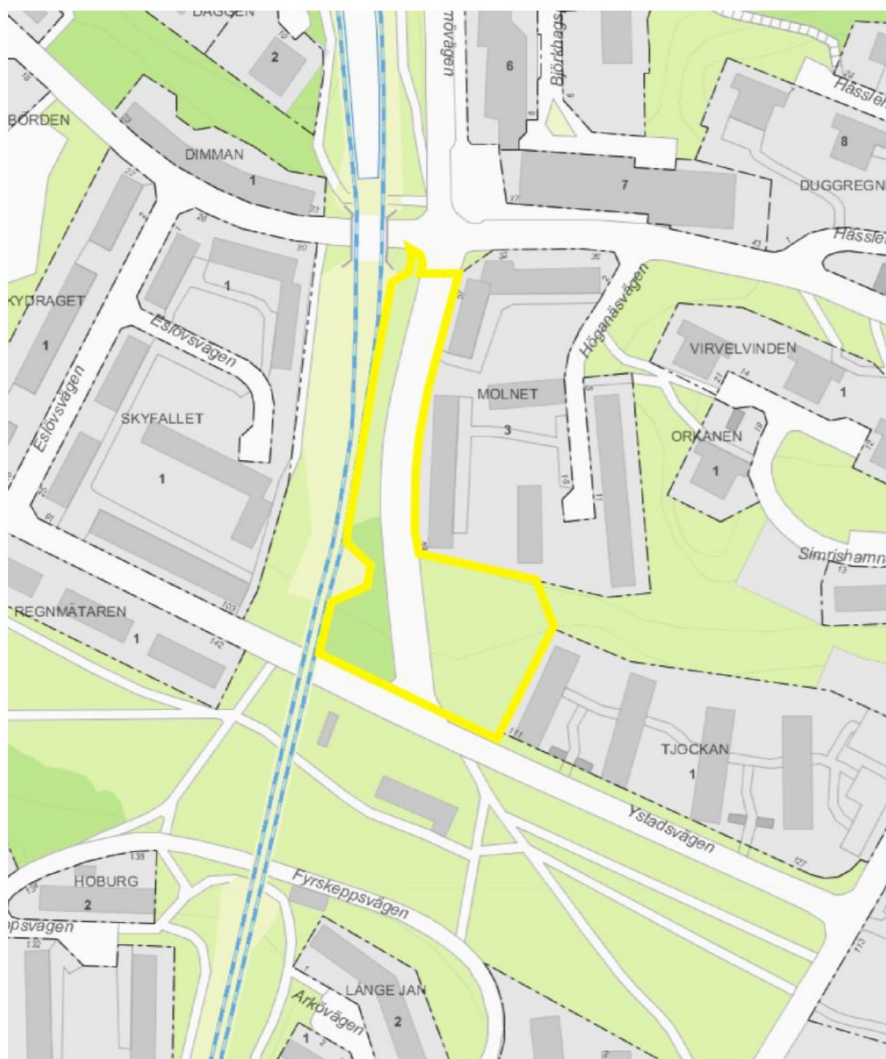


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1, område vid kv Tjockan i stadsdelen Björkhagen, Dp 2014-00357

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Orienteringskarta med planområdet markerat.*

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ett bostadshus med cirka 41 lägenheter i en L-formad byggnadskropp som sluter kvarteret vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. För att skapa ett levande kvarter som bidrar till att tillföra stadsmässiga kvaliteter i samband med förtätningen av Björkhagen möjliggörs verksamheter i bottenvåningen i hörnet mot korsningen där också en mindre mötesplats skapas. Lokalens användning är flexibel så att den även kan användas som exempelvis gemensamhetslokal.

Delar av grönområdet i nordöstra delen av planområdet fortsätter att fungera som naturmark. Bostadsgården, som ligger närmast den nya byggnaden, utformas så att privata uteplatser på bottenvåningen övergår till gemensam gård och därefter till naturmark. Ambitionen med förslaget är att lyfta fram en boendekategori som är underrepresenterad i området idag, nämligen större lägenheter såsom tre-, fyra- och femrumslägenheter. Området domineras idag av ett- och två-rumslägenheter.

Malmövägens sträckning flyttas i sidled och rätas upp i samband med exploateringen för att skapa en mer trafiksäker korsning i mötet med Ystadsvägen. Malmövägens lutning kommer också justeras så tillgängligheten ökar. Sträckan längs Malmövägen, mellan Ystadsvägen och Halmstadsvägen, förses också genom planläggningen med gång- och cykelstråk, som förbinder Kärrtorp med Björkhagen. Flytten av vägen ger också mer plats för det planerade bostadskvarteret.

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.

Preliminär tidplan och planprocess

Den 20 augusti 2015 godkände Stadsbyggnadsnämnden Start-PM för Hammarbyhöjden 1:1. Detaljplaneförslaget var utställt för granskning 2018-08-29 – 2018-09-26.

Till följd av en administrativ miss under granskningstiden går planen ut på en ny granskning.

Tidplan

Granskning 1	2018-08-29 – 2018-09-26
Granskning 2	2018-12-12 – 2019-01-23
Antagande	Kvartal 2, 2019

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Dagvatten	13
Befintlig bebyggelse	13
Landskapsbild/stadsbild	13
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	14
Service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse	19
Förgårdsmark och platsbildning	21
Gestaltungsprinciper	22
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	26
Konsekvenser	27
Behovsbedömning	27
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Stadsbild	29
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	30
Ljusförhållanden	32
Barn och unga	33
Enskilda och allmänna intressen	34
Tidplan	34
Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Verkan på befintliga detaljplaner	35
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska frågor	38
Tekniska frågor	38

Genomförandetid	39
-----------------------	----

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:

- *Trafikbulerutredning för detaljplan - Tjockan, Björkhagen, Stockholm* (Åkerlöf Hallin akustik, 2016, rev. 2018-05-18).
- *Dagvattenhantering i kvarteret Tjockan, Björkhagen* (WRS 2016, reviderad 2017-12-05).
- *PM Trafik, Utredning kring möjlig flytt av Malmövägen med hänsyn till plan, profil och ledningar* (Sweco, 2014-07-02).
- *PM Ledningsutredning, Malmövägen – utredning* (Sweco, 2014-07-02).
- *Utlåtande gällande brand för detaljplan, Tjockan, Stockholms stad, Nybyggnad flerbostadshus* (Briab Brand och Riskingenjörerna AB, 2016-06-08, rev. 2018-02-21 och 2018-08-13).
- *Platsanalys, platsens kvaliteter och gestaltningssidé* (Riksbyggen, 2015).
- *Solstudie* (Riksbyggen, 2015).
- *Utredning för gaturummet* (Landskapslaget, 2018-03-19)
- *PM Miljöteknisk markundersökning* (Bjerring AB, 2018).
- *PM – utredning inför flytt och ombyggnation av Malmövägen* (Geosigma AB, 2018-01-29).

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Maria Borup, stadsplanerare och Saba Carelli, plankonsult på Ramböll Sverige AB. Exploateringskontoret har medverkat genom Caroline Cronvall. Lantmätare har varit Eva Ölund. Medverkande byggaktör har varit Riksbyggen. Byggaktörens arkitekt har varit Brunnberg & Forshed.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ett bostadshus med cirka 41 lägenheter i en L-formad byggnadskropp vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. Malmövägens sträckning flyttas i sidled och rätas upp i samband med exploateringen för att skapa en mer trafiksäker korsning i mötet med Ystadsvägen. Malmövägens lutning kommer också justeras så tillgängligheten ökar. Sträckan längs Malmövägen, mellan

Den planerade bebyggelsen utgörs av en volym som sluter kvarteret ut mot korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. För att skapa ett levande kvarter som bidrar till att tillföra stadsmässiga kvaliteter i samband med förtätningen av Björkhagen möjliggörs verksamheter i bottenvåningen i hörnet mot korsningen där också en mindre mötesplats skapas. Lokalens användning är flexibel så att den även kan användas som exempelvis gemensamhetslokal vid behov.

Delar av grönområdet i nordöstra delen av planområdet fortsätter att fungera som naturmark. Bostadsgården, som ligger närmast den nya byggnaden, utformas så att privata uteplatser på bottenvåningen övergår till gemensam gård och därefter till naturmark. Med förslaget tillförs en boendekategori som är underrepresenterad i området idag, nämligen större lägenheter såsom tre-, fyra- och femrumslägenheter. Området domineras idag av ett- och tvårumslägenheter.

Läge och areal

Planområdet omfattar delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, kvarteret Tjockan och kvarteret Molnet. Riksbyggen har fått markanvisning för fastigheten, som omfattar 2600 kvadratmeter.



Översiktskarta: Ungefärliga avgränsningen av planområdet är inringat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Enligt samrådsförslaget för ny regionplan för Stockholmsområdet, RUFS 2050, är en av de viktigaste principerna för den rumsliga strukturen att stadsutveckling sker genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

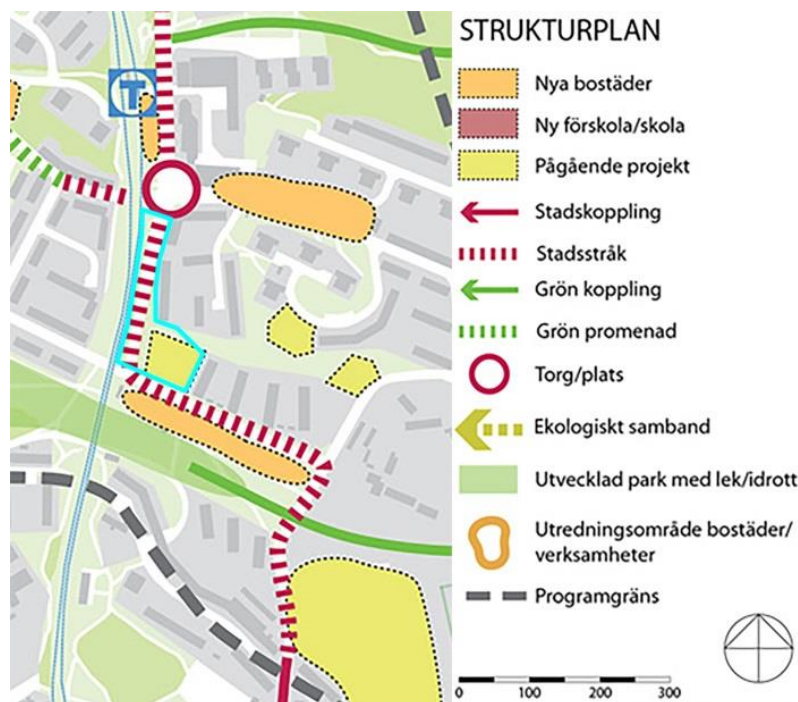
Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Stockholm, antagen 19 februari 2018, beskrivs Björkhagen som en stadsdel med bebyggelse som främst består av lamellhus och punkthus. I kartan för lokala utvecklingsmöjligheter pekas Björkhagen ut som stadsutvecklingsområde med stora utvecklingsmöjligheter.

Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände planprogram för Hammarbyhöjden och Björkhagen den 16 juni 2016 (Dnr 2012–10147). Det aktuella planområdet är i programmet utpekad för komplettering. I strukturplanen för programområdet anges Malmövägen/Ystadvägen som stadsstråk.

Nytorps gårde ska enligt programmet utvecklas till stadspark.



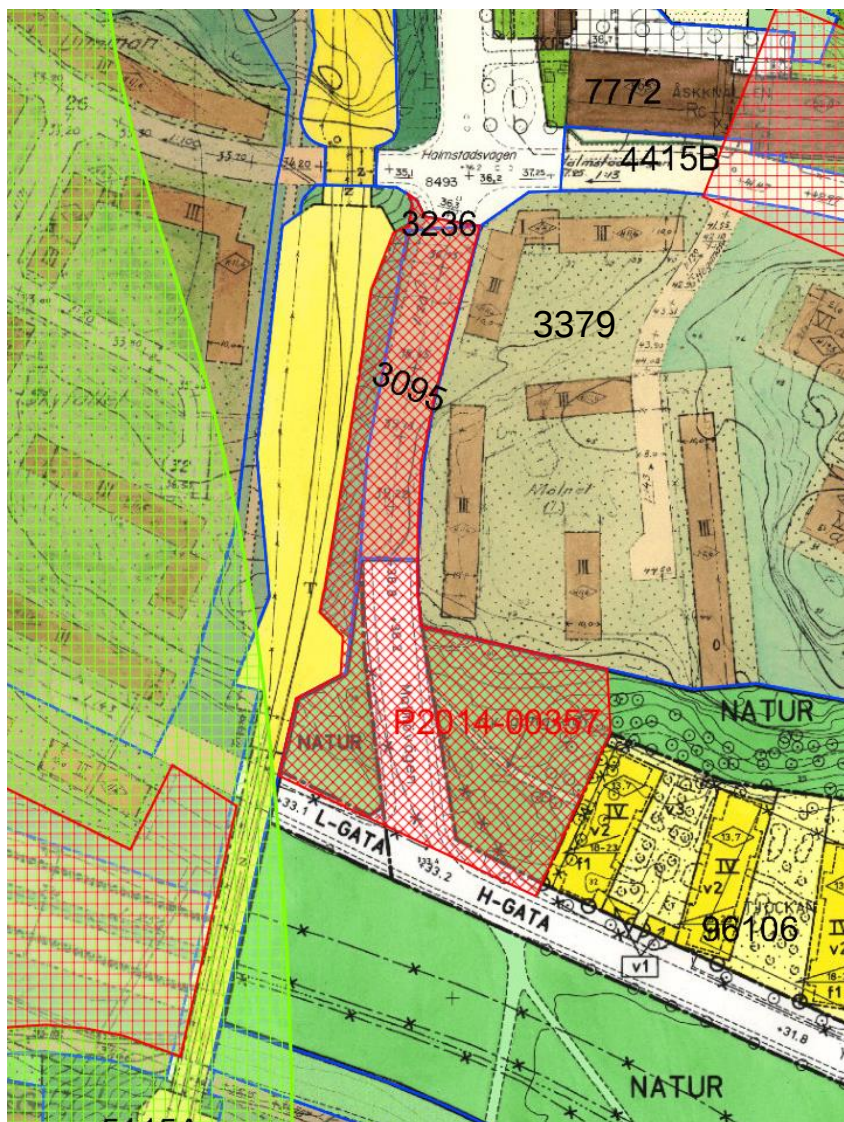
Utdrag från strukturplan, Planprogram för Hammarbyhöjden - Björkhagen.
Planområdesgränsen markerad i ljusblått.

Detaljplan

För största delen av planområdet gäller detaljplan Dp 96106, antagen 1998. Genomförandetiden löpte ut 1 maj 2012.

Detaljplanen innefattar bostadsområdet öster om det aktuella planområdet, som har användningen naturområde.

I samband med Malmövägens omdragning, berör den nya sträckningen även en äldre stadsplan från 1945 som omfattar hela Björkhagen, Pl 3095. Två detaljplaner berörs delvis - förslag till ändring av stadsplan (för del av kv Blixten, Molnet m.fl.), Pl 3379 från 1945, samt förslag till ändring av stadsplanen för tunnelbanan m.m., Pl 5115A.



Planmosaik. Det röda skrafferade området illustrerar planområdet.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslöt (2013-03-14) att ge en markanvisning till Riksbyggen AB. Markanvisningsavtal tecknades 2013-04-25 och förlängdes 2015-04-01.

Riksintressen

Området omfattas inte av något riksintresse.

Naturreservat/Natura 2000

Området ligger cirka 500 meter från Nackareservatet. Etableringen bedöms inte påverka naturreservatet.

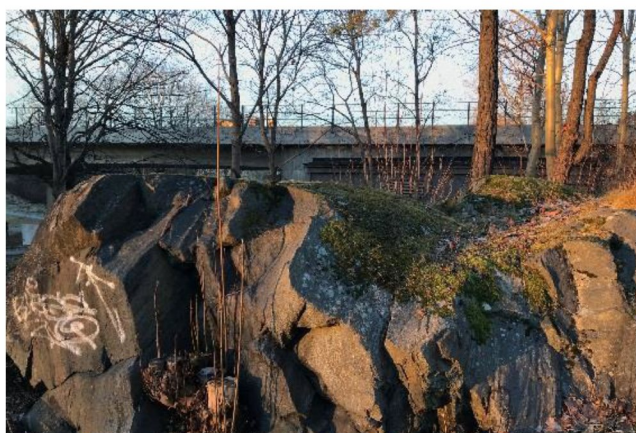
Förutsättningar

Natur

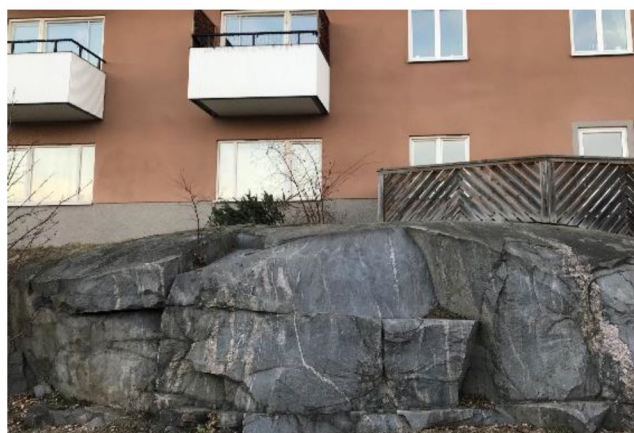
Mark och vegetation

Planområdet består till största del av gata samt naturmark, bevuxen med blandskog. Området längs med Malmövägen är beläget delvis på en höjd. Befintlig bebyggelse följer den naturliga terrängen med en höjd vid områdets mitt och sluttande mot norr och söder. Nivåskillnad är från ca +40 m till ca +36 m i norr och ca + 33 m i söder.

Berget utgörs delvis av naturligt rundade, stabila hållar i parkområden/allmänna ytor och sprängda slänter intill vägen. I väst utgörs marken av hållar och block till största del täckta med vegetation. Bergslänterna vid flerbostadshuset, i öst, utgörs huvudsakligen formation i ”pallar” (se bilder nedan).



Berghällar vid Malmövägen, vy mot väst (Geosigma AB, 2018)



Berghällar vid Malmövägen, vy mot öst (Geosigma AB, 2018)

Naturvärden

Området bedöms inte ha några betydande naturvärden (Naturvärden i planområdet Bagarmossen – Skarpnäck 2014-11-25).

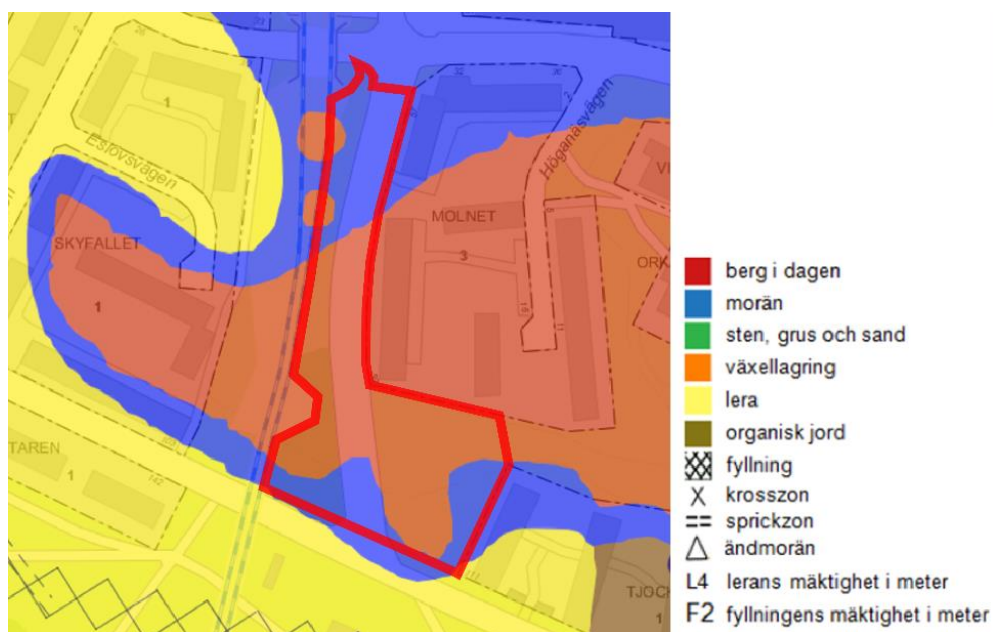
Rekreation och friluftsliv

Direkt angränsande till planområdet ligger Nytorps gärde som har storleken av en stadsdelspark och fungerar som strövområde och vistelseyta. För rekreation och friluftsliv finns inom gångavstånd Kärrtorp IP, Nackareservatet och Hammarbyskogen med en bredd av funktioner för vandring och naturupplevelser.

Geotekniska förhållanden

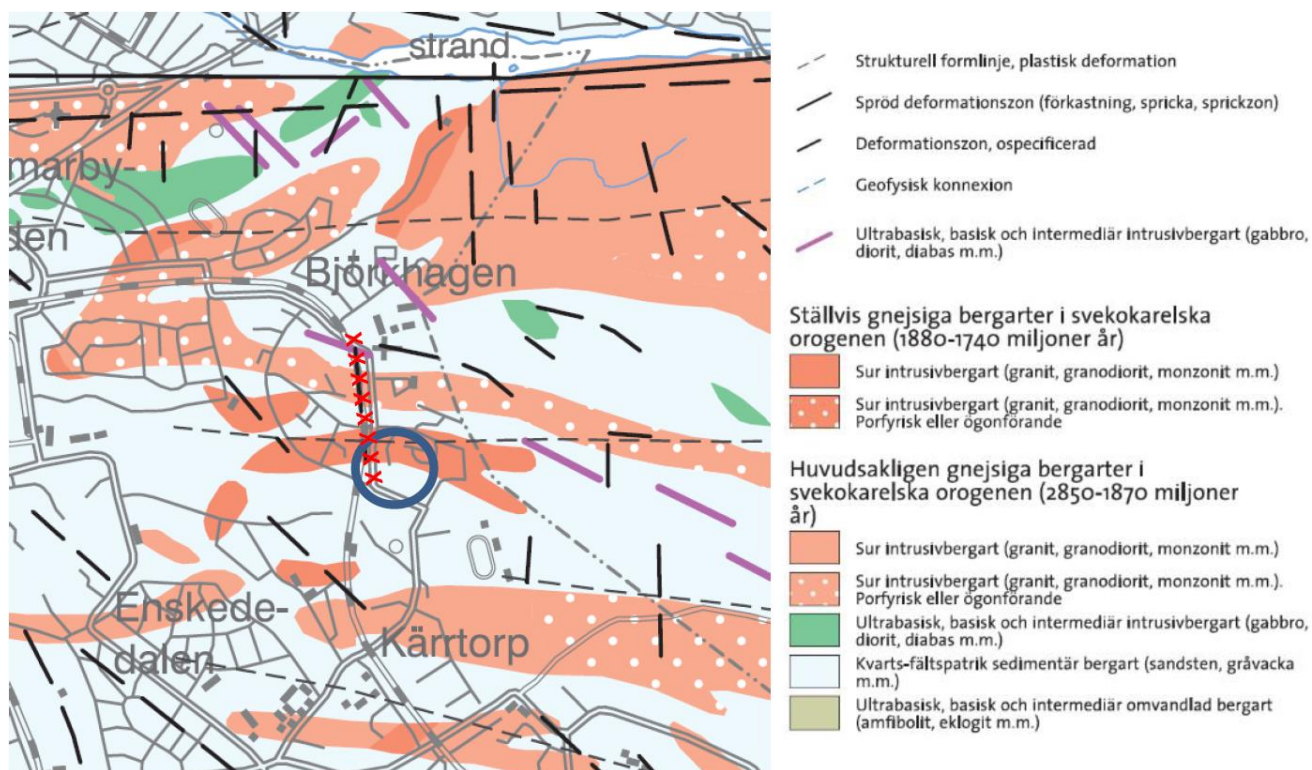
Markförhållanden

Marken inom planområdet består främst av berg i dagen och morän. Dessa markförhållanden utgör bra underlag för byggnation.



Utdrag från byggnadsgeologiska kartan över Stockholm, ca 1980. Röd linje markerar ungefärlig plangräns.

Enligt bergtekniskt PM så visar berggrundkartan en indikation på möjlig deformationszon/svaghetszon med strykning ca nord-syd inom västra delen av området.



Berggrundskarta. område för om-nybyggnation ungefärligt markerat med blå ring. möjlig deformationszon är markerad med rökryssad linje (Geosigma AB, 2018).

Ras/skred

Området är kuperat men ingen betydande skredrisk bedöms förekomma tack vare goda grundläggningsförhållanden.

Markradon

Radonmätningar på närliggande fastigheter (Molnet 3 och intilliggande bebyggelse inom fastighet Tjockan 1) visar att nivåerna för markradon ligger under riktvärdet 200 Bq/m³.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Idag bedöms inte föreligga någon översvämningsrisk inom området, som sluttar söderut mot Nytorps gärde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657631-162883). Enligt VISS juni 2016 har Mälaren-Årstaviken god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Marken är sedan tidigare obebyggd och det finns inget framdragat dagvattennät där bebyggelse är planerat. Då marken till största del utgörs av naturmark sker naturmarksavvinning.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse, ytan används idag som naturmark med en korsande gångstig.

Landskapsbild/stadsbild

Gångstigen genom grönområdet används av fotgängare, och på flera platser är marken upptrampad och använd på ett sätt som tyder på att barn använder området som lekyta. Natur och naturanpassad bebyggelse och rumslighet är tydliga stadsbyggnadselement i Björkhagen.



Planområdet från norr, med gångstigen som leder genom skogsområdet.

Parken Nytorps gärde, som ligger i direkt anslutning till planområdet på andra sidan Ystadsvägen, är mycket populär tack vare sina stora ytor, centrala läge och fria karaktär. Den används för evenemang, promenader, lek med mera. Nytorps Gärde har av Stockholms stadsmuseum bedömts ha både markhistoriska, samhällshistoriska och parkhistoriska värden.

Kärrtorp IP ligger cirka 300 meter åt sydost, vid entrén till Nackareservatet.

Lekplatser finns på flera håll inom närområdet, bland annat på Nytorps gärde.



Planområdet från intilliggande fastighet i öster.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Om Hammarbyhöjden byggdes som kritik mot innerstadens täta stenstadsbebyggelse, så byggdes Björkhagen som kritik mot Hammarbyhöjden. Smalhusområdet ansågs, när det stod klart, vara allt för enformigt. Björkhagen byggdes i huvudsak på 1940- och 50-talet. Bebyggelsen har en stor variation i skala, hustyper och fasadmateriäl. I stort sett all bebyggelse har grön förgårdsmark mot gatan. Topografin stärks genom husens placering med lamellhus i tre våningar i dalgångarna och punkthus i sex våningar på höjderna. Flera av byggnaderna kring planområdet har klassificerats som kulturhistoriskt intressanta av Stockholms stadsmuseum.



- Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
- Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsdelen och/eller av visst kulturhistoriskt värde

Kulturhistorisk klassificering från Stockholms stadsmuseum. Planområdet markerat i rött.

Service

På Nytorps gärde, intill korsningen Malmövägen/Ystadsvägen, ligger den kommunala förskolan Björken med cirka 70 platser. Björkhagens skola, på cirka tio minuters gångavstånd, har årskurserna F-9.

Vårdcentral ligger i Björkhagens centrum, närmsta akutsjukhus är Södersjukhuset.

I Björkhagens centrum finns service i form av livsmedelsbutik, bibliotek, restaurang m.m.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Stockholm, nära gränsen mellan Björkhagen och Kärrtorp. Malmövägen och Ystadsvägen leder genom planområdet. Innan etableringen av Nytorps gärde som utpekad grönområde fanns en intention att binda ihop Björkhagens centrum med Kärrtorp med Malmövägen som en nord-sydlig förbindelse. Dessa planer ändrades och Malmövägen slutar idag i en korsningspunkt med Ystadsvägen, som istället leder biltrafik från Björkhagen till Kärrtorp och vice versa. Stråket är en viktig förbindelse mellan de båda närförorterna.

Biltrafik

Trafikflödet är relativt lågt, med 2 000–2 500 fordon per dygn (PM Trafik, Hammarbyhöjden – Björkhagen, Planprogram, samrådshandling, 2014-05-06, version 2). Längs Malmövägens västra sida finns kanstensparkering.

Parkeringsytor finns längs flera av lokalgatorna, bl.a. längs Malmövägen. Större evenemangsparkering finns vid Kärrtorps idrottsplats.

Malmövägen möter Ystadsvägen i en Y-formad trevägskorsning som av Trafikförvaltningen har bedömts som mindre trafiksäker än en konventionell T-korsning. Lösningen bidrar till en osäkerhet för bilister och cyklister om företräde och väjningsplikt.

Gång- och cykeltrafik

Genom området finns ett utpekad gång- och cykelstråk som leder från Kärrtorp via Björkhagen vidare mot Hammarbyhöjden. Sträckan förbi detaljplaneområdet är, till skillnad mot övriga

sträckor närmare Kärrtorp och Björkhagen, inte utformad med cykelbana utan cyklister hänvisas till blandtrafik på Malmövägen. Anordnade cykelparkeringsplatser finns inte inom planområdet.

Kollektivtrafik

Tunnelbana (tunnelbanestation Björkhagen) ligger inom 350 meters gångavstånd. Busshållplats för buss 194 ligger i anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Planområdets topografi är kuperad, högt belägen i nordöst och lägre söderut.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Visst buller genereras av tunnelbanan som löper intill planområdets västra sida. Byggnaden på Ystadsvägen 111-113 har i dag upp mot 58 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Vägtrafikbullret från trafiken på Ystadsvägen dominerar.

Vatten- och markföroreningar

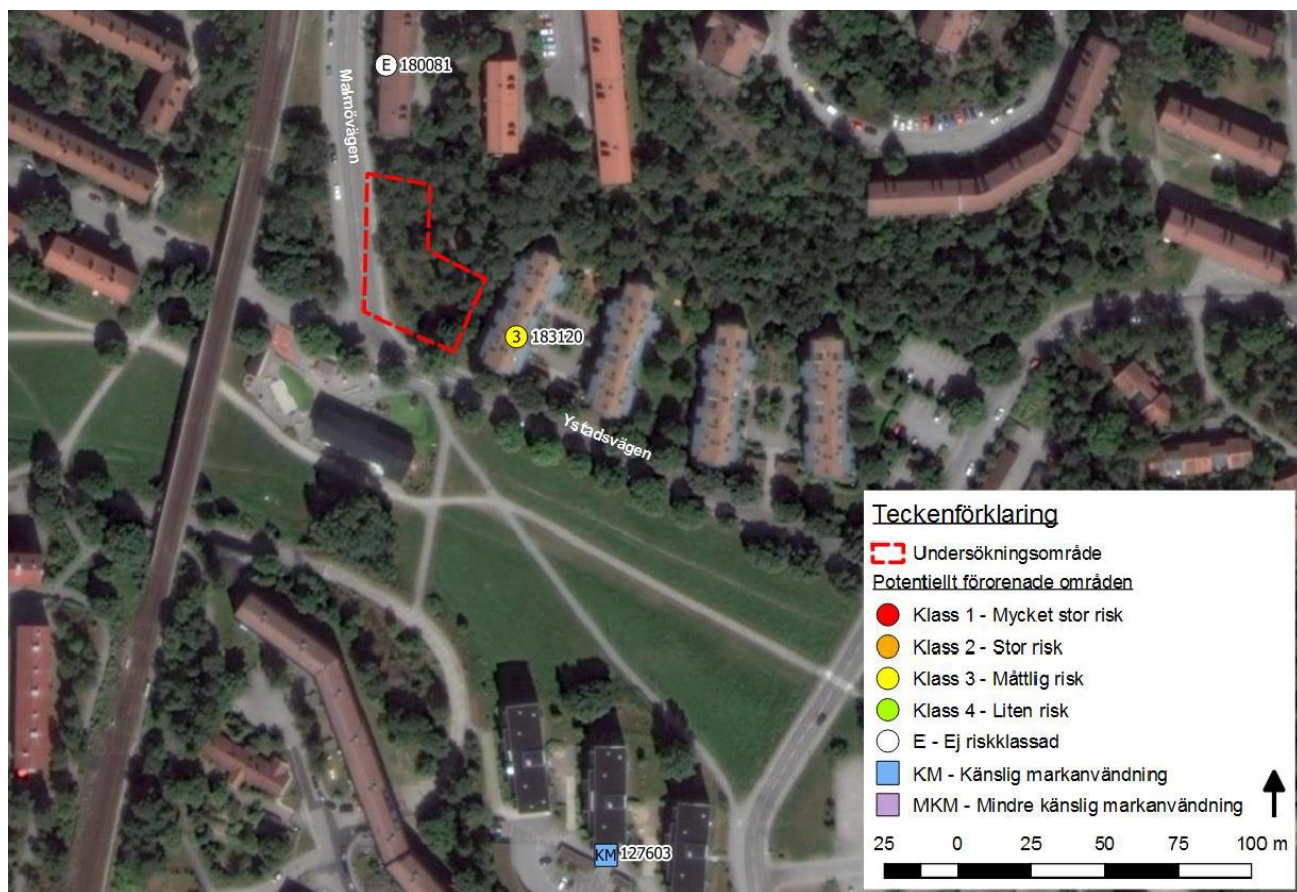
Enligt den utredning som tagits fram av Bjerking AB har man kunnat identifiera en förorening i riskklass 3 (måttlig risk) inom fastigheten Tjockan 1 på adressen Ystadsvägen 111, samt ett objekt som inte är riskklassat inom fastigheten Molnet 3 på Malmövägen 65.

Föroreningen som identifierats i Tjockan 1 har uppkommit av en lampfabrik som var verksam mellan 1930 – 1980. Under tidsperioden var det mycket vanligt att denna typ av verksamhet använde klorerade lösningsmedel. Andra föroreningar förknippade med verkstads- och ytbehandlingsindustrier är oljor och metaller. Inom området har dock spridningsrisken bedömts som låg då marken utgörs av lera. Enligt uppgifter från länsstyrelsens EBH-stöd har den främsta spridningsvägen bedömts utgöras av ledningsgravar.

Föroreningen norr om planområdet (inom fastigheten Molnet) beror på att screentryckeriet Selecta AB har varit beläget i området mellan 1960 – 1970. Denna har branschklassats som grafisk industri, men är inte riskklassat objekt då inga ytterligare uppgifter om verksamheten har framgått.

Cirka 350 meter söder om undersökningsområdet har Statoil bensinstation varit belägen. Området sanerades 2002 ner till

åtgärds målet att resterande jord ska innehålla halter under KM
(känslig markanvändning).



Potentiellt förorenade områden i närheten av undersökningsområdet. Information från Länsstyrelsens EBH-stöd. Undersökningsområdet är ungefärligt ut markerat med röd streckad linje (Källa, Bjerking AB, 2018).

Förslaget innebär att befintlig naturmark bebyggs med ny bostadsbebyggelse i 5–6 våningar. Totalt föreslås 41 lägenheter med tillhörande biutrymmen såsom förråd, parkeringsgarage för bil, parkeringsytor för cykel samt innergård.



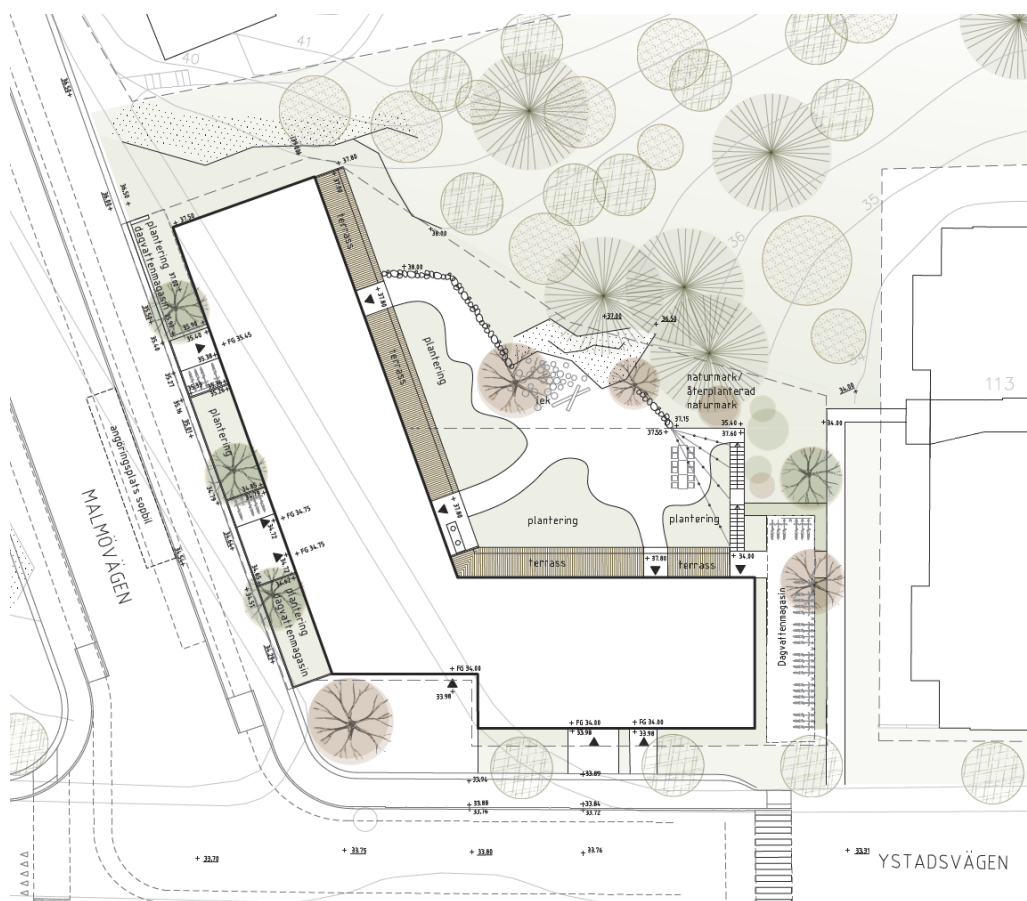
Illustrationsplan (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).

Majoriteten av de föreslagna lägenheterna är tre- till femrumslägenheter, vilka är underrepresenterade inom området i dagsläget.

Ny bebyggelse

Bebyggelsen föreslås inrymmas i en sammanhängande L-formad byggnadskropp, som sluter gatukorsningen samtidigt som den omfattar innergården i nordost. Volymen placeras på ett effektivt sätt på fastigheten för att minimera intrånget på naturmarken. Den nya bebyggelsen möter förgårdsmark, liksom befintlig bebyggelse gör idag. Byggnadens två flyglar ligger parallellt med Malmövägen och Ystadsvägen. Formen bidrar till att skapa en bullerskyddad gård som övergår i naturmark. Kvarterets höjdskala är anpassad till omkringliggande bebyggelse och tillåts bli högre vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen och gestaltas där med en öppnare utformad bottenvåning. Lokal för flexibel användning (exempelvis butik eller cykelförråd) föreslås i bottenvåningen, med fasad mot Ystadsvägen. Verksamhetens entré är vänd mot korsningen Ystadsvägen/Malmövägen och gestaltas med större glaspartier.

Planen möjliggör även uppförande av ett mindre byggnadsverk för bostadskomplement på kvartersmark. Byggnadsverket föreslås vara ett gemensamt växthus eller paviljong med plats för både umgänge och social samvaro, samt odling/vinterförvaring av växter.





Föreslagen bebyggelse, vy från väst (Källa: Brunnberg & Forshed).



Föreslagen bebyggelse, vy från Nytorps gårde (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).



Föreslagen bebyggelse, gavel från Ystadsvägen (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).

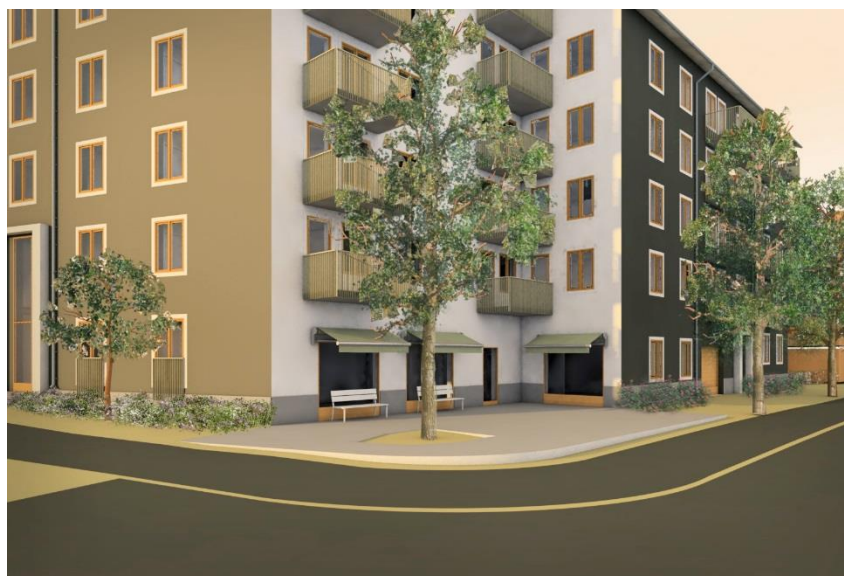


Föreslagen bebyggelse, vy från söder (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).

Förgårdsmark och platsbildning

Förgårdsmarken på gatusidan föreslås gestaltas med rikliga planteringar. I omkringliggande bostadskvarter är den gröna förgårdsmarken en kvalitet och karaktärsdrag som förslaget vill efterfölja.

I korsningen Ystadvägen/Malmövägen möjliggörs en publik plats i direkt anslutning till planerad byggnad. Platsen har möjlighet att fungera som mötesplats eller som publik yta framför publika lokaler. Den befintliga alléns komplettering med nya träd utmed Ystadvägen kommer bidra till rumsligheten och ge platsen goda miljövärden. Platsens utformning när det gäller bland annat beläggning och utrustning kommer styras enligt riktlinjer för utveckling av stadsstråket.



Föreslagen bebyggelse, entréer vid korsningen Malmövägen/Ystadvägen (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur)

Gestaltungsprinciper

Detaljplanen ställer krav på att entréer ska förläggas mot gata. Ny bebyggelse ska utformas med putsfasader utan synliga elementskarvar, som ansluter till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse.

Skalan är mycket viktig vid utformningen av ett projekt av den aktuella typen, som innebär att ett tillägg görs i befintlig bebyggd miljö. Samspelet med omgivningen och framtida utmaningar på en tätare stadsbebyggelse är en avgörande utgångspunkt för den föreslagna byggnaden. Gavlarnas höjdskala är väl avvägda för att möta omkringliggande fastigheter.



Denna exempelbild, från Ystadvägen nära Björkhagen centrum, är en viktig referens för den nya bebyggelsen. Varm kulör, förgårdsmark och lokal i bottenvåningen. (Källa: Brunnberg och Forshed).

Karaktäristiskt för befintlig bebyggelse i anslutning till planområde är husens varma putskulörer, jordfärger med vita fönster. Detta ger ett varmt intryck och ger kvarteret dess egna karaktär. Det huvudsakliga fasadmaterialet är puts med avvikande kulör i sockel och omfattningar kring fönster. Projektets gestaltningsidé föreslår att utöka den befintliga kulörpaletten med fler varma fasadfärger. De inåtgående hörnen förslås accentueras genom färgsättningen. Insidan mot gården och naturen samt mot mötesplatsen vid korsningen Malmövägen/Ystadvägen föreslås en ljus, avvikande kulör.

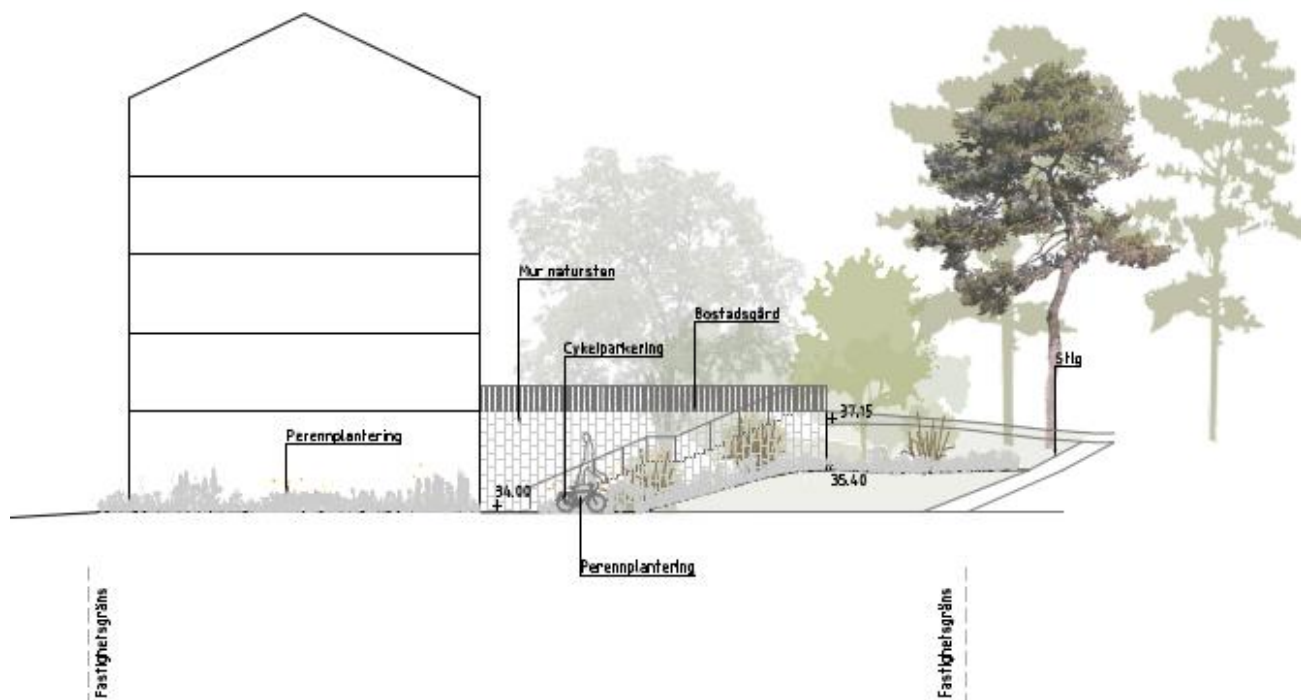
Takens utformning och material är avgörande för kvarterets uttryck och förmåga att passa in. Sadeltak med flackare lutning är tidstypisk för 1950-talets bostadshus. Volymen hålls enkel utan vare sig takkupor eller uppstickande hisstoppar, men skorstenar kan gärna få smycka taken. Takmaterialet är väl synligt för omkringliggande bebyggelse högre upp i skogsbacken och föreslås utföras med tegelpannor. Med de enkla volymerna och fasaderna så rekommenderas extra omsorg av balkonger och entréer. Utgångspunkten är att det ska gestaltas enkla med samtida elegans och hög grad av detaljering. Balkonger ingår som en del av komposition av fasaden. För att skapa ett levande och tryggt gaturum ska minsta höjd under balkongen vara 3,0 meter ovan mark. Balkongers sammanlagda längd får maximalt uppgå till 30 % av långsidans fasad mot gata för att anknyta till Björkhagens karaktär med få och enkla balkonger. Gavlar är undantagna.

Omgivande miljö, park, gaturum

Gestaltningssidén för landskapet på kvartersmarken utgår från idén med "hus i park" som idag präglar Björkhagen. Det föreslagna kvarterets förgårdsmark ger bostadsentréer och cykelparkeringar en grön inramning av planteringar som i växtvalet ansluter till Björkhagens befintliga karaktär. Gatuträd planteras som en naturlig fortsättning på befintlig trädallé längs Ystadsvägen.

Mot grannfastigheten i öster bekläs muren med natursten. Träd och häckar skapar ordning kring cykelparkeringen mellan fastigheterna. En varierad släntplantering med träd, buskar och perenner mjukar upp murhörnet och trappan mot naturmarken i nordöst.

I mötet mellan kvartersmark och allmän platsmark, norr om kvarteret, föreslås buskplanteringar och en mindre lekplats för de



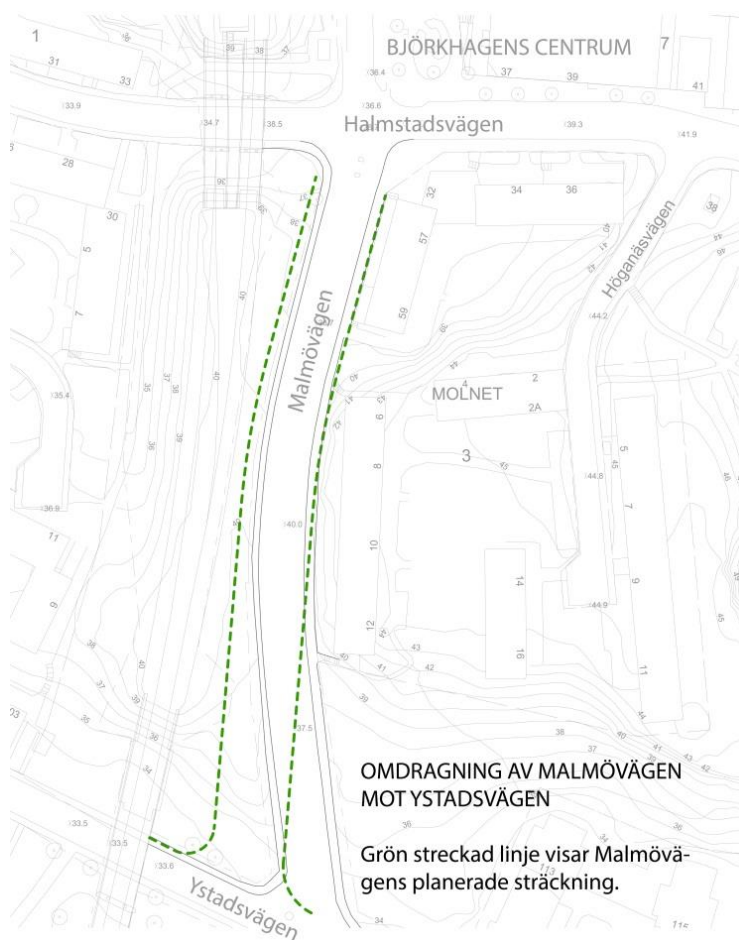
boende. Även topografi markerar gränsen mellan gård och park. Planteringar på kvartersmarken kommer harmoniera med befintlig natur och vegetation. Dagvattnet tas om hand och fördröjs via magasin placerade dels under planteringsytorna längs Malmövägen, dels under cykelparkeringen vid Ystadsvägen.

Föreslagen innegård. (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).

Gator och trafik

Gatunät

Förslaget innebär att befintlig sträckning av Malmövägen ändras. Vägen föreslås dras om så att en rätare vinkel bildas i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. Lösningen bidrar till att bilda större ytor för bostadsbebyggelse och gårdsbildning, samtidigt som ytan mellan tunnelbanespår och Malmövägen minskar. Detta effektiviserar markanvändandet inom området och bedöms också bidra till en mer trafiksäker lösning kan skapas i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen.

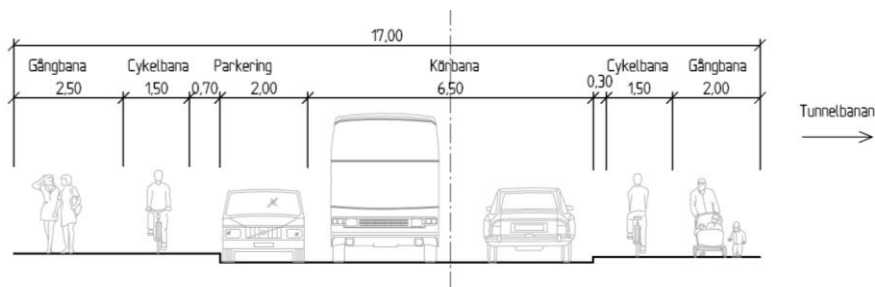


Föreslagen omdragning av Malmövägen mot Ystadsvägen.

Malmövägen rätas ut i västlig riktning så att den möter Ystadsvägen mer vinkelrätt. Det frigör yta till ny bebyggelse på östra sidan om Malmövägen. Det innebär också att vissa tekniska ingrepp med släntbildning väster om vägen behöver utföras, för att säkerställa att tunnelbanan inte påverkas.

Biltrafik

Trafikmönstret kommer inte påverkas nämnvärt då tillkommande exploatering är relativt låg och gatans sträckning densamma som tidigare. Kantstensparkeringen på östra sidan av Malmövägen kommer att finnas kvar även efter justeringen av vägen.



Utredningsskiss av ny sektion för Malmövägen. (Källa: Sweco)

In- och utfart till det nya kvarteret sker från Ystadsvägen, längs fasaden på den nya byggnaden. Här finns en entré till ett underjordiskt garage som rymmer 21 bilparkeringsplatser, det vill säga 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet. Ett lägre parkeringstal är möjligt om byggaktören erbjuder platsspecifika mobilitetsåtgärder i överenskommelse med staden. Exempel på mobilitetstjänster är bilpoolsmedlemskap, kvalitativa cykelparkeringar för boende och besökare samt lastcykelpool. Mobilitetstjänsterna aggregeras till samlade paket som värderas i tre nivåer. Vad de olika nivåerna innebär beskrivs i "Förslag till riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad" som tagits fram av Stockholms stad. Enligt stadens parkeringspolicy ska det finnas 0,1 bilplats per lägenhet för besökande.

Garaget ligger delvis under huskroppen samt under innergården. Innergården förses med planteringsbara massor som ligger ovanpå garagekonstruktionen.

Angöring för räddningsfordon sker från gata.

Gång- och cykeltrafik

I samband med den nya dragningen av Malmövägen föreslås enkelriktade cykelbanor på vardera sida längs vägen. Detta är en förbättring i förhållande till dagens situation med blandtrafik.

Möjligheterna till gångstig genom skogspartiet norr om den planerade byggnadsvolymen kommer inte finnas kvar.

Stadens gällande cykelparkeringsnorm anger ett parkeringstal om 2,5 - 4 platser per 100 kvm BTA för bostäder. I kvarteret planeras för cirka 4 229 kvm ljus BTA samt 620 kvm mörk BTA. 3,0 cykelparkeringsplatser per 100 kvadratmeter "ljus bruttoarea" planeras inom fastigheten (cirka 3,1 platser per lägenhet). Detta innebär cirka 120 cykelparkeringsplatser varav majoriteten anordnas i gemensamma cykelgarage på markplanet. Ett antal platser ordnas också på innergården samt utanför entréerna.

Tillgänglighet

Förslaget kommer kunna uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

En vattenledning ligger i det östra körfältet på Malmövägen. På ledningen finns tre servisledningar till fastigheter öster om vägen. I korsningen med Ystadsvägen viker ledningen av österut, på Ystadsvägen är ledningen förlagd i det södra körfältet. På Ystadsvägen på den västra sidan av Malmövägen går en vattenledning som ansluter till ledningen i korsningen Ystadsvägen/Malmövägen.

Flytten av Malmövägen kommer medföra att vattenledningen som ligger i Malmövägens östra körfält kommer behöva flyttas för att frigöra yta i exploateringsområdet. Vid flytt av ledningen förläggs den förslagsvis i den nya körbanan. Omfattningen av omläggningen beror på ledningens höjdläge. På sträckan som kommer behöva läggas om finns en brandpost som även den kommer behöva flyttas.

Längs Malmövägen, från Halmstadsvägen och cirka halvvägs fram till Ystadsvägen, går en dagvattenledning.

Spillvattenledningen i Malmövägen kommer troligtvis kunna ligga kvar i sitt befintliga läge. Samtliga VA ledningar kommer att behöva förläggas i nytt läge. Detta då läget förändras i både i plan och i profil. Ny VA kommer att förläggas i vägbanan närmast tunnelbanan. En viss riktningsförändring kommer att ske då höjdryggen förändrar det naturliga fallriktningen på självfallsledningen.

El/Tele/Fiber

Teleledningar löper växelvis i, och väster om, gångvägen på Malmövägens västra sida. Ledningen korsar Ystadsvägen i skyddsror och ligger sedan förlagd österut längs Ystadsvägens södra sida. Samtliga kanalisationer behöver förläggas i nytt läge. El förläggs i gångbanans västra sida. Tele och fiber förläggs på gångbanas östra sida.

Energi

I Ystadsvägens norra körfält ligger fjärrvärmeledning, lämpliga för anslutning till planområdet. I och med att Ystadsvägens höjdsättning inte förändras kommer de långsgående ledningarna i vägen troligen inte påverkas. Befintliga ventiler på fjärrvärmeledningen som är förlagd på Ystadsvägen kommer att slopas och ersättas med en ny servis till ny fastighet. Fjärrvärmeledningen kommer att förläggas i GC-banan på Malmövägen.

Avfall

Avfallshantering sker genom sopsug via Malmövägen.

Räddningstjänst

Enligt studerat förslag kan utrymning från bottenvåning ske via de brandtekniskt avskilda trapphusen, alternativt via dörr direkt till det fria. Samtliga lägenheter på plan 2–6 har direkt tillgång till ett brandtekniskt avskilt trapphus. Alternativ utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning, eftersom räddningstjänstens förmåga bedöms vara tillräcklig. Det finns en enkelsidig lägenhet på plan 6 som i dagsläget ej har tillgång till någon alternativ utrymningsväg då räddningstjänstens bärbara steg inte klarar höjden. För denna lägenhet bör ett Tr2-trapphus upprättas, vilket innebär att en enda utrymningsväg kan tillämpas.

Byggnaden är förlagd invid Malmövägen och Ystadsvägen som är allmänna körvägar. Räddningstjänstens angreppsvägar utgörs av dörrar i fasad. Avstånd till annan byggnad överstiger 8 m och räddningstjänstens insats är därmed ej avgörande för att begränsa brandspridning till annan byggnad. Utvändigt brandpostnät tillhandahålls av kommunen.

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

Naturmiljö längs slänten i norra delen av planområdet bevaras vilket bidrar till att en del befintliga värden finns kvar. I södra delarna försvinner naturmark. Denna mark bedöms inte vara av större naturvärde. Större träd längs Ystadsvägen, som sannolikt varit en del av den allé som kantat vägen, försvinner, på båda sidor om korsningen mot Malmövägen.

Vid utbyggnad av bostadshus och garage försvinner ett antal större träd, men de återstående integreras med föreslagen gestaltning av innergården.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Mälaren-Årstaviken eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i angränsning till Ystadsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverk.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med branschpraxis och stadens riktlinjer. Stadens riktlinjer håller för närvarande på att arbetas fram, med den övergripande målsättningen att belastningen av näringsämnen och föroreningar från dagvatten ska minska till en nivå som är långsiktigt hållbar för att klara god status i sjöar, vattendrag och kustvatten. Stadens uppskattningar visar att en stor del av årsnederbörden behöver fångas upp, fördröjas och renas, för att det ska vara möjligt att nå målet. Eftersom planläggning och exploatering ligger några år framåt i tiden bör utformningen ta fasta på förväntade skärpningar.

Nuvarande remissförslag innebär att 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas innan det avleds från fastigheten.

Sammantaget innebär detta att:

- Dagvattensystemet dimensioneras för att klara ett 10-års regn utan marköversvämning eller andra problem.
- Dagvatten ska fördröjas med en magasinskapacitet på 20 mm
- (2 m³/100 m² reducerad yta) och gärna användas för bevattning, gestaltning eller för att gynna biologisk mångfald.
- Brädd- och tömningsmöjlighet till dagvattennätet är nödvändigt.
- Ett fullt magasin ska tömma sig på 12 timmar.
- Dagvattenlösningarna ska ha en renande effekt på partikulära föroreningar och helst även på lösta föroreningar.

I enlighet med Stockholms stads dagvattenstrategi ska dagvattnet i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet. I dagvattenutredningen föreslås åtgärder som uppfyller kraven ovan. För innergården föreslås fördröjningsmagasin och uppsamlade svackdike. Mot skogsslänten norr om innergården anläggs ett avskärande dike längs gångvägen, som leder bort vattnet mot ett svackdike öster om den planerade bebyggelsen. Från svackdiket leder överskottsvatten antingen till biofilterdike, eller kopplas via dräneringsrör till kommunala dagvattenledningsnätet. För förgårdsytan mellan byggnad och gata föreslås grönytor med växtbäddar och underliggande magasin, kopplade till kommunala nätet.

Dagvattenutredningen från 2016 har kompletterats med beräknade föroreningsmängder. Resultatet visar på en liten ökning av bland annat fosfor och flera tungmetaller om föreslagna åtgärder inte utförs. Genomförs däremot förslagen för LOD på kvartersmark förväntas föroreningsmängderna enbart öka marginellt. Sett till hela planområdet får ökningen ses som ytterst liten. Om åtgärder även utförs för dagvatten från Malmövägen minskar områdets totala belastning markant i framtiden jämfört med idag.

Stadsbild

Genomförandet av planförslaget förväntas påverka stadsbilden från angränsande gator, Nytorps gärde och intilliggande bostadsbebyggelse. Men genom väl gestaltad förgårdsmark,

fasad, innergård och övriga ytor, bedöms förändringen få positiv inverkan på området och bidra till en ökad stadsmässighet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen förväntas inte påverka någon kulturhistoriskt värdefull miljö negativt. Planförslaget har tagit hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen och gestaltning.

Störningar och risker

Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder erhållas med god ljudkvalitet. Aktuella riktvärden innehålls och Ljudkvalitetsindex för projektet kan bli 1,5.

Den planerade bostadsbebyggelsen utsätts för måttligt höga bullernivåer från tunnelbanetrafik och vägtrafiken på Malmövägen och Ystadsvägen.

Vid fasaderna mot vägarna och tunnelbanan blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning samt förstärkt trafikbullerisolering och vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är högst 60 dB(A). Med föreslagen lägenhetsutformning och kreativa användning av balkonger kan högst 55 dB(A) uppnås vid minst hälften av bostadsrummen för alla lägenheter.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. På gården kan uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalentnivå ordnas.

Byggnadernas olika element och planlösning har optimerats för att i största möjliga mån minska trafikbullret vid bostädernas fasader samt inomhus. De två viktigaste åtgärderna för att möjliggöra god ljudmiljö är följande:

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Två balkonger per våning mot mötesplatsen vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att minska

ljudnivån vid sidan mot balkongerna samt på balkongerna.

Den nya volymen utgör en viss avskärmning av bullret för intilliggande bebyggelsen vid Tjockan 1 och Molnet 3.

Då föreslagen bostadsbebyggelse ligger inom 50 meter från tunnelbanans ovanjordsspår kompletteras plankartan med bestämmelse om att byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage. Med föreslagen bebyggelse och avstånd till tunnelbanans ovanjordsspår blir stomljudet lägre än 10 dB(A).

Översvämningsrisker

För att minimera skador vid regn- och nederbördstillfällen, vars flöden överskrider de som åtgärderna dimensioneras efter bör området planeras och höjdsättas så att vatten kan ta sig fram på marken utan att skada byggnader. Marken intill själva huset bör därför luta något ut från huset så att överskottsvatten leds bort från huset och ut mot vägarna.

Vatten- och markföroreningar

Inom undersökningsområdet, där naturmark förekommer, har halter under KM påvisats. I mark som angränsar till Ystadvägen och Malmövägen har halter över KM, samt även över MKM, påvisats. I fyllning under Malmövägen har halter över MKM, samt halter som motsvarar farligt avfall påvisats. Inga spår av klorerade lösningsmedel från den före detta lampfabriken har detekterats. Plankartan reglerar att startbesked för nybyggnation inte ges innan markens lämplighet är säkerställd för sitt ändamål genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats inom fastigheten.

Flerbostadshus planeras att byggas inom området vilket innebär att markanvändningen klassas som känslig. Vidare utvärdering alternativt undersökning bör därför vidtas längs sträckan som löper intill Ystadvägen och Malmövägen för att säkerställa att förekommande halter över KM och MKM inte innebär en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.

Vidare utvärdering kan utgöras av en riskbedömning inklusive platsspecifika riktvärden, alternativt en fördjupad miljöteknisk markundersökning, för att ytterligare avgränsa de påvisade föroreningshalterna, följt av en sanering i samband med bostadsbyggnationen. Påträffad förorening ska anmälas till Miljöförvaltningen, Stockholms stad, i enlighet med Miljöbalken kap 10 § 11. Innan eventuella markarbeten påbörjas inom det förorenade området ska en anmälan om efterbehandling upprättas

och lämnas till Miljöförvaltningen i Stockholms stad. Detta senast 6 veckor innan arbetena påbörjas.

Asfalten längs med Malmövägen som löper genom undersökningsområdets västra del innehåller en halt av Σ PAH-16 som motsvara tjärasfalt som ska hanteras som farligt avfall vid eventuell schakt.

Utförda mätningar visar att marken klassas som högradonmark baserat på uppmätt gammastrålning, vilket medför att radonsäkra åtgärder ska vidtas vid bostadsbyggnationen för att undvika radonproblem enligt de nationella riktvärdena för inomhusluft.

Ljusförhållanden

Vid sexvåningsbebyggelsen som ligger parallellt med Malmövägen samt femvåningsbebyggelsen som ligger parallellt med Ystadsvägen konstateras följande;

- Under vår- och höstdagjämningen kl. 15:00 skuggas delar av de befintliga husen och tomt längs med Ystadsvägen samt vid Malmövägen. Klockan 18:00 samma dag skuggas hela ena sidan av det befintliga huset samt tomt vid Ystadsvägen.
- Under vår- och höstdagjämningen kl. 09:00 skuggas delar av det befintliga huset och tomten längs med Ystadsvägen.
- Den 22 juni kl. 18:00 skuggas delar av det befintliga huset och tomten längs med Ystadsvägen.

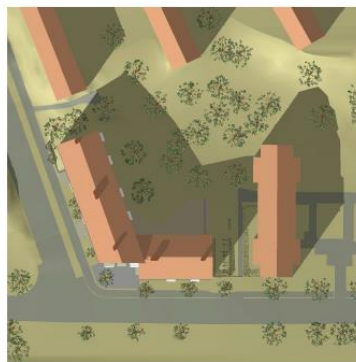
Solstudien har inte tagit med den befintliga trädvegetationen vilket åtminstone för föreslagen bebyggelse innebär skuggbildning i lite större omfattning än redovisat.



kl 9.00



kl 12.00

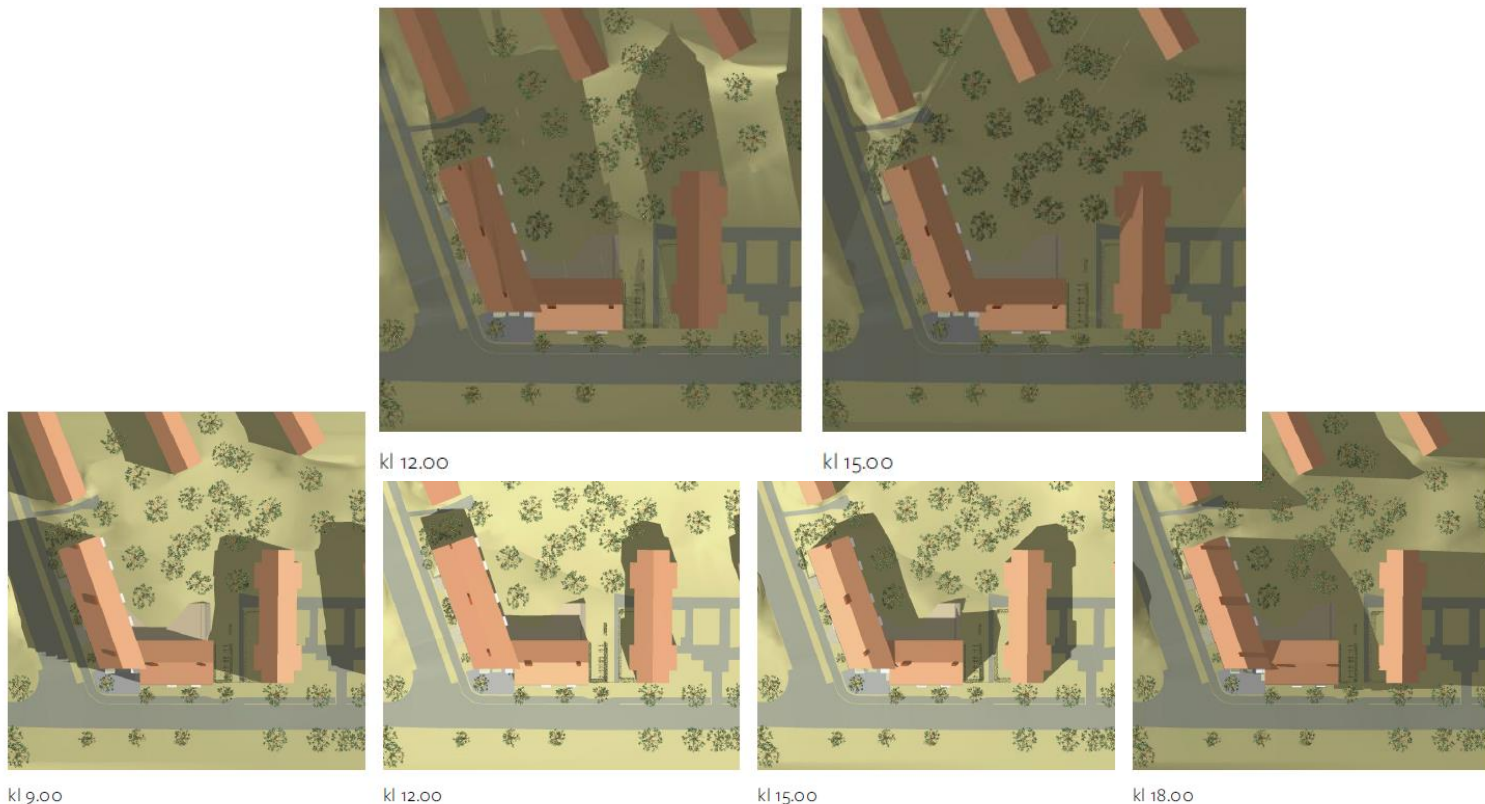


kl 15.00



kl 18.00

*Solstudie, skuggning vid vår- och höstdagsjämning (Källa: Brunnberg och Forshed).
Solstudie, skuggning vid 22 juni (Källa: Brunnberg och Forshed).*



Solstudie, skuggning vid 22 december (Källa: Brunnberg och Forshed).

Solstudien visar att ljusförhållandena för fastigheten Molnet 3, norr om planområdet, inte påverkas nämnvärt av ett plangenomförande. Fastigheten Tjockan 1, strax öster om planområdet, påverkas då kvällssol försämras. Enligt Boverkets råd om boendemiljön och solljus bör det finnas en genomsnittlig soltid vid vår och höst på minst fem timmar mellan 09:00 – 17:00 (gäller för både bostaden och på närmiljöns lektyor och sittplatser). Vissa delar i öster och nordost av fastigheten samt befintlig bostadsbebyggelse blir skuggade. Även för planerad bebyggelse skuggas gården till största del under vår- och höstdagsjämning. Således kan inte Boverkets rekommendationer uppnås. Dock är Stadsbyggnadskontorets bedömning att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion.

Barn och unga

Trafikmiljön i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen blir i och med ett plangenomförande mer trafiksäker, vilket förbättrar möjligheterna för barn att passera tryggt.

Delar av planområdet består i dag av grönområde, som utgör naturlektyta för barn. Delar av denna yta försvinner och ersätts med bostadsbebyggelse med innergård och lekplats. I norr bevaras naturmark och här finns möjlighet att skapa nya naturlektytor. På den planerade bostadsgården kommer en lekplats att anordnas.

Enskilda och allmänna intressen

I samband med ny detaljplan gör staden en bedömning mellan enskilda och allmänna intressen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är väl avvägt mellan allmänna och enskilda intressen. Till grund för stadsbyggnadskontorets ställningstagande ligger en skälighetsbedömning där följande faktorer har ställts mot varandra:

- Planen möjliggör ett tillskott av bostäder.
- Lekmiljön i naturpartiet minskar vid ett genomförande av planförslaget, men genom placering av hus längs gata finns det fortsatta möjligheter till naturlek i närområdet.
- Inom planområdet flyttas en korsning mellan Ystadsvägen och Malmövägen, som genom den nya lösningen rätas upp. På detta sätt bildas en mer trafiksäker lösning för platsen. Sträckan förses också med gång- och cykelstråk, som förbinder Kärrtorp med Björkhagen.
- Bostadshusens skuggverkan kommer att påverka grannhusen enligt redovisad solstudie, men acceptabel nivå.
- Byggnaden kommer i begränsad omfattning medföra insyn till omkringliggande hus. Stadsbyggnadskontoret bedömer insynen som normal i staden.
- Exploatering av det föreslagna området får inga konsekvenser för tunnelbanans dragning.
- Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Tidplan

Granskning 1	2018-08-29 – 2018-09-26
Granskning 2	2018-12-12 – 2019-01-23
Antagande	Kvartal 2, 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförande vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Staden ansvarar för anläggande inom allmän platsmark. Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för utförande av mätningar gällande buller- och vibrationsnivåer innan inflyttning till bostadshus och förskola och att krav formulerade i planbestämmelserna säkerställs.
- Byggaktör ansvarar för att arbeten i närheten av spårtrafik (tunnelbana) utförs i enlighet med SL:s föreskrifter för spårnära arbeten.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Riksbyggen.

Överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan exploateringskontoret och Riksbyggen. Avtalet ska tecknas innan planen antas.

Då gatuombyggnaden sker i närheten av tunnelbanan samt fastighet Molnet 3 kan exploateringskontoret behöva träffa avtal med trafikförvaltningen och tomträttshavaren inför genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 96106 berörs delvis. Den del som berörs av det nya planförslaget upphör att gälla i Pl 96106. Pl 3236 upphör att gälla helt inom planområdet.

I samband med Malmövägens omdragning, berörs den nya sträckningen även en mindre del av äldre stadsplaner. De delar som berörs av planen upphör att gälla:

- Pl 3095: Från 1945, omfattar hela Björkhagen.
- Pl 3379: Ändring av stadsplan (för del av kv Blixten, Molnet m.fl.), från 1945.
- Pl 3236: Förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsplanen Södra Hammarby (område öster om Ulricehamnsvägen), från 1945.

Fastighetsrättsliga frågor

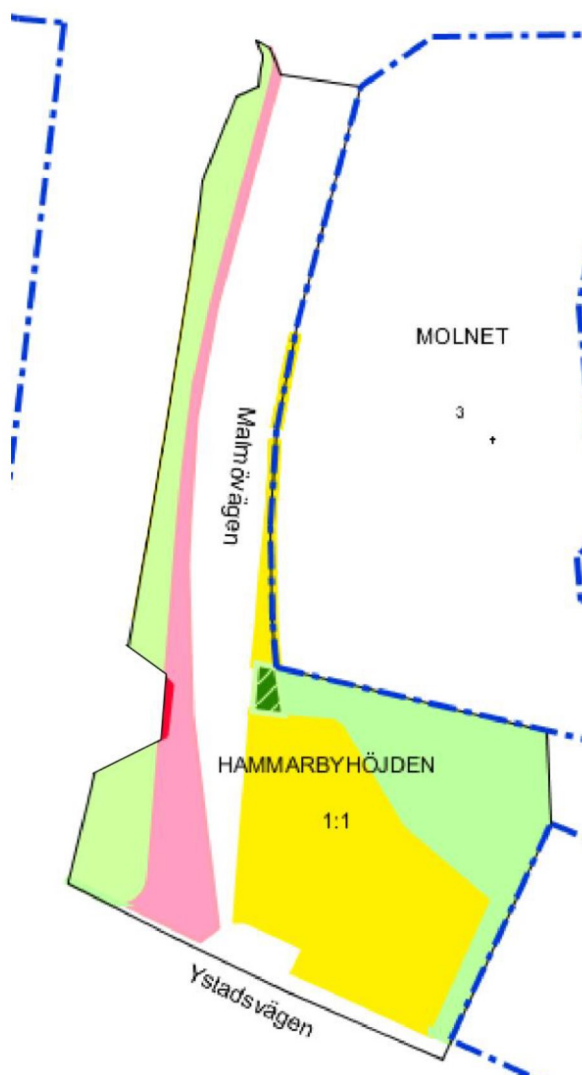
Fastigheter och ägoförhållanden
Genomförandet av detaljplanen berör del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark
Föreliggande planförslag redovisar avgränsningen mellan kvartersmark och allmänplatsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och tunnelbana inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata, park och natur.

Fastighetsbildning
Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrum) ska utgöra separat fastighet som bildas genom avstyckning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns för centrumändamål. Två smala kilar längs med fastigheten Molnet 3 har lagts ut som kvartersmark (Bostäder), de kan överföras genom fastighetsreglering till Molnet 3 för att möjliggöra trappor för anslutning till allmängata med nytt läge.

Områden utlagda som kvartersmark (Bostäder) i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som allmän plats (Natur, Gata) i nuvarande plan. Två områden ändras från allmän plats (Park) till allmän plats (Gata). Några mindre områden ändras från allmän plats (Natur) till allmän plats (Park, Natur) och från kvartersmark (Tunnelbana) till allmän plats (Gata, Park).



Figuren illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Allmän platsmark:

- Vit - mark som är detaljplanelagd som allmän plats (Gata) och ingår i en kommunal fastighet och fortsätter att vara allmän plats (Gata).

Gata

- Röd – mark som är detaljplanelagd som kvartersmark (Tunnelbana) i befintlig detaljplan och övergår till att vara allmän plats (Gata)
- Rosa - mark som är detaljplanelagd som allmän plats (Park) i befintlig detaljplan och övergår till att vara allmän plats (Gata).

Park/Natur

- Grön och vitrastrering - mark som är detaljplanelagd som allmän plats (Gata) i befintlig detaljplan och övergår till att vara allmän plats (Park, Natur).
- Ljusgrön – mark som är detaljplanelagd som allmän plats (Park, Natur) i befintlig detaljplan och fortsätter att vara allmän plats (Park, Natur).

Kvartersmark:

- Gul - mark som är detaljplanelagd som allmän plats i befintlig detaljplan (Gata, Natur, Park) som övergår till att vara kvartersmark (Bostäder, Centrum).

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören ansvarar för samt bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken (bostäder och centrumändamål) i planområdet.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ska ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder som behövs. Byggaktören ska bekosta avstyckning av en ny fastighet. Exploateringskontoret ska bekosta fastighetsreglering av fastighet Molnet 3.

Vatten och avlopp/el/tele/värme

Vatten- och avloppsanslutning till kommunens nät bekostas av byggaktören. Byggaktören står också för anläggningsavgiften av förbindelsepunkter för el och tele.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Flytten av Malmövägen innebär att höjden på vägen sänks, vilket innebär att dagvattenledningen kommer hamna för ytligt och måste sänkas.

Fördröjning av dagvatten sker i växtbädd, svackdike och fördröjningsmagasin. För mer information, se dagvattenutredning.

El/Tele/Fiber

Planområdet ansluts till Fortums el-nät. Lågspänningskabeln i Malmövägens gångbana kommer behöva flyttas i backen ner mot Ystadsvägen när vägens dragning förändras, berörd sträcka cirka 100 m. Fortum Eldistribution ser inga problem med att flytta kablarna.

Vid flytt av Malmövägen hamnar teleledningarna i körbana.

Fjärrvärme

Planområdet ansluts till kommunens fjärrvärmenät.

Genomförandetid

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

Petter Lindencrona
enhetschef

Maria Borup
stadsplanerare