på stadsbyggnadskontoret med stöd av Malin Olsson, plankonsult från Tengbom. Planen är utarbetad i samarbete med Martin Skillbäck, Filip Borgelin och Mats Rådberg från exploateringskontoret. För staden har de allmänna gatorna ritats av Grontmij, Lars Nilsson och landskapsarkitekt har varit Petra Lindeqvist på Nyréns arkitektkontor. Karolina Larsson på Lantmäterimyndigheten har bistått i genomförandedelen.

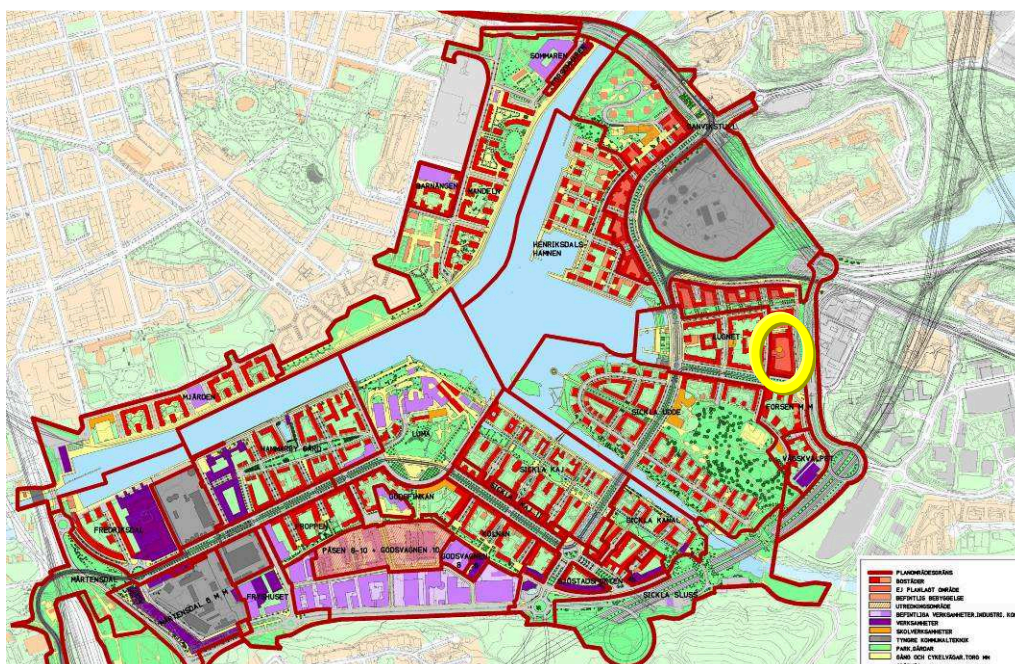
Medverkande byggherrar med arkitekter och landskapsarkitekt är:

- NCC Boende AB (Anna Broberg) med Nyréns arkitektkontor (Tua Franklin, Johan Forssman).
- AB Stockholmskem (Torleif Falk, Lennart Tuleberg) med ÅWL Arkitekter (Olof Lotström, Anna Jonasson).
- Gemensam landskapsarkitekt är Landskapslaget (Bibbi Leine).

Bakgrund

En stor utbyggnadsetapp kvarstår i nordöstra Hammarby Sjöstad, ej byggda kvarter markeras på översikten nedan med röda gårdar. Dessa kvarter är beroende av stora infrastrukturomläggningar (projekt Danvikslösen) som frigör mark för de kvarvarande kvarteren. Enligt projektets ursprungliga tidplan skulle detta vara genomfört nu och i samband med infrastrukturombyggnaden skulle staden uppföra en permanent sopsugsterminal i berget på norra sidan av Värmdövägen. Sopsugsterminalen skulle ta hand om avfall från hela nordöstra Sjöstaden vars delområden Lugnet etapp I och II är inflyttade och Henriksdalshamnen är under färdigställande. Dessa etapper är idag anslutna till en temporär sopsugsterminal. Beslut om infrastrukturprojektet har försenats

och det finns ett stort behov av en permanent sopsugsterminal, som nu föreslås inom projektet Lugnet etapp III.



Oversikt över stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad med planområdets läge markerat med gul ring.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder (ca 230 lägenheter), förskola, sopsugsterminal och lokaler i en förlängning av Hammarby Sjöstads täta stadsstruktur. Utformningen tar avstamp i de tidigare etablerade gestaltningsprinciperna där volymerna inom kvarteret anpassas för att ge tysta och soliga gårdar, möjliggöra gångstråk genom kvarteret och möta de intilliggande offentliga rummen på ett tydligt sätt. Kvarteret markerar Hammarby Sjöstads östliga entré och Stockholms kommuns gräns mot Nacka varför hög arkitektonisk kvalitet är särskilt viktig. Planens syfte också att möjliggöra bilpoolsplatser längs Vävar Johans gata.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden, avgränsning

Planområdet omfattar ca 8600 kvm av fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 som ligger i stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen. Hela fastigheten ägs av Stockholms stad och området som nu är aktuellt för detaljplanläggning har blivit markanvisat av exploateringsnämnden, se mer nedan under ”tidigare ställningstaganden”.

På grund av befintliga vägsträckningar av Sicklavägen och Värmdövägen kan inte hela området mellan Fartygsgatan i norr och Båtbyggargatan i söder (se karta nedan) bebyggas i detta skede, men planförslaget utgår från att en bra helhetslösning ska möjliggöras.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm* anges Hammarby Sjöstad som ett av Stockholms stadsutvecklingsområden. I texten nämns att Danvikslösenprojektet (infrastrukturomläggningen som nämns ovan) påbörjas inom kort.

Program

I *Hammarby Sjöstad – program för detaljplaneläggning* från år 1996 anges bostäder och/eller verksamheter för aktuellt planområde.

Detaljplan

Största delen av planområdet saknar idag detaljplan. Den befintliga Skeppsmäklargatan är planlagd som ”motortrafikområde, specialområde” i en stadsplan fastställd år 1969 som omfattade östra delen av Värmdövägen m.m. De ca 60 kvm av Vävar Johans gata som omfattas är idag planlagd som lokalgata i dp 2003-02068, vars genomförandetid gått ut.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2012-05-24 § 22 att anvisa marken inom planområdet. Den norra delen markanvisades till AB Stockholms hem för sopsugsterminal, förskola och ca 100 lägenheter (hyresrätter) och den södra delen till NCC Boende AB för ca 100 lägenheter (bostadsrätter). Markanvisningarna förlängdes 2014-06-23 med 2 år.

Kommunala beslut i övrigt

2013-01-17 § 11 uppdrog stadsbyggnadsnämnden åt kontoret att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

2014-02-06 §17 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av samrådet och gav kontoret i uppdrag att låta planförslaget granskas.

Riksintressen

Inte långt från planområdet ligger trafikplats Lugnet som ingår i *vägar av riksintresse* eftersom den ligger inom korridoren för den så kallade Österleden som ska hanteras som riksintresse till dess beslut fattats.

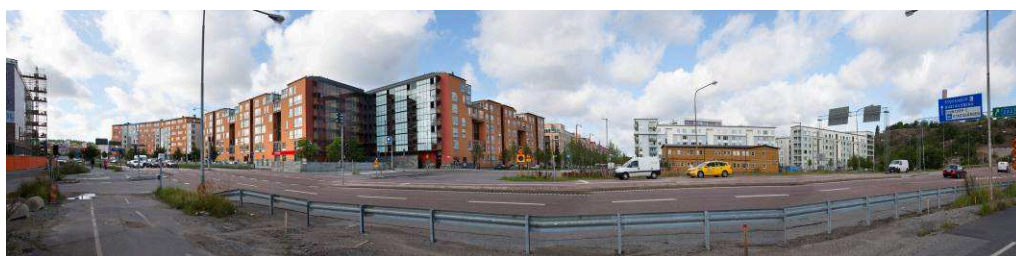
Förutsättningar



Ortofoto (över Stockholm stad) och karta (över Nacka kommun) med planområdets ungefärliga utbredning markerat med röd linje.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Etapp III av kvarteret Lugnet utgör en gräns mellan det etablerade Hammarby Sjästad och det nya centrum som håller på att växa fram i Sicklas gamla industriområde i Nacka kommun. Genom sitt läge utgör kvarteret fysisk entré till Sjästaden, bygger vidare på Stockholms front mot Nacka samtidigt som det markerar en avslutning av Lugnets omvandlade gamla industriområde.



Sammansatta fotografier till panorama, från år 2013. Tvåvåningsbyggnaden (f.d. förskola) stod inom planområdet, men är nu borttagen. Till vänster i bild (kv Forsen) är Hammarby Sjästads stadsfront färdigbyggd, till skillnad från planområdet.

Planområdet möter befintliga kvarter i väst (kvarteret Svallvågen) och i syd (kvarteret Forsen). På tomten har en tillfällig förskola stått som togs bort hösten 2013. En ny tillfällig förskola för ca 10 avdelningar är färdigställd vid Kanalvägen i anslutning till planområde Henriksdalshamnen. Strax norr om planområdet ligger den tillfälliga sopsugsterminalen.



Foto över planområdet från korsningen Båtbyggargatan/ Skeppsmäklargatan. I bakgrunden syns kvarteret Svallvågen.

Gator och trafik

Planområdet begränsas på tre sidor av befintliga gator där Vävar Johans gata och Båtbyggargatan har god standard med körfält, kantstensparkering, trädplanteringar och trottoarer. Längs den sistnämnda finns även separata cykelkörfält. Skeppsmäklargatan har låg standard kring planområdet men har god standard söder om Båtbyggargatan, där finns kombinerat gång- och cykelstråk längs den östra sidan. Precis nordöst om planområdet finns en välanvänd tunnel under Sicklavägen för fotgängare och cyklister. Sicklavägen stiger mot Lugnets trafikplats som tillsammans med Värmdövägen ligger ca 5-6 m högre än planområdet.

Kollektivtrafik

Längs Båtbyggargatan, något väster om planområdet, finns busshållplats och ändhållplats för tvärbanan. Stockholms läns landsting arbetar för en förlängning av tvärbanan till Sickla station vilket innebär att tvärbanan kommer att passera precis söder om planområdet.

Service

Drygt en kilometer från planområdet finns Sjöstadsskolan och inom 350 m nås Vittraskolan samt Lugnets skola. Förskolor finns i intilliggande kvarter. Kommersiell service finns primärt längs Hammarby Allé och Lugnets Allé inom Hammarby Sjöstad. Sickla köpkvarter nås inom 1 km från planområdet.

Natur och rekreation

Planområdet är relativt plant och har i princip ingen vegetation. Förskolegården och den befintliga bollplanen är den enda möjligheten till rekreation inom planområdet. För närrekreation finns till exempel Ekbacken (inom ca 120 m) och lite längre bort finns större sammanhängande naturområden med Hammarbybacken (inom ca 800 m) och Nackareservatet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Geotekniken för den nya delen av Skeppsmäklargatan har undersökts (Tyréns, 2013b). Marken där består av fyllnadsmassor, sandig grus och torrskorpelera.

Jorden utgörs överst av ca 3-6,3 m fyllningsjord bestående av grus, sand, silt, lera, tegel och betongrester. Åt söder mot Båtbyggargatan minskar jorddjupen och fyllningsjorden ligger här direkt på berg med en tjocklek på ca 0-1 m för att sedan närmast Båtbyggargatan öka till ca 4 m. Under fyllningsjorden återfinns ca 1-7,5 m lera. Leran har ställvis fyllningsjord i sig vilket kan ha påförts vid tidigare byggnationer alternativt kan leran tänkas ha omrörts vid skred vid byggnationer. Upptagna lerprover bestod av sulfidbandad varvig lera. Under leran återfinns ca 0,1-3,5 m friktionsjord på berg.

Markradon

Inga uppgifter har framkommit om markradon.

Ledningar

Utöver mindre ledningar finns inom östra delen av planområdet två stora spillvattenledningar samt en vattenledning på påldäck som löper i nordsydlig riktning.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status till år 2015 och att statusen inte får försämrats, men undantag finns. Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) med delavrinning mot Hammarby Sjö. Enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige) i juli 2013 har Strömmen som helhet måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 med tidsfrist till samma år på grund av övergödning och morfologiska förändringar. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås till 2015 med tidsfrist till 2021 för tributyltennföreningar.

Dagvatten och dräneringsvatten

Av både stadens dagvattenstrategi och miljöprogrammet för Hammarby Sjöstad framgår att dagvatten i första hand ska tas om hand lokalt vilket innebär att det ska infiltreras eller fördröjas på platsen. En dagvattenledning som mynnar i Hammarby Sjö finns idag i Vävar Johans gata.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är bullerstört från trafik på kringliggande vägar samt från spårtrafik (Saltsjöbanan).

Luftkvalité

I miljökonsekvensbeskrivningen som togs fram för detaljplanprojekt Henriksdalshamnen (Tyréns, 2007) framgår att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar hålls inom hela planområdet.

Lukt

I samband med planläggning för Henriksdalshamnen konstaterades att Henriksdals reningsverk behövde vidta åtgärder för att reducera lukt och smittspridning för att bostadsbebyggelse skulle vara en lämplig användning.

Miljökonsekvensbeskrivningen (Tyréns, 2007) konstaterade att rötkamrarna behövde kapslas in och luften renas vid underhåll. Dessutom bedömdes ett skyddsavstånd på 100 m till bostäderna vara tillräckligt. Dessa åtgärder är nu genomförda. Aktuellt planområde ligger mer än 200 m från reningsverket.

Planerad utbyggnad av Henriksdals reningsverk

Stockholm Vatten har idag två avloppsreningsverk; Bromma reningsverk med anläggningar i Åkeshov och Nockeby samt Henriksdals reningsverk med anläggningar i Henriksdal och Sickla. Satsningen på framtidens avloppsrening innebär att verket i Bromma avvecklas och en tunnel byggs för att leda avloppsvattnet till reningsverket i Henriksdal. Anläggningarna i Henriksdal och Sickla kommer att byggas om och moderniseras till den allra senaste tekniken.

Samråd kring projektet genomfördes under våren 2014. Under förutsättning att tillstånd erhålles från Mark- och miljödomstolen i mars 2016 påbörjas arbetena med tunneln och ombyggnationerna av anläggningarna i Sickla och Henriksdal i mitten av 2016. Tunneln beräknas vara färdig att tas i drift i slutet av 2018. Ombyggnaden av Henriksdals reningsverk kommer att vara klar år 2020.

Förorenad mark

Marken inom planområdet är förorenad efter tidigare verksamheter. Platsen där förskolan idag finns har sanerats. Inom den norra delen av området har det fram till 2004 bedrivits en drivmedelsstation. I samband med Statoils avetablering utfördes en Miljöteknisk markundersökning. Totalt grävdes 100 ton förorenade massor upp (Tyréns, 2013). Vid ny provtagning har det i en punkt 3,5 meter under markytan, återfunnits kolväten i halter högre än Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) (men lägre än riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM)). Detta är ingen typisk förorening från bensinstationer och kan eventuellt härledas till ditförda fyllnadsmassor (Tyréns, 2013).

Vid provtagningar inom fastigheten har inget anmärkningsvärt påträffats, såsom avvikande lukt eller extremhalter (Tyréns, 2013). Inom fastigheten har vissa metaller och kolväten uppmätts i halter högre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i fyllnadsmassorna. Barium och koppar har uppmätts i halter högre än MKM i en punkt. Påträffade ämnen och uppmätta bedöms som normalt i fyllnadsmassor (Tyréns, 2013).

LNG-anläggning (anläggning för flytande naturgas)

Henriksdals reningsverk har en LNG-anläggning (anläggning för flytande naturgas) varifrån två risker har identifierats (Tyréns, rev 2014). Dels utsläpp av LNG vid extremt stabila väderförhållanden vilket kan få konsekvenser på 510 m. Avstånd till planerad bebyggelse är ca 290 m. Dels uppvärmning av biogasflak som kan få konsekvenser på 300 m. Avstånd till planerad bebyggelse är ca 200 m.

Farligt godstransporter på väg

Sicklavägen och Värmdöleden är sekundära transportleder för farligt gods. Vid Lugnets trafikplats byter Värmdöleden namn till Värmdövägen och blir primärled. Länsstyrelsen rekommenderar minst 25 m mellan väggkant och bostadsbebyggelse. I kvarteret Forsen (söder om Båtbyggargatan) är avståndet ca 21 m till bostadsbebyggelsen.

Tvärbanans förlängning

Utredning av en eventuell förlängning av Tvärbanan till Sickla pågå. Risker kopplat till spårväg är framför allt urspårning. En annan risk som Tvärbanan kan medföra är att placering av kontaktledningar försvårar räddningstjänstens åtkomst för utrymning av personer via steg vid en brand i bostäder eller kontor (Tyréns, rev 2014).

Planförslag



Volymbild över planförslaget på flygfoto. Genomsnittliga kvarter är framtida etapper. Illustration av AVL Arkitekter.

Bebyggelsestruktur och innehåll

Planförslaget omfattar ett kvarter med ca 230 lägenheter, en förskola för ca 70 barn, en sopsugsterminal dimensionerad för att ta hand om avfall från ca 3000 hushåll samt lokaler i kvarterets bottenvåningar. Bebyggelsen följer ansatsen från tidigare etapper: en kvartersstruktur som skapar definierade gaturum och tysta gårdar och samtidigt har öppenhet genom kvarteret. Förutom huvudentrén till gården vid förskolan mot Vävar Johans gata och portiken mot Skeppsmäklargatan finns ett nordsydligt stråk genom en bred öppning ut mot Båtbyggargatan och en portik mot norr.

Mot Skeppsmäklargatan skapas en lång sammanhållen fasad för att hantera buller och risksituationen (i form av transporter av farligt gods på Sicklavägen). Åt den mest störande sidan, öster, har mindre känsliga funktioner lokaliserats såsom sopsugsterminalen, garageinfarter och miljörum. Här är bebyggelsen som högst, 7-10 våningar, för att möta det storskaliga väglandskapet. Byggnaden vinklas in mot och anpassar sig till kvarteret Forsen på motstående sida Båtbyggargatan. Hörnet markerar en av entréerna till Sjöstaden.

Kvarteret är lägre mot väster för att ge goda solljusförhållanden på gården och för att samspeja med befintlig bebyggelse. Mot Vävar Johans gata, den

lugnaste sidan, är förskolan placerad delvis i en egen tvåvåningsbyggnad. För att skapa upplevelsen av en så stor gård som möjligt skapas visuell kontakt mellan dess olika rum.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Antalet våningar skrivet med romerska siffror. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Inom hela detaljplanen regleras byggnadernas höjd genom bestämmelse om högsta totalhöjd. För bostadsdelarna regleras även antal våningar och takvinkel. Utöver angiven totalhöjd och takvinklar får miljötekniska anläggningar, exempelvis solceller eller solpaneler, uppföras. Bostadsbyggnadernas utbredning regleras genom egenskapsbestämmelser, antingen genom att hela ytan tillåts bebyggas eller genom att 90 % av ytan (inom egenskaps- och/eller användningsgräns) får bebyggas. Den senare bestämmelsen används där husen får utbyggnader mot gården och regleringen skapar viss flexibilitet för placeringen av dessa.

Ny bebyggelse, norra delen (bostäder, förskola, sopsugsterminal)

Kvarterets norra del består av sex byggnadsvolymer med olika höjd och innehåll. Fyra bostadsvolymer i 6, 7, 8 och 10 våningar. I förslaget inryms 113 lägenheter, en förskola i 2 våningar för ca 70 barn samt en sopsugsterminal motsvarande ca 3 våningar. Den grundläggande gestaltningsidén har varit att söka hålla samman de olika byggnadsvolymer mot de offentliga gaturummen med ett genomgående fasadmateriell och liknande fasadmotiv. Att visa på och lyfta fram hur sophanteringen sker i området samt att ge förskolan en framträdande roll i gaturummet har varit viktiga bärande idéer.

Kvarterets olika volymer delas upp med vertikala slitsar som samspelar med trapphusens fönsterslitsar. Fönstersättningen med kvadratiske fönster och i princip ett fönstermått ska framhäva tegeldetaljer och fönsteromfattningar. Fönsteromfattningarna i tegel skapar reliefverkan och ger fasaden djup och liv. Två av fönsternischens sidor utförs av vitt glaserat tegel och fungerar som ljusreflektorer. De utstickande kvadratiske entréhusen av tegel visar sig tydligt i gatuperspektivet och ger liv åt bottenvåningarna. I bottenvåning mot omgivande gator möjliggörs centrumändamål för framtida flexibilitet.



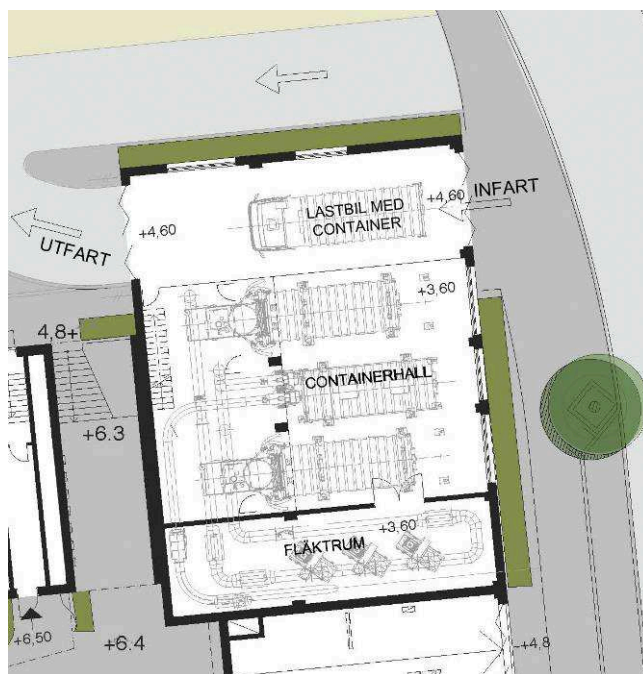
Vy från Sicklavägen. Sopsugsterminalen inryms i den lägre byggnaden och skorstenen integreras med intilliggande bostadshus. Illustration av ÄVL Arkitekter.

Sopsugsterminal

Sopsugsterminalens byggnadsyta (avtrycket på marken) är ca 500 kvm, i höjd motsvarar byggnaden 3 bostadsvåningar. Gestaltningssmässigt utskiljs terminalen något och föreslås få en annan murteknik med horisontalverkan. Terminalens stora kvadratiska ”skyltfönster” ansluter till bostadshusens entré och fönstermotiv.

I sopsugsterminalen kommer avfall att samlas ihop från ca 3000 hushåll i nordöstra Hammarby Sjöstad. Avfallet transporteras från bostädernas nedkast genom rörsystem till sopsugsterminalen för lagring i containrar. Därifrån hämtas containrarna med lastbil och körs till avfallsanläggningen.

Sophantering med sopsug är en del i Hammarby Sjöstads miljöprofil då antalet transporter med tunga fordon inne i bostadsområdet begränsas kraftigt.



Logistiskt sett kör sopbilarna in från ena hållet av terminalen, från Skeppsmäklargatan, och ut åt det andra, mot Vävar Johans gata. På så vis undviks backrörelser samt utrymmeskrävande vändmöjligheter inne i terminalen. När lastbilen är inne i terminalen stängs portarna och containrarna lyfts av och på lastbilen. Eftersom portarna är stängda begränsas eventuella ljudstörningar till omgivningen. Antalet transporter är beräknat till ca en om dagen.

Trafiksäkerheten kring sopsugsterminalen har diskuterats under planprocessen. När sopsugsfordonet lämnar terminalen korsar fordonet en lågt trafikerad gata där det även förväntas passera oskyddade trafikanter. För att skapa ett avstånd mellan terminalens utfart och oskyddade trafikanter monteras ett avledande räcke efter bostadskvarterets portik. Detta tillsammans med en trappa vinklad bort från terminalen styr eventuella oskyddade trafikanters passage längre ifrån utfarten. För att ytterligare öka uppmärksamheten avses roterande varningsljus monteras på sopsugsterminalens fasad för signalering vid utfart.

Avluft från terminalen släpps ut via en skorsten som är placerad i intilliggande bostadshus. Höjden på skorstenen är anpassad så att det inte ska uppstå störningar för kringboende. Skorstenen ska avslutas minst 3 meter ovanför byggnadernas högsta höjd.

För att sopsugsterminalen inte ska orsaka störningar för intilliggande bostäder regleras detta på plankartan, läs mer under *Störningar och risker* nedan.

Förskola

Förskolan är ca 700 kvm i två våningar vilket möjliggör verksamhet för ca 70 barn. Entré till både lokalen och gården finns från Vävar Johans gata, kvarterets lugna sida. Förskolan utgörs delvis av en anslutande byggnad på gården och delvis inskjutande i bostadsvolymen. Den anslutande byggnadens form urskiljer sig från övriga kvarteret och visar att det är en annan funktion som inryms i byggnaden. Att denna del formmässigt ska skilja sig från bostadsbebyggelsen regleras på plankartan.

För att skapa en så trafiksäker miljö som möjligt kring förskolan planeras hämtning och lämning till fots eller med cykel. Inga särskilt avsatta bilparkeringsplatser finns. Inlastning av varor till förskolan sker från lastplats på Vävar Johans gata.



Vy längs Vävar Johans gata med den fristående förskolan framför bostadsbyggnaden. Illustration av ÅWL Arkitekter.

Ny bebyggelse, södra delen (bostäder, lokaler)

Den södra delen av kvarteret består av tre byggnadsvolymer i 6, 7 samt 7-8 våningar som totalt möjliggör 116 lägenheter. Detaljplanen ställer krav på lokaler i bottenvåning i hörn mot Båtbyggargatan/ Skeppsmäklargatan samt mot Båtbyggargatan/Vävar Johans gata. Lokaler möjliggörs i alla andra bottenvåningar. De olika bostadshusen har skilda uttryck för att bidra till det stadlika och till att ge kvarteret ett livfullt och heterogent intryck. Den långa fasaden mot Skeppsmäklargatan delas upp vertikalt, medan fasaderna mot Båtbyggargatan och Vävar Johans gata har horisontell riktning.

Mot Skeppsmäklargatan reser sig byggnaden i sju och åtta våningar. Den vinklas in mot Båtbyggargatan och anpassar sig i riktning till motstående kvarteret Forsen. Själva hörnet, entrén till Sjöstaden markeras med ett resligt burspråk med inslag av ett blankt material i form av bronsfärgad plåt. Vertikaliteten på huskroppen förstärks genom de ljusa putsade åttavåningshög delarna. De står i kontrast till den brunrå kulören på putsfasaden i övrigt.



Vy från Sicklavägen mot nordväst. Illustration av Nyréns Arkitektkontor.

I hörnet mot Båtbyggargatan/ Skeppsmäklargatan är en uppglasad lokal placerad. Det blir ytterligare en markering av den urbana entrén till Sjöstaden. En hög sockelväning i natursten börjar vid lokalen och följer bostadshusets bottenvåning längs Båtbyggargatan och avslutas i den andra hörnlokalen mot Vävar Johans gata. Detta ger en gedigen och stadsmässig karaktär åt både huset och gatan.



Vy längs Vävar Johans gata söderut. Illustration av Nyréns Arkitektkontor.

Bostadshusen i sex och sju våningar mot Båtbyggargatan och Vävar Johans gata har en annan karaktär som tar upp en horisontalitet som redan finns i grannkvarteren och avsikten är att ge en tydlig riktning in i Sjöstaden, ända ner till vattnet. De längsgående balkongerna vetter åt de mest gynnsamma väderstrecken med glasade räcken utförda med screenade horisontella mönster. Mönstret är tänkt att ingå i en konstnärlig utsmyckning. En del av balkongräcket är våningshögt med vertikalt mönster och ger därigenom både en skyddad plats och ytterligare ett uttryck till fasaden med sitt tvåvåningsmotiv.

Bostadsgård, förskolegård och förgårdsmark

Gården ska vara en trivsam, vacker och lugn vardagsmiljö, gemensam för de boende i hela kvarteret. Barnen i förskolan ska få en stimulerande utemiljö och kombinationen bostadsgård och förskolegård ska utformas för att fungera utan konflikter. Gården utformas därför som en helhet. Den centralt belägna förskolegården och gårdsytorna omkring länkas samman visuellt och med gemensamma former och material.



Situationsplan över föreslagen gårdsutformning. Av Landskapslaget.

Gården nås via genomgående entréer och från öppningar mellan huskroppar respektive portiker i alla väderstreck. Bostadsgård och förskolegård är tillsammans ca 2600 kvm (exkl. privata uteplatser) och har en karaktär av ”hemlig trädgård” som skiljer sig från gata och förgårdsmark. Avsaknad av räta vinklar och parallella linjer ger en dynamisk upplevelse av gårdens skala och händelser.

Gårdens mitt är öppen, mestadels gräsbelagd för att accentuera gårdsrummet. Förskolans gård liksom sittplatser är avskärmade av en ca 1,2 m hög häck. Man rör sig lättast över gården på gångvägen runt om det centrala gröna partiet eller på gångvägen mellan de två öppningarna i öster och väster. Från gångvägen nås samtliga entréer mot gårdssidan.

Förskolegård

Huvudentré till förskolegården sker från Vävar Johans gata, men en mindre grind och trappa finns även från bostadsgården. Förskolans gård är ca 650 kvm stor vilket motsvarar ca 9,3 kvm/barn. Gården har en nedsänkt del som nivåmässigt ansluter till Vävar Johans gata och har god kontakt med förskolans inre. Förskolegården har ett vårdträd och terrasser upp till gårdens nivå, ca 1 m nivåskillnad. Terrasserna består av gummiastfalt eller konstgräs och är bra för klätterlek men även som sittgradänger för samlingar. Den övre nivån har plats för lekredskap samt sittmöbler för utevistelse. Förskolan har också möjlighet att dela upp sina grupper genom att använda den del av förskolegården som ligger på andra sidan gångvägen. Båda gårdarna är omgivna av stängsel dolda av häck, men ska kunna användas av de boende vid tider då förskolan inte är öppen.

Förgårdsmark

Förgårdsmarken utformas på olika sätt runt kvarteret. På grund av risksituationen med transporter av farligt gods på Sicklavägen och Värmdövägen utformas förgårdsmarken mot norr och öster inte för vistelse. Här finns istället cykelparkeringar och planteringar.

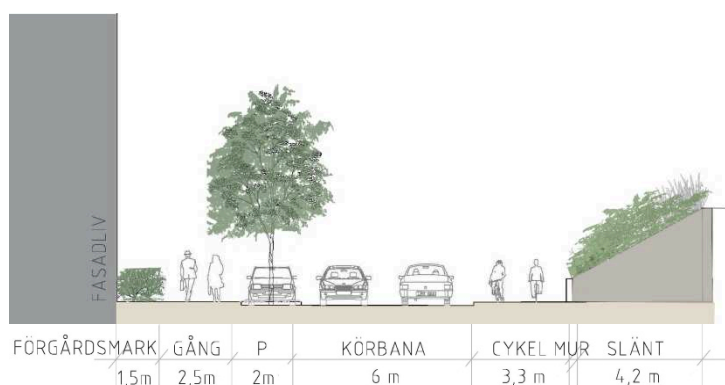
Utformningen mot Vävar Johans gata följer söderliggande kvarter vilket innebär 3 m förgårdsmark. För att få en grön inramning av gatan disponeras 1 m för plantering och klippta häckar utanför uppbyggda terrasser. Husen möter gångbanan med en grön sockel av klippt häck, varvat med entréplatser med cykelparkering.

På plankartan medges att entrépartier får uppföras på förgårdsmarken liksom skärmtak till cykelparkeringarna (ring- och plusmarkerad yta).

Gator och trafik

Skeppsmäklargatan

I och med planens genomförande rustas Skeppsmäklargatan upp. Mellan bebyggelsefasad och Sicklavägen hålls ett avstånd på 20 m. Den dubbelriktade gång- och cykelbanan knyter samman stråk norr och söder om planområdet.



Sektion över Skeppsmäklargatan där höjdskillnaden mot Sicklavägen är som störst. Av Grontmij och Landskapslaget.

Norrgatan

Norr om området tillskapas en ny körförbindelse, dels för att försörja och angöra bostadsbyggnaden i norr, dels för att hantera sopsugens transportbehov. Då tidplanen för nästa etapp norrut är oklar, planläggs endast de delar som genomförandet av projektet kräver som allmän gata. Om behov finns framöver kan gatans bredd och utformning justeras i kommande detaljplanearbete.

Parkering

Cykel

Cykelparkering anordnas i anslutning till några av entréerna på gårdssidan samt till entréerna längs Skeppsmäklargatan. I respektive kvarter finns cykelrum i garagen fördelade på flera enheter i nära anslutning till trapphus. I den södra delen finns även mindre cykelrum i bottenvåningen i anslutning till entréerna.

Totalt har kvarteret drygt 600 platser vilket ger ett p-tal på 2,7 platser/lägenhet. Parkeringen är uppdelad med 4 % på förgårdsmark, 8 % på gården, 6 % inomhus i bottenvåning och 82 % i garage. I projektet planeras även plats för lådcyklar in, ca 10 st.

Privat bil

Bilparkering sker i två separata garage med in- och utfart från Skeppsmäklargatan. Norra delen har 51 platser och södra delen 62 platser vilket motsvarar ett sammanlagt p-tal på 0,49 platser/lägenhet. Garageplanen nyttjas så effektivt som möjligt för att få plats med alla nödvändiga funktioner utöver bilplatser (förråd, undercentraler, teknikutrymmen, cykelrum etc). Att bygga ytterligare ett garageplan skulle innebära att garaget hamnar under grundvattennivån vilket medför att ett extra garageplan inte anses vara ekonomiskt försvarbart. Det relativt låga parkeringstalet motiveras med det kollektivtrafiknära läget (spårvagn och buss), tillgång till bilpool, utrymme för lådcyklar, ett högt cykelparkeringstal och lättillgängliga cykelrum/cykelparkeringsplatser. Att fordonsparkering inte får ske på gården utan ska anordnas i garage under mark, regleras på plankartan.

Bilpool

Nya bilpoolsplatser (4 st) kommer att anläggas utmed Vävar Johans gata. De delar som omfattar bilpoolsplatserna planläggs i denna detaljplan som kvartersmark (parkering). Syftet med förändringen i reglering, från allmän plats till kvartersmark, är att möjliggöra att platserna kan upplåtas för en gemensam bilpool, öppen för alla, vilket är i linje med Hammarby Sjöstads miljöprofil.

Tillgänglighet

Gatorna som kringgår bebyggelsen har lutningar flackare än 1:20. På grund av den relativt låga marknivån ligger gården något upphöjd i jämförelse med kringliggande gator. Gården nås tillgängligt via samtliga trapphus (med hiss) som är genomgående och via en flack ramp (3,5%) i portiken mot öster. Från öppningar i söder och väster samt portik i norr nås gården från gatan, via trappa, på grund av den stora nivåskillnaden.

Teknisk försörjning

Ledningar

Byggnaderna ansluts till befintlig infrastruktur. Kvarteret matas från ledningar i Vävar Johans gata. De stora befintliga spillvattenledningarna flyttas till den nya gatans sträckning. Spillvattenledningen av mindre dimension i södra delen av kvarteret flyttas till Båtbyggargatans trottoar. Sopsugsterminalens ledningar dras från Vävar Johans gata via "Norrgatan" in i terminalen.

Energifrågor

All bebyggelse värms upp med fjärrvärme. Byggherren för den norra delen strävar mot 55 kWh/kvm och år samt att uppnå Miljöbyggnad miljöklass silver (vilket ställer vissa krav vad gäller ljusinsläpp och värmebelastning). Motsvarande siffra för den södra delen är 67,5 kWh/kvm och år vilket är ca 25 % under gällande myndighetskrav. Projektet studerar vidare om det exempelvis behövs markiser vid de balkonger som ligger högst upp, för att klara värmelasten enligt Miljöbyggnad.

Detaljplanens bestämmelser utformas så att det ska finnas möjlighet till placering av solceller, solfångare eller annan miljöteknik på tak, även om projekten i dagsläget inte planerar för det. Utöver angivna totalhöjder och takvinkel får därför miljötekniskt anläggning uppföras.

Avfallshantering

Sopnedkast för bostäderna finns på tre platser nära naturliga utgångar från gården. Sopnedkasten nås från trapphusen (mot gården) inom 30 m från trapphusets port med undantag från ett trapphus som nås inom 35 m.

Sopnedkasten är kopplade till sopsugssystemet vars terminal finns inom kvarteret. Systemet hanterar organiskt avfall, papper samt restavfall. Övriga fraktioner hanteras i miljörum, ett för respektive del.

Försörjning sker från huvudledning i Vävar Johans gata. För den södra delen av kvarteret planeras servis för sopsugsledningen läggas i Båtbyggargatan. Servitut ska då bildas för denna ledning.

Dagvatten

Dagvattensystemet ska vara anpassat till förändrade klimatförhållanden och utformas så att dagvattenavrinningen kan begränsas och att höga flöden kan klaras utan att orsaka översvämningar. En utredning över regn-/dagvatten har tagits fram (Levin VVS-konsult, 2014) för att identifiera vilka mängder vatten kvarteret behöver hantera. Då kvarteret är nästa helt underbyggt av garage och källare kan lokalt omhändertagande av dagvattnet genom infiltration inte ske inom fastigheten. Ett slutet dagvattenmagasin på ca 160 kubikmeter anläggs under gården för att hantera och fördröja de vattenmängder som alstras, innan avledning sker till stadens ledningsnät. Förslaget fördröjningsmagasin beräknas kunna hantera i princip hela regnmängden som faller vid 10-årsregn.

Förskolan och sopsugsterminalen har tak belagt med sedum, vilket har en positiv inverkan på fördröjningen av regnvatten.

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

Räddningstjänst

Fordon kan inte köra in på gården. För att klara brandkraven utformas bostäderna med TR2-trapphus.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och vissa separata utredningar.

Stadsbild

Projektet innebär att ytterligare en bit Stockholms stadsfront mot Nacka färdigställs. Kontoret bedömer att det är positivt att kommunerna bebyggelsemässigt växer ihop och skapar en sammanhållen stadsstruktur varför ett så kort avstånd mellan Sicklavägen och den nya bebyggelsen är önskvärt. Att hålla ett kort avstånd är även positivt för Sicklavägens gaturum som blir tydligare definierat.

Ljuförhållanden

Det nya kvarteret kommer att skugga befintlig bebyggelse inom kvarteret Svallvägen under förmiddagar. Naturligt är skuggverkan minst på sommaren. Det nya kvarteret skuggar sin egen gård på olika platser hela dagen. Mest solinstrålning har gårdens norra del. Vid vår- och höstdagjämning är ca 19 % av gården solbelyst mer än 4-5 timmar per dag (Nyréns, 2014) vilket uppfyller målet i miljöprogrammet för Hammarby Sjöstad.

Gård

Bostadsgården och förskolegården är tillsammans ca 2600 kvm. Detta motsvarar 11,3 kvm/lägenhet vilket inte når upp till kravet på 15 kvm enligt miljöprogrammet. Då gårdsytan är liten i förhållande till antal lägenheter, planeras den för kvalitet genom fina material och en utformning som inbjuder de boende till att befolka och berika gården.

Lekutrusning och möblering kommer att väljas, förutom att ge god funktion, med omsorg om färg och form då de kommer att vara väl synliga i gårdsrummet.

Förskolegården (inklusive den mindre separata delen) ska vara tillgänglig för alla boende under de tider då förskolan inte nyttjar ytorna.

Barnkonsekvenser

Landskapslaget (2013) har tagit fram en barnkonsekvensanalys och konstaterar att planförslaget kraftigt kommer att förbättra upplevelsevärden och lekvärdena på tomten. Den största förlusten ur ett barnperspektiv är att ännu en restyta som inte är tillrättalagd försvinner. Byggnationen kommer också öka trycket på den befintliga strukturen av parker, platser och torg. Därför är det angeläget att fler målpunkter för lek och återhämtningsmöjligheter anordnas. Detta ligger utanför planområdets möjligheter att reglera, dock kompletteras Sjöstaden just nu med rekreationsytor (Anders Franzéns park).

Analysen uppmärksammar också vikten av att konfliktpunkter minimeras på vägar mellan planområdet och olika målpunkter eftersom det påverkar barns rörlighet i stadsdelen. Detta hanteras i detaljprojekteringen i genomförandeskedet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom förorenad mark saneras. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte tillföra Strömmen/Hammarby Sjö några näringsämnen. Dagvattenflöden har beräknats för kvarteren och ett fördröjningsmagasin kommer att anläggas under gården som hanterar regnmängder för upp till 10-årsregn. Vattnet leds därefter till stadens ledningsnät.

Miljö kvalitetsnormer för luft

I tidigare framtagna miljökonsekvensbeskrivning för Henriksdalshamnen (Tyréns, 2007) framgår att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar innehålls inom hela planområdet. Ytterligare en utredning angående luftkvalité är framtagna i samband med projektet Uddvägen i Nacka kommun (SLB-analys, 2013). Utredningen ger en aktualitetsprövning av tidigare gjord utredning med aktuella trafiksiffror och visar att nivåerna för partiklar (PM10) och koldioxid (NO₂) kommer att ligga inom normnivå efter att bebyggelse är uppförd på båda sidor om Sicklavägen.

Geologiska förhållanden

Skeppsmäklargatan anläggs på påldäck för att säkerställa gatans bärighet samt de VA-ledningar som finns i gatan. Byggherrarna ansvarar för att erforderliga geotekniska undersökningar genomförs inom kvartersmark innan byggnation sker.

Störningar och risker

Trafikbuller

17 % av lägenheterna uppfyller riktvärden för trafikbuller utan avsteg. För resterande lägenheter behöver avstegsfall B tillämpas (ACAD, rev 2014). För att klara avstegsfall B behöver 8-12 % av samtliga lägenheter bullersänkande åtgärder beroende på hur fönster med vädringsmöjlighet placeras. Två olika åtgärder föreslås, dels avskärmning av balkonghörn, dels lågt sittande vädringsfönster i kombination med tätt balkongräcke i ljudreducerande material och att den övre balkongplattans undersida måste förses med absorberande material (ACAD, rev 2014). Planbestämmelse för utformning av bostäder med hänsyn till trafikbuller finns på plankartan.

Kontoret bedömer att bullernivåerna förbättras för befintliga bostäder i kvarteret Svallvågen.

Externt industribuller

Ljud ifrån sopsugsterminalen klassas som externt industribuller. Från skorsten kommer inte ljud att genereras som överstiger riktlinjerna för bostäder (ACAD, rev 2014). För att maskinljud inifrån terminalen inte ska störa bostäder som angränsar måste sopsugsterminalens vägg vara minst 200 mm betong (ACAD, rev 2014). Planbestämmelse för utformning av tekniskanläggning (sopsugsterminal) med hänsyn till externt industribuller finns på plankartan.

Stomljud

ACAD (rev 2014) konstaterar att sopsugsterminalen måste byggas som en fristående byggnad med separat bottenplatta för att förebygga stomljud. Avståndet kan dock vara litet och sammanfogas med elastisk fog. Detta är i enlighet med projektets intentioner. Stomljud mot bostäder regleras på plankartan.

Vibrationer

Uppmätta vibrationer i befintlig terminal ligger långt under gränsen för måttlig störning (ACAD, rev 2014). Vibrationer mot bostäder regleras på plankartan.

Förorenad mark

Marken är sanerad sen tidigare. Hela planområdet kommer att schaktas ur i samband med exploatering eftersom i princip hela planområdet underbyggs av garage. Eventuella områden som överstiger miljöförvaltningens riktvärden för mindre känslig markanvändning (under garage) eller känslig markanvändning (där gården ej är underbyggd av garage) renas. Detta sker enligt den praxis som utarbetats tillsammans med miljöförvaltningen för Hammarby Sjöstad.

Luktstörningar från sopsugsterminalen

Sweco (2013) bedömer att risken för luktstörningar från den stationära sopsugsterminalen är mycket liten, förutsatt att kvarteren och sopsugsterminalen utformas på rätt sätt.

LNG-anläggning (anläggning för flytande naturgas)

De risker som identifierats från Henriksdals reningsverk, utsläpp av LNG vid extremt stabila väderförhållanden samt uppvärmning av biogasflak har bedömts som acceptabla (Tyréns, rev 2014). Sannolikheten för ett LNG-utsläpp är mycket liten liksom att det inträffar vid extremt stabila väderförhållanden. Vid mer vanligt förekommande förhållanden har konsekvensavståndet, i riskanalys för Henriksdals reningsverk, beräknats till 245 m och skulle därmed inte kunna påverka planerad bebyggelse som ligger på ett avstånd om 290m. Baserat på detta bedöms sannolikheten för att bebyggelsen ska kunna påverkas av LNG-anläggningen som mycket liten.

Uppvärmning av fränkopplade gasflaskor som sedan kan leda till kärlsprängning, skulle kunna ske om en fordonsbrand uppstår i direkt anslutning till gasflaket. Den riskbedömning som genomfördes i samband med utbyggnaden av anläggningen bedömdes dock ett sådant scenario som

osannolik. Riskreducerande åtgärder till följd av LNG-anläggningen bedöms inte behövas.

Planerad utbyggnad av Henriksdals reningsverk

Som en konsekvens av Stockholm Vattens projekt för framtidens avloppsrening utökas verksamheten vid Henriksdals reningsverk och anläggningarna i både Henriksdal och Sickla kommer att byggas om och moderniseras.

Den fortsatta utbyggnaden av Hammarby Sjöstad är en viktig del av Stockholms bostadsförsörjning då ca 1500 lägenheter återstår att realisera inom stadsutvecklingsområdet. Stockholm stad och Stockholm Vatten har därför kontinuerlig underhandskontakt för att säkerställa att möjligheten till fortsatt utbyggnad av både Hammarby Sjöstad och utvecklingen av Henriksdals reningsverk inte försvåras. Enligt underhandskontakten ligger det nu aktuella planområdet inte inom något tänkbart utökat skyddsavstånd.

Farligt godstransporter på väg

Individrisken för Sicklavägen och Värmdövägen samt samhällsrisken för Sicklavägen är inom det område där risken är tolerabel enligt DNVs kriterier och inga ytterligare åtgärder krävs (Tyréns, rev 2014). Den sammanvägda individrisken för Sicklavägen och Värmdövägen ligger dock inom det område då riskreducerande åtgärder ska vidtas om kostnaderna för åtgärderna är i proportion med den riskreducerande effekten. Detsamma gäller samhällsrisken för Värmdövägen (som är högre än för Sicklavägen). Det scenario som bidrar till risknivån är främst pölbrand (vilken kan orsaka enstaka dödsfall).

Riskreducerande åtgärder som förslås med anledning av den sammanvägda risknivån är (Tyréns, rev 2014):

- Utrymningsvägar från bostäderna ska finnas som vetter bort från Sicklavägen och Värmdövägen.
- Friskluftsintag bör placeras så att de är vända bort från Sicklavägen.
- Området mellan bebyggelse och Sicklavägen eller Värmdövägen ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Balkonger accepteras på de fasader som inte vetter direkt mot Sicklavägen.
- Brandspridning från en pölbrand på Sicklavägen bör begränsas. Detta kan göras med hjälp av följande:
 - o Införa icke brännbar fasad som förhindrar omfattande brandspridning på fasaden. Mindre brännbara partier är tillåtna.
 - o Införa avkörningsskydd och lutning på Sicklavägen som sluttar bort från planerad bebyggelse. Avkörningsskyddet förhindrar att fordon kan ta sig i riktning mot bebyggelsen medan lutningen leder bort ett eventuellt spill vilket gör att möjlig strålningspåverkan på bebyggelsen minskas. Avkörningsskyddet kan vara i form av ett räcke eller mur.

Utrymningsväg, friskluftsintag, område mellan bebyggelse och väg samt obrännbara fasader enligt riskutredningen regleras på plankartan. Därutöver finns planbestämmelse som reglerar att fönster mot Sicklavägen ska utföras i motsvarande lägst brandteknisk klass EW30 men att dessa fönster får vara öppningsbara. EW30 innebär att fönstren har en flam- och brandgasavskiljande funktion i minst 30 minuter och reducera värmestrålning med minst 95%.

Enligt underhandskontakt med länsstyrelsen gör risksituationen i detta fall att det är möjligt att kombinera brand- och strålningsskydd motsvarande EW30 med öppningsbara fönster.

Angående lutning samt avåkningsskydd på Sicklavägen konstaterar kontoret att området ligger utanför planområdet, och kan därigenom inte regleras i detaljplanen. Ett avtal finns tecknat med Trafikverket om dessa åtgärder. Kontoret bedömer att ny lutning av vägen (så att vättskor rinner bort från planområdet) inte är nödvändig om en tät mur uppförs som också förhindrar att vättskor rinner mot planområdet.

Tvärbanans förlängning

En eventuell förlängning av spårvägen till Sickla kan innebära risk för urspårning. Här är dock avståndet ca 12 meter mellan den troliga sträckningen av spårvägen och planområdet. Sträckan förbi planområdet är en raksträcka och har dessutom ett hållplatsläge, vilket gör att hastigheten är låg. Risken för urspårning som medför skador på byggnaden bedöms därmed som låg och inga ytterligare åtgärder föreslås (Tyréns, rev 2014). Risken att placering av kontaktledningar för spårvägen försvårar räddningstjänstens åtkomst för utrymning via stegen vid en brand behöver studeras närmare i ett projekterings-skede, då placering av kontaktledningar ännu inte är bestämt. Om samma lösning används som längre västerut längs Båtbyggargatan så bör avståndet mellan husfasad och kontaktledning vara tillräckligt. Går det inte att hitta en bra placering av kontaktledningarna går det att installera färdiga jordningspunkter som Storstockholms brandförsvaret kan använda sig av för att isolera och säkra området, så att stegutrymning kan utföras. (Tyréns, rev 2014).

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänna gator, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom dess trafik- och renhållningsnämnd, Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia. Ovanstående huvudmän ansvarar för nybyggnad och eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholm stad och exploatörerna innan detaljplanen antas för att planen ska kunna genomföras.

Avtal som reglerar att åtgärder som förhindrar avåkning mot planområdet samt att brandfarlig vätska inte kan rinna mot planområdet ska träffas mellan Stockholms stad och Trafikverket innan detaljplanen antas. I avtalet ska framgå vem som ansvarar för att muren i Sicklavägens vägkant uppförs.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P1 5960A (1969) med ändamål park, gata respektive motortrafikområde samt P2003-02068 (2005) med ändamål lokalgata helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3, som ägs av Stockholms stad.

Fastighetsbildning

Område utlagt som kvartersmark (bostad, skola, centrumändamål parkering respektive teknisk anläggning) ska utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning. Område utlagt som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom idag ej planlagt område. En mindre del ändras från allmän platsmark (gata, motortrafikområde och park samt lokalgata) till kvartersmark (bostad, centrumändamål, parkering respektive teknisk anläggning).

Område utlagt som allmän platsmark (gata) ska fortsatt ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Området är till största delen allmän platsmark (motortrafikområde och park) i gällande plan, en mindre del är lokaliserad inom idag ej planlagt område.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar.

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande

Om planområdet innefattar fler än en fastighet kan gemensamhetsanläggning för gemensam gård (*bostadsändamål*) samt portiker inrättas, markreservat har avsatts för detta (g1 respektive g2).

Om planområdet innefattar fler än en fastighet avses avtalsservitut upprättas för att tillgodose boendes rätt att nyttja förskolegårdarna under de tider då ingen förskoleverksamhet pågår.

Gemensamhetsanläggning avses kunna inrättas för sopsugsanläggning delvis inom allmän platsmark. Några markreservat för detta har inte lagts ut. Bildande

av eventuella gemensamhetsanläggningar kräver att avtal tecknas mellan parterna. Lämplighetsbestämmelser mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området. Inrättande av nya sådana bedöms ej som nödvändigt, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning

Den fastighet som bildas för teknisk anläggning kommer att upplåtas med äganderätt. De fastigheter som bildas och bebyggs med bostäder och/eller skola kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas.

Vatten och avlopp

Staden svarar för anslutningsavgift för VA för den fastighet som skall upplåtas med tomträtt till Stockholmskem. NCC svarar för anslutningsavgift för VA för sin blivande fastighet.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata på allmän plats. Byggherrarna ansvarar för anslutningar till den allmänna gatan.

Flytt av ledningar

Exploateringskontoret bekostar flytt av ledningar till Skeppsmäklargatan samt Båtbyggargatan (ledningarna som idag ligger där det södra kvarteret planeras).

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar marksanering på allmän platsmark. På kvartersmark ansvarar respektive byggherre för de saneringsåtgärder som krävs. Saneringsåtgärderna bekostas av staden till, med byggherrarna, avtalade riktvärden.

Detaljplanekostnader

Planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och byggherrarna har upprättats för detaljplanens kostnader.

Tekniska frågor

Vatten och spillvatten

Ledningar för vatten och spillvatten finns i Vävar Johans gata och anslutning kan ske till befintliga ledningar.

Geoteknik

Exploateringskontoret har genomfört utredningar för anläggning av de nya allmänna gatorna, Skeppsmäklargatan och "Norrkatan". Befintliga ledningar kommer att flyttas och placeras i Skeppsmäklargatan. I "Norrkatan" kommer ledningar till sopsugsterminalen att placeras.



El/Tele

El- och teleledningar finns i området och anslutning kan ske till befintliga ledningar. En provisorisk elnätstation uppförs norr om planområdet. En permanent lösning för elnätstationen ska anordnas i samband med att kommande etapp/kvarter planeras och bebyggs.

Uppvärmning

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till det befintliga fjärrvärmenätet i Vävar Johans gata.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör fem år efter att planen vunnit laga kraft.