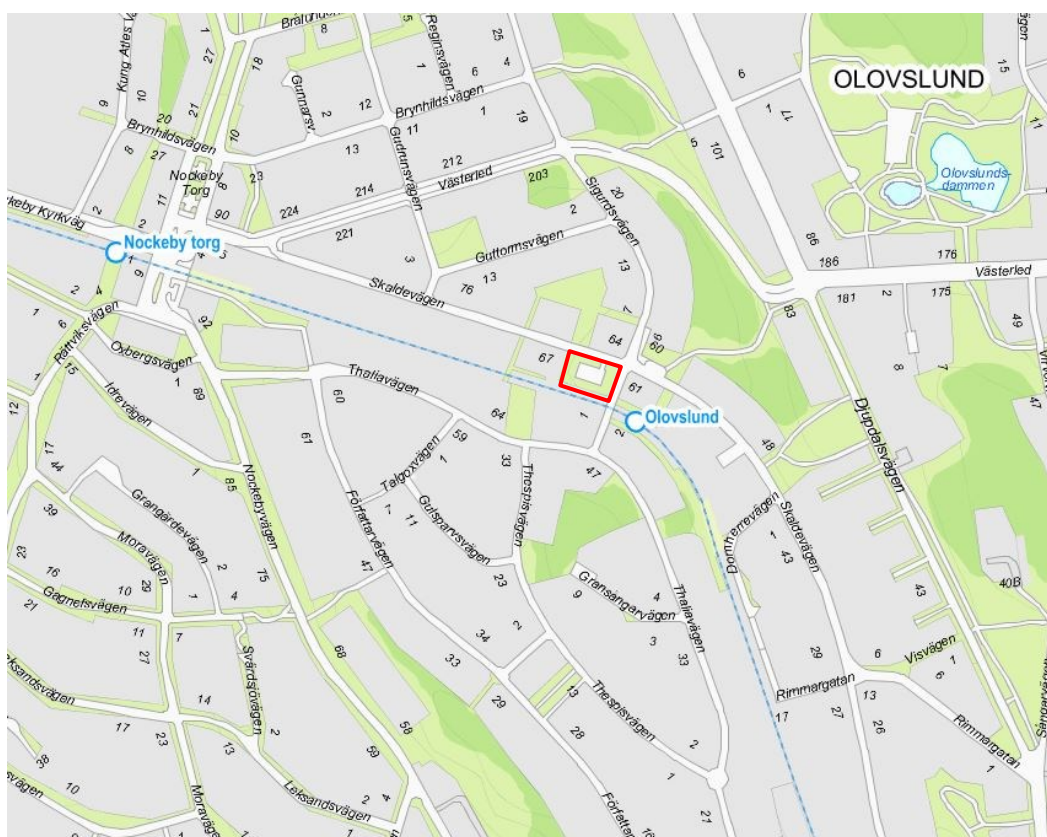


Planbeskrivning

Detaljplan för Olovslunds station, del av fastigheten Åkeshov 1:1 i stadsdelen Nockeby, Bromma, S-Dp 2016-07042



Planområdets läge markerad med röd rektangel.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Sammanfattning

Syftet med det aktuella detaljplanearbetet är att möjliggöra en komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen intill Nockebybanans stationsområde Olovslund. Detaljplanen möjliggör för ett trevånings flerbostadshus om ca 19 lägenheter som planeras som ett 55+ boende. Bebyggelsen ska ta god hänsyn till omgivande stadsbildskaraktär och kulturhistoriska värden. Förutsättningar för planen är dels att parkering anordnas helt under marknivå med ett överbyggt, planterat däck som ansluter väl till omgivande mark och dels att hörnet vid Skaldevägen och Sigurdsvägen aktiveras i bottenvåningen genom bostadskomplement, kontor- eller centrumändamål. Befintligt område är idag parkmark som används för lekplats. Förslaget innebär att befintlig lekplats kommer att flytta till en närliggande plats norr om Skaldevägen.

Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer samt skapa fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Miljöbedömning

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.

Tidplan

Samråd:	september 2017
Granskning:	februari-mars 2018
Antagande:	juni 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Stadsbild och befintlig miljö	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Gestaltning	13
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	20
Behovsbedömning	20
Naturmiljö	20
Konsekvenser för offentlig service	20
Dagvattenflöden	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	21
Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö	22
Biltrafik	23
Störningar och risker	23
Ljusförhållanden	24
Tidplan	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Verkan på befintliga detaljplaner	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	28
Genomförandetid	28

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

- *Olovslund dagvattenutredning*
(Sweco, 2017-07-03)
- *Utredning omgivningsbuller, Olovslunds station*
(Tyréns, 2017-05-11)
- *Utredning vibrationer, Olovslunds station*
(Tyréns, 2017-07-03)
- *PM Risk seniorboende Olovslund, Bromma*
(Brandskyddslaget, 2016-10-14)
- *PM Trafik – Olovslunds station*
(Trafikutredningsbyrån, 2017-03-06)
- *Trädinventering vid Olovslunds station*
(Trädmästarna, 2017-04-04)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Stella Svanberg på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Lisen Lans medverkat och från lantmäterimyndigheten Cecilia Lindgren.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för ett flerbostadshus om tre våningar med cirka 19 lägenheter i anslutning till Sigurdsvägen och Skaldevägen samt till Olovslunds station. Syftet är att bebyggelsen ska förhålla sig väl till befintliga flerbostadshus och områdets stadsbildskaraktär samt kulturmiljö. Befintliga träd som är värdeskapande och har betydelse för stadsmiljön avses skyddas. För att skapa en trygg och levande stadsmiljö i kollektivtrafikhärläge möjliggör planen för centrum- och kontorsändamål och säkerställer samtidigt en aktivering av bottenvåningen som ligger i hörnet av korsningen Sigurdsvägen/Skaldevägen. För en god boendemiljö placeras parkering i garage under mark och ovan mark får inte parkering anordnas.

Den föreslagna bebyggelsen ligger på parkmark som idag används för lekplats. Kompensation för ianspråktagen grönmärkt och lekplats kommer ske delvis på den allmänna platsmark som ligger mittemot planområdet mellan fastigheterna Operetten 1 och Epilogen 2.



Grön markering redovisar område som den befintliga lekplatsen kommer att flytta till. Planområdet är markerat i rött.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är ca 14 000 kvm och omfattar del av fastigheten Åkeshov 1:1 intill Olovslunds station. Området är beläget öster om fastigheten Prologen 5 med Skaldevägen i norr och Sigurdsvägen i öst och Nockebybanan som avgränsar planområdet i söder. Markägare är Stockholm stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan från 2010 är ett övergripande mål för Stockholms närförorter att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser etcetera. Översiktsplanen anger området som gles stadsbebyggelse. I översiktsplanen anges även att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan PL537 från 1929 är aktuellt planområde avsett för allmänt ändamål. Ändringen som gäller del av gällande

detaljplan från 1929 innebär att allmän platsmark blir kvartersmark för bostadsändamål. I anslutning till planområdet i söder finns detaljplan PL837 från 1930 som reglerar trafikändamål och kioskbyggnad.



Detaljplan PL837 och del av detaljplan PL537.

Planområde markerad med gul linje.

Markanvisning

Riksbyggen AB markanvisades (Dnr E2011-513-00735:1) platsen den 17 oktober 2013 genom beslut i exploateringsnämnden.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för friluftsvärden; ”Mälaren med öar och strandområden” som är av intresse enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens 4:e kapitel. Området är i sin helhet av riksintresse som ett av de mest värdefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden.

Riksintresse Olovslund med Olovslunds egna hemsmiljö, ca 150 meter nordöst om planområdet från 1920-talets slut, utgör ett av de första exemplen på den kommunala bostadspolitiken som gick ut på att skapa småstugeområden med självbyggda hus för arbetare. Uttrycket för riksintresset är planeringen med en central park, enhetliga tomter, byggnadernas placering och den sammanhållna gatumiljön.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet, utgörs idag av parkmark. Marken inom planområdet är huvudsakligen plan med en svag lutning mot norr.

Största höjdskillnaden finns mot Nockebybanan. Inom planområdet finns en inhägnad, sandad lekplats, centralt placerad med diverse lekredskap. Lekplatsen är omgiven av skötselintensiva gräsytor. På den gräsbeklädda marken finns ett flertal barr- och lövträd som utgör värdeskapande inslag i miljön.

Naturvärden

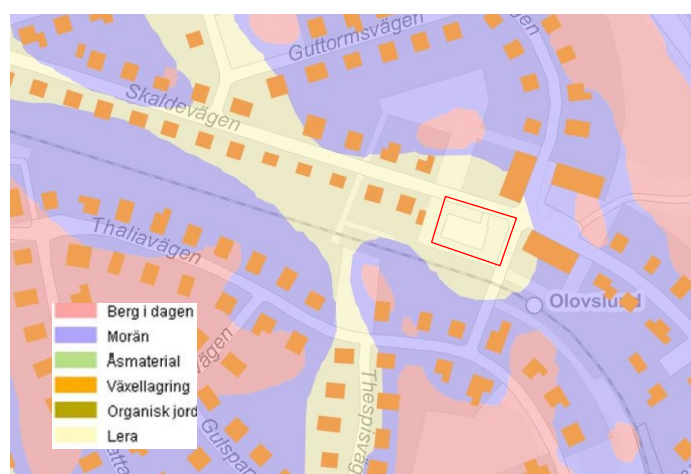
I Stockholm har tre grupper av livsmiljöer/naturtyper pekats ut som betydelsefulla för stadens biologiska mångfald: ädellövträd, äldre barrskog samt våtmarker och stränder. För vart och ett av dessa har habitatnätverk kartlagts, d.v.s. strukturer av livsmiljöer som är särskilt viktiga för arter knutna till de olika naturtyperna. Planområdet ligger i utkanten av habitatnätverken för groddjur och barrskogsfåglar samt habitatnätverket för ekar.

Rekreation och friluftsliv

I närområdet finns flera rekreativa målpunkter och sammanhängande områden av naturmark och gröningar. De närliggande grönområdena Nockebyskogen, Sångarlunden, Olovslundsparken och Tunadalen erbjuder promenader i skogsmiljö och innehåller ett varierande utbud av olika sociotopvärden.

Geotekniska förhållanden

Området är relativt flackt och marken utgörs av lera.

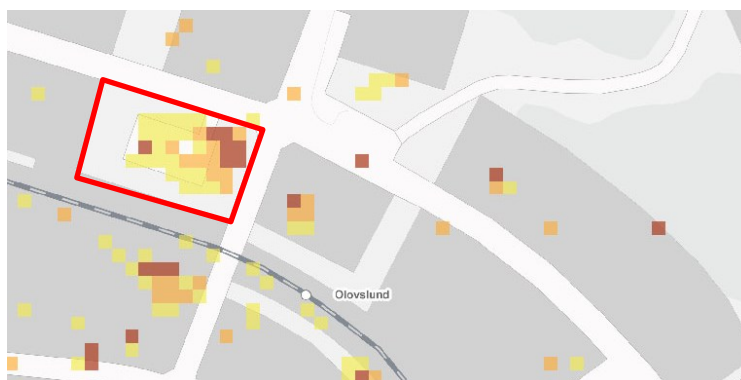


Karta som redovisar geologiska förutsättningar i området. Planområde markerat med rött.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad indikerar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.



Skyfallskarta som visar sannolikhet för översvämnning inom och kring planområdet. Rött fält markerar hög sannolikhet (scenario A), orange fält markerar medelhög sannolikhet (scenario B) och gula fält markeras lägre sannolikhet (scenario C). Planområdets utbredning markerad med röd rektangel.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon i Östra Mälarens vattenskyddsområde. De sekundära skyddszonerna är områden där det sker direkt avrinning mot Östra Mälaren, eller där dagvatten naturligt eller via ledningar avrinner mot Östra Mälaren. För skyddszonen gäller särskilda skyddsföreskrifter i syfte att bevara en god vattenkvalitet på råvattnet. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten. Beslut om inrättande av vattenskyddsområde togs den 25 november 2008 med stöd av 7 kap 21 § miljöbalken (MB).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS juli 2017 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är bibehållen god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med tidsundantag till 2027 för TBT och antracen samt mindre stränga krav för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Dagvatten

Planområdet består av en grönyta med lerjord och är samtidigt en lågpunkt vilket innebär att det finns risk för översvämning och att vatten blir stående vid större nederbördstillfällen. Markens infiltrationskapacitet är okänd. I intilliggande lokalgatorna Skaldevägen och Sigurdevägen går i dagsläget kombinerade ledningar för dag- och spillvatten som leds till reningsverket Himmerfjärdsverket och därifrån vidare ut i recipienten Himmerfjärden. När ledningsnätet är fullt sker en ytavrinning till Mälaren-Fiskarfjärden. Vid eventuell duplicering av ledningsnätet förmodas recipienten istället bli Mälaren-Fiskarfjärden. Planområdet är i dagsläget inte anslutet till ledningsnätet men vid större nederbördstillfällen bräddas dagvatten från området till det kombinerade ledningsnätet.

Stadsbild och befintlig miljö

Stadsdelen Nockeby präglas av trädgårdsstadens karaktär med fritt liggande hus i trädgårds- eller naturlandskap, ofta med grön förgårdsmark mot gatan. Ett stadsbyggnadsgrepp inom trädgårdsstaden i Bromma är att låta flerbostadshus markera de stationsområden som ligger i anslutning till Nockebybanan.



Snedbild över området där de två olika byggnadsskalorna framgår med flerbostadshus intill stationsområdet och i övrigt villabebyggelse. Hållplatser markerade med gula cirklar och planområdet i röd markering.

Planområdets omgivande bebyggelse planlades på 1930-talet och består av både friliggande villor i väst och söder, samt av flerfamiljshus i öst och norr. Flerfamiljshusen har en höjd om tre

våningar med sadeltak samt takkupor och är huvudsakligen placerade i liv med gatulinjen. I vissa lägen indragna med en mindre förgårdsmark. I två av flerbostadshusens bottenvåningar finns lokaler varav en används för bageri. Närliggande villor är placerade med förgårdsmark mot gatan och med ett släpp mellan flerbostadshus och villa på mellan ca 13-15 meter.

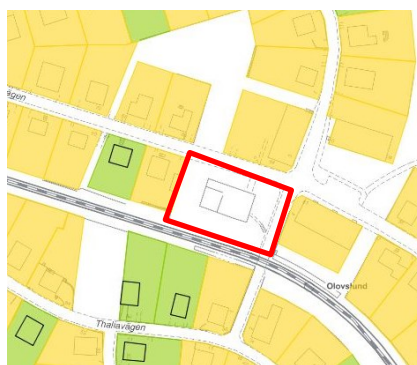
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnadsordningen

Detaljplaneområdet ingår i ett område utpekat i byggnadsordningen som trädgårdsstaden. Byggnadsordningen bedömer och föreslår vid förtätning att trädgårdsstädernas sammanhållna gatubild bevaras, att nya byggnader utformas på trädgårdsstadens villkor, att den befintliga bebyggelsens tidstypiska prägel bevaras, samt att gaturummets tydlighet och vegetationsprägel bibehålls. Området som helhet är angivet som kulturhistoriskt värdefull miljö.

Stadsmuseets klassificering

Omgivande bebyggelse intill planområdet är kulturhistoriskt värdefull och har enligt Stockholms stadsmuseums grön- och gul klassificering. Intilliggande flerbostadshus är gulklassade (fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde) vilket även gäller för villabebyggelsen. Enstaka villor är grönklassade (vilket anger att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt). Angränsande stadsdel Olovslund är av riksintresse, se rubrik *Riksintressen* tidigare i dokumentet.



Bilden visar stadsmuséets klassificering av byggnadernas kulturhistoriska värde. Planområdet ungefärligt markerat med röd linje.

Offentlig och kommersiell service

De närmsta sjukvårdsmottagningarna är Nockebyhöjdens vårdcentral, Brommaplans vårdcentral och Abrahamsbergs vårdcentral som alla ligger på drygt 1,5 km avstånd. Närmsta sjukhus är Danderyds sjukhus på ca 6 km avstånd. Förskolor och grundskolor finns inom gångavstånd till planområdet. En mindre livsmedelsbutik med postombud, apotek, pizzeria m.m. finns vid Nockeby torg, en dryg halv kilometer från planområdet. Ett litet bageri finns precis intill planområdet. På Brommaplan som ligger 1,5 km bort från planområdet finns apotek, bibliotek, flera detalj- och matvaruaffärer m.m.

Gator och trafik**Cykel- och gångtrafik**

Planområdet ligger i ett relativt lugnt område med cykeltrafik på gatumark. Enkelsidiga gångbanor finns på vardera sida om både Skaldevägen och Sigurdsvägen.

Gatunät och biltrafik

Området försörjs idag av lokalgatorna Sigurdsvägen och Skaldevägen. Gatorna trafikeras främst av boende i området och trafikeras av sammanlagt cirka 200 fordon under ett vardagsmedeldygn. Inom planområdet finns idag ingen bil- eller cykelparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mycket kollektivtrafiknära intill Nockebybanans station Olofslunds station och med avstånd på 1,5 km till Brommaplan. Nockebybanan förbinder Alvik och Nockeby. Från Alvik finns goda förbindelser både inom och utanför Stockholm stad.

Störningar och risker**Buller och vibrationer**

Närheten till Nockebybanan och planområdets intilliggande gator Sigurdsvägen och Skaldevägen kan innebära risk för buller och vibrationer.

Det finns risk för uppkomst av stomljud från passage av tungt fordon på Sigurdsvägen samt från tågtrafiken. Marken inom planområdet utgörs av lera och marken kan därför påverkas av vibrationer vid förbipasserande trafik.

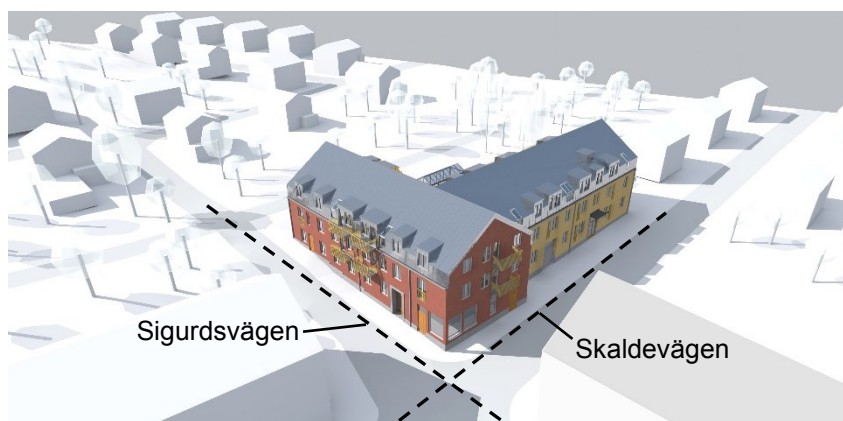
Risk

Närheten till Nockebybanan kan innebära risk för urspårning. Och närheten till Nockebybanans kontaktledning kan innebära förekomst av elektromagnetiska fält in på planområdet (se vidare information i konsekvensbeskrivningen på sid. 24).

Planförslag

Övergripande

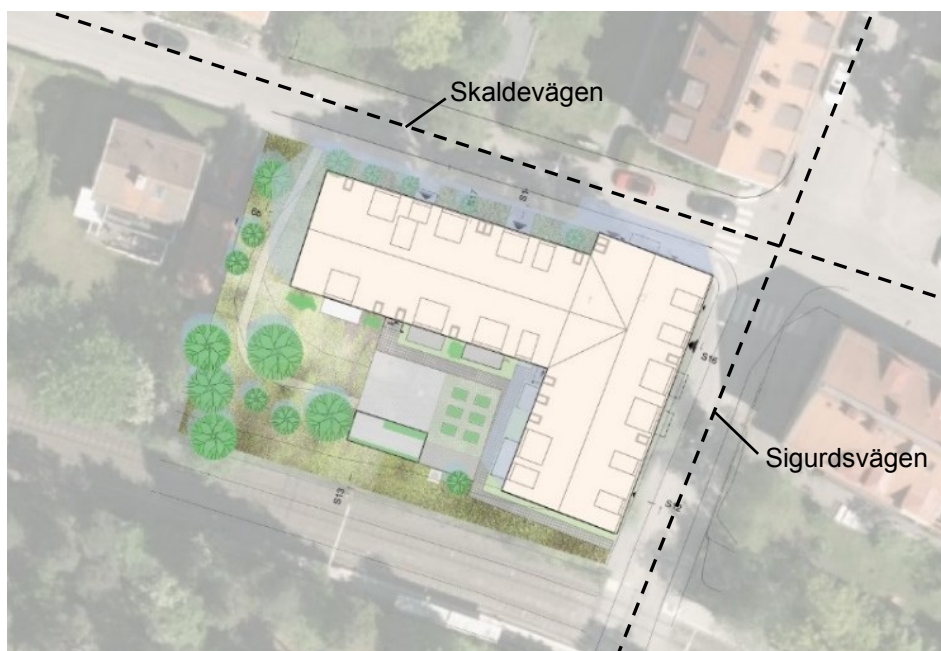
Planförslaget innebär ett tillägg av ett flerbostadshus på tre våningar för seniorer om cirka 19 lägenheter. Den nya byggnaden föreslås i korsningen mellan Sigurdsvägen och Skaldevägen. Förslaget bidrar till ett mer aktivt gaturum som anknyter till trädgårdsstaden med förgårdsmark i norr och sparad naturmark mellan bebyggelsen i väster. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska knyta väl an till befintlig bebyggelsemiljö och samtidigt ha en modern prägel. En ytterligare ambition med förslaget är att förtydliga platsen som stationsområde och litet lokalt centrum genom att reglera användningen i bottenvåning vid korsningen till centrumändamål, kontor eller bostadskomplement.



Flygvy från nordost som redovisar byggnadens föreslagna förhållande till gatan med fasad dikt an Sigurdsvägen och indragen bebyggelse mot Skaldevägen. Källa: Bergkrantz Arkitekter AB.

Byggnadshöjd, taklutning, volym och gestaltning anpassas och förhåller sig till den befintliga bebyggelsestrukturen som finns på platsen idag. Genom huvudentréer med tillhörande trapphus på båda sidor om byggnaden aktiveras gaturummen. I korsningen mellan Skaldevägen och Sigurdsvägen säkerställs en lokal med genomsiktighet för aktivering av bottenvåning som ger en tryggare och mer levande gatumiljö. Planförslaget medger ett

fåtal utkragande balkonger ut mot allmän plats och innebär att främst franska fönster istället för utkragande balkonger kan finnas ut mot de allmänna gatorna.



Situationsplan som visar byggnadens föreslagna placering i förhållande till omgivande gator och bebyggelse. Källa: Bergkrantz Arkitekter AB.

Ny bebyggelse

Gestaltning

Volym och placering

Den nya byggnaden som föreslås kan läsas som två för sig läsbara volymer eftersom de ligger något förskjutna i förhållande till varandra. Volymen med Sigurdsvägen i öster ligger dikt an trottoaren för att förtydliga gaturummets centrala lokalisering som ligger i direkt anslutning till stationsområdet.

Byggnadsvolymen som angränsar till Skaldevägen i norr har en förgårdsmark på ca 2,5 m som anknyter till trädgårdsstadens villaområde i väster. För ett tillräckligt avstånd mellan bebyggelsen i väster, och för att bibehålla gaturummets rytm, säkerställs ett avstånd på ca 13 meter mellan befintlig villa och ny bebyggelse. Byggnaden föreslås uppföras i tre våningar som relaterar till befintliga volymer på platsen och som regleras genom högsta tillåtna nockhöjd samt begränsning av minsta respektive största taklutning och ett maximalt procentantal takkupor.

Tak

Det är viktigt att den nya byggnaden läses som ett tvåvåningshus, även om det de facto är ett trevåningshus, med vissa utskjutande partier i den inredda vindsvåningen och att sadeltaket upplevs i gatumiljön. Därför får takkytan brytas för takkupor om högst 40% av takfotslängden vilket regleras genom bestämmelsen **f2** på plankartan.

Balkonger

Mot allmän plats tillåts enbart ett fåtal balkonger som kragar ut, till högst 1,2 meter från fasadliv, för att skapa ett mindre påträngande uttryck i gatumiljön och för en samhörighet med omgivande flerbostadshus fasader. In mot gården medges utkragande balkonger. För samtliga balkonger gäller att de inte får glasas in. Franska fönster och balkonger ska utformas med pinnräcken eller utformning med liknande genomsiktighet.

Entréer

Entréer till trapphus ska finnas både mot gata och gård och minst en entré till trapphus ska finnas mot vardera Sigurdsvägen respektive Skaldevägen. Bostadsentréernas dörrpartier ut mot gata ska utföras i trä vilket regleras med bestämmelsen **f3** på plankartan.

Bottenvåning

För att säkerställa möjlighet till framtida lokal för bostadskomplement, kontor- eller centrumändamål och för aktivering av gatan i hörnet Skaldevägen/Sigurdsvägen ska fasaden utformas med fönsterpartier och entré som är minst 2,3 meter höga och lokalen ska vara minst 35 kvm stor vilket regleras med bestämmelserna **f5** och **f6** på plankartan. Vid inredning av lokaler i övriga delar av byggnadens bottenvåning ska bottenvåningens entré och fönsterpartier utformas huvudsakligen av glas och vara minst 2,3 meter höga, vilket regleras med bestämmelsen **f5**.

Färgsättning och materialval

Ny bebyggelse föreslås i en ljus färgskala med gula toner på norra fasaden mot Sigurdsvägen och rödare toner på den östra fasaden mot Skaldevägen, i putsat fasadmateriäl. Den nya byggelsen ska ha en färgsättning och ett materialval som samspelar med befintliga flerbostadshus som är utförda i ljus puts i både röda och gula nyanser. Detta regleras genom bestämmelsen **f1** på plankartan.



Perspektiv mot föreslaget byggnadshörn med lokal i bottenvåning mot Skaldevägen. Källa: Bergkrantz Arkitekter AB.



Perspektiv mot byggnadens hörn och Sigurdsvägen. Källa: Bergkrantz Arkitekter AB.



Perspektiv från Skaldevägen med föreslagen bebyggelse och indragen förgårdsmark. Källa: Bergkrantz Arkitekter AB.



*Fasad som visar byggnadens norra sida mot Skaldevägen.
Källa: Bergkrantz Arkitekter AB.*



*Fasad som visar byggnadens östra sida mot Sigurdsvägen.
Källa: Bergkrantz Arkitekter AB.*



*Fasad som visar byggnadens södra sida in mot gård.
Källa: Bergkrantz Arkitekter AB.*



*Fasad som visar byggnadens västra sida in mot gård.
Källa: Bergkrantz arkitekter AB.*

Gårdsmiljö

Utemiljön ska utformas så att den knyter an till trädgårdsstadens principer med sparad naturmark mellan bebyggelsen. Ny vegetation planeras på gården med ett flertal vedartade växter som knyter an till trädgårdsstadens stadsmiljö. Glasad byggnad med en största area på 25 kvm byggnadsarea och högsta nockhöjd på 3,5 meter medför möjligheten att uppföra ett växthus på gården som samtidigt utformas för att skapa en bullerskyddad uteplats. Ett väderskydd för cykelparkering om 15 kvm byggnadsarea och högst 3 meter högt med ett vegetationsklätt tak medges också. Träd som har betydelse för stadsbilden har belagts med marklovplikt för fällning i syfte att skydda träd som är värdeskapande för miljön, markerade med bestämmelsen **n2** på plankartan. Marken på det överdäckade bjälklaget ska ansluta naturligt till omgivande terräng vilket regleras med bestämmelse **n1** på plankartan.

Garage / plan -1

Det underjordiska garaget ska förhålla sig till omgivande markhöjder och regleras därför med högsta tillåtna bjälklagshöjd på plankartan. Teknikutrymmen som el-central och undercentral ska placeras i källarplan/plan -1.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planförslaget bedöms inte medföra någon väsentlig ändring av gatunätet. Biltrafiken kommer att påverkas eftersom exploateringen med underbyggt garage innebär att fler bilar kommer lokaliseras till området än vad som finns på platsen idag.

Gång- och cykeltrafik

I samband med den nya exploateringen kommer trottoaren intill planområdets östra sida mot Sigurdsvägen att breddas till 2,25 meter och förbättras vilket är i enlighet med trafikkontorets önskemål.

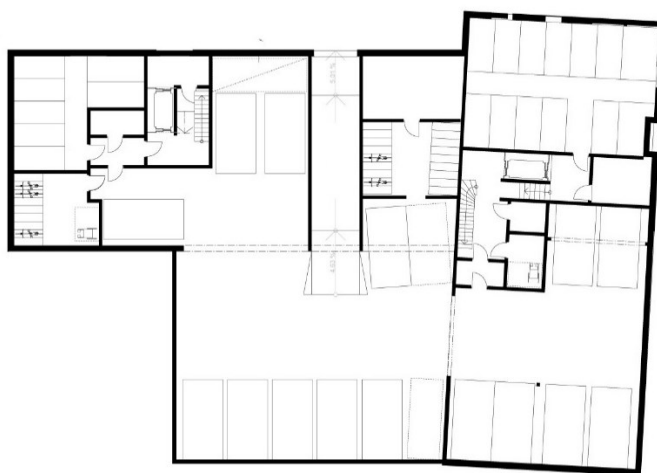
Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik bedöms ha tillräcklig kapacitet för den kommande bebyggelsen.

Cykel- och bilparkering

Antal parkeringsplatser beräknas enligt Stockholm stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Det lägesbaserade parkeringstalet har identifierats till 0,54 platser per lägenhet

utifrån platsens geografiska läge samt tillgång till service och kollektivtrafik. Till bostäderna hör ett underbyggt parkeringsgarage med 15 platser inkl. en parkering för rörelsehindrad. Ingen markparkering medges. Totalt möjliggörs 15 platser på 19 lägenheter vilket ger ett parkeringstal på 0,8. Cykelparkering anordnas både inom byggnaden med 30 platser och utanför byggnaden med 20 platser. Cykelparkeringstalet för förslaget är 2,6 cykelparkeringar per lägenhet.



Förslag på parkeringsgarage. Källa: Bergkrantz Arkitekter AB.

Tillgänglighet

Projektet följer stadens riktlinjer för tillgänglighet. Det maximala angränsningsavstånd uppgår till 10 meter som är i enlighet med Stockholm stads riktlinjer.

Service

Planen möjliggör för kontors- och centrumändamål i hela bottenvåningen. Planen säkerställer en lokal om minst 35 kvadratmeter i hörnet Sigurdsvägen/Skaldevägen för bostadskomplement, kontors- eller centrumändamål.

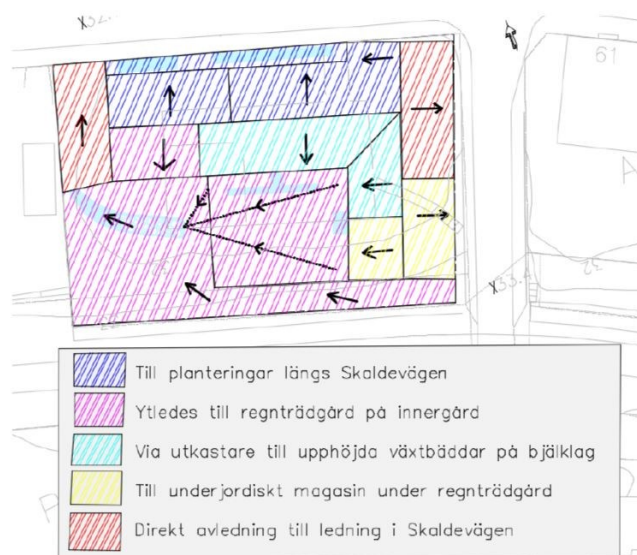
Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och energiförsörjning
Planområdet kan anslutas till befintliga nät för el och tele samt till stadens avloppsnät i Sigurdsvägen och Skaldevägen. För energiförsörjning ska ev. bergvärme utredas.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningens förslag (2017-07-03) på dagvattenhantering hanteras huvudparten av dagvatten från

planområdet genom fördröjning inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen för dagvatten- och spillvatten i Skaldevägen. Fördröjning och rening föreslås ske med nedsänkta planteringar/växtbäddar längs med byggnaden mot Skaldevägen, upphöjda växtbäddar på innergården ovan bjälklaget samt med en regnträdgård med underliggande dagvattenmagasin på innergården. Med föreslagen placering av byggnaden intill fastighetsgränsen blir det tekniskt svårt att avleda dagvatten från en del av taket som lutar mot Sigurdsvägen till omhändertagande dagvattenlösning inom planområdet. Därför föreslås att det dagvattnet avleds direkt till ledningsnätet. Vatten från avloppsledningen renas vid Himmerfjärdsverket för att sedan släppas ut i Himmerfjärden via kulvert (se även rubrik Dagvattenflöden på s. 21).



Skiss som visar ytor och föreslagen avledning av genererat dagvatten inom planområdet efter exploatering. Källa: Sweco

Avfallshantering

Avfallshantering för hushållssopor föreslås ske inom byggnaden i ett gemensamt avfallsrum med entré från gata 17 och 20 meter från respektive bostadsentré. Stockholm stad eftersträvar 10 meter för god tillgänglighet och Boverket tillåter max 50 meter från ytterentré till avlämningsplats. Då byggnaden innehåller så få antal lägenheter fördelade på två trapphus anses ett gemensamt soprum placerat strategiskt i byggnaden vara den mest rationella lösningen samtidigt som det underlättar vid sophämtning.

Räddningstjänst

Räddningsfordon kan angöra via Sigurdsvägen och Skaldevägen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Riksintresse

Det föreslagna området ligger i utkanten av riksintresset för friluftsvärden och eftersom riksintresset i sin helhet utgör ett omfattande område bedöms inte exploateringen påtagligt skada områdets värden för natur- och kulturlandskapet.

Biologisk mångfald

Planområdet ligger i utkanten av habitatnätverk för groddjur och barrskogsfåglar. Exploatering av platsen med bebyggelse bedöms av stadsbyggnadskontoret ha en marginell betydelse för det strukturella sammanhanget vad gäller habitatnätverk för groddjur samt barrskogsfåglar och bedöms därmed inte ge någon betydande påverkan på dessa. Planområdet ligger även precis utanför ekhabitatnätverket och i planområdets sydöstra hörn finns en ek som kommer att tas bort i och med exploateringen. Dock bedöms eken inte ha betydelse för ekhabitatnätverket då avståndet från aktuell ek till närliggande ekar är för långt för att vara en del av nätverket.

Konsekvenser för offentlig service

De nya bostadshusen kommer inte påverka behovet av förskolor/skolor i området eftersom det är ett seniorboende som riktar sig till människor över 55 år. Projektet ökar däremot efterfrågan på övrig service. På gångavstånd till Nockebytorget

finns småskaligt serviceutbud, Nockebybanan finns i direkt anslutning till planområdet och även en bussterminal och tunnelbana finns vid Brommaplan. Inom projektet möjliggörs för kontorsändamål och centrumändamål för att säkerställa eventuella framtida behov av andra funktioner än bostäder. I planområdet säkerställs 35 kvm för bostadskomplement, centrum- eller kontorsändamål.

Dagvattenflöden

Enligt framtagna dagvattenutredning (2017-07-03) kommer ny markanvändning på platsen innebära att flödet från området, innan föreslagna dagvattenåtgärder, ökar från c:a 4 l/s till cirka 24 l/s och med det även en ökning av de flesta föroreningar i både halt och årlig mängd. Med föreslagna principåtgärder för dagvatten, se rubriken *Dagvatten* i förslagsdelen, uppgår dagvattenflödet från planområdet till c:a 5 l/s (10 års regn) vilket bedöms motsvara flödet från området i dagsläget. Därför bedöms inte det kombinerade ledningsnätet i Skaldevägen och vidare till reningsverket att flödesmässigt belastas mer än i dagsläget. I fortsatt arbete behöver fastighetens höjdsättning säkerställa att byggnaden inte skadas vid kraftigt regn och att det inte sker någon avrinning från omkringliggande gator in på fastigheten. Höjdsättningen av fastigheten behöver därför ses över så att dagvatten kan rinna av ytledes på marken inom fastigheten utan att orsaka skada på bebyggelse. Markens jordartförhållanden och grundvattennivåer behöver säkerställas genom geoteknisk och hydrogeologisk undersökning. Höga grundvattennivåer kan påverka förlägningsdjup av underjordiskt magasin. Avstånd mellan byggnad och befintliga VA-ledningar i Skaldevägen måste också undersökas samt eventuella flyttar som kan behövas i och med den nya byggnaden.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilket fastställda skyddsföreskrifter ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

I dagvattenutredningen (2017-07-03) har föreslagna dagvattenåtgärder dimensionerats för att rena 20 mm avrinning i enlighet med stadens riktlinjer. Det beräknas medföra att de årliga föroreningsmängderna, efter exploatering jämfört med före, minskar för samtliga studerade ämnen förutom nickel som bedöms öka marginellt från 0,5 gram/år till 0,62 gram/år. Föroreningsbelastningen från området till reningsverket bedöms därför inte heller öka i och med exploatering av planområdet (med eventuellt undantag för nickel). Ytterligare dagvattenåtgärder genom att exempelvis utöka dimensionerna på föreslagna åtgärder bedöms inte utrymmesmässigt och ekonomiskt försvarbart då mängden nickel, med den föreslagna åtgärden, reduceras med 98% jämfört med om inga åtgärden skulle utföras.

Om en duplicering av ledningsnätet blir aktuell i framtiden bedöms inte att exploatering av planområdet med föreslagna dagvattenåtgärder skulle äventyra möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden, vilken skulle vara trolig recipient vid duplicering av ledningsnätet. Detta i och med att föroreningsmängderna minskar efter exploatering jämfört med före (med eventuellt undantag för nickel). De föreslagna dagvattenåtgärderna på fastigheten bedöms vidare gå i linje med Stockholms stads dagvattenstrategi, vilken gäller och ska arbetas efter för att uppnå de uppsatta målen i strategin.

Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna bebyggelsen och markutformningen ansluter väl till trädgårdsstadens stadsbyggnadsprinciper. I anslutning till tre befintliga flerbostadshus och precis intill Olovslunds station föreslås ett ytterligare flerbostadshus som tillsammans med övriga flerbostadshus kommer markera stationsområdet. Den nya bebyggelsen förhåller sig till Sigurdsvägen på samma sätt som flerbostadshuset på motsatt sida med fasad i liv med gatan. Den norra delen av bebyggelsen som vetter mot Skaldevägen är indragen med förgårdsmark, med undantag för korsningen Skaldevägen/Sigurdsvägen, för att knyta an till villaområdets förhållande till gatan. Ett släpp mellan den nya bebyggelsen och villan i väster följer den rytm som finns mellan villabebyggelse och flerbostadshus på platsen idag. Skala, höjd, taklutning och fasadkulörer anpassas för att harmonisera med befintlig bebyggelse. I bottenvåning i hörnet Skaldevägen/Sigurdsvägen säkerställs en lokal för att aktivera gatan och förtydliga det lokala centret likt andra stationsområden längs med Nockebybanan.

Träd som har betydelse för stadsbilden har belagts med marklovplikt för fällning i syfte att skydda träd som är värdeskapande för miljön.

Biltrafik

Planförslaget bedöms enligt trafikutredningen (2017-03-06) bidra med en mycket begränsad volym biltrafik till angränsande gatunät. I beräkning av trafikstring vid mellanhög exploatering i ett centralt läge beräknas bilalstringstalet under ett vardagsdygn vara 3,8 fordonsrörelser för en normalstor lägenhet. Inriktningen med 55+ boende och fastighetens goda kollektivtrafikläge beräknas bilalstringstalet vara upp till 2,0 fordonsrörelser per lägenhet och sammanlagt totalt ca 34 bilresor till och från huset under ett normalt vardagsdygn. Tillkommande trafik väntas inte medföra någon mätbar försämring av kapaciteten i närbelägna korsningar.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om att starta planarbetet i juni 2016. För planen gäller således den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216).

Den bullerutredning (2017-05-11) som har utfärdats har bedömt ljudnivåerna från väg- och spårtrafik. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån från väg- och spårtrafik som högst uppgår till 56 dBA på första våningen i hörnet Nockebybanan och Sigurdsvägen. Maximal ljudnivå vid fasad uppgår som högst till 78 dBA i hörnet Nockebybanan och Sigurdsvägen. Beräknade ljudnivåer 2 meter över mark redovisar maximala bullernivåer från 65dBA till 80dBA som överskrider riktvärden för ljudmiljö på uteplats. Med föreslagen planlösning uppnås riktvärdet för högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad för samtliga lägenheter utom en där riktvärdet överskrids med 1 dB. Inför granskningsskedet kommer förutsättningarna utredas vidare då regeringen under våren 2017 aviserat en höjning av riktvärdet för högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad från 55 dBA, som riktvärdet är idag, till 60 dBA. Maximal ljudnivå uppgår som högst till 78 dBA är dimensionerande för fasadernas ljudisolering och rekommenderad ljudnivå uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. För att uppnå lämplig ljudmiljö på uteplats föreslås en gemensam bullerskyddad uteplats i form av ett

växthus som uppfyller kraven på högsta ekvivalenta ljudnivå, under 50 dBA. Växthuset fungerar då skärmande från spårområdet buller.

Vibrationsutredning (2017-07-03) redovisar att riktvärdet för komfortvibrationer och stomljudsnivån inte överskrids vad gäller passage från tågtrafik. Passage från tunga fordon är inte utrett eftersom intilliggande lokalgator är smala vilket bidrar till att en låg hastighet och med det en mycket låg risk för uppkomst av vibrationer i marken på grund av fordon.

Elektromagnetisk strålning

Utredning av eventuell elektromagnetisk strålning kommer att tas fram inför granskningsskedet eftersom bebyggelsen ligger nära Nockebybanan. Generellt gäller en zon om fem meter från elstolparnas mitt. Inom skyddszonen får inte balkonger, öppnade fönster etc. förekomma. Detta ska studeras vidare i processen.

Urspårningsrisk

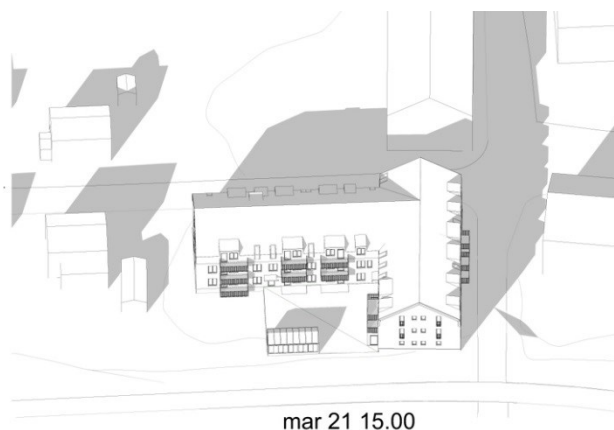
Riskutredningen (2016-10-14) identifierar urspårning från Nockebybanan som riskkälla då spårvagnen passerar den planerade byggnadens sydöstra hörn med ett avstånd på 8 meter. Risken bedöms vara marginell och därför är inte säkerhetshöjande åtgärder nödvändiga.

Översvämningsrisker

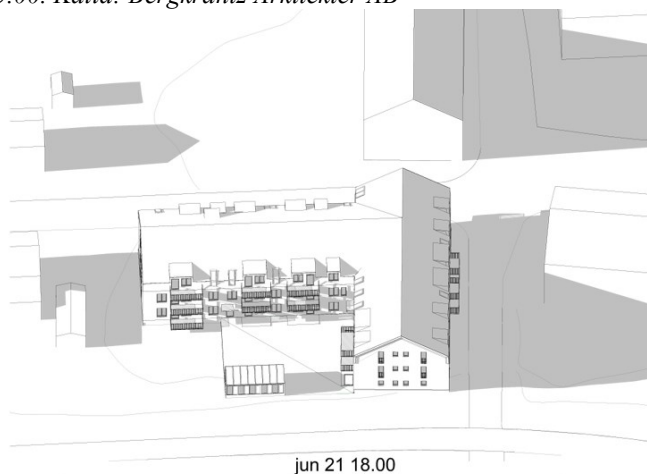
Stadsbyggnadskontoret bedömer att riskerna att vatten samlas och svämmas över vid ett kraftigt skyfall försvinner med föreslagen dagvattenhantering. Dock behöver ytterligare delar säkerställas under projekteringsskedet för att ytterligare säkra dagvattenhanteringen, se kommentarer under rubrik *Dagvattenflöden* tidigare i dokumentet.

Ljusförhållanden

Solstudier har tagits fram och redovisar skuggan av föreslaget bostadshus vid tre tidpunkter på dagen, vid vårdagjämning samt vid sommarsolståndet. I solstudierna framgår att befintligt flerbostadshus norr om Skaldevägen påverkas av skuggning på grund av den nya bebyggelsen. Vid vår- och höstdagjämning från klockan 12.00 skuggas delar av bostadshuset på norra sidan Skaldevägen. Vid sommarsolstånd påverkas inte byggnaden på norra sidan Skaldevägen av skuggning.



Solstudie som visar skuggning på intilliggande flerbostadshus 21 mars kl 15.00. Källa: Bergkrantz Arkitekter AB



Solstudie som visar skuggning på intilliggande flerbostadshus 21 juni kl 18.00. Källa: Bergkrantz Arkitekter AB

Tidplan

Samråd:	september 2017
Granskning:	februari/mars 2018
Antagande:	juni 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän platsmark (gatu- och naturmark),

åtgärder för kompensation för ianspråktagen parkmark, samt för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av byggaktören. Fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges. Byggaktören söker och bekostar fastighetsbildningen.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar och iordningsställande av utemiljö på kvartersmark. Ombyggnader som påverkar anslutningar till kommunala vatten- eller andra ledningsnät utförs av byggherren i samråd med ledningsbolag på byggherrens bekostnad. Byggaktören ansvarar även för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt för anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskap för allmän platsmark.

Avtal

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

Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholm stad och byggaktören. Avtalet reglerar överlåtelse av marken och andra frågor som gäller genomförandet av detaljplanen. Överenskommelse om exploatering ska vara klart innan detaljplanen kan antas. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherren och ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner PL537 och PL837 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen omfattar en del av fastigheten Åkeshov 1:1 som ägs av Stockholms stad.

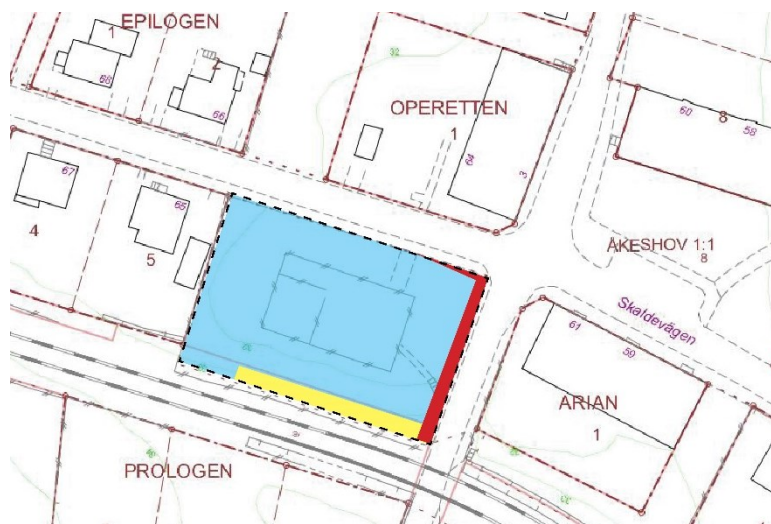
Användning av mark

Planförslaget innebär att delar av Åkeshov 1:1 ändras från allmän plats och kiosk till kvartersmark för bostäder. Planen innebär

också att en liten remsa utmed Sigurdsvägen övergår från parkmark till gatumark.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Åkeshov 1:1 bildas en ny fastighet för bostads-, centrum- och kontorsändamål. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.



Figuren illustrerar den nya fastigheten med svart streckad linje som avstyckas från Åkeshov 1:1. Blått fält är idag parkmark som övergår till kvartersmark. Gult fält är kvartersmark som fortsätter vara kvartersmark och röd färg markerar parkmark som övergår till gatumark.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Teknisk försörjning

Nyanläggning av allmänna ledningar bekostas av ledningsägandebolag. Flytt av allmänna ledningar till följd av exploateringen ansvarar och bekostas av byggaktören, tillsammans med ledningsägande bolag. Byggaktören ansöker om anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning söks och bekostas av byggaktören.

Gatukostnader

Återställande av omgivande allmän plats i och med exploatering och breddning av gångbana på västra sidan av Sigurdsvägen

bekostas av byggaktören och regleras i ett exploateringsavtal mellan byggaktören och exploateringskontoret.

Grönkompensation

Kompensation för ianspråktagen parkmark utreds och planeras under detaljplaneprocessen. Åtgärderna bekostas och utförs av Staden (exploateringskontoret).

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och allmänna ledningar

Flyttning och nyanläggning av allmänna ledningar ansvarar och bekostas av byggaktören tillsammans med ledningsägande bolag. Byggaktören ansöker om anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Dagvatten

Byggaktören ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar. I första hand ska dagvatten hanteras inom fastigheten. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Genomförandetid

Planens genomförande är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.