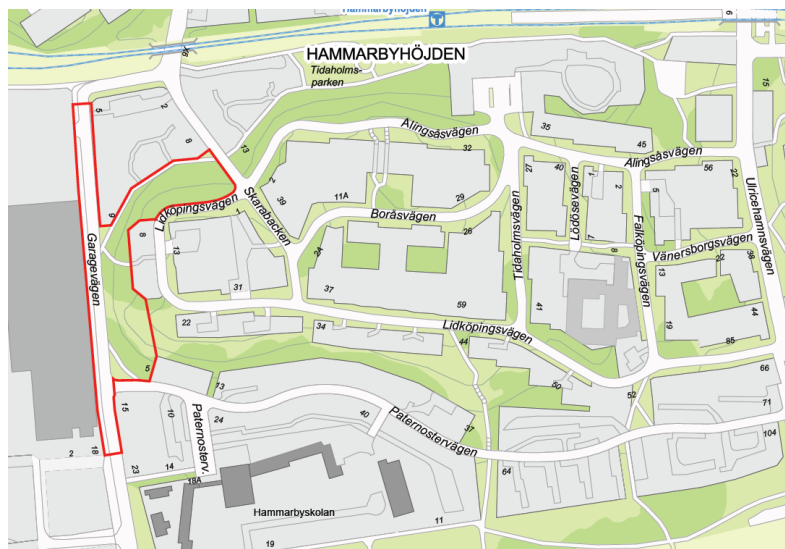


Planbeskrivning

Detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1, område vid kv Skolvärdinnan i stadsdelen Hammarbyhöjden, S-Dp 2015-21058



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 135 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att detaljplanen ska verka trygghetsskapande genom att gångväg längs Garagevägen breddas och gatan omgestaltas.

Den planerade bebyggelsen ska bygga vidare på strukturen Hammarbyhöjden med lamell- och punkthus med natur nära inpå bebyggelsen. Bebyggelsen ska förhålla sig i gestaltning och höjd till befintlig bebyggelse längs Garagevägen och Lidköpingsvägen.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. Detaljplanen reglerar även karaktärsdrag för den övriga bebyggelsen för att även där reglera karaktärsdrag i fasad och säkerhetsställa kvalitéer.

Bebyggelsens placering i naturmarken ska ske varsamt och anslutningen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska göras omsorgsfullt där storskalig utjämning och stödmurar undviks.

Förslaget innebär uppförandet av två lamellhus i fem våningar längs Garagevägen och tre punkthus i sex våningar längs Lidköpingsvägen. Lamellhusens fasadmateriäl är ljus puts och punkthusens fasadmateriäl är ljus tegel.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Start-PM	juni 2016
Samråd	17 maj – 14 juni 2017
Granskning	september 2017

Antagande

december 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Stockholmshus	14
Ny bebyggelse.....	14
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	20
Gestaltungsprinciper.....	21
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Naturmiljö	26
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild	26
Störningar och risker	26
Ljushögheter och lokalklimat	27
Barnkonsekvenser	29
Tidplan	29
Genomförande	29
Organisatoriska frågor	29
Verkan på befintliga detaljplaner	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor.....	31
Tekniska frågor	32

Genomförandetid	32
-----------------------	----

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

- *Bullerutredning Garagevägen (Åkerlöf Hallin Akustik, 2016-10-18)*
- *Bullerutredning Lidköpingsvägen (Realistic Form Noise AB, 2017-01-25)*
- *Dagvattenutredning Garagevägen (Tyréns, 2017-02-22)*
- *Dagvattenutredning Lidköpingsvägen (GEO Markservice, 2017-04-17)*
- *Geologiskutredning Garagevägen (Tyréns, 2016-11-03)*
- *Geologisk utredning Lidköpingsvägen (GEO Markservice, 2016-09-28)*

Övrigt underlag

- *Gestaltningssprogram för Stockholms husen (Familjebostäder, Stockholms hem, Svenska bostäder, 2016)*

Medverkande

Planen är framtagen av Sandra Öhrström i samarbete med Tomas Silverforsen, stadsbyggnadskontoret och Miroslav Vujicic, Lars Ström, Birgitta Nylander och Christian Herold exploateringskontoret.

Medverkande byggaktör har varit AB Svenska bostäder genom Fredrik Ljungholm och Byggnadsfirman Erik Wallin AB genom Jesper Wallin. Byggherrarnas arkitekter har varit ÅWL respektive Arklab.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 135 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att detaljplanen ska verka trygghetsskapande genom att gångväg längs Garagevägen breddas och gatan omgestaltas.

Den planerade bebyggelsen ska bygga vidare på strukturen Hammarbyhöjden med lamell- och punkthus med natur nära inpå bebyggelsen. Bebyggelsen ska förhålla sig i gestaltning och höjd

till befintlig bebyggelse längs Garagevägen och Lidköpingsvägen.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. Detaljplanen reglerar även karaktärsdrag för den övriga bebyggelsen för att även där reglera karaktärsdrag i fasad och säkerhetsställa kvalitéer.

Bebyggelsens placering i naturmarken ska ske varsamt och anslutningen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska göras omsorgsfullt där storskalig utjämning och stödmurar undviks.

Förslaget innebär uppförandet av två lamellhus i fem våningar längs Garagevägen och tre punkthus i sex våningar längs Lidköpingsvägen. Lamellhusens fasadmateriäl är ljus puts och punkthusens fasadmateriäl är ljus tegel.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i västra delen av Hammarbyhöjden, söder om Skarpnäcks tunnelbana. Planområdet berör en fastighet, Hammarbyhöjden 1:1 och är ca 1 ha.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Ortofoto med planområdet markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 2010. Där ingår området i den centrala stadens utvidgning. En vägledning är att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter.

Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen

Programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 16 juni 2016. 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.

Programmet ska även bidra till ökade stadskvaliteter och skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga och offentliga miljöer som är lätta att orientera sig i. 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.

Detaljplanearbetet startade innan programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes men detaljplanen följer programmets intentioner.

Detaljplan

Planområdet berör två gällande detaljplaner, DP 87040 och DP 3656. Planområdet är idag planlagt som naturmark i de båda detaljplanerna.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade den 14 april 2016 125 bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 varav 80 hyresrätter till AB Svenska Bostäder och 45 bostadsrätter till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är obebyggt och består av naturmark. Naturmarken är bitvis mycket kuperad och bevuxen med blandskog med inslag av äldre tallar och ekar. I planområdets södra del, mellan Garagevägen och Lidköpingsvägen finns en större berghäll och en planare gräsyta. I anslutning till gräsytan står några större ekar. Berg i dagen och fyllningsmassor förekommer på flera ställen inom planområdet. I naturmarkens norra del går en parkväg mellan Garagevägen och Tidaholmsparken.

I planområdet ingår Garagevägen som ligger i planens östra del och angränsar Hammarbydepån. Depån och Garagevägens utformning ger gaturummet en storskalig karaktär.

Naturvärden

Naturmiljön inom planområdet utgörs av en variationsrik blandskog med inslag av gamla tallar och ekar. Enligt stadens biotopkarta utgörs naturen av tät ädellövskog med få grova träd samt halvöppen hållmark. I områdesanalysen för programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen värderades området till kommunalt värde.

Rekreation och friluftsliv

Den större berghällen mellan Garagevägen och Lidköpingsvägen används av närboende för rekreation.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Kv vid Garagevägen

Enligt den geologiska utredningen utgörs jordlagret till stor del av fyllning av sand. Lera finns i områdets nordvästra och sydöstra delar. Berget består av gnejs av sedimentärt ursprung.

Mellan Garagevägen och Lidköpingsvägen i naturmarken ligger några ledningar.



Bilden visar berghällen mellan Garagevägen och Lidköpingsvägen.

Kv vid Lidköpingsvägen

Enligt den geologiska utredningen utgörs marken av berg i dagen och berg med ett tunt jordtäckte, huvudsakligen morän.

Berggrunden består framförallt av graniter. Det finns inga sprickzoner karterade. Centralt inom fastigheten finns spår av att sprängning tidigare har skett och det finns kvarvarande block.

Markradon

Enligt den geologiska utredningen som gjorts för kv vid Garagevägen klassas två av fem mätpunkter som högradonmark. Byggnaderna bör grundläggas med radonsäkert utförande.

Hydrologiska förhållanden**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Saltsjön, Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS februari 2017 har Strömmen god ekologisk status och uppnår god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Dagvatten avledes från bebyggda och hårdgjorda ytor inom planområdet via kombiledningar till Henriksdals reningsverk. Utloppspunkt är Saltsjön, Strömmen.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Landskapsbild/stadsbild

Södra Hammarbyhöjden byggdes i huvudsak under 1940-talet och domineras av ljusa smallhus i 3-4 våningar som står fria i terrängen med skog nära inpå bebyggelsen. Inslag av punkthus finns där terrängen är som mest kuperad.

Södra Hammarbyhöjden kompletterades på 1980-talet med två lamellhus i fyra våningar längs Lidköpingsvägen med två u-formade lamellhus längs Garagevägen. Båda kvarteren har tidstypiskt uttryck med fasader i tegel i ljusa pastellkulörer.



Befintlig smalhus- och punkthusbebyggelse från 1940-50 talet längs Lidköpingsvägen söder om planområdet.

Garagevägen har sedan 1980-talet kompletterats med ett flertal byggnader. Hammarbydepån uppfördes 2013 och ett lamellhus i fem våningar uppfördes 2015. Depåns fasad är uppdelad i flera olika partier som består av olika färg- och materialkombinationer. Fasaden har flera horisontella randiga inslag med färger som svart/vitt, mörkt- och ljusgrått och grått/blågrönt. Lamellhuset har pulpettak, ljusa putsfasader och balkongräcken i perforerad plåt i grått och rött.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Planområdet angränsar till bebyggelse som enligt stadens kulturhistoriska klassificering har en positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde, gult på klassificeringskartan.

Hammarbyhöjden är en av de första förorterna i Stockholm som formades tydligt efter funktionalistiska stadsideal. De terränganpassade gatudragningarna, den kuperade topografin där höjder och branter har lämnats orörda, grupperingen av husen och naturinslagen ger tillsammans en variationsrik stadsbild som i kombination med den enhetliga och rationella smalhusbebyggelsen ger stadsdelen dess tydliga karaktär.

Planmönstret, smalhusens arkitektur och den direkta kontakten mellan hus och natur är värdebärande karaktärsdrag som är ett direkt resultat av den tidens stadsbyggnadsideal, i enlighet med funktionalismens brytning med tidigare decenniers stadsbyggnadskonst.



Karta med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse och bebyggelseområden. Planområde markerat i rött.

Kulturlandskap

Berghällen och området med sammanhängande naturmark invid Lidköpingsvägen har ett högt kulturhistoriskt värde. Naturmarken är en del i en obruten natursluttning som definierar lamellhusbebyggelsen på höjden. Sluttningen tillhör ett av de grundläggande dragen i den övergripande gestaltningen av södra Hammarbyhöjden. Värdet är något försvagat av den komplettering som gjordes längs Lidköpingsvägen på 1980-talet. Berghällen är särskilt känsligt för förändring.

Offentlig service

Skola och förskola

I Hammarbyhöjden finns fyra kommunala och sju fristående förskolor. I Hammarbyhöjden finns även två kommunala och en fristående skola. Skola och förskola finns inom 100-200 meter från planområdet.

Sjukvård

I Hammarbyhöjdens centrum och vid Dalen finns vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

Hammarbyhöjdens centrum ligger ca 500-750 från planområdet och där finns butiker och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs från Garagevägen och Lidköpingsvägen.

Garagevägens sektion är ca 15 meter med gångbanor på vardera sidan samt en parkeringsrad på den västra sidan.

Lidköpingsvägens sektion är ca 9 meter med smala gångbanor på vardera sidan gatan samt en parkeringsrad på norra .

Hammarbyhöjden har fått nya parkeringsregler vilket innebär att boendeparkering och avgiftsbelagd besöksparkering har införts.

Gång-och cykeltrafik

Gångbanorna i Hammarbyhöjden är generellt smala. En av Garagevägens gångbanor är utpekad som skolväg och är två meter bred. Mellan Garagevägen och Tidaholmsparken går ett lokalt parkstråk.

Garagevägen är utpekad som huvudcykelstråk i cykelplanen men är inte utbyggt. I projektet söder om planområdet kommer cykelstråket byggas ut mellan Sofielundsvägen och Paternostervägen på Garagevägens västra sida.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Inom 500 meter från planområdet nås tre tunnelbanestationer, Skärmarbrink (linje 17+18), Hammarbyhöjden (linje 17) och Blåsut (linje 18). Sofielundsvägen trafikeras även med buss.

Störningar och risker

Förorenad mark

Naturmarken vid Garagevägen består till delar av fyllningsmassor. Gjorda geotekniska undersökningar visar förhöjda blyhalter i några av mätpunkterna.

Buller, vibrationer

Bebyggelseförslaget vid Garagevägen utsätts för höga bullernivåer från trafik samt visst industribuller och ljud från lekande barn. För fasaderna mot Garagevägen blir ekvivalentnivån ca 65 dB(A) från trafiken och lägre än 45 dB(A) från industribuller. Byggnaderna ska utformas så att bostäder med hög ljudkvalité tillskapas.



Garagevägen söderifrån som visar gångbanan som är utpekad som skolväg till höger och Hammardepån till vänster.

Planförslag

Stockholmshus

Första etappen av Stockholmshusen startade under hösten 2015. Aktuellt planförslag, kv vid Garagevägen ingår i den andra etappen, startade våren 2016 och ska vara byggstartat 2018.

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget innehåller cirka 135 lägenheter på två platser i Hammarbyhöjden. 80 hyresrätter inom Stockholmshusprojektet längs Garagevägen och 55 bostadsrätter längs Lidköpingsvägen.

Bebyggelseförslaget ansluter sig till befintlig bebyggelsestruktur med lamell- och punkthusbebyggelse med natur nära inpå samt enkla volymer med omsorgsfullt arbetade fasader. Bebyggelsens placering och typologi har valts för att värna kultur- och naturvärden.

Förslaget innebär även en ombyggnad av Garagevägen för att möjliggöra en breddning av gångbanan på den östra sidan och trädplantering på den västra sidan. Ombyggnad och den nya bebyggelsen ska bidra till att den storskaliga miljön vid Hammarbydepån mildras och tryggheten ökar längs med Garagevägen.



Bilden visar planområdet med de två olika platserna för bebyggelse, kv vid Garagevägen till vänster och kv vid Lidköpingsvägen ovan i bild.

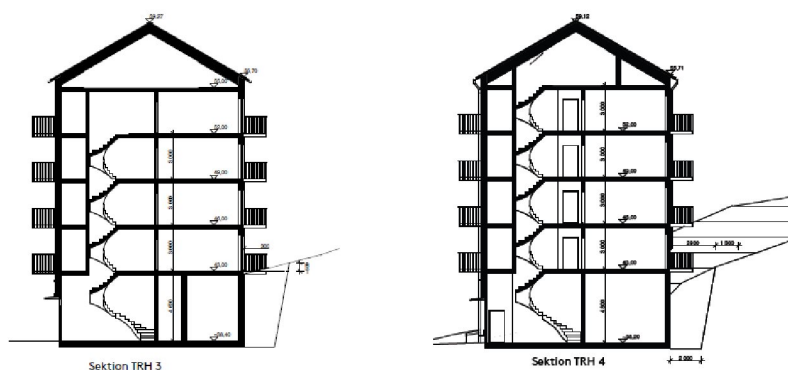
Kvarter vid Garagevägen

Längs Garagevägen föreslås två lamellhus i fem våningar uppföras med 80 lägenheter. Invid det mindre lamellhuset föreslås ett garage placeras och ovanpå garaget föreslås en gemensam gård för de boende. I det längre lamellhuset placeras ett mindre garage för funktionshindrade. Bebyggelsen angörs från Garagevägen och det större garaget angörs via en garageinfart från Paternostervägen och det mindre direkt från Garagevägen. Parkeringsköp eller pilotprojekt med ett parkeringstal på noll utreds som alternativ till garaget. Förgårdsmark på ca 1 meter planeras framför bebyggelsen.



Illustrationsplan för kv vid Garagevägen. ÅWL Arkitekter

De två lamellhusen har placerats så att den karaktärsfulla berghällen träder fram mellan husen. Platsen har bitvis stora höjdskillnader vilket hanteras genom en hög första suterrängvåning. Bottenvåningen är enkelsidig och föreslås innehålla bostadskomplement så som cykelrum och teknikutrymmen.





Illustrationsbild för bebyggelsen längs Garagevägen sett från söder från korsningen Garagevägen/Paternostervägen. ÅWL Arkitekter

Kvarter vid Lidköpingsvägen

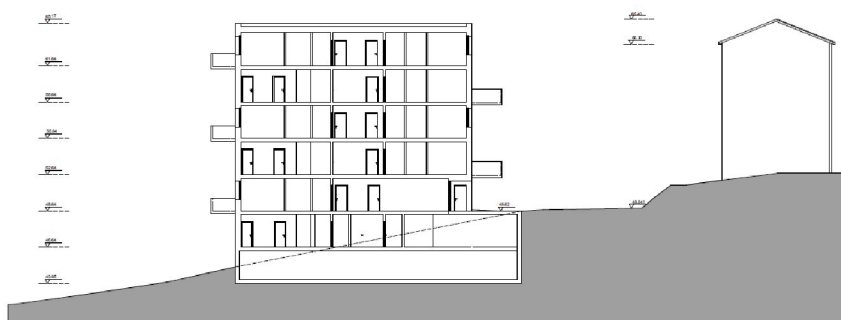
Längs med Lidköpingsvägen föreslås tre punkthus i sex våningar uppföras med 55 lägenheter. Under de två östra punkthusen föreslås ett gemensamt garage. Bebyggelsen angörs från Lidköpingsvägen och garaget angörs via en garagednfart från Skarabacken.



Situationsplan för kv vid Lidköpingsvägen. Arklab

Platsen har stora höjdskillnader och vid de två första byggnaderna är det en svacka som hanteras genom att garaget placeras där. Ambitionen är att befintliga höjdskillnader även efter genomförandet ska vara tydliga. Träd ska värnas och

marken återfyllas naturligt. Mellan de två första byggnaderna skapas en gemensam gård.



Sektion för den mellersta byggnaden längs Lidköpingsvägen som visar hur höjdskillnaderna hanteras. Arklab



Illustrationsbild för bebyggelsen längs Lidköpingsvägen sett från sydöst från korsningen Skarabacken/Lidköpingsvägen. Arklab

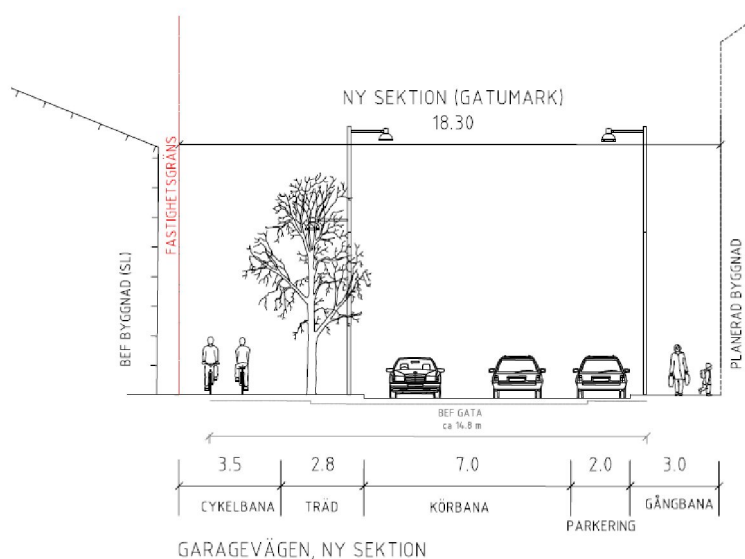


Illustrationsbild för bebyggelsen längs Lidköpingsvägen sett från sydöst från Lidköpingsvägen. Arklab

Gator och trafik

Gatunät

Sektionen för Garagevägen kommer att breddas för att göra plats för en bredare gångbana på den östra sidan och en dubbelriktad cykelbanan på den västra sidan. Träd föreslås planteras i grupper på den västra sidan. Den nya gatusektionen föreslås bli 18,3 meter.



Bilden visar ny sektion för Garagevägen. Ramböll Sverige AB

Parkering

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med *"Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad"*. Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,45 platser per lägenhet. Talet motiveras av det goda service- och kollektivtrafikläget med ca 500 m till både tunnelbana och pendeltåg samt ett avstånd till city på cirka 5 km.

Det projektspecifika parkeringstalet beror på lägenhetssammansättning och kan ge ett påslag för en stor andel större lägenheter och avdrag för en stor andel mindre lägenheter. Byggaktören har möjlighet att sänka sitt parkeringstal ytterligare till ett så kallat grönt parkeringstal genom att välja att arbeta med mobilitetsåtgärder. Beroende på val av åtgärds paket kan det innebära en sänkning av parkeringstalet mellan 10 och 25 procent. Ambitionsnivå för att nå respektive "rabatt" framgår av riktlinjerna.

Enligt Stockholms stads nya parkeringsplan kommer inte boende i nybyggnation att kunna ansöka om boendeparkering.

Kv vid Garagevägen

Byggaktören ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 15 % vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en medelnivå enligt riktlinjerna och får ett parkeringstal på 0,38 för nyproduktionen. De mobilitetslösningarna som föreslås är bil- och cykelpool, cykelparkering av god standard, cykelrum som lätt nås från gatan, serviceplats för cyklar, laddplats för elcyklar samt dörröppnare till cykelrum.

Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (80 lgh och 15 % rabatt) ska anordna 30 parkeringsplatser. Förslaget innebär att ett parkeringsgarage om 18 platser byggs invid det korta lamellhuset och ett mindre garage med 3 platser placeras i bottenvåningen på den långa lamellen. Utöver p-platser för de boende är ambitionen att etablera en bilpool på fastigheten med en eller två parkeringsplatser. Resterande 8 parkeringsplatser löses på angränsande fastigheter som byggaktören äger. Parkeringsköp eller pilotprojekt med ett parkeringstal på noll utreds som alternativ till garaget.

Kv vid Lidköpingsvägen

Byggaktören ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 15 % vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en medelnivå enligt riktlinjerna och får ett parkeringstal på 0,38 för nyproduktionen. De mobilitetslösningarna som föreslås är bil- och cykelpool, cykelparkering av god standard, cykelrum som lätt nås från gatan, serviceplats för cyklar, laddplats för elcyklar samt dörröppnare till cykelrum.

Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats anordna 20 parkeringsplatser. Dessa tillskapas i garage under byggnaderna.

Gång- och cykeltrafik

Gångvägen på Garagevägens västra sida breddas och ges en bredd på tre meter. Gångvägen på Garagevägen östra sida ersätts med en dubbelriktad cykelbana. Gångvägen mellan Lidköpingsvägen och Garagevägen behöver ledas om. Gångvägen går genom en tomträttsfastighet och dess nya läge är under utredning.

Cykelparkering motsvarande 3,0 platser per 100 kvadratmeter BTA ska anläggas till de nya bostäderna. Detta innebär att byggaktören för kv vid Garagevägen ska anordna 200 platser och byggaktör för kv vid Lidköpingsvägen ska anordna 180 platser. Cykelparkeringar som medger ramlåsning placeras inne i cykelrum och utomhus på kvartersmark. Utomhusparkering bör i möjligaste mån förses med väderskydd.

Tillgänglighet

Tillgänglig bilparkering för bostäderna ordnas inom 25 meter från bostadsentréer och löses via garage.

Teknisk försörjning**Vattenförsörjning, spillvatten**

Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheterna.

El/Tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät finns i anslutning till den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av planerad bebyggelse. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Avfallshantering ska placeras inom 50 meter från bostadsentré och miljörum för grovsopor och förpackningar ska anordnas inom respektive fastighet.

Avfallshanteringen för kv vid Garagevägen föreslås ske via mobil sopsug eftersom Garagevägen är skolväg och lyft av behållare över skolväg inte är tillåtet. Avfallshantering för Kv vid Lidköpingsvägen föreslås ske via bottentömmande behållare för maskinell tömning.

Räddningstjänst

Uppställningsplats för Kv vid Garagevägen sker på Garagevägen och för kv vid Lidköpingsvägen på Lidköpingsvägen. Båda bebyggelseförslagen planeras med brandsäkra trapphus.

Gestaltungsprinciper

Kv vid Garagevägen

Förslaget innehåller två lamellhus i 5 våningar placerade längs Garagevägen. Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de föreslagna byggnaderna till omgivande bebyggelsen. Entréer är placerade mot gatan vilket medför liv och rörelse i gaturummet. Förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och byggnad.

Taket är utformat som symmetriskt sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelse (f1)

Fasaderna ska utföras i varmvitt eller sandfärgad puts för att anpassas till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Detta kommer att studeras vidare under planprocessen. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet.

Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar (f3). Garage får ej placeras i fasad mot Garagevägen.

En viss markanpassning av kvartersmarken till befintliga markhöjder behövs på gårdssidan och där är ambitionen är att

göra markanpassningen så mjuk och naturlig som möjligt. Detta regleras med planbestämmelse n1 och n2.

Kv vid Lidköpingsvägen

Den föreslagna bebyggelsen föreslås som tre punkthus i sex våningar plus en suterrängvåning. Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de föreslagna byggnaderna till omgivande bebyggelsen.

Fasad- och balkongmaterial för punkthusen ska utföras i ljust tegel för att ansluta till Hammarbyhöjdens ljusa stadsmiljö. (f4)
Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar (f3).



Balkongdörr- och fönsteromfattning är integrerade i fasaden.

Det är solens väderstreck som styr rummens och balkongernas placering. Balkonger placeras i de mest gynnsamma väderstrecken och minimeras åt exempelvis mot öster. Ett av de karaktäristiska inslagen blir balkongerna, som helt kläs med tegel. Fasaderna i sin helhet hämtar inspiration från funktionalismen.

Tegel föreslås användas i så stor utsträckning som möjligt, såväl, trapphus och markbeläggning avses att utföras i tegel. Syftet med detta är att ge en distinkt känsla av hantverksmässig kvalitet.

Punkthusens sockelvåning saknar fönster och följer områdets karaktär där lägenheter är placerade nästan uteslutande en halv (eller en hel) våning upp. Punkthusens entréer är, precis som de

flesta entréer i området glasade och öppna mot gatan, ett publikt inne och ute samverkar.

Naturmarken kring bebyggelsen ska värnas och behållas så naturlig som möjligt. Marken runt bebyggelsen förändras bara där det är funktionellt nödvändigt vid entréer och vid garagedfarten. Detta regleras med planbestämmelse n1 och n2.

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f2.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockelvåningen ska vara högre än i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugeradplåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



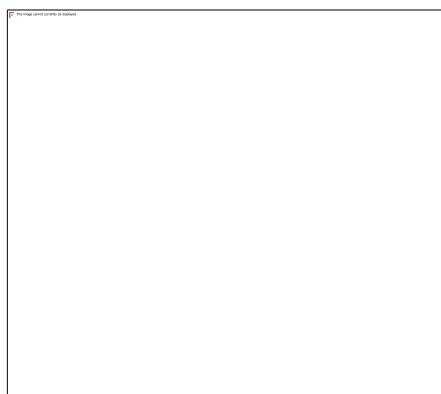
Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshusen såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson.



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plårdetaljer. Fönster i sockelvåning är högre än på övriga våningsplan. Bild White.

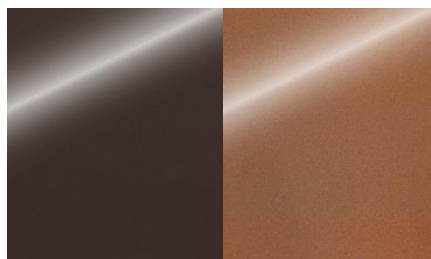


Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugeradplåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.

Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson



Kaffebrun

Kopparmetallic

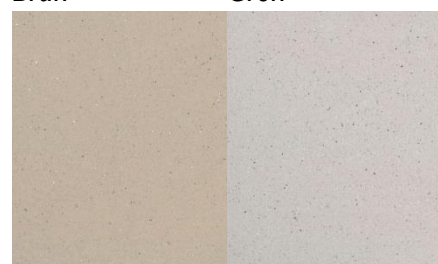


Silvermetallic



Brun

Grön



Sand

Varmvit

Möjliga kulörer för plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåt-detaljerna.

Möjliga kulörer för puts enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp ska endast ha en kulör på fasad. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

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.

Naturmiljö

Naturmark kommer tas i anspråk och några större ekar behöver tas ned vid genomförandet vilket har en viss negativ påverkan på naturvärdena. Men den nya bebyggelsen bedöms inte få en betydande påverkan på rekreation och grönsstruktur.

Bebyggelsens placering har anpassats för att värna den det sammanhängande bandet av naturmark som omgärdar södra Hammarbyhöjden och för att minimera ingreppet i naturmarken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Saltsjön, Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Saltsjön, Strömmen (SE591920-180800). Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Garagevägen respektive Skarabacken. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön, Strömmen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Planområdet angränsar bebyggelse som har ett visst kulturhistoriskt värde. Det kulturhistoriska värdet och stadsbilden i stadsdelen påverkas något då delar av det sammanhängande bandet av natur som omgärdar södra Hammarbyhöjden bebyggs. Kulturmiljövärdena är dock redan något försvagade av tilläggen vid Lidköpingsvägen som gjordes på 1980-talet.

Bebyggelsen ansluter sig till befintlig bebyggelsestruktur och har placerats för att minimera ingreppet i naturmarken och för att värna berghällen. Den nya bebyggelsen bedöms kunna bidra till att skapa nya kvalitéer och kulturmiljövärden.

Störningar och risker**Buller**

Bullerberäkningar utförda av (*Åkerlöf Hallin Akustik, 2016*) visar att de planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Garagevägen samt visst industribuller. Vid fasaderna

mot Garagevägen blir ekvivalentnivån ca 65 dB(A).
Industribullret är betydligt lägre.

Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med föreslagna planlösningar kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Cirka 40 % av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården. Denna uteplats behöver troligen tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet.

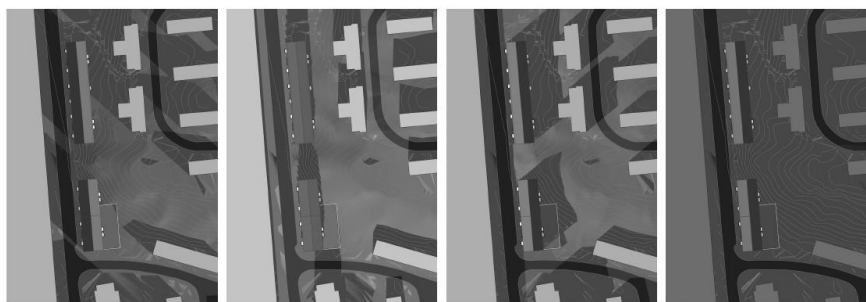
Den nya bebyggelsen bedöms kunna ha en positiv påverkan som bullerskydd för befintlig bebyggelse öster om Garagevägen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har gjorts som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse (se bilaga). Planområdet är idag naturmark och relativt tätbevuxen med lövträd och tallar som skuggar bebyggelsen. Solstudierna tar inte hänsyn till befintlig vegetation som redan idag kan skugga.

Kv vid Garagevägen

Solstudien visar att byggnaderna vid Garagevägen delvis skuggar befintlig bebyggelse längs Lidköpingsvägen vid vår/höstdagjämningen vid 18-tiden och vid midsommar vid 21-tiden. Övriga tider bedöms befintlig bebyggelse inte skuggas.

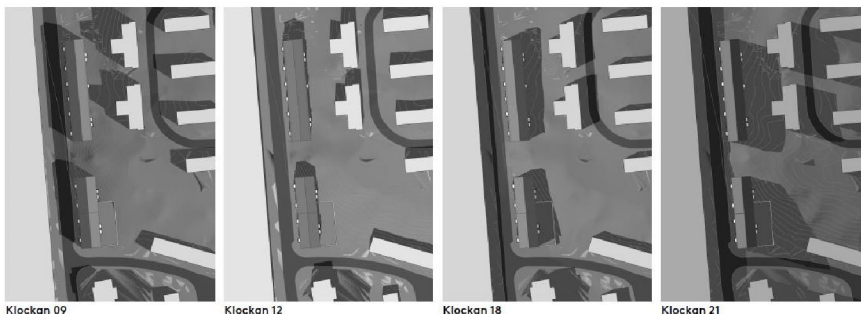


Klockan 09

Klockan 12

Klockan 18

Klockan 21



Solstudie för kv vid Garagevägen vid vår/höstdagjämning och midsommar vid 9, 12, 18 och 21.

Kv vid Lidköpingsvägen

Solstudien visar att byggnaderna vid Lidköpingsvägen skuggar de lägsta våningsplanen kan mellan 9-12 vid första mars och eventuellt skuggar mindre delar av befintlig bebyggelse längs vid 9-tiden vid 1 juni.



Solstudie för kv vid Lidköpingsvägen den första mars och första juni vid A. 9.00, B. 12.00 och C. 15.00.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att obebyggd naturmark delvis tas i anspråk för bebyggelse vilket gör att möjliga lekytor i naturmark minskas något. Stora delar av naturmarken behålls och kommer fortsättningsvis vara tillgängligt. Generellt finns det god tillgång till rekreationsområden och lekplatser i anslutning till planområdet. Tryggheten längs Garagevägen bedöms öka genom att gångvägen breddas och fler människor rör sig i området när fler bostäder placeras längs gatan.

Tidplan

Start-PM	juni 2016
Samråd	17 maj – 14 juni 2017
Granskning	september 2017
Antagande	december 2017

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

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

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen.

Byggaktören ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anordnande av kvartersmarkens samt anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan exploateringskontoret och byggaktören för genomförandet av detaljplanen ska upprättas innan antagande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintliga detaljplaner 3656, 87040 och 87075 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms kommun och del av Skaradjäknen 1, som ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till Brf Härden 107.

Användning av mark

Del av Hammarbyhöjden 1:1 som ingår i planområdet är utlagt som allmän plats (park, natur och gata) i gällande planer.

Områden utlagda som park och natur i gällande plan, ändrar användning till bostäder respektive elnätstation och del ändrar egenskap från park till natur respektive gata. Del av Skaradjäknen 1 som ingår i planområdet ändrar användning från kvartersmark (bostäder och skola) till allmän platsmark (gata).

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1, som idag utgör allmän platsmark (dvs marken är utlagd som natur/park i dagens gällande planer), bildas tre nya fastigheter för bostäder (dvs i förslaget till ny plan är marken utlagd som kvartersmark för bostäder, betecknad med B på plankartan). Omfånget av fastigheterna är markerade med gul färg på plankartan och betecknat med B.

Genom fastighetsreglering från Skaradjäknen 1 ska mark utlagd som gata (tidigare bostäder och skola) överföras till Hammarbyhöjden 1:1. Området markeras med rött i bild nedan. Område utlagt som elnätstation kan avstyckas till en separat fastighet.



Bilden illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Rött område ska överföras till Hammarbyhöjden 1:1 från tomträttsfastigheten Skaradjäknen 1:1

Rättigheter

Inom planområdet finns inga inskrivna rättigheter. Behov av nya rättigheter provas i samband med fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktören bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken.

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering som upprättas mellan staden och byggaktören.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för de blivande tomträttsfastigheterna.

Fastighetsbildning

Staden ansöker och bekostar avstyckning av tre nya fastigheter samt fastighetsregleringsåtgärd mellan Hammarbyhöjden 1:1 och Skaradjäknen 1:1.

Ledningar

Inom blivande kvartersmarken för kv vid Garagevägen finns ledningar som behöver flyttas vid genomförande av detaljplanen. Staden bekostar flytt av ledningar.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Grönkompensation

Grönkompensation ska tillämpas och kommer utredas vidare under planprocessen.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala spillvattennätet. Fastigheterna får varsin förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Dagvatten

Dagvattnet ska så långt möjligt omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi. Då förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten bedöms som begränsade inom planområdet kommer delar av dagvattnet efter fördröjning att kopplas till Stockholms vattens befintliga dagvattenledning.

El/Tele

Ledningar för tele och internet finns i anslutning till planområdet och byggnaderna planeras anslutas till dessa.

Fjärrvärme

Byggnaderna planeras anslutas till fjärrvärmenätet i området

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft