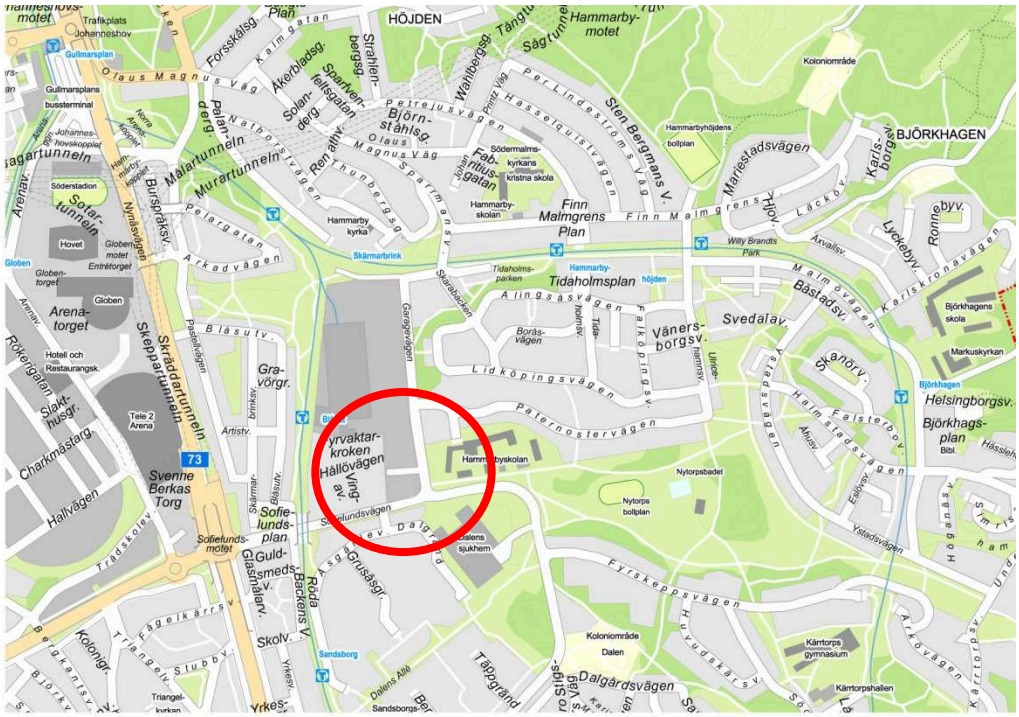
STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Mattias Olsson
Tfn 08-508 27 261

ANTAGANDEHANDLING
DNR 2013-11114
2015-11-26

Laga kraft 2016-01-02

Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Åstorp 2 mm i stadsdelen Hammarbyhöjden, Dp 2013-11114



Planområdet markerat med röd ring.

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

Innehåll

Inledning **3**
Handlingar 3
Planens syfte och huvuddrag 3
Plandata 3
Tidigare ställningstaganden 4
Förutsättningar **4**
Natur 5
Geotekniska förhållanden 5
Hydrologiska förhållanden 5
Landskapsbild/stadsbild 6
Gator och trafik 7
Störningar och risker 7
Planförslag **8**
Ny bebyggelse 8
Gator och trafik 9
Teknisk försörjning 11
Gestaltningsprinciper 11
Konsekvenser **12**
Behovsbedömning 12
Miljökvalitetsnormer för vatten 12
Landskapsbild/ stadsbild 13
Störningar och risker 13
Ljusförhållanden och lokalklimat 14
Barnkonsekvenser 14
Tidplan **14**
Genomförande **14**
Organisatoriska frågor 14
Fastighetsrättsliga frågor 14
Ekonomiska frågor 15
Tekniska frågor 15
Genomförandetid 15

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Solstudie* (Arkitekter Engstrand och Speek AB, 2014-04-24)
- *Bullerutredning* (Bernström akustik, 2014-04-01)
- *Dagvattenutredning (Structor, 2014-04-01)*

Medverkande

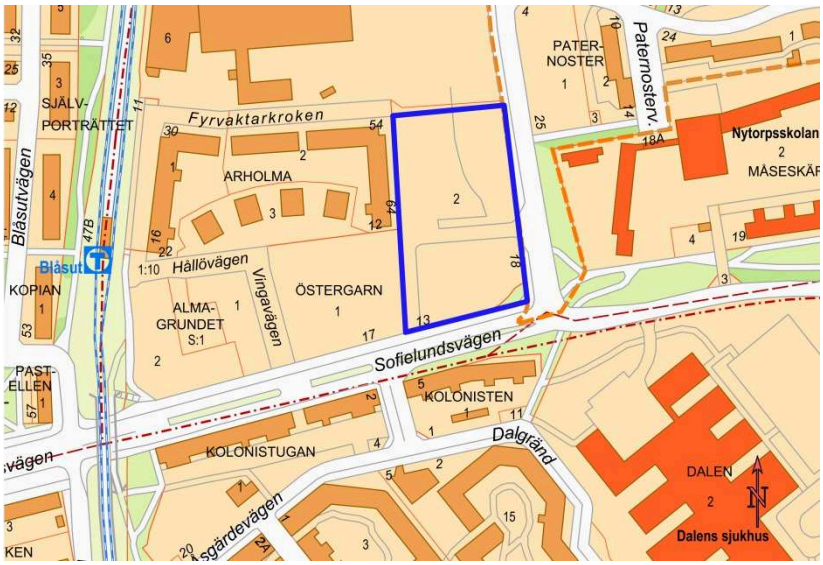
Planen är framtagen av Mattias Olsson på stadsbyggnadskontorets planavdelning och medverkande bygglovsarkitekt är Anneli Runefelt. Planbeställare är HSB bostads AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder, skolverksamhet exempelvis förskola, förskolegård och centrumanvändning. Marken för gällande plan är avsedd för kontor, parkering och industri. Ändringen innebär ett tillskott på cirka 255 lägenheter och totalt cirka 1400 kvm BTA (kvadratmeter bruttoarea) lokaler fördelat på cirka 950 kvm skola/kontor och cirka 450 kvm BTA handel.

Plandata

Fastigheten Åstorp 2 ligger i stadsdelen Hammarbyhöjden, Skarpnäck och omgärdas av Sofielundsvägen, Garagevägen och Fyrvaktarekroken. Planområdets sammanlagda area är cirka 1,1 ha. HSB Bostad AB är beställare av planarbetet.



Planområdet markerat med blålinje.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

Den aktuella detaljplanen ingår i tunnelbanans influensområde. I det som kallas 2013 års Stockholmsförhandling om utbyggnaden av tunnelbanan ingår att kommunerna (Stockholm, Solna, Nacka och Järfälla) åtar sig att bygga 78 000 bostäder, varav ca 46 000 i Stockholms stad, i tunnelbanans influensområde.

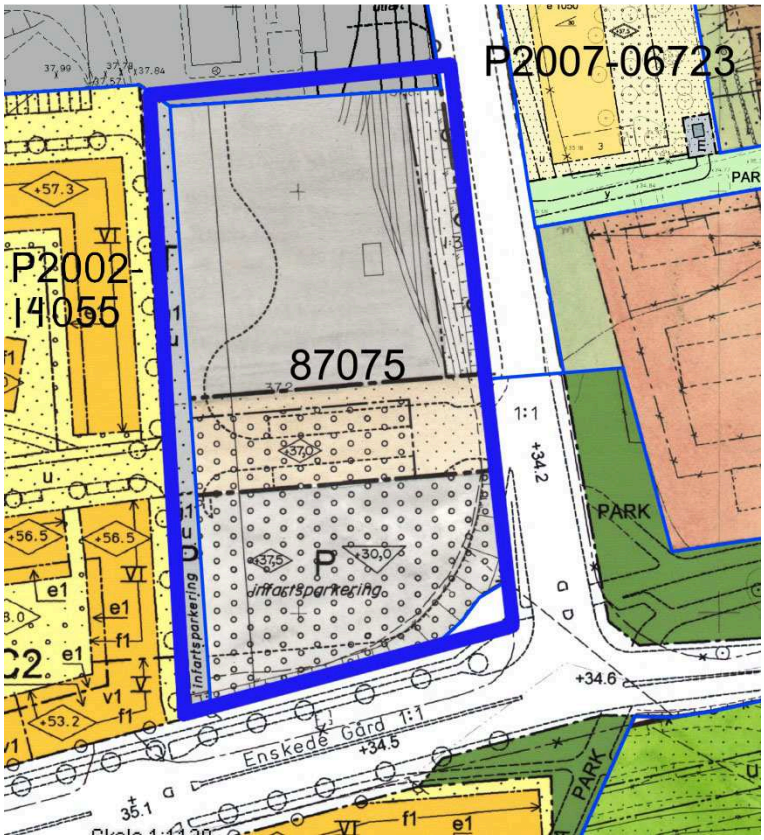
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden, berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas och att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Målet är att planera för en tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter, där det finns underlag för ett bredare utbud av bostäder, kultur och service mm. Samtidigt skall den kulturhistoriska och karaktärsskapande bebyggelsen från olika epoker beaktas, liksom betydelsen av attraktiva parker och naturområden.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Dp 87075 laga kraft år 1990. Planen anger vagnhallar, verkstäder, personallokaler, kontor som tillhör trafikverksamheten och parkering. Fastigheten används idag som etableringsområde för pågående bostadsbyggnation väster om planområdet. Även delar av Dp 2002-14055 kommer beröras.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Den blålinjen visar planområdet.

Pågående planering i planområdets närhet

Det pågår, hösten 2014, planering för bostadsutbyggnader i planområdets närhet. Cirka 500 meter väster om området pågår planering för stadsutvecklingsområdet Söderstaden och cirka 500 meter österut (bland annat vid Nytorps gärde) pågår planering för cirka 1000 nya bostäder.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114



Röd markering visar stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Blå markering visar utvecklingsområdet Hammarbyhöjden-Björkhagen med Nytorpsgärde. Svart cirkel markerar planområdet.

Förutsättningar

Natur

Marken inom fastigheten är hårdgjord.

Rekreation och friluftsliv

I fastighetens närhet, cirka 500 m i sydost, ligger Nytorpsgärde. Längre österut (cirka 1 km) ligger Nacka friluftsområde vilket är stort sammanhängande natur- och rekreationsområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt stadens geologiska karta består marken inom planområdet av sten, sand och grus samt lera.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

En dagvattenutredning har utförts under våren 2014. Fastigheten Åstorp 2 ligger inom ett avrinningsområde för dagvatten som leder till Mälaren-Årstaviken. Det befintliga dagvattennätet leder dock till Saltsjön som är en del av den större vattenförekomsten Strömmen i centrala Stockholm.

Markavvattning

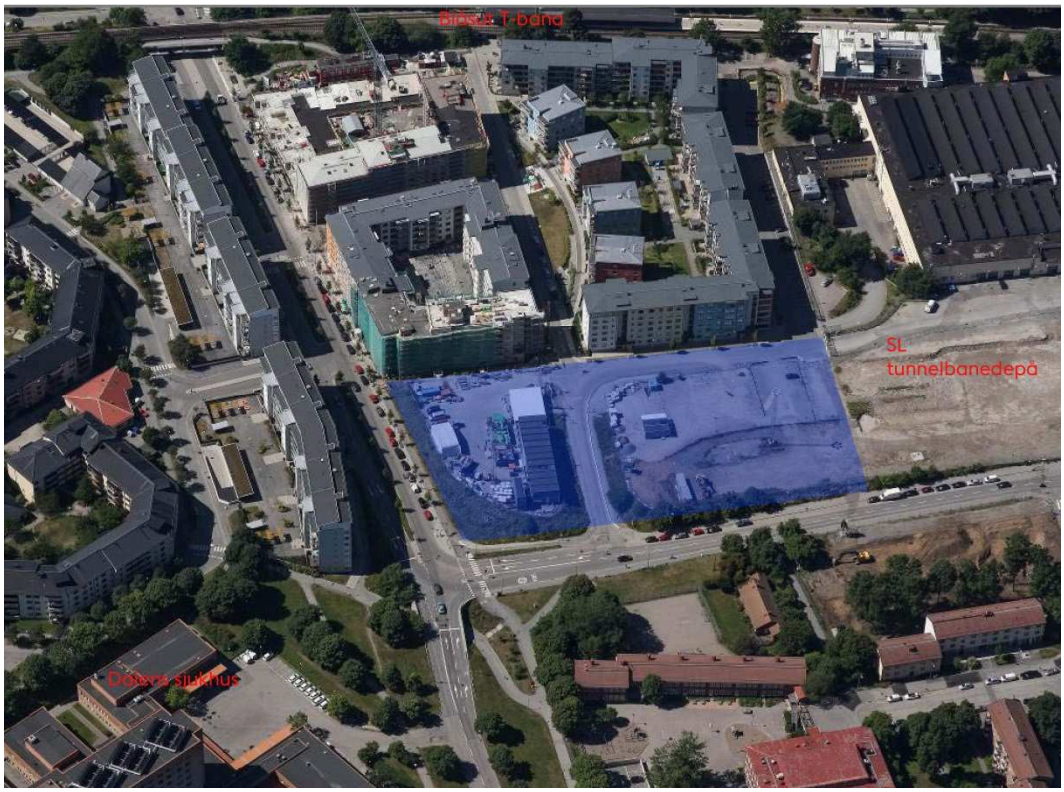
När en geoteknisk undersökning och eventuella beräkningar av möjlig infiltration inom fastigheten utförts behöver en dialog om utsläppsflöden hållas med Stockholm Vatten.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

Landskapsbild - stadsbild

Omkringliggande bebyggelse

Hela nya Åstorpområdet är i sin helhet planerat som en omvandling av en förortsmiljö, ytkrävande verksamheter och stora impedimentområden från 1940-talet, till en modern del av Promenadstaden där fotgängare och cyklande kan röra sig i en stenstadsmässig boendemiljö. Det finns lokaler för verksamheter längs med Sofielundsvägen i de nyligen uppförda kvarteren samt vid T-banestationen. I mitten av området finns en park med offentlig konst. Byggnaderna är i stilen ”nyfunkis” och varierar mellan fem till sju våningar. Fasaderna är behandlade individuellt och omväxlande med puts i olika kulörer för att skapa variation och identitet för varje del av Åstorp. Fastigheten Åstorp 2 är idag obebyggd och används till parkering och som upplagsplats. Bostadskvarteren närmast väster om Åstorp 2 är under uppförande eller precis avslutade. Mittemot Åstorp 2, söder ut, längs med Sofielundsvägen ligger ett bostadshus vilket nästan helt skärmar av kontakten med det bakomliggande bostadsområdet, Dalen. Vidare längs Sofielundsvägen/Åstorpsringen och mellan Garagevägen öster ut, breder ”smalhusstaden” ut sig med sin 1930-50 tals bebyggelse i tegel- och putsfasader. Norr om Åstorp 2 ligger SL:s verkstadsdepå vilken är i drift och skall utökas med en hallbyggnad längs med Garagevägen.



Snedbild från öster, planområdet markerat med blått.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114



Sofielundsvägen österut, svart pil markerar Kv. Åstorp 2.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten gränsar till Sofielundsvägen i söder, Fyrvaktarkroken i väster, Garagevägen i öster och befintlig infart till SL:s depåområde i norr. Samtliga gator är allmänna förutom Fyrvaktarkroken.

Biltrafik

Angöring och transporter sker från till Garagevägen.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för gång- och cykelpendling. I direkt anslutning till fastigheten finns gång- och cykelbana på Garagevägen och på Sofielundsvägen.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Blåsut ligger cirka 250 m från fastigheten.
Busslinjerna 163 och 193 har hållplatser på Garagevägen respektive Sofielundsvägen.

Tillgänglighet

Inga kraftiga lutningar finns inom området.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

Störningar och risker

Förorenad mark

Någon undersökning av eventuella föroreningar i marken har ej utförts men skall göras i det fortsatta planarbetet. Enligt den geologiska undersökningen som har gjorts på angränsande fastighet har området under 1800- och 1900-tal fyllts ut med sop- och rivningsmassor och grov friktionsjord. Vid undersökningen har byggrester såsom tegel, trä och betong, diverse sopor, sprängsten, aska och metallskrot påträffats vilket kan indikera att det kan finnas föroreningar även inom området Åstorp 2.

Buller, vibrationer

Vid det nordligaste kvarteret av planområdet planeras att anläggas en infart till SL:s nya depå. Bland annat kommer tunga transporter att trafikera infarten. Detta ger upphov till höga ljudnivåer som ställer krav på extra god fasadisolering för närliggande bostäder för att klara riktvärdet på 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus. Den ekvivalenta ljudnivån förväntas inte överskridas längs denna gata, men eftersom det genereras en del tung trafik till depåområdet behöver lågfrekvent buller och höga maxnivåer beaktas i projekteringen av bostäderna. Byggnaderna och lägenheterna behöver utformas så att störning från tunga fordon minimeras.

Planförslaget

Föreslagen bebyggelse

De omkringliggande byggnadernas skala är en annan än den från 40-talets smalhusbebyggelse. Vilka är generellt större och efterliknar innerstadens rutnätsstruktur i höjd och djup.



Fasad mot Sofielundsvägen, Arkitekter Engstrand och Speek AB.



Fasad mot Garagevägen, Arkitekter Engstrand och Speek AB.

Det två tillkommande nya kvarteren i Åstorp är delvis slutna, bland annat av trafikbullerskäl, med öppningar mot gata för att släppa in sol, ljus och genomblickar. Våningsantalet varierar mellan sex till sju våningar generellt. De två nya kvarteren ska förhålla sig till de tidigare kvarteren på sådant sätt att de känns som en naturlig fortsättning och ansluter till det stadsbyggnadskoncept som påbörjats. Alla bostadsentréer vänder sig mot gata och har genomgång till

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

de skyddade gårdarna. För att skapa en egen identitet och karaktär hos de tillkommande två kvarteren, har de fått en annan takutformning än i de tidigare etapperna i närområdet. Taken är utformade som sadeltak med resning nog att rymma både fläktrum och hisstoppar. Bottenvåningar innehåller publika lokaler mot framförallt de två större gatorna Sofielundsvägen och Garagevägen. Förskolan i det norra kvarteret skiljer ut sig i fasadgestaltningen genom att ha en egen karaktär vilken signalerar förskoleverksamhet istället för bostadsfasad. Vindar får inte inredas för bostadsändamål.

Gestaltningsprinciper

Den konceptuella idén är att utvidga Stockholminnerstads kvartersstadsstruktur till ett nytt läge utanför de tidigare stadsdelarna och malmarna. Mer i detalj har detta fått till uttryck, i Åstorp, en kvartersstruktur i med sex- till sjuvåningar, kulörmässigt varierande putsfasader och sadeltak med cirka 30 graders lutning. Entré till bostäder sker från gata eller från gården. Entréer till lokaler i bottenvåningarna sker uteslutande från gata. Gårdarna är uppbyggda på terrassbjälklag och ska i största möjliga mån förses med växtlighet. Gårdarna är underbyggda med garage i de båda kvarteren med infarter från Hållövägen respektive Fyrvaktarkroken. Den lägre förskolebyggnadens tak i det norra kvarteret kan med fördel förses med vattenfördröjande växtlighet typ sedum eller motsvarande. Byggnaderna är tänkta att kunna förses med balkonger ut mot Sofielundsvägen, Garagevägen, Hållövägen och Fyrvaktarkroken med ett utskjutande maximalt mått av 1,5 meter och på en höjd av lägst 5,0 meter mellan underkant balkongplatta och mark. Balkonger in mot kvarterens gårdar kan ges ett lägre mått än 3,0 meter mellan underkant balkong och mark, balkongernas djup ska inte överskrida 1,5 meter från fasad.

Förskola

Förskolans entréer nås från Garagevägen, Hållövägen och via gården. Förskolans orientering i stadsdelen, bostadsgårdens storlek och avstånd till park/naturmark, får till följd att förskolan är lämplig för maximalt cirka 70 barn uppdelade på cirka fem avdelningar. Förskolan ska ha en utsläppsgård på minst 40 kvadratmeter per avdelning eller per 14 barn och en vistelseyta på minst 110 kvadratmeter per avdelning eller per 14 barn med placering på kvartersmark. Ovanstående ytreglering ger en yta av cirka 10,7 m^2 per barn.
Förskolegården ska vara av god kvalité vad det gäller utformningen och främja barns lek och lärande.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget genererar förlängningar av de befintliga gatorna Hållövägen och Fyrvaktarkroken. Huvuddelen av gatorna kommer att vara allmänna. Det är endast Fyrvaktarkroken i sin södra del som föreslås vara en kvartersgata.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114



Plan över närområdet, tillkommande kvarter är markerat i mörkgrått, Arkitekter Engstrand och Speek AB.



Perspektiv mot nordväst, Arkitekter Engstrand och Speek AB.

Biltrafik

Lastbilar trafikerar de närliggande gatorna Sofielundsvägen och Garagevägen på sin väg till SL:s servicedepå norr om Åstorp 2. Antal transporter till bostäder, ny- och befintlig depå har i bullerutredningen antagits vara cirka 360 fordon per dygn (ÅDT, årsdygnstrafik, var av cirka 9 procent är tung trafik). HSB har utfört en parkeringsutredning med ett differentierat p-tal med avseende på lägenhetsstorlekar. Med den preliminära lägenhetsfördelningen som grund ger p-talet, 0,6 p/lgh, cirka 150 parkeringsplatser att fördela på de två kvarteren. För att klara parkeringsbehovet kommer kvarteren att underbyggas med källare/garage. Eventuellt skulle fastigheten kunna kopplas till en bilpool och då skulle kravet på p-platser kunna sänkas ytterligare. Kravet på parkeringstal skulle då bli 0,5 p/lgh.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns idag i östvästlig riktning vid Sofielundsvägen och vid Garagevägen är gång- och cykelbana i nordsylig riktning under planläggning. Cykelparkering kommer till stor del att ske i källar- och suterrängvåningarna och behovet är uppskattat till cirka 2,2 cykelplatser per lägenhet. Enligt Trafikkontorets remitterade Cykelplan 2012 bör dessa parkeringstal ses över med tanke på den kraftigt ökade cyklingen och Stockholms ambition att vara en cykelstad i världsklass.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Blåsut ligger cirka 250 m från fastigheten.
Busslinjerna 163 och 193 trafikerar närområdet, hållplatserna ligger på Garagevägen respektive Sofielundsvägen. Busslinjerna trafikerar sträckan Kärrtorp/Sätra respektive Stockholm central/Farsta strand.

Tillgänglighet

Angöring för bilar till bostäder sker från gata och från gård undantaget de två trapphusen vilka försörjer bostadsvåningarna ovanför förskolan. Vid dessa trapphus anordnas handikapparkering på gatan. Entrén till förskolan sker över gården från den minst trafikutsatta gatan, Fyrvaktarkroken, som ligger i stort sett i nivå med gården, via en kort i lutning cirka 1:20. Inlastning till förskoleköket är planerad mot Garagevägen där en lastzon eventuellt kan anordnas. En extra entré till förskolan (eventuell personalentré) är möjlig från Hållövägen. Entréer till handel (centrumanvändning) och bostadskomplement som exempelvis soprum, tvättstugor och cykelförråd med mera sker från gata.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar.
Dagvatten från planområdet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintlig dagvattenservice efter fördröjning i samråd med Stockholms Vatten.
För att lokalt fördröja dagvatten på den egna fastigheten kan växtbäddar, på gårdar, med fördel bevattnas med fastighetens dagvatten.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och kan anslutas.
Område för tillkommande elnätstation skapas inom planområdet.
Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och kan anslutas.

Avfallshantering

Avfallshantering skall ske i enlighet med stadens riktlinjer. Soprummen ska vara tillgängliga för de boende och verksamheterna i fastigheten. De planerade kvarteret kommer att utrustas med soprum med möjlighet till sortering av avfallet. Sop- och källsorteringsrum ska inrymmas i bostadsbyggnaderna.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

Räddningstjänst
Möjlighet till räddningsinsatser ska studeras i det fortsatta planarbetet, genom att tillgodose att byggnaderna inom Åstorp 2 är åtkomliga för räddningsinsatser. Eventuellt kan en alternativ utrymningsväg för de boende behövas. Det måste finnas tillgång på släckvatten vid planområdet.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

En framtida geoteknisk och geohydrologisk undersökning bör påvisa i vilken utsträckning infiltration kan vara ett alternativ för att omhänderta dagvatten. Ju mer vatten som kan omhändertas lokalt med infiltration desto mindre volym krävs för planerat fördröjningsmagasin. Förutsättningen för dagvattenplaneringen i området bör vara att de föroreningar som uppstår till följd av den nya markanvändningen ska tas omhand inom området samt att vattenflödet nedströms programområdet inte ska förändras jämfört med dagens förhållanden. En viktig faktor för att nå detta är att dagvattnets uppehållstid inom området är så lång som möjligt. Genom att öka gröna ytor fördröjs uppehållstiden för nederbörd i området och grönytor har även en avkylande effekt i ett varmare klimat. Gröna väggar och tak kan utredas för att öka mängden grönyta ytterligare.

Genom nedanstående åtgärder bedöms en hållbar dagvattenhantering uppnås för Åstorp etapp 6 och 7:

- Genom en genomtänkt höjdsättning samt grönska på innergårdarna kan en viss mängd dagvatten omhändertas lokalt.
- Hänsyn har tagits till klimatförändringarnas påverkan av nederbörd med en klimatfaktor på 1,2.
- Rening utförs där behov finns samt en fördröjning av dagvattnet sker innan det lämnar fastigheten.
- Vidare utreda om infiltration är möjligt, både vad gäller möjligheter och placering.
- Utreda om det finns föroreningar i mark och utföra sanering vid behov.

Ytterligare åtgärder för att minska påverkan från dagvatten är att:

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

- Vid val av byggmaterial till fasader, tak etc ska obehandlad koppar och obehandlad zink ej användas.
- Undvika att gödsla park- och naturmark, för att minska mängden fosfor och kväve.
- Se till att vatten och snö från hårda ytor, gångvägar med mera, inte avleds till brunnar och ledningar utan infiltreras i bevuxna ytor.
- Vid behov av pumpning av länsvatten under byggskedet ska kontroll av vattenkvaliteten ske och eventuellt behov av rening undersökas innan utsläpp sker till dagvattennät.

Landskapsbild/ stadsbild

Platsen är i dagsläget obebyggd och platsens karaktär kommer att förändras från obebyggd upplags- och parkeringsplats till ett stadsmässigt bostadsområde, sex- till sjuvåningar högt, med lokaler i bottenvåningarna utmed de kringliggande större gatorna, planen möjliggör lokaler i alla byggnader. Genomförandet av planförslaget innebär vidare att området på ett förutsägbart och tydligt sätt avslutas mot de nyligen uppförda kvarteren västerut och mot korsningen Sofielundsvägen och Garagevägen. Bottenvåningarna i de tillkommande husen är planerade för lokaler vilka har möjlighet att skapa en positiv och trevligt bidrag till omkringliggande gator och bebyggelse.

Centralt i det nya området Åstorp ligger Hållövägen och en långsträckt liten skulpturpark, vilken på ett bra sätt håller ihop de nya kvarteren. Vidare sammanlänkar Hållövägen och parken kontakten mellan T-bananstationen Skärmarbrink och de kringliggande bostäderna o Hammarbyhöjden och även kommande bostäder kring Nytorpsgärde med cirka 800 tillkommande lägenheter. Detta sammantaget ger att Hållövägen och övriga tillkommande gator kommer att behöva utrustas och underhållas likt en typisk innerstadsgata, vilket ju också är själva idén med innerstadens utvidgning enligt gällande översiktsplan. I Åstorp finns möjligheter till service och också möjligheten att bedriva en verksamhet på grund av dess kollektivtrafiknära placering och omgivande planer på ytterligare bostäder kring Nytorpsgärde.

Störningar och risker

Buller

Lastbilar som till exempel bromsar, startar, tomgångskör eller accelererar ger ofta upphov till höga ljudnivåer som ställer krav på extra god fasadisolering för närliggande bostäder för att klara riktvärdet 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-35 µg/m^3 (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m^3. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m^3 (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m^3. Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen byggnation på platsen kommer att medföra att miljökonsekvensnormerna överskrids inom planområdet.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn. I dag är tomten obebyggd och inte lämplig för barn att vistas på, parkering och industrimark. I och med ombildandet av fastigheten till bostäder och förskola kommer en bostads- och förskolegård med plats för lek att anordnas och fastigheten öppnas därmed upp för barn. Omsorg ska läggas på utformningen av gårdsytan för att främja användningsmöjligheten för förskolebarn och barn som flyttar in i byggnaderna. Förskolan är lämplig för maximalt cirka 70 barn. Detta på grund av att minsta rekommenderade avstånd till park överskrids enligt översiktsplanen och att förskolegårdens yta inte bör dominera över bostadsgårdens yta och funktion. Förskolegården ska vara av god kvalité vad det gäller utformningen och främja barns lek och lärande.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier

Solstudier framtagna av Arkitekter Engstrand och Speek AB visar att skuggningen av kringliggande bostadshus inte ökar nämnvärt. En del av morgonsolen minskas för fastigheten väster om Fyrvaktarekroken.

Tidplan

Granskning 4:e kvartalet 2015
Antagande 4:e kvartalet 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planbeställaren/fastighetsägaren, HSB bostads AB, ansvarar för planens genomförande. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövning genom planavtal med beställaren.

Huvudmannaskap

Planen omfattar kvartersmark och allmänplatsmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 2002-14055 från 2006-03-16 detaljplan Dp 87075 från 1990-10-01 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållande

Planområdet omfattar del av fastigheten Hammarby 1:1, del av Enskede Gård 1:1 och hela fastigheten Åstorp 2. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

Fastighetsbildning

Bostäder mm

Genom fastighetsbildning mellan Enskede Gård 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Åstorp 2 bildas nya fastigheter för i huvudsak bostadsändamål.

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114

Elnätstation
Genom avstyckning från Åstorp 2 kan en ny fastighet för elnätstation bildas. För infart över kvartersmark till elnätstation kan servitut bildas.

Gata
Genom fastighetsreglering förs mark från Åstorp 2 till Hammarbyhöjden 1:1 för att där utgöra mark för gatuändamål.

Ledningsrätt
Rätten att ha allmänna ledningar (u-område på plankartan) säkras genom ledningsrätt eller avtalsservitut

Gemensamhetsanläggning
Delar av utlagt gatuutrymmet i planområdet ingår idag i befintlig gemensamhetsanläggning, Arholma ga:1, som gator. Anläggningen förvaltas av Blåsuts samfällighetsförening. I samband med marköverföring från Åstorp 2 (kvartersmark) till Hammarbyhöjden 1:1 (gatumark) måste gemensamhetsanläggningen, Arholma ga:1, ändras/omprövas, dvs utrymmesservitut, akt 2011-09312.1, för gemensamhetsanläggningen minskas.

Ekonomiska frågor
Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbetet samt för kostnader för genomförande och iordningställande av kvartersmark inom planområdet.

Tekniska frågor
Vatten och avlopp
Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till befintliga vatten- och avloppsledningar. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området. Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertagas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintligt dagvattenservis efter samråd med Stockholms Vatten.

El/Tele
Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till befintligt el-, tele-, och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom planområdet. Vid projektering ska det utredas om ledningarna kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Jonas Claeson
Planchef

Mattias Olsson
Planarkitekt

Godkänt dokument - Jonas Claeson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2016-01-11, Dnr 2013-11114