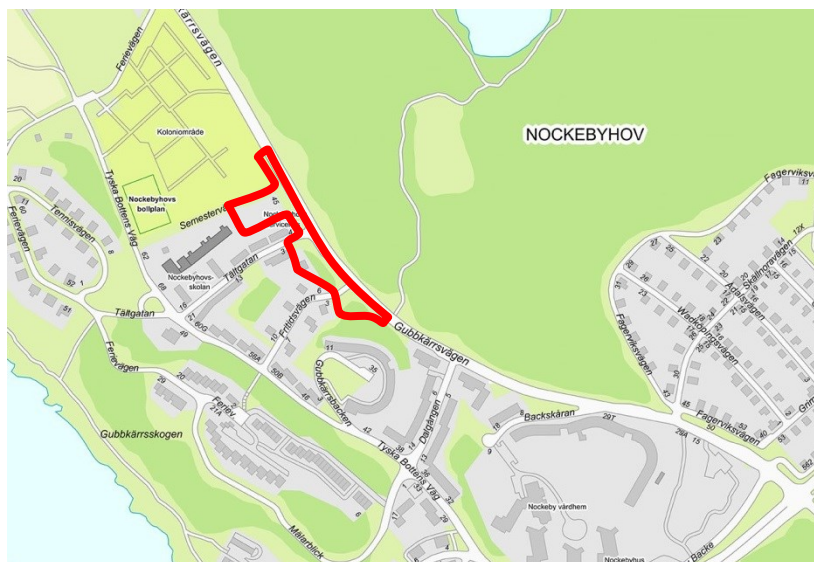


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Ordenskapitlet 10 m fl i stadsdelen Nockebyhov, S-Dp 2015-07342



Planområdets läge markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget i Nockebyhov ca två km från Brommaplan. Det är utpekat för möjlig flerbostadshusbebyggelse enligt ett program för västra delen av Nockebyhov, vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013. Nockebyhov har jämfört med Brommas traditionella trädgårdsstäder en betydligt mer blandad bebyggelsestruktur med ett relativt stort inslag av flerbostadshus.

Planen syftar till att möjliggöra ca 90 lägenheter i fyra lamellhus vid Gubbkärrsvägen. Gubbkärrsvägens trottoarer breddas och förgårdsmark bildas på vägens västra sida framför de nya husen. Husens höjd är huvudsakligen 4-5 våningar mot Gubbkärrsvägen. Genom takens utformning är takfotshöjden mellan två och sex meter lägre mot gårdssidan och befintlig bebyggelse än mot Gubbkärrsvägen. Närmaste avstånd från flerbostadshus till befintlig villa är 24 meter. Ett LSS-boende (Lagen om särskilt stöd) kan inrymmas i bottenvåningen i en ny byggnad längs Semestervägen på tidigare planlagd mark avsedd för bostäder. En kulturhistoriskt intressant f d panncentral bevaras och tillåts för en eller två bostäder. Parkering planeras i huvudsak i garage. Befintliga busshållplatser vid Gubbkärrsvägen och Tältgatan flyttas för att få plats med nytt hus och av bullerskäl. Ett nytt hållplatsläge möjliggörs norr om Semestervägen. En elnätstation kan placeras i planområdets södra del.

Föreslagen bebyggelse sker i huvudsak på naturmark av begränsad rekreativ betydelse. Grönkompensation planeras på olika sätt stödja ekologiska och rekreativa värden inom området mellan Gubbkärrsvägen och Mälaren. Nybyggnadsprojektet har särskild inriktning på ett energisnålt byggande. Byggherre är Familjebostäder. Planförslaget ingår i stadens målsättning att möjliggöra 40 000 nya bostäder till 2020.

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

Samråd	4:e kvartalet 2016 – 1:a kvartalet 2017
Granskning	3:e kvartalet 2017

Antagande

4:e kvartalet 2017

Innehåll

Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	12
Dagvatten	12
Befintlig bebyggelse	13
Stads- och landskapsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	15
Kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	18
Planförslag	19
Ny bebyggelse	19
Skydds- och varsamhetsbestämmelser	26
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	30
Gestaltungsprinciper	31
Konsekvenser	32
Behovsbedömning	32
Naturmiljö och rekreation	33
Miljökvalitetsnormer för vatten	34
Landskapsbild/ stadsbild	34
Kulturhistoriskt värdefull miljö	35
Störningar och risker	35
Ljusförhållanden och lokalklimat	37
Barnkonsekvenser	38
Tidplan	38
Genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Verkan på befintliga detaljplaner	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor	41
Tekniska frågor	42
Genomförandetid	43

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning, Kv Oldmästaren & Ordenskapitlet – Nockebyhov* (Structor, 2016-02-25)
- *PM – Undersökning av mark utanför befintlig Panncentral - Familjebostäder* (Structor, 2016-01-28)
- *Miljöinventering – Familjebostäder AB. Panncentralen Kv. Oldmästaren, Bromma* (Structor, 2016-01-11)
- *Antikvarisk förundersökning, Oldmästaren 19 Panncentral och tvättstuga* (Wilund Arkitekter & Antikvarier, 2016-09-27)
- *Trädbesiktning vid Ordenskapitlet, Bromma* (Svartsjö trädkonsult, 2016-07-18)
- *Dagvattenutredning Oldmästaren Nockebyhov* (Bjerking, 2016-09-28)

Övrigt underlag

- *Program för västra delen av Nockebyhov, dnr 2011-05829* (godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07)
- *Trafikutredning Västra Nockebyhov* (Tyréns, 2014-04-24)
- *Påverkan på ekologiska värden av föreslagen bebyggelse i Nockebyhov* (Friman Ekologikonsult och Conec, 2014-03-25)
- *Nockebyhov, Landskaps-PM* (Tengbom, förhandskopia 2014-04-24)

Medverkande

Planen är framtagen av Peter Lundevall, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret, med konsultmedverkan av Lisette Calleberg, WSP.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att uppföra flerbostadshus med ca 90 lägenheter inklusive ett LSS-boende (Lagen om särskilt stöd) med sex lägenheter. Planen syftar även till att bevara en f.d. panncentral som inreds med en till två lägenheter. Förslaget innebär att mark avsedd för park och bostäder planläggs som kvartersmark för bostadsändamål med möjlighet till kommersiella lokaler i delar av gatuplan. Avsikten är att bygga energisnåla hus med parkering i huvudsak i garage. Planförslaget

möjliggör även för en ny elnätstation. Fastigheten Ordenskapitlet 10 är utpekad som miljöspetsområde men ambitionen är att tillämpa miljökraven inom hela planområdet.

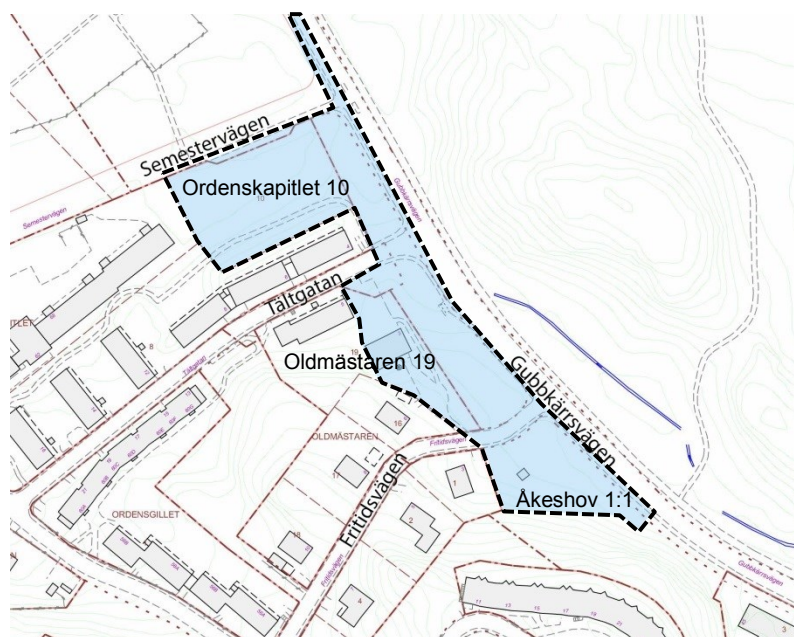
Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed Gubbkärrsvägen samt ett gårdshus vid Semestervägen inom Ordenskapitlet 10. Husen är i huvudsak 4-5 våningar mot gatan och genom takets utformning en våning lägre mot gårdssidan och den befintliga bebyggelsen. Alla hus har entréer mot Gubbkärrsvägen. Avståndet till närmaste två villor är 24-25 meter.

I planen bekräftas Tältgatans gatusträckning som närmast Gubbkärrsvägen är anlagd inom parkmark. Gubbkärrsvägens gångbana breddas på byggnadssidan. Norr om Semestervägen breddas vägområdet för att rymma ny busshållplats. Den kan ersätta befintlig busshållplats vid Tältgatans mynning som inte kan ligga kvar med föreslagen bebyggelse. Semestervägens (i praktiken en gångväg) sträckning justeras även med ett par meter.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget utmed Gubbkärrsvägens sydvästra sida norr om Semestervägen till strax söder om Fritidsvägen.



Översikt med fastighetsgränser. Planområdet markerat med streckad svart linje och ljusblå yta.

I väster angränsar planområdet till Nockebyhovskolan och befintlig bostäder. På andra sidan Gubbkärrsvägen tar Judarskogen vid och norr om Semestervägen ligger ett natur- och

koloniområde. Området utgörs av fastigheterna Ordenskapitlet 10, del av Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1. Planområdet är ca 0,9 ha.

Markägare är Stockholms stad. AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Oldmästaren 19. AB Familjebostäder är byggherre inom samtliga fastigheter i planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet i stadsdelen Nockebyhov är beläget drygt två kilometer från Brommaplan – en i översiktsplanen utpekad tyngdpunkt. Avståndet till tunnelbanestationen vid Ängbyplan är ca 1 200 meter. En kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov stödjer tyngdpunkten Brommaplan. Bebyggelsen stödjer även det långsiktiga målet att skapa mångsidiga stadsmiljöer med en blandning av boende, parker, verksamheter och ett ökat underlag för den lokala servicen. Naturreservatet Judarn och stranden vid Mälaren med Gubbkärrsskogen ligger i närområdet och lyfts i Översiktsplanen 2010 fram som områden och samband inom den regionala grönstrukturen.

Program för Västra Nockebyhov

Området är utpekad för möjlig ny bebyggelse i Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829), godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07. I programmet redovisades för aktuellt planområde fyra flerbostadshus i fyra våningar på ömse sidor om Semestervägen respektive Fritidsvägen. För att skydda en viktig spridningskorridor har bebyggelse norr om Semestervägen utgått som utgångspunkt för föreliggande planarbete. Istället föreslås utvidgad bebyggelse söder om Semestervägen respektive på ömse sidor av mynningen av Tältgatan. Planarbete pågår enl. programmet, även för Nockebyhov 1:1 vid Tyska Bottens väg/Freivägen och Nockebyhov 2:22 vid Tyska Bottens väg/Mälarblick.

Detaljplan

Planområdet omfattas av fyra olika stadsplaner. För Ordenskapitlet 10 gäller detaljplan Pl 6522, som anger ej genomförda bostäder och park. För berörd del av Oldmästaren 19 gäller Pl 3755 som anger värmeanläggning/mindre industri och bostadskvartersmark som inte får bebyggas. För berörda delar av Åkeshov 1:1 gäller Pl 3662 som anger park. Planområdet berör även Pl 2175 som anger gatumark och campingområde.

Natura 2000-område

Planområdet ligger i anslutning till naturreservatet Judarskogen som även är ett Natura 2000-område.

Kommunala beslut i övrigt

Förslaget bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 40 000 bostäder till 2020.

Markanvisning och miljöspetsområde

För planområdet finns en markanvisning, beslutad av exploateringsnämnden 2015-01-29. Den anger nybyggnation av flerbostadshus i fyra våningar med totalt ca 90 lägenheter, varav ca 30 lägenheter på Ordenskapitlet 10. Markanvisningsavtal är träffat med AB Familjebostäder. Lägenheterna avses uppföras med hyresrätt. Marken upplåts med tomträtt.

Exploateringsnämnden har även beslutat att del av aktuellt planområde – Ordenskapitlet 10 – ska vara ett miljöspetsområde med särskilt fokus på energi och klimatpåverkan.

Förutsättningar**Befolkning och antal bostäder**

Befolkningsantalet i Nockebyhov har sedan 50-talet varit påtagligt konstant. År 1954 bodde 2 814 personer i stadsdelen jämfört med 2 802 år 2015. Genom åren har antalet boende endast skiftat med 200-400 personer. Andelen bostäder i flerbostadshus uppgår till två tredjedelar. Bostadsrätterna har genom främst omvandling av hyresrätter ökat från en procent 1990 till 35 procent 2014.

Natur**Mark och vegetation**

Området norr om Tältgatan ligger i en dalgång och består av ett uttorkat lövkärr. Vattnet leds bort via dagvattenledningar. I slutningen vid Tältgatan växer en lite större ek och bok.



Norr om Tältgatan finns en större ek.

Söder om Tältgatan utgörs planområdet till största del av ett barrskogsområde med gran och tall med inslag av lövträd. Marken sluttar åt nordost. En liten stig går genom området till en busshållplats.



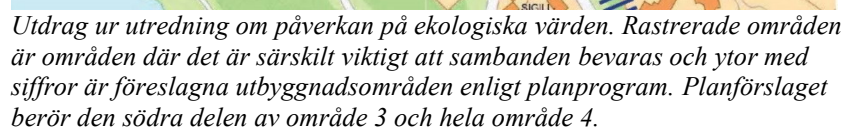
Vy över den mellersta delen av planområdet, sluttningen mellan Fritidsvägen och Tältgatan.



Vy över den södra delen av planområdet, söder om Fritidsvägen.

Djur- och naturvärden

Den del av planområdet som ligger inom det torrlagda kärret vid Semestervägen tangerar en viktig spridningskorridor (våtmarkssamband) mellan Judarskogen och Mälarens strandområde. Då kärret är torrlagt har det troligen ingen betydelse för groddjur, men kan vara ett viktigt stråk för småfåglar. Spridningskorridoren ligger i huvudsak norr om planområdet. Spridningskorridoren var en orsak till att en huskropp som placerats här i programmet för Nockebyhov (dnr 2011-05829) utgick och istället placerades inom föreliggande planområde i samband med planens start-PM. Enligt utförd trädbesiktning bedöms eken vid Fritidsvägen ha ett högt bevarandevärde på grund av dess ålder och goda kondition. Inom planområdet finns även ett par blodlönnar.



Planområdets södra del berör en spridningskorridor med barrskog som sträcker sig från Gubbkärrsvägen i riktning mot Tyska Bottens väg. Korridoren bedöms enligt den översiktliga ekologiska utredningen tåla viss exploatering utan att sambandet påverkas alltför negativt. Utmed Gubbkärrsvägen har groddjur påträffats på flera platser. Sannolikt söker groddjuren föda och övervintrar i skogsbackarna kring Fritidsvägen. Hänsyn till groddjur bör tas och de tallar som växer utmed Fritidsvägen bedöms som viktigast att bevara.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har god tillgång till naturområden. På andra sidan Gubbkärrsvägen finns Judarskogens naturreservat med sjön Judarn. Inom 200-300 meter nås Gubbkärrsskogen och strandpromenad utmed Mälaren. I samband med den utveckling som pågår eller planeras inom Nockebyhov planeras upprustning av Semestervägens gångstråk.

Omkring 100 meter norr om planområdet ligger en fotbollsplan och ett koloniträdgårdsområde.

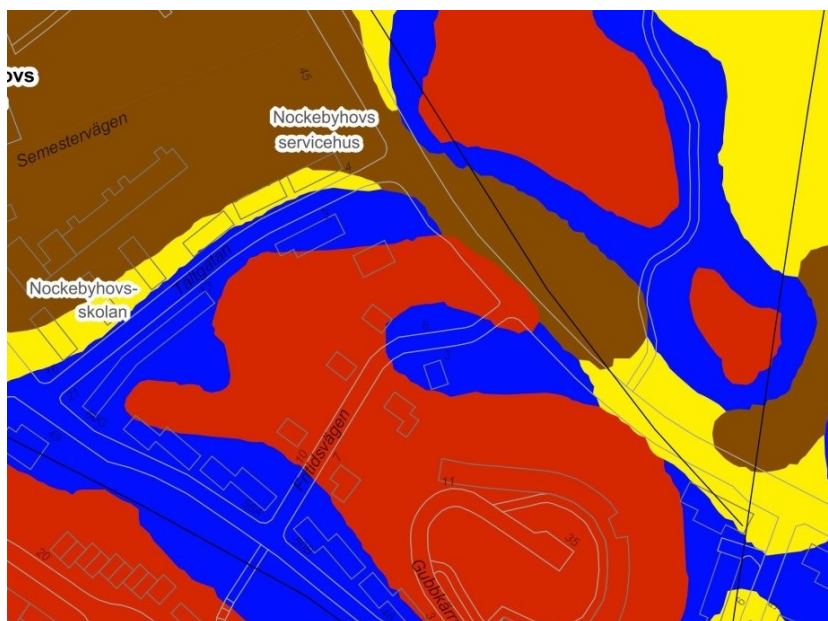
Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Norr om Tältgatan består marken av organiska jordarter.

Markförhållanden söder om Tältgatan utgörs växelvis av morän och berg i dagen.

Planområdet berörs av ledningar för fjärrvärme, vatten, spillvatten och el.



Byggnadsgeologisk karta över planområdet. Gul anger lera, brun anger organisk jordart/våtmark, blå anger morän och rött anger berg.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundärskyddszon 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 avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) september 2016 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. God kemisk status skulle ha uppnåtts 2015.

Dagvatten

De geologiska förutsättningarna innebär att endast mindre volymer dagvatten kan infiltreras lokalt. Dagvatten från

planområdet avrinner idag dels via kombinerade ledningar till Bromma reningsverk, dels via ytavrinning till grönytor inom Judarskogens naturreservat. Dagvatten från omkringliggande höjder med tillrinning mot planområdet fångas upp av vägdiken förutom i söder där tillrinning sker direkt mot planområdet.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Oldmästaren 19 mellan Tältgatan och Fritidsvägen ligger en före detta panncentral från tidigt 1950-tal som tillhör Nockebyhovs servicehus. Idag används panncentralen som tvättstuga och grovsoprum för intilliggande flerbostadshus. I planområdets södra del, söder om Fritidsvägen, finns en mindre komplementbyggnad tillhörande fastigheten Åkeshov 1:1. I övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Under 1950-talet första hälft uppfördes en stor del av bebyggelsen mellan Gubbkärrsvägen och Tyska Bottens väg. Närmast angränsande bebyggelse till planområdet är två villor i en grupp av sex på ömse sidor av Fritidsvägen. Nockebyhovs servicehus med lägre flerbostadshus i form av radhuslikande hus och loftgångshus, är belägna utmed Tältgatan. Arkitekturen följer tidens ideal och har en enkel och anspråkslös utformning med fasader i beige puts med vita slätputsade hörn och fönsteromfattningar.

Utmed Gubbkärrsvägen söder om planområdet finns två flerbostadshus i fyra våningar samt en vindsvåning färdigställda 2012.

I anslutning till kv. Ordenskapitlet 10 ligger Nockebyhovskolan. Skolan för årskurserna F-3 är ursprungligen uppförd under 1960- och 70-talen och i en våning.



*Angränsande
villabebyggelse från
tidigt 1950-tal på
Fritidsvägen.*



*Flerbostadshus från
2012 utmed
Gubbkärrsvägen.*

Stads- och landskapsbild

Gubbkärrsvägen följer en dalgång med skogsklädda höjder på var sida. Planområdet är beläget nedanför ett sådant höjdparti där marken sluttar svagt mot nordost. I höjd med kv Ordenskapitlet öppnar sig landskapet i en korsande dalgång i Semestervägens sträckning.

Befintlig bebyggelse är inplacerad i och anpassad till det kuperade landskapet, ofta med suterrängvåningar. Mellan bebyggelsegrupperna finns sparad natur. Husens placering varierar med långsida respektive gavel mot gata. Likaså finns variation i placering av entréer. Husen ligger huvudsakligen indragna från gata med planterad förgårdsmark.

Närmast planområdet är bebyggelsen i en till två våningar och har en mer lågmäld färgsättning med ljusa putsfasader. Kring de centrala delarna av Nockebyhov är husen i tre till fyra våningar och här förekommer fasader även i gröna och röda toner. Takformen är, med något undantag, symmetriska och asymmetriska sadeltak men med varierande takfall. På höjdplatan i närheten av planområdets södra del finns fyra våningar höga flerbostadshus.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den aktuella delen av Nockebyhov karaktäriseras av den för Sverige så typiska 1950-talsarkitekturen, med ett omsorgsfullt och kvalitetspräglat bostadsbyggande. Området är av stadsmuseet utpekad som särskilt kultuhistoriskt värdefull. Närmast angränsande bostadsbebyggelse, fyra av de sex villorna och Nockebyhofs servicehus vid Tältgatan med tvåvånings

flerbostadshus, är grönklassade (större kulturhistoriskt värde). Nockebyhovskolan och två av villorna är gulklassade (positiv betydelse för stadsbilden eller visst kulturhistoriskt värde).

Panncentral

Den före detta panncentralen är grönklassad. Byggnaden är i en våning med en suterrängvåning och har en cirkulär tegelskorsten. Västra delen av byggnaden består av en tvättstuga och panncentralen är inrymd i den östra delen. Byggnaden är ritad av Nils Sterner.

Enligt utförd antikvarisk förundersökning har panncentralen ett samhällshistoriskt, miljöskapande, arkitekturhistoriskt och teknikhistoriskt värde. Byggnaden har en välbevarad exteriör även om vissa förändringar har skett. Det finns vissa skillnader mellan originalritningarna och befintlig byggnad men det har inte utretts vad som har blivit utfört och inte. Skorstenen har såväl ett industrihistoriskt värde som ett upplevelsevärde och tillför arkitektoniska värden till byggnaden.



Panncentralens östra fasad med sitt karakteristiska plåttak över kolfickorna. Bild: Bebyggelseregistret/Stockholms stadsmuseum.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

I direkt anslutning till planområdet ligger Nockebyhovskolan med årskurs F-3. Inom 2-3 km från planområdet finns flera grundskolor upp till åk 9. Ett flertal minde förskolor finns i närområdet. Det finns behov av att utöka både antalet förskoleplatser och skolplatser i närområdet.

Sjukvård

Vårdcentral finns vid Brommaplan ca 2 km från planområdet.

Kommersiell service

Omkring 2 km öster om planområdet ligger Brommaplan med handel och annan kommersiell service samt tunnelbana och bussterminal. Omkring 3 km norrut ligger Blackebergs torg. Viss service finns även vid Islandstorget ca 2 km norr om området. En matbutik m.m. finns i närheten av Nockebybron 600-700 meter från planområdet. En restaurang finns även i korsningen Dalgången/Tyska Bottens väg.

Gator och trafik**Gatunät**

Gubbkärrsvägen är en uppsamlingsgata som förbinder Nockebyhov med Drottningholmsvägen och Nockeby i söder respektive Södra Ängby och Blackeberg i norr. Gatan har gång- och cykelväg närmast Judarskogen och en smal trottoar på motsatt sida. De mindre anslutande gatorna – Tältgatan och Fritidsvägen – är smala med trottoar på ena sidan. Semestervägen är trots namnet en grusad gångväg.

Det finns planer på upprustning av Gubbkärrsvägen som bland annat omfattar breddning av trottoar och flytt av busshållplats.

Biltrafik

Förbi planområdet är hastigheten på Gubbkärrsvägen begränsad till 50 km/h men före och efter planområdet gäller 30 km/h. På tvärgatorna är tillåten hastighet 30 km/h. Parkering sker på gatan längs Fritidsvägen och Tältgatan samt på en parkeringsyta vid Tältgatan intill den f d panncentralen. För villorna vid Fritidsvägen sker parkering huvudsakligen inom tomtmark.

Bostadsfastigheten Oldmästaren 16 (villa) och panncentralen delar idag infart som breder ut sig på var sida om fastighetsgränsen mellan Oldmästaren 16 och 19.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafik sker längs gatorna på trottoarer med varierande bredd. Det förekommer även gångvägar inom kvartersmark mellan bebyggelse som används av allmänheten, bl a mellan Nockebyhovskolan och bebyggelsen längs Tältgatan som sedan går över fastigheten Ordenskapitlet 10 (del av planområdet). Tältgatan och Fritidsvägen förbinds via en smal hårdgjord gångbana som löper intill den f d panncentralen. I skogen bakom villorna vid Fritidsvägens södra sida och ner mot Judarskogen finns en stig inom parkmark. Ett övergångsställe över Gubbkärrsvägen till Judarn är placerat i höjd med Semestervägen (gångbana) som passerar Nockebyhovskolan. I Fritidsvägens

förlängning sydväst om Tyska Bottens väg, finns en stentrappa som leder vidare ner mot Gubbkärrskogen och Mälaren.

Gubbkärrsvägen utgör ett huvudstråk i stadens cykelplan med dubbelriktad kombinerad gång- och cykelväg närmast Judarskogen. På övriga gator sker cykling i blandtrafik.



Bilden visar huvudstråk enligt stadens cykelplan i rött. Planområdet markerat som mörkgrå yta.

Kollektivtrafik

Närmsta tunnelbanestation, Ängbyplan, ligger drygt 1 km från planområdet. Gubbkärrsvägen och Tältgatan trafikeras av busslinje 127 som går mellan Nockebyhov och Brommaplan och som under vardagarna går med halvtimmetrafik, under rusningstid varje kvart och under helger med timmes- och halvtimmetrafik. SL anser att trafikeringen med buss på den ca 5,5 meter smala Tältgatan, som även tillåter enkelsidig parkering, av framkomlighetsskäl inte uppfyller god trafikstandard. Som en del av förnyelsen vid Gubbkärrsvägen möjliggörs att de två hållplatserna i hörnan Tältgatan/Gubbkärrsvägen (Tältgatans norra sida respektive Gubbkärrsvägens västra sida) flyttas till Gubbkärrsvägen drygt 80 meter längre norrut, till ett nytt läge utmed Gubbkärrsvägen, intill Semestervägen. I en detaljplan för Nockebyhov 1:1 (dnr 2012-18914) vid Tyska Bottens väg och Ferievägen (godkänd av stadsbyggnadsnämnden men i november 2016 ännu ej laga kraftvunnen) finns möjlighet att anlägga en busshållplats vid Tyska Bottens vägs norra del alternativt att bussarna kör Ferievägen och Tyska Bottens väg förbi koloniområdet fram till nuvarande vändplan. Om busshållplatserna vid hörnan Tältgatan/Gubbkärrsvägen skulle

ligga kvar behöver planerad yta för bostadshus intill befintlig busshållplats minskas med drygt hälften på grund av utrymmes- och bullerskäl. Det finns även tillgång till busslinjer mot Brommaplan och Ekerö på Drottningholmsvägen som nås inom 1 km från planområdet. Nockebybanans västra ändhållplats Nockeby ligger lite drygt 1 km från planområdet.

Störningar och risker

Översvämning

Enligt länsstyrelsens översiktliga översvämningskartering riskerar fastigheten Ordenskapitlet 10, belägen söder om Semestervägen, att översvämmas upp till 0,7 meter vid skyfall.

Förorenad mark

Enligt utförd markundersökning för mark runt panncentralen är föroreningsnivån under/i nivå med riktvärde för bostadsanvändning alternativt under riktvärdet för kontor/industrimark. I några prov förekommer något förhöjda haltnivåer av alifater (kolväten). I en provpunkt överskrider riktvärdet för kontor/industrimark för alifater. Påträffade föroreningar bedöms utgöras av äldre delvis nedbruten olja med lokal/slumpmässig förekomst. Resultatet från undersökningen visar att föroreningsgraden är låg och omhändertagande av massor bedöms kunna göras i samband med exploatering av området. Om inga markarbeten utförs utanför panncentralen bedöms inga saneringsåtgärder vara nödvändiga.

I övrigt finns inga kända uppgifter om föroreningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

Föroreningar i byggnad

En miljöinventering har utförts för panncentralen. I byggnaden förekommer miljöfarligt avfall och miljöstörande ämnen som skall omhändertas vid ombyggnad och renovering eller eventuell rivning. De miljöfarliga ämnena finns i byggnadsdelar som kan avlägsnas varför byggnaden bedöms vara så pass fri från miljöfarliga ämnen i stomme, golv, väggar och tak att den är möjlig att använda som bostad.

Luft

Enligt kartläggning av Östra Sveriges luftvårdsförbund år 2010 ligger halterna av NO₂ och partiklar (PM10) med god marginal under miljökvalitetsnormerna (MKN).

Buller, vibrationer

Enligt stadens bullerkartering är de ekvivalenta trafikbullernivåerna inom planområdet 45-64 dBA. Vibrationer kan uppstå från busshållplatser placerade på Gubbkärrsvägen och Tältgatan (hållplatserna avses att flyttas).

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget innebär att fyra flerbostadshus uppförs med totalt 88 lägenheter varav sex lägenheter är avsedda för LSS-boende samt 1-2 lägenheter i panncentralen. Tre av husen placeras utmed Gubbkärrsvägen med förgårdsmark. Den fjärde byggnaden uppförs som ett gårdshus i det norra kvarteret (mot Semestervägen), vinkelställt mot gathuset. Våningshöjden varierar mellan fyra och fem våningar mot gata (en sjätte suterrängvåning finns i hörnan mot Semestervägen) och mellan tre och fyra våningar mot gård. Höjden knyter an till de förhållandevis nyuppförda flerbostadshus längre söderut längs Gubbkärrsvägen. Den lägre höjden mot gårdarna syftar till att anpassa skalan till, och begränsa påverkan för, befintliga bostadshus. Förgårdsmarken används till entrétrappor, planteringar och cykelparkering.

Samtliga hus har entré mot Gubbkärrsvägen alternativt synlig entréhall mot gatan. I det mellersta kvarteret medges kommersiella lokaler i bottenvåning närmast Tältgatan. Befintlig panncentral inreds med en till två bostäder. I planområdets södra del möjliggörs uppförande av en elnätstation.

Planförslaget medger en byggrätt för ny bostadsbebyggelse exklusive garageplan på totalt ca 2 160 m² byggnadsarea (den yta byggnad upptar på mark). De nya bostadshusen har en total bruttoarea på 7 850 m² exklusive LSS-lägenheterna. Utöver angiven byggrätt får balkonger uppföras med högst 1,5 meter djup vilket gäller inom hela planområdet, dock ej mot Gubbkärrsvägen.

Markområde för elnätstation är 53 m² med en tillåten byggrätt på 10 m² byggnadsarea. Nätstationen ska orienteras så att eventuella störande ljud minimeras för intilliggande bostäder. Byggrätt för nätstation är placerad så att ett avstånd om minst fem meter uppnås till sopkasuner och minst 12,5 till det nya bostadshuset.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. (Bjerkning/Witte Arkitektstudio).

Norra kvarteret – Ordenskapitlet 10

I det norra kvarteret föreslås ett gathus (A2) med fjorton lägenheter och ett gårdshus (A1) med 23 lägenheter som byggs samman i bottenvåning med ett garageplan. Garaget sträcker sig utanför huskropparna och bildar på så sätt en upphöjd gård samt en utkragande terrassvåning mot Semestervägen för hus A1. Husen placeras så att en platsbildning bildas i kvarterets norra hörn (hörnans Semestervägen/Gubbkärrsvägen). Denna yta fungerar som angöringsplats med infart från Gubbkärrsvägen. Husens huvudentréer placeras på gavlarna mot platsbildningen men husen har även varsin entré mot gården. På gathusets norra gavel är även garageinfarten placerad. P-plats för rörelsehindrade sker i garaget där hiss nås till båda husen. Förgårdsmarken för gathuset varierar med ca 2 och 3,5 meter.

Gathuset är fem våningar högt mot Gubbkärrsvägen och huvudsakligen fyra våningar mot gård. I den norra hörnan finns en suterrängvåning som på grund av topografin ger sex våningar och innehåller bl a entré och garageinfart. Gårdshuset är fem våningar mot Semestervägen och huvudsakligen tre våningar mot gården.

Högsta nockhöjd regleras med bestämmelse på plankartan till högst +32,0 meter ovan nollplanet för gathuset och +28,0 meter för gårdshuset. För att begränsa hushöjderna mot befintlig bebyggelse regleras taklutning mot gården. Detta regleras med bestämmelse (f1) på plankartan. Minst 60 % av takets längd (fasadlängd) ska utföras med minst 49 grader taklutning vilket ger en takfotshöjd som för hus A2 är sex meter lägre och för hus A1 fem meter lägre än tillåten höjd mot gata. Resterande del av tak mot gård ska ha minst 28 grader lutning vilket innebär en takfotshöjd som för hus A2 är tre meter lägre och för hus A1 två meter lägre än tillåten höjd mot gata. Varje sådan sektion med 28 grader lutning får vara högst fem meter bred.



*Vy från Gubbkärrsvägen söderut med det norra kvartetet närmast i bild.
(Witte Arkitektstudio)*



Öst-västlig sektion genom hus A2 som visar det underbyggda garagets utbredning västerut. I sektionen syns gårdsfasad för hus A1. (Witte Arkitektstudio)

Gårdshuset utformas med loftgång med huvudentrén placerad på gavel mot Gubbkärrsvägen. I del av gårdshuset avses ett LSS-boende med sex lägenheter inrymmas på första våningsplanet ovan garaget. LSS-boendet inrymmer även utrymmen för gemensamma aktiviteter, gemensam uteplats och personalutrymmen. Privata uteplatser till LSS-bostäderna placeras på den terrass som bildas av garageplanet mot Semestervägen. Den utkragande terrassvåningen gör att husets skala tas ner mot Semestervägen.

Parkeringssituationen är ansträngd i denna del av Nockebyhov. Mot denna bakgrund ska enligt markanvisningssavtalet parkeringen till största delen förläggas under husen (i praktiken i kv Ordenskapitlet). Det underbyggda garaget placeras i en naturlig svacka vilket gör att den ovanpåliggande gården ligger i nivå med angränsande befintliga bostäders markhöjd. Gården nås, förutom via husens gårdsentréer, från fyra håll. I väster tas höjdskillnaden upp av sittgradänger i gynnsamt solläge.

Det norra kvarteret omfattas av planbestämmelse (b) om att färdigt golv i källar-/garageplan inte är tillåten under nivån +10,3 på grund av grundvattennivån.

Mellankvarteret – Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1
I mellankvarteret uppförs ett hus (B1-B3) som sträcker sig utmed nästan hela kvarterets längd. Den långsträckta volymen ges en brytning strax norr om mitten så att den följer gatans form. Förgårdsmarken varierar med 3 till 3,5 meter.

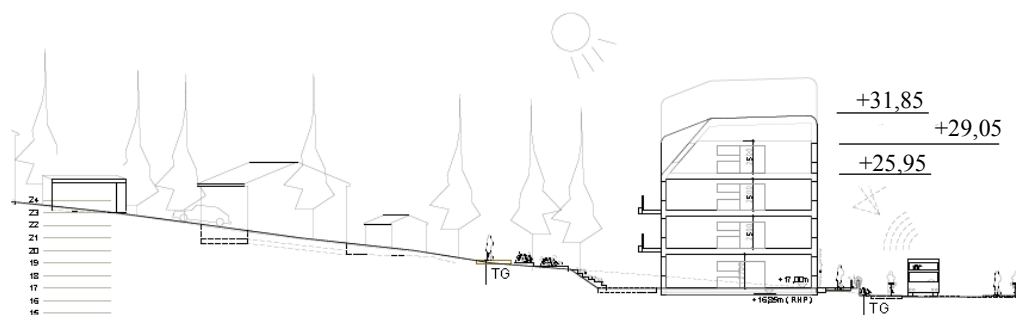
Huset är fördelat på tre trapphus med entréer mot gata och rymmer totalt 39 lägenheter. Huskropp B1 nås även via en entré på gårdssidan.

Kvarteret angörs via Tältgatan eller Fritidsvägen. Från Tältgatan nås befintlig markparkering som efter anpassning till planförslaget rymmer sex p-platser inklusive p-plats för rörelsehindrade (RHP). Avståndet mellan RHP och entré till huskropp B1 och B2 är ca 20 meter. Vid gaveln mot Fritidsvägen anordnas en angöringsplats och RHP. För huskropp B3 är avståndet från RHP till entrén ca 15 meter. Infarten från Fritidsvägen till den f d panncentralen breddas så att den ligger helt inom Oldmästaren 19. Det behöver dock inte förhindra att infart till villafastigheten Oldmästaren 16 fortsatt kan ske via panncentralens infart.

Huset varierar i höjd med en högre del i mitten. Brytet i fasadens mitt tillsammans med den varierande höjden minskar upplevelsen av en enda lång huskropp. Huskropparna närmast Tältgatan (B1) respektive Fritidsvägen (B3) har samma tillåtna nockhöjd. På grund av att marken och gatan sluttar mot norr är huskropp B1 fem våningar mot Gubbkärrsvägen och huvudsakligen fyra våningar mot gården medan huskropp B3 mot Fritidsvägen är fyra våningar mot gatan och huvudsakligen tre våningar mot gården och den intilliggande villan. Minsta avstånd mellan villan på Fritidsvägen och fasad för huskropp B3 är som minst 25 meter. Huskroppen i mitten (B2) är enligt förslaget ett våningsplan högre men huvudsakligen fyra våningar mot gården.



Illustration av fasad mot Gubbkärrsvägen som visar husets variation i höjd och anpassning till gatans lutning. (Witte Arkitektstudio)



Sektion som visar höjd och avstånd mellan föreslaget hus B3 och befintlig villa på Fritidsvägens norra sida. Minsta avstånd är 25 meter. (Witte Arkitektstudio)

Liksom för norra kvarteret regleras nockhöjd och taklutning mot gården med bestämmelser på plankartan. Nockhöjden begränsas till högst +32,5 meter ovan nollplanet för huskropp B1 och B3 samt +35,5 meter för huskropp B2. För att begränsa hushöjden mot befintlig bebyggelse regleras taklutning mot gården. Minst 60 % av takets längd ska utföras med minst 49 grader taklutning vilket ger en takfotshöjd som är sex meter lägre än tillåten höjd mot gata. Resterande del av tak mot gård ska ha minst 28 grader lutning vilket innebär en takfotshöjd som är tre meter lägre än

tillåten höjd mot gata. Varje sådan sektion med 28 grader lutning får vara högst 3,5 meter bred.

Panncentral

Befintlig panncentral omfattas i planförslaget av rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser. Panncentralen föreslås inredas med högst två lägenheter på varsitt våningsplan. Blir det två bostäder får den ena entré från det nedre planet med angöring från Tältgatan och den andra från det övre planet med angöring från Fritidsvägen. Möjligheten att inreda två lägenheter utifrån föreslagna skyddsbestämmelser behöver studeras mer inför planens granskningsskede.

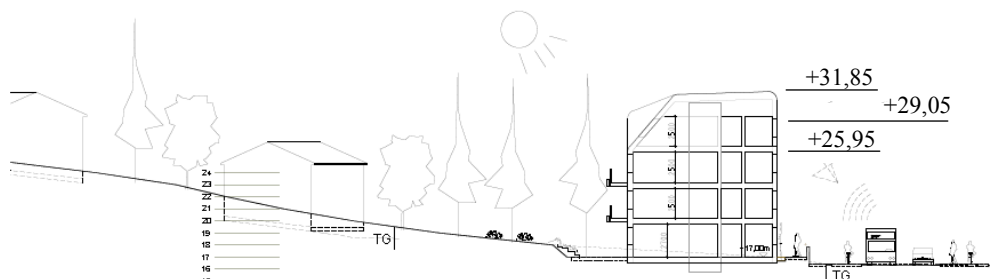
Södra kvarteret – del av Åkeshov 1:1

I det södra kvarteret föreslås ett hus (B4) i motsvarande höjd och utförande som huskropp B3 på motsatt sida av Fritidsvägen. Det innebär fyra våningar mot gata och huvudsakligen tre våningar mot gården. Huset rymmer tolv lägenheter och har endast en entré som placeras mot gatan. Huset kan angöras dels via ny angöringsficka på Gubbkärrsvägen och via Fritidsvägen där RHP kan anordnas vid husets norra gavel. Avståndet mellan RHP och entré är ca 13 meter.

Huset omfattas av samma utformningsbestämmelser för nockhöjd och taklutningar som huskropp B3 i mellankvarteret. Minsta avstånd mellan fasader för nytt flerbostadshus och befintlig villa söder om Fritidsvägen är 24 meter.



Vy från Gubbkärrsvägen riktning norrut med föreslagen bebyggelse i det södra kvarteret och mellankvarteret. (Witte Arkitektstudio)



Sektion som visar höjd och avstånd mellan föreslaget hus B4 och befintligt villa på Fritidsvägens södra sidas. Minsta avstånd är 24 meter. (Witte Arkitektstudio)



Vy från Fritidsvägen mot föreslagna flerbostadshus. I förgrunden skymtar befintlig villabebyggelse. (Witte Arkitektstudio)

Utevistelse och gårdsmiljö

Samtliga lägenheter får enligt förslaget balkong eller uteplats mot tyst sida eller gård. På grund av topografin tas delar av förgårdsmarkerna upp av ramper, plattformar och trappor.

I norra kvarteret är uteplatserna placerade ovan garageplanet på gården och den utkragande delen mot Semestervägen. Den plana gårdsytan som bildas av garageplanet i det norra kvarteret är drygt 900 m² och inklusive sittgradänger knappt 1 500 m². Här kan anordnas lekplats, gemensam uteplats och grönska. På den upphöjda delen av gården kan mindre träd planteras. Övrig del av kvarteret lämpar sig väl för plantering av stora träd.

I kvarteret mellan Tältgatan och Fritidsvägen tas nivåskillnaderna på gårdssidan upp av terrasserande murar, genombrutna av partier med slänt. Murars höjd varierar med en till två meter. Plankartan har en administrativ bestämmelse (a1) om att bygglöv

inte krävs för stödmurar upp till 1,5 meter på gårdssidan. På gården anordnas en gemensam uteplats. För bostäder i panncentralen kan en privat uteplats anordnas på det befintliga s.k. stannplanet på byggnadens sydöstra sida och en uteplats på nordvästra sidan. Mellan huskropp B3 och närmaste villa föreslås befintlig vegetation förstärkas för att uppnå en avskärmande effekt.

I det södra kvarteret ordnas en terrassering med gemensam uteplats. Även detta kvarter har en administrativ bestämmelse (a1) om att bygglov inte krävs för stödmurar upp till 1,5 meter på gårdssidan. Mark närmast befintlig villa föreslås få en naturlig plantering för att ge viss avskärmande effekt.

För att värna om utpekat barrskogssamband förses fem tallar på båda sidor om Fritidsvägen med planbestämmelse (n1) som anger att de inte får fällas. Även eken vid Tältvägen förses med samma skydd.

Enligt exploateringsnämndens beslut om miljöspetsområde ska gröna ytor skapas i stor utsträckning inom fastigheten Ordenskapitlet 10. Överallt där det är möjligt bör klätterväxter användas för att uppnå gröna ytor även i övriga delar av planområdet.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Den f d panncentralen bedömdes i inledningen av planarbetet inte möjlig att bevara. Utredningar har sedan visat att byggnaden är i sådant skick och inte så förorenad att den är möjlig att bevara. Panncentralen omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser på plankartan vilka även innefattar rivningsförbud. Skorstenen bedöms inte kunna bevaras av bl.a. kostnadsskäl då den är i dåligt skick.

Panncentralen har en särpräglad arkitektur med ett lekfullt uttryck. Samtliga fasader har en individuell utformning. Byggnaden är uppförd med stomme i gjuten betong, väggar av lättbetong och ytterväggar i ljus spritputs med vita detaljer och pulpettak.

Utmärkande är det rundade plåttaket över kolfickorna, de stora fönstertyorna och den asymmetriskt fältindelade fasaden där de slätputsade listerna markerar vägglågen inne i byggnaden. Byggnadens exteriör är mycket känslig för förändringar då byggnaden utifrån ett teknikhistoriskt värde är informationsbärande. Fönster och dörrar, avseende placering och

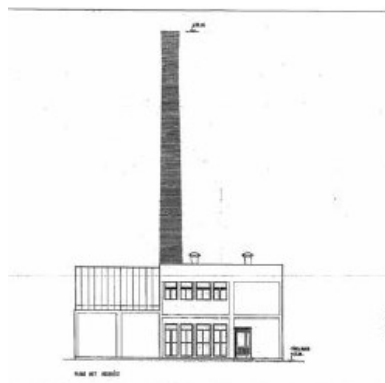
utförande bör inte bytas eller ändras. Ett begränsat tillägg och ändring av fönster kan prövas i bygglovsskedet. Byggnadens materialitet ska inte ändras. Tilläggsisolering eller byte till annan typ av puts ska inte utföras. Fasadens fältindelning är starkt karaktärsskapande.

Interiört har trapphuset i tvättstugedelen och entresolplanet i pannhusdelen stora kvaliteter. I pannhusdelen finns ett glasbetongtak som är starkt karaktärsskapande liksom kaklade väggar i pannhuset, klinkergolv i maskinrummet och kolfickorna. På den östra fasaden finns en dörr till askhissen. Även om interiören inte omfattas av skydds- eller varsamhetsbestämmelser bör det eftersträvas att till delar bevara rumsvolymer och ovan nämnda interiöra detaljer.

Planbestämmelserna innebär begränsningar i nya fönster- och dörröppningar varför en eller högst två bostäder kan inredas. Avståndet mellan panncentralen och det nya bostadshuset är mindre än tio meter varför nya fönster på den östra fasaden bör undvikas för att undvika insyn. Det finns större möjlighet att bevara panncentralens interiöra och exteriöra delar om den byggs om till endast en bostad.

Rekommendationer för norra fasaden

Fasaden är tydligt indelad i tre sektioner med ett större fönsterparti i mitten flankerat av två fönsterlösa fasadsektioner. Originalritningen visar en rikare fasadindelning med slätputsade lister som markerar vägglägen och bjälklag. Skiftningar i putsen under takfot tyder på att den kan ha haft det utseendet. Fasaden har stor känslighet för förändringar. Fältindelning enligt ritningen kan dock återskapas.



Jämförelse mellan originalritning och befintligt utseende av panncentralens norra fasad. Bildkälla: Antikvarisk förundersökning.

Rekommendationer för östra fasaden

Fasaden skiljer sig från originalritningen. Fönstren under kolfickorna har ett annorlunda utseende och är färre. Kolintagets portvägg är lodrät på befintlig byggnad. Ytterligare en dörr finns till höger om askhissens dörr. Fasaden kan klara förändringar i form av större fönsteröppningar.

Rekommendationer för södra fasaden

Fönstren har ett annorlunda utseende än på originalritningen men det är oklart om förändringar har skett. Portarna kan ersättas med ett fönsterparti och det s.k. stannplanet kan bli en uteterrass.

Rekommendationer för västra fasaden

Fönstersättningen är lekfullt oregelbunden. Originalritningen visar ett annat utförande med slätputsade lister och fält. Det är dock osäkert om byggnaden haft det utseendet då den norra breda hörnkedjan är slätputsad och ytterst välgestaltad. Fasaden har stor känslighet för förändringar.

Gator och trafik

Gatunät

I samband med bebyggelseutvecklingen byggs Gubbkärrsvägen om. Gångbanan närmast bebyggelsen breddas från ca 1,4 meter till 2,5 meter för att skapa en gångvänlig miljö. Körbanan smalnas av till 6,5 meter för att uppnå lägre hastighet samtidigt som den är anpassad för buss i linjetrafik. Eventuellt kommer även gång- och cykelbanan närmast Judarskogen breddas på sikt. Gatans karaktär är att förgårdsmark placeras mellan gata och bebyggelse för att harmonisera med gatutypologin i övriga Nockebyhov. Tältgatans förbindelse med Gubbkärrsvägen, som idag är planlagd som park, bekräftas i detaljplanen som gata.

Biltrafik och parkering

En ny infart från Gubbkärrsvägen ordnas till den norra kvarteret (kv Ordenskapitlet).

En angöringsficka för sophantering m m anordnas på Gubbkärrsvägen i anslutning till det södra kvarteret.

Parkering sker inom kvartersmark och anordnas huvudsakligen i underbyggt garage inom fastigheten Ordenskapitlet 10, det norra kvarteret. Garaget rymmer 41 platser. I mellankvarteret anordnas markparkering med sex platser i ungefär samma läge som befintlig parkeringsplats. Inklusiv de två RHP-platserna med angöring från Fritidsvägen motsvarar det ett p-tal på 0,55 bilar per lägenhet. Parkeringstalet för bil har beräknats enligt

”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”, antagna av kommunfullmäktige 2015. Det har resulterat i det lägesspecifika p-talet 0,55 bilar per lägenhet inklusive besöksparkering om inga mobilitetsåtgärde vidtas. Ett projektspecifikt p-tal tas fram när en lägenhetsfördelning tagits fram av byggherren.

Parkering för rörelsehindrade (RHP) anordnas för det norra kvarteret i garage där entréer nås direkt via hiss. För mellankvarteret kan RHP anordnas dels i anslutning till markparkeringen och dels vid den södra gaveln för att uppfylla tillgänglighetskraven. För det södra kvarteret kan RHP anordnas vid husets norra gavel.

Gång- och cykeltrafik

Delar av Semestervägens sträckning justeras ett par meter norrut för att ge plats för den nya infarten och angöringsplatsen. Mellan angöringsytan i norra kvarteret och Semestervägen anordnas en planteringszon med mur, dels för att ge kvarteret en inramning dels för att av trafiksäkerhetsskäl förhindra gående och cyklister att gena över vänd-, entré- och angöringsplanen. Detta regleras med bestämmelse (n3 och f4) på plankartan.

För bostäderna anordnas totalt 236 cykelplatser. Det motsvarar ett cykel-p-talet på 2,5 cyklar/lgh vilket är i enlighet stadens cykelparkeringstal för bostäder.

Kollektivtrafik

För att befintlig hållplats utmed Gubbkärrsvägen vid Tältgatans mynning dels inte ska hindra del av den nya bostadsbebyggelsen, dels inte vara störande för den nya bebyggelsen flyttas hållplatsen till ett nytt läge ca 15 meter norr om Semestervägen. Busslinjer kommer eventuellt att få nya sträckningar vilket innebär att busstrafik helt kan försvinna från Tältgatan. Den endast ca 5,5 meter breda Tältgatan, som även tillåter parkering, uppfyller enligt SL inte skälig busstrafikstandard. SL har stora trafikproblem på Tältgatan och bussarna tvingas ibland ta omvägen vida Ferievägen och Tyska Bottens väg. Tältgatan kommer också att behöva stängas av på grund av ledningsarbeten. Den föreslagna busshållplatsen norr om Semestervägen innebär en busslinje som inkluderar Ferievägen fram till en möjlig ny vändplan i höjd med Tyska Bottens väg (i enlighet med godkänd men i december 2016 ännu ej laga kraftvunnen detaljplan 2012-18914). Ett alternativ är att bussen fortsätter på Tyska Bottens väg förbi koloniområdet fram till befintlig vändslinga. Ett ytterligare alternativ är fortsatt busstrafik

på Tältgatan fram till befintlig vändslinga men utan hållplatser på Gubbkärrsvägens västra sida och Tältgatans norra sida. Detta alternativ kan komma i konflikt med föreslagen avfallshantering för de nya bostadshusen. Avståndet mellan dessa hållplatser och befintlig vändplan är ca 250 meter.

Tillgänglighet

Alla bostäder samt entréer och angöring placeras på ett sätt som uppfyller de nationella kraven på tillgänglighet. Stadens målsättning på 10 meter mellan angöring och entré respektive högst 25 meter till lämning av avfall klaras dock inte inom hela planområdet. Mellan entré till huskropp B2 i mellankvarteret är avståndet till separat avfallskärl vid Fritidsvägen 40 m.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Stadens inriktning är att den kombinerade ledningen för dag- och spillvatten längs Gubbkärrsvägen i framtiden kommer att fungera som en ren dagvattenledning. Enligt utförd dagvattenutredning kan dagvatten ledas till befintliga och framtida dagvattenledningar med utsläpp i Mälaren. Efter exploatering bedöms flödet från planområdet öka från 36 till ca 76 l/s och föroreningshalten öka vilket erfordrar åtgärder.

Dagvatten som faller på gräsytor kan infiltreras lokalt. Avrinning från hårdgjorda gårdsytor kan ledas till planteringar och gräsytor för infiltration. Dagvatten från parkeringsytor föreslås ledas till makadammagasin för rening och fördröjning. På gårdshuset i norra kvarteret föreslås delar av taket utföras med takvegetation för fördröjning av dagvatten. Utredning pågår om att anlägga våtmark norr om Semestervägen. Om så blir fallet avses dagvatten från det norra kvarteret avledas dit. Tre makadammagasin om totalt 150 m³ föreslås inom planområdet, ett i vardera kvarter. Med föreslagna åtgärder bedöms inte Mälarens vattenkvalitet påverkas negativt efter exploatering.

Mellan uteplatser och stödmurar/slänter anläggs en gestaltad rännal för uppsamling av dagvatten. Vid hårdgörning av mark ska material prioriteras utifrån god genomsläpplighet.

Vattenförsörjning, spillvatten, el,

Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Planförslaget innebär att den avloppsledning som sträcker sig mellan Fritidsvägen och Gubbkärrsvägen

behöver flyttas, liksom en vattenledning som sträcker sig mellan Tältgatan och Fritidsvägen flyttas till Gubbkärrsvägen.

De nya husen är tänkta att försörjas av den elnätstation som föreslås uppföras i planområdets södra del.

Energiförsörjning

Markanvisningens målsättning är 55 kwh/kvm/år för Ordenskapitlet 10. Byggnaderna är tänkta att uppföras med massiv träkonstruktion för att klara de energi- och bullerkrav som är formulerade för projektet. Bergvärme eftersträvas som energiförsörjning för de nya bostäderna.

Avfallshantering

Hushållssopor föreslås omhändertas via nedsänkta kasuner med flera olika fraktioner. Kasuner placeras på var sida om Tältgatan som försörjer norra och mellankvarteret samt en plats utmed Gubbkärrsvägen som försörjer det södra kvarteret. Hämtning vid Tältgatan sker utan angoringsficka med lyft över smala trottoarer. Det är viktigt att hämtning kan ske utan att den intilliggande eken skadas. Vid Gubbkärrsvägen sker hämtning via angoringsficka med lyft över en 2,5 meter bred gångbana. För att uppfylla krav på tillgänglighet placeras även ett enskilt kärl för hushållsavfall vid södra gaveln i det mellersta kvarteret.

Räddningstjänst

Brandutrymning mot gårdarna är endast möjligt med stege. Våningstalet är därför begränsat till fyra våningar. Loftgången på hus A1 har ett trapphus i varje ände där det västra huvudsakligen syftar till utrymning med en särskild utrymningsdörr mot Semestervägen. Avståndet mellan Semestervägen (gång- och cykelväg) och loftgångens fasad är ca fyra meter. Brandpostsystemet bedöms kunna kompletteras i samband med flytt av vattenledning.

Gestaltungsprinciper

Alla flerbostadshusen har samma karaktär som innebär en högre höjd mot gatan och lägre höjd mot gård. Genom indrag och brant takfall vid gavlarna smalnas gavlarna av. Den lägre höjden mot gårdssidan uppnås genom ett brant takfall mot gårdarna. Det branta taket bryts upp av sektioner med mindre brant tak vilket ger en uppbruten karaktär men innebär samtidigt mindre bostadsytor. Samtliga nya hus har en rundad version av pulpettak vilket knyter an till panncentralens tak över kolfickorna. Tak och takkupor ges ljusgrå kulör. Utmed Gubbkärrsvägen skapas variation genom olika hushöjder och genom spelet mellan den sinusformade fasaden och det neddragna taket som blir en del av fasaden.

Gårdshuset i norra kvarteret skiljer sig något från övriga då det utformas med loftgång och har en utkragande terrassvåning ovan garaget. Loftgången förses med en utanpåliggande fasad i samma karaktär och material som övriga hus. Några av öppningarna i denna fasad förses med enkelglas. Befintliga hus på Tältgatans norra sida, som vetter mot den planerade bebyggelsen vid Semestervägen, är även de försedda med loftgångar. Lösningen med loftgångar tillämpas eftersom huset mot Semestervägen endast kan försörjas med en entré från gaveln som vetter mot Gubbkärrsvägen. Garagevåningen utformas huvudsakligen med ett öppet raster mot Semestervägen med inslag av täta fasader för att skapa variation längs den långa fasaden. Rastret skapar kontakt med och kan ge visst överskottsljus till gångvägen. Det är av stor vikt att denna fasad gestaltas med omsorg då den ligger nära gångvägen.

Alla hus utförs med en blandning av slät puts och sinusformat skivmaterial, huvudsakligen tillämpas puts på gavlar och mot gård. Elementskarvar ska anpassas till bjälklagens nivåer och döljas av exempelvis utanpåliggande ribbor som blir en del av fasadens uttryck. Planbestämmelse förhindrar skivmaterial som ger synliga vertikala elementskarvar.

Föreslagen färgsättning tar sin utgångspunkt i närområdets färgsättning. För fasader mot Gubbkärrsvägen föreslås olika toner av ljus gult. Loftgångshuset får vitaktig färg medan gathuset i norra kvarteret (hus A2) har både gula och vit/grå fasader.

På förgårdsmark utmed Gubbkärrsvägen löper ramper, plattformar och trappor som markerar entréer. Planteringar ska ske närmast fasad och närmast trottoaren. För att förstärka kontakten med gatan är det viktigt att trappor anordnas mot trottoar i möjligaste mån. Likaså bör räcken utföras så att det finns en visuell kontakt mellan gata och entré. Eventuella murar mot gata bör utföras i sten eller ges en stenliknande karaktär.

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 översiktplan. 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 och rekreation

Planerad bebyggelse sker på naturmark. Karaktären av marken, och läget vid Gubbkärrsvägen gör att det rekreativa värdet är begränsat. Planområdet utgör även en relativt smal remsa i stadsdelens utkant. Å andra sidan gränsar planområdet till Judarns naturreservat. På ömse sidor om planområdet löper spridningskorridorer. Utpekade habitat för grodor påverkas av nytt bostadshus med tillhörande sopkasuner och ny elnätstation. Barrskogssambandet utmed Fritidsvägen skyddas till delar då fem tallar omfattas av planbestämmelse med förbud mot avverkning.

Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden i området. Åtgärderna hanteras gemensamt för de områden som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829). Medel om 16-22 miljoner kronor för detta har avsatts av exploateringsnämnen. I anlutning till Judarskogens naturreservat utreds möjligheten att anlägga en eller flera groddjursdammar. Längs Semestervägen utreds även möjligheten att återskapa en dränerad våtmark som ett led i att stärka den ekologiskt viktiga kopplingen mellan Judarskogen och Mälaren.

För att underlätta rörelser för gångtrafikanter i området samt tydliggöra kopplingen mellan Judarskogen och Mälaren utreds en förlängning av Semestervägens gångstråk för att knyta samman Tyska Bottens väg och Gubbkärrsvägen. Även möjligheten att skapa en ny gångväg in i Judarskogen i Semestervägens förlängning utreds. Vid Mälarens strand utreds möjligheten för upprustning av bl a den befintliga gångvägen.

Naturreservat

Som en konsekvens av att Gubbkärrsvägen rustas upp, att cykelbanan på Judarnsidan ev breddas och att ett nytt busshållplatsläge ev etableras kan ett mindre intrång i naturreservatet komma att ske. Dessa delar ligger dock utanför planområdesgränsen. Då sträckorna bedöms bli begränsade och intrången förhållandevis små bedöms det innebära en liten negativ påverkan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas till stor del om hand inom fastigheten. Vid större flöden fördröjs dagvattnet inom fastigheten innan avledning sker till det allmänna dagvattennätet i Gubbkärrsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Nockebyhov har jämfört med Brommas traditionella trädgårdsstäder en betydligt mer blandad bebyggelsestruktur med ett relativt stort inslag av flerbostadshus. Andelen bostäder i flerbostadshus uppgår till två tredjedelar av samtliga bostäder i stadsdelen. Området väster om Gubbkärrsvägen fram till Mälarens strand karakteriseras av flerbostadshus och radhus. Antalet villor uppgår till ca 30 stycken villor varav sex stycken vid Fritidsvägen. Flerbostadshus i 4-5 våningar är belägna vid eller i närheten av Gubbkärrsvägen från Drottningholmsvägen till Semestervägen. De hus som planeras vid kv Ordenskapitlet och Oldmästaren är i skala i samma häradsområde som dessa flerbostadshus. Av topografiska skäl och på grund av spridningssamband är det troligt att naturen på dessa avsnitt kommer att möta Gubbkärrsvägen även framgent. Stadsbilden kommer således att påverkas genom att den idag obebyggda skogsslätten och det torrlagda kärret bebyggs. Bebyggelsen påverkar hela gaturummet

för denna del av Gubbkärrsvägen samt korsningspunkterna för tvärgatorna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det är positivt att panncentralen i kv Oldmästaren bevaras. Då panncentralen är ombyggd interiört och sedan länge används för annan användning bedöms inte planförslaget påverka alltför negativt på det kulturhistoriska värdet. Fler än en lägenhet kan innebära att större ingrepp görs som påverkar ursprunglig planlösning och eventuellt behov av fler nya fönsteröppningar.

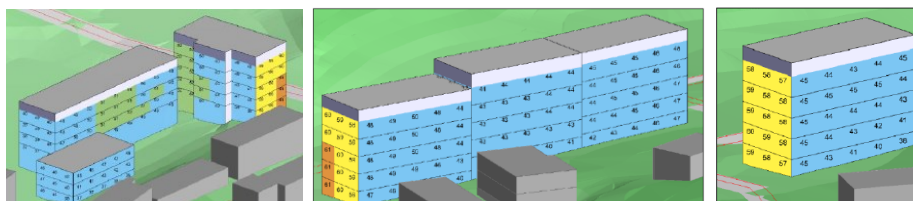
Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har tagits fram för det aktuella planområdet som omfattar vägtrafik, flygtrafik och den närliggande vändhållplatsen för lokalbussar. Beräkningarna är baserade på en trafikmängd utifrån prognosåret 2030 och utgår från dagens skyltade hastigheter vilka är 50 km/h på Gubbkärrsvägen och 30 km/h på Tältgatan och Fritidsvägen.

Alla föreslagna byggnader längs Gubbkärrsvägen erhåller ekvivalenta ljudnivåer på upp till 65 dBA på fasad mot vägen och upp till 62 dBA på gavlarna. Det innebär att alla lägenheter behöver ha minst hälften av bostadsrummen mot bullerdämpad sida och fönster mot denna för att klara riktvärdena.

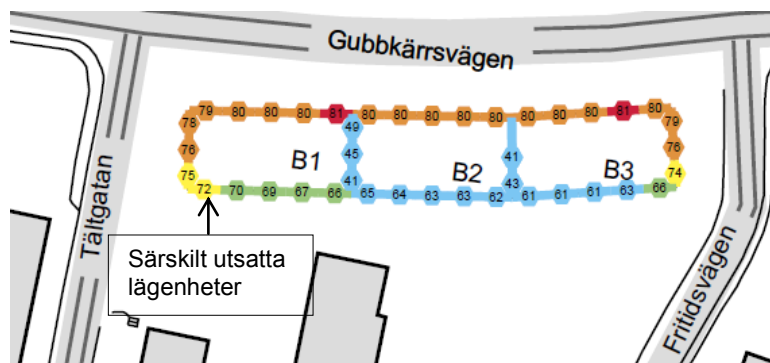
I det norra kvarteret klarar gårdshuset riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader. Gathuset klarar riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför alla lägenheter utom de som ligger utmed Gubbkärrsvägen där nivåerna beräknas bli upp till 58 dBA. Riktvärdena kan uppfyllas för minst hälften av bostadsrummen om lägenheterna mot denna fasad är på minst 2 rok och ett sovrum placeras mot innergården.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad mot gårdssidorna. Gränsen mellan blått och grönt motsvarar riktvärdet vid uteplats, 50 dBA. Antal hus och våningstalet för några hus har ändrats efter att bullerberäkningarna utfördes.

På grund av busstrafik nattetid på Tältgatan utsätts mellankvarterets gavellägenheter mot Tältgatan för maximala ljudnivåer som överskrider riktvärdet 70 dBA. För dessa

lägenheter finns det alltså inte en så kallad tyst sida att tillgå. Det dimensionerande värdet är beräknat till 72 dBA.



Utdrag ur bullerutredningen. Riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå överskrids för de nederst belägna lägenheterna som är placerade på gaveln mot Tältgatan om att särskilda åtgärder vidtas.

För att uppnå riktvärdet kan de tre nedersta våningarna förses med delvis inglasade balkonger som är försedda med absorber i tak. Resterande lägenheter klarar riktvärdena för maximala ljudnivåer genom att de har tillgång till tyst sida. I det fall busstrafiken i framtiden inte trafikerar Tältgatan bedöms hus B1 klara riktvärdet för maximal ljudnivå utan särskilda åtgärder.

I det norra och mellersta kvarteret kan en gemensam uteplats anordnas på innergården mellan husen som innehåller riktvärdena. För det södra kvarteret är det ett väldigt begränsat område som innehåller riktvärdena för uteplats. Här kan det krävas bullerskyddande skärmar på innergården för att uppfylla riktvärdena.

Bostadsprojektet inom fastigheten Ordenskapitlet 10 är utpekad som ett av stadens miljöspetsprojekt. Avseende buller innebär det att minst ljudklass B ska uppfyllas på alla de bedömda ljudparametrarna i SS 25267, vilken anger ekvivalenta ljudnivåer inomhus för olika slags bostadsrum. Enligt bullerutredningen kan dessa krav innehållas i kv Ordenskapitlet med hjälp av rätt fönster.

Gubbkärrsvägen är på ett förhållandevis kort avsnitt mellan Drottningholmsvägen och Semestervägen växelvis skyltat med 30 km/h och 50 km/h. Det ger en ryckig framfart. Genom en nytillkommande bostadsbebyggelse i kv Ordenskapitlet m fl finns anledning att pröva om hela nämnda sträcka skyltas som 30-väg. Det skulle bl a förbättra bullersituationen.

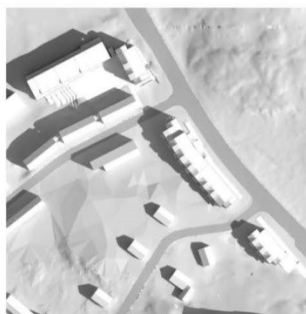
Översvämningsrisker

Dagvattenhantering och grundläggning av hus inom det norra kvarteret behöver ta särskild hänsyn till att området är en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid kraftigt regn. Inför planens granskningsskede behöver behov av särskilda åtgärder utredas.

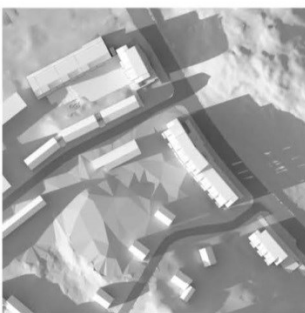
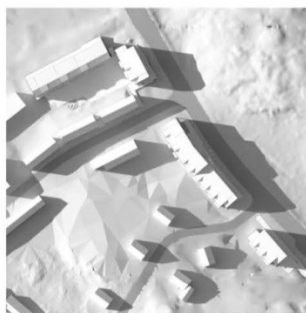
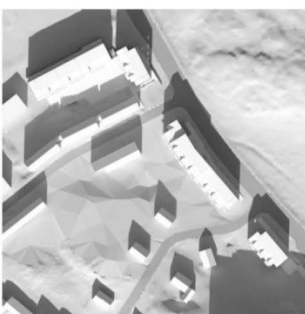
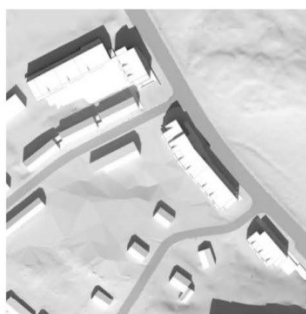
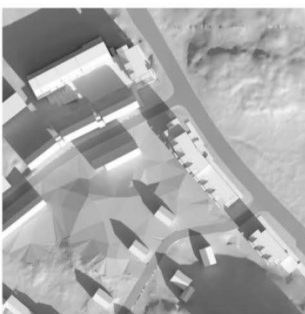
Ljusförhållanden och lokalklimat

Eftersom de nya husen placeras i en nordostsluttning innebär det inga försämringar i ljusinsläpp för befintliga närliggande bostäder. En solstudie visar att samtliga gårdsfasader på de nya husen nås av direkt solljus vid lunchtid under både sommar, vår och höst. I solstudien saknas panncentralens volym som troligen skuggar delar av fasaden för intilliggande nytt flerbostadshus.

Sommarsolstånd



Vår- och höstdagjämning



Solstudie sommarsolstånd och vårdagsjämning.

Barnkonsekvenser

Det finns spår av lek inom den del som utgörs av det norra kvarteret. Att det tas i anspråk bedöms inte medföra några särskilda negativa konsekvenser för barn då det fortsatt finnas möjlighet till naturlek i närområdet. Semestervägen är ett viktigt gångstråk för barn som rör sig till och från Nockebyhovskolan och idrottsplatsen nordväst om planområdet. För att, inte minst av trafiksäkerhetsskäl, förhindra att barn genar över angöringsytan i det norra kvarteret finns planbestämmelse om att avskiljande mur ska uppföras närmast Semestervägen.

Tillgången till förskolor och skolor i närområdet är begränsat vilket kan begränsa möjligheten att gå i skola i närområdet för de eventuella barn som flyttar till de nya husen.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samråd	4:e kvartalet 2016 – 1:a kvartalet 2017
Granskning	3:e kvartalet 2017
Antagande	4:e kvartalet 2017

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

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän plats (gatumark) samt åtgärder för grönkompensation för ianspråktagen parkmark.

Byggherren ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt för anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Fastighetsbildning utför av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägen. Fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges. Fastighetsägaren söker och bekostar fastighetsbildningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och AB Familjebostäder avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholm stad och byggherren. Avtalet reglerar överlåtelse av marken och andra frågor som gäller genomförandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3662, Pl 3755, Pl 6522 och Pl 2175 upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Ordenskapitlet 10 som ägs av Stockholms stad samt del av Oldmästaren 19 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt åt AB Familjebostäder.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder med möjlighet till kommersiella lokaler i bottenvåning inom kvartersmark för huskropp B1-B3. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Fastighetsbildning

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

Områden utlagda som kvartersmark för bostäder i planförslaget är till stor del beläget inom område planlagt som parkmark i nuvarande plan, fig 3. De delar av kv Ordenskapitlet som planläggs för bostäder i planförslaget är beläget inom område planlagt för bostadsanvändning. De delar av kv Oldmästaren som planläggs för bostäder är beläget inom område planlagt för industri och bostadsanvändning.

Ett område ändras från campingändamål till allmän platsmark (gata), fig 1 (rött). Ett litet område ändras från bostadsändamål

till allmän plats (gata), fig 1 (blått). Ett område ändras från allmän plats park till gata, fig 2, och ytterligare ett område ändras från parkmark till gata, fig 2. Ett område ändras från parkmark till kvartersmark för teknisk anläggning, fig 4 (blått).

Planen möjliggör avstyckning av en eller flera bostadsfastigheter. Befintliga bostadsfastigheter kommer att ändras genom fastighetsreglering.

Område utlagt som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de områdena till den kommunalägda fastigheten Åkeshov 1:1.



Fig. 1 Blått område – mark som idag är kvartersmark för bostad övergår till gata. Rött område – mark som idag är kvartersmark för camping övergår till gata.

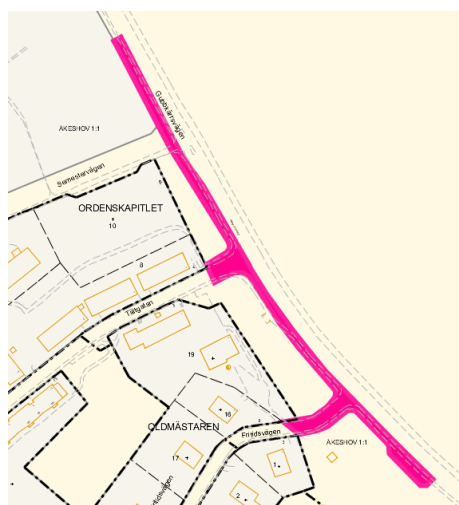


Fig. 2. Rött område – mark som idag är parkmark (del av Tältgatan och mark utmed Gubbkärrsvägen) övergår till gata. Övriga delar (del av Fritidsvägen och Semestergatan) är gatemark som förblir gata.



Fig 3. Grönt område- mark som idag är parkmark övergår till kvartersmark för bostäder.



Fig 4. Blått område – mark som idag är parkmark övergår till kvartersmark för tekniska anläggningar (elnätstation).

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget innehåller inga markreservat för gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns behov av ledningsrätter. Markreservat för underjordiska ledningar (u) har avsatts där ledningsrätter ska lokaliseras.

Servitut

På Oldmästaren 19 finns det avtalsservitut för vattenledning och fjärrvärme.

Om infart till villafastigheten Oldmästaren 16 behålls i befintligt läge regleras detta lämpligen med servitut på Oldmästaren 19.

Ekonomiska frågor

Teknisk försörjning

Nyanläggning av allmänna ledningar bekostas av ledningsägande bolag. Flytt av allmänna ledningar till följd av utökad tomträtt ansvarar och bekostas av byggherren, tillsammans med

ledningsägande bolag. Byggherren ansöker om anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Uppförande av elnätstation bekostas av ledningsägande bolag.

Anläggande av sopkasuner bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder söks och bekostas av exploatören.

Grönkompensation

Grönkompensation utreds och planeras i form av olika ekologiska och rekreativa åtgärder i närliggande parkmark. Åtgärderna bekostas och utförs av staden.

Tekniska frågor

Skydd av träd

Träd betecknade med n1, som innebär förbud mot fällning, ska skyddas med fysiska skydd innan något arbete påbörjas på platsen. Stor försiktighet ska iakttas om schakt och sprängning måste utföras inom en radie av tio meter från träden. Trädkunnig ska kontaktas om större rötter påträffas vid schaktarbeten. Skyddade träd ska kontrolleras av trädkunnig under byggtiden för att förhindra eventuella skador.

Vatten och avlopp

Ledningar för spillvatten, vatten, fjärrvärme och el berörs av planerade byggrätter.

Den spillvatten- respektive vattenledning som idag löper i skogsområdet mellan Tältgatan och Fritidsvägen flyttas till gatumark, huvudsakligen till Gubbkärrsvägen. Detsamma gäller för delar av den spillvattenledning som löper i skogsområdet mellan Fritidsvägen och vidare åt sydost mot Gubbkärrsvägen. Del av denna ledning behålls och förlängs norrut mot Fritidsvägen.

Elledning utmed Gubbkärrsvägen behöver flyttas till viss del då den påverkas av föreslagen byggrätt. Befintliga fjärrvärmeledningar till/från nerlagd värmecentral är inte i bruk.

Brandpostsystemet i området är glest. I samband med flytt av vattenledning till gatumark behöver nya brandposter anordnas.

Avfall

Anläggande av sopkasuner ska ske i samarbete med Stockholm Vatten Avfall.

Dagvatten

Längs Gubbkärrsvägen finns i dag en kombinerad ledning för dag- och spillvatten. Inriktningen är att denna ledning ska bytas ut till ett separat system för dagvatten respektive spillvatten i samband med ombyggnad av gatan. Utredning pågår om att anlägga våtmark norr om Semestervägen. Om så blir fallet avses dagvatten från det norra kvarteret avledas dit.

Energiförsörjning

I planområdets södra del avses en elnätstation uppföras som ska försörja föreslagen bebyggelse.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.