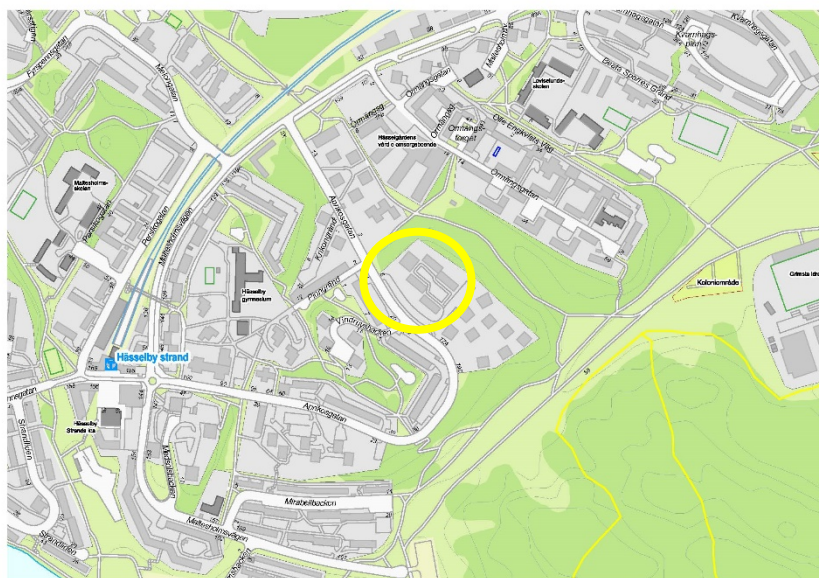


Planbeskrivning

Detaljplan för Paradsängen 1 i stadsdelen Hässelby strand, S-Dp 2021-08817



Planområdets läge inom gul markering

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 prova cirka 120 bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand. Detaljplanen föreslår en utveckling av fastigheten med nybyggnad längs med Aprikosgatan, samt påbyggnad på befintliga hus. För att upprätthålla områdets gröna karaktär ska ny bebyggelse längs med Aprikosgatan placeras så att förgårdsmark skapas. Påbyggnad på befintlig bebyggelse ska göras med utgångspunkt i nuvarande karaktär och kunskap om bärande kvaliteter. Utformning och placering av nya byggnader ska göras med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Våningsantalet för den nya bebyggelsen längs med Aprikosgatan föreslås bli fem till sex våningar. För befintlig bebyggelse provas påbyggnad med en våning. Parkering föreslås tillhandahållas i underjordiska garage på kvartersmark och på tomträttshavarens angränsande fastigheter Skänkrummet och Galleriet. Parkeringstal för ny och befintlig bebyggelse är 0,42.

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

Samråd	25 oktober 2022 – 5 december 2022
Granskning	juni 2023
Antagande	november 2023

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	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	11
Stadsbild	14
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	15
Kommersiell och offentlig service i närområdet	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Ny bebyggelse	20
Gestaltungsprinciper	25
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning	33
Konsekvenser	36
Undersökning om betydande miljöpåverkan	36
Naturmiljö	37
Miljökvalitetsnormer för vatten	39
Landskapsbild/stadsbild	40
Kulturarhistoriskt värdefull miljö.	40
Störningar och risker	44
Ljusförhållanden och lokalklimat	47
Barnkonsekvenser	48
Tidplan	48
Genomförande	49
Organisatoriska frågor	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor	50
Tekniska frågor	50
Genomförandetid	50

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:

- *Kulturmiljöutredning* (Nyréns arkitektkontor AB, 2022)
- *Antikvarisk analys* (Nyréns arkitektkontor AB, 2022)
- *Dagvattenutredning* (Sweco 2022)
- *PM Parkeringsutredning* (Trivector, 2022)
- *PM Geoteknik* (AFRY 2022)
- *PM Sulfidutredning* (AFRY 2022)
- *Markteknisk undersökning* (AFRY, 2022)
- *Brandtekniskt utlåtande*, (BSL Brandskyddslaget, 2022)
- *Solstudie*, (Liljewall arkitektkontor, 2022)
- *Utlåtande om två tallar vid Aprikosgatan*, (AH Trädkonsult, 2022)
- Grafiskt material för bebyggelseförslaget är framtaget av Liljewall arkitektkontor.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Rhoda Hersson-Ringskog. Ansvarig kartingenjör är Sanna Norrby. Carl Larsson och Nina Wahlman Fält är projektledare från exploateringskontoret. Medverkande byggaktör och tillika fastighetsägare är Willhem Stockholm AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att prova cirka 120 bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand. Detaljplanen föreslår en utveckling av fastigheten med nybyggnad längs med Aprikosgatan, samt påbyggnad på befintliga hus. För att upprätthålla områdets gröna karaktär ska ny bebyggelse längs med Aprikosgatan placeras så att förgårdsmark skapas. Påbyggnad på befintlig bebyggelse ska göras med utgångspunkt i nuvarande karaktär och kunskap om bärande kvaliteter. Utformning och placering av nya byggnader ska göras med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Våningsantalet för den nya bebyggelsen längs med Aprikosgatan föreslås bli fem till sex våningar. För befintlig

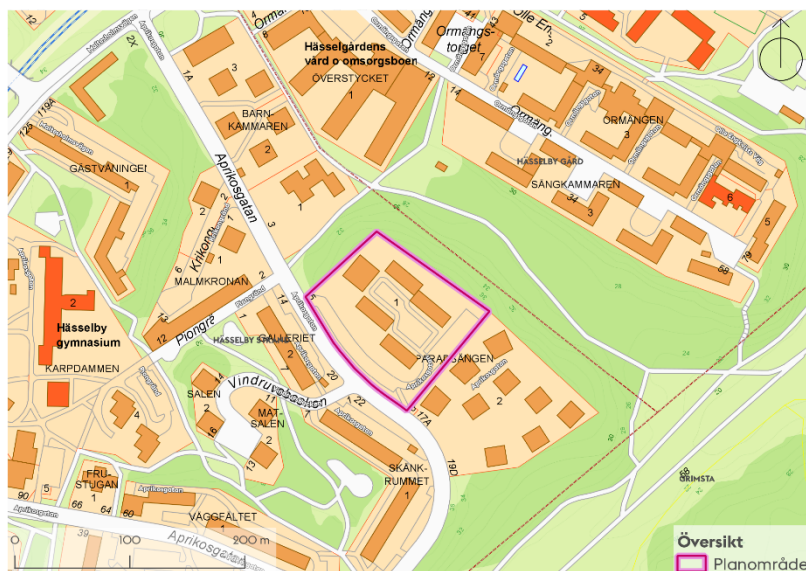
bebyggelse prövas påbyggnad med en våning. Parkering föreslås tillhandahållas i underjordiska garage på kvartersmark och på tomträttshavarens angränsande fastigheter Skänkrummet och Galleriet. Parkeringstal för ny och befintlig bebyggelse är 0,42.

Planförslaget kommer att skapa 120 nya bostäder, vilket är ett positivt bidrag till stadens bostadsmål. Planförslaget kommer också att leda till att det skapas fler hyresbostäder, vilket är positivt. Den föreslagna utvecklingen kommer skapa nya kvaliteter på platsen då området idag till stor del är en hårdgjord parkeringsplats. Ny byggnad med underjordiskt garage och källare längs med Aprikosgatan ska bidra till att skapa goda boendemiljöer, stärka Aprikosgatans gaturum och skapa en levande gatumiljö.

Plandata

Läge, areal och Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Paradsängen 1 som ligger i stadsdelen Hässelby strand utmed Aprikosgatan och är cirka 500 meter från Hässelby strands tunnelbanestation. Planområdet har en yta på cirka 1,3 hektar. Marken ägs av Stockholms stad med Willhem Stockholm AB som tomträttshavare.



Planområdets avgränsning markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger i Hässelby strand, som är utpekad som stadsutvecklingsområde med kompletteringsmöjligheter. Det är ett område med blandad stadsbebyggelse och det innebär att

området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

I Stockholms byggnadsordning karaktäriseras Hässelby strand som tunnelbanestad. Enligt byggnadsordningen ska tunnelbanestäderna utvecklas med utgångspunkt från de centrala parkstråken, de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna, vanligtvis höga punkthus och flerbostadshus i tre till fyra våningar. Därutöver ska nya byggnader utformas utifrån befintlig struktur samt en tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ny bebyggelse ska planeras utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Vid ombyggnader ska den ursprungliga volymen, proportionerna och takformen vara en utgångspunkt. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska värnas. Det centrala parkstråkets samband med omgivande grönstruktur ska beaktas. Enligt byggnadsordningen ska parkering undvikas på förgårdsmark och bostadsgårdar. Karaktärskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer ska återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Stockholms arkitekturpolicy

När det gäller ny- och tillbyggnader konstaterar Stockholms stads arkitekturpolicy att dagens industriella byggande och regelverk ger andra förutsättningar än traditionella byggmetoder. Dessa normer och krav samt modern teknik förändrar våningshöjder, taklutningar och byggnadsdjup. Detta gör att det som byggs idag ofta har en annan skala än den äldre bebyggelse som till stor del präglar Stockholm. Detta hindrar dock inte att ett arkitektoniskt uttryck kan ta tillvara på kunskaperna från äldre föregångare, men att man tar till sig den samtida teknikens och dimensionernas villkor för att ge nya byggnader ett självständigt uttryck med väl avvägda proportioner.

Stadens arkitekturpolicy också har några exempel på hur en sockelvåning med bostäder kan hanteras, vilket är lämpligt för detta projekt.

Detaljplan

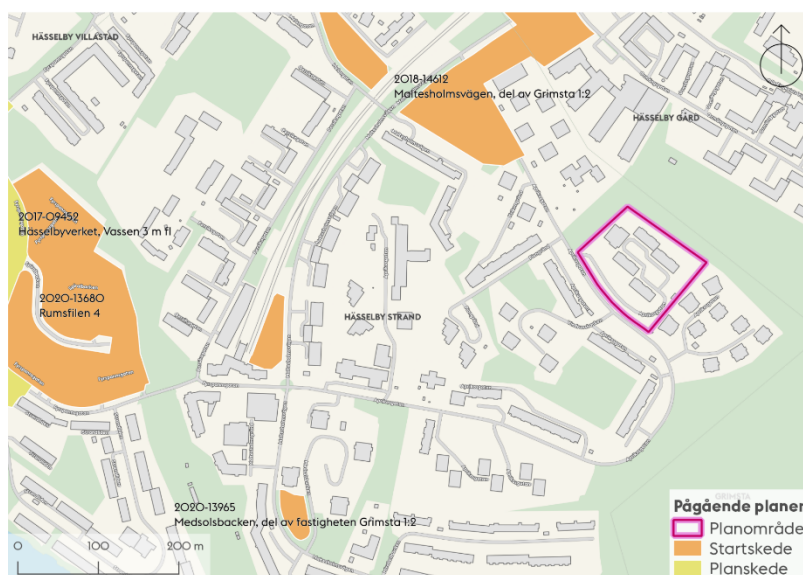
Gällande detaljplan Pl 6554 från 1965 anger användningen bostadsändamål. Bebyggelsen begränsas till max tre våningar och högst 10,5 meter. Gällande detaljplan har ingen genomförandetid.

Pågående detaljplaner i området

Detaljplan för Maltesholmsvägen, dnr 2018-14612, syftar till att omvandla Maltesholmsvägen till ett urbant stråk med 500- 550 bostäder och förskola.

Detaljplan för Rumsfilen 4, dnr 2020-1368 , syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inrymmande cirka 160 bostäder.

Detaljplan för Vassen 3, dnr 2017-09452, syftar till att möjliggöra omvandlingen av Hässelbyverkets område med omnejd till ett nytt bostadsområde med cirka 1 500 bostäder.



Kartan som visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

Markanvisning

Willhem Stockholm AB har fått markanvisning i exploateringsnämnden den 27 maj 2021.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i anslutning till Grimsta naturreservat. Kvartersmarken närmast reservatet består till största delen av naturmark med uppvuxna träd, främst tall. Byggnaderna är grupperade runt en innergård med mindre vegetation och planterade buskage. Mot Aprikosgatan finns en del träd, bland annat tall, klippta gräsytor, buskage och berg i dagen. Här finns också stora delar hårdgjord yta, som parkeringsplatser och kvartersgatan upp från Aprikosgatan till bostäderna.



De befintliga naturvärdena inom planområdet består av träd, bland annat tallar, buskar, berg i dagen med den befintliga mark parkeringsplats närmast Aprikosgatan i vy.

Naturvärden

Planområdet ligger i utkanten av habitatnätverk för groddjur, barrskogsfågel och eklevende insekter.

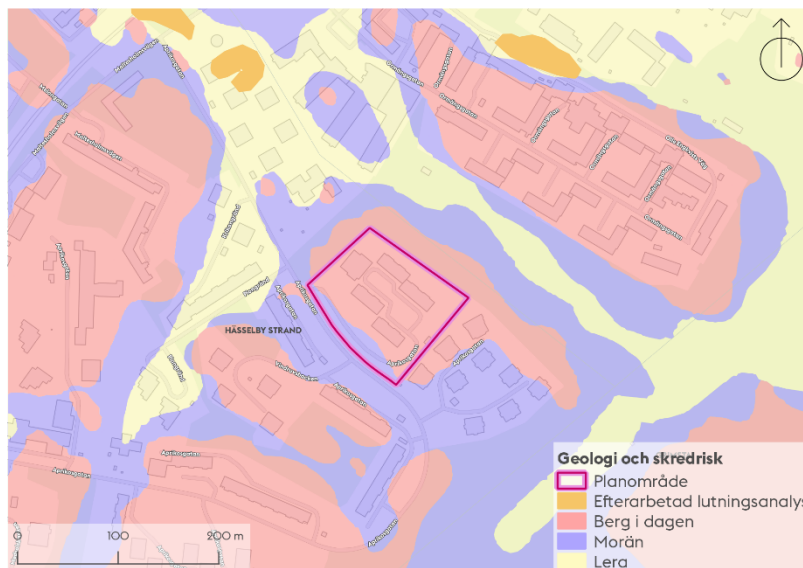
Rekreation och friluftsliv

Det finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv i närheten av planområdet. Grimstaskogens naturreservat med sina långa sammanhängande gröna gångstråk och friområden ligger i anslutning till planområdet. Maltesholmsbadet och Strandlidens strandpark som möjliggör bad, parklek och vattennära promenader är ett par minuters promenad från planområdet. Planområdet ligger också nära till flera lekplatser.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom Paradsängen består av urberg med ett tunt osammanhängande ytlager av morän. Den geotekniska utredningen (AFRY, 2022) visar att marken i undersökningsområdet (området för de föreslagna nya byggnaderna) består av fyllnadsmaterial bestående av sandigt grus, strax ovan urberget, och den naturligt avlagrade jordarten bestående av siltig sand med inslag av morän.



Karta som visa geologi över planområdet. Planområdet består av urberg med ett tunt, ojämnt ytskikt av morän.

Planområdet är kuperat och marknivåerna varierar mellan 32,70 och 41.60 (höjdsystem RH2000). Det finns ett antal ledningar inom och i anslutning till fastigheten:

Ellevio – I det sydöstra hörnet av planområdet finns det en befintlig nätstation. Ellevios ledningar går från nätstationen och rakt över Aprikosgatan. Ledningarna ligger på den södra sidan av Aprikosgatan.

Stokab – Har befintligt nät i Aprikosgatans västra gångbana.

Skanova – Har ett stråk med 2xPV95 skyddsror och ett par äldre direktförlagda ledningar längs Aprikosgatan. I dessa ligger idag 350par koppar och en optokabel.

Stockholm Exergi – Har en serviceledning som levererar till Paradsängen 1 vid befintliga parkeringsplatser längs med Aprikosgatan.

Ras/skred

Det finns ingen risk för ras eller jordskred inom planområdet.

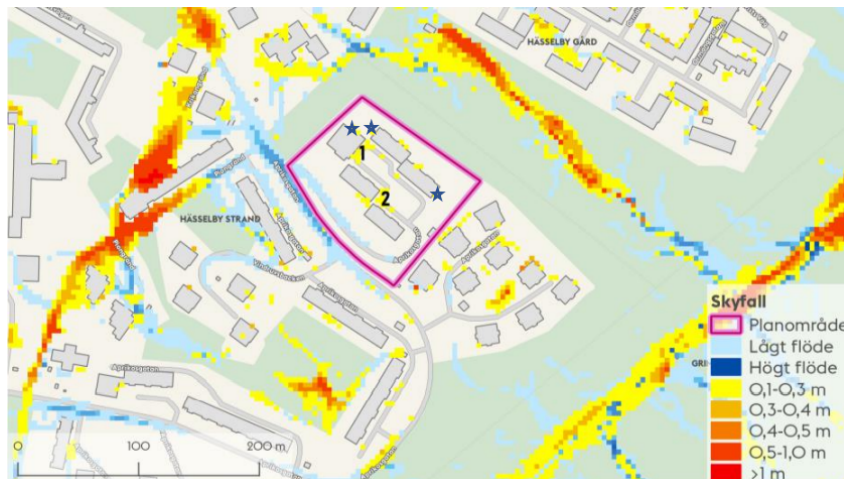
Markradon

Risk för radon föreligger i Hasselby strand. Det rekommenderas att en undersökning av förekomst av markradon utförs inför bygglov.

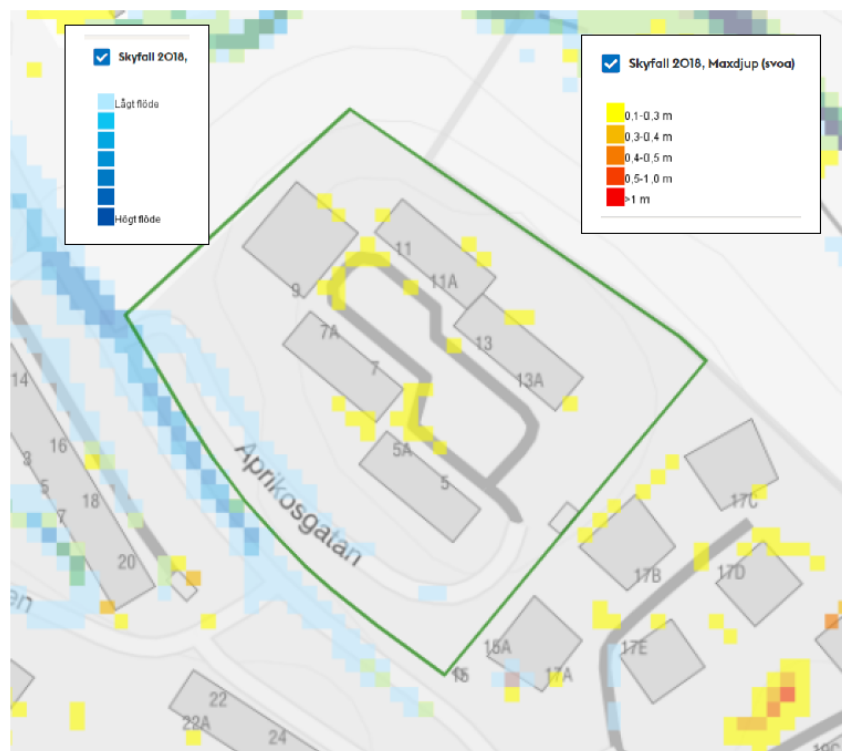
Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningsrisken inom planområdet bedöms som låg då inga instängda områden finns och planområdet ligger högre än omgivande markytor. Inom planområdet finns det däremot lågpunkter på innergården där vatten ansamlas vid skyfall.



Karta som visar skyfall över planområdet. Lågpunkter i planområdet är tydligt synliga vid punkt 1 och 2. Källarnedgångar till befintliga byggnader är markerade med stjärnor, det planeras det trapphus vid dessa platser.



Skyfallskartan.

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom både Mälaren-Fiskarfjärdens och Råcksta träsk tekniska avrinningsområden, dock är det endast Mälaren-Fiskarfjärden som är en vattenförekomst enligt EU:s Vattendirektiv vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Råcksta träsk är klassad som övrigt vatten. Påverkan på Råcksta träsk får dock inte bli så stor att miljökvalitetsnormerna inte kan följas eller riskerar att överskridas i nedströms liggande vattenförekomst, Mälaren-Fiskarfjärden.

Mälaren-Fiskarfjärden klassificeras av VISS som en sjö vars ekologiska status är måttlig och kemiska status är uppnår ej god enligt den senaste statusklassningen för förvaltningscykel 3 (2017-2021). Mälaren-Fiskarfjärden ska uppnå god ekologisk status till 2027.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds delvis via det allmänna ledningsnätet vidare ut i recipienterna Mälaren-Fiskarfjärden.

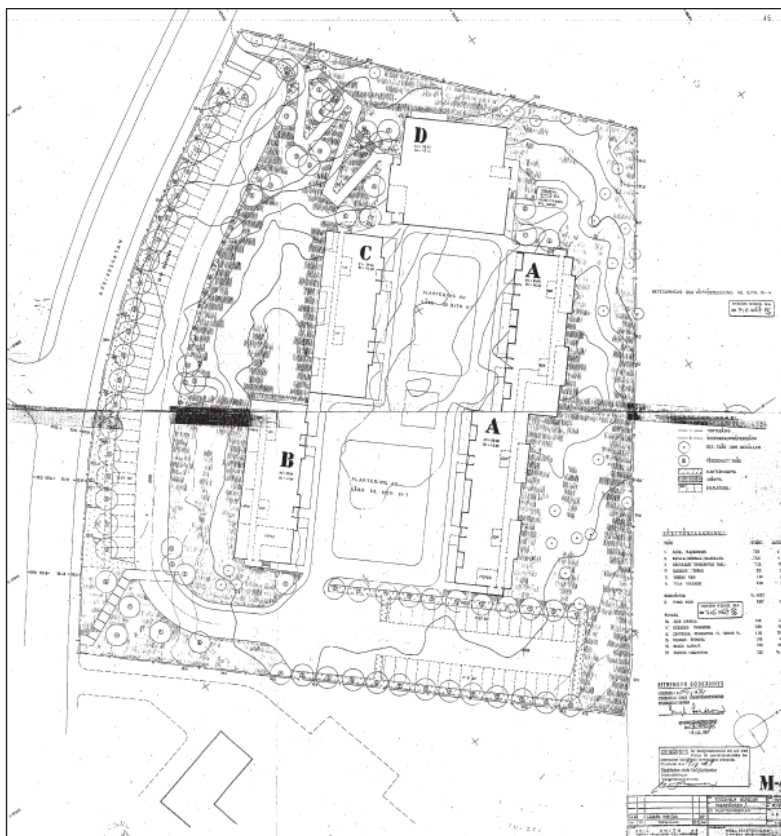
De befintliga byggnaderna, innergård och parkeringen i öst befinner sig på en lokal höjd och ytvattnet rinner därför ner för de omkringliggande sluttningarna i olika riktningar. Den ytliga avrinningen som inte tas upp av ledningsnätet passerar först Råcksta träsk (ej klassad som ytvattenförekomst) innan avledning till Mälaren-Fiskarfjärden. Avrinningsområdet ingår därmed i vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärdens avrinningsområde.

Alla dagvattenledningar inom planområdet leds till det allmänna ledningsnätet som ligger i Aprikosgatan, vilket tillhör det tekniska avrinningsområdet Mälaren-Fiskarfjärden.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns för närvarande ett antal bostadsbyggnader som byggdes mellan 1965 och 1971.

Det finns fyra lamellhus, varav två är sammankopplade med en förskjutning (hus A), två är fristående (hus B resp C) och ett punkthus (hus D).



Plan för bygglovssituationen. (Stockholms stad)

Alla husen är i tre våningar utom hus D som har en fjärde suterrängvåning. Socklar är utförda i betong och fasader är klädda med kalksandsten. Utfackande och indragna fasadpartier är klädda med ursprunglig korrugerad plåt. Husen är placerade på en höjd grupperade kring en gemensam bilfrigård med parkeringsplatser på den södra delen av gården och längs med Aprikosgatan. I planområdet ingår också angöringsväg, gångstigar och blandat naturområde med inslag av berg-i-dagen. Bebyggelsen inom planområdet har genomgått ett fåtal förändringar, bland annat följande:

- Balkonger har glasats in
- Lokal har omvandlats till två stycken lägenheter
- Nybyggnad grovsophus
- Alla fönster på byggnaderna och porten till byggnad D har ändrats.



Entréer och befintlig byggnad inom planområdet sett från Aprikosgatan.



Hus A med fönsterbröstningar och balkongfronter i korrugerad plåt och plåtinklädda fönster.



Hus D med betongsockel och kalksandstensfasad.

Stadsbild

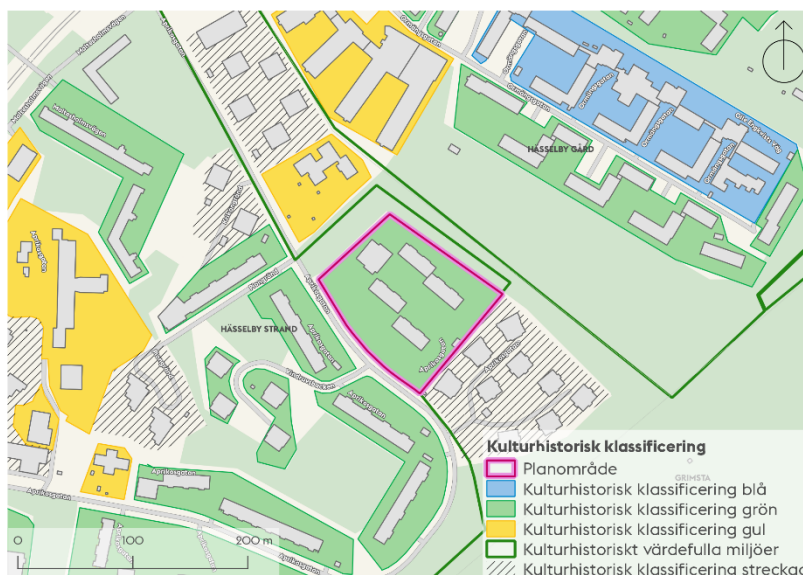
Stadsdelen Hässelby strand utgörs av en mosaik av bebyggelse- och typologier placerade på höjdparter, ofta med bevarade grönområden mellan bebyggelsegrupperna. Längs med Aprikosgatan domineras stadsbilden av grupperade punkthus och höga lameller. Längs med gatan finns väl tilltagen förgårdsmark som oftast används som boendeparkering men bidrar också till ett grönskande gaturum. Inne i kvarteren finns mycket naturmark bevarad tillsammans med lekplatser och planteringar.

Våningsantalen i närområdet varierar mellan tre och åtta våningar där de högsta husen är placerade långt från gatan, vilket gör att gaturummet upplevs proportionerligt. På fastigheten Paradsängen 1 finns i dag fem byggnadskroppar bestående av ett punkthus och fyra lameller placerade runt en gemensam gårdsbildning. Våningsantalet är tre våningar och bebyggelsen ligger placerad på ett höjdparti med en kvartersgata som leder upp från Aprikosgatan. Gården mellan husen innehar sociala funktioner så väl som angränsning till bostäderna. En stor del av den resterande fastigheten har naturkaraktär och ansluter i norr till en dalgång

som leder vidare mot Grimsta naturreservat. Mot söder finns berg i dagen och en gångväg ner mot Aprikosgatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hela den aktuella fastigheten innebar grön klassificering av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hässelby strand som helhet innehar också kulturhistoriska värden kopplade till den luftiga strukturen med omväxlande bebyggelsetypologier grupperade i enklaver. Den befintliga bebyggelsen inom Paradsängen 1 är ursprunglig till sin karaktär med tidstypisk fasadutformning.



Karta som visar kulturhistorisk klassificering över planområdet. Paradsängen 1 och sina byggnader är grönklassad av Stadsmuseet.

Bebyggelse

De befintliga byggnaderna har ett antal värdefulla karaktärsdrag, bland annat:

- Byggnadernas horisontella karaktär, med långsgående fönsterband och fönsterbröstningar som övergår i balkongfronter
- Tidstypiska material i form av fasader klädd i kalksandsten och koppar som byggnadernas taksarg är klädd i
- Entréportarnas karaktär med stora glaspartier och lackad trädörr
- Trapphus med trapplopp i terrazzo.

Utemiljön har ett antal värdefulla karaktärsdrag, bland annat:

- Bevarad naturmark och den sömlösa övergången mellan hus och naturmark
- Terränganpassad gångstig mot väster, med trapplopp i granit, smäckra räcken och planterade rönnar

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kommersiell och offentlig service i närområdet

Planområdet ligger cirka 500-800 meter från Maltesholmstorget med Hässelby strands tunnelbanestation och cirka 1 km från Hässelby gårds centrum med Hässelby gårds tunnelbanestation. Inom dessa två stadsdelscentrum finns restauranger, apotek och livsmedelsbutiker.

Inom cirka 800 meter från planområdet finns flera förskolor och två grundskolor – Loviselundsskolan och Internationella Engelska Skolan Hässelby Strand.

Vid Maltesholmstorget finns en vårdcentral.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Angöring till planområdet är via Aprikosgatan. Aprikosgatan är en lokalgata och trafikeras av boende och fordon för bland annat sophämtning. Aprikosgatan har ett lågt trafikflöde om cirka 800 fordon per dygn. Det finns idag gångbana på Aprikosgatans östra sida och en gång- och cykelbana på Aprikosgatans västra sida.

Parkering

Det finns idag 74 parkeringsplatser inom Paradsängen 1 som är fördelade på två markparkeringsytor inom planområdet. En ligger på en höjd vid gården och har ungefär 36 platser. Den andra ligger mellan befintlig byggnad och Aprikosgatan med 38 platser.

Längs Aprikosgatans ena sida är kantstensparkering tillåten. Kantstensparkeringen är idag inte avgiftsbelagd.



Befintlig parkeringsplatser är markerade med röd (Trivector Traffic).

Tillgänglighet

De befintliga bostadshusen nås via en kvartersgata som är ansluten Aprikosgatan. Från kvartersgatan kan man också nå de två markparkeringsytorna. Den nuvarande tillgängligheten inom planområdet är relativt god trots den höga höjden och sluttningsförhållandena.

Längs Aprikosgatans västra sida är gång- och cykelbanan ca 4 meter bred, medan östra sidan endast är en gångbana med ca 2 meters bredd.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med cirka 500 meter till Hässelby strands tunnelbanestation, som är trafikerad av den gröna linjen. Närmaste busshållplats finns längs Maltesholmsvägen.

Störningar och risker

Förorenad mark

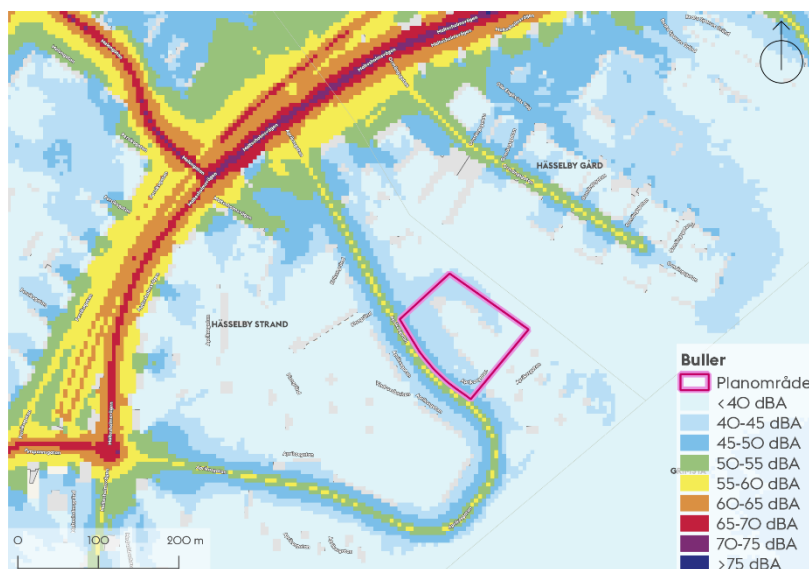
Den miljötekniska markundersökningen (AFRY 2022) omfattade totalt åtta provpunkter varav två av dessa uttogs på asfalt. Totalt åtta jordprover har analyserats inom ramen för den miljötekniska markundersökningen för metaller, PAH, petroleumkolväten samt PCB. De båda asfaltsproven analyserades med avseende på PAH. Den underliggande fyllningen visade sig vara en naturligt avsatt siltig/sandig morän. Koncentrationer mellan KM-MKM uppmättes i tre av åtta jordprover. I ytterligare ett prov konstaterades förekomsten av PAH-H i koncentration. De två

asfaltprover som togs uppvisade PAH-16-koncentrationer <70 mg/kg, vilket gör det möjligt att betrakta asfalten som fri från stenkolstjära.

Slutsatsen av den miljötekniska markundersökningen är att marken inte anses utgöra en risk för människors hälsa eller miljön på grundval av framtida markanvändning i undersökningsområdet, som planeras bli bostäder. Det rekommenderas att provtagning görs i samband med schakt för att tillse en miljö- och hälsomässigt korrekt omhändertagande av överskottsmassor.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Aprikosgatan. Ljudnivån längs vägen är 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.



Karta som visa buller över planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär en komplettering med totalt 120 nya bostäder längs Aprikosgatan och påbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten Paradsängen 1, vilket ökar det totala antalet bostäder på fastigheten från 80 till 200. Bostäderna föreslås upplåtas som hyresrätt.

Bebyggelseförslaget består av två nya lamellhus (hus E och hus F) som ersätter den befintliga parkeringen längs angöringsvägen från Aprikosgatan inom kvartersmark. Parkering föreslås i underjordiska garage på kvartersmark och på tomträttshavarens angränsande fastigheter Skänkrummet och Galleriet.

Utformning och placering av nya byggnader ska göras med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden. För att upprätthålla områdets gröna karaktär ska ny bebyggelse längs med Aprikosgatan placeras så att förgårdsmark skapas.

De befintliga lamellbyggnaderna (hus A, B, C) och punkthuset (hus D) ska få en ny våning ovanpå varje byggnad. Påbyggnad på befintlig bebyggelse ska göras med utgångspunkt i nuvarande karaktär.



Situationsplan över de två föreslagna byggnadskropparna längs Aprikosgatan (hus E och hus F) och de fem befintliga byggnadskropparna (hus A, B, C och D). Illustration: Liljewall arkitekter.



Visionsbild. De föreslagna nya byggnaderna hus E och F är placerade längs Aprikosgatan (i förgrunden) och de befintliga byggnaderna med de extra våningarna på varje byggnad (i bakgrunden). Illustration: Liljewall arkitekter.

Ny bebyggelse

Nya byggnader – Hus E och hus F

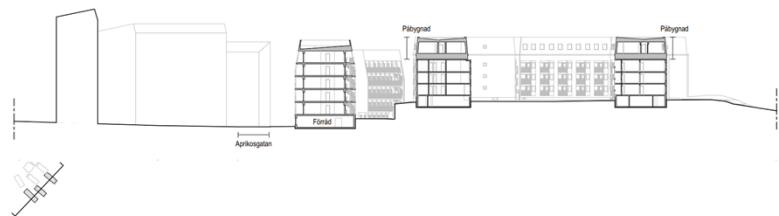
Bebyggelseförslaget består av två lamellhus (loftgångshus) hus E och hus F, som ska placeras längs den sydvästra sidan av Aprikosgatan med cirka två meter förgårdsmark. Genom sin placering, öppningen mellan de två byggnaderna och höjdskillnaderna, följer och förstärker byggnaderna topografin och den svaga krökningen av Aprikosgatan.

De föreslagna nya lamellerna har placerats för att bevara den befintliga gångstigen väster om Aprikosgatan. Det gör det möjligt att se de befintliga byggnaderna från Aprikosgatan, vilket innebär att de viktiga siktlinjer som identifierades i kulturmiljöutredningen bevaras. Placeringen av de nya byggnaderna gör det också möjligt för dem att smälta samman med de befintliga byggnaderna för att bilda en byggnadsenklav som uppfattas som en helhet.

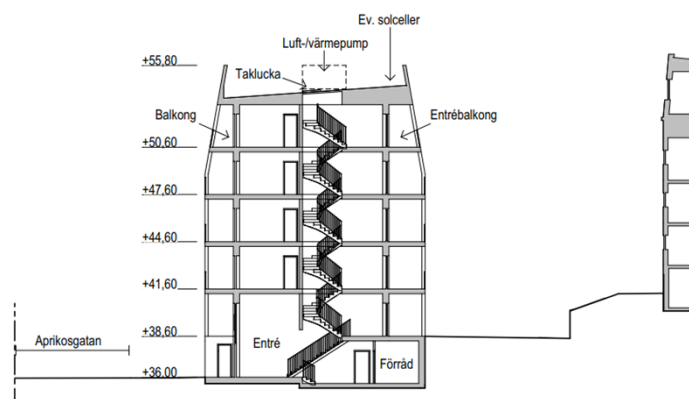


Fasadritning längs Aprikosgatan med de två nya föreslagna byggnaderna hus E och hus F i förgrunden och de befintliga byggnaderna med de extra våningarna på varje byggnad i bakgrunden. Illustration: Liljewall arkitekter.

Höjden på de föreslagna lamellhusen kommer att variera mellan fem och sex våningar och i vissa delar kommer de lägre våningarna att vara delvis under marknivå. De översta våningarna innehåller tekniska utrymmen och en möjlighet till solcellsanläggning. De två översta våningarna vinklas inåt för att minska byggnadernas volym och för att anpassa byggnaderna till den befintliga bostadsbebyggelsen. Byggnadshöjder som regleras i plankarten utgår från karaktären och utseendet hos de befintliga byggnaderna på fastigheten och den omgivande bebyggelsen.



Längsgående sektion som visar den nya byggnaden, husen E och F samt påbyggnaderna i förhållande till Aprikosgatan och grannfastigheterna. Denna sektion visar också att höjden på de nya byggnaderna, ska vara samma höjd som de befintliga byggnaderna med påbyggnaderna. Illustration: Liljewall arkitekter.



Sektion av hus F som visar taket och de två inbyggda översta våningarna. Illustration: Liljewall arkitekter

Hus E

Hus E är sex våningar högt inklusive källarvåning som delvis ligger under marknivå. Totalt föreslås 34 stycken lägenheter i hus E med 19 parkeringsplatser. Parkeringsplatser ska finnas i garage som ligger delvis under marknivå och nås via en uppfart

från Aprikosgatan. En bostadsgårdsplan ska placeras på baksidan av hus E på det planterbara bjälklaget ovanpå garaget.



Fasad mot sydväst på hus E längs Aprikosgatan. Illustration: Liljewall arkitekter.

Hus F

Hus F ska placeras i anslutning till hus E och följer gatans lutning vilket innebär att byggnaden är fem våningar i nordväst och sex våningar i sydöst. Totalt förslås 44 stycken lägenheter i hus F. Källarvåningen består av cykelparkering med 270 platser, ett utrymme för avfallshantering samt ett teknikrum.



Fasad mot nordöst på hus F. Illustration: Liljewall arkitekter.

Påbyggnad – Befintlig hus A, B, C, D

Hus A, B, C och D ska byggas på med en våning. I dag är samtliga hus tre våningar höga. Påbyggnaderna ger totala 42 nya lägenheter enligt följande:

- Hus A – 16 nya lägenheter
- Hus B – 8 nya lägenheter
- Hus C – 8 nya lägenheter
- Hus D – 10 nya lägenheter

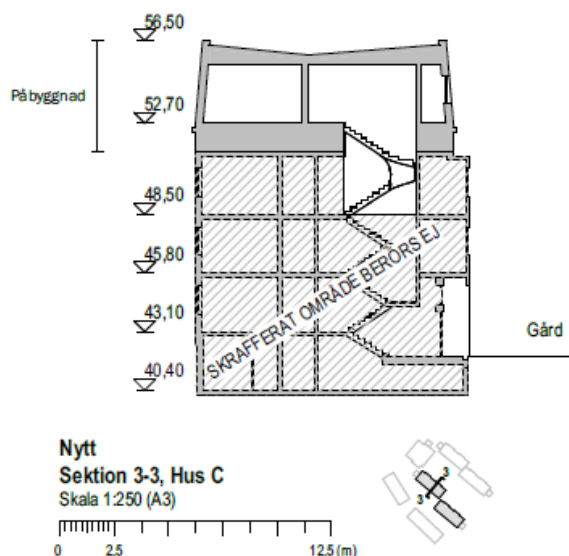
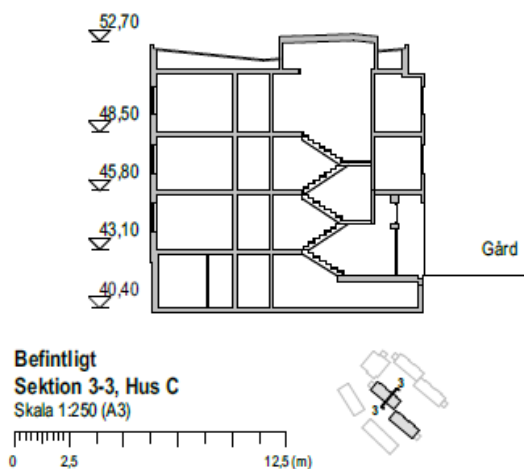
Påbyggnaden ska bestå av en tiltad takvåning (mansardtak) som placeras ovanpå det befintliga platta taket på varje byggnad. Lutningen ger intryck av att takvåningen är underordnad den befintliga byggnaden. Med de föreslagna ändringarna blir byggnadernas höjd fyra våningar eller 57 meter ovan stadens nollplan.



Befintligt fasad mot sydväst av hus B och hus C. Illustration: Liljewall arkitekter.



Ny fasad mot sydväst på hus B och hus C som visar den föreslagna påbyggnaden (ny våning) och utbyggnaden (trapphus). Illustration: Liljewall arkitekter.



Befintlig och ny sektion genom Hus C. Illustration: Liljewall arkitekter.

Entrén till den nya våningen i varje byggnad ska ske via ett nytt trapphus på ena sidan av varje byggnad. Det föreslås att trapphusen i delar av hus A, hus B och hus D ska ha både hissar och trappor. Den del av hus A som ligger mittemot hus C och själva hus C kommer att ha trapphus som endast innehåller hissar. Detta är nödvändigt för att skydda viktiga siktlinjer längs dessa byggnader, som identifierades i kulturmiljöutredningen. Det föreslås också att de befintliga interna trapphusen, våning 1-3, förlängs upp till den nya fjärde våningen i alla byggnader för att minska avståndet till utrymningstrapporna.

Detaljplanen föreslår att källarna i de befintliga byggnaderna ska användas för cykelparkering för att uppfylla kraven på

cykelparkering inomhus. I hus D finns dock inga överytor, så här kan inte några cykelparkeringar tillskapas.

Gestaltungsprinciper

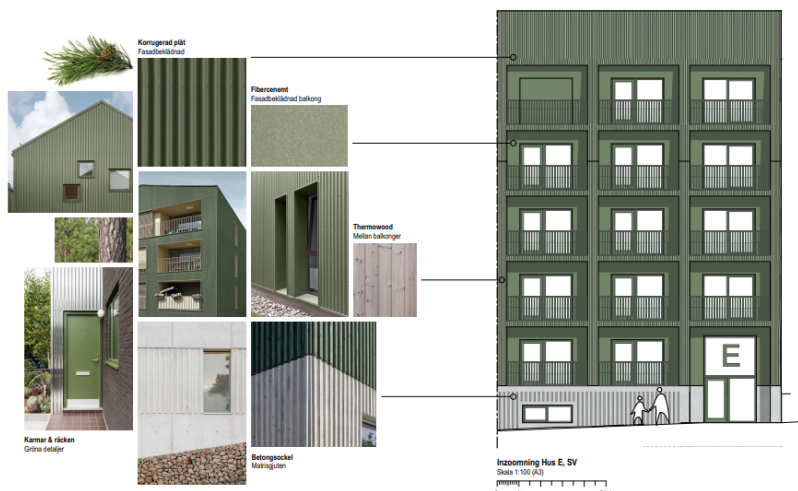
Nya byggnader – Hus E och hus F

Nya byggnader längs Aprikosgatan, hus E och hus F har en modern utformning med ett arkitektoniskt uttryck som inspirerats av de befintliga byggnaderna på fastigheten och omgivande byggnader. Detta föreslås uppnås genom ett uttryck i detaljer, materialval och färger som samspelar och svarar mot de befintliga fastigheternas och de omgivande byggnadernas uttryck.

Socklar av matrisgjuten betong används för att förankra byggnaderna i marken och skapa en stark bas som återfinns i de befintliga byggnaderna och i många variationer i det omgivande området. Plankartan reglerar att fönster ska finnas i fasad till sockelvåning och garage mot Aprikosgatan (f5), vilket bidrar till en mer aktivt gaturum och en ökad känsla av trygghet.

Byggnadernas fasaddetaljer ska uttrycka den horisontella karaktären som återfinns på de befintliga byggnaderna inom Paradsängen 1. Det åstadkoms genom fönstersättningen, indragna fönstermönster, glastrutor och balkonger för att ge fasaden struktur och intresse. De indragna fönstren och balkongerna, som liknar dem i de befintliga byggnaderna, bidrar också till att minimera byggnadernas volym längs Aprikosgatan. Plankartan regleras att balkong inte får glasas in (f2). Plankartan reglerar vidare att utöver byggnadens nockhöjd ska fasaden sticka upp för att dölja eventuella teknikrum, tekniska installationer eller andra utrymmen som placeras på tak (f3). Material ska vara samma som fasaden i övrigt. Se illustration 1 på plankartan.

Behandlingarna på byggnadernas övre våningar består av korrugerad plåt (fasadbeklädnad), ett material som används flitigt på den befintliga byggnaden. Fibercement (fasadbeklädnad) för balkongerna och thermoträ (mellan balkongerna), för att ge en lättare känsla. Förändringarna i fasaden, i kombination med varierande material - nya och gamla material - bidrar till att bryta ner byggnadernas skala genom både horisontella och vertikala avbrott.



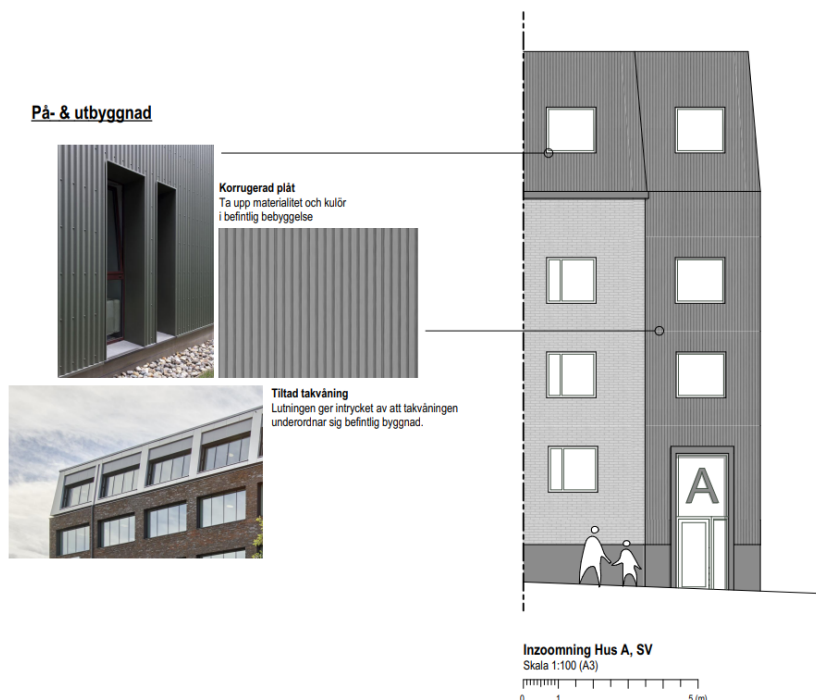
Inzoomning av hus E som visar några av de detaljer, materialval och färger som ska användas i de nya byggnaderna. Illustration: Liljewall arkitekter.

Fasaddetaljerna på byggnadernas fram- och baksida är utformade på samma sätt. Det finns flera ingångar till byggnaden från framsidan, baksidan och sidorna, vilket resulterar i en hög standard för tillgänglighet och integration på fastigheten. Plankartan reglerar att huvudentréer ska placeras mot Aprikosgatan (f1) och dessa kommer att vara tillgänglighetsanpassade.

Påbyggnad – Befintlig hus A, B, C, D

Utformningen av den tiltade takvåningen samspelar med de befintliga byggnadernas horisontella karaktär genom fönstermönstret, som i stort sett är i linje med fönstermönstret i de befintliga byggnaderna. Plankartan reglerar att fönsterindelningen på våning 4 (påbyggnad) ska vara av horisontell karaktär (f6).

Det föreslagna materialet för påbyggnad och utbyggnad (trapphus) är korrugerad plåt och färgen kommer att vara en mörkare färg än de befintliga byggnaderna. Plankartan reglerar att fasader på våning 4 (påbyggnad) ska utföras med fasadmaterial och kulörer som återfinns i fasader eller byggnadsdetaljer i den befintliga byggnadens våning 1-3 (f7).



Inzoomning av Hus A som visar några av de detaljer, material och färger som skulle kunna användas till påbyggnad och utbyggnad. Illustration: Liljewall arkitekter.

De nya trapphusen kommer att placeras utanpå de befintliga byggnaderna. Trapphusen är utformade för att ianspråkta så liten yta som möjligt av gårdsytan. Volymen hålls liten och enkel, vilket ger bättre proportioner till de befintliga byggnaderna och även till de nya byggnaderna längs Aprikosgatan - hus E och hus F.

Plankartan reglerar att nya trapphus ska försees med fönster på varje våningsplan (f4) för att säkerställa ljusinsläpp. Fönster föreslås efterlikna proportionerna hos de befintliga och placeras i stort del i linje med befintliga fönster för att förstärka den horisontella karaktären.

Trapphusens bottenvåning är utformad med ett högt entréparti. Entrédörrarna är utformade med stora glaspaneler som återspeglar karaktären hos de befintliga byggnadernas entréportar.

Förgårdsmark

De två byggnaderna (hus E och hus F) som vetter mot Aprikosgatan är placerade med ett avstånd från gatan mellan 1,5-3 meter. Förgårdsmarken används för att hantera mötet mellan ingångarna och gatans lutning och kommer att innehålla

infiltrationsbäddar för dagvattenhantering. Det föreslagna förgårdsområdet kommer att skapa kvalitativa entréer som bidrar till ett aktivt gatuliv. Det är också ett befintligt inslag i fastigheten och de omgivande byggnaderna som ska bevaras.

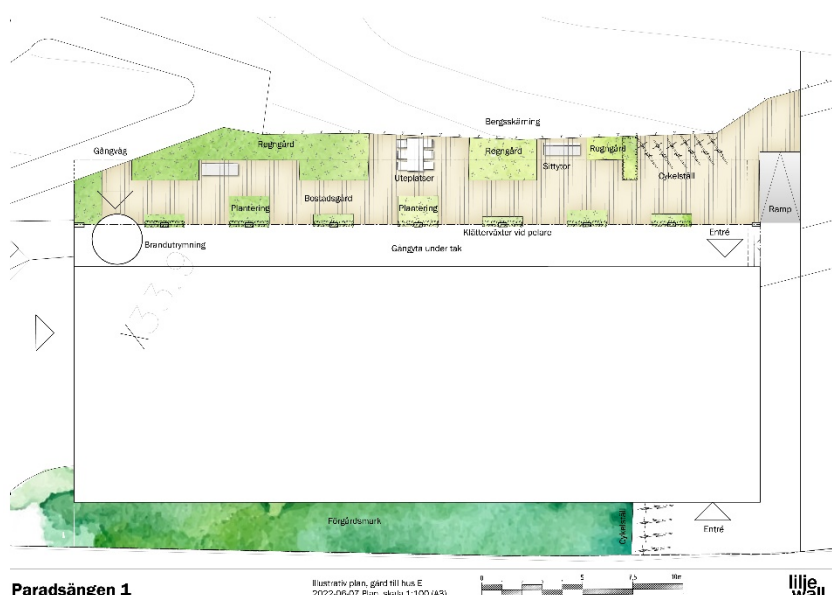
Bostadsgård

En bostadsgård ska byggas på planterbart bjälklag ovanför garaget till hus E - mellan hus E:s baksida och bergsskärningen.

Gårdsområdet ligger ovanför den befintliga marknivån med en höjdskillnad på cirka 0-2 meters, vilket kommer att åtgärdas genom att placera en ramp eller trappa så att området blir tillgängligt för alla.

Förslaget är att gården kommer att utformas med ett kontinuerligt trädäck som löper längs sluttningen. Uteplatser, sittytor och cykelparkering förslås ovanpå trädäcket som kan användas av alla boende inom Paradsängen 1.

I och runt trädäcket förslås infiltrationsbäddar och planteringsområden. Infiltrationsbäddarna kommer att ta hand om dagvattnet från bergsskärningen. Planteringen kommer också att hjälpa till med dagvattenhanteringen samt göra gården både grön och inbjudande samt skydda lägenheterna på bottenvåningen från insyn.



Paradsängen 1

Illustrativ plan, gård till hus E
2022-06-07 Plan, skala 1:100 (A3)



**lille
wall**

*Bostadsgård anläggs på planterbart bjälklag ovan garaget vid hus E.
Illustration: Liljewall arkitekter.*

Bostadsgård med naturkaraktär

Den bevarade naturmarken med tallar och berg i dagen och den sömlösa övergången mellan husen och naturmarken kommer att förbli i stort sett orörd med minimala områden som påverkas. De föreslagna påbyggnaderna kommer att ligga ovanpå de befintliga byggnaderna och endast trapphusen kommer att leda till att befintliga grönområden påverkas. Dessa har utformats för att vara så små som möjligt. De två nya byggnaderna, hus E och hus F, ligger på områden som till stor del är asfalterade, vilket resulterar i minimal förlust av befintliga grönområden.

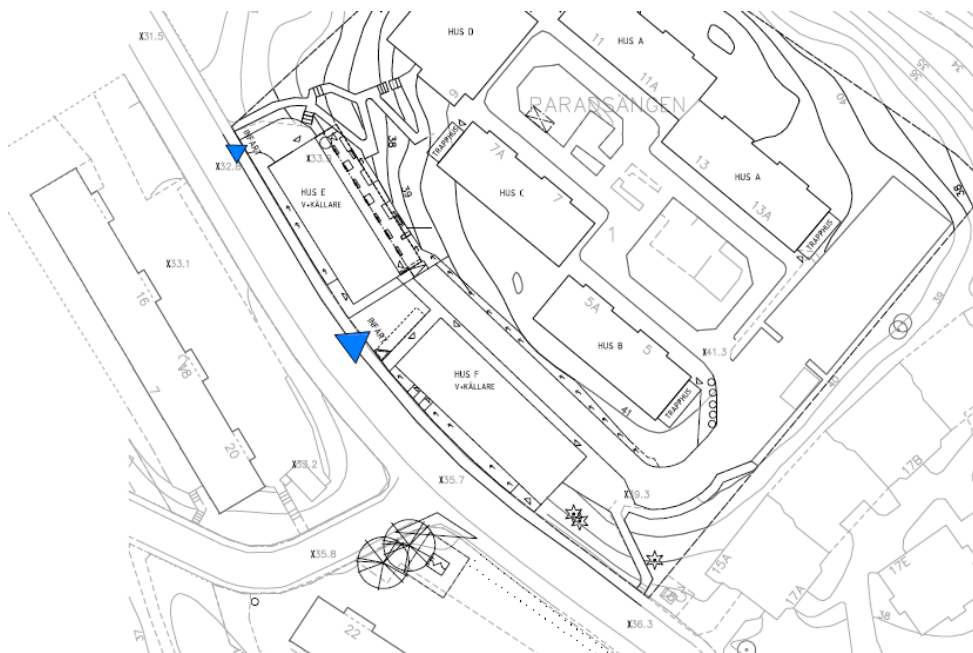
Förslaget syftar till att bevara befintlig grönska i så stor utsträckning som möjligt och att utrymmet runt husen fortsätter att bidra med grönska till gaturummet.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet kommer inte att förändras då planområdet endast omfattar kvartersmark.

Den befintliga infarten till fastigheten kommer att behållas som angöring till det parkeringsgaraget i hus E. En ny infart till kvarteret föreslås mellan de nya lamellbyggnaderna, hus E och hus F.



Infarterna är markerade med blå pilar. Illustration: Liljewall arkitekter.

Bilparkering

På fastigheten finns det idag 74 markparkeringsplatser uppdelat på två ytor, – dels längs angöringsvägen till bostadshusen (38 platser), dels på en yta öster om bostadshusen (36 platser).

Den föreslagna utvecklingen kommer att leda till ett behov av 101 parkeringsplatser. 82 parkeringsplatser för boende inom Paradsängen 1 och 19 parkeringsplatser för boende i närliggande fastigheter med samma hyresvärd som idag hyr parkering inom Paradsängen 1.

Av de 82 parkeringsplatser som behövs för att tillgodose behoven hos de boende kommer 63 av dessa parkeringsplatser att tillhandahållas inom Paradsängen 1 på följande platser:

- 42 parkeringsplatser kommer att placeras öster om bostadshusen (detta är i huvudsak det område där det finns befintliga parkeringsplatser).
- 19 parkeringsplatser kommer att finnas i det nya underjordiska garaget under hus E.
- 2 parkeringsplatser kommer att placeras vid hus F.

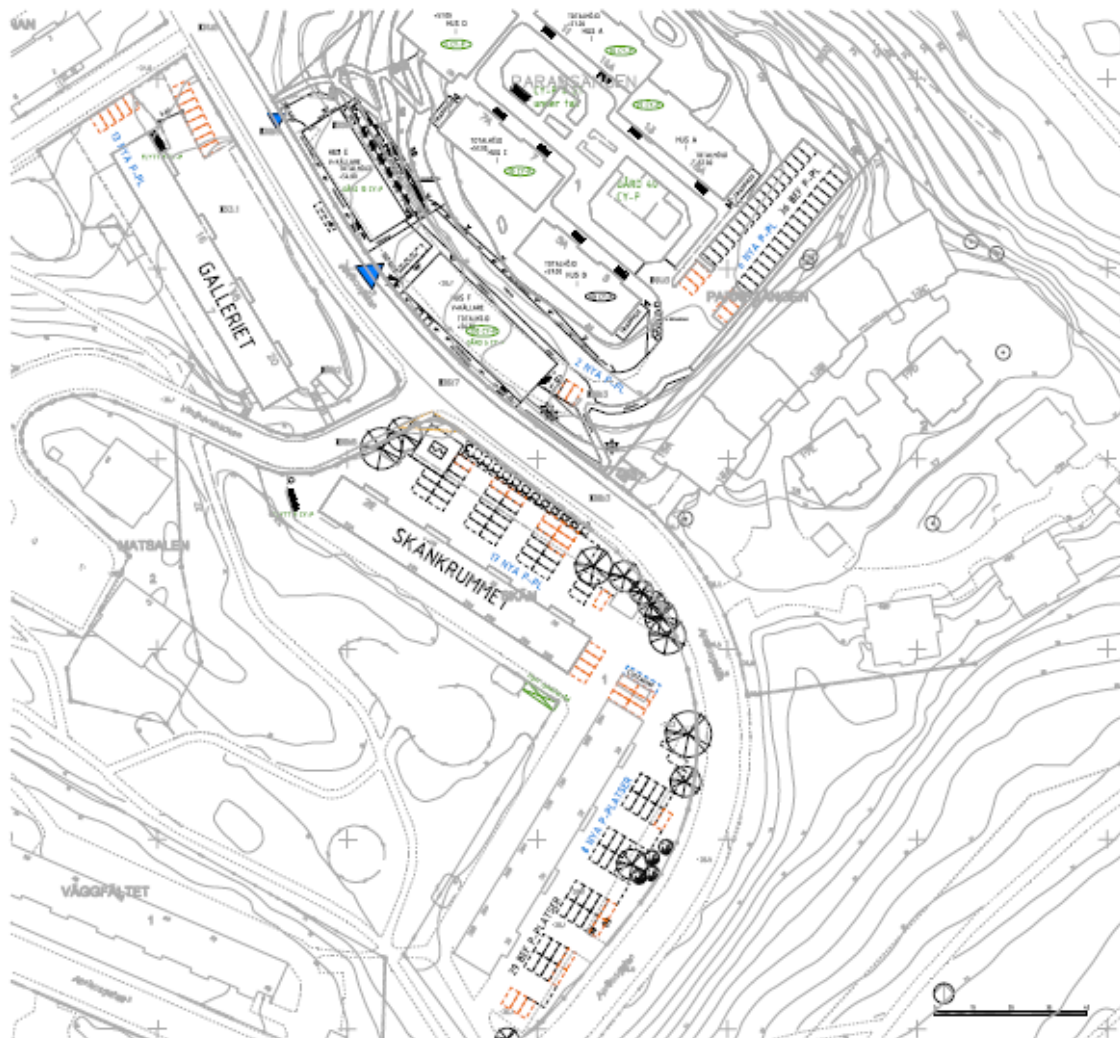
Övriga 19 parkeringsplatser som krävs för att tillgodose behovet hos Paradsängen 1 kommer att skapas/tillhandahållas inom fastigheterna Galleriet och Skänkrummet, som är andra fastigheter som tomträttshavaren förfogar över och ligger på andra sidan av Aprikosgatan.

Sammanlagt 19 parkeringsplatser kommer att tillhandahållas för att tillgodose behoven hos de boende i tomträttshavaren andra fastigheter som hyrt en parkeringsplats inom Paradsängen 1. Parkeringsplatser som i och med planförslaget kommer att försvinna. Deras behov kommer att tillgodoses genom att man lägger till parkeringsplatser på den befintliga markparkeringen vid fastigheterna Galleriet 2 och Skänkrummet 1.

Parkering i bebyggelseförslaget	
Parkering detaljer	Parkeringsplatser
Parkering på den befintlig markparkering på fastigheten Paradsängen 1 (varav 2 RH platser)	44
Parkering i garaget under hus E på Paradsängen 1	19
Parkering på den befintlig markparkering på fastigheten Skänkrummet 1	25
Parkering på den befintlig markparkering på fastigheten Galleriet 2	13
Totalt	101

Det projektspecifika parkeringstalet har beräknats till 0,42 parkeringsplatser per lägenhet för den nya bebyggelsen inom planområdet. För att beräkna behovet för den befintliga bebyggelsen har en parkeringsutredning tagits fram. Parkeringsutredningen visar att behovet är 36 platser för 80 bostäder. Totalt skulle det innebära ett behov av cirka 106 parkeringsplatser inräknat externa hyresgäster med parkering inom Paradsängen 1. Förslaget baseras på att 101 nya parkeringsplatser tillskapas. För att sänka p-talet förutsätts att mobilitetstjänster kopplat till grundnivån för gröna p-tal används.

Detta skulle ge en sänkning med 10 % från det projektspecifika p-talet.



Tilltänkta bilparkeringsytor på Paradsängen, Skänkrummet och Galleriet som planeras tillskapas för att lösa parkeringsefterfrågan. Illustration: Trivektor Traffic.

Gång- och cykeltrafik

Den totala cykelparkeringsefterfrågan för samtliga bostäder blir 367 platser vilket är i snitt 1,9 cykelplatser per lägenhet.

Cykelplatser inomhus föreslås fördelas enligt nedan.

Cykelparkerings i bebyggelseförslaget	
Parkering detaljer	Antal platser
Källaren till Hus A	54
Källaren till Hus B	12
Källaren till Hus C	42
Källaren till Hus D	0
Källaren till Hus E	0

Källaren till Hus F	270
---------------------	-----

Ett antal cykelplatser kommer att tillhandahållas utomhus, bland annat på den befintliga gården, i anslutning till den nya gården på baksidan av Hus E och längs Aprikosgatan nära ingångarna till hus E och hus F.

Nya trottoarer kommer att byggas på kvartsmark, särskilt på baksidan av hus F, och dessa kommer att anslutas till befintliga trottoarer för att säkerställa kontinuerliga trottoarer på minst en sida av kvartersgatan.

Tillgänglighet

Två parkeringsplatser för funktionshindrade kommer att tillhandahållas, en på kvartsmark i anslutning till hus F och den andra längs Aprikosgatan.

Alla ingångar är tillgängliga och huvudentréerna till hus E och hus F är längs Aprikosgatan. Båda byggnaderna är också tillgängliga från baksidan.

Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig teknisk infrastruktur – inklusive vattenförsörjning, spillvatten, elektricitet och telekommunikationer.

Energiförsörjning

Det finns en möjlighet att ansluta de nya byggnaderna till det befintliga fjärrvärmenätet. Det föreslås att solpaneler kan läggas till på taken på hus E och hus F för att tillgodose byggnadernas energibehov.

El/Tele

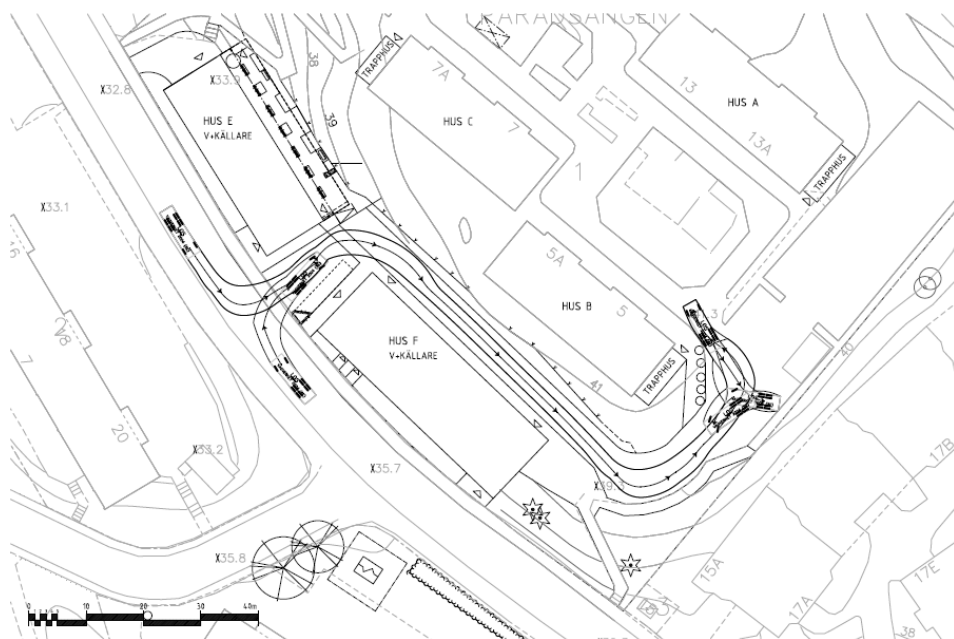
Plankartan regleras att en elnätsstation ska planeras utanför planområdet på tomträttshavarens Skänkrummet fastigheten som ligger, på andra sidan av Aprikosgatan (utanför planområdet)

Avfallshantering

Bebyggelseförslaget har två separata platser för sopkassuner enligt följande:

- Hus F – De tillkommande boende i hus E och hus F kommer att använda de sopkassuner som finns i källaren i hus F. De boende i hus E kommer inte att ha mer än 50 meter till de närmaste soptunnorna i hus F.

- Längs gångvägen till hus B – Befintlig miljöstuga och sopkassuner kommer att ersättas med fem stycken nya sopkassuner som placeras längs gångvägen till hus B. Alla boende nuvarande och framtida, kommer inte att ha mer än 50 meter till närmaste kassun.



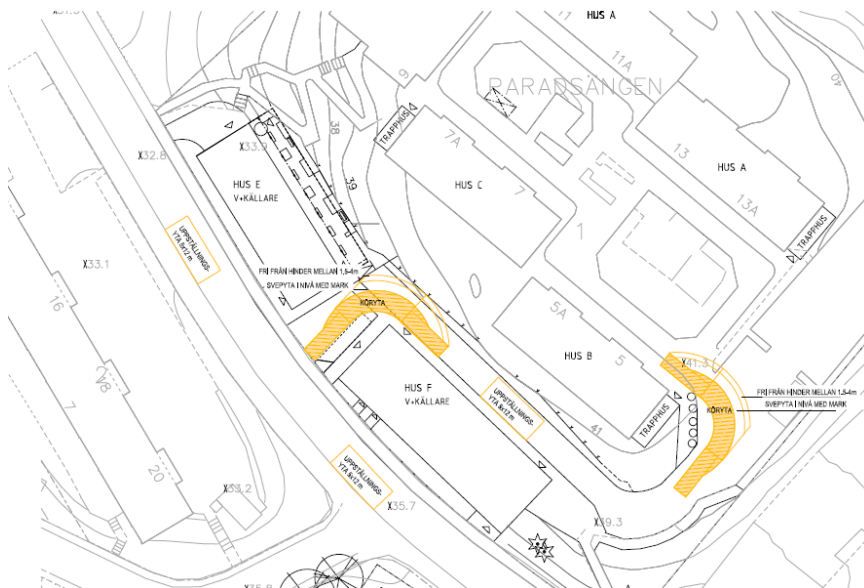
*Förslagen sopbilsrörelser samt placering för sopkassuner. Illustration:
Liljewall arkitekter.*

Räddningstjänst

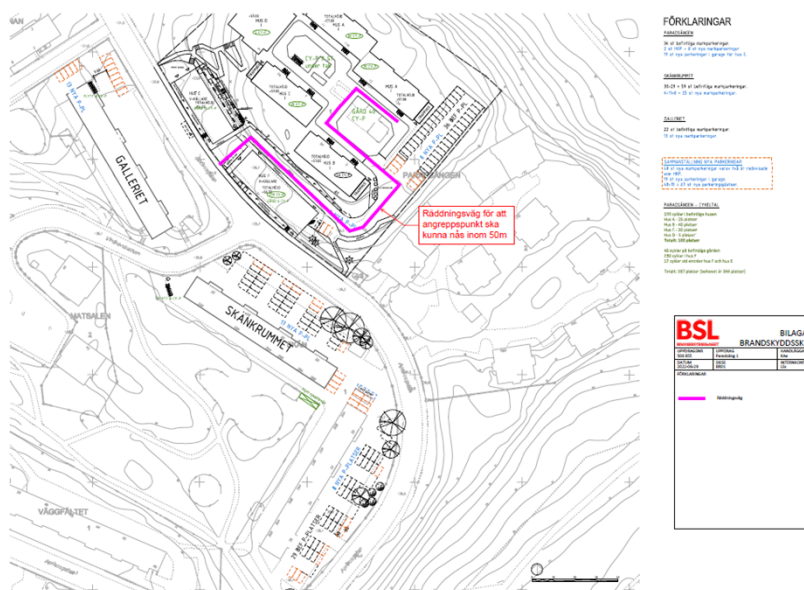
Ett brandtekniskt utlåtande för att säkerställa goda möjligheter för räddning och släckning av brand har gjorts. Alla mätningar uppfyller kraven i Storstockholms Brandförsvär. Enligt utlåtandet är räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Vid behov av nödutrymning av boende med hjälp av räddningstjänstens fordon bedöms framkomlighet och uppställningsytor kunna klaras.

När det gäller nätverket brandpostnätet. Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har bekräftat att Aprikosgatan uppfyller rekommendationen om avstånd mellan brandposter; det är mindre än 150 meter mellan brandposterna.

SVOAs kapacitetsmodell visar också att det finns tillräckligt med tryck i huvudsystemet för att nå en trycknivå om 15 meter över marknivå för uttag från en brandpost.



Förslagna körspår för brand. Illustration: Liljewall arkitekter.



Förslagen räddningsväg. Illustration: BSL Brandskyddslaget.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen för den föreslagna planen bygger på stadens dagvattenstrategi. Detta innebär att dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten i så stor utsträckning som möjligt och att föroreningar och näringsämnen från dagvatten inte ska tillföras stadens vattenområden.

Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering kräver att åtgärdsnivåer ska tillämpas på ytterligare områden eller på områden där en större förändring av marken görs. Befintliga

bebyggda områden har inte samma krav på att uppnå åtgärdsnivån som tillkommande asfalterade områden.

Dagvatten som genereras från de ytterligare asfalterade (hårdgjorda) ytor som skapas till följd av den föreslagna planen i form av väg- och uppfartsytor, takytor och parkeringsytor föreslås hanteras genom fördröjning och rening i regnbäddar och infiltrationsstråk. Dessa täta dagvattenlösningar rekommenderas på grund av förekomsten av sulfid i berggrunden.

Planförslaget inklusive den föreslagna dagvattenhanteringen kommer att minska föroreningsbelastningen från planområdet. Nybyggnationen och påbyggnationen förväntas därför inte försämra förmågan hos recipienten Mälaren-Fiskarfjärden att uppfylla miljökvalitetsnormerna.



Kartan visar de ytterligare asfalterade områden som skapas till följd av förslaget. Rosa områden är tak på nya byggnader, blå områden är asfalterade områden som kommer att påverkas av ombyggnaden. Gula områden är parkeringsområden som kommer att läggas till. De blå pilarna visar vilka ytor som kommer att dräneras till vilken dagvattenlösning. Illustration: SWECO.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget kommer att bidra till att uppfylla stadens mål, och i synnerhet kommer förslaget att säkerställa följande:

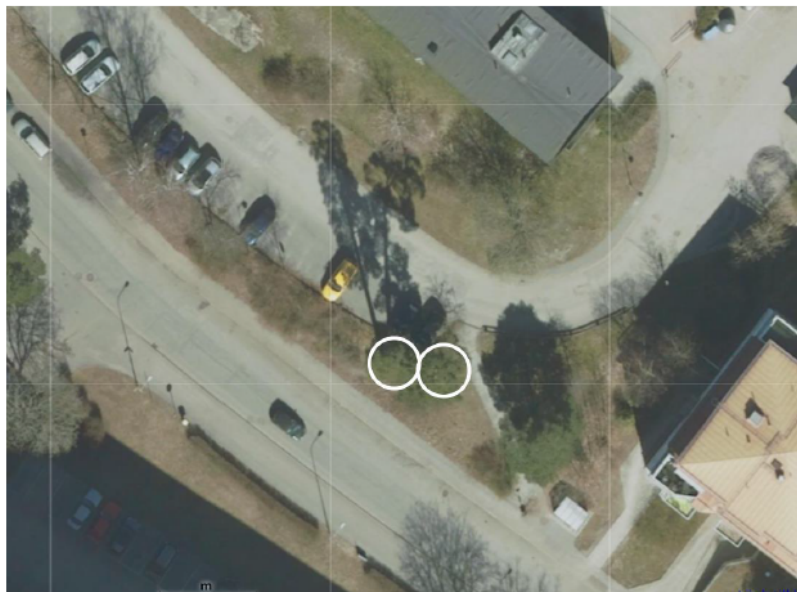
- Nya bostäder i ett område med mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Detta ska bidra till att tillgodose stadens bostadsbehov.
- Nya bostäder (hyresbostäder), vilket behövs i Stockholm.
- Återanvändning av tidigare exploaterad mark (befintlig parkeringsplats).
- Aktiva gatufronter/fasader längs Aprikosgatan för att skapa goda boendemiljöer, stärka Aprikosgatan gaturum och skapa en levande gatumiljö

Sammanfattningsvis anses den föreslagna utvecklingen på fastigheten vara förenlig med den gällande översiktsplanen, anses inte strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller andra bestämmelser. Den föreslagna planen påverkar inte området av kommunal, nationell eller internationell skyddsstatus. Den planerade utvecklingen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarvet eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbete och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

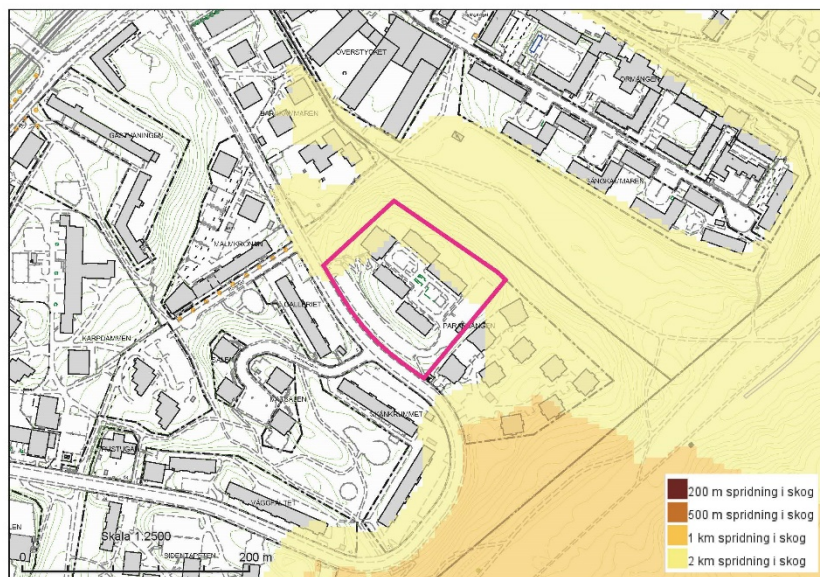
Hus E och hus F kommer till stor del att ligga på tidigare ianspråktagen mark - befintlig parkeringsplats - vilket leder till minimal förlust av naturmark. Genomförandet kommer att leda till att ett antal träd måste fällas.

En utlåtande om två tallar vid Aprikosgatan (AH Trädkonsult 2022), har utförts. De identifierades som viktiga för gatans karaktär i analysen av siktlinjerna i kulturmiljöbedömningen (Nyrens Architects 2022). Träden är i gott skick och den uppskattade rotutbredning och deras placering ungefär 5-6 meter från hus F innebär att risken för att de ska påverkas av byggandet av hus F är låg. Därför kommer dessa två träd och ett tredje träd intill den befintliga elnätstationen att skyddas i plankartan med en n1-bestämmelse.

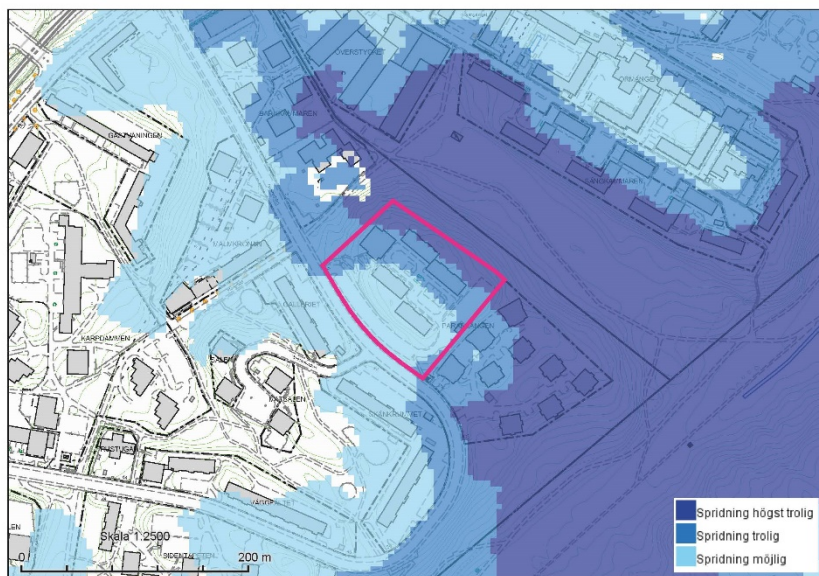


De inspekterade träden visas i de vita cirkelarna. Illustration: AH Trädkonsult.

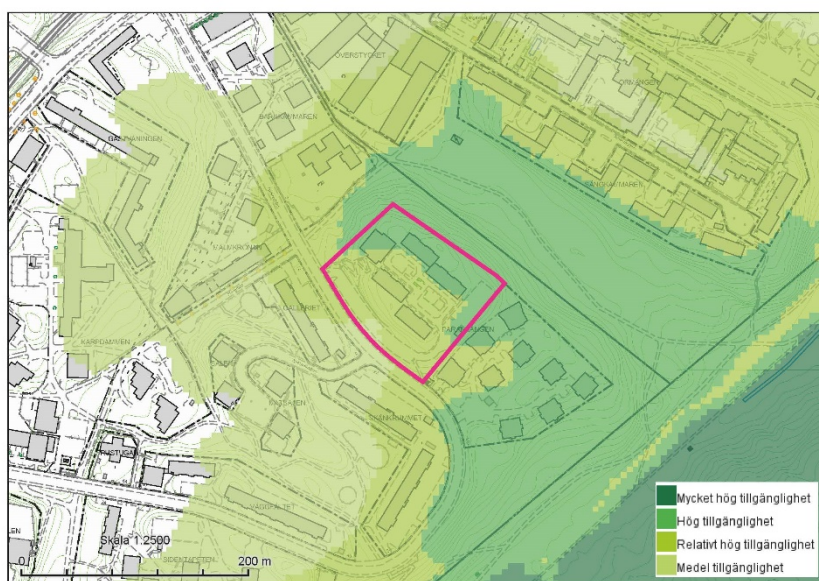
Planförslaget har studerats utifrån stadens kartor för habitatnätverk. Då planförslaget angränsar till Grimstaskogens naturreservat finns stora naturvärden i dess närhet. Planförslaget bedöms inte påverka habitatnätverken för någon signalart.



Karta som redovisar förslaget i förhållande till habitatnätverk för eklevande insekter.



Karta som redovisar förslaget i förhållande till habitatnätverk för groddjur.



Karta som redovisar förslaget i förhållande till habitatnätverk för barrskogsfågel.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Råcksta träsk (ej klassad som en ytvattenförekomst) och recipienten Mälaren-Fiskarfjärdens (klassad som en ytvattenförekomst) tekniska avrinningsområde för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Dagvattnet som uppkommer från tillkommande hårdgjorda ytor genomgår fördröjning och rening i regnbäddar och infiltrationsstråk. De tillkommande ytorna är takyta, hårdgjord

yta (asfalt och lokalgata) och parkering. Dessutom finns sulfid i berggrunden och därför rekommenderas täta dagvattenlösningar för att minska risken för negativa effekter på vattenmiljön.

Beräkningar av dagvattenkvaliteten och en bedömning av dess inverkan på miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden och Råcksta har utförts för projektet. Föreslagen dagvattenhantering gör att föroreningsbelastningen från planområdet minskar. På så sätt bedöms inte ombyggnationen försvåra recipienten Mälaren-Fiskarfjärdens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

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

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget är i huvudsak en förtätning inom den befintliga stadsstrukturen i området och påverkar därför inte stadslandskapet på ett betydande sätt på avstånd.

Den föreslagna utvecklingen kommer att resultera i byggnader som är 4-6 våningar höga, vilket är förenligt med det omgivande området. Skalan på de nya byggnaderna, särskilt hus E och hus F, är anpassad till sitt sammanhang eftersom de trappas ner längs Aprikosgatan och fasadbehandlingen syftar till att minimera effekterna av planförslaget.

De föreslagna nya byggnaderna kopplar samman Paradsängen 1 med det omgivande området och bidrar till en sammanhängande stad där avstånden mellan platserna upplevs som mindre.

Kulturhistoriskt värdefull miljö.

Planförslaget är förenlig med rekommendationer av kulturmiljöutredning Nyrens Arkitektkontor (2022) enligt följande:

- *Tillägg får inte dominera ursprungligabyggnaden i relativ storlek.*

Den föreslagna arkitekturen och utformningen ger en lämplig skala som kompletterar de omgivande byggnadernas höjd. Hus E och hus F kommer att vara lika höga som den ursprungliga byggnaden när påbyggnaden är inkluderad.

Påbyggnader till de ursprungliga byggnaderna kommer att vara endast en våning högt.

- *Förändringar på befintliga byggnader bör underordna sig befintlig arkitektur och dess tidstypiska lösningar.*

Utformningen av de nya byggnaderna (hus E och hus F) och påbyggnaderna av de befintliga byggnaderna tar hänsyn till de befintliga byggnaderna på fastigheten och de omgivande byggnaderna. Utformningen minskar massan av byggnad eftersom de trappas ner längs Aprikosgatan och har till stor del omformat fönstermönstret på den befintliga fasaden och materialpaletten för att bättre återspegla den befintliga arkitekturen och inte överskugga de historiska byggnaderna.

- *Tilläggen bör kunna läsas som samtida, under förutsättning att fastigheten fortsätter att uppfattas som en helhet.*

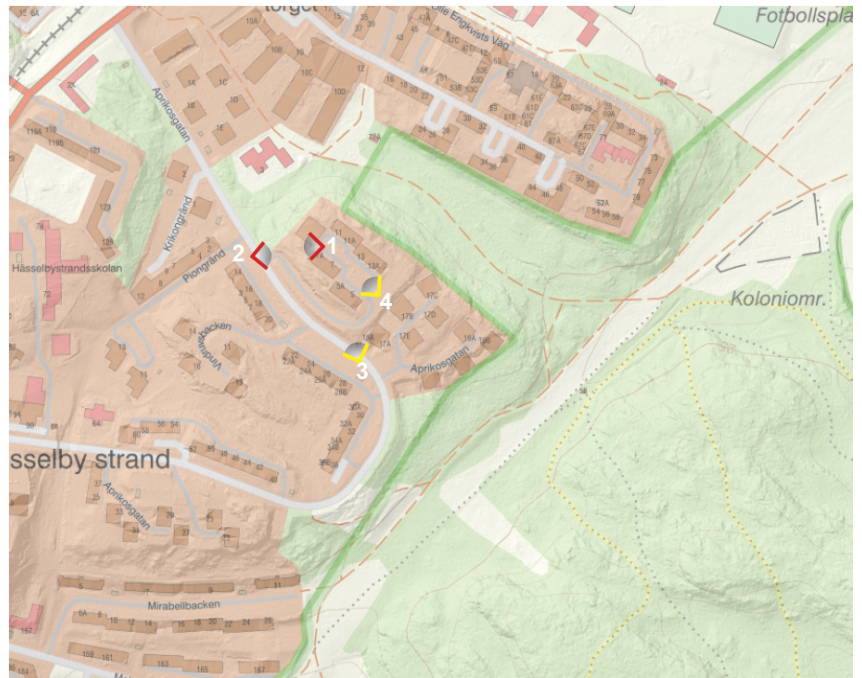
Hus E och hus F är placerat så att de forma en byggnadsenklav med de befintliga byggnaderna så att de tillsammans uppfattas som en helhet.

Den valda utformningen av de nya byggnaderna och påbyggnaden följer samma planmönster (lamellhus med horisontell karaktär), volym (lägre än de omgivande byggnaderna), färg (som liknar de befintliga och omgivande byggnaderna) och en materialpalett som består av ursprunglig korrugerad plåt, blandat med moderna material som fibercement (fasad och balkonger) och thermowood (mellan balkongerna).

Alla dessa arkitektoniska beslut garanterar att utformningen av den nya byggnaden och tillbyggnaden kompletterar de befintliga byggnaderna och inte konkurrerar med dem.

- *Ha ett medvetet förhållningssätt till områdets siktlinjer.*

Byggnadskroppar till hus E och hus F är placerats så de inte kommer att påverka/blockera de viktiga siktlinjer som identifierats i kulturmiljöutredningen.



Viktiga siktlinjerna som ska bevara. Röda markeringar innebär en högre prioritering än gula. Illustration: Nyréns Arkitektkontor



Visionsbild. Utsikt från den viktiga utsiktspunkt 1 som identifierades i kulturarvsutredningen. Utsikt från den befintliga gården ner mot Aprikosgatan. Illustration: Liljewall arkitekter.



Visionsbild. Utsikt från den viktiga utsiktspunkt 2 som identifierades i kulturarvsutredningen. Utsikt från Aprikosgatan upp mot de befintliga byggnaderna mellan husen C och D i bakgrunden och hus E i förgrunden. Illustration: Liljewall arkitekter.

En antikvarisk konsekvensanalys av planförslaget har utförts av Nyréns Arkitektkontor (2022). När det gäller de föreslagna två nya byggnaderna längs Paradsängen 1, hus E och hus F visar analysen att de extra volymerna är förenliga med aktuella lagrum. De nya byggnaderna har en egen modern utformning men har införlivat vissa element från 1950-talets byggnader i området. Byggnaderna har placerats i områden som markerats som tålig (motståndskraftiga) mot förändringar i kulturmiljöutredningen. Placeringen har också tagit hänsyn till de siktlinjer som identifierats i kulturmiljöbedömningen. I konsekvensbedömningen dras också slutsatsen att höjderna på volymerna i hus E och hus F anses vara funktionella i sammanhanget även om höjderna på de befintliga byggnaderna bibehålls.

När det gäller påbyggnader och trapphus -på de befintliga byggnaderna anser konsekvensanalysen att de befintliga byggnadernas proportioner kommer att förskjutas, vilket leder till att byggnaderna förlorar sin horisontella karaktär, som har identifierats som ett värdefullt karaktärsdrag i kulturmiljöutredning.



Befintlig byggnad med dess proportioner 1-3 (höjd-längd) och byggnad med påbyggnad och trapphus proportioner 1-2,4. Illustration: Nyréns Arkitektkontor

I analysen konstateras också att de föreslagna trapphusen kommer att täcka delar av det befintliga tidstypiska materialet i form av kalksandsten och koppar i fem av byggnadens åtta kortsidor.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att pröva påbyggnad av nya bostäder på befintliga byggnader på fastigheter som Paradsängen 1 för att uppnå stadens bostadsmål. Påbyggnaden byggas också på redan exploaterad mark (befintliga byggnader), vilket gör det möjligt att bevara och förstärka grönområden i Hässelby strand och Stockholm. Stadsbyggnadskontoret avser pröva föreslagna volymerna i samrådet och kommer att arbeta med gestaltning och uttryck av dessa vidare under processen.

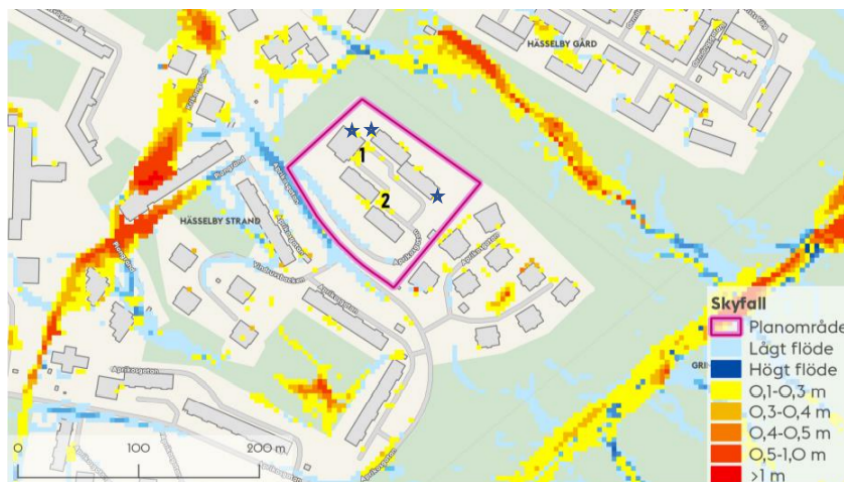
Störningar och risker

Buller

Baserat på trafikvolymerna 2040 utsätts byggnaden för en ekvivalent bullernivå på mindre än 50 dBA vid alla fasader. Därför krävs ingen bullerutredning. Den föreslagna planen uppfyller därför de vägledande värdena utan behov av ytterligare åtgärder.

Skyfall och översvänningsrisker

Översvänningsrisken inom planområdet anses vara låg eftersom det inte finns några slutna områden och planområdet ligger högre än omgivande markytor. Inom planområdet finns två lågpunkter på gården där vatten samlas vid kraftiga regn.



Skyfallskartering över planområdet och dess närområde visar på två lågpunkter i planområdet markerade med 1 resp. 2. Källarnedgångar till befintliga byggnader är markerade med stjärnor, det planeras det trapphus vid dessa platser.

Vattennivån i de låga punkterna bedöms inte utgöra någon risk för byggnader, men regn kan påverka tillgängligheten på gatan runt gården. Dagvattenutredning (SWECO, 2022) rekommendera att byggaktören måste se till att det befintliga dagvattensystemet på gården effektivt kan dränera stående vatten via dagvattenbrunnarna.

Geoteknik

Planförslaget byggnaderna planeras att uppföras delvis i suterräng. PM geoteknik (AFRY 2022) har gjorts för Paradsängen för att utreda markförhållanden i området och översiktligt beskriva geotekniska förutsättningar.

PM geoteknik rekommenderas att hus E och hus F kan grundläggas på platta och plint på fast berg. Grundläggning ska göras på rensad och frisk bergyta, eftersom grundläggning på sprängbotten innebär lägre tillåten grundpåkänning.

Rekommendation är att bergytan under platt och plintar resas från block innan gjutning enligt minst bergrenskningsklass 2B i CBC/4 AMA 13. PM geoteknik rekommenderar dessutom att grundläggningsytan efter rensning besiktigas av bergsaks-kunnig person.

PM geoteknik också rekommenderat att en riskanalys för vibrationer ska uppföras inför sprängarbeten i enlighet med

standard SS 460 48 66-2011 och ett kontrollprogram upprättas vid behov. Willhem ska göra sådan analys inför byggskedet.

PM geoteknik rekommenderade att en undersökning av radon i marken skulle utföras, vilket kan leda till krav på åtgärder. Detta förväntas ske i framtiden.

När jord påträffas vid framtida grävningsarbeten bör den kontrolleras med avseende på koncentrationer över KM för korrekt bortscaffande. När föroreningar påträffas över de allmänna riktvärden för KM som Naturvårdsverket fastställt ska tillsynsmyndigheten informeras om detta i enlighet med 10 kap. 11 §.

Sulfidutredning

En PM sulfidutredning (AFRY, 2022) har gjort för Paradsängen 1 för att veta om de bergmassor som kommer att loss hållas inom projektet är sulfidförande och syrabildande och om de kan återanvändas inom projektet. Utredning visar att bergprovernas förurningsförmåga tyder på generellt låg risk för att bergschakt och losstaket berg ska orsaka förurning i närområdet. Medelvärde och median för totalsvavel i det samlade provmaterialet är mindre än riktvärdet på 0,1 %.

Tre av proven har dock en något förhöjd svavelhalt, det rekommenderas därför att en utökad sulfidprovtagning utförs vid planering av masshantering för att se om skyddsåtgärder är lämpliga att vidta eller om massor kan hanteras utan skyddsåtgärder. Förekomsten av sulfidsten kan vara mycket dyrt att ta hand om.

Miljöteknisk undersökning

Miljötekniska undersökningar (AFRY, 2022) har utförts som visar att marken inte utgör en risk för människors hälsa eller miljön med tanke på den framtida markanvändningen inom undersökningsområdet. Om jord påträffas under framtida grävningsarbeten ska dessa kontrolleras när koncentrationer uppmäts över känslig markanvändning (KM) för korrekt bortscaffande. När föroreningar påträffas över Naturvårdsverkets allmänna riktvärden för KM inom bör tillsynsmyndigheten informeras om detta.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram i syfte att visa hur skuggeffekter från den föreslagna byggnaden påverkar intilliggande byggnader och ytor vid olika tider på dagen.

Resultatet av sol studierna från vårdagjämningen visar att de nya byggnaderna hus E och hus F kommer att leda till ökad skuggning inom fastigheten, särskilt på hus B, från tidig eftermiddag och framåt. Studien visar också att den nya gården på baksidan av hus E kommer att ligga i skugga under större delen av dagen utom mellan 10:00–11:00.

Befintligt

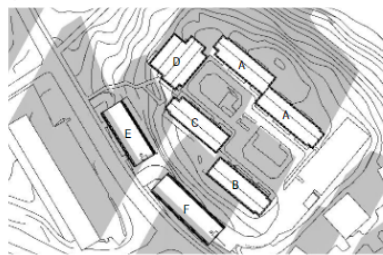


20 mars, kl 14:00 (vårdagjämning)

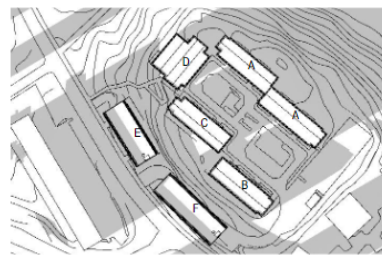


20 mars, kl 16:00 (vårdagjämning)

Nytt



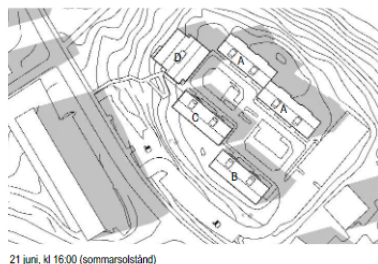
20 mars, kl 14:00 (vårdagjämning)



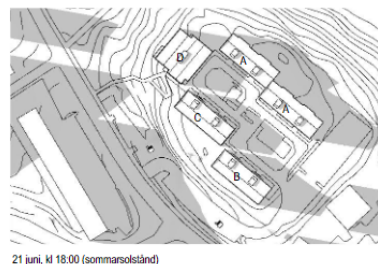
20 mars, kl 16:00 (vårdagjämning)

Solförhållandet vid varierade tidpunkter under vårdagjämning. Illustration: Liljewall arkitekter.

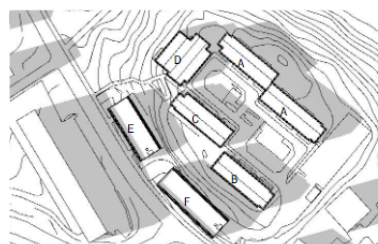
Solstudier genomfördes för sommarsolståndet och dessa resultat visar att det fortfarande finns en ökad skuggning på hus B och på den nya gården på baksidan av hus E från kl. 16.00 och framåt.



21 juni, kl 16:00 (sommarsolstånd)



21 juni, kl 18:00 (sommarsolstånd)



21 juni, kl 16:00 (sommarsolstånd)



21 juni, kl 18:00 (sommarsolstånd)

Solförhållandet vid sommarsolståndet. Illustration: Liljewall arkitekter.

Fastigheterna närmast planområdet kommer att fortsatt att ha goda ljusförhållanden under hela dagen. Påverkan på närliggande fastigheter är oftast oundvikligt vid stadsutveckling inom befintliga stadsmiljöer och måste normalt accepteras för att uppnå stadens mål för bostadsutveckling. Detta motiveras av att fördelarna med ytterligare bostäder i området anses uppväga planförslagets negativa inverkan.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för barn i närområdet. Det finns lekredskap för små barn på den befintliga gården och dessa kommer att vara tillgängliga för alla barn som bor på fastigheten. Den nya gården på baksidan av hus E kommer också att vara tillgänglig för barn, även om den inte har några fasta lekredskap.

De barn som bor på fastigheten kommer dessutom att ha tillgång till flera förskolor och grundskolor (inklusive lekplatser) på gångavstånd från fastigheten.

Tidplan

Samråd
Granskning
Antagande

25 oktober 2022 – 5 december 2022
juni 2023
november 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Tomträttshavaren för Paradsängen 1 ansvarar för genomförandet av kvartersmark benämnt B. För genomförande av tekniska anläggningar inom kvartersmark benämnt E ansvarar Ellevio.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 6554 helt upphör att gälla inom planområdet. Plan 4128 upphävs inom det planerade E-området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Paradsängen 1 och del av Skänkrummet 1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms kommun, upplåts med tomträtt till Willhem Stockholm AB.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och elnätsstation inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. I planen utlagt E-området föreslås överföras via fastighetsreglering till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Grimsta 1:2. Område utlagt som kvartersmark bostad kan utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering men det är inget som krävs för planens genomförande. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är belägna inom område utlagt som prickad kvartersmark med användning bostäder i nuvarande plan. E-området ligger inom det som i underliggande plan också är utlagt som prickad kvartersmark för bostäder.

Rättigheter

Det finns inga rättigheter inom planområdet Vid ev. fastighetsbildning kan det vara aktuellt att bilda rättigheter. Dessa bildas då i samband med fastighetsbildningen.

Detaljplanens föreslagna parkeringslösning förutsätter att ett avtalsservitut tecknas där mellan tomträttshavaren av fastigheterna Paradsängen 1 och Skänkrummet 1.

Ekonomiska frågor

Planens genomförande bekostas i sin helhet av tomträttshavaren, detta omfattar även anslutningar av teknisk infrastruktur utanför planen och eventuella kostnader för tillfällig markupplåtelse i samband med uppförande och underhåll av bebyggelsen.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, el, tele and fjärrvärme finns i anslutning till fastigheten.

Anslutning till kommunal gata

Tomträttshavaren ansvarar för att anmäla anslutningar till kommunal gata till trafikkontoret. Ansvar för genomförandet av justerade kantstenshöjder beslutar av trafikkontoret.

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från att detaljplanen fått laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Rhoda Hersson-Ringskog
stadsplanerare