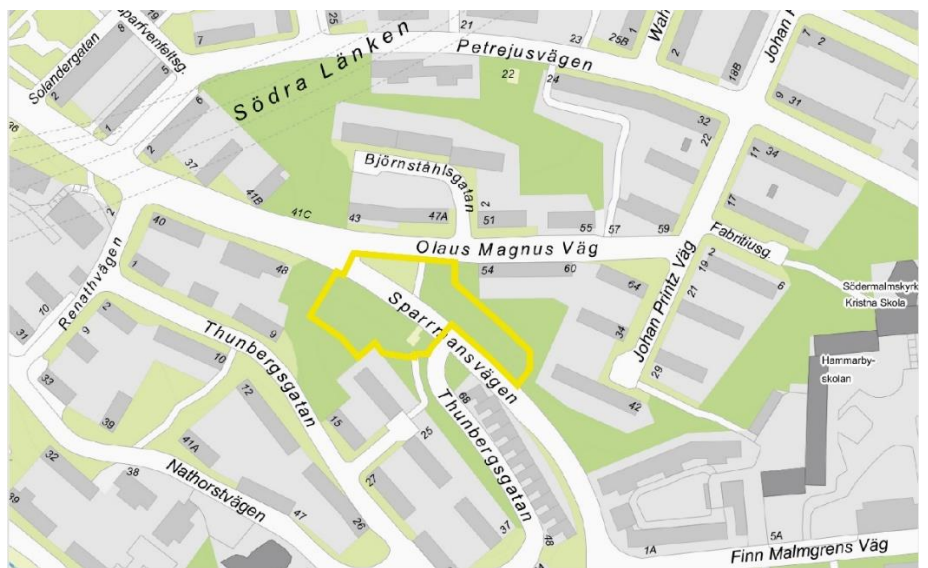


Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten
Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. vid
Sparrmansvägen, i stadsdelen
Hammarbyhöjden i Stockholm, Dp 2021-14117



Planområdet markerat i gult.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder och centrumändamål i ett kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till platsens förutsättningar och till befintlig bebyggelses gestaltning för att skapa en god helhetsverkan. Stråket Olaus Magnus väg – Sparrmansvägen förstärks genom att möjliggöra för lokaler som aktiverar stråket.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggöra två bostadshus i form av lameller om fyra våningar vardera på varje sida om Sparrmansvägen. En lokal på minst 50 m² ska finnas i det västra hörnet för det norra huset. Taken ska utformas som sadeltak och parkering inryms i ett garage under planterbart bjälklag i det södra huset.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Granskning 4 september – 1 oktober 2024

Antagande i SBN november 2024

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	9
Stads- och landskapsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse	18
Park och vattenområden	27
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	33
Gestaltungsprinciper	35
Konsekvenser	37
Undersökning om betydande miljöpåverkan	37
Naturmiljö	38
Miljökvalitetsnormer för vatten	40
Stads- och landskapsbild	41
Kultuhistoriskt värdefull miljö	41
Störningar och risker	41
Ljuförhållanden och lokalklimat	48
Barnkonsekvenser	53
Tidplan	53
Genomförande	53
Organisatoriska frågor	53
Verkan på befintliga detaljplaner	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Ekonomiska frågor	55
Tekniska frågor	56
Genomförandetid	57

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

- *Dagvattenutredning* (Incoord, 2024)
- *Fågelinventering* (Väg & Miljö, 2024)
- *GYF* (Topia, 2023)
- *Naturvärdesinventering* (Zinkonsult, 2023)
- *PM Brandskyddslösning* (Verifire, 2023)
- *PM Geoteknik* (Iterio, 2022)
- *PM Markmiljö* (Iterio, 2022)
- *Projektspecifikt och grönt parkeringstal för Sparrmansvägen* (Stockholms stad, 2023)
- *Trafikbullerutredning* (Structor, 2024)
- *Trafikutredning* (Sweco, 2024)
- *Trädinventering* (SCIOR Geomanagement, 2022)

Övrigt underlag

- *Sol- och skuggstudie* (Varg arkitekter, 2024)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Pitchayan Buachoom på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder och centrumändamål i ett kollektivtrafikhärläge. Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till platsens förutsättningar och till befintlig bebyggelses gestaltning för att skapa en god helhetsverkan. Stråket Olaus Magnus väg – Sparrmansvägen förstärks genom att möjliggöra för lokaler som aktiverar stråket.

Huvuddrag

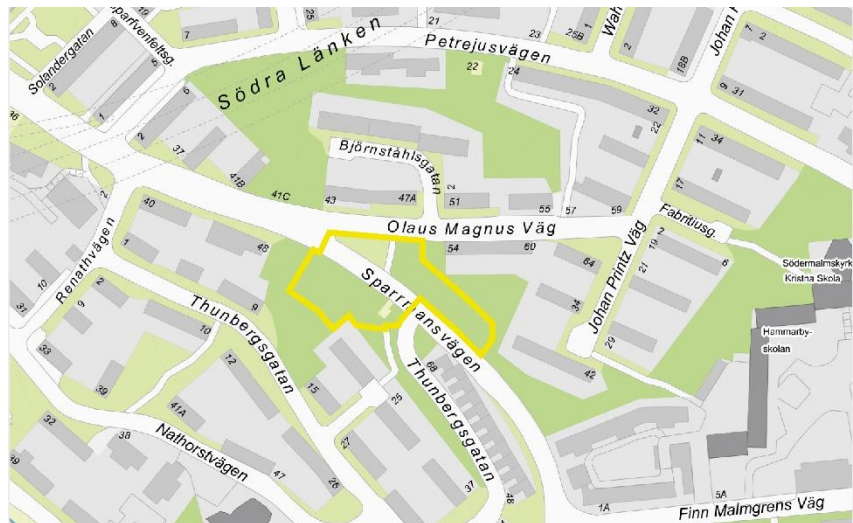
Planförslaget möjliggör två bostadshus i form av lameller om fyra våningar vardera på varje sida om Sparrmansvägen. En lokal på minst 50 m² ska finnas i det västra hörnet för det norra huset.

Taken ska utformas som sadeltak och parkering inryms i ett garage under planterbart bjälklag i det södra huset.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget intill Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt hela fastigheten Hammarbyhöjden 1:12 i stadsdelen Hammarbyhöjden. Den totala arealen för planområdet är cirka 4 600 kvadratmeter. Fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Hammarbyhöjden 1:12 ägs av Stockholms stad.



Karta som visar planområdets avgränsning markerat i gult (Stadsbyggnadskontoret).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Hammarbyhöjden är en smalusstadsdel som karaktäriseras av en öppen bebyggelsestruktur med lamellhus och bevarad grönska mellan husen.

Genom att utveckla stråken Olaus Magnus väg – Sparrmansvägen samt stråket Finn Malmgrens väg – Malmövägen kan kopplingen stärkas mellan Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp. Där komplettering är möjlig längs stråket och vid centrum eftersträvas lokaler i bottenplan. Inom befintlig bebyggelsestruktur är stadsutvecklingsmöjligheterna begränsade men viss kompletteringsbebyggelse är möjlig.

Program

Ett program finns framtaget för Hammarbyhöjden och Björkhagen och godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016, dnr 2012-10147. Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Ur programmet framgår det även att stadsdelarna ska stärkas för att skapa bättre förutsättningar för lokal handel, service och rekreation. Bostadsutvecklingen ska bidra till ökad variation i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad.

Totalt omfattas programmet av cirka 2 700 bostäder samt plats för 10 nya förskolor, en ny grundskola och en ny multisportshall. Planområdet är en del i programområdet.

Korsningen Sparrmansvägen – Olaus Magnus väg är utpekad i programmet som en plats där orienterbarheten i området kan öka. Detta kan uppnås genom att placera bebyggelse vid korsningen, vilket kan resultera i att Sparrmansvägen utvecklas som stadsstråk.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan Pl. 1896 från 1937 och detaljplan Dp 2009-01712. Områdena är utpekade som parkmark respektive som naturområde. Ingen genomförandetid återstår.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2021 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för del av Hammarbyhöjden 1:1, Sparrmansbacke.

Markanvisning

Markanvisning till Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB för cirka 85 bostäder, del av Hammarbyhöjden 1:1, beslutades av exploateringsnämnden den 17 december 2020. Bostäderna avses att upplåtas som hyresrätter.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Naturen inom planområdet och även i omgivande landskap präglas av hållmarker där tall och ek dominerar. Inom vissa områden dominerar hållmarkstallskogar medan det i andra

områden framför allt är blandskogar av ek och tall. I svackor och slänter ner från hållmarkerna kan även annan lövskog förekomma, både med ädellövträd och triviallöv



Planområdets karaktär utgörs av kuperad naturmark med berg i dagen. Här ses en högstubbe norr om Sparrmansvägen (Stadsbyggnadskontoret).



Naturmarken med berg i dagen söder om Sparrmansvägen. Här med ett bredare trädparti (Stadsbyggnadskontoret).

Naturvärden

Inom planområdet har tre naturvärdesobjekt identifierats. Två bedöms ha naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, medan det tredje bedöms ha naturvärdesklass 4, visst naturvärde.

Naturvärdesobjekt A är en hållmarkstallskog med påtagligt naturvärde, klass 3. Objekt B är en parkmiljö med gamla tallar som har visst naturvärde, klass 4. Söder om Sparrmansvägen ligger objekt C som utgör en öppen hållmark omgiven på sluttningarna av en blandskog av främst tall och ek med påtagligt naturvärde klass 3. Delar av inventeringsområdet ligger i ett

område som är utpekad som tallvärdetrakt av Länsstyrelsen i Stockholms län.

Det finns flera värdeelement inom inventeringsområdet. Dessa utgörs främst av döda, stående träd. En högstubbe av en ek som står i södra kanten av naturvärdesobjekt A är det mest framträdande värdeelementet. Den står vid nederkanten av en låg brant som löper längs med södra kanten av naturvärdesobjekt A. Branten som är sydvänd, utgör i sig också ett värdeelement. Branten blir uppvärmd av solen på sommaren och ger ett varmt klimat, vilket kan gynna vissa växter och insekter. Övriga värdeelement utgörs av stående, döda träd samt en tall med vedblotta. I övrigt är det stor brist på död ved i området.



Karta på de olika naturvärdesklasserna och värdeelementen inom planområdet (Zinkonsult).

Rekreation och friluftsliv

Naturmarken i området är kuperad men kan användas som en plats för rekreation och friluftsliv. Det finns inga spår av lek men det kan finnas smitvägar genom naturområdet. Trappan som går i den södra delen av planområdet används för att ta sig mellan Thunbergsgatans övre delar till Sparrmansvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Sparrmansvägen sluttar svagt inom planområdet. På båda sidor om Sparrmansvägen finns berg i dagen som sluttar mot Sparrmansvägen. Berg i dagen täcks med lokalt tunt jordtäckte. Olaus Magnus väg sluttar även svagt inom planområdet.

Jordlagerföljden inom planområdet består generellt av ytligt jorddjup bestående av fyllning på berg eller fyllning med underliggande torv ovan sand på berg.

Ras/skred

Markstabiliteten inom planområdet bedöms vara tillfredsställande.

Markradon

SGU:s radonkarta indikerar förhöjda nivåer av markradon i planområdet. Nivåerna inom planområdet ligger mellan 4,87 ppm och 5,28 ppm.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Då planområdet består av kuperad terräng bedöms ingen risk föreligga avseende höga vattenflöden eller översvämning vid skyfall.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS april 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Dagvatten avleds från planområdet via ett kombinerat ledningssystem till Henriksdals reningsverk. Recipienten för områdets tekniska avrinningsområde är vattenförekomsten Strömmen.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i Hammarbyhöjden består till största delen av tre-fyravånings lamellhus putsade i ljusa färger. Hammarbyhöjden beskrivs som en smalusstad i byggnadsordningen.

Smalusstaden kännetecknas av enhetlighet i skala och husens gestaltning. Bebyggelsen består till stor del av tre våningshus och underordnar sig ofta höjden på trädkropparna. Huskropparna är smala, mellan sju till nio meter, för att möjliggöra genomgående lägenheter. Arkitekturen är sparsmakad med flacka sadeltak eller pulpettak. Färgskalan är sammanhållen, ofta i ljusa nyanser av gulockra, grönt, grått och brutet vit. Slätputs är det vanligaste fasadmaterialet men det förekommer även hårdbränt rött eller gult tegel.

Smalhusstaden kännetecknades av öppna stadsplanemönster med friliggande parallellt ställda byggnader med väl studerade inbördes avstånd för att skapa så goda ljusförhållanden som möjligt. De enskilda byggnaderna placerades ofta med små vinkelförskjutningar mellan gata och hus vilket skapade variation i gaturummen.

Det hantverksmässiga byggandet gjorde att smalhusen varsamt kunde placeras in i naturen på bergknallar mellan bevarade träd. Lokaler för butiker och hantverk koncentrerades till stadsdelarnas torg och huvudstråk. En bärande tanke var att bebygga höjdparter för att hålla dalgångarna fria. Det innebar möjligheter att skapa sammanhängande planmönster med friliggande parallellt ställda hus för att uppnå bästa möjliga ljusförhållanden och gröna stråk mellan stadsdelarna.

Växtligheten nära husen, de breda gaturummen med förgårdsmark och den glesa utplaceringen av byggnaderna gav stadsdelen en påtagligt grön och luftig karaktär, helt i linje med funktionalismens ideal. Naturlandskapet präglades av berghällar och blandad vegetation, främst tall och ek, kompletterad med planterade träd och buskar.



Utkragande balkonger över förgårdsmark i Hammarbyhöjden. Här återfinns oftast fasader i ljus kulör (Stadsbyggnadskontoret).



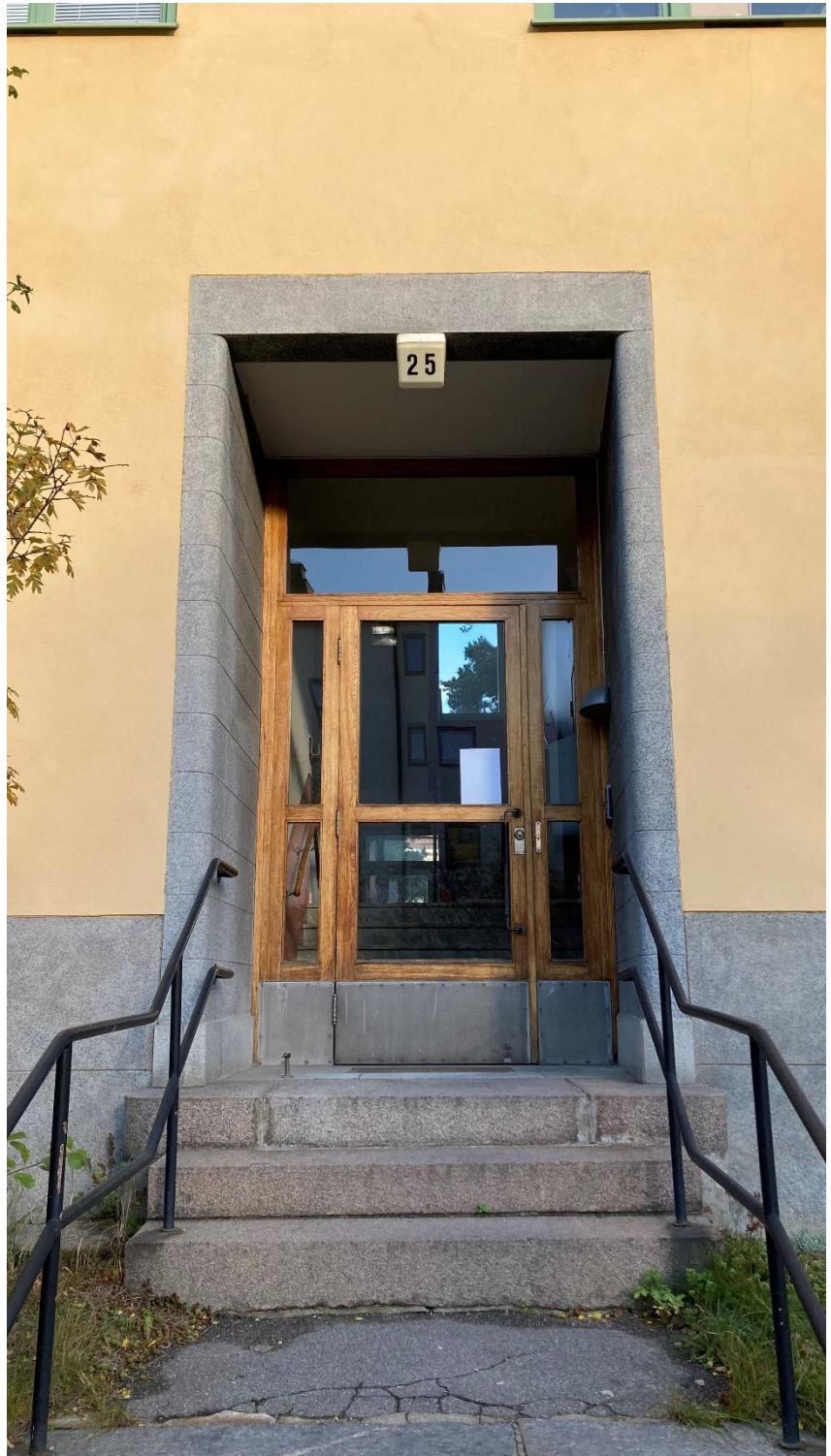
Mörkare fasadkulörer förekommer i Hammarbyhöjden så som huset i bilden ovan (Stadsbyggnadskontoret).



Befintlig bebyggelse i Hammarbyhöjden som har placerats längs med trottoar. Lokaler med generösa glaspartier i bottenvåningen vetter ut mot gatan (Stadsbyggnadskontoret).



Balkonger i Hammarbyhöjden oftast förekommande på endast ena sida av gatan (Stadsbyggnadskontoret).



Exempel på entré med omsorgsfullt utförande och i trä i Hammarbyhöjden (Stadsbyggnadskontoret).

Stads- och landskapsbild

Området intill planområdet består av smalhusbebyggelse från 1930- och 1940-talen. Bebyggelsen är enhetligt utformad med trevåningssmalhus putsade i ljusa färger. Husen är placerade i

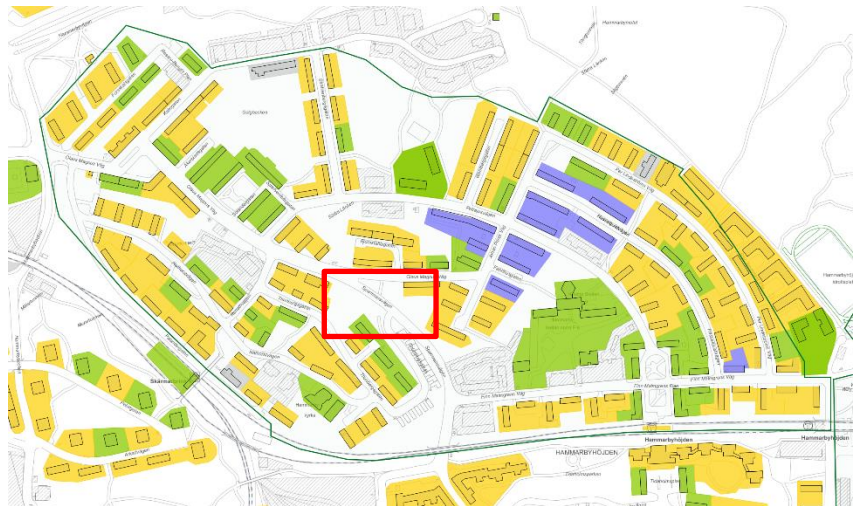
parallella rader i den kuperade terrängen. Under 2019 har området kompletterats med radhusbebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen i Hammarbyhöjden utgörs av kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Dessa består främst av en blandning av gul- och grönklassificerade områden med några inslag av blåklassificerade områden. Blåklassificerade områden omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Grönklassificerade områden innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gulklassificerade områden innebär att miljön bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Planområdet omges främst av gulklassad bebyggelse. Intilliggande fastigheter utgörs av radhusen som inte är kulturhistoriskt klassificerade samt de gulklassade fastigheterna Bromsen och Ekoxen. Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i Stockholms översiktsplan, där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden.



Stockholm Stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta. Grön linje omfattar område av kulturhistoriskt värde. Röd markering avser planrådets ungefärliga geografiska placering (Stadsmuseet).

Kulturlandskap

Hammarbyhöjden byggdes ut 1935-1945. Bebyggelsen är enhetligt utformad med trevåningssmalhus putsade i ljusa färger. Husen är placerade i parallella rader i den kuperade terrängen. Områdets norra och äldsta delar utgör exempel på ett väsentligt brytningsskede i svensk arkitektur och stadsbyggnadshistoria.

Med Hammarbyhöjden ville politiker och planerare åstadkomma ett nytt sunt bostadsområde med mycket ljus, luft och grönska.

Offentlig service

Skola och förskola

Backens förskola ligger cirka 250 meter söder om planområdet.
Skogens förskola ligger cirka 160 meter norr om planområdet.
Ekens förskola ligger cirka 165 meter nordost om planområdet.
Hammarbyskolan norra, F-6 och Kristna skolan, F-9 ligger cirka 200 meter sydost om planområdet.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger vid Gullmarsplan och barnvårdscentral i Hammarbyhöjdens centrum.

Kommersiell service

Tillgången till kommersiell service bedöms som god.
Planområdet ligger nära Hammarbyhöjdens tunnelbanestation med ett utbud av restauranger och matvarubutiker.

Gator och trafik

Gatunät

Sparrmansvägen går genom planområdet. Norr om Sparrmansvägen går Olaus Magnus väg och de båda stråken knyter samman Hammarbyhöjden och Gullmarsplan.

Biltrafik

Strax väster om planområdet löper Nynäsvägen i nordsydlig riktning och i norr ligger Årstatunneln/Södra länken under mark. Från Södra länken och Nynäsvägen nås planområdet enkelt via Hammarby allé/Hammarbybacken till Olaus Magnus väg med förlängningen till Sparrmansvägen som passerar planområdet.

Planområdet Sparrmansbacke är placerat i ett bostadsområde där hastighetsbegränsningen är 40 km/h på huvudgator och 30 km/h på lokalgator. Längs med huvudgatan Sparrmansvägen gäller parkeringsförbud medan det på lokalgatorna Olaus Magnus väg och Thunbergsgatan finns trafikreglering för långsgående kantstensparkering.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråken inom planområdet består av separerade gång- och cykelbanor utmed Sparrmansvägens båda sidor, där cykel leds ner i cykelkörfält väster om korsningen Olaus Magnus

väg. På Olaus Magnus väg öster om Sparrmansvägen leds cykel i blandtrafik.

Cykelbanorna utmed Sparrmansvägen är enkelriktade och har en bredd på cirka 1,5 meter och gångbanelbredden uppgår till cirka 2 meter på gatans båda sidor.

Gångbanorna utmed Magnus Olaus väg, nordöst om planområdet, har en bredd på cirka 1,5 meter på gatans båda sidor.

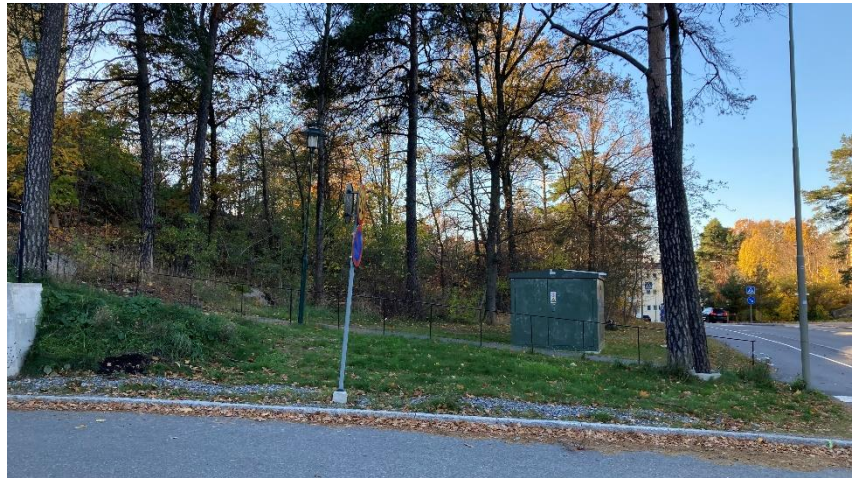
Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg västerut är utpekade som huvudnät i Stockholms stads cykelplan.

I korsningen Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg finns ett oreglerat övergångsställe. Övergångsstället är försett med mittrefug mellan körriktningarna och är tillgänglighetsanpassat med ramper, kontrastmarkering och taktila orienteringsplattor.



Övergångsstället med mittrefug vid korsningen Sparrmansvägen – Olaus Magnus väg (Stadsbyggnadskontoret).

En trappa som övergår i ramp med handledare binder samman befintlig bebyggelse utmed Thunbergsgatan och Sparrmansvägen.



Gångväg med trappa med handledare som går från Sparrmansvägen (i bildens högra kant) upp mot Thunbergsgatan (vänster i bild) (Stadsbyggnadskontoret).

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 450 meter från tunnelbanestationerna Skärmarbrink och Hammarbyhöjden som trafikeras av de gröna linjerna 17 och 18, med turtäthet var 10:e minut under dagtid. I framtiden kommer även den nya tunnelbanestationen för den blå linjen vid Gullmarsplan att nås inom 700 meter. Närmaste busshållplats, Solandergatan, ligger på Olaus Magnus väg, cirka 250 meter väster om planområde. Hållplatsen trafikeras av busslinje 193 och 194, med en turtäthet var 30:e minut nattetid.

Tillgänglighet

Angöring till befintliga bostäder sker från Olaus Magnus väg. Området är kuperat med lutningar i naturmark.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En befintlig elnätsstation finns söder om Sparrmansvägen inom planområdet. Ett skyddsavstånd på 8 meter ska hållas till ny bebyggelse.

Förorenad mark

Länsstyrelsens inventeringar (MIFO) visar att det finns eller har funnits en kemitvätt strax öster om planområdet. Verksamheten använder sig generellt av lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerade lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

Buller, vibrationer

Enligt Stockholm stads bullerkarta är bullervärdena för Sparrmansvägen, 65 – 70 dBA. På Olaus Magnus väg norr om planområdet är bullervärdena något lägre och ligger på 55 – 65 dBA.

Det finns inga nationellt fastställda riktvärden för vibrationer. Enligt Trafikverket får, vid ny- eller väsentlig ombyggnad, vibrationer i bostäder och vårdlokaler uppgå till som mest 0,4 mm/s RMS vägd vibrationsnivå. Värdet gäller för en trafikårsmedelnatt kl 22-06, får överskridas högst 5 ggr/natt.

Det finns inte något nationellt fastställt riktvärde för stomljud. För bostadsrum tillämpar Trafikverket riktvärdet L_{maxF} 32 dBA (gäller för en trafikårsmedelnatt kl 22-06, får överskridas högst 5 ggr/natt) som högsta nivå vid passage. Även Trafikförvaltningen vid Stockholms län tillämpar riktvärdet L_{maxF} 32 dBA som högsta nivå vid passage.

Skyfall

Simulering av maxdjup vid simuleringsslut som visar stående vatten vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 tyder på att det inte finns några riskområden vare sig inom eller runtom fastigheterna. Däremot syns risk för stående vatten norr om Olaus Magnus väg en bit väster om planförslaget.



Skyfallskartering som visar maxdjup vid simuleringsslut, dvs stående vatten, under ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 tillsammans med ungefärligt läge för respektive nybildad fastighet (Incoörd).

Skyfallskarteringen för maxflöden visar även att det finns en höjdrygg/vattendelare på Sparrmansvägen, någonstans mellan det norra och det södra huset, vilket kan föranleda de högre flödena

åt nordväst och sydost. Höga flöden inom planområdet bedöms inte förekomma.



Skyfallskartering som visar maxflöden under ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 tillsammans med ungefärligt läge för respektive nybildad fastighet (Incoörd).

Planförslag

Planförslaget möjliggör två bostadshus i form av lamellhus om fyra våningar vardera på varje sida om Sparrmansvägen. Lokal om minst 50 m² ska finnas i det västra hörnet för det norra huset men möjliggörs i bottenvåningarna för respektive hus. Taken ska utformas som sadeltak och parkering för båda husen inryms i ett garage under planterbart bjälklag i det södra huset.



Illustrationsplan (Topia landskapsarkitekter).

Ny bebyggelse

De två nya bostadshusen på krönet av Sparrmansvägen föreslås utformas som lamellhus i fyra våningar med smala gavlar och

sadeltak. Med sin skala och geometri inordnar de sig i Hammarbyhöjdens typologi. Gaturummet längs Sparrmansvägen, och i förlängningen Olaus Magnus väg, är kantat av bebyggelse från olika tider, med olika skala och uttryck. De två nya byggnaderna stärker områdets helhet och syr ihop det uppbrutna gaturummet. Totalt möjliggör planförslaget för 62 bostäder.

Byggnadernas uttryck är nedtonat med enkla former och symmetrisk placering av fönster och balkonger. Inspirerat av Hammarbyhöjdens befintliga bebyggelse får de sina egna identiteter genom särskiljande detaljering och kulörkomposition.

Förutom bostäder föreslås byggnaderna inrymma en lokal och garage. De nya byggnaderna föreslås ha bottenvåningar med många entréer, stora glasparter och uteplatser mot gata. Detta står i kontrast mot områdets befintliga bostadsbebyggelse som har slutna bottenvåningar.

Två mindre platsbildningar vid byggnadernas gavlar föreslås med tillhörande grönska, sittplatser och cykelparkering vilket skapar förutsättningar för en trivsam och levande gatumiljö där grannar kan mötas.

Fasaderna föreslås i puts med kulörer plockade från områdets palett med ljusa och jordiga toner i gult, vitt och rött där några byggnader sticker ut med kraftigare kulörer.

Det norra huset hämtar inspiration från omkringliggande hus i närområdet medan det södra huset hämtar inspiration från husen i området bakom.



Axonometri på föreslagen bebyggelse. Det södra huset föreslås i en jordnära kulör och det norra huset föreslås i en varm ljus kulör (Varg arkitekter).



Fasadutsnitt för det norra huset (Varg arkitekter).

Komposition av kulör på fasad, fönster och räcken ger byggnaderna sina egna karaktärer.

Innergård föreslås bestå av naturliga material som natursten, stensmjöl och trä och kopplar till naturens egen färgskala på platsen.



Fasadutsnitt för det södra huset (Varg arkitekter).



Visionsbild på stadsrum. Vy från Olaus Magnus väg, riktning söderut (Varg arkitekter).

Den föreslagna bebyggelsen vänder sina entréer mot Sparmansvägen för att befolka gaturummet. Entréerna ska utformas med omsorg och utmärker sig på de föreslagna byggnadernas repetitiva och enkla fasader.

Stora glaspartier i sockelvåningen skapar kontakt mellan gatan och rummen innanför fasaden.

Bostäder i bottenplan med uteplatser mot Sparrmansvägen med syfte att ge liv och variation i gaturummet, föreslås för det norra huset.



Visionsbild på stadsrummet. Vy från Sparrmansvägen, riktning norrut. Här ses även förgårdsmark med uteplatser för det norra huset samt platsbildningen vid det södra huset till vänster i bild (Varg arkitekter).

Intill båda byggnaderna föreslås varsin mindre platsbildning. Platsbildningarna föreslås ha en bearbetad markbeläggning som signalerar att dessa ytor framförallt är till för människor, även om bilar har möjlighet att ta sig fram till garage eller parkering för rörelsehindrad.

Byggnadernas hörn mot platsbildningarna blir synliga i siktlinjer längs gatan och platserna har förutsättningar att bli målpunkter i området.

I norra husets hörn mot platsbildningen föreslås en lokal med möjlighet till uteservering i soligt läge intill en befinnlig talldunge.

I det södra husets hörn mot platsbildningen föreslås ett rymligt mobilitetsrum för de boende med plats för social samvaro. Glaspartier och entréer mot platsbildningarna förstärker kontakten mellan byggnaderna och platsbildningarna.



Platsbildning med skärmtak vid det norra huset och plats för uteservering vid lokal (Varg arkitekter).

Skärmtak föreslås runt hörn som betonar byggnadernas möte med platsbildningarna i kvarteren och skapar rumslighet intill fasaden.



Norra husets fasad mot söder (Varg arkitekter).



Norra husets fasad mot norr (Varg arkitekter).

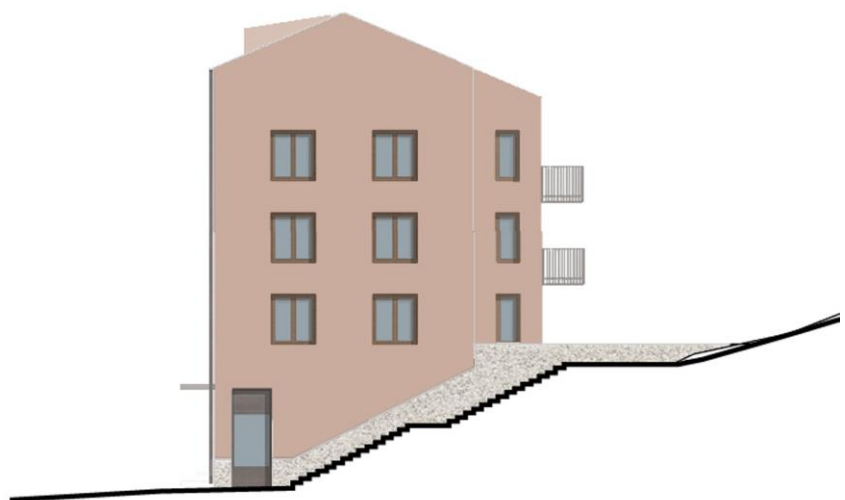
Sockeln för det södra huset, som huvudsakligen är låg och skapar ett intimt möte med gatan, höjer sig vid den södra gavelns hörn och möter skärmtaken. En trappa föreslås koppla samman Sparrmansvägen och innergården vid det södra husets norra gavel.



Södra husets fasad mot norr. Här ses de föreslagna glaspartierna, entréerna mot Sparmansvägen samt trappan vid den norra gaveln till höger i bild (Varg arkitekter).



Södra husets fasad mot söder. Här ses garage med underbyggt planterbart bjälklag och innergård med plats för lek och rörelse (Varg arkitekter).



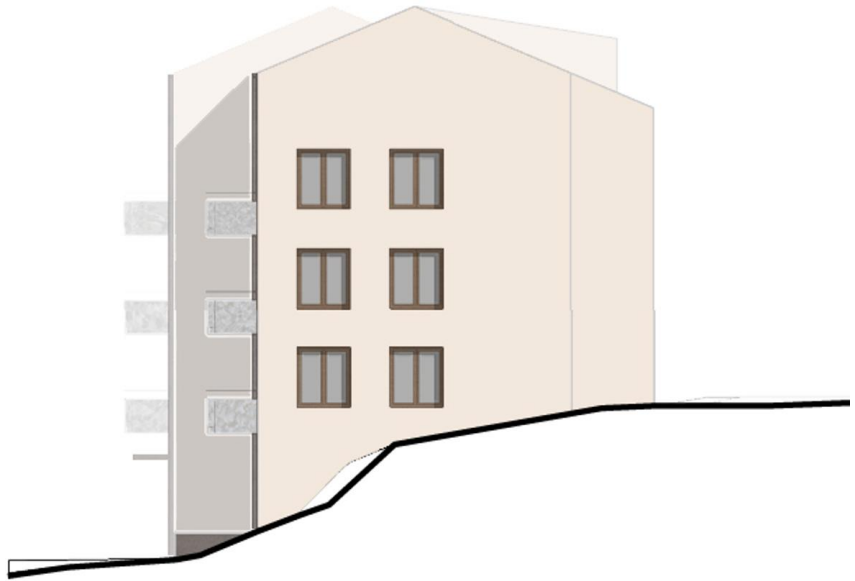
Utsnitt på det södra husets gavel mot norr där trappan och kopplingen mellan allmän platsmark och kvartersmark framgår (Varg arkitekter).



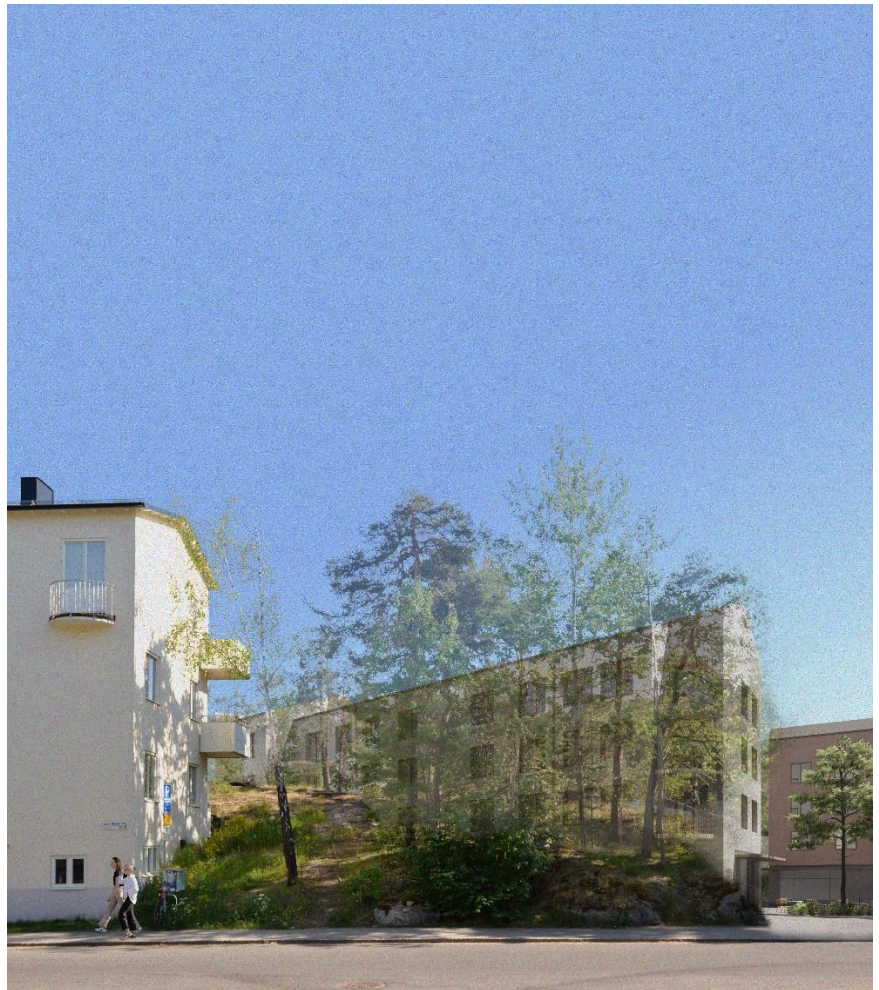
Utsnitt på det södra husets gavel mot söder med infart till parkeringsgaraget och plats för lokal (Varg arkitekter).



Utsnitt på det norra husets gavel mot norr. Här ses plats för lokal som föreslås placeras längs Sparmansvägen (Varg arkitekter).



Utsnitt på det norra husets gavel mot söder (Varg arkitekter).



Perspektiv från Olaus Magnus väg där förslaget syns bakom träden i relation till befintlig bebyggelse till vänster i bild (Varg arkitekter).



Sektion för det norra huset som visar relationen mellan planerad och befintlig bebyggelse. Utsnitt på det norra husets gavel mot norr, sett från Olaus Magnus väg söderut (Varg arkitekter).

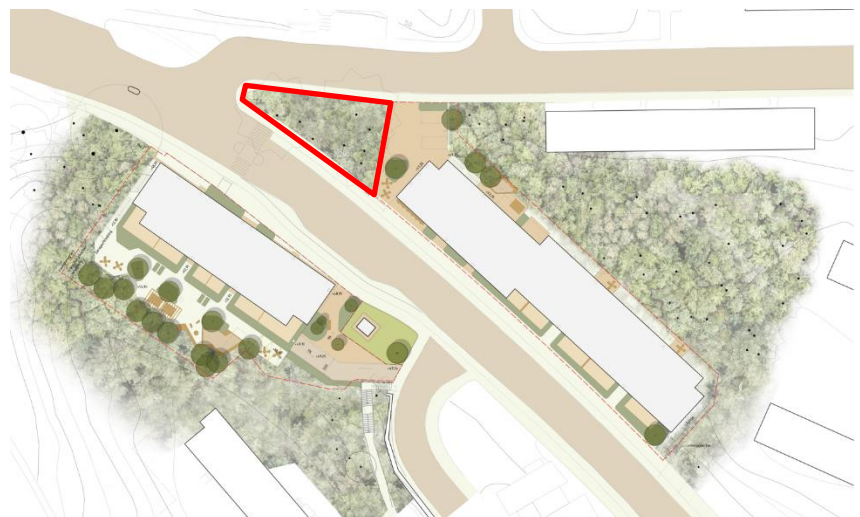
Park och vattenområden

De nya byggnaderna föreslås inkilade i den sluttande naturmarken på var sida om Sparrmansvägen och uteplatserna förhåller sig till den befintliga naturkaraktären på platsen. Vid de båda byggnaderna återfinns de gemensamma uteplatserna en våning upp från gatan. Uteplatserna möter naturmarken på dess befintliga nivå och skapar semiprivata grönskande rum.

Innergården för det södra huset föreslås vara belägen ovan garaget. Där finns det utrymme för både privata och gemensamma uteplatser samt för lek och för vila.

På den norra sidan är husets gemensamma utemiljö mindre och naturen ligger närmare. Där föreslås en tillgänglig gemensam uteplats med lekutrymme för yngre barn. Utöver den gemensamma uteplatsen föreslås ytterligare utgångar från byggnaden som leder rakt ut i naturen.

Kilen som ligger mellan Olaus Magnus väg och Sparrmansvägen föreslås sparas som parkområde.

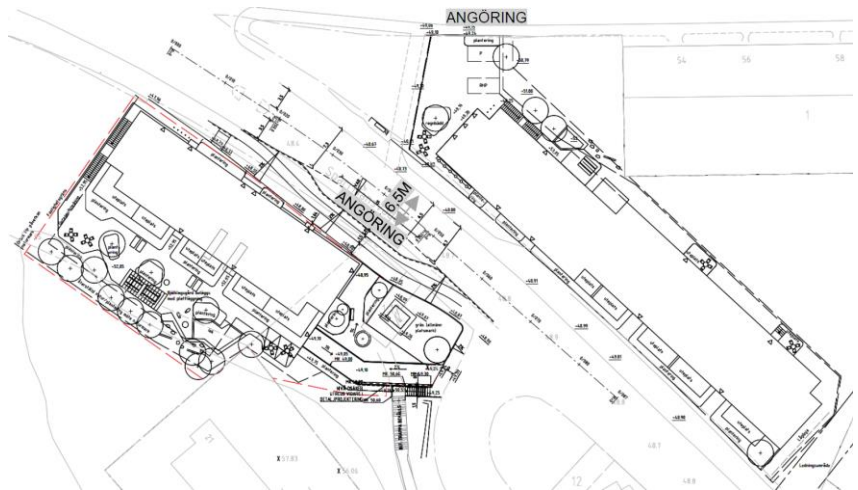


Illustrationsplan som visar de föreslagna husens placering och den naturmark som föreslås sparas markerat i rött (Topia landskapsarkitekter).

Gator och trafik

Gatunät

På Sparmansvägens södra sida, utmed det södra huset, föreslås en ny angöringsficka mellan befintligt övergångsställe och Thunbergsgatan. Del av Sparmansvägen föreslås smalnast till 6,5 meter för att rymma fickan i befintlig sektion. Bredden på angöringsfickan föreslås till 2,75 meter och med en längd på 15 meter.

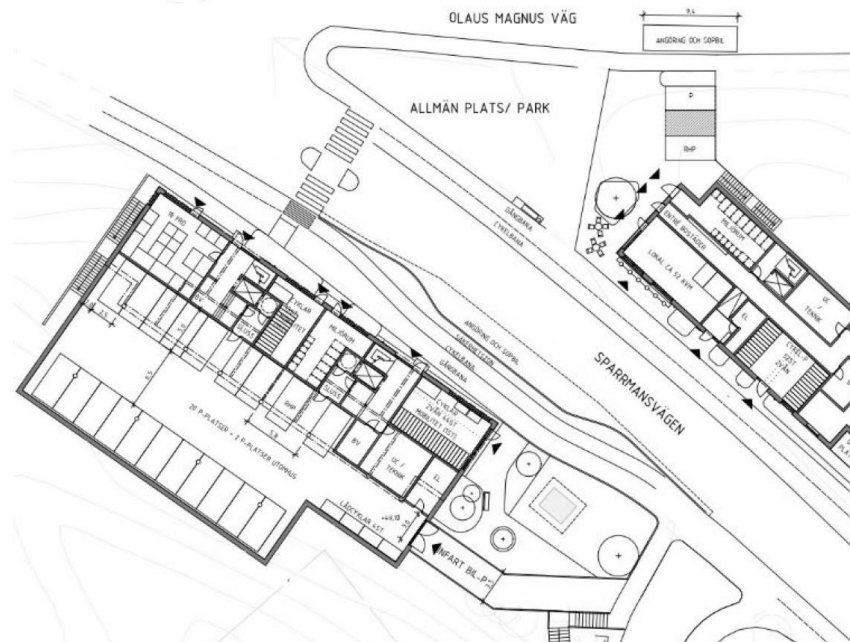


Förslag till ny utformning av del av Sparmansvägen. Gatans bredd minskas till 6,5 meter för att rymma ny angöringsficka (Sweco).

Biltrafik

Angöring för det norra huset sker från Olaus Magnus väg och angöring för det södra huset sker från Sparmansvägen.

Bilparkering för de båda husen föreslås i garage i bottenplan i det södra huset.



Utsnitt ur trafikutredningen som visar föreslagen angöring för det norra huset på Olaus Magnus väg och förslag till angöringsficka med skyddszon för det södra huset på Sparrmansvägen (Sweco).

Utöver p-platserna i garaget möjliggörs även plats för två p-platser utomhus vid det norra huset med infart från Olaus Magnus väg. P-platserna föreslås vara tillgängliga för bilpool och parkering för rörelsehindrad vid behov.

Det grundläggande parkeringsbehovet för projektet har beräknats utifrån det projektspecifika parkeringstal som tilldelats området. Parkeringstalet baseras på fastighetens läge i förhållande till kollektivtrafikens stamnät, avstånd till city, tillgång till lediga parkeringsplatser på tomtmark i området samt tillgång till service och andra urbana aktiviteter. Stadens bedömning är att det lägesbaserade parkeringstalet för bostäder uppgår till 0,45 bilparkeringsplatser per lägenhet.

Parkeringsbehovet, baserat på den preliminära BTA:n, uppgår för det södra huset till cirka 9 platser och för det norra huset till cirka 22 platser, vilket ger ett totalt parkeringsbehov på 31 parkeringsplatser för bil, inklusive besöksparkering.

BYGGNAD	PARKERINGSTAL	10 % BESÖKSPARKERING	ANTAL LÄGENHETER	P-BEHOV BOSTÄDER
SÖDRA HUSET	0,45/lgh	(0,1*0,45)/lgh	18 st.	8,1 + 0,81 = 8,91 platser
NORRA HUSET	0,45/lgh	(0,1*0,45)/lgh	44 st.	19,8 + 1,98 = 21,78 platser
TOTALT			62 st.	31 platser

Sammanställning av det grundläggande parkeringsbehovet för bil (Sweco).

I stadens parkeringsnorm lyfts möjligheterna till reduktion av det grundläggande bilparkeringsbehovet genom frivillig implementering av mobilitetstjänster. Genom att skapa förutsättningar till ett mer hållbart resande för de boende i området minskar behovet av privatägda bilar och motiverar till att i stället välja mer hållbara färdssätt.

Åtgärder som föreslås i ambitiöst paket är bland annat en bilpool där byggaktören ordnar attraktiva parkeringsplatser och täcker den fasta månadskostnaden för lägenhetsinnehavaren i minst fem år, subvention av kollektivtrafik, erbjudande om personlig resecoach, leveransskåp med kylmöjlighet, ett attraktivt cykelrum i markplan inklusive cykelpool, cykelfaciliteter samt besöksparkering nära entréerna.

Bilparkering med åtgärds paket ambitiöst kan ge en maximal rabatt på 25 %, vilket innebär att parkeringsbehovet för boende minskar med sju parkeringsplatser till 21 platser.

Besöksparkeringen påverkas inte av åtgärderna enligt Gröna p-tal, vilket ger ett totalt parkeringsbehov på 24 platser.

BYGGNAD	PARKERINGSBEH OV GRUND, BOENDE	PARKERINGSBEH OV GRUND, BESÖKANDE	ÅTGÄRDS PAKET AMBITIÖST 25 %
SÖDRA HUSET	8,1	0,81	$6,075 + 0,81 =$ 6,885 platser
NORRA HUSET	19,8	1,98	$14,85 + 1,98 =$ 16,83 platser
TOTALT			23,715 platser

Sammanställning av parkeringsbehovet efter reduktion genom implementation av åtgärds paket ambitiöst (Sweco).

I arbetet med planförslaget har stor vikt lagts på platsförhållandena för att undvika intrång på naturmark, intilliggande grannfastighet samt att bevara de skyddsvärda träden. Efter övervägande bedöms därför att fler parkeringsplatser eller ett garage under det norra huset inte är lämpligt.

För att värna om stadens biologiska mångfald och naturvärde föreslås 22 parkeringsplatser i planförslaget. Det innebär ett mindre avsteg från parkeringstalet men bedöms genomförbart. Vid bygglovsprövning gäller de aktuella riktlinjerna för parkering och mobilitet för utformningen av området.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringstal för bostäder uppgår till tre platser per 100 kvm ljus BTA (inkl. besöksparkering). Den totala ytan för detaljplanen uppgår till 6 475 kvm BTA, varav 4 767 kvm utgörs av ljus BTA.

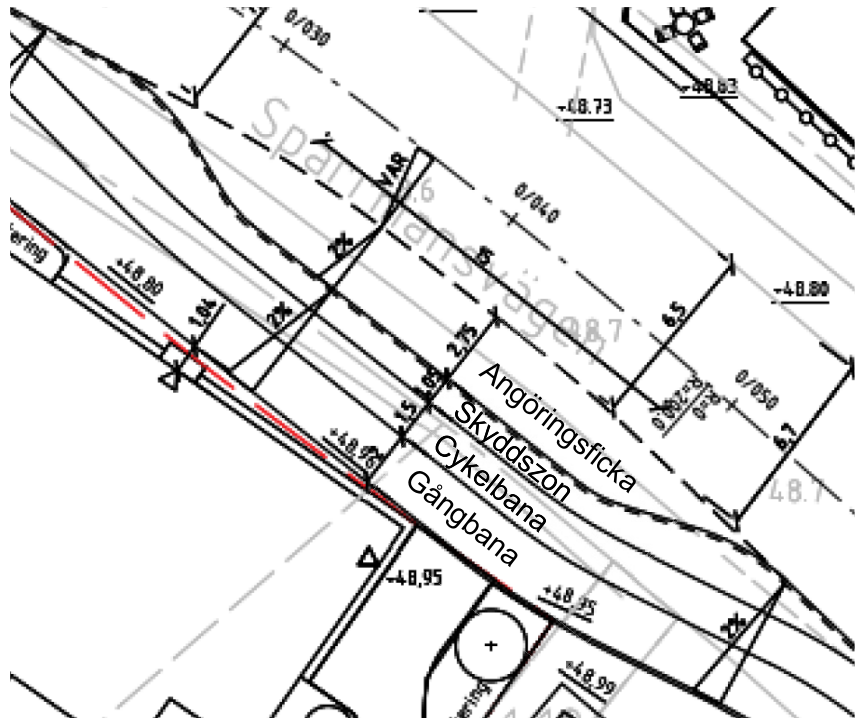
Parkeringsbehovet för cykel uppgår till totalt 143 platser.

BYGGNAD	LJUS BTA BOSTÄDER	P-BEHOV BOSTÄDER
SÖDRA OCH NORRA HUSET	4 767 kvm	143,01 platser
TOTALT		143 platser

Sammanställning av parkeringsbehovet för cykel (Sweco).

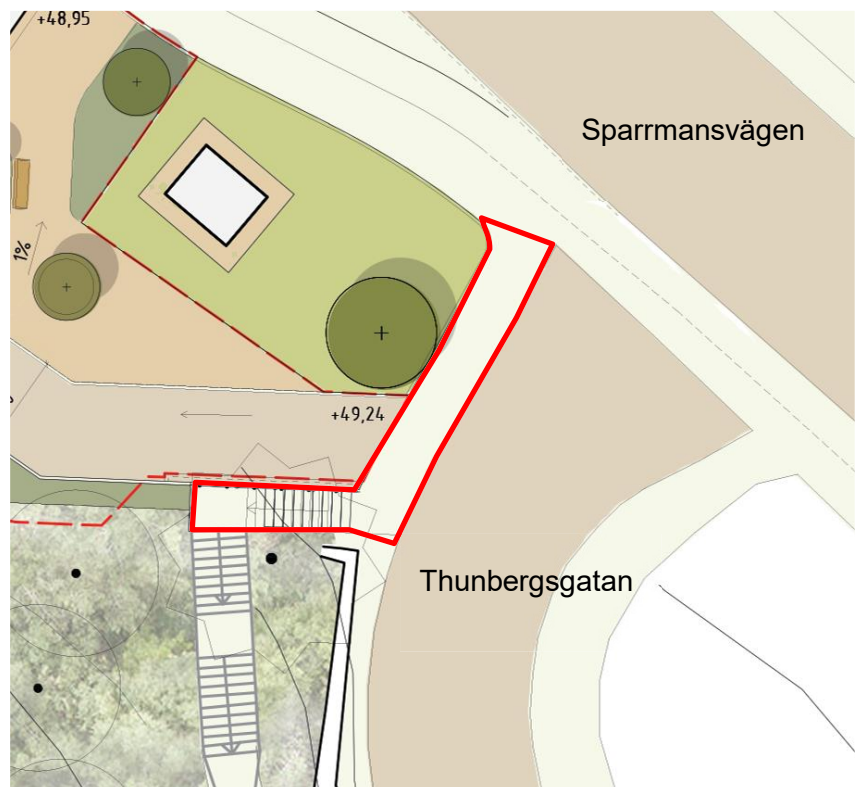
Den separerade gång- och cykelbanan utmed det norra huset på Sparrmansvägen föreslås bibehållas i befintlig utformning. På gatans södra sida, utmed det södra huset, föreslås en ny angöringsficka mellan befintligt övergångsställe och Thunbergsgatan. Gatan smalnas av till 6,5 meter för att rymma fickan i befintlig sektion.

För att undvika dörruppslag mot cykelbanan föreslås en skyddszon på 1 meter mellan angöringsfickan och cykelbanan. Gång- och cykelbanan får en justerad linjeföring för att rymma angöringsfickan och föreslås återgå till befintligt strax nordväst om övergångsstället över Sparrmansvägen. Därmed ges plats åt en väntyta mellan cykelbanan och övergångsstället, vilket förbättrar trafiksäkerheten och tillgängligheten för de oskyddade trafikanterna. Bredd på cykelbana och gångbana vid det södra huset föreslås till 1,5 meter och 2 meter.



Förslag på utformning av plats för gång- och cykeltrafik vid angöringsfickan (Sweco).

Kopplingen mellan Thunbergsgatan och Sparrmansvägen vid den befintliga trappan vid det södra huset föreslås ledas om ut på en trottoar vid Thunbergsgatan och vidare mot Sparrmansvägen.



Förslag till ny koppling mellan Thunbergsgatan och Sparrmansvägen i

röd markering (Topia landskapsarkitekter).

Tillgänglighet

För det norra huset kommer angöring till bostäderna att ske från Olaus Magnus väg. För det södra huset kommer angöring till bostäder att ske från Sparmansvägen. Gårdar lutar 2% bort från byggnaderna. Den generella lutningen på de övriga ytorna är 2%. Det förekommer en lutning på 4,5% vid infart till garaget.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området. Ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

El/Tele

El och tele finns utbyggt i området. Ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

Energiförsörjning

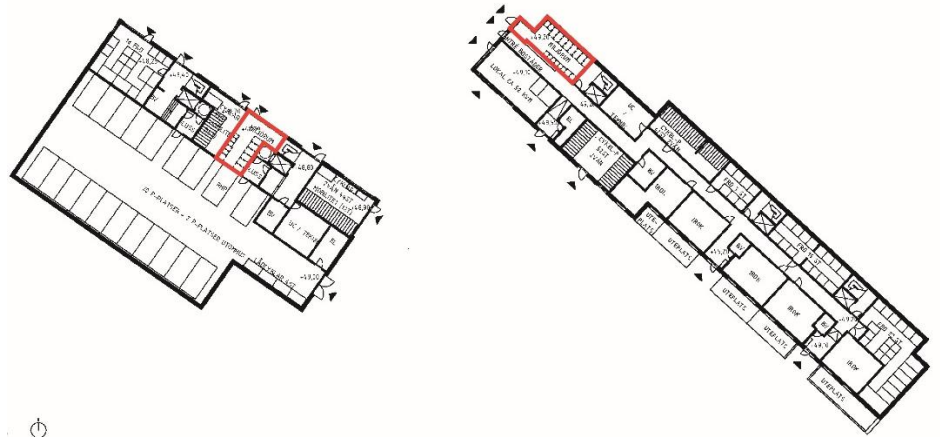
Energiförsörjning finns i utbyggt ledningsnät vilket ansluts till fastigheterna.

Avfallshantering

Miljörum föreslås i bottenvåningarna i respektive hus.

Avfallshantering för det norra huset hanteras via Magnus Olaus väg, där en ändamålsenlig plats för angöring och sop- och avfallshantering anordnas som kantstenparkering. Därifrån uppgår dragvägen till cirka 15 meter och löper över den nya fastigheten.

Avståndet mellan trapphus 1 och miljörummet i det södra huset är 12 meter. Avståndet mellan trapphus 2 och miljörummet i det södra huset är 10 meter. Avfallsfordon som kör längs Sparmansvägen från nordväst ska använda angöringsfickan som uppställningsplats för sophämtning för det södra huset. Dragvägen mellan miljörummet och sopbilen uppgår till cirka 10 meter.



Röd markering visar miljörummens föreslagna placeringar i respektive hus (Varg arkitekter).

Räddningstjänst

Räddningstjänstens ingripande kan förväntas inom 10 minuter.

Utrymning sker genom fönster vilket förutsätter hjälp av räddningstjänsten.

Utrymningsvägar utgörs av trapphus samt fönsterutrymning med hjälp av räddningstjänsten. I markplan kan fönsterutrymning tillämpas utan hjälp av räddningstjänsten. I norra huset krävs att lägenheter i markplan har möjlighet till utrymning via dörr till uteplats och vidare till gata, alternativt att korridoren utformas som utrymningsväg i egen brandcell. Från utrymnen där endast tillfällig vistelse kan förväntas, t.ex. förråd, teknikrum, soprum etc. accepteras endast en utrymningsväg även om det i många fall finns tillgång till två utrymningsvägar. I garaget i det södra huset finns tillgång till två utrymningsvägar via trapphus vilket krävs pga. garagets storlek. Lokal i markplan från norra huset utformas i detta skede med endast en utrymningsväg direkt till det fria, vilket accepteras för lokaler upp till 30 personer och utrymningsvägen är överblickbar från hela lokalen. I annat fall kan ytterligare utrymningsväg tillskapas i bakkant av lokalen mot entré till bostäderna vilket inte påverkar byggnadens yttre.

I markplan från bostäder får utrymning tillämpas utan räddningstjänstens ingripande. Fönstrets underkant får vara belägna högst 2 meter över marknivån utanför och om möjlighet till utrymning i övrigt ges på ett tillfredställande sätt.

I övriga plan från bostäder får utrymning tillämpas men kräver hjälp av räddningstjänsten. För utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar ska fönstrets underkant,

balkongräcke eller liknande vara beläget maximalt 11 meter ovan marknivån, och för utrymning med höjdfordon får öppningens underkant ligga högst 23 meter över marknivån. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar eller höjdfordon förutsätter att uppställningsplats dimensionerad för räddningstjänstens utrustning finns.

Gestaltningsprinciper

I samklang med områdets dominerande bostadsbebyggelse är de nya volymerna utformade som fristående lameller i fyra våningar.

Byggnaderna har sadeltak och smala gavlar och bildar ett gavelmotiv som är synligt och bekant i området.

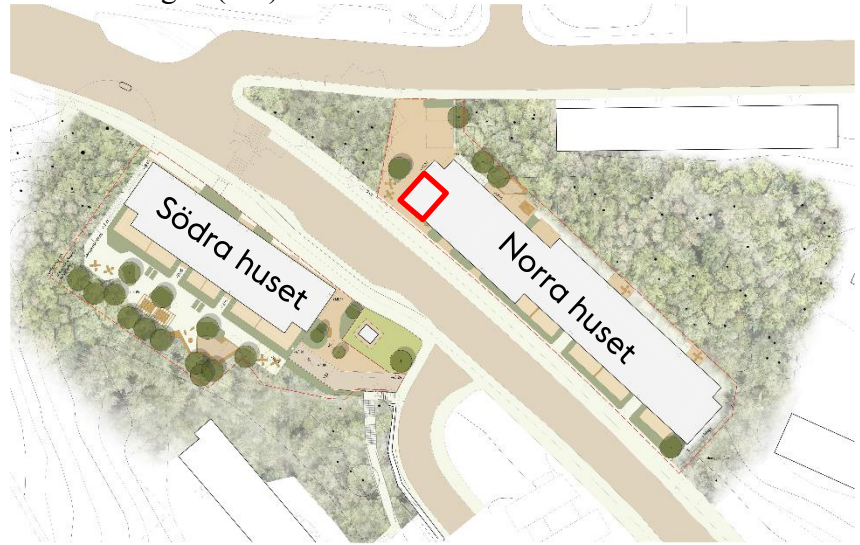
Volymernas fyra våningar är tydligt läsbara i fasad. De putsade fasaderna landar på låga socklar mot gatan och fasaderna har en enkel indelning med symmetrisk placering av fönster och balkonger.

Liksom områdets befintliga byggnader har de två nya byggnaderna en sammanhållen skala och geometri men särskiljer sig i detaljering. De får sina egna karaktärer genom till exempel omsorgsfullt utformade skärmtak och entréer.

Bebyggelse

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder (B), centrumändamål i bottenvåningarna (C1) och elnätsstation med högsta nockhöjd på 3,5 meter (E1). Bottenvåningarna ska ha en höjd om minst 3,6 meter (f5) med syfte att möjliggöra för eventuella lokaler. Detaljplanen reglerar även att det ska finnas centrumändamål med en minsta yta om 50 kvm i den norra byggnadens västra hörn (C2). Detta för att aktivera stråket Sparrmansvägen. Där lokal för centrumändamål finns ska det i fasad markeras genom avvikande material och/eller kulör i

bottenvåningen (f12).



Illustrationsplan. Markering i rött som tydliggör norra husets västra hörn (Topia landskapsarkitekter).

Högsta nockhöjd för bostadshusen i meter över angivet nollplan regleras till 66,7 meter och medger byggrätter om fyra våningar på vardera sidan om Sparmansvägen. Föreslagen bebyggelse syftar till att möta befintlig skala i Hammarbyhöjden som är mellan tre och fyra våningar.

Taklutningen regleras till 20-25 grader samt ska utformas som sadeltak (f11) med syfte att behålla taklandskapets karaktär i Hammarbyhöjden som framförallt utgörs av sadeltak.

Balkonger tillåts ej mot gata för det södra huset (f8). Regleringen syftar till att ha ett konsekvent balkongutförande där det i Hammarbyhöjden mestadels finns balkonger som sträcker sig mot ena sidan av gatan. Inglasade balkonger tillåts inte för balkonger som vänds mot gata (f2). Balkongerna för det norra huset ska ha ett djup om max 1,4 meter från fasad och en bredd om max 2,6 meter (f9) för att inte sticka ut för mycket från fasadliv samt för att ha liknande dimensioner i Hammarbyhöjden.

Den nya bebyggelsens skala och omfattning ska anpassas och förhålla sig till stads- och landskapsbilden för att säkerställa att de nya byggnadskropparna harmonierar med omgivande bebyggelse och tillför ett arkitektoniskt värde till området.

Bostadsentréer ska vändas mot gata (f3) med syfte att aktivera bottenvåningen med liv och rörelse. Entrépartier ska utföras omsorgsfullt och i trä (f4) se exempel under avsnitt Befintlig bebyggelse. Det södra husets sockelvånings fasad mot GATA ska

i huvudsak utformas i enlighet med illustrationen på sid. 24 i planbeskrivningen (f6). Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa så att sockelvåningens fasad mot Sparrmansvägen inte upplevs som stängd och sluten. Illustrationen på sid. 24 visar förslag på uppglasade entréer samt avvikande material och kulör för en del av den södra delen av sockelvåningen.

Förslaget ska möta befintlig bebyggelsekaraktär i Hammarbyhöjden vilket innebär att fasad ska vara i puts och i liknande ljus kulör som befintlig bebyggelse i närområdet (f1). Se avsnittet om befintlig bebyggelse där bebyggelsekaraktären i Hammarbyhöjden beskrivs.

För att det inte ska bli några höga ojämnheter mellan naturmark och förslagets kvartersmark föreslås att marknivån, vid markerade platser, ska möta nivå för angränsande mark och berg med max 0,5 meter nivåskillnad (n1).

Marken för det södra husets innergård får byggas under med planterbart bjälklag för att möjliggöra för ett garage. Högsta höjd för bjälklag i meter över nollplanet regleras till 53 meter. Stödmurar medges på det planterbara bjälklaget till en höjd om maximalt 1 meter. Parkering medges inte.

För att behålla taklandskapets karaktär ska teknikutrymmen vara placerade med minst 8 meters indrag från gavel och 0,5 meter från fasad mot gata. Teknikutrymmen får inte överstiga byggnadersnockhöjd (f10). Teknikutrymmena föreslås ligga i vindsplan där vind inte får inredas för bostad (f7).

Omgivande miljö, park, gaturum
In- och utfart får inte finnas mot Sparrmansvägen av trafiksäkerhetsskäl.

Parkering får finnas på prickmark i den norra delen av planområdet, vid Olaus Magnus väg. Syftet med denna reglering är att uppnå tillgänglighetskraven.

För att få plats med angöringen för det södra huset behöver Sparrmansvägen (GATA) breddas. Detaljplanen reglerar även en liten bit gata som sträcker sig från Sparrmansvägen till infarten till parkeringsgaraget. Detta för att kunna fastighetsbilda det södra området. Övrig yta som regleras är parkmark (PARK).

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

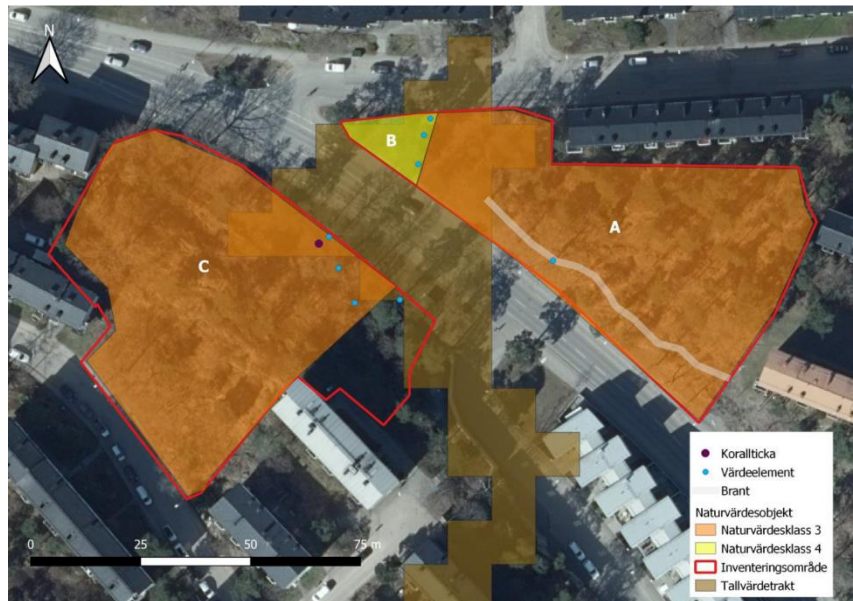
De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget medför att berg i dagen och naturmark med värdeelement försvinner. Delar av planområdet som kommer tas i anspråk av föreslagen byggnation är utpekade som tallvärdetrakt, vilket innebär att livsmiljö för arter knutna till tall och barrskog kommer att minska.

Planområdet ligger i utkanten av det område som är klassat att ha starkt spridningssamband för barrskogsarter. Att uppföra föreslagen bebyggelse bedöms endast få mindre effekt på spridningen av barrskogsarter.

Planområdet ligger inom ett område som är utpekade med ett svagt spridningssamband för arter beroende av ädellöv. Att bebygga delar av området enligt förslaget bedöms ha en liten negativ påverkan på arter som lever i ädellövskogar.



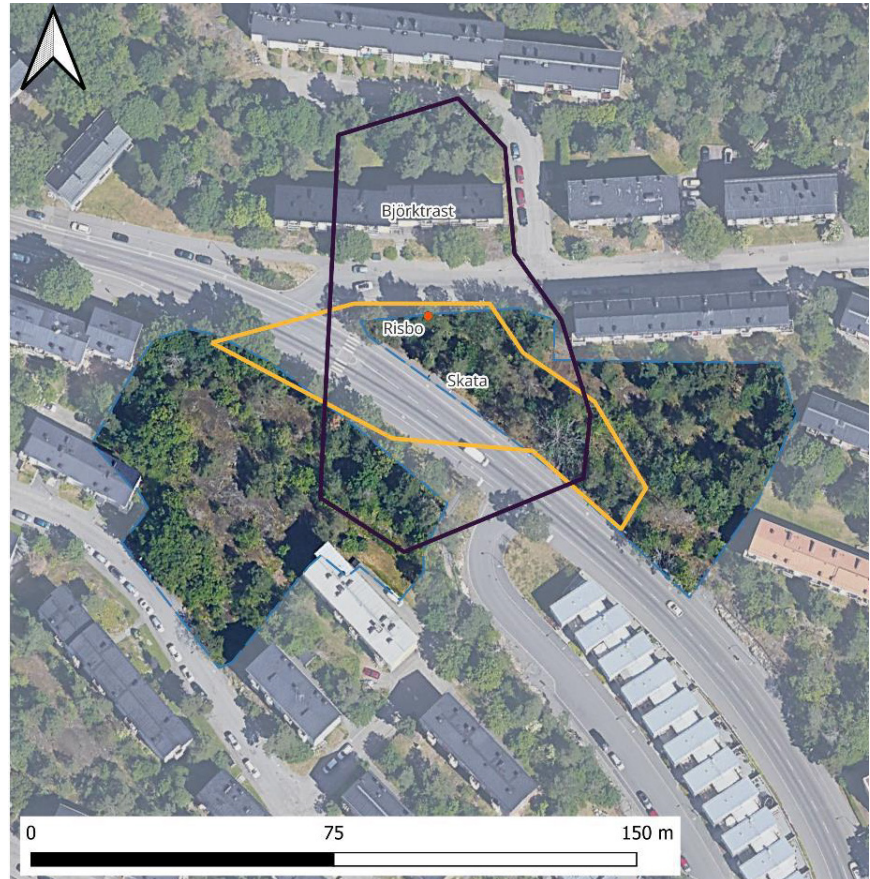
Karta på det inventerade området där det har upptäckts korallticka och värdeelement i form av bland annat döda träd (Zinkonsult).

En fågelinventering som gjorts under den huvudsakliga häckperioden april-juni noterade totalt 17 fågelarter, varav åtta är prioriterade fågelarter. Artsammansättningen bedöms som typisk för miljön och utgörs av arter vilka kan utnyttja en rad olika biotoper samt är mindre känsliga gentemot mänskliga störningar. Flertalet av de 17 påträffade arterna bedöms ha häckmöjligheter inom eller i anslutning till planområdet. Bland de prioriterade fågelarterna har även sädesärla och tornseglare möjlighet till häckning i anslutning till bland annat byggnader.

Björktrast och skata är två av de prioriterade fågelarterna som bedöms ha revir inom eller i anslutning till planområdet. Björktrast visar på utnyttjande av miljöer som till stor del även är utanför planområdet. Det bedöms sannolikt att arten häckar utanför planområdet. Populationsminskningen av björktrast innebär att arten är klassad som NT (nära hotad) och kan komma att påverkas av skogsbruksåtgärder. Skata visar på noterad häckning i form av ett risbo i en tall i utkanten av planområdet. Arten har haft en måttligt negativ populationstrend sedan år 2003. Björktrast och skata uppnår utifrån dessa kriterier inte en tillfredsställande nivå och ska därmed prioriteras i vidare artskyddsarbeten.

Vid exploatering där häckmiljöer påverkas, såsom röjning av träd och buskar, ska detta göras utanför den huvudsakliga häckperioden april – juni för att undvika störningar eller skador,

och därmed uppstår inga konflikter gentemot delar av artskyddsförordningen.



Estimerade revir som har påträffats under fågelinventeringen. Björktrast i svart markering och skata i gul markering. Risbo använt av skata markerad med röd prick. Inventeringsområdet i blå markering (Väg & miljö).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Dagvattenlösningarna föreslås anpassas till de förhöjda PAH-halterna genom att avlägsna föroreningen i samband med byggnation, alternativt utformas täta.

Med ovannämnda förslag bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Sparrmansvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via

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

Stads- och landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området förändras. Förändringen är i linje med översiktsplanens intentioner för utvecklingen av området. Förslaget är framtaget i ett väl avgränsat område där förändring och stadsutveckling är önskvärd. Förslag till ny bebyggelse får en underordnande karaktär likt det som karaktäriseras i Hammarbyhöjden idag. Form och innehåll har tydliga likheter med de närliggande flerbostadshusen. Den nya bebyggelsens placering och utformning bidrar till att förtydliga stråket mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjdens centrum. Förslaget bidrar även till att förstärka karaktären av en lokal stadsgata, med entréer och möjlig lokal mot Sparmansvägen. De stadsbyggnadsprinciper som tagits fram under processens gång ligger till grund för på vilket sätt stads- och landskapsbilden förändras.

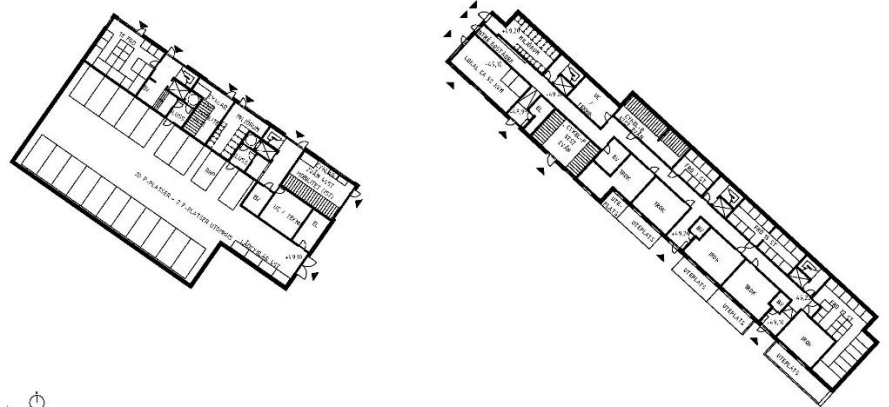
Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Förslag till ny bebyggelse anpassar sig till den höjd som råder i närområdet samt beaktar viktiga naturvärden som finns på platsen. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning och fasadmateriell regleras i plankartan. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att tillskapa ett tillägg som harmonierar med befintlig bebyggelse. Tillägget sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturarhistoriskt värdefulla miljön i området.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

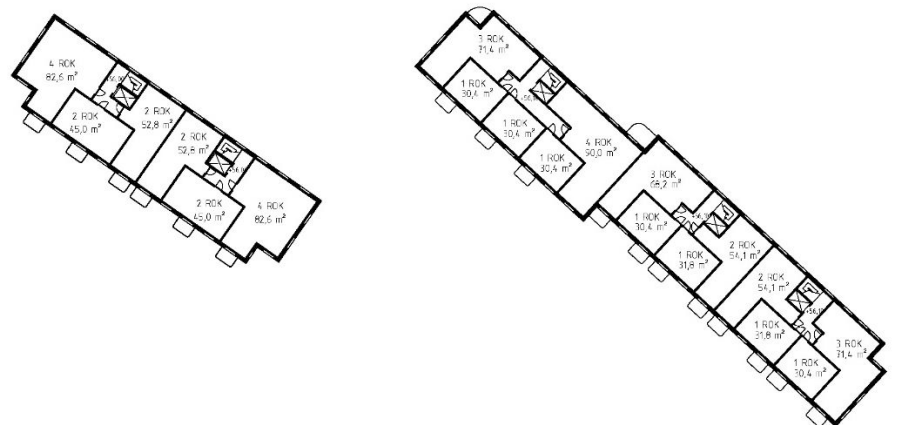
Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 64 dBA ekvivalent ljudnivå för fasader som vetter mot Sparmansvägen. Med föreslagen planlösning bedöms riktvärden (65/60 dBA Leq) klaras för stora (lgh >35 m²) och små (lgh <35 m²) lägenheter förutsatt att de större lägenheterna planeras så att hälften av bostadsrummen orienteras mot luddämpad sida. Riktvärden för luddämpad sida uppfylls för fasaderna som är orienterade bort från Sparmansvägen.



Planlösning för våning 1 (Varg arkitekter).

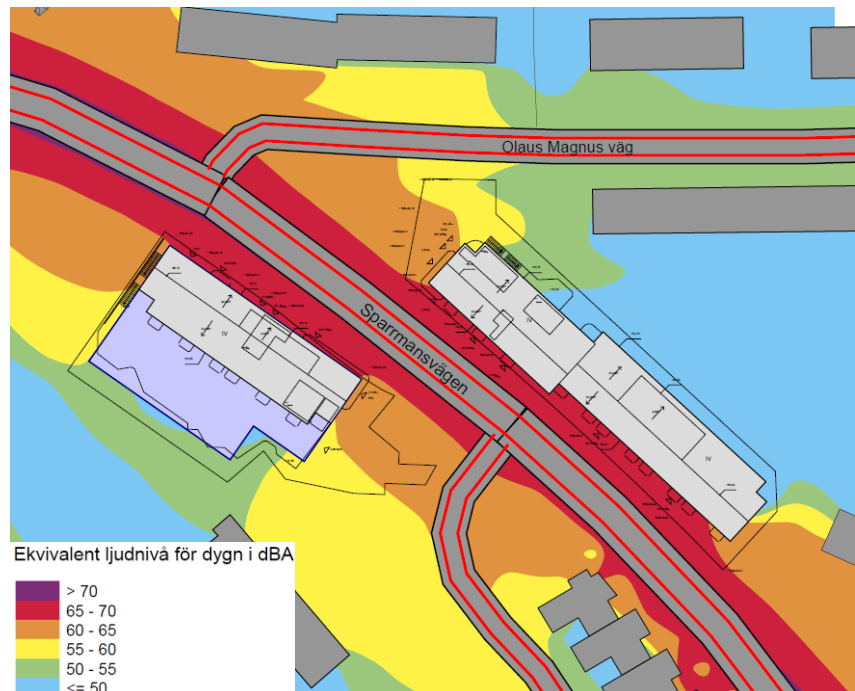


Planlösning för våning 2 (Varg arkitekter).

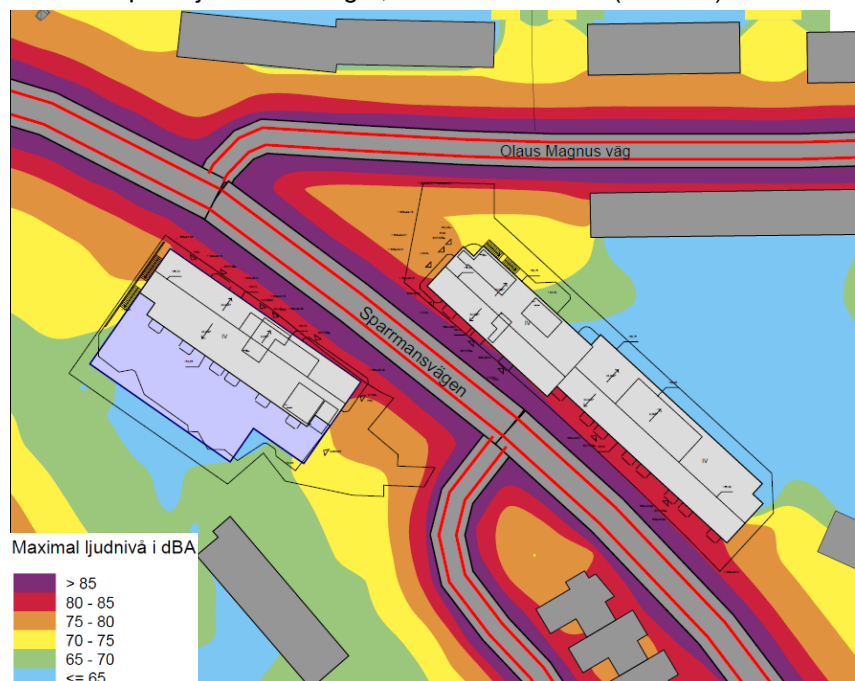


Planlösning för våning 3 och 4 (Varg arkitekter).

Flerbostadshuset exponeras för buller från alla riktningar, men ytorna belägna bort från Sparrmansvägen klarar riktvärdena för dygnsekvivalent ljudnivå (högst 50 dBA) och maximal ljudnivå (högst 70 dBA). Det är endast där det är möjligt att ha en eller flera gemensamma tyst uteplatser.



Utsnitt ur bullerkarta med tillhörande legend för dygnsekvivalent ljudnivå för framtidsprognosår 2040 för väg och framtidsprognosår 2050 för spår. Ljudutbredning 1,5 meter över mark (Structor).



Utsnitt ur bullerkarta med tillhörande legend för maximal ljudnivå för framtidsprognosår 2040 för väg och framtidsprognosår 2050 för spår. Ljudutbredning 1,5 meter över mark (Structor).

Uppmätt ljudeffekt från elnätsstationen bedöms inte ha någon bullerpåverkan på de planerade flerbostadshusen.

Då byggnaderna grundläggs i berg eller på fast morän är risken för komfortvibrationer överskridande riktvärdet låg, oavsett källa.

Risken för överskridande stomljuds nivåer som resultat av vägfordon bedöms som liten då vägtrafikfordon sällan exciterar frekvenser höga nog att resultera i stomljud.

Tunnelbanan ligger som närmast ca 230 meter från planerad bebyggelse. Avståndet är enligt beräkningar genom beräkningsmetod enligt FTA rapport *Transit noise and vibration impact assessment* så pass stort att risken för stomljud över gällande riktvärden från spårtrafik bedöms vara försumbar.

Sammanfattningsvis bedöms risken för överskridanden av relevanta riktvärden för stomljud och komfortvibrationer från spår- och vägtrafik som liten. Inget behov för vidare utredning bedöms behövas.

Följande planbestämmelse för reglering av buller finns på plankartan: *Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras.*

Översvämningsrisker

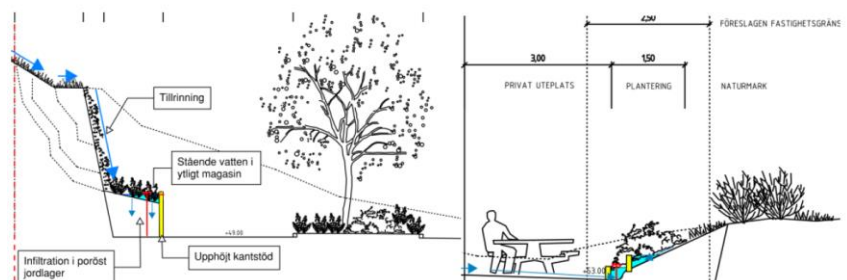
Utflödet från det norra och södra planområdet beräknas efter exploatering med LOD till 18,5 l/s respektive 13,4 l/s för ett 10-årsregn och $k_f=1,25$ och motsvarande flöden vid ett 20-årsregn är 25,4 l/s för det norra planområdet och 22,4 l/s för det södra. Utflödena med LOD är lägre än utflöden efter planerad situation utan LOD.

För att flödesutjämna det dagvatten som bildas på respektive planområdes hårdgjorda ytor enligt Stockholms stads åtgärdsnivå krävs en effektiv fördröjningsvolym inom det norra planområdet på ca 21 m³ och för det södra ca 17 m³. Planförslagets totala fördröjningsvolym utifrån föreslagna åtgärder och dess förutsättningar beräknas till totalt 45 m³ för det norra området och motsvarande 24 m³ för det södra området. Det är inkluderat fördröjningen som sker av vattnet som tillförs anläggningen samt tillrinningsvattnet från anslutande ytor.

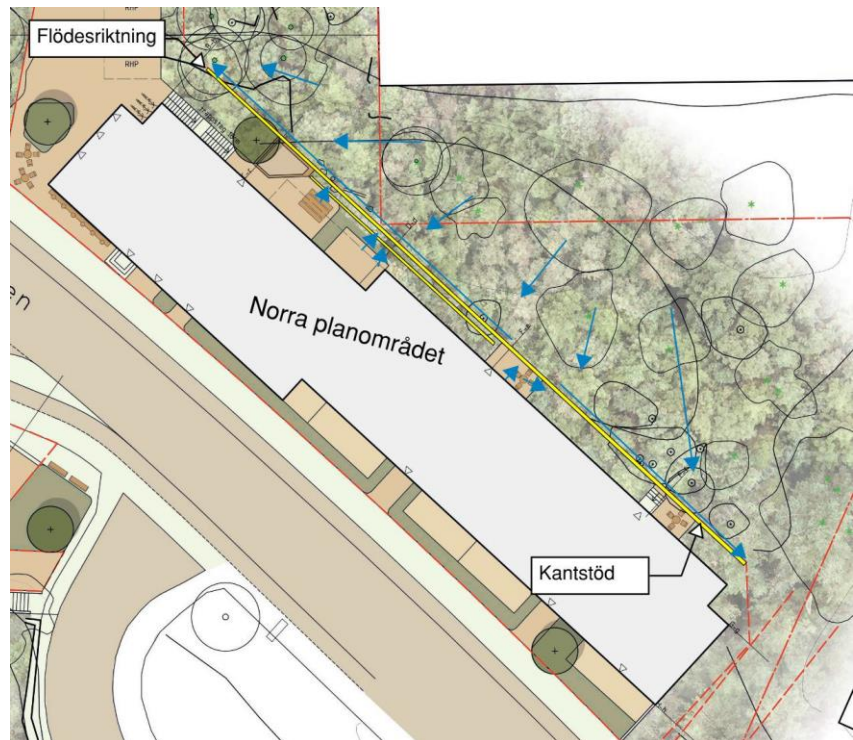


Förslag på dagvattenhantering i nedsänkta växtbäddar och naturmark. Flödespilar i blått visar hur vattnet leds till föreslagen dagvattenanläggning och mörkblåa pilar symboliserar tillrinningsvatten från stadens mark (Incoörd).

Förslaget för det norra området är att, utöver fördröjning i planteringsytor, komplettera med en murkant för att skära av tillrinningsvattnet från stadens mark. Muren förslås anläggas på kvartersmark.



Sektion som visar förslag på hantering av tillrinningsdagvatten (Topia landskapsarkitekter).



Förslag på lägen för mur/murkant i gult och dagvattnets flödesriktning i blått (Incoörd).

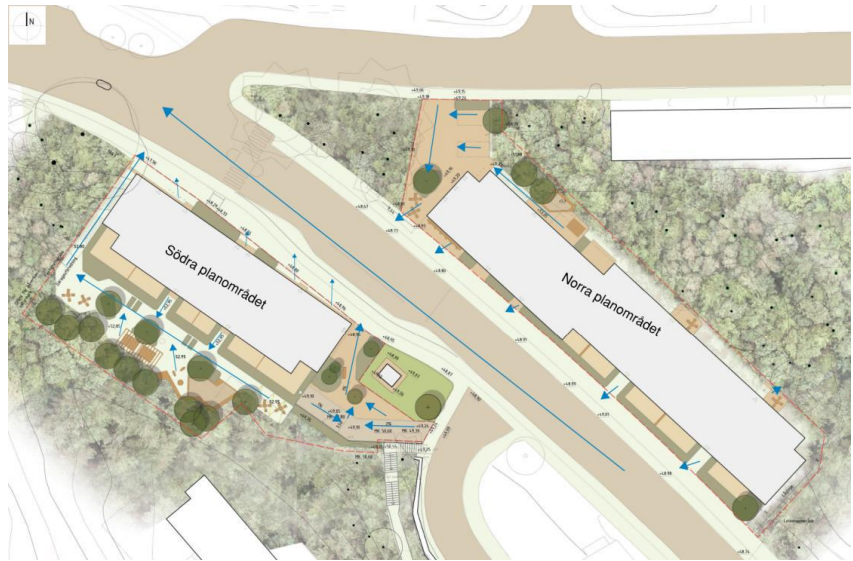
Flödena efter exploatering med LOD minskar jämfört med nuläget, därav bedöms att ingen extra fördröjning krävs utöver flödesutjämning av de inledande 20 mm regn.

De två områdena planeras bebyggas i befintliga slänter. Vattnet kommer i huvudsak avrinna mot Sparmansvägen. Längs med slänternas högsta punkter bedöms det finnas en höjdrygg som delar vattnets avrinning åt olika riktningar. Med fördröjning enligt Stockholm stads åtgärdsnivå bedöms inte områden nedströms påverkas av den planerade bebyggelsen. Vid skyfall bedöms vattenavrinningen ske likt befintligt, dvs västerut.



Ytlig avrinning som visar rinnvägar och vattendelare inom södra respektive norra området (Incoord).

Skyfallsvattnet från studerat detaljplaneområde fortsätter rinna vidare längs med Olaus Magnus väg och når först en mindre lågpunkt invid Petrejusvägen (Lågpunkt 1) innan det bräddar till ett grönområde/park nedströms (Lågpunkt 2). Eventuellt att vattenansamlingen i "Lågpunkt 1" kan påverka framkomligheten längs med Petrejusvägen. Djupet i "Lågpunkt 2" varierar mellan ca 400 - 600mm enligt SCALGO:s profilverktyg. Utifrån skyfallsanalys med dagens avrinning ansamlas ca 380m³ i ovan nämnt grönområde/park. Enligt analys av grönområdets/parkens marknivåer ihop med dess totala utbredning har den kapacitet kan hantera upp till ca 850 m³. Bedömningen är att lågpunkterna kan hantera tillkommande regnvolymer så att nedströms liggande byggnader inte påverkas negativt om flödena från detaljplaneområdet ökar.



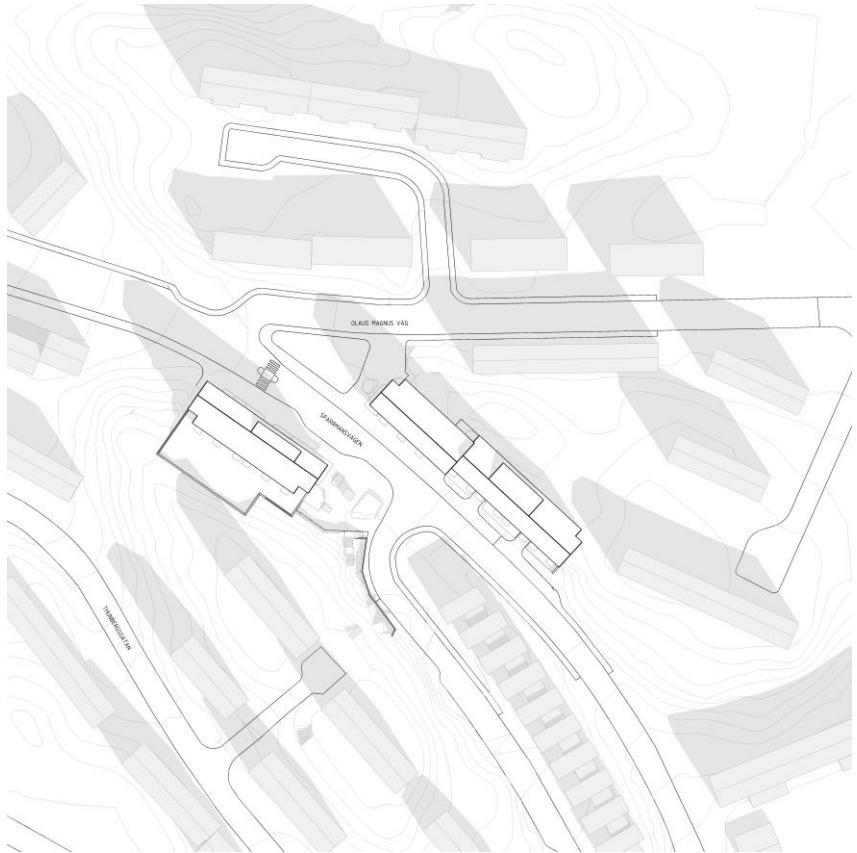
Sekundära avrinningsvägar i planområdet (Incoord).



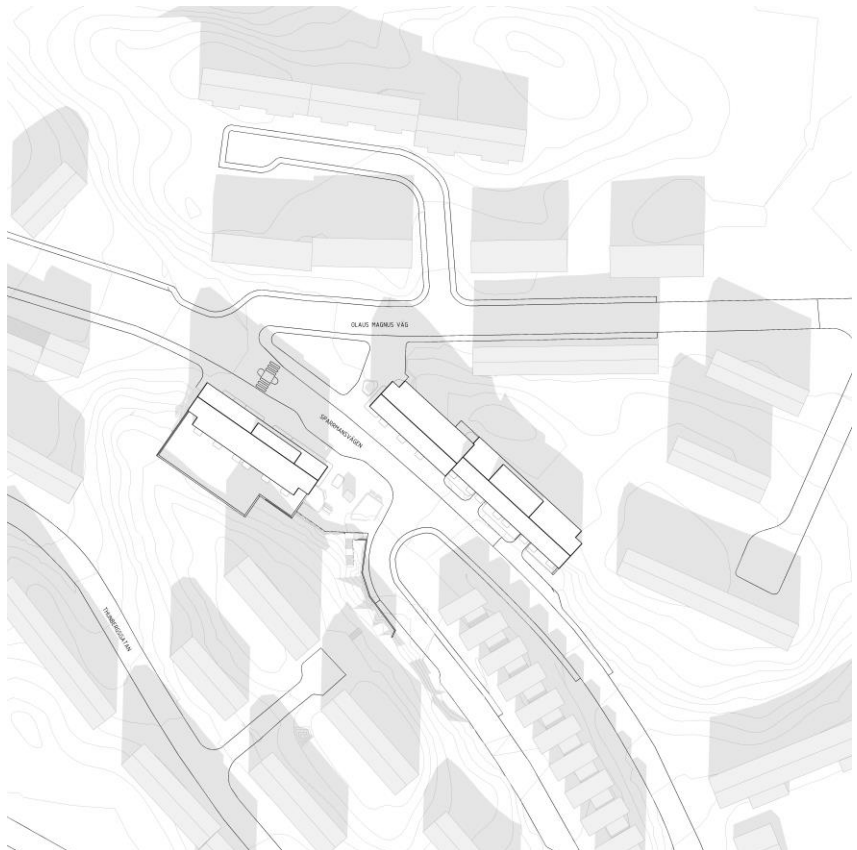
Sekundär avrinningsväg från planområdet ses som röda pilar (Incoord).

Ljussförhållanden och lokalklimat

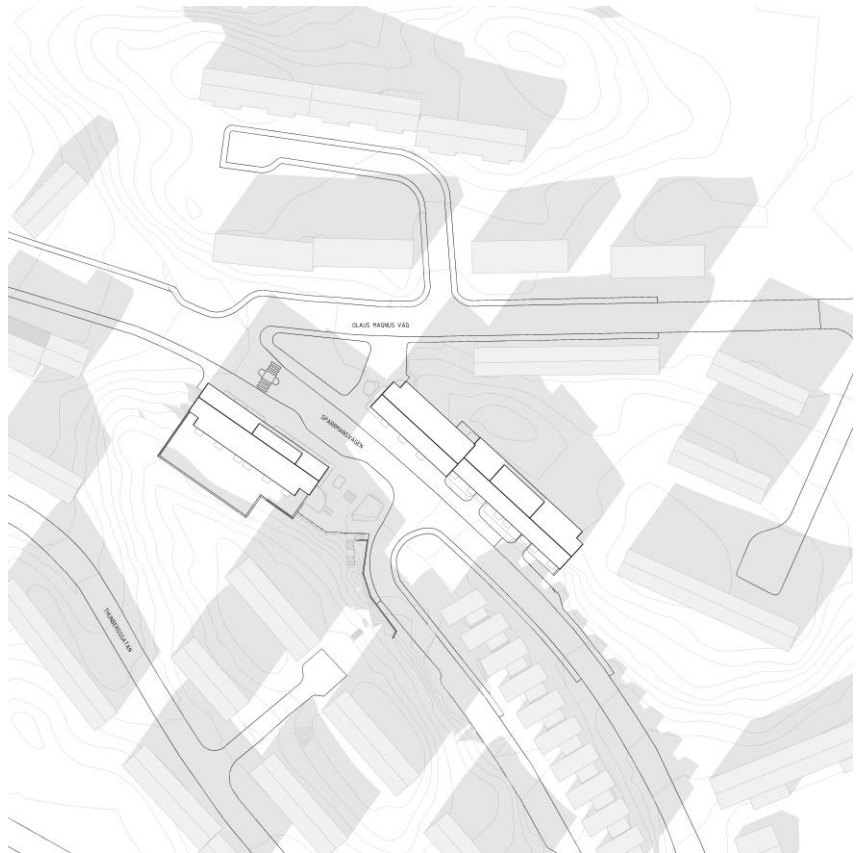
En sol- och skuggstudie har gjorts för att visa förslagets påverkan på skuggning av närliggande fastigheter (Varg arkitekter, 2024). Den kompletta sol- och skuggstudien bifogas planhandlingarna. Utdrag ur studien kan ses nedan.



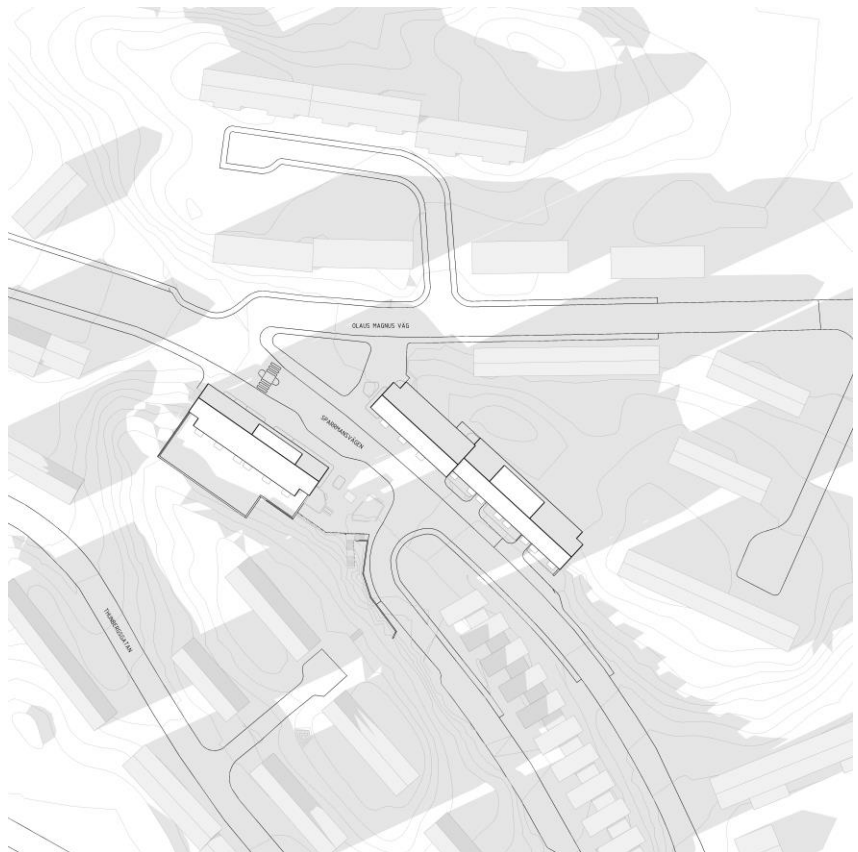
Sol- och skuggförhållanden 21 mars kl. 10.00 (Varg arkitekter).



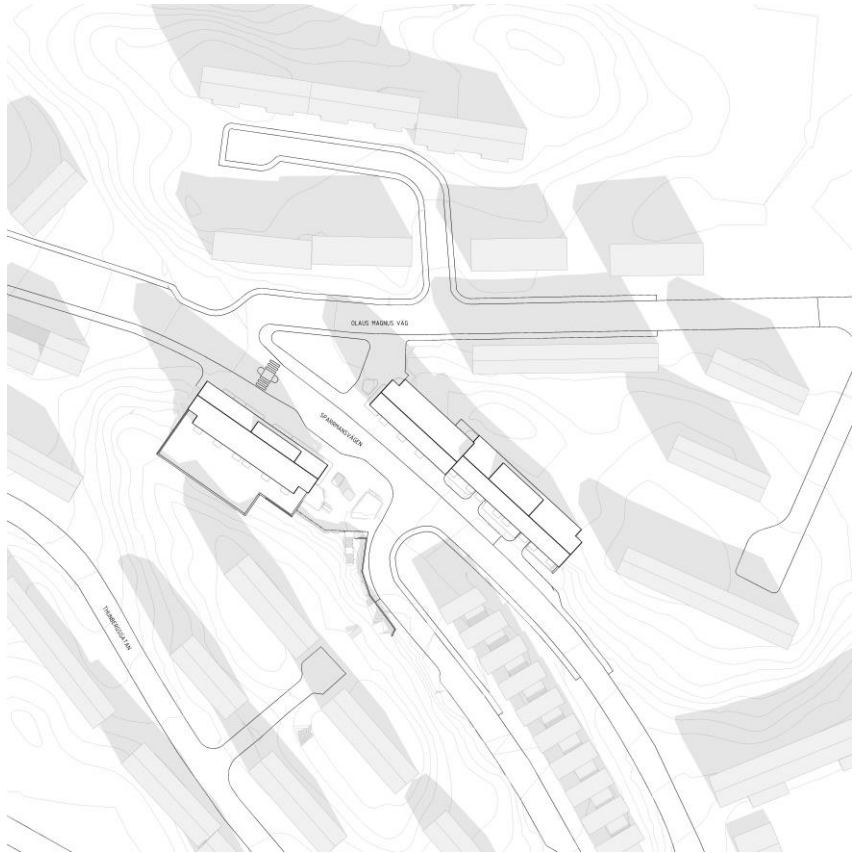
Sol- och skuggförhållanden 21 mars kl. 12.00 (Varg arkitekter).



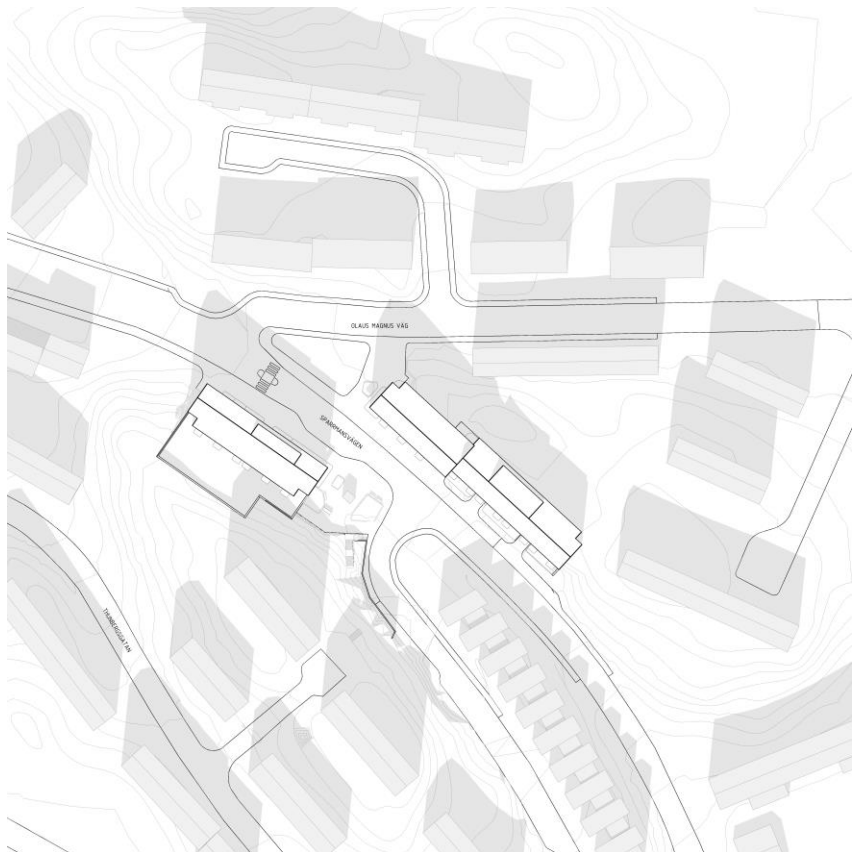
Sol- och skuggförhållanden 21 mars kl. 14.00 (Varg arkitekter).



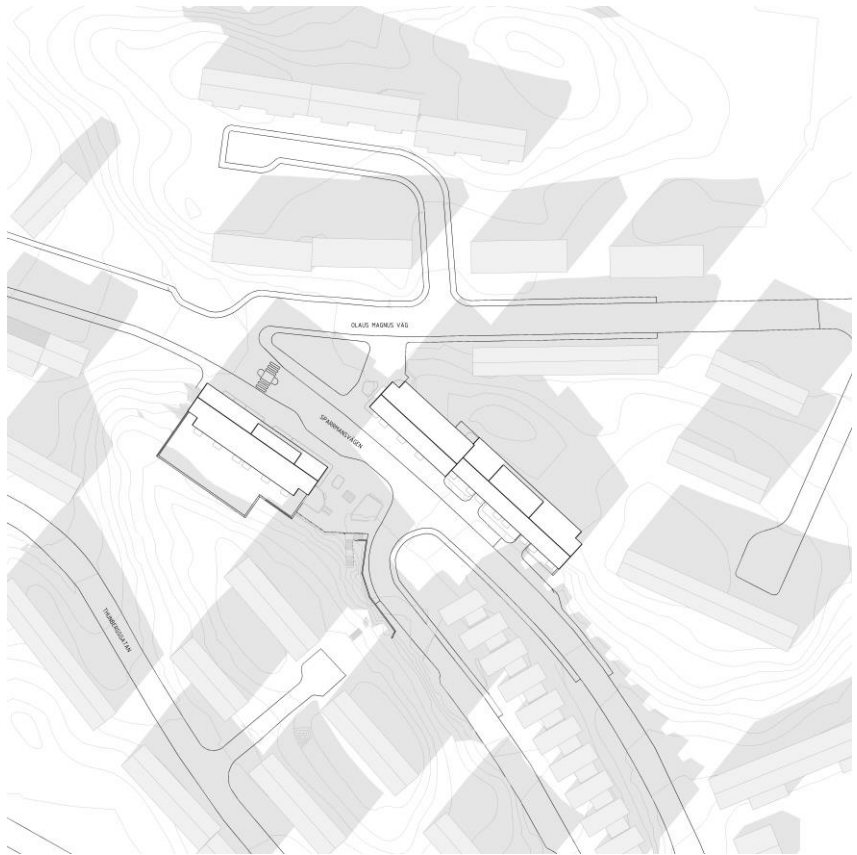
Sol- och skuggförhållanden 21 mars kl. 16.00 (Varg arkitekter).



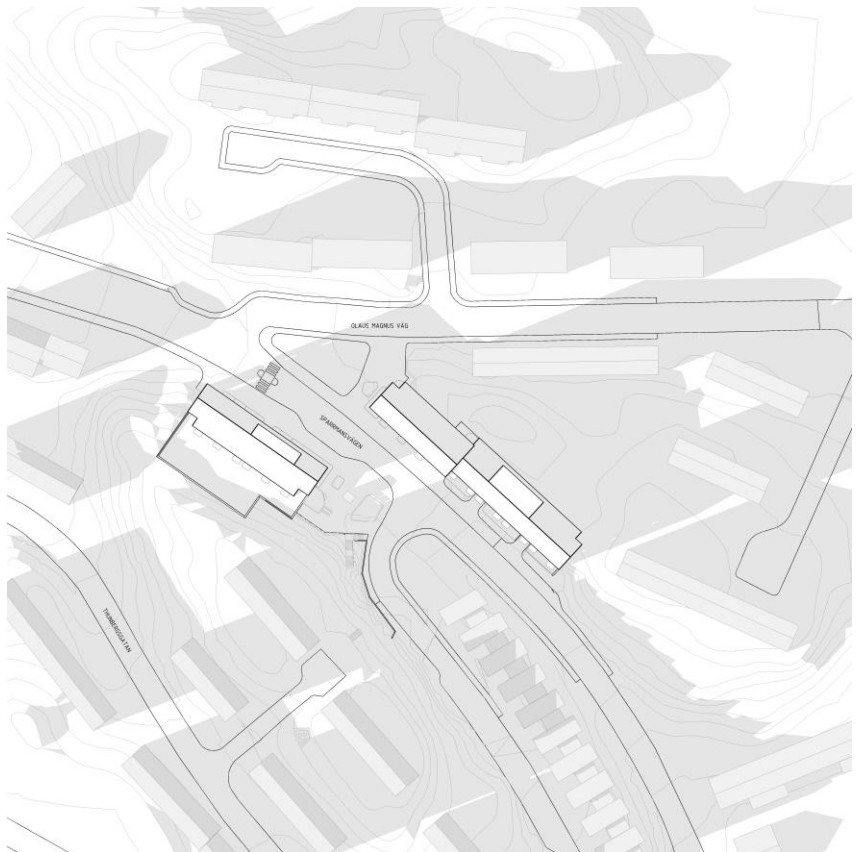
Sol- och skuggförhållanden 21 september kl. 10.00 (Varg arkitekter).



Sol- och skuggförhållanden 21 september kl. 12.00 (Varg arkitekter).



Sol- och skuggförhållanden 21 september kl. 14.00 (Varg arkitekter).



Sol- och skuggförhållanden 21 september kl. 16.00 (Varg arkitekter).

Barnkonsekvenser

Planförslaget medför att naturmark för bland annat barns möjlighet till lek och rörelse tas i anspråk. Planförslaget bedöms inte ge några märkbara negativa konsekvenser för barn eftersom de rekreativa värdena inom planområdet är relativt låga.

Förslag till ny bostadsbebyggelse medför uppsyn över gatan och små lokala platsbildningar för grannar att mötas förstärker tryggheten i kvarteret. Förslag till ny bebyggelse skärmar av naturmarken från gatan och tydliggör gränsen mot trafiken.

Lekutrymmen för barn tillskapas både vid det norra huset, intill naturmarken, och på innergården för det södra huset. I stora drag bedöms planförslaget ha positiva konsekvenser för barn.

Tidplan

Granskning 4 september – 1 oktober 2024

Antagande i SBN november 2024

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan. Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar genom markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän plats, samt ansvarar för att ta fram erforderliga avtal och överenskommelser. Lantmäterimyndigheten utför fastighetsbildning, vilket krävs för att bygglov ska kunna ges i enlighet med planen. Fastighetsbildning sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden. Tomträttsinnehavaren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar, ledningar och iordningställande av utemiljö på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Stockholm vatten och avfall är huvudman för vatten- och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggaktörer och exploateringsnämnden. Avtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Avtal ska träffas med berörda ledningsägare avseende genomförande för flytt av ledningar.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintlig stadsplan Pl. 1896 och del av befintlig detaljplan Dp 2009-01712 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och hela fastigheten Hammarbyhöjden 1:12. Båda fastigheterna ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrumändamål och elnätsstation. Planområdet omfattar allmän platsmark i form av gata och parkmark.

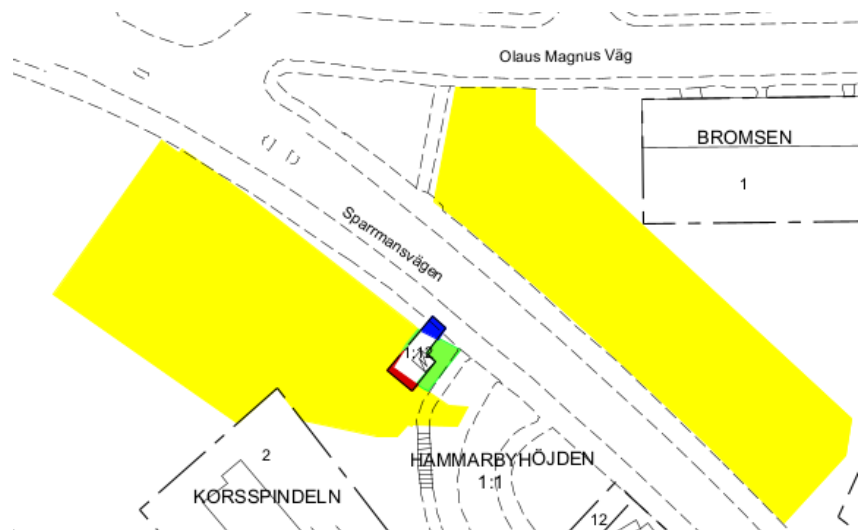
Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 bildas en ny fastighet för bostadsändamål (norra). Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 och fastighetsreglering mellan styckningslott och Hammarbyhöjden 1:12 bildas en ny fastighet för bostadsändamål (södra).

Genom fastighetsreglering mellan Hammarbyhöjden 1:1 och 1:12 ombildas kvartersfastigheten Hammarbyhöjden 1:12 för elnätstation.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell mellan allmän platsmark och kvartersmark och övrig fastighetsbildning. Gröna områden ska föras från allmänplatsfastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till kvartersfastigheten Hammarbyhöjden 1:12 för att där utgöra mark för elnätsstation. Blått område ska föras från kvartersfastigheten Hammarbyhöjden 1:12 (tekniska anläggningar) till Hammarbyhöjden 1:1 för allmän plats (gata). Gula områden (2 st) ska styckas av från allmänplatsfastigheten Hammarbyhöjden 1:1 för att bilda 2 stycken nya bostadsfastigheter. Rött område ska föras från kvartersfastigheten Hammarbyhöjden 1:12 (tekniska anläggningar) till den södra avstyckade styckningslotten för bostadsändamål (Lantmäteriet).

Gemensamhetsanläggning

För gemensam parkering i underjordiskt garage kan gemensamhetsanläggning bildas (g1 på plankartan). Prövningen sker vid lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Staden svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för fastigheten.

Gatukostnader

Byggaktören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av byggaktörens bygg - och anläggningsarbeten på fastigheten.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att upplåta mark med tomträtt till Bergsundet Projekt Hammarby AB.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

El och tele m.m.

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el, tele och fjärrvärme. Byggaktören svarar för anslutningsavgifter till ledningsnätet för de nya fastigheterna.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

För de framtida fastigheterna, som staden avser att upplåta med tomträtt till byggaktören, gör staden en bedömning om det kan förekomma föroreningar och bekostar egna provtagningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen av marken för att den ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar förknippade med hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering.

Grönkompensation

Naturvärdesinventeringen har visat att planområdet ligger i en spridningslänk för ädellöv. Åtgärder i kompensationsytan mellan Skärmarbrink och Hammarbyhöjdens tunnelbanestation och invid Sparrmansvägen skulle kunna bidra till att stärka förutsättningarna för eklevande arter där, då det angränsar till potentiella aktivitetszoner för ädellöv. Förstärkning kan göras exempelvis genom plantering av ek, uppsättning av mulmholkar och utplacering av död ved. Staden bekostar kompensation för den grönyta som tas bort i samband med exploateringen. Åtgärderna kommer att studeras ytterligare i samband med kommande detaljprojektering.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet antas kunna ansluta till befintliga ledningsnät för vatten och avlopp. Ledningarna ska anpassas och eventuellt byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Ledningarna ska anpassas och eventuellt byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

El/Tele

Ellevio ansluter till de nya fastigheterna via Sparrmansvägen. Ledningarna ska anpassas och eventuellt byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

Fjärrvärme

Stockholm exergi ansluter till de nya fastigheterna via Sparrmansvägen. Ledningarna ska anpassas och eventuellt byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.