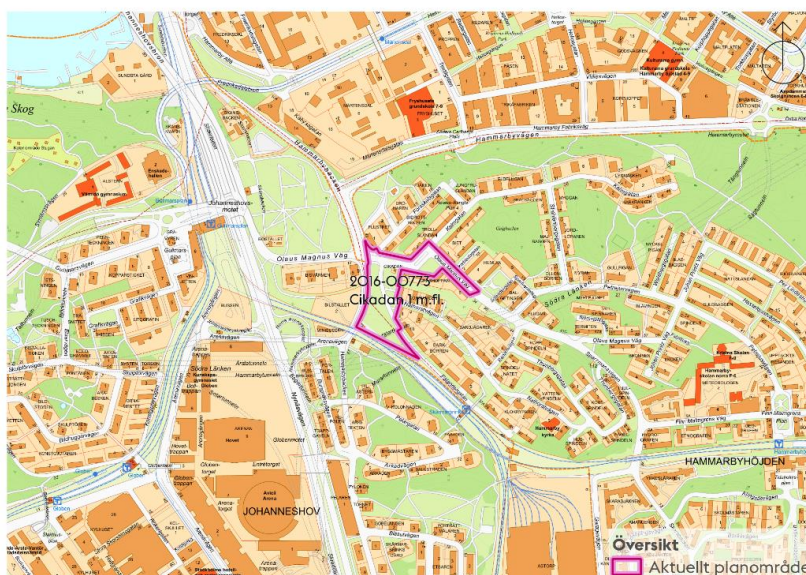


Planbeskrivning

Detaljplan för Cikadan 1 m.fl. i stadsdelen Hammarbyhöjden, Dp 2016-00773



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning inom lila markering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 150 bostäder i flerbostadshus i Hammarbyhöjden längs med Hammarbybacken och Olaus Magnus väg. Byggnaden mot Olaus Magnus väg tillåts uppföras i fyra våningar och den södra byggnadsvolymen mot Hammarbybacken tillåts uppföras i tio våningar. Övrig bebyggelse uppförs i fem våningar. Byggnaderna utformas med sadeltak, i samma vinkel som den huvudsakliga bebyggelsen inom Hammarbyhöjden och fasaderna ges en ljus kulör. Gavelbredden på byggnaderna mot Olaus Magnus väg begränsas och inordnas till befintlig bebyggelse.

Därutöver syftar detaljplanen till att skapa en levande bottenvåning längs med Olaus Magnus väg. Palandergatan ska dras om och Olaus Magnus plan ska upprustas. Detaljplanen bekräftar en telestation och en tryckstegringsstation samt skapar möjlighet för en ny elnätstation att byggas. I den södra änden av planområdet ska gång- och cykelkopplingar genom området förstärkas.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

- **Samråd:** 7 december 2021 – 31 januari 2022
- **Granskning:** 13 mars – 16 april 2024
- **Antagande SBN:** augusti 2024

Innehåll

Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Markavvattning	12
Dagvatten	12
Befintlig bebyggelse	13
Landskapsbild/stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	15
Kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Trygghet	18
Jämställdhet	18
Planförslag	19
Gestaltungsprinciper	20
Ny bebyggelse	21
Bostadsgården och delar av förgårdsmarken	28
Park och Olaus Magnus plan	30
Gator och trafik	33
Teknisk försörjning	38
Konsekvenser	39
Undersökning om betydande miljöpåverkan	39
Påverkan på riksintressen	40
Naturmiljö	40
Miljökvalitetsnormer för vatten	41
Dagvatten	41
Kvalitetsnormer för luft	43
Landskapsbild och stadsbild	43
Ljusförhållanden och lokalklimat	44
Kulturhistoriskt värdefull miljö	46
Störningar och risker	47
Barnkonsekvenser	55
Jämställdhet	55
Trygghet	55

Genomförande	55
Tidplan	55
Organisatoriska frågor	55
Verkan på befintliga detaljplaner	56
Fastighetsrättsliga frågor	57
Ekonomiska frågor	58
Tekniska frågor	59
Genomförandetid	60

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

- *Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning* (Structor, 2023)
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (Structor Bygg Stockholm AB, 2023)
- *Utrednings PM Bergteknik- Markförhållanden, bergschaktarbeten och grundläggning* (Structor Bygg Stockholm AB, 2023)
- *Naturvärdesinventering och förstudie artskydd för detaljplan Cikadan* (Calluna AB, 2024)
- *Förstudie Artskydd för detaljplan Cikadan* (Calluna, 2024)
- *Dagvattenutredning Cikadan - Allmän platsmark* (Ramböll, 2024)
- *Dagvattenutredning Cikadan Hammarbyhöjdens entré* (Norconsult, 2023)
- *PM Skyfallsmodell* (Ramböll, 2024)
- *Projektspecifikt och grönt parkeringstal för Cikadan* (Exploateringskontoret, 2023)
- *Grönytefaktor* (SWMS, 2023)
- *Solstudie* (Aix arkitekter, 2024)
- *Antikvarisk förundersökning* (Nyréns Arkitektkontor, 2022)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2023)
- *Vibrationsutredning* (ACAD, 2021)
- *Risikanalys för vibrationsalstrande arbeten* (Nitro Consult, 2021)
- *Trafikbullerutredning, revidering F* (ACAD, 2024)
- *Risikanalys* (Brandsskyddslaget, 2023)
- *PM Brand* (Brandsskyddslaget, 2023)

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Felix Staffanson. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 150 bostäder i flerbostadshus i Hammarbyhöjden längs med Hammarbybacken och Olaus Magnus väg. Byggnaden mot Olaus Magnus väg tillåts uppföras i fyra våningar och den södra byggnadsvolymen mot Hammarbybacken tillåts uppföras i tio våningar. Övrig bebyggelse uppförs i fem våningar. Byggnaderna utformas med sadeltak, i samma vinkel som den huvudsakliga bebyggelsen inom Hammarbyhöjden och fasaderna ges en ljus kulör. Gavelbredden på byggnaderna mot Olaus Magnus väg begränsas och inordnas till befintlig bebyggelse.

Därutöver syftar detaljplanen till att skapa en levande bottenvåning längs med Olaus Magnus väg. Palandergatan ska dras om och Olaus Magnus plan ska upprustas. Detaljplanen bekräftar en telestation och en tryckstegringsstation samt skapar möjlighet för en ny elnätstation att byggas. I den södra änden av planområdet ska gång- och cykelkopplingar genom området förstärkas.

Huvuddrag

Detaljplanen omfattar flerbostadshus i fyra till tio våningar längs med Olaus Magnus väg, Hammarbybacken och tunnelbanespåren. Byggnaden mot tunnelbanespåren ligger högre, på bevarat berg i dagen. Nya byggnader ska brygga Hammarbyhöjdens smalhusområde till kringliggande bebyggelse. Byggnaderna utformas med puts och får ljusa kulörer som går i ton med Hammarbyhöjdens färger. Byggnaderna får sadeltak i samma vinkel som den huvudsakliga bebyggelsen inom Hammarbyhöjden.

Byggnaden mot Olaus Magnus väg är i fyra våningar och ansluter i skala och uttryck mot befintlig bebyggelse i Hammarbyhöjden. Byggnaden placerad längst söderut längs Hammarbybacken tillåts att gå upp i höjd till tio våningar. Höjden möter punkthusbebyggelsen i liknande skala i Johanneshov, på den västra sidan av Hammarbybacken. Gården mot Palandergatan byggs under och omfattar ett garage för de boende.

Stråket mot Hammarbyhöjdens centrum, längs med Olaus Magnus väg, stärks genom lokaler i bottenvåningen samtidigt som Olaus Magnus väg får en ny dragning förbi torget Olaus Magnus plan, vilket tillåter torget att utvecklas och rustas upp.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 20 000 kvadratmeter och ligger i korsningen Hammarbybacken/Olaus Magnus väg. Fastigheten Cikadan 1 inryms helt inom planområdet. Planområdet omfattar även delar av Hammarbyhöjden 1:1 och Enskede Gård 1:1. Marken ägs av Stockholms stad. Platsen är idag huvudsakligen grön med buskar och träd och består i söder av berg i dagen. Genom planområdet löper Palandergatan.



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning inom röd markering.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är i översiktsplanen utpekad som en del av ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås, exempelvis med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Program

Planområdet ingår i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016. Programmet är en del i arbetet att till 2035 planlägga för 140 000 bostäder. I programmet pekas planområdet ut som ett utredningsområde för bostäder och verksamheter som är lämpligt att förtäta och som skulle kunna bli

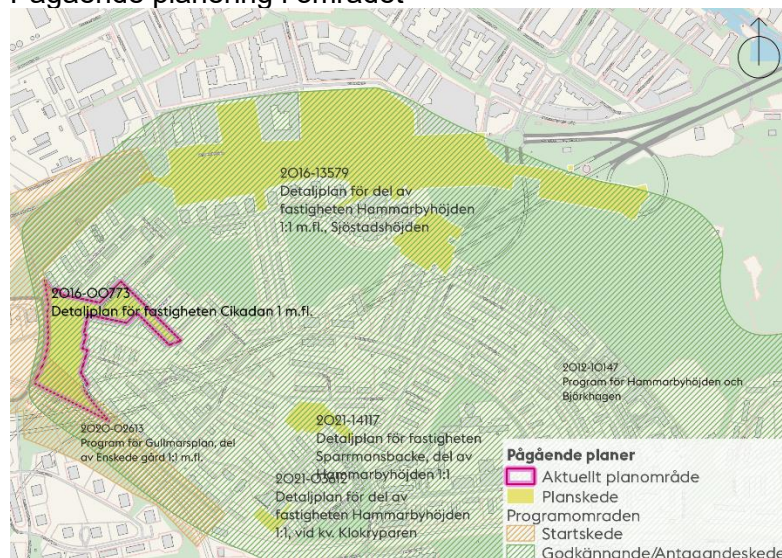
Hammarbyhöjdens entré. Olaus Magnus väg pekas ut som ett nytt stadsstråk mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjden centrum.

Under arbetet med programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen har stadsbyggnadsprinciper för planområdet tagits fram, vilka ska användas vid detaljplanering av området.

Stadsbyggnadsprinciperna beskrivna i programmet för aktuellt område är:

- Ny bebyggelse ska utformas med en egen tidstypisk arkitektonisk karaktär.
- Slutna kvarter mot Hammarbybacken men mer öppen struktur mot befintlig bebyggelse.
- Bebyggelsen ska förhålla sig i volym och skala till både punkthusbebyggelsen och smalhusbebyggelsen.
- Bebyggelsen ska ha aktiva bottenvåningar mot Hammarbybacken och Olaus Magnus väg. Olaus Magnus plan ska utvecklas och parktorget bör få större utrymme.
- Parkeringen vid Olaus Magnus plan bör tas bort.

Pågående planering i området



Karta som visar pågående planer och program i området.

Intill planområdet pågår planarbete för flertalet andra detaljplaner.

- Detaljplan för Sjöstadshöjden (2016-13579) syftar till att möjliggöra för cirka 400–500 bostäder, 4 000–5 000 arbetsplatser, ett hotell, förskola, nya torg och en lekplats. Detaljplanen har varit på samråd och förväntas gå ut på granskning under Q4 2024.

- Detaljplan för Sparrmansbacke (2021-14117) syftar till att möjliggöra för cirka 60 bostäder och verksamhetslokaler. Detaljplanen har varit på samråd och förväntas gå ut på granskning under Q2 2024.
- Detaljplan för Klokryparen (2021-03612) syftar till att möjliggöra cirka 50 studentbostäder. Detaljplanen har varit på samråd.

Förutom program för Hammarbyhöjden och Björkhagen (2012-10147) ingår delar av planområdet i program för Gullmarsplan och Nynäsvägen i stadsdelen Johanneshov (2020-02613).

Programmet är i startskedet och syftar till att beskriva planeringsförutsättningarna samt beskriva mål för att utveckla Gullmarsplan till ett nav för södra Stockholm med nya bostäder, arbetsplatser, handel, service och mötesplatser som ger ett tryggt och levande stadsliv dygnet runt. Programmet ska även visa på lösningar för att bryta Nynäsvägens barriärverkan och stärka de ekologiska spridningssambanden mellan Årstaskogen och Hammarbyskogen.

Detaljplan

För området gäller flera olika stadsplaner, detaljplaner och tilläggplaner med olika ändamål. Huvudsakligen kan stadsplanerna och detaljplanerna beskrivas som att de medger PARK, GATA och Kiosk. Tilläggplanerna syftar till att möjliggöra anläggandet av Södra länken. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. Gällande planer för området är

- Pl 1017 från 1931
- Pl 1718 från 1936
- Pl 1896 från 1937
- Pl 2265 från 1939
- Pl 2279 från 1939
- Pl 2302 från 1939
- Pl 2374 från 1940
- Pl 2868 från 1944
- Pl 4283 från 1957
- Dp 89111 från 1991
- Dp 95144 från 1996
- TDp 93024 från 1996
- TDp 95003 från 1998

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska

40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde.

Markanvisning

Marken ägs av Stockholm stad och exploateringsnämnden fattade i augusti 2020 beslut om markanvisning av cirka 140 lägenheter med bostadsrätt eller äganderätt till JM.

Riksintressen

Under planområdet löper riksväg 75, Södra länken, vilken utgör riksintresse för kommunikation.

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

Planområdet är inte utpekad som ett Ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). En naturvärdesinventering är framtagen och i den framgår det att det aktuella inventeringsområdet inte hyser några högre naturvärden. Inom planområdet i söder finns tallhällmark med berg i dagen och i norr parkmark där vegetationen består av lövfällande träd, gräsytor och olika blommande buskar som syren, hagtorn och snöbär.

Rekreation och friluftsliv

Inom 300 meters avstånd finns två lekplatser. Det finns flera parker inom 100 till 300 meter avstånd. Inom 200 meters avstånd finns Hammarbyskogen. På andra sidan av Nynäsvägen ligger Enskededalen idrottshall och Eriksdalsbadet ligger inom 1–1,5 kilometers avstånd. I planområdet finns enstaka bänkar som används för rekreation. Planområdet är i ett bullerutsatt läge.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Inom planområdet består marken huvudsakligen av morän, växellagring samt berg i dagen närmast spårområdet i planområdets södra delar.

Ras/skred

Enligt byggnadsgeologiska kartan utgörs jorden inom huvuddelen av området av svallsediment. Geoteknisk undersökning framtagen av Ramboll visar att i den sydvästra delen av området finns ett höjddparti med berg i dagen. Öster om höjddpartiet ökar jorddjupen till som mest kring 8-10 m. Marken är utfylld och den naturliga jorden under fyllningen utgörs av

växellagrad jord av lera, silt, sand, grus och morän. Jordlagrens tjocklek och sammansättning varierar, silten och sanden har inslag av lera och leran har inslag av silt och sand. Med ökande jorddjup, övergår de naturliga jordarna till grövre friktionsjord.

Utifrån utförd geotekniskundersökning (Structor, 2021) är stabilitetsförhållandena inom området goda. Detta då området är plant där jordlager med potentiell risk finns och saknar därför topografiska förutsättningar för spontana skred.

Markradon

Undersökningar i fält gällande markradon och gammastrålning har ej utförts inom geoteknisk undersökning. SGU:s kartblad där gammastrålning, uran, redovisas visar att marken kan klassas som normalradonmark. Tills vidare ska marken klassas som normalradonmark och i senare projekteringsskede ska radonmätning utföras på plats för att verifiera detta.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad indikerar att flödena är som störst längs med vägarna och framför allt i nordvästra delen av området. Vid korsningarna Olaus Magnus väg/Hammarbybacken samt Olaus Magnus väg/Palandergatan möts stora flödesvägar vilket kan leda till dämningseffekter som påverkar närliggande områden. Inga större maxdjup kan utläsas inom området trots höga flöden.



Maximalt flöde och flödesvägar vid befintlig situation (Ramboll 2023).



Maximalt vattendjup vid befintlig situation i samband med 100-årsregn (Ramboll 2023).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt Vatteninformationssystemet Sverige, VISS augusti 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer (MKN) som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag och mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tidsfrist till 2027 för tributyltennföreningar, bly och blyföreningar, flouranten och kadmium och kadmiumföreningar. Enligt VISS finns risk att MKN inte uppnås.

Markavvattning

Planområdet berörs inte av markavvattningsföretag eller vattendomar.

Dagvatten

Inom planområdet finns idag kombinerade ledningssystem i Olaus Magnus väg och Palandergatan. Dagvatten från planområdet avvattnas via detta kombinerade ledningssystem till Henriksdals reningsverk. Längs områdets västra sida finns en separerad dagvattenledning i Hammarbybacken. En mindre del av planområdets västra del ansluts sannolikt till denna. Den separerade ledningen ansluter också till en kombinerad ledning i höjd med korsningen Hammarbybacken/Olaus Magnus väg,

varför allt dagvatten från planområdet leds till Henriksdals reningsverk.

Befintlig bebyggelse

Längs Olaus Magnus väg finns en kiosk och en tryckstegringsstation som tillhör SVOA. Längs Hammarbybacken finns en telestation som ägs av TeliaSonera. I dagsläget saknar de tekniska anläggningar planstöd.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger i en korsningspunkt mellan flera olika stadsdelar, men främst inom Hammarbyhöjden. I nära anslutning ligger stadsdelarna Blåsut, Johanneshov och Hammarby sjöstad.

Hammarbyhöjden tillhör smalhusstaden som karaktäriseras av smalhus, grönska mellan husen och närhet till både natur och innerstad. Hammarbyhöjden började byggas på 1930-talet och är ett av de första smalhusområdena i Stockholm. Bebyggelsen består av friliggande lamellhus som är placerade med gavel eller långsida mot gata med vegetation sparad nära inpå fasaderna.

Väster om området, på andra sidan Hammarbybacken, ligger fyra tegelklädda punkthus i nio våningar som uppfördes på 1940-talet. Bebyggelsen angränsar till Gullmarsplan som utgörs av centrumbebyggelse i varierad storlek och storskalig infrastruktur.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Planområdet ligger på gränsen till Hammarbyhöjden, utpekad av Stadsmuseet som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Området är ett typiskt smalhusområde med lamellhus i tre till fyra våningar. Platsen för bebyggelse omges av ljusa eller vitputsade lameller uppförda under 1930-talet, samtliga grön- och gulklassade. De fyra tegelklädda punkthus väster om planområdet är grönklassade. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul klassning innebär att miljön bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.



Utsnitt ur Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdet inom röd markering.

Kulturlandskap

Planområdet består av parkmark, vilken fungerar som stadsdelens buffertzona mot trafiken på Hammarbybacken och tunnelbanans spårstråk. Här finns tallar och lövträd såsom björkar och lönnar och parkvägar som korsar planområdet.



Korsningen Olaus Magnus väg och Hammarbybacken. Mitt i bild ligger befintlig tryckstegringsstation (Stadsbyggnadskontoret).



Stigar och stora, uppvuxna träd utgör del av karaktären idag (Landskapslaget).

I planområdet finns en urinoar samt ett avluftningsrör för en fjärrvärmeanläggning som syns från Olaus Magnus väg. Husen runt omkring korsningen visar sina gavlar mot platsen.

Vidare längs Olaus Magnus väg ligger en platsbildning vid Kalmgatan som har en gatuparkering mitt på. Gatan kantas av en restaurang och små verksamheter.



Olaus Magnus plan som föreslås byggas om (Stadsbyggnadskontoret).

Offentlig service

Skola och förskola

Cirka 400 meter norr om planområdet ligger Fryshusets grundskola. Mot öster finns Hammarbyskolan Södra med elever i årskurs F-9 och Kristinaskolan med elever i årskurs F-9. I

närheten av planområdet ligger även ett antal kommunala förskolor.

Sjukvård

Inom cirka 600–1000 meters avstånd återfinns vårdcentral, hemtjänst, tandläkare och apotek belägna vid Gullmarsplan, Globen eller Hammarbyhöjden. Det finns ett flertal äldreboenden inom 3 kilometers avstånd.

Kommersiell service

Vid Gullmarsplan finns ett flertal restauranger och livsmedelsbutiker. I anslutning till planområdet ligger en livsmedelsbutik, två restauranger och några arbetsplatser.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar till Hammarbybacken vilken är en på- och avfart till Nynäsvägen samt fortsätter via Skansbron till Södermalm. Olaus Magnus väg utgör angöringsväg in i Hammarbyhöjden. Palandergatan fungerar som angöringsgata till bebyggelsen längs tunnelbanespåret och har återvändsgränd vid Skärmarbrinks tunnelbanestation.

Biltrafik

Markparkering sker längs både Olaus Magnus väg och Palandergatan. Längs Palandergatan är det gatuparkering och vid Olaus Magnus väg så är det en större sammanhängande parkering mitt i vägen belägen vid Olaus Magnus plan.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanorna längs Olaus Magnus väg är idag smala. Det saknas gångbanor längs södra sidan av Palandergatan. Cykelväg finns längs med Hammarbybacken samt längs delar av Olaus Magnus väg. Olaus Magnus väg är utpekad som cykelpendlingsstråk. Längs Olaus Magnus väg ligger cykelbanan i samma nivå som biltrafiken i både riktningar. Det finns inga cykelparkeringar i direkt anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

I nära anslutning, cirka 200 meter från planområdet, ligger Skärmarbrink tunnelbanestation. Gullmarsplan tunnelbanestation och busshållplats ligger på cirka 600 meters avstånd och erbjuder även regional kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Planområdet utgörs delvis av plana ytor som är möjliga att angöra med bil. Mot söder finns nivåskillnader som gör det svårt att röra sig tillgängligt genom området.

Södra länkens vägtunnlar

Under planområdet löper riksväg 75, Södra länken. Detta innefattar ramptunnel nummer 411, huvudtunnel 401 och huvudtunnel 402.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens EBH-stöd har det historiskt funnits bland annat kemtvättar i anslutning till planområdet.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag. Halten av partiklar PM₁₀ är 25–30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 36–48 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller, vibrationer

Bullerutredningen (ACAD, 2023) visar att området är utsatt för höga bullernivåer från Hammarbybacken, Olaus Magnus väg, samt tunnelbanan. Ljudnivåerna är cirka 63 – 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Ljudmättningsrapporten (ACAD, 2022) visar att tunnelbanans gröna linje mellan stationerna Gullmarsplan och Skärmabrink ger en hög maximal ljudnivå som avviker från den Nordiska Beräkningsmodellen, 76–77 dBA. Mätningar har utförts vid tre olika tillfällen och av samtliga uppmätta tåg överskrider 28 % den beräknade maximala ljudnivån 20 m från spår.

Farligt gods

Södra Länkens avfart mot Nynäsvägen är primär transportled för farligt gods. Hammarbybacken är utpekad som sekundär transportled för farligt gods samt omledningsväg för Södra Länken.

Risk

Närmast tunnelbanan finns risk i samband med eventuella avåknings- och urspårningar av tunnelbanan. Det kan förekomma riskexponering från riskfyllda verksamheter inom Mårtensdals industriområde.

Trygghet

Andelen människor som känner sig otrygga inom Skarpnäcks stadsdelsområde uppgår enligt en trygghetsmätning från 2023 till 9% av invånarna. Andel invånare som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är knappt 16% av invånarna.

Andelen människor som känner sig otrygga inom specifikt Hammarbyhöjden uppgår till 8% av invånarna. 13% av invånarna i Hammarbyhöjden upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning.

Precis intill tågspåren finns en gångpassage som huvudsakligen används som deponeringsplats för avfall av allmänheten. Dessutom lider passagen av bristfällig belysning, vilket leder till att området upplevs som osäkert att passera. Dessa förhållanden bidrar till att skapa en känsla av otrygghet bland de som rör sig längs sträckan.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018–2022, vilket innebär att projektet måste säkerställa jämställdhetsaspekterna vid planering och genomförande. Området är idag planlagt huvudsakligen för parkmark och har innehåller stigar som möjliggör passage. Förutom gångpassagen mot spåren, som bedöms ha en del trygghetsproblematik, bedöms inte platsen används mer av någon särskild grupp i samhället än en annan.

Planförslag



Översiktlig situationsplan (SWMS, 2023).

Planförslaget möjliggör cirka 150 bostäder, som avses upplåtas som bostadsrätter, i flera flerbostadshus. Förslaget utgörs av fyra lamellhus. De två byggnaderna som vetter mot Hammarbybacken delas upp i flera trapphus och varierar i kulör och höjd.

Palandergatan dras om för att åstadkomma tydligare förgårdsmark mot befintlig bebyggelse mot öster samt för att skapa plats för tillkommande bebyggelse. För att stärka Olaus Magnus väg mot Hammarbyhöjden centrum möjliggörs lokaler för centrumändamål i husets bottenvåning. Angöringen till bostäderna sker från Olaus Magnus väg och Palandergatan. Planförslaget innebär även att Olaus Magnus plan utvecklas till en urban plats med grön karaktär. En gång- och cykelväg skapas i södra delen av planområdet, läng med tunnelbanespåret.

Planförslaget möjliggör bostäder (**B**), centrumändamål (**C1**), tekniska anläggningar (**E1, E2 & E3**), gata (**GATA**), genomfart (**GENOMFART**), park (**PARK**) och torg (**TORG**).

Gestaltningsprinciper

Planområdet ligger i utkanten av Hammarbyhöjden precis i skärningspunkten mellan 1930-talets låga lamellhus, 1940-talets högre punkthus, Hammarby Sjöstads nya byggnadstypologier i norr och de framtida planerna för Gullmarsplans utveckling i väster. Alla dessa områden lämnar inspiration för gestaltningen. Den huvudsakliga inspirationen för husens utformning och typologi har hämtats från Hammarbyhöjden.



*Ny bebyggelse från korsningen Olaus Magnus väg/
Hammarbybacken (Aix Arkitekter, 2024).*

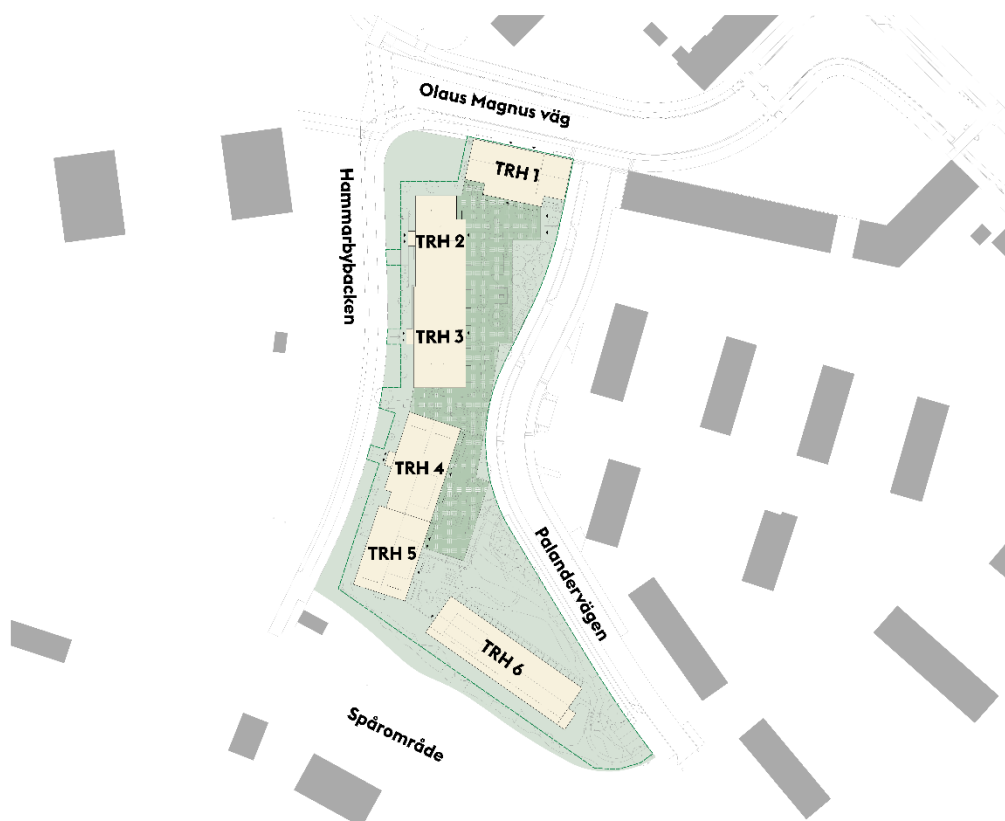
Den föreslagna bebyggelsen i kvarteret Cikadan är formad som en arkitektoniskt sammanhållen ensemble av hus i olika skalor. Byggnaderna samlas kring en grön och långsträckt öppen gård, planterad med träd och bevarat berg i dagen i söder. Mot Olaus Magnus väg i norr är skalan låg och anpassad till Hammarbyhöjdens intilliggande låga lamellhus. Runt hörnet söder ut och längs Hammarbybacken är byggnaderna något högre och följer platsens topografi. Ensemblen avslutas i söder med ett högre punkthus och en lägre lamell. Båda placerade uppe på befintligt berg. Punkthusets skala är lika de intilliggande punkthusen från 1940-talet på Olaus Magnus väg mot Gullmarsplan.

Bebyggelsestrukturen ger, på samma vis som i Hammarbyhöjdens befintliga struktur, ett långsmalt gårds- eller naturrum mellan de nya och befintliga byggnaderna där träd och grönska är viktiga delar för helheten. Kvalitén i förslaget sker i växelverkan mellan byggnader och grönska/natur.

Husen föreslås få en fasad av puts i en varierande färgskala bestående av ljusa kulörer. Samtliga hus får sadeltak i en vinkel vanligt förekommande i Hammarbyhöjden. Gavlarna i hörnet Olaus Magnus väg/Hammarbybacken och mot de befintliga

husen är avsmalnade för att få en proportion som överensstämmer med de befintliga byggnaderna i Hammarbyhöjden. Balkonger placeras främst mot den stora öppna gården i ett bullerskyddat läge.

Ny bebyggelse



Illustrationsplan med trapphusnumrering (Aix Arkitekter, 2023).

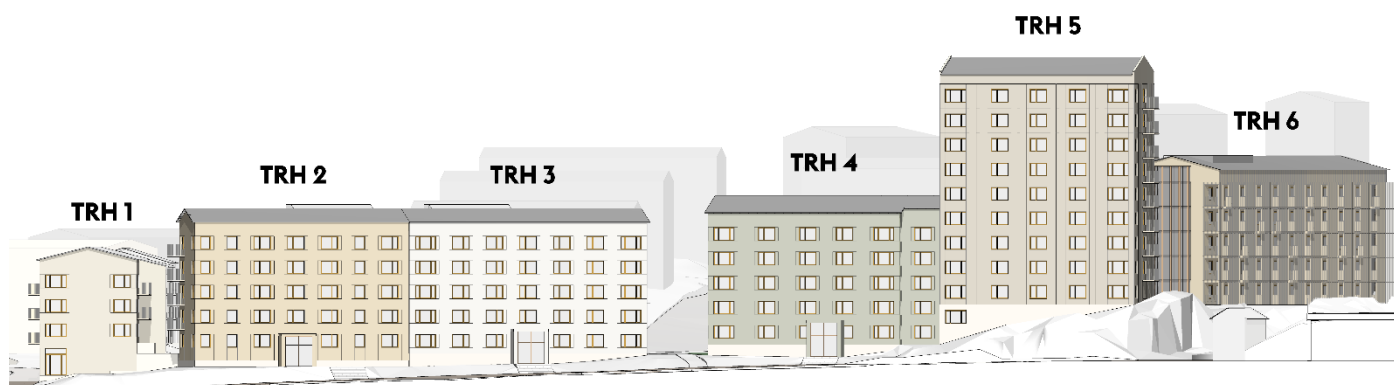
Bebyggelsen placeras längs med Hammarbybacken, Olaus Magnus väg och ovanpå bevarat berg i dagen mot tunnelbanespåren. Genom husens placering minskas skuggning på befintlig bebyggelse och huset mot tunnelbanespåren fungerar som en bullerskärm till befintlig bebyggelse.

Bebyggelsens placering anpassas till topografin, likt så som resten av Hammarbyhöjden är uppbyggt och fördelar sig på sex stycken trapphus. Mot söder, där markhöjderna stiger, placeras bebyggelsen högre än i norra delen av planområdet.

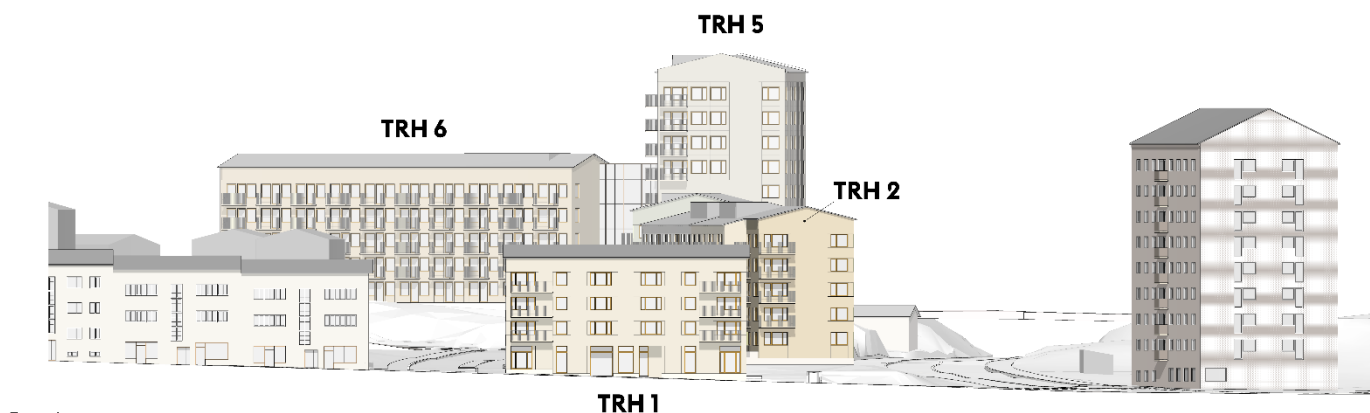
Byggnadsvolymerna anpassas till omgivande byggnaders höjd med fyra våningar mot norr, fem till tio våningar mot väster och fem våningar i söder och regleras i plankartan (**nockhöjd**). Enbart en byggnadsdel får tio våningar, byggnaden i sydväst längst ned på Hammarbybacken. Byggnaderna regleras med

sadeltak (**f3**) och 14 graders lutning (**taklutning**). Taklutningen överensstämmer med befintlig bebyggelse i Hammarbyhöjden. Merparten av bebyggelsen har sina entréer placerade mot Olaus Magnus väg och Hammarbybacken (**f1**).

Infart till garage placeras på den norra delen av kvartersmarken längs med Palandergatan, cirka 10 meter från trottoarkanten på Olaus Magnus väg.



Fasader mot väst



Fasader mot norr

*Övre: Fasader mot väst sett från Hammarbybacken
Nedre: Fasader mot norr, sett från Olaus Magnus väg
(Aix Arkitekter, 2024).*



*Vy från Olaus Magnus plan mot korsningen Olaus Magnus väg/
Hammarbybacken. Trapphus 1 mitt bilden (Aix Arkitekter, 2024).*

Trapphus 1

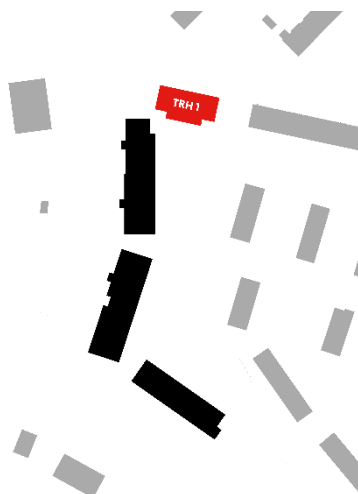
Bottenvåningen på trapphus 1, mot Olaus Magnus väg, markeras med större fönsterpartier för att skapa en aktiv bottenvåning.

Fasader i bottenvåningen mot Olaus Magnus väg ska utformas med glasöppningar i 40 procent av fasadytan (**f2**). Balkonger mot Olaus Magnus väg, över allmän platsmark medges (**f7**).

Byggnaden placeras direkt mot gatan och uppförs i fyra våningar. Bredden på gavlarna tillåts som största att vara 11,2 meter (**f11**).



Olaus Magnus väg med Olaus plan i fonden (Aix Arkitekter, 2024).



Mot väst



Mot söder



Mot öst



Mot norr

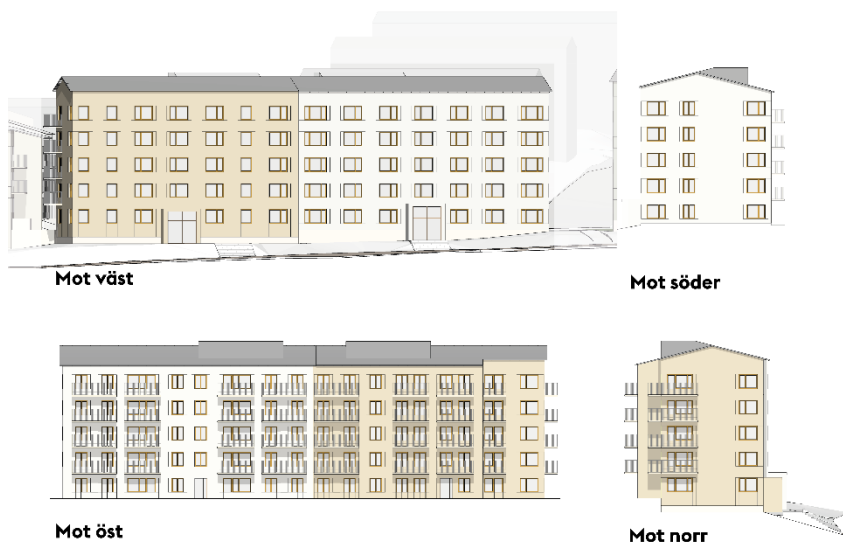
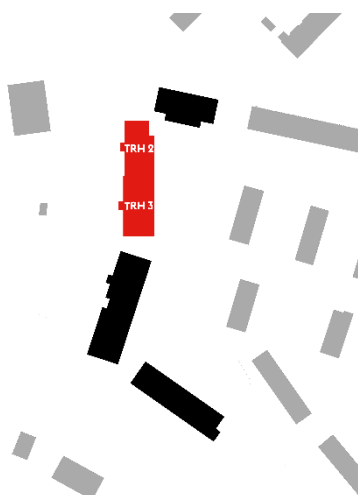
Fasader på trapphus 1, placering syns till vänster i rött (Aix Arkitekter, 2024).

Trapphus 2 och 3

Den nordliga av de två byggnaderna längs med Hammarbybacken uppförs i fem våningar. Mot Hammarbybacken så nås entréerna från trappor. Byggnaden har även entréer mot Palandergatan och gården. Balkonger tillåts på den nordliga gaveln och mot gården men inte mot Hammarbybacken eller den sydliga gaveln (**f6**). Byggnaden delas upp i två volymer genom att det skapas en mindre förskjutning längs fasaden mot Hammarbybacken (**f8**). Teknikutrymmen på tak ska orienteras mot gården, vara indragna från fasadliv och får sticka upp en halvmeter ovan högsta nockhöjd (**f9**). Bredden på den nordliga gaveln tillåts som största att vara 11,2 meter (**f12**).



Palandergatans nya sträckning, den gröna gården samt den föreslagna bebyggelsen till höger (Aix Arkitekter, 2024).



Fasader på trapphus 2 och 3, placering syns till vänster i rött (Aix Arkitekter, 2024).

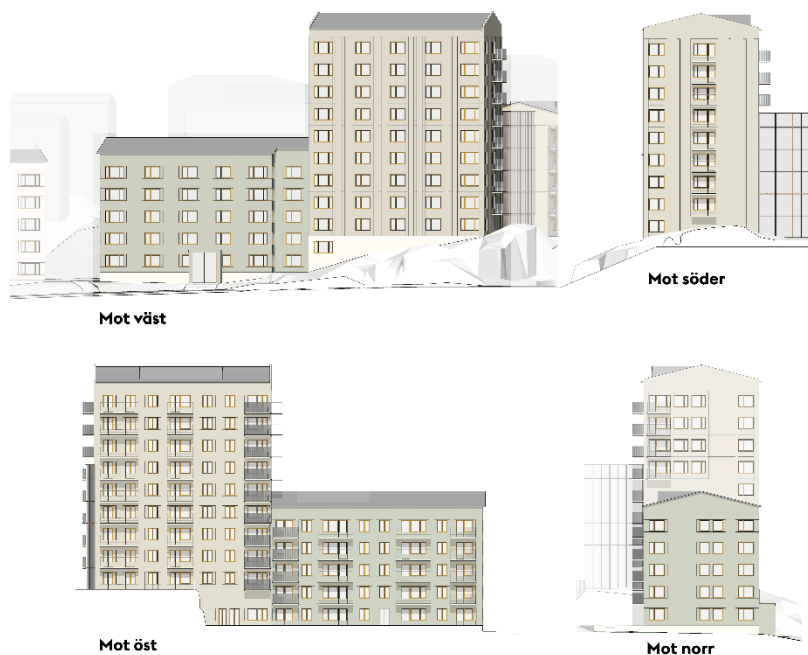
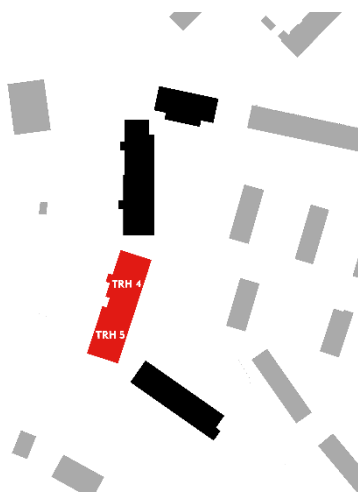
Trapphus 4 och 5

Den sydliga av de två byggnaderna längs med Hammarbybacken uppförs i fem och tio våningar. Trapphus 4 når en av sina entréer från trappa belägen mot Hammarbybacken. Trapphus 4 har även entré mot Palandergatan och gården. Trapphus 5 kan nå genom trapphus 4 från Hammarbybacken och via gården. Balkonger tillåts på den sydliga gaveln och mot gården (**f5**). För trapphus 5 tillåts även balkonger mot den nordliga gaveln (**f6**). Inga balkonger tillåts mot Hammarbybacken eller den nordliga gaveln på trapphus 4. Byggnaden delas upp i två volymer genom att det skapas en mindre förskjutning längs fasaden mot Hammarbybacken (**f8**). Teknikutrymmen på tak ska orienteras

mot gården, vara indragna från fasadliv och får sticka upp en halvmeter ovan högsta nockhöjd (**f9**).



Ny bebyggelse sett från spårområdet. Trapphus 5 till vänster och trapphus 6 till höger i bild (Aix Arkitekter, 2024).

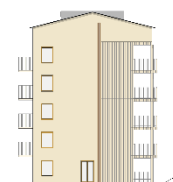
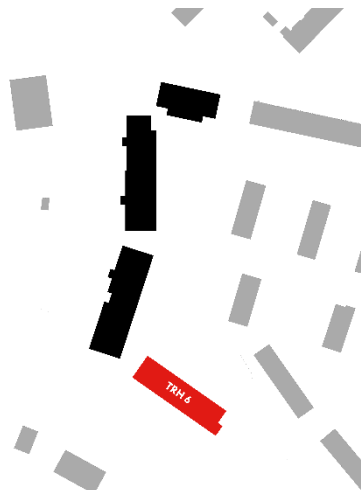


Fasader på trapphus 4 och 5, placering syns till vänster i rött (Aix Arkitekter, 2024).

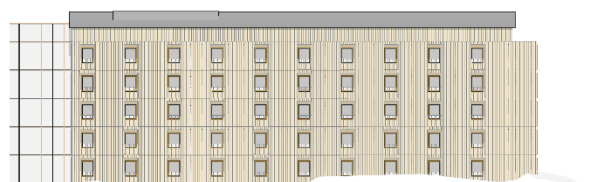
Trapphus 6

I söder placeras byggnaden på berg i dagen för att kunna bevara så stora delar som möjligt av befintligt berg. Ett genomsiktligt bullerskydd uppförs mellan byggnaderna mot spåret, för att skydda gården och bostäder mot större bullerpåverkan. Balkonger tillåts mot gården (**f4**). Teknikutrymmen på tak ska vara indragna från fasadliv och får sticka upp en halvmeter ovan högsta

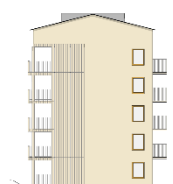
nockhöjd (f10). Bebyggelsen i söder förslås ha loftgångar mot tunnelbanespåret.



Mot väst



Mot söder



Mot öst



Mot norr

Fasader på trapphus 6, placering syns till vänster i rött (Aix Arkitekter, 2024).

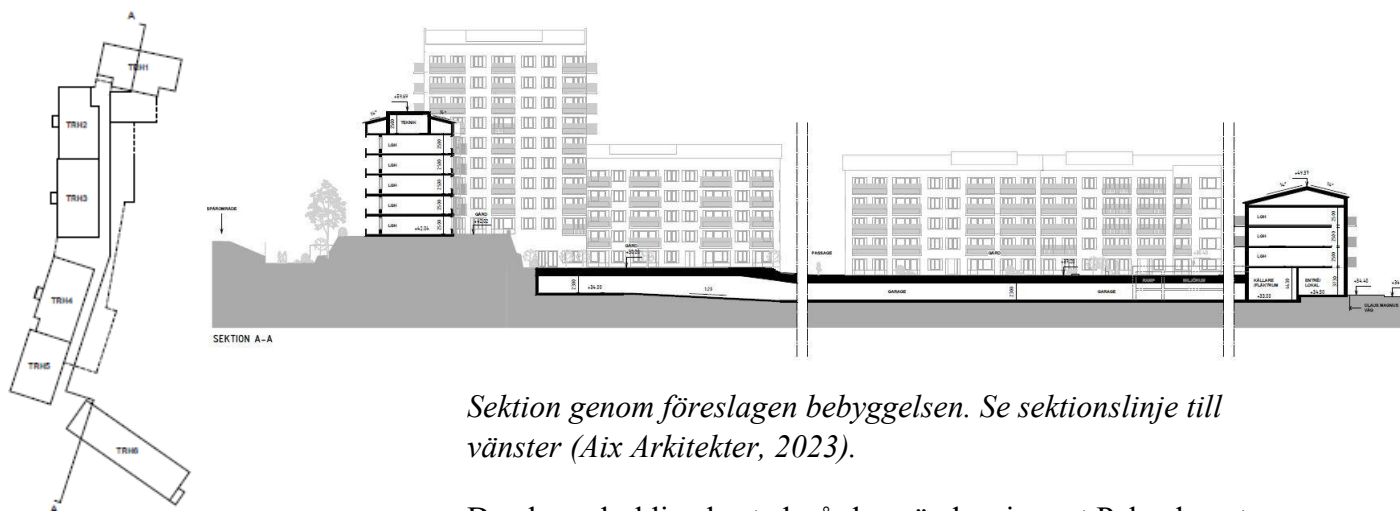
Bostadsgården och delar av förgårdsmarken



Situationsplan som visar kvartersmark (SWMS, 2023).

Bostadsgården ska vara en grön plats för avkoppling. Gestaltningen av förgårdsmarken samverkar med uttrycket i Hammarbyhöjdens befintliga kulturmiljö. Formspråket är informellt, lågmält och med en ambition att harmoniera med omgivningens karaktär genom mjuka slänter, slingrande stigar

och berg i dagen. Den tillförda vegetationen domineras av träd och bärande buskar med arter som är typiska för den hållmarkskaraktär som finns idag.



Sektion genom föreslagen bebyggelsen. Se sektionslinje till vänster (Aix Arkitekter, 2023).

Den huvudsakliga bostadsgården vänder sig mot Palandergatan och är delvis underbyggd med garage. Garaget byggs med planterbart bjälklag och ovan detta får marken endast bebyggas med komplementbyggnad och bullerskydd om högst 2 meter. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 20 kvm och nockhöjden får högst vara 3 meter. Skärmtak och uteplats medges (**ringkryssmark bestämmelse**). På resten av gården får byggnadsarea uppgå till 15 kvm och nockhöjden får högst vara 3 meter. Bullerskydd om 2 meter får uppföras (**plusmark bestämmelse**). Mot gården medges balkonger (**f4-f7**).

Bebyggelsen längs med Hammarbybacken delas upp med ett släpp som variera mellan cirka 6 och 10,5 meter. I korsningen mellan Olaus Magnus väg och Hammarbybacken föreslås ytterligare ett släpp mellan bebyggelsen för att möjliggöra en siktlinje in till gården.

I söder placeras bebyggelsen på synligt berg, vilket blir på en högre nivå än de norra gårdsdelarna. Delar av berget behöver tas bort för att möjliggöra denna bebyggelse. Bebyggelsen nås utvändigt genom trappor och stigar över berget från Palandergatan, dessa ansluter även mot ett cykelstråk på allmän plats.

Grönytefaktor

För att växa hållbart och säkra en grön stad, så ställer Stockholms stad krav vid nyproduktion. Ett av dessa krav är grönytefaktor (GYF). GYF är ett planeringsverktyg som mäter och säkerställer att gröna kvaliteter uppnås. GYF redovisar andelen funktionella grönytor i förhållande till hårdgjorda ytor inom ett kvarter.

Funktionella grönytor är exempelvis genomsläppliga ytor och ytor som täcks av träd, gräsmattor eller gröna tak.

I detta projekt har grönytefaktorn räknats ut till 1,0.

Park och Olaus Magnus plan

Korsningen mellan Hammarbybacken och Olaus Magnus väg utgör skärningspunkten mellan flera områden. Olaus Magnus väg och Olaus Magnus plan gestaltas för att bli en inbjudande entré till Hammarbyhöjden och Björkhagens.



Illustrationsplan (Landskapslaget, 2024).

Genom planförslaget skapas ett tätare och tydligare gaturum längs Olaus Magnus väg. På bägge sidor av vägen placeras nya stora solitärträd i grupper mellan byggnaderna och gatan för att relatera till husens skala och karaktären av "hus i natur". Ambitionen är att bevara några av de stora träd som finns där idag. Till de nyplanterade träden väljs arter som förekommer i området så som tall och björk.



Vy över Olaus Magnus plan (Landskapslaget, 2024).

Olaus Magnus plan utvecklas till en urban plats med grön karaktär (**TORG**). Vistelseytan ligger något ovan gatan men inramad av grönska - detta skapar skydd samtidigt som omgivningen är överblickbar. Kopplingen mellan byggnadernas verksamheter och den nya torgytan stärks för att gynna aktiveringen av torget.



Utsnitt ur illustraionsplanen över torget (Landskapslaget, 2024).

Parkmarken längs med Hammarbybacken utformas med grund i att återspegla den naturliga grönskan men ska inte uppmuntra till längre vistelse. Hammarbybacken är sekundärled för farligt gods och stadigvarande vistelse ska inte uppmuntras inom 25 meter från gatan. Det innebär att obebyggda områden inom 25 meter från Hammarbybacken inte får förses med sittbänkar, lekplatser eller dylikt.



Röd linje illustrerar 25 meter från gatan. (Landskapslaget, 2024).

Tryckstegringsstation

I den norra delen av planområdet medges en teknisk anläggning i form av en tryckstegringsstation (**E1**), belägen vid korsningen mellan Olaus Magnus väg och Hammarbybacken.

Tryckstegringsstationen är en befintlig anläggning.

Tryckstegringsstationen föreslås kläs med en kallmur av granit. En likadan mur uppförs på den norra sidan om gatan och avgränsar Forsskålgatans vändplats från gång- och cykelbanan.

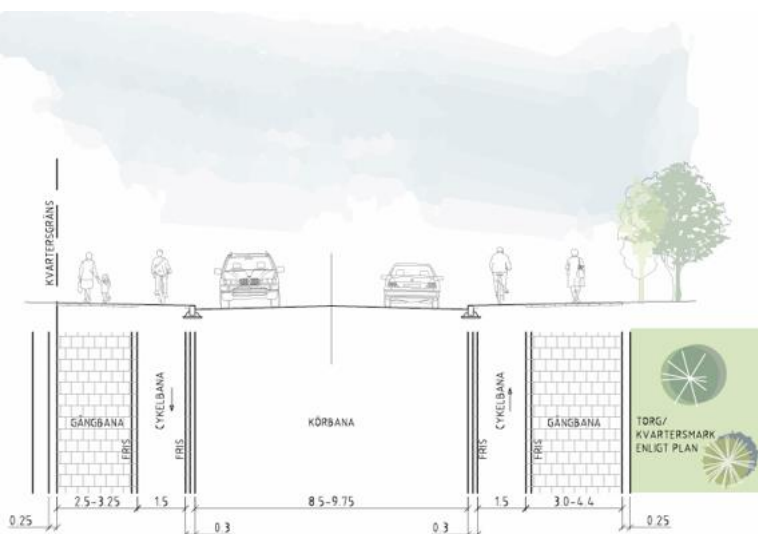


Ursnitt ur illustrationsplan för befintlig tryckstegringsstation (Landskapslaget, 2024).

Gator och trafik

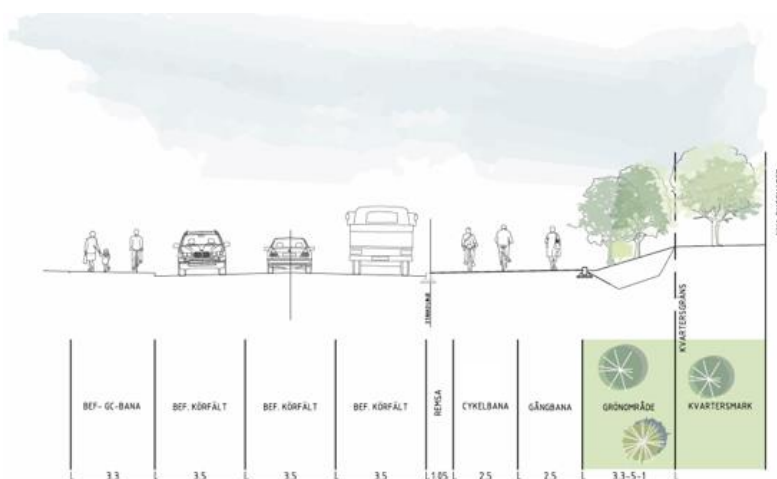
Gatunät

Hammarbybacken påverkas inte i någon större utsträckning av planförslaget. Längs Olaus Magnus väg förändras sträckningen förbi torget, Olaus Magnus plan, där gatan får en mer större kurvradie. Palandergatan förskjuts mot öster för att möjliggöra förgårdsmark mot den nya bebyggelsen väster om Palandergatan. Angöringen mot Olaus Magnus väg från Palandergatan placeras så att den befintliga uteserveringen kan vara kvar.



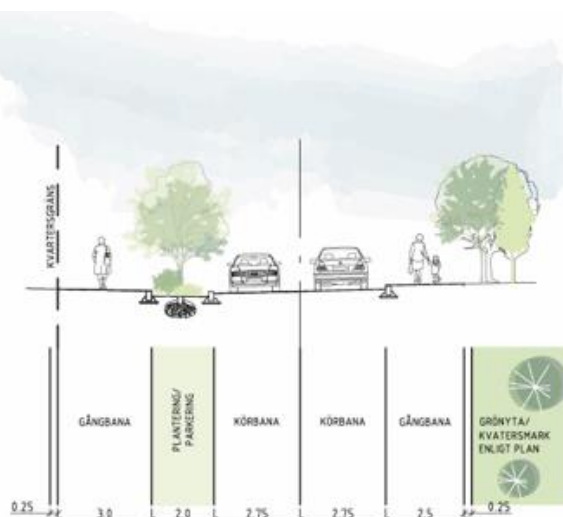
Olaus Magnus väg, mot öster (Landskapslaget, 2024).

Olaus Magnus väg utformas som ett stadsstråk, till för både Hammarbyhöjden och Björkhagen. Gatan får gång- och cykelbanor på vardera sida, cykelbanan utformas enkelriktad. Hammarbybacken bibehåller sin karaktär men utökas med cykelbana, på den östra sidan av vägen, mot den nya bebyggelsen.

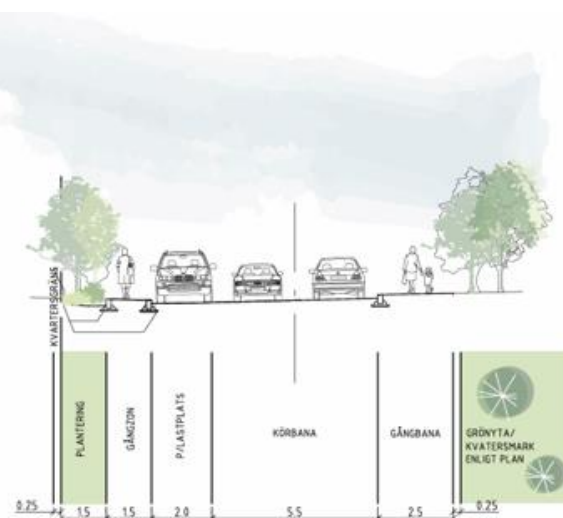


Hammarbybacken, mot norr (Landskapslaget, 2024).

Palandergatan förses ömsom med trädplanteringar och ömsom med parkeringsplatser. Gångbanorna är 2,5 meter breda på båda sidorna av vägen.

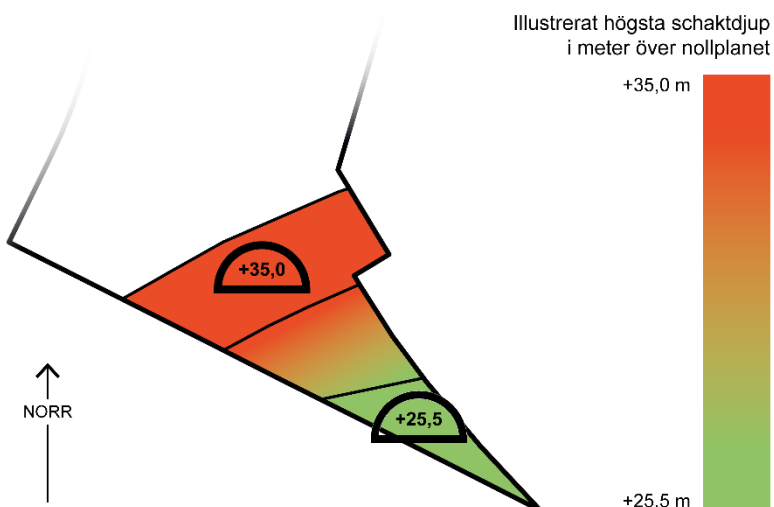


Norra delen av Palandergatan, mot norr (Landskapslaget, 2024).



Södra delen av Palandergatan, mot norr (Landskapslaget, 2024).

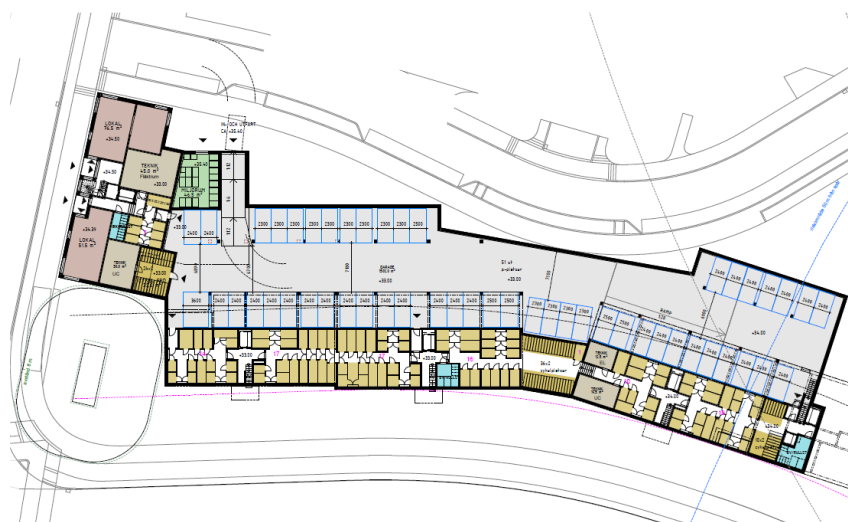
Under en del av planområdet, i sydöst, passerar även Södra länken i tunnel med skyddszon (**GENOMFART**). Ovan detta sätts en lägsta schaktdjupsbestämmelse för att säkerställa att anläggningen inte ska påverkas av ovan bebyggelse (**schaktdjup**).



*Illustrerat högsta schaktdjup i meter över nollplanet
(Stadsbyggnadskontoret).*

Biltrafik och parkering

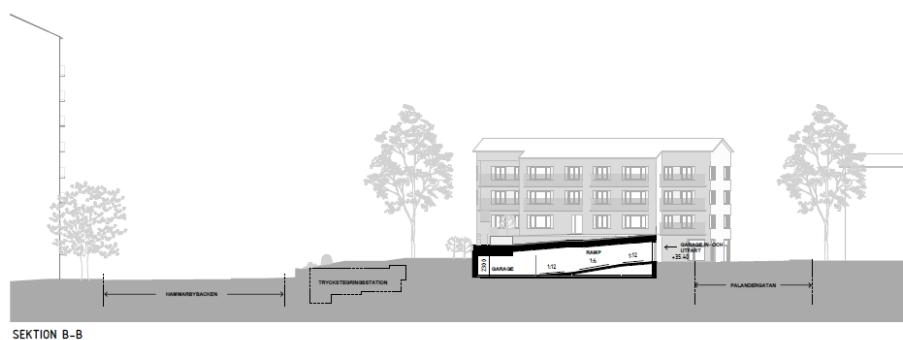
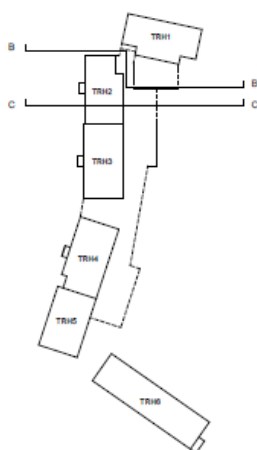
Bilparkering löses inom kvartersmarken i parkeringsgarage som nås via Palandergatan. Kantstensparkerings för angöring tillåts. Mobilitetsåtgärder för sänkt parkeringstal grundas i "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal". Vid bygglovsprövning gäller de aktuella riktlinjerna för parkering och mobilitet för utformningen av området.



*Parkeringsgarage under delar av bebyggelsen och gården.
Garageinfart vid röd pil (Aix arkitekter 2024).*

Rådande riktlinjer med tillämpning av mobilitetsåtgärder motsvarande medelnivå medför ett parkeringstal på 0,34 platser per lägenhet. Detta resulterar i 52 parkeringsplatser vilka förläggs i garage.

De mobilitetsåtgärder som krävs för att nå upp till medelnivån innefattar bland annat ett parkeringstal för cykel på 3,0 platser vilket innebär totalt 350 platser för cykel. 250 av dessa cykelparkeringar förläggs i garage och i andra dedikerade utrymmen i bebyggelsen och de resterande 100 platserna på gården. Det behöver även tillhandahållas två bilpoolsparkeringar för att uppnå denna nivå. Dessa förläggs utomhus, längs Palandergatan i planens sydöstra del.



*Sektioner genom föreslagen bebyggelsen. Sektionslinjer till vänster. Övre: Nedfart till garage
Nedre: Garage och genomskärning av trapphus 2 (Aix Arkitekter, 2023).*

Gång- och cykeltrafik

Planen möjliggör en gång- och cykelbana mot söder längs tunnelbanespåret. Kopplingen ska underlätta gång- och cykelrörelser genom planområdet i öst-västlig riktning. Gång- och cykelkopplingar längs Hammarbybacken breddas. Separata cykelvägar i vardera riktningen planeras längs med Olaus Magnus väg för att utöka säkerheten.



Ursnitt ur illustrationsplan av södra stråket (Landskapslaget, 2024).

Kollektivtrafik

Hammarbybacken och Olaus Magnus väg utformas för att fortsatt inrymma busstrafik. Gatumiljön som trafikeras med buss är utformat enligt RiBuss och utrymme är kontrollerat med körspår för boggiebuss.

Tillgänglighet

Bebyggelsen nås tillgängligt till fots och med bil från Palandergatan och Olaus Magnus väg. Parkeringsplatser till rörelsehindrade tillhandahålls i garage. Det sydligaste huset mot tunnelbanespåret nås tillgängligt via intilliggande byggnads trapphus. Den sista biten, från det intilliggande huset är förlagd utomhus, under skärmtak. Mot Hammarbybacken har den nya bebyggelsen tre entréer som är försedda med trapp, dessa är inte tillgängliga. Leveranser till byggnaden vid Olaus Magnus väg görs via Palandergatan, där det finns en lastplats. Angöring för verksamheter till bebyggelsen mot Olaus Magnus väg sker via Palandergatan.



Illustration som visar hur man som boende kan ta sig tillgängligt till alla trapphus (Aix arkitekter, 2024).

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintlig tryckstegringsstation vid Olaus Magnus väg bevaras **(E1)**. Genomförande av detaljplanen föranleder omläggning av ledningsnätet vilket ingår i systemhandling för ledningar. Området kopplas på det kommunala nätet för vatten och avlopp.

El/Tele

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till el-/teleledningar i området. I planområdets sydöstra del möjliggörs för etablering av en elnätstation (**E3**). Längs med Hammarbybacken, i södra delen av planområdet bekräftas befintlig telestation och medges användning teknisk anläggning (**E2**).

Energiförsörjning

Det finns möjlighet för ny bebyggelse att anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningsstråk går över fastigheten och behöver ledas om vid genomförande av planen.

Avfallshantering

Avfallshantering löses genom sopkasuner öster om kvarteret, inom kvartersmark. Miljörum och förpackningsinsamling placeras mot den öppna gården i anslutning till byggnaden mot Olaus Magnus väg. Hämtläge för sopbil ordnas längs Palandergatan.

Räddningstjänst

Bebyggelsen ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR. Räddningstjänst kan ta sig fram till samtliga bostadsentréer via allmänna gator eller kvartersgator. Bostäder planeras för TR2-trapphus där lägenhetsplaceringen kräver det om annan lösning inte finns. Brandskyddslaget (2023) har tagit fram ett PM som redogör för grundläggande förutsättningar kring utformningen av planerad bebyggelse avseende brand- och utrymnings säkerhet samt räddningstjänstens insatsmöjligheter.

Framkomligheten för räddningstjänst med flera till de nya kvarteren beräknas inte påverkas vid ett 100-årsregn. Planförslaget påverka inte heller framkomlighet till den befintliga bebyggelsen negativt.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

Påverkan på riksintressen

Södra länken, riksintresse för kommunikation
Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att väg 75, Södra Länken inte påverkas negativt av planförslaget vilket påvisas i det utredningsmaterial som tagits fram i samband med planens framtagande.

Planerad byggnation ovan ramp 411 kommer att medföra bergschaktning ner till 3–4 meter från bergytan. Bergteckningen blir drygt 15 meter över tunneln efter bergschaktning genom sprängning. Lägsta nivåer för schaktning och borrhning är reglerat i plankartan för att skydda Trafikverkets anläggningar. Avtal och kontrollprogram mellan Trafikverket och Exploateringskontoret samt byggherren ska tecknas innan genomförandet för att säkerställa att anläggningarna inte påverkas negativt under genomförandeskedet.

Naturmiljö

Av naturvärdesinventering (Calluna AB, 2021) samt en kompletterande naturvärdesinventering och förstudie artskydd, (Calluna AB, 2024), konstateras att det aktuella inventeringsområdet inte hyser några av de högre naturvärdena. Bedömningen är att negativ påverkan på artskydd av fåglar inte når en sådan grad av störning på fågelarternas populationsnivåer att det medför behov av att genomföra skyddsåtgärder.

Planens genomförande innebär att stora delar av befintlig vegetation på kvartersmark försvinner och ersätts med nya planteringar runt bebyggelsen. Återplantering av naturligt förekommande träd och buskar som bär frukt i solbelysta lägen är exempel på åtgärder som vidtas vid genomförandet av planen. Nya trädplanteringar kan bestå av tall, ek, sälg och björk. På allmän platsmark är det flera befintliga träd som kan bevaras och sparas vilket är positivt för naturmiljön.

I stadens projekt ingår även så kallad grönytekomensation. Det innebär att medel avsetts för att kompensera för de värden som tas i anspråk för exploatering på stadens mark. Exploateringskontoret planerar åtgärdsförslag tillsammans med miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen. Kompensationsåtgärderna inom projektet kommer att innefatta att stärka tallbeståndet samt att skapa bättre solbelyst öppen

”ängsmark” och sandmiljöer i närområdet.

Naturvärdesinventering har visat att området utmed tunnelbanans spårområde, mellan Skärmarbrink och Hammarbyhöjdens tunnelbanestation är ett svagt spridningssamband för barrskog. Samma område bedöms vara lämpligt för satsning på ängsvegetation. Åtgärderna syftar till att gynna både fåglar, pollinatörer och blommande örter och buskar. Ängsmark kan komma att åstadkommas genom att magra ut mark/byta jord och så in ängsfrön eller pluggplantor. Åtgärderna kommer att studeras ytterligare i samband med kommande detaljprojektering.

Miljökvalitetsnormer för vatten

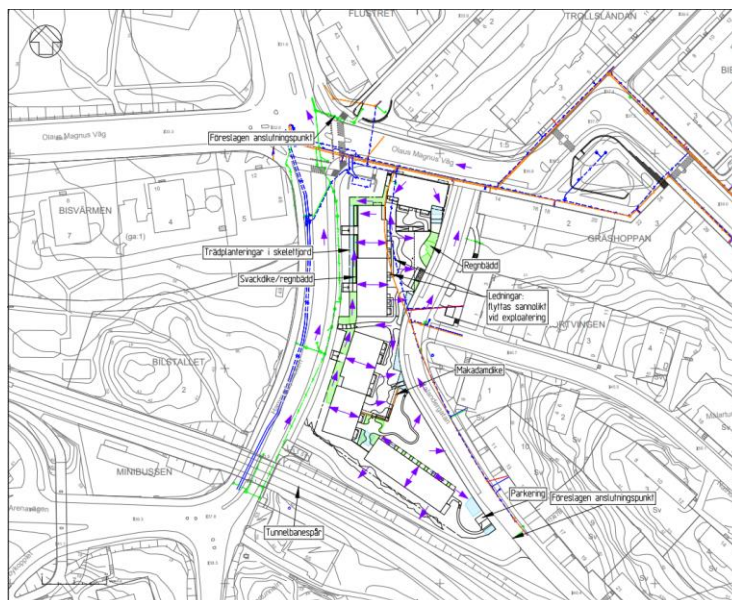
Totalt sett bedöms inte exploateringen påverka möjlighet för Strömmen att uppnå satta miljökvalitetsnormer negativt. I samband med planen kommer dagvattnet ansluta till separat ledning vilket bidrar till mindre belastning på ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvattenutredningen för kvartersmark (Norconsult 2021, reviderad 2023) och allmän platsmark (Ramboll, 2021 rev 2024) visar på möjligheter att fördröja och rena dagvatten inom planområdet efter exploatering i enlighet med Stockholms stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Fördröjning föreslås i Palandergatan, planerad gång- och cykelväg i söder samt vid några av de olika platsbildningarna inom planområdet. I Palandergatan är gatusektionen trång och rening- och fördröjning föreslås ske i skelettjord med ytligt intag. Dagvatten från planerad gång- och cykelväg i planområdets södra del föreslås omhändertas i kringliggande grönyta. Dagvatten från torgytor och platsbildningar inom området omhändertas i skelettjordsbäddar med trädplantering innan anslutning till ledningsnät.

För de framtida hårdgjorda ytorna inom kvartersmarken föreslås rening i skelettjordar, växtbäddar och makadamdiken (Norconsult, 2023).



Vatten från ledningsnätet renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Om föreslagna reningsåtgärder tillämpas möjliggör förslaget att varken föroreningskoncentrationerna eller föroreningsmängderna i dagvattnet beräknas öka jämfört med befintlig situation.

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

Kvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag.

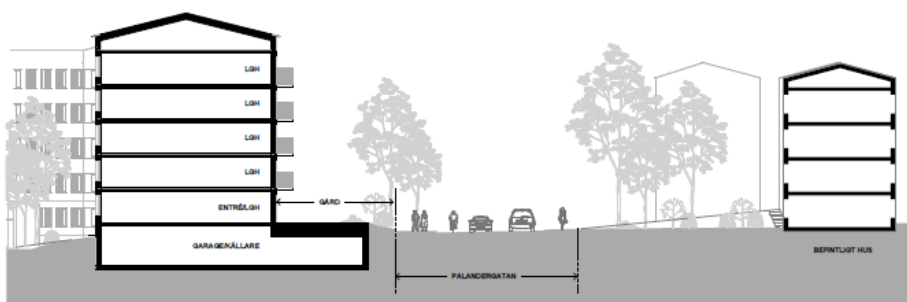
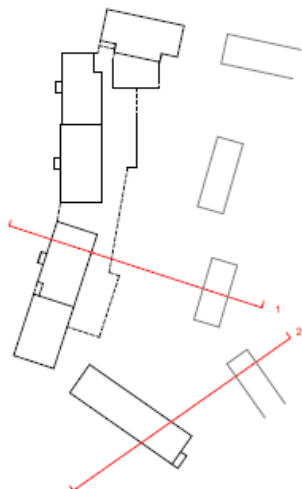
Landskapsbild och stadsbild

Förslaget skapar en ny årsring som kopplar samman punkthus om tio våningar mot väster från 1940-talet till Hammarbyhöjdens tre- till fyra våningsskala från 1930-talet.

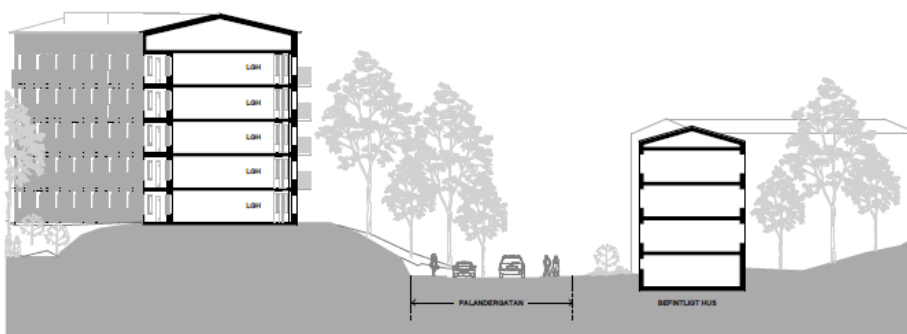
Bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot Hammarbybacken vilket ger ekologiska, temperaturreglerande och bullerdämpande funktioner. Aktiva bottenvåningar längs Olaus Magnus väg levandegör gaturummet och bidrar till trygghet och variation i staden. Mellan husen ges möjlighet till insikt mot gården. Nya rörelsemönster skapas då en ny gång- och cykelkoppling medges söder om området. Längs med Palandergatans nya sträckning ökar tillgängligheten och säkerheten med separat gång- och cykelväg.

Kiosken längs Olaus Magnus väg och urinoaren i korsningen mellan Olaus Magnus väg och Hammarbybacken försvinner i och med planens genomförande. Uteserveringen i befintlig byggnad i korsningen Olaus Magnus väg med Palandergatan påverkas inte av planförslaget och får möjlighet att vara kvar.

Höjderna på bebyggelsen är anpassade mot angränsande bebyggelse och de bullerdämpande effekterna är positiva för befintlig bebyggelse.



SEKTION 1



SEKTION 2

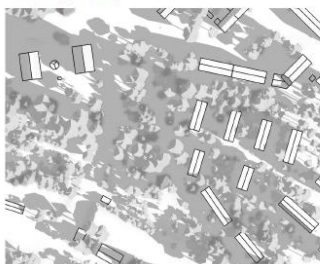
Sektion 1 och 2 illustrerar förhållandet mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Tillkommande bebyggelsen till vänster (Aix Arkitekter, 2024).

Ljusförhållanden och lokalklimat

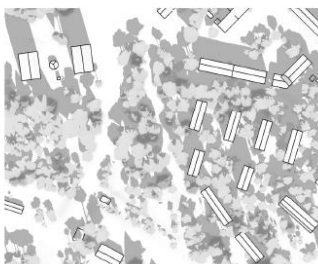
Förslaget innebär att det tillkommer bebyggelse på en plats som tidigare varit vegetationsklädd med grönytor, buskar och större träd. För att undvika skuggpåverkan förläggs bebyggelsen så långt mot Hammarbybacken som möjligt och bebyggelsen mot Olaus Magnus väg görs lägre.

Solstudier har genomförts som visar hur skuggningen från den tillkommande bebyggelsen påverkar området. Studierna har gjorts både med beaktande av befintliga träd och utan. Solstudierna är gjorda för vårdagjämning, den 20 mars och sommarsolstånd, den 20 juni samt är uppdelad på fyra klockslag (kl. 9, 12, 15, 18).

Vårdagjämning



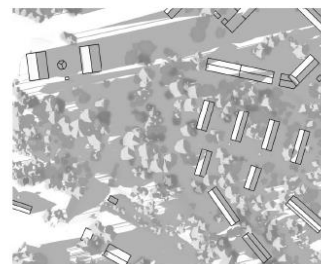
KL 09:00



KL 12:00

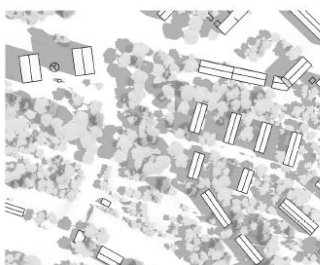


KL 15:00

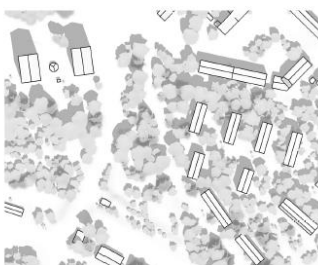


KL 18:00

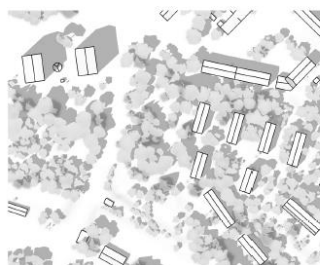
Sommarsolstånd



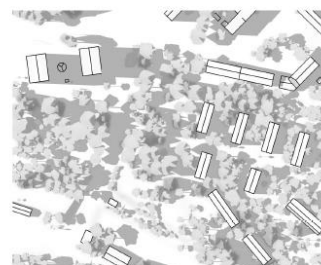
KL 09:00



KL 12:00



KL 15:00



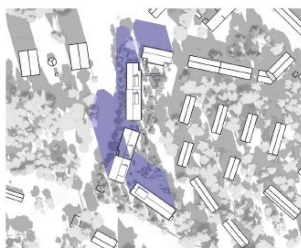
KL 18:00

Solstudie - befintlig situation. Övre raden visar vårdagjämning och nedre raden sommarsolstånd (Aix arkitekter, 2024).

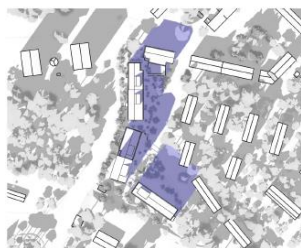
Vårdagjämning



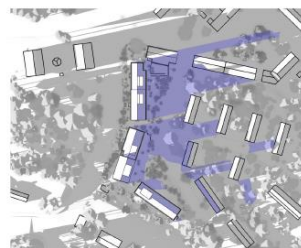
KL 09:00



KL 12:00

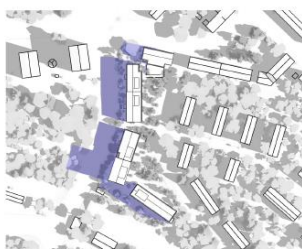


KL 15:00

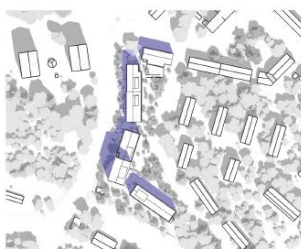


KL 18:00

Sommarsolstånd



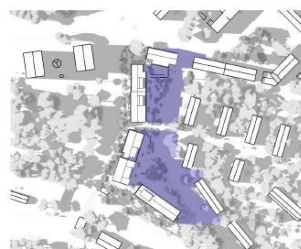
KL 09:00



KL 12:00



KL 15:00



KL 18:00

Solstudie – Med tillkommande bebyggelse. Tillkommande skugga i lila. Övre raden visar vårdagjämning och nedre raden sommarsolstånd (Aix Arkitekter, 2024).

Genomförda solstudier visar att goda ljusförhållanden går att uppnå inom planområdets allmänna platser. Den nya bebyggelsen innebär måttliga försämringar av ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse längs Palandergatan. Det är framförallt Gräshoppan 1, Barkborren 1, Barkborren 10 och Bisvärme 5 som berörs av ökad skuggning under olika delar av dagen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En konsekvensanalys av planförslaget (Nyréns 2023) har tagits fram för att ur ett kulturhistoriskt perspektiv konsekvensbeskriva planförslaget. Förslaget bedöms vara ett acceptabelt sätt att hantera mötet mellan de olika höjdskalorna och typologierna. Den tydliga årsringen från 1930-talet som idag utgörs av Hammarbyhöjdens sammanhållna stadsplan bedöms påverkas negativt framförallt på grund av att mycket av grönskan försvinner. De tillkommande volymerna innebär en stor förändring gentemot nuläget främst längs Hammarbybacken, på grund av att det idag består av växtlighet. Detta innebär att avläsbarheten av ursprungliga stadsplaner delvis kommer att minska. Släppet mellan de nya volymerna mot korsningen Hammarbybacken/Olaus Magnus väg och längs med Hammarbybacken medger en siktlinje på bakomliggande träd och grönsstruktur vilket bedöms vara positivt för upplevelsen av

området. Även förgårdsmarken längs Hammarbybacken innebär en anpassning till den ursprungliga karaktären inom området.

Det bedöms som positivt att förslaget övergripande utgör en tydligt samgestaltad bebyggelsegrupp, med ett delvis eget uttryck. Den värdefulla kulturmiljön, som bland annat utgörs av mötet mellan Hammarbyhöjden och Johanneshov och delar av den omgärdande gröna kransen, bedöms fortsatt kunna upplevas inom och utanför området.

Utförandet av tak, höjder, balkonger, gavelbredd och kulör säkerställs med planbestämmelser för en lämplig anpassning till den omgivande värdefulla kulturmiljön. Släppen mellan byggnaderna säkerställs med placering av byggrätter.

Planförslaget har en påverkan på kulturmiljön genom att platsen bebyggs. Samtidigt medför förslaget att ett nytt sammanhängande kvarter tillskapas.

Störningar och risker

Förorenad mark

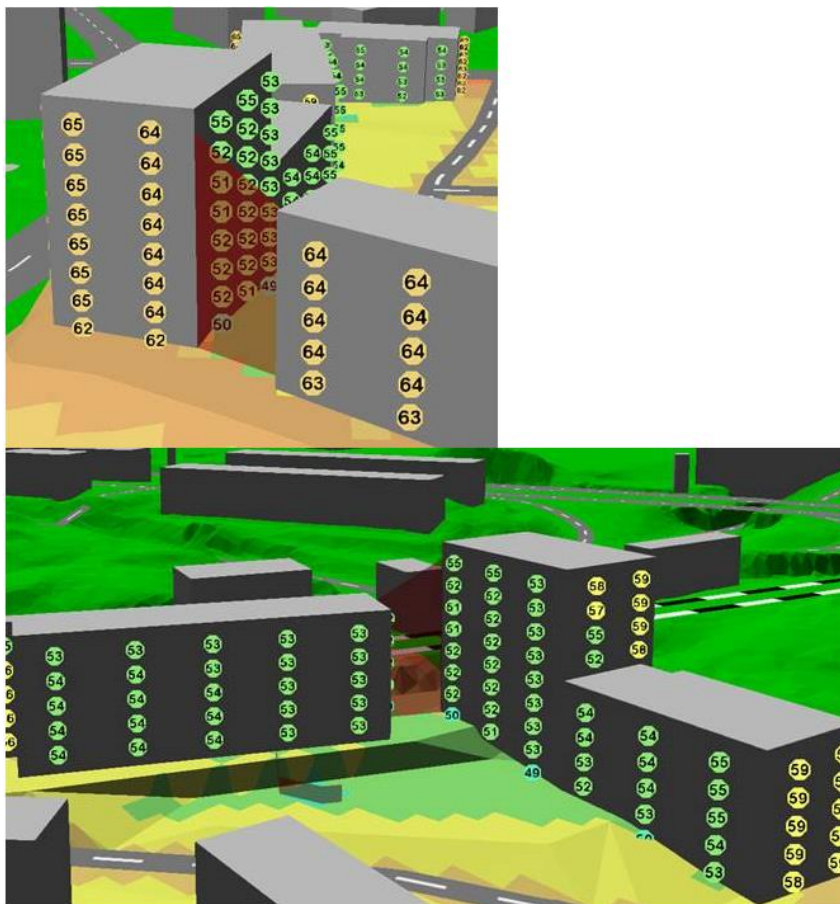
Enligt länsstyrelsen har det historiskt funnits bland annat kemtvättar i anslutning till planområdet. Generellt sett underskrids de riktvärden som bedöms som relevanta för området och ingen omfattande föroreningsförekomst bedöms förekomma i vare sig jord eller porgas. De ämnen som översteg de strängaste tillämpade riktvärdena (KM) var bly, PAH-H och PCB7 i de övre jordlagren (<1 m under markytan).

Påvisade föroreningshalter bedöms inte utgöra ett hinder för ändrad markanvändning till bostadsändamål, förutsatt att potentiella risker med jord uppvisande halter som överskrider riktvärden för respektive markanvändningsscenario hanteras vid en kommande anläggningsentreprenad. Resultaten föranleder inte något behov av en utökad undersökning i detta skede utan eventuella sådana insatser kan anstå till kommande detaljprojektering.

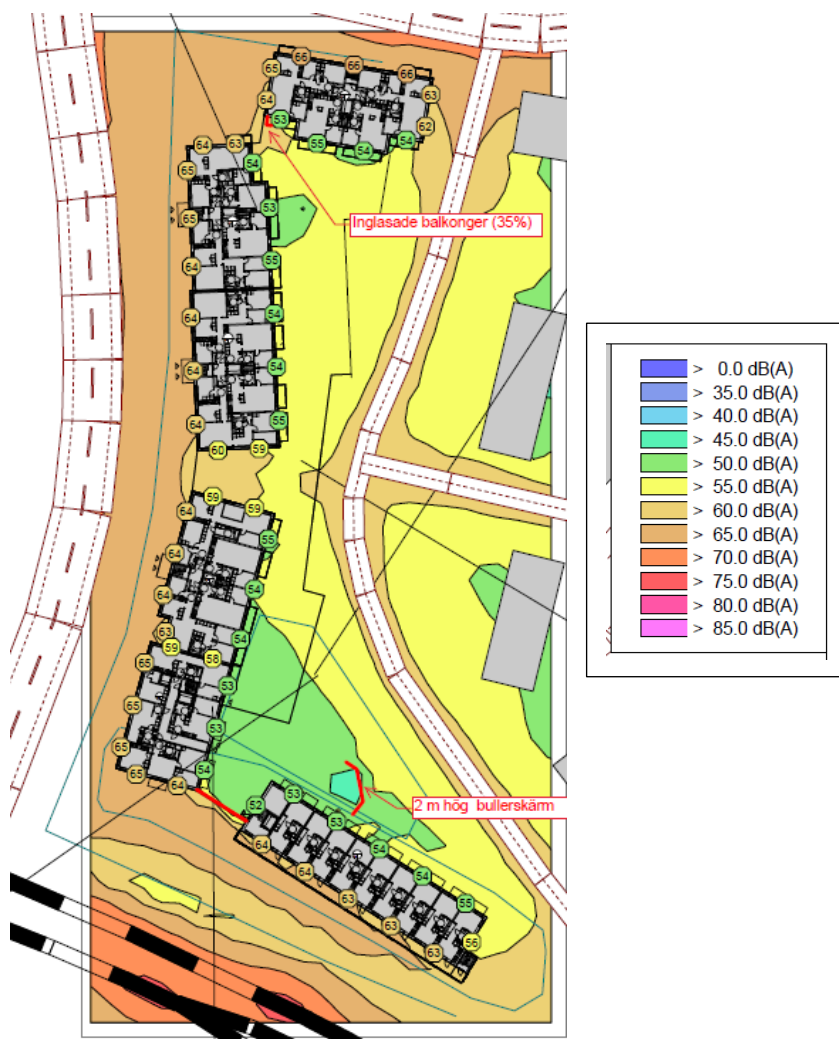
Buller

För att innehålla riktvärdena enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader behöver samtliga lägenheter som är större än 35 kvm och har en sida där den ekvivalenta ljudnivån är högre än 60 dBA planeras så att minst hälften av boningsrummen har en fasad där den ekvivalenta ljudnivån är högst 55 dBA och den maximala ljudnivån är högst 70 dBA. Detta regleras med en planbestämmelse på plankartan.

För att klara av att hantera buller på gården och för att trapphus 5s fasad mot gården ska komma under gällande riktvärden behöver en bullerskärm placeras mellan trapphus 5 och 6. Höjden på bullerskyddet ska anpassas till byggnadernas höjd så att ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot gård understiger 55 dBA samt maximal ljudnivå understiger 70 dBA.



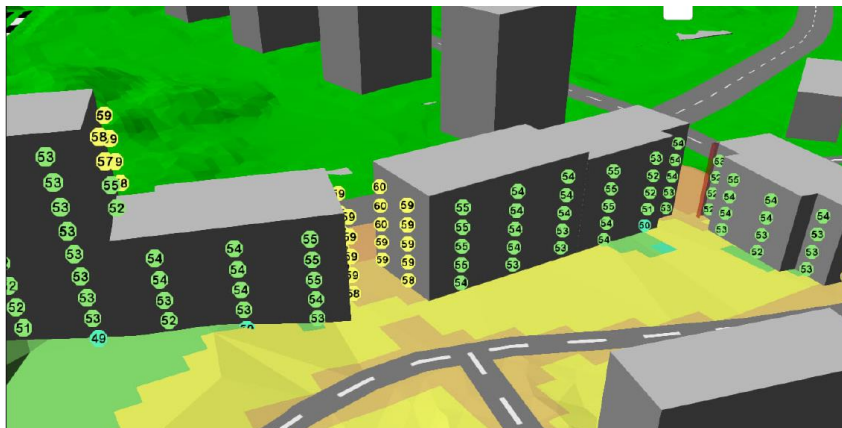
Exempel på utformning av bullerskärm (ACAD, 2024).



Ekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik (ACAD, 2023).

De balkonger som föreslås uppföras för trapphus 1 mot gården, och som även vetter mot Hammarbybacken, behöver glasas in 35% för att innehålla ekvivalent ljudnivå 55 dBA, vilket regleras med en bestämmelse på plankartan. För att klara riktvärdet på gemensam uteplats, där ljudnivån inte bör överstiga ekvivalenta ljudnivån 50 dBA eller maximala ljudnivån 70 dBA, krävs bullerdämpande skärmar på gård. Skärmarna är 2 meter höga i beräkningsexemplet som ingår i bullerutredningen. Med skärmarna skapas två större ytor där riktvärdena innehålls. Skärmarna kan utformas på andra sätt genom utformning av gård eller integrering i eventuella komplementbyggnader.

Lägenheter större än 35 kvadratmeter kommer ha tillgång till privat uteplats/balkong. Samtliga ekvivalenta ljudnivåer är 55 dBA eller lägre och maximala ljudnivåer överstiger inte 70 dBA.



Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik. Med bullerdämpande åtgärder (ACAD, 2024).

Genom planlösningar med tillgång till dämpad sida och en skyddad gård uppfylls riktvärden för de planerade bostäderna, privat uteplats och tillhörande gårdsmiljö. För de befintliga husen på Palandergatan och Nathorstvägen kommer den nya bebyggelsen ge en bullerskärmande effekt på både hus och gårdssytor, med lägre trafikbullernivåer som följd.



Exempel på planlösningar för delar av bebyggelsen närmast Hammarbybacken och spåret. Norr till vänster i bild (Aix arkitekter, 2023).

Maximal ljudnivå på fasad från spårtrafik på den närmaste byggnaden till spåret beräknas vara som högst 77 dBA. En del kurvskrik förekommer när tunnelbanan passerar från järnvägskurvor som kan ge upphov till högre ljudnivåer. Kurvskrik har inte tagits med i bräkningarna, detta enligt anvisning från Trafikförvaltningen. Trafikförvaltningen har ansvaret att underhålla spåret. Spårskrik ska beaktas vid planering av uteplatser till bostäder samt fasaddimensionering. I utredningen beräknas och redovisas ljudnivåer separat för buller från järnväg samt buller från vägnätet.

Planområdet ligger nära en tunnelbanestation. Högtalarutrop och buller från underhållsarbeten, exempelvis i samband med grus-, snöröjning och klottersanering, kommer att förekomma. Buller från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kommer också att förekomma. Dessa bullerstörningar uppstår vanligen nattetid då vissa underhållsarbeten måste utföras under trafikfri tid. Det går dessutom inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik. Buller från spårunderhåll framgår inte i planens trafikbullerutredning utan behandlar endast buller från spårfordon i ordinarie linjetrafik.

Vibrationer och stomljud

Utredningar såsom markteknisk undersökningsrapport och PM Bergteknik (Structor, 2023) bekräftar att bergarten är lämpad för grundläggning av aktuell bebyggelse. Speciella restriktioner finns 10–15 meter från Trafikverkets tunnelsystem.

Vibrationsgränsvärden finns och eventuellt överskridande av gränsvärdet innebär omedelbart stopp av sprängningsarbetena och Trafikverket skall informeras. Trafikverket utreder graden av påverkan på tunnlarna och tar beslut om besiktning av bergtunnlar och takelement måste utföras.

Vibrationsutredning (ACAD, 2023) visar att det inte föreligger någon risk för komfortstörande kännbara vibrationer om byggnader grundläggs på berg. Den primära källan för stomljud har antagits vara tunnelbanans spår och näraliggande växlar. Planerad bebyggelse har goda förutsättningar att innehålla gällande kraven för stomljud. Det finns även en mindre risk att vibrationer uppstår under begränsade tider från den tryckstegringsstation som SVOA har i området.

Planbestämmelser som regleras vibration och stomljud på plankartan:

- Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivå i byggnader inte överstiger 0,4 mm/sek.

- Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i boningsrum ej överskrider 32 dBA FAST.

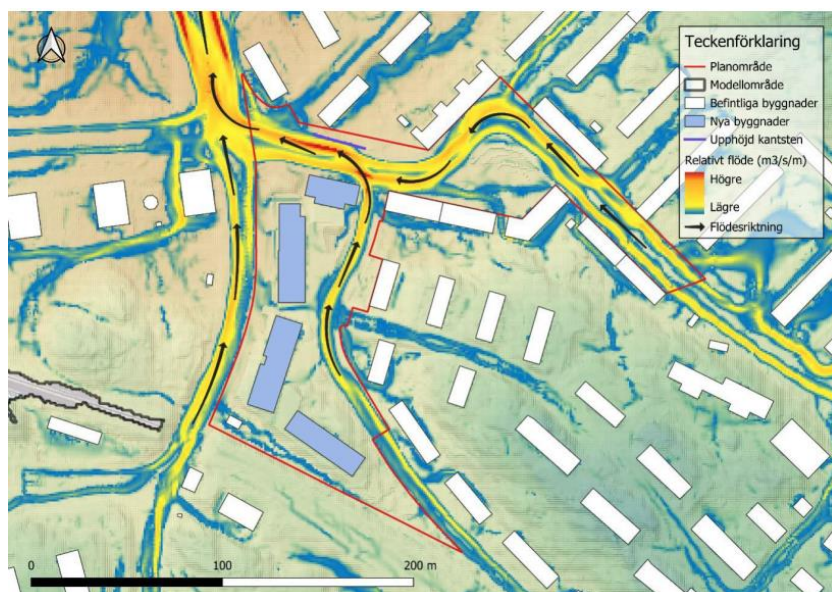
Översvämningsrisker

Palandergatan fungerar även fortsättningsvis som en skyfallsväg vid höga flöden. Kvartersmarken höjdsätts med lutning mot Hammarbybacken och Palandergatan och regleras på plankartan. Södra delen har en naturlig lutning mot Palandergatan då bebyggelsen där förläggs på berg. Höjdsättningen vid ny garageinfart i den norra delen av Palandergatan höjdsätts med marginal mot gatans nivå för att undvika att vatten dämmer in mot denna vid höga flöden i korsningen med Olaus Magnus väg.

Vid extrem nederbörd förväntas dagvattenssystemet inte ha kapacitet att avleda allt dagvatten. För att inte förvärpa den befintliga situationen efter exploatering föreslås att en upphöjd kantsten (minst 10 cm hög) placeras i bakkant av gångbanan längs Magnus Olaus väg för att förhindra att vatten från Palandergatan flödar till lågpunkten. Kantstenen gör att flödesvägen ändrar riktning. Där Olaus Magnus väg gör en tvär sväng, vid Olaus Magnus plan finns också risk, enligt skyfallsmodelleringen för höga flöden mot befintlig byggnad. För att undvika ett sådant scenario ska höjdsättningen på gatan regleras så att vattnet följer gatans sträckning och inte påverkar befintlig byggnad negativt. I övrigt följer flödesvägarna Hammarbybacken, Palandergatan samt Magnus Olaus väg. Vid korsningen Palandergatan/Olaus Magnus väg genar, enligt skyfallsmodellen vattnet över trottoaren upp mot fasaden på framtida byggnad. För att undvika att vatten rinner in i byggnaden från Palandergatan regleras plankartan med en bestämmelse på plankartan (**m4**) att entréer inte får placeras på kortsidan av byggnaden, mot Palandergatan (Ramboll 2023).



Maximalt flöde inom planområdet i samband med 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 vid framtida situation utan åtgärd (Ramboll 2023).



Maximalt flöde inom planområdet i samband med 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 vid framtida situation med åtgärd (Ramboll 2023).

I norra hörnet av plankartan, vid korsningen Hammarbybacken och Olaus Magnus väg ligger en befintlig tryckstegringsstation (**E1**) som ligger upphöjd och riskerar inte att svämma över. I sydvästra delen av planområdet ligger en befintlig telestation (**E2**) intill Hammarbyvägen. Där kan vatten förekomma vid skyfall. I den sydöstra delen av planområdet planeras en elnätstation (**E3**). Höjdsättningen av den regleras på plankartan

för att säkerställa skydd mot översvämning om vattnet från vägarna breddar.

Farligt gods

Det aktuella planområdet ligger utmed Hammarbybacken som är klassad som en sekundär transportled för farligt gods. Transporter på vägen utgörs huvudsakligen av transporter med styckegods till verksamheter i området eller tankbilar som leds om vid avstängning av Södra Länken. Andra riskkällor i området utgörs av Södra Länkens avfartsramp mot Nynäsvägen samt tunnelbanans gröna linje. Dessa bedöms inte ha någon påverkan på risknivån inom planområdet.

I riskanalys (Brandskyddslaget, 2023) har det genomförts en fördjupad analys av transporter med farligt gods på vägen då risknivån från Hammarbybacken inte kunnat uteslutas samt att det planerade avståndet till vägen endast är 13 meter. Den fördjupade analysen omfattar beräkning av individrisk och samhällsrisk. Resultatet av beräkningarna visar att risknivån är acceptabel. Med hänsyn till att avsteg görs från länsstyrelsens riktlinjer om skyddsavstånd till bostäder föreslås ett antal säkerhetshöjande åtgärder. Förutsatt att redovisade åtgärder genomförs är bedömningen att risknivån inom området blir acceptabel och kan genomföras utan att människor utsätts för oacceptabla risker.

Åtgärderna är som regleras i plankartan är att fasader mot Hammarbybacken ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30 (enligt Boverkets byggregler, BBR). Fönster och glaspartier mot Hammarbybacken ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30 (enligt Boverkets byggregler BBR). Fönster tillåts vara öppningsbara (**m1**). Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse som vetter mot Hammarbybacken ska det finnas minst en utrymningsväg som mynnar bort från Hammarbybacken (**m2**). Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot gården (**m3**). Obebyggda områden inom 25 meters avstånd från Hammarbybacken ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att de risker som är associerade med projektet är godtagbara inom det aktuella planområdet med avseende på närheten till Hammarbybacken och dess klassificering som en sekundär transportled för farligt gods. Den fördjupade analysen av transporter med farligt gods på vägen, tillsammans med de föreslagna säkerhetshöjande åtgärderna och kraven på byggmaterial och utformning av fasader

och fönster, gör att föreslagen bebyggelse anses säker. Så länge de föreslagna åtgärderna implementeras, bedöms att området kan utvecklas utan att utsätta människor för oacceptabla risker.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms vara positiv ur ett barnperspektiv då området blir mindre bullerutsatt och en omvandling av ett icke-tillgängligt bergsområde till ett fysiskt integrerat och blandat kvarter. Det bedöms positivt att Olaus Magnus plan upprustas. Gång och cykelvägar längs med Hammarbybacken och Olaus Magnus väg breddas och separeras från biltrafik vilket ökar trafiksäkerheten för barn.

Jämställdhet

Förslaget tillskapar tydliga gaturum och gårdar som bedöms ha goda förutsättningar för jämlikhet. Allmänna platser som parker och torg utformas med ett varierat innehåll med hänsyn till olika gruppers önskemål och behov.

Trygghet

Lokaler i bottenvåning kan vidare bidra till att öka den upplevda tryggheten. Även tillgängligheten i området som idag är kuperat, bedöms öka genom föreslagen exploatering.

Kvarteret bidrar till att området kan upplevas tryggare samt stadsstråket längs Olaus Magnus väg med publika lokaler stärks.

Genomförande

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

- **Samråd:** 7 december 2021 – 31 januari 2022
- **Ställningstagande efter samråd SBN:** oktober 2022
- **Beslut om granskning SBN:** november 2023
- **Granskning:** 13 mars – 16 april 2024
- **Antagande SBN:** augusti 2024

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggherren ansvarar för att erforderliga åtgärder genomförs inom kvartersmarken. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark som gator, park och naturområden genom berörda förvaltningar.

Avtal

Staden och JM AB har tecknat markanvisningsavtal 2020-09-28 och tilläggsavtal 2022-01-20. Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggherren innan detaljplanen antas.

Den planerade exploateringen ligger nära en tunnelbaneanläggning. För tunnelbanan finns restriktioner på vibrationer alstrade av till exempel sprängning. Den planerade exploateringen ska utföras i enlighet med Trafikförvaltningens föreskrifter. Ett genomförandeavtal avses tecknas mellan trafikförvaltningen (Region Stockholm) och exploatören där förutsättningar för arbetenas utförande regleras.

I planområdets södra del planeras ett nytt bostadshus som delvis ligger ovanpå en ramptunnel som tillhör Södra länken (väg 75). Beroende på genomförandeåtgärdernas slag kan upprättande av bevaknings- och/eller genomförandeavtal med Trafikverket att krävas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner upphör att gälla inom planområdet. För området gäller flera olika stadsplaner, detaljplaner och tilläggplaner med olika ändamål.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

Gällande planer för området är

- Pl 1017 från 1931
- Pl 1718 från 1936
- Pl 1896 från 1937
- Pl 2265 från 1939
- Pl 2279 från 1939
- Pl 2302 från 1939
- Pl 2374 från 1940
- Pl 2868 från 1944
- Pl 4283 från 1957
- Dp 89111 från 1991
- Dp 95144 från 1996
- TDp 93024 från 1996
- TDp 95003 från 1998

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen kommer att innebära att mark överförs från Hammarbyhöjden 1:1 till Cikadan 1. Figuren nedan illustrerar de fastighetskonsekvenser som blir aktuella. Blått område ska överföras från Hammarbyhöjden 1:1 till Cikadan 1. Gulmarkerat område ska överföras från fastigheten Cikadan 1 till Hammarbyhöjden 1:1. Skrafferat område är område för befintlig ledningsrätt. Nybildade rättigheter bedöms kunna nyttjas utan att påverka befintlig ledningsrätt.



Kartbild med fastighetskonsekvenser. Det blå området är kvartersmark för den blivande bostadsfastigheten. Rättigheter är skrafferade med grönt (Stadsbyggnadskontoret).

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplanen berör fastigheterna Cikadan 1, Hammarbyhöjden 1:1, Hammarbyhöjden 1:5 samt Enskede gård 1:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad.

Inom Hammarbyhöjden 1:1 finns en befintlig telestation som ägs av TeliaSonera och en tryckstegringsstation som tillhör SVOA. Stationerna bekräftas i planen. För att tillgodose elförsörjning till de nya husen innehåller detaljplanen yta och byggrätt åt ytterligare en teknisk anläggning, avsedd för ny elnätstation.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder (**B**), bostäder med verksamhet i bottenvåning (**C1**) och teknisk anläggning (**E**) på kvartersmark. Inom den allmänna

platsen regleras användningen med planbestämmelse **GATA**, **GENOMFART**, **TORG** och **PARK**.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmåteriförrättning.

Planförslaget medger att en eller flera fastigheter för kvartersändamål nybildas genom avstyckning eller ombildas genom fastighetsreglering.

Planförslaget möjliggör även 3D-fastighetsbildning av Södra länkens tunnlar. Södra länken urholkar såväl blivande kvartersmark som allmän platsmark.

Rättigheter

Servitut

Inga inskrivna servitut finns inom planområdet. Planförslaget innebär inga omedelbara behov av inrättande av nya servitut. Fastighetsbildning kan dock alltid innebära att nya servitut behöver inrättas.

Ledningsrätter

TeliaSonera Sverige AB har två ledningsrätter för telestation m.m. som belastar fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Inga markreservat för allmännyttiga ledningar har avsatts i planförslaget.

Ekonomiska frågor

Kvartersmark

Exploatören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken. Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Gatukostnader

Staden ombesörjer och bekostar utbyggnad av allmänna gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Genomförande av exploatering, markförsäljning och marköverlåtelse kommer att regleras i avtal mellan staden och byggherren.

Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen. Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för eventuella gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Anslutning till ledningsnät

Byggherren står för anslutningsavgifter till den blivande fastigheten, så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för miljöskyddsåtgärder kommer att regleras i avtal mellan staden och byggherren.

Grönkompensation

I stadens exploateringsprojekt ingår så kallad grönkompensation. Valet av kompensationsåtgärd ska ske mot bakgrund av förhållandena i det aktuella området. Preliminärt kommer medel användas för att stärka tallbeståndet i närområdet.

Utöver åtgärder inom grönkompensation planeras för nya träd inom upprustade gator och torg. Byggherren tillämpar grönytefaktor på blivande kvartersmark för att säkerställa grönytor i bebyggelseförslaget.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet. Genomförande av detaljplanen föranleder flytt av VA-ledningar. Ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Stockholm Vatten och Avfall har en befintlig tryckstegringsstation vid Olaus Magnus väg.

Tryckstegringsstationen bevaras och användningen bekräftas i plankartan.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele/Fiber

Det finns låg-, mellan och högspänning inom området.

Genomförande av detaljplanen föranleder flytt av kraftkablarna.

Ledningarna förläggs i gångbana i både Palandergatan och Hammarbybacken.

För att klara försörjning till de nya husen behövs en ny nätstation inom planområdet. En nätstation med ett E-område på 10x10 m planeras i planområdets sydöstra del. Nya 0,4kV kablar och skåp behöver placeras i Palandergatan för att försörja den kommande exploateringen.

Befintlig telestation vid Hammarbybacken bevaras och användningen bekräftas i plankartan. Planerade fastigheter får fiberanslutning enligt fastighetsindelning.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget i området. Stockholm Exergi kommer att utföra åtgärdsarbeten i Hammarbybacken innan produktion för detaljplanen drar i gång. Uppföljning kring samordning mellan Stockholm Exergi och andra ledningsägare är viktig för att möjliggöra samtliga omläggningar som krävs. Anslutning till den nya bebyggelsen planeras att dras från Hammarbybacken. Stockholm Exergi har två befintliga DN500 betongkulvertar som av utrymmesskäl flyttas ut i Hammarbybacken.

Gas

Flera gasledningarna påverkas av planerad detaljplan och omläggning sker i både Hammarbybacken och Palandergatan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.