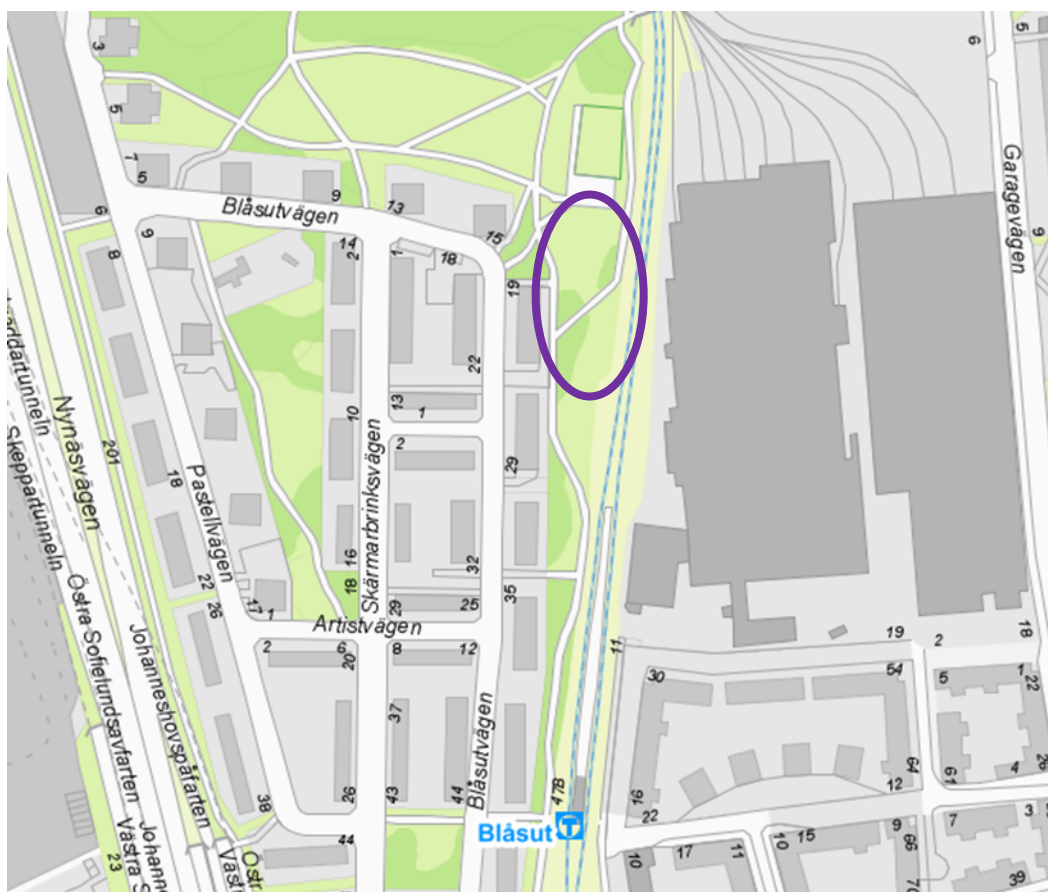


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1, vid Blåsutvägen i stadsdelen Johanneshov, Dp 2021-01396

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken, i stadsdelen Johanneshov. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på ca 60 nya bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter, fördelade på två flerbostadshus. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Planområdet ligger inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vilken ägs av Stockholms stad. Den nya bebyggelsen innebär att befintlig hundrastgård och befintligt utegym behöver lokaliseras till nya platser inom Blåsutparken. En gång- och cykelväg passerar området nära de befintliga bostadshusen och kommer att korsa angoringsvägen till den nya bebyggelsen. Den nya bebyggelsen blir ett nytt arkitektoniskt tillskott i stadsdelen som ska inordna sig och anpassa sig till platsen, gällande skala, placering och uttryck. Bebyggelsens bottenvåning ska vända sig mot parken och det befintliga gång- och cykelstråket genom en sammanhållen bottenvåning med entréer, uteplatser, gemensamma utrymmen och möjlighet till verksamhetslokaler.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken, i stadsdelen Johanneshov. Tillkommande byggnader ska inordna sig på platsen. Tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse gällande skala, placering och uttryck. Syftet är också att säkerställa utformningen av bottenvåningen för att möjliggöra för lokaler och stärka tryggheten mot parken och mot befintligt gång- och cykelstråk. Angöringsgatan ska utformas för att säkerställa säkerheten för fotgängare och cyklister som passerar på gång- och cykelvägen.

Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 60 nya bostäder fördelade på ett punkthus och ett lamellhus. Planen möjliggör för centrumändamål i bottenvåningen för att säkerställa en levande bottenvåning mot parken. Angöring sker via en ny angöringsgata från Blåsutvägen. Bilparkering sker i garage.

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

Start-PM beslut i stadsbyggnadsnämnden 26 maj, 2021

Samråd 26 april – 2 juni, 2022

Granskning 6 september – 3 oktober, 2023

Antagande 14 december, 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Innehåll.....	4
Inledning	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
Medverkande	5
Förutsättningar.....	7
Planförslag.....	16
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning.....	23
Gestaltungsprinciper	24
Konsekvenser.....	28
Störningar och risker.....	31
Ljusförhållanden och lokalklimat	34
Barnkonsekvenser	37
Tidplan	37
Genomförande.....	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner.....	38
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor	40
Tekniska frågor	41
Genomförandetid	42

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

- *Brandskydds-PM* (Ramböll 2023-05-10)
- *Bullerutredning* (Akustikkonsulten, 2023-08-29)
- *Dagvattenutredning* (Afry 2022-01-26, rev 2023-01-11)
- *Miljöteknisk markundersökning* (WSP, 2022-02-11, rev 2023-03-03)
- *Naturvärdesinventering* (Bjerking 2021-12-21)
- *Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, MUR* (Iterio 2022-10-14)

- *PM Geoteknik* (Iterio 2022-10-14)
- *PM Mobilitet* (Svenska bostäder 2023-04-20)
- *Solstudie* (Reflex arkitekter 2023-04-28)
- *Utlåtande påverkan på fåglar och fladdermöss* (Bjerking 2022-11-01)
- *Utredning av elektromagnetiska fält* (WSP 2022-11-09)
- *Utredning av påkörningsrisk* (Ramböll 2022-01-21)

Medverkande

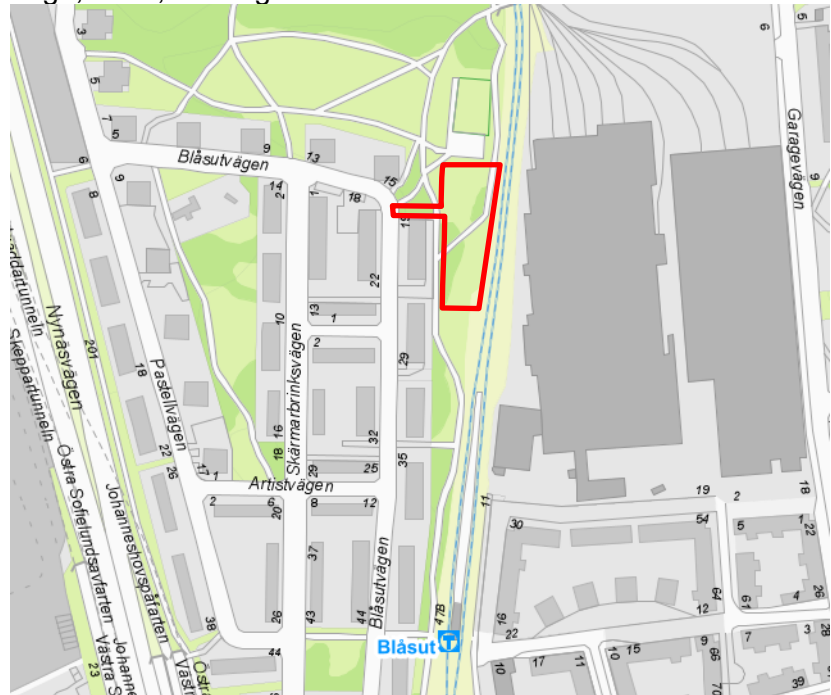
Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av stadsplanerare Mats Jakobsson och plankonsult Karolina Ehrén, Norconsult AB samt karttekniker Gunnar Swahn på Stadsbyggnadskontoret. Vidare har projektledare Britta Josephson, landskapsarkitekt Anita Rogström, miljöplanerare Åsa Fritioff, trafikplanerare Andreas Ristare och byggprojektledare Mimi Alansari från Exploateringskontoret medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken, i stadsdelen Johanneshov. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 60 nya bostäder fördelade på ett punkthus och ett lamellhus. Byggnadsvolymer ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse och arkitekturen ska hålla en hög kvalitet. Bebyggelsens bottenvåning ska vända sig mot parken och det befintliga gång- och cykelstråket genom en sammanhållen bottenvåning med entréer, uteplatser, gemensamma utrymmen och möjlighet till verksamhetslokaler.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden



Detaljplaneområdets ungefärliga läge är markerat med röd linje.

Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms stad. Planområdet är beläget vid Blåsutvägen i direkt anslutning till Blåsutparken i stadsdelen Johanneshov, cirka 300 meter norr om Blåsuts tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och är totalt cirka 4 500 kvadratmeter. Planområdet avgränsas av tunnelbanespåret i öster och befintliga bostadsfastigheter i väster. Norr om planområdet finns Blåsutparken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ingår planområdet i ett område där en omfattande komplettering föreslås. Inom hela området kan det kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås.

Planområdet ligger nära stadsutvecklingsområdet Söderstaden, som omfattar Slakthusområdet, Globenområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen. Det mycket goda kollektivtrafikläget

och de många målpunkterna medför att Söderstaden stärks som en regional tyngdpunkt och som ett nav för idrott, evenemang och nöjen.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Johanneshov som smalhusstad. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

Detaljplan

Gällande detaljplan är Pl 2265 från 1939 och en liten del av Dp 87075 från 1990. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut. Marken är planlagd som park.

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 influensområdet.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2020-12-17 om att anvisa mark med tomträtt för cirka 50 bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Johanneshov till fastighetsbolaget AB Svenska Bostäder.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation



*Planområdet sett norrifrån från Blåsutparken. Foto
Stadsbyggnadskontoret*

Området har idag en parkliknande karaktär med gräsmatta, buskar och lövträd. Inom planområdet finns några större träd.



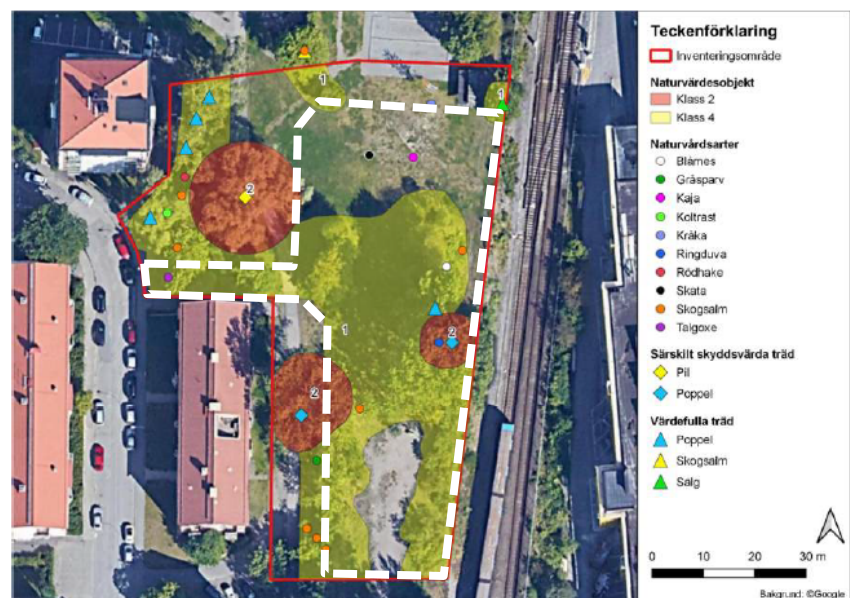
*I de södra delarna av området finns idag en hundrastplats. Foto
Stadsbyggnadskontoret*

Naturvärden

En naturvärdesinventering (Bjerking 2021) har tagits fram för området. Inventeringsområdet är större än planområdet. Inom inventeringsområdet noterades tio naturvårdsarter, vilka främst utgörs av fåglar, både förbiflygande och födosökande. Samtliga fåglar är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Flertalet unga individer av den rödlistade skogsalmen observerades. Nio värdefulla träd har noterats inom inventeringsområdet, varav tre är särskilt skyddsvärda träd, en pil och två popplar. Endast en av

popplarna finns inom planområdet men alla de tre skyddsvärda träden kan potentiellt påverkas vid markarbeten.

Inom planområdet finns det två naturvärdesobjekt som bedöms ha förhöjda naturvärden. Naturvärdesobjekt 1 består av delar av parkområdet. Naturvärdesobjekt 2 består av särskilt skyddsvärda träd. Inom planområdet finns det en poppel som tillhör den kategorin. Utanför planområdet mot gång- och cykelvägen finns en poppel vars krona delvis hamnar inom planområdet. Naturvärdesområde 1 har klass 4, vilket är den lägsta klassningen. Naturvärdesområde 2 har klass 2, vilket är den näst högsta klassningen.



Inventerade naturvärden i området. Inventeringen är gjord för ett större område än planområdet. Planområdet är markerat med vit streckad linje. Bjerking

Gällande fladdermöss har inga observationer av fladdermöss registrerats i artportalen för planområdet med omnejd. Närmsta observation är i Hammarbyskogen cirka 1 kilometer från planområdet. Planområdet bedöms inte utgöra någon särskilt gynnsam livsmiljö för fladdermöss då det är långt till närmsta vatten och att det saknas träd med håligheter i inom planområdet.

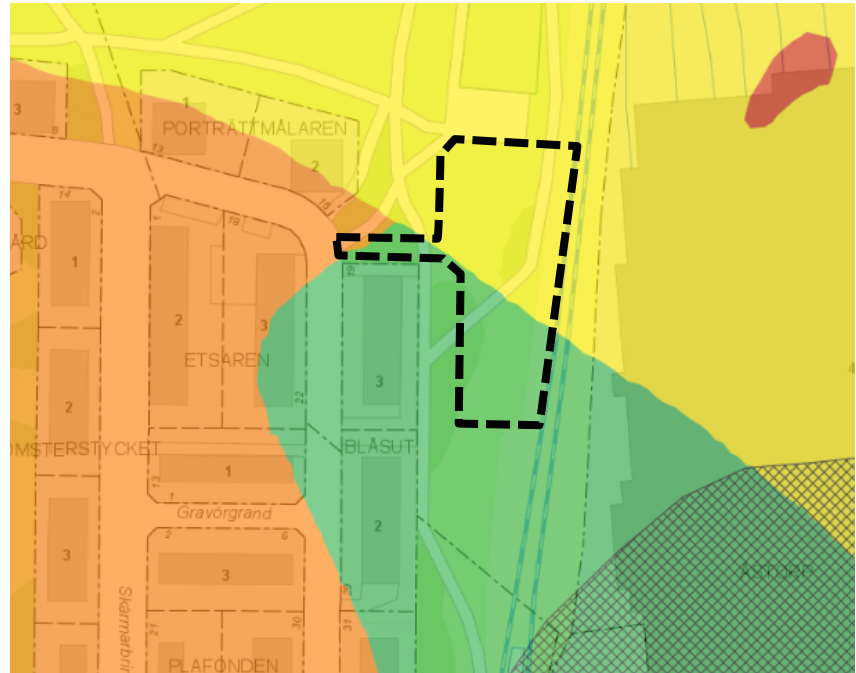
Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Blåsutparken. Blåsutparken har både kuperad terräng i norr och plana gräsytor i söder. I mitten av parken finns en lekplats. Inom det aktuella planområdet finns idag ett utegym och strax norr om detta finns

ytterligare ett utegym anpassat för äldre. En hundrastgård finns i den södra delen av området.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



Stockholms byggnadsgeologiska karta från 1980-talet. Gult visar områden som består av lera. Grönt visar områden som består av sten, grus och sand. Orange visar områden som består av växellagring. Svart streckad linje visar planområdets avgränsning.

En geoteknisk utredning har utförts för området (Iterio 2022-10-14). Utredningen visar att planområdet genomgående är utfyllt och består av cirka 0,5-1,5 m fyllning ovan naturligt lagrad jord. I södra delen av området består området av friktionsjord som är växellagrad med grus och sand. Flera block och stenar påträffades. I den norra delen av planområdet påträffades lera under fyllningen. Lerans mäktighet är cirka sex meter och underlagras av cirka en halvmeter sand ovan bergytan. Leran är genomgående växellagrad med sand och silt.

Inom området finns befintliga va-ledningar.

Markradon

Det finns risk för markradon i området.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Aktuellt planområde bedöms inte beröras av höga vattenflöden eller översvämning vid skyfall.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS 2019 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status som bland annat beror på övergödning samt halter av koppar och zink. Strömmen uppnår ej god kemisk status beroende på halterna kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), perfluoroktansulfonsyra (PFOS), bly, antracen och tributyltenn. Målet är att Strömmen ska uppnå måttlig ekologisk status 2027. För att uppnå detta krävs omfattande åtgärder gällande morfologiska förändringar, övergödning och de särskilda ämnena zink och koppar.

Dagvatten

Området består idag av parkmark. Dagvatten från planområdet avleds idag till vattenförekomsten Strömmen i Stockholms inre skärgård.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i området uppfördes i huvudsak mellan åren 1943–1946. Majoriteten av bebyggelsen utgörs av smalhus men det finns även ovanligt många punkthus, vilket var en relativt ny byggnadstyp vid planeringen av Blåsut. Planområdet är beläget i sydöstra delen av Blåsutparken. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Precis utanför planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse som består av lameller i fyra våningar samt punkthus i åtta våningar. På andra sidan om tunnelbanespåret finns Hammarbydepån.

Landskapsbild/stadsbild

Området består idag av parkmark placerad mellan befintlig bebyggelse och spårområde. Parkmarken nyttjas som rekreation för närliggande bebyggelse samt inrymmer utegym samt hundrastgård.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse



Karta som visar Stockholms stadsmuseums kartering av befintliga byggnader. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Omkringliggande byggnader är gulmarkerade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta och har ett miljöskapande och/eller visst kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen i enlighet med Kulturmiljölagen.

Offentlig service

Skola och förskola

Närmsta förskola finns i Blåsut inom 300 meter från planområdet. Närmsta grundskola ligger i Hammarbyhöjden.

Sjukvård

Närmaste vårdcentraler finns i Dalen, Stureby och Gullmarsplan. Närmaste större sjukhus är Södersjukhuset.

Kommersiell service

Till Globenområdet med ett stort utbud av service är avståndet cirka 600 meter. Till Hammarbyhöjdens centrum, med matbutik, apotek och affärer, är avståndet cirka 800 meter.

Gator och trafik**Gatunät**

Den del av Blåsutvägen som ligger närmast planområdet trafikeras av cirka 200 fordon per dygn. Längre västerut på samma gata är trafikflödet cirka 800 fordon per dygn.

Biltrafik

Bilparkering sker längs Blåsutvägen.

Gång- och cykeltrafik

Cyckling på Blåsutvägen sker i blandtrafik medan gående hänvisas till trottoarer som finns på båda sidor av gatan. Från Skärmarbrink ner mot Blåsuts tunnelbanestation går en gång- och cykelväg genom parken, väster om fotbollsplanen och genom det aktuella planområdet.

Kollektivtrafik

Området ligger mitt emellan Skärmarbrinks och Blåsut tunnelbanestationer, med cirka 300 meter till de båda stationerna.

Tillgänglighet

Planområdet består idag av parkmark. Till planområdet kan man ta sig via allmänna gång- och cykelvägar. Området är relativt plant.

Störningar och risker**Elektromagnetiska fält**

Området ligger i direkt anslutning till tunnelbanespåret. Tunnelbanetågen drivs med likström, från vilket det inte har påvisats några skadliga effekter på människor. I anslutning till tunnelbanan finns det andra anläggningar som drivs med växelström som kan skapa växlande elektromagnetiska fält. En utredning av elektromagnetiska fält (WSP 2022-11-09) har tagits fram för området. De beräkningar och antaganden som har gjorts för magnetfältet tyder på att godtagbara nivåer kommer att

uppnås för den tänkta placeringen av de nya bostäderna. På tio meters avstånd från tunnelbanespåret och depån bedöms magnetfältet vara marginellt.

Förorenad mark

WSP har utfört en miljöteknisk markundersökning (2022) för området. Utredningen visar att det finns polycykliska aromatiska kolväten som överstigande storstadsspecifika riktvärden (SSRV) för planerad markanvändning förekommer heterogent i fyllnadsmaterial (0-1m) inom området. Inom området finns det både medeltunga polycykliska aromatiska kolväten (PAH-M) och tunga polycykliska aromatiska kolväten (PAH-H). SSRV överskrids avseende PAH-H och PAH-M i tre punkter inom det område där nya byggnader planeras att uppföras. Utifrån medelvärdesberäkning kan inte WSP utesluta att halter av PAH-H kan utgöra långsiktig hälsorisk. Medelhalten av PAH-M överskrider det styrande hälsoriskvärdet för inandning av ånga. Åtgärdsbehov kan därför föreligga för fyllningen i området. Åtgärd, schakt, utförs i samband med genomförande av detaljplanen till den nivå att föroreningar av PAH-H och PAH-M bedöms inte längre utgöra någon oacceptabel risk.

Luft, lukt

Planområdet har luftföroreningar som ligger under miljömålet för PM10 och kvävedioxid NO₂.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från tunnelbanan. Ljudnivån längs spåret är 55–65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Planområdet ligger nära en tunnelbanestation. Högtalarutrop och buller från underhållsarbeten, exempelvis i samband med grus-, snöröjning och klottersanering, kommer att förekomma. Dessa bullerstörningar uppstår vanligen nattetid då vissa underhållsarbeten måste utföras under trafikfri tid.

Buller från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kommer att förekomma. Buller från underhållsarbeten uppstår vanligen nattetid då dessa arbeten måste utföras under trafikfri tid. Det går dessutom inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik.

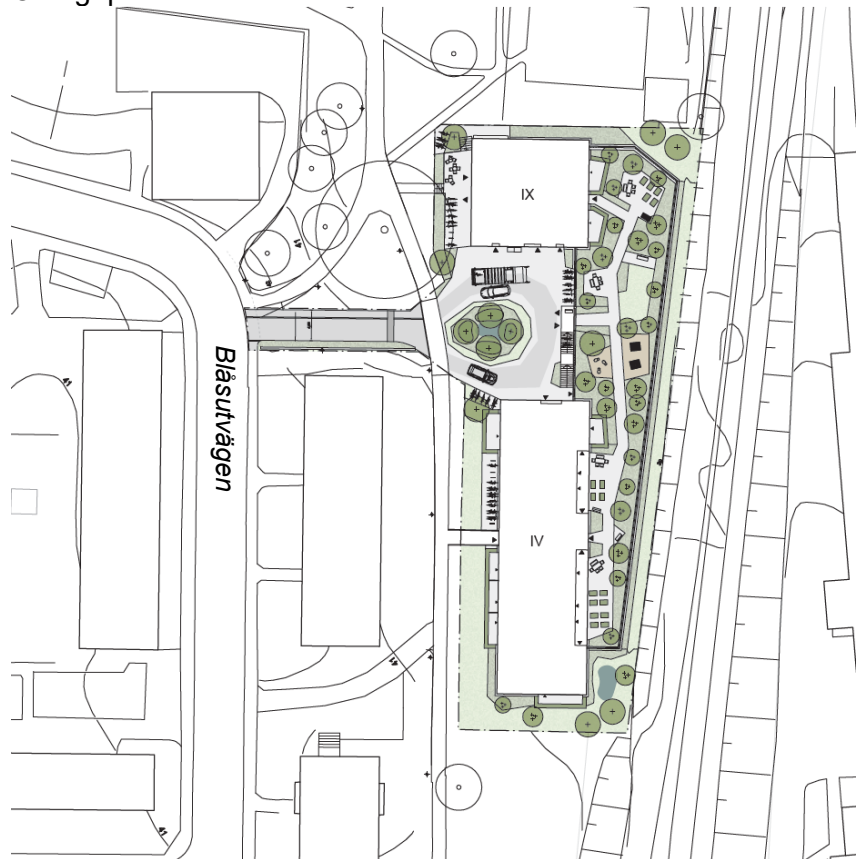
Planområdet ligger även i anslutning till Hammarbydepån. Från depåområdet kan fläktljud, transporter, lastning och rangering ge upphov till störningar för de planerade bostäderna. Vid framtagandet av detaljplanen för Hammarbydepån (Detaljplan för fastigheten Kv Åstorp Dp 2009-05055-54) togs en bullerutredning fram. Utredningens slutsats är att det främst är området norr om depån som riskerar att exponeras för buller. För bostäderna är det framförallt nattperioden som är känslig. Genom att dra in strömskenor till den nya depåbyggnaden och inte tillåta fordon med dieseldrift nattetid begränsas bullret från anläggningen. Detta innebär att de mest bullrande fordonen (spårriktningsmaskin m.fl.) inte kommer att förvaras på Hammarbydepån. Dessutom planeras byggnader och skärmar så att ljudutbredningen skärmas av. Fläktar och övriga tekniska anläggningar dimensioneras så att riktvärdet nattetid ej överskrids. Bullerutredningen kom fram till att generellt är ljudnivåerna från depån är markant lägre än ljudnivåer från närliggande vägar och tunnelbana.

En vibrationsmätning har utförts (Akustikkonsulten 2023) för området. Beräknade stomljuds nivåer utifrån de uppmätta vibrationsnivåerna inom planområdet uppgår som högst till 49 dBA maximal ljudnivå (Fast), vilket med överstiger riktvärdet för stomljud. Uppmätt komfortvägd vibrationshastighet i marken var vid passager 0,02-0,10 mm/s.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande



Föreslagen ny bebyggelse placeras mellan befintlig bebyggelse och spåret. Illustrationsplan WSP Landskap

Förslaget möjliggör för ny bostadsbebyggelse med centrumändamål i bottenvåningen i anslutning till befintlig bebyggelse. Byggnaderna avses att uppföras som hyresrätter. De föreslagna byggnaderna, ett punkthus och en lamellbyggnad med gemensam sockelvåning, placeras utifrån platsens förutsättningar och den befintliga stadsstrukturen. I plankartan säkerställs en sådan placering genom egenskapsgränser för byggrätten. I lamellhuset föreslås ett kollektivboende. Genom att tillåta centrumändamål i bottenvåningen möjliggör förslaget för levande bottenvåningar mot befintlig gång- och cykelväg samt parken. Förslagets gestaltning beskrivs mer ingående i kapitel "Gestaltungsprinciper".

Det nya lamellhuset föreslås få fyra våningar och möter upp det befintliga huset i skala på andra sidan gång- och cykelvägen. Punkthuset föreslås få vara en våning högre än befintliga punkthus samt möjliggör för verksamheter i bottenvåningen. Detta säkerställs med en planbestämmelse om högsta nockhöjd samt en planbestämmelse om hur mycket bruttoarea som får byggas.



Vy från Blåsutparken. Det nya punkthuset är nio våningar. Illustration Reflex arkitekter



Den nya bebyggelsen sett söderifrån från gång- och cykelvägen. Illustration: Reflex arkitekter.

Föreslagen bebyggelse (både punkt- och lamellhus) har en fasad av puts där sockelvåningen huvudsakligen ska ha ett avvikande fasadmateriäl. I plankartan säkerställs fasadmaterialet med en utformningsbestämmelse, f_1 , om att fasad ska utföras i puts. Putsfasaden ska utformas utan synliga skarvar och sockelvåningen ska huvudsakligen utföras i avvikande materiäl. Balkonger uppförs i plåt och glas. Balkonger regleras med en generell planbestämmelse och får kraga ut max 1,5 meter med en fri höjd om minst 3,5 meter ovan intilliggande marknivå, med undantag för de balkonger som är placerade över garaget. För det föreslagna punkthusets burspråk finns planbestämmelse på plankartan kring lägsta frihöjd (f_2 och f_3) för att säkerställa en fri passage under burspråken.

Lamellhusets tak ska utformas som sadeltak likt grannhusen och punkthusets tak ska utformas som ett pyramidtak likt grannhusen. Takutformning och takvinkeln säkerställs genom en planbestämmelse på plankartan. Takvinkeln möjliggör för att taken kan kompletteras med solceller och/eller sedumplantering. Plankartan får också en bestämmelse om att eventuella solceller ska utföras i samma kulör som taket.

Parkeringsgarage ska placeras mot spårområdet. Garaget ligger i markplan och regleras med en högsta nockhöjd samt att utbredningen regleras med prickmark. Den samlande bostadsgården för båda byggnaderna har placerats ovanpå garaget/sockelvåningen och får direkt koppling till trapphusen samt en bred trappa som leder ner till entréplatsen. Bostadsentréer föreslås samlas kring entréplatsen. I förslaget är stora delar av gården planterad med mindre buskträd för en önskan att få en lövridå mot intilliggande spårområde. Ytor för småbarnslek, umgängesplatser, odlingsytor samt ett redskapsskjul föreslås också anläggas på gården. Gården får endast bebyggas med mindre byggnadsverk för bostadskomplement eller växthus. Den sammanlagda byggnadsarean ovan mark får uppgå till 30 kvadratmeter med en högsta nockhöjd på 3 meter.

I norra delen av planområdet möjliggörs det för Stockholm Vatten och Avfalls driftfordon att ta sig fram till den nedstigningsbrunn som finns nordöst om planområdet. På plankartan regleras ytan med u – marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, för att säkerställa framkomligheten.

Ytan mellan garaget och spårområdet görs inte nåbar för att undvika att skapa en otrygg plats. På plankartan regleras ytan mot spårområdet med en bestämmelse i norr och söder av garagebyggnaden om att staket ska finnas för att undvika stadigvarande vistelse på platsen.

I södra delen av planområdet ska ett avskärande dike för dagvattenhantering placeras. Detta säkerställs på plankartan med en planbestämmelse om n_1 – yta för dagvattenhantering.

Föreslagen bostadsbebyggelse utsätts för buller från spårområdet samt från Hammarbydepån. Plankartan reglerar att en bullerskärm, m_1 , ska uppföras med en minsta höjd om 1,8 meter. Bullerskärmen ska placeras längs med hela fasaden närmast spårområdet. Eftersom föreslagen bostadsbebyggelse placeras nära spårområdet förs en generell planbestämmelse gällande grundläggning och vibrationer in på plankartan. För planerade byggnader ska grundläggning och stomme projekteras så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s eller att stomljuds nivå 32 dBA maximal ljudnivå (FAST) ej överskrids vid fordonspassage.

På plankartan läggs en planbestämmelse in om att föreslagna bostäder ska klara värden för industribuller.

Park och vattenområden

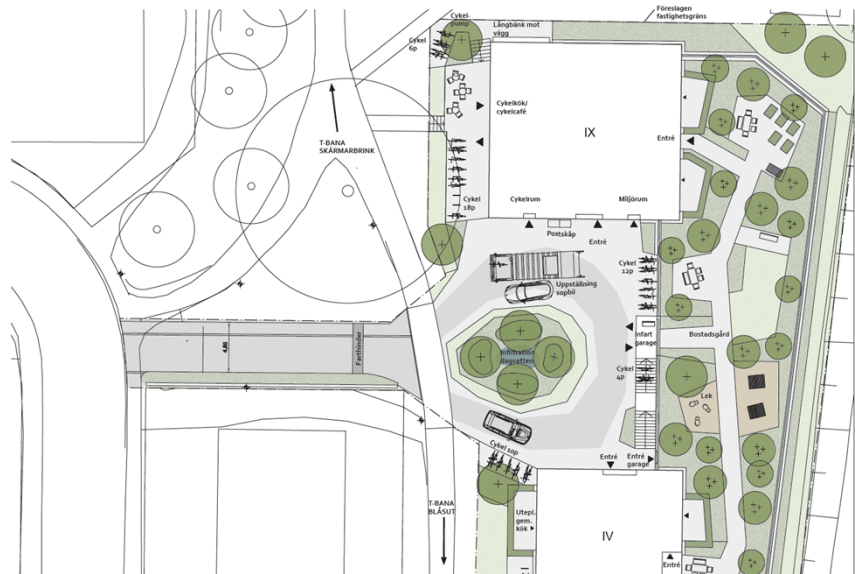
Befintlig gång- och cykelväg kommer att vara kvar i befintligt läge. Det befintliga utegymmet kommer att flyttas norrut inom Blåsutparken. Den befintliga hundrastgården kommer att få en ny placering söder om den föreslagna bebyggelsen.

Gator och trafik

Gatunät

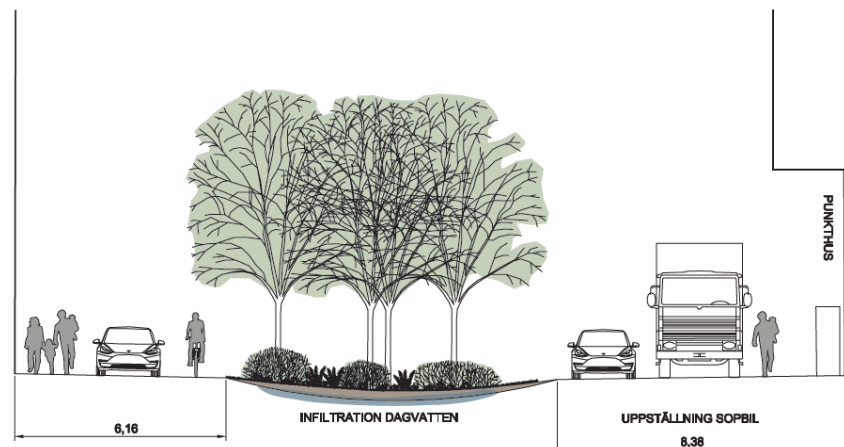
Befintlig gång- och cykelväg inom planområdet planläggs som GATA1 – gångfartsområde. Syftet är att möjliggöra angöring i kombination med gång- och cykeltrafik.

Biltrafik



Situationsplan som visar hur angöring sker till de planerade bostäderna. WSP landskap

Den nya bebyggelsen nås via ny infartsväg från Blåsutvägen med en tillgänglig lutning på cirka 8 %. Lutningen säkerställs med föreskrivna höjder över nollplanet i plankartan. Infartsvägen har en 3,5 meter bred köryta och en 1,3 meter bred fredad gångyta. Gångytan ges en tydlig markering med en nollad kantsten och förses med en handledare för ökad tillgänglighet. Infartsvägen förses med farthinder för att trygga passagen för befintlig gång- och cykelväg. Det är viktigt att gång- och cykeltrafikanter har företräde, därför kommer korsningspunkten tydliggöras genom avvikande markmaterial, farthinder för bilar som kommer från angränsningsgatan samt eventuell skyltning.

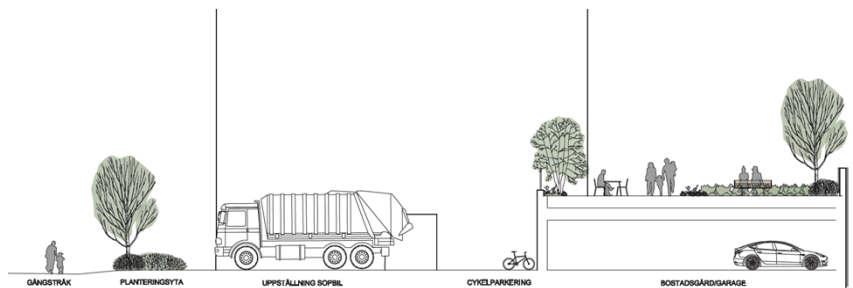


Sektion som visar föreslagen infiltration av dagvatten i mitten av entréplatsen. WSP landskap

Infartsvägen föreslås leda ner till en entréplats där det föreslås trädplantering i kombination med dagvattenhantering. På plankartan regleras det med prickmark i kombination med n_1 - yta för dagvattenhantering. Träden på entréplatsen föreslås vara av smalkronig typ i samplantering med låg buskvegetation för att säkerställa god sikt för cyklister och angörande trafik. Runt planteringen föreslås en körbar armerad gräsyta till förmån för större fordons svepyta. Angörande trafik leds runt planteringsytan till uppställningsplats för sopbil, garage och tillgängliga entréer. Det finns plats för uppställning av sopbil på entrétorget med marginal för samtida passage av personbil och fotgängare/cyklister.



Angöringsgatan ner mot Entréplatsen. Reflex arkitekter



Sektion från söder tagen vid entréplatsen. Allmän gång- och cykelväg till vänster, entréplatsen och garaget till höger i bild. WSP Landskap

Parkering avses lösas i garage och mobilitetsåtgärder ska tillämpas. Garaget innehåller 20 platser för bilparkering, vilket är det maximala antal fordon som väntas passera infartsvägen. Planområdet har goda kommunikationer för gång, cykel och kollektivtrafik. I och med att föreslagna bostäder föreslås innehålla ett kollektivboende förväntas målgruppen vara positivt inställd till delningstjänster såsom bil- och cykelpool.

För planområdet råder ett lägesbaserat p-tal på 0,44 inklusive besöksparkering. Byggaktörens ambition är att uppnå en ambitiös mobilitetsnivå med 25 % sänkning, vilket ger ett p-tal på 0,33 inklusive besöksparkering. I mobilitets-PMet (Svenska bostäder 2023) föreslås flera åtgärder för att uppnå ambitionsnivån, bland annat bilpool och cykelpool.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg kommer att vara kvar i sitt befintliga läge. För boende i de planerade byggnaderna är den genaste vägen till tunnelbanestationerna Blåsut och Skärmarbrink via den befintliga gång- och cykelvägen. För boende på Blåsutvägen kommer befintlig koppling mellan Blåsutvägen och gång- och cykelvägen fortsatt vara den genaste vägen till tunnelbanan Skärmarbrink samt till Blåsutparken.

Parkeringstal för cykel i projektet är 3,0 platser per 100 kvm ljus BTA. Cykelparkering föreslås inomhus i separata cykelrum och utomhus i anslutning till entréerna. Cykelparkeringarna vid entréplatsen har möjlighet till skärmtak, något som regleras med kryssmark i plankartan. Poolcyklar, pumpstation och möjlighet till laddning föreslås placeras i cykelrum.



Fasadutsnitt som visar lokalen/det publika cykelcaféet (Reflex arkitekter)

Inom föreslagen bebyggelse föreslås det en lokal för till exempel cykelcafé/cykelverkstad i det nya punkthuset. Punkthuset är strategiskt placerat nära ett vältrafikerat cykelstråk, vilket ger underlag för en lokal. Genom att placera lokalen mot parken kan

den bidra till att levandegöra parkrummet och därmed bidra till tryggheten i området.

Kollektivtrafik

Inga förändringar i kollektivtrafiken planeras.

Tillgänglighet

Föreslagen bebyggelse klarar tillgänglighetskraven för parkering för rörelsehindrade då parkering anläggs inom 25 meter från entré i garage.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Brandvatten för planområdet löses med ett konventionellt brandpostsystem. Dagvattnet separeras från det kombinerade systemet.

El/Tele

Ellevio försörjer området med el.

Energiförsörjning

Uppvärmning föreslås ske med fjärrvärme.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för sophanteringen. Avfallshantering föreslås ske i miljörum med sorteringskärl i punkthusets markplan. Det finns plats för uppställning av sopbil på entréplatsen med marginal för att både personbil och gående ska kunna passera samtidigt.

Räddningstjänst

Ramböll har tagit fram ett Brandskydds-PM (2023) för att utreda hur lägenheterna kan utrymmas i händelse av brand. Från lägenheter i lamellhus sker utrymning generellt via brandtekniskt avskilt trapphus (utrymningsväg) som leder direkt till det fria. Alternativ utrymningsväg utgörs av räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Räddningstjänsten ska därför kunna nå balkonger eller fönster från byggnadens västsida. I punkthuset sker utrymning via Tr2-trapphus som nås via den centrala entréplatsen.

Då föreslagen bebyggelse är placerad nära befintliga tunnelbanespår har Ramböll (2022) också utrett risken för påkörning av planerad bebyggelse till följd av urspårning av tunnelbanetåg. Genomförda beräkningar visar att ett tunnelbanetåg i händelse av urspårning kan nå upp till 10 meter från spårmit, mätt horisontellt och i sidled. Även om sannolikheten för detta har bedömts som mycket låg anses det rimligt att inte möjliggöra för ny bebyggelse inom detta avstånd. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet bör således placeras minst 10 meter från tunnelbanans närmaste spårmit. För att säkerställa det bebyggelsefria avståndet regleras marken närmast spårområdet med prickmark i plankartan, vilket innebär att ingen byggnad får uppföras inom detta område. För området mot spåret finns en planbestämmelse om att staket måste uppföras för att säkerställa att personer inte vistas där.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen blir ett nytt arkitektoniskt tillskott i stadsdelen och ska inordna sig och anpassa sig till platsen, gällande skala, placering och uttryck.

En sammanlänkande, aktiv sockelvåning och en samlad entréplats vänder sig mot parken och gång- och cykelstråket, vilket bidrar till platsens sociala trygghet. I enlighet med byggnadsordningens vägledningar för smalhusstad föreslås de nya byggnaderna utformas och gestaltas som en samtida tolkning av platsens förutsättningar och den närliggande bebyggelsen. Det föreslagna nya punkthuset avslutar sekvensen av punkthus mellan gata och park med ett fotavtryck som liknar grannhusen. Det föreslagna punkthuset föreslås få vara en våning högre än befintliga punkthus (åtta våningar).

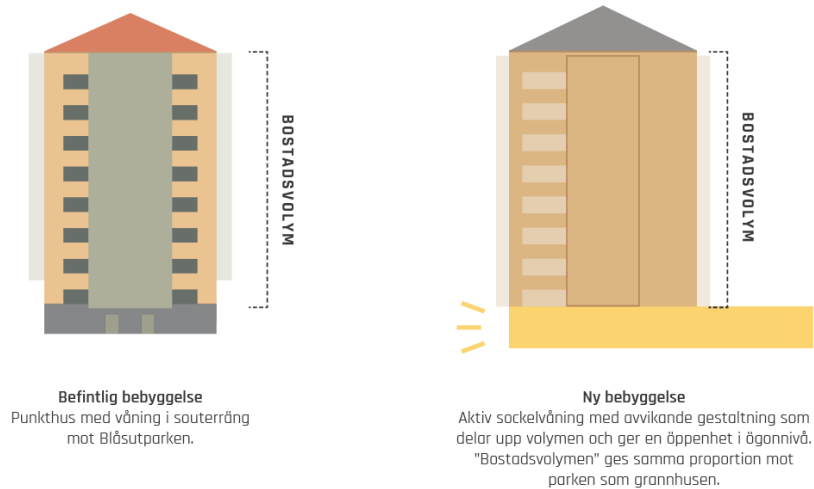


Illustration av bostadsvolymer. Punkthusets volym kan beskrivas som grannarnas åttavåningsvolym upplyft på en sockel (Reflex arkitekter).

Sockelvåningen som föreslås binda samman de nya volymerna innehåller utåtriktade funktioner som ger ett tryggare rum längs gångstråket – gemensamhetslokaler, uteplatser och en publik lokal som till exempel kan innehålla ett cykelcafé med entré från gångstråket. Bostadsentréer har samlats kring entréplatsen, där tillgänglig angöring erhålls. Parkeringsgarage har placerats mot spårområdet. Den samlande bostadsgården har placerats ovan garaget och får direkt koppling till trapphusen samt en bred trappa som leder till entréplatsen.

Sockelvåningens avvikande, halvtransparenta gestaltning i betong och trä är anpassad till de utåtriktade funktionerna. För bostadsdelarna av sockelvåningen föreslås fasadmaterialet vara puts Spaljéer med klättrande växter kan berika både täta och halvtransparenta delar av fasaden.

Bostadsvåningarna ovan sockelvåningen ges en gestaltning som relaterar till smalhusstadens bostadsarkitektur. Punkthuset kan beskrivas som punkthusgrannarnas bostadsvolym men med en öppen bottenvåning i stället för en våning i souterräng. Punkthuset får områdestypiska byggnadsdetaljer som pyramidtak och burspråk. Lamellhuset får likt övriga lamellhus i området ett sadeltak samt balkonger på både gavel och långsida. Taken kan kompletteras med solceller i samma kulör som taken.



Fasadutsnitt som visar lamellhusets entré (Reflex arkitekter).

De föreslagna två huskropparna föreslås få kulörer som utgår från en traditionell Stockholmskala av varma toner och relaterar till kringliggande bebyggelse. Fasadmaterial ovan sockelvåning är puts medan sockelvåningens publika delar har en fasad i avvikande material, till exempel av betong och trä.



Fasad mot norr och Blåsutparken. Sockelvåningen utformas i ett avvikande material samt spaljéer med växtlighet (Reflex arkitekter).



Fasad mot öster och spårområdet. Mot spårområdet placeras garage i sockelvåningen. Sockelvåningen utformas i ett avvikande material samt spaljeer med växtlighet (Reflex arkitekter).



Fasad mot söder (Reflex arkitekter).



Fasader mot väster (Reflex arkitekter).

Omgivande miljö, park, gaturum

Området präglas av ek och ädellövskaraktär och nytt växtmaterial ska harmonisera med den befintliga floran och temat hus i park. Tillkommande växter inom och i närheten av planområdet ska harmonisera med den befintliga floran.

Kvartersmarken runt husen planteras med buskar, klätterväxter och robusta perenner med syfte att tydliggöra fastighetsgränsen

och skapa en grönskande förgårdsmark. Ytan mellan garaget och spårområdet görs obeträddbar för att undvika att den blir en otrygg plats.

Den mer privata bostadsgården anläggs på bjälklag ovan garaget och nås via trappa från entrétorget samt är tillgängligt via gårdsentréer. Stora delar av gården föreslås planteras. Mindre buskträd planteras på gården med önskan att få en lövridå mot intilliggande spårområde. Ytor för småbarnslek, umgängesplatser, odlingsytor samt ett redskapsskjul föreslås anläggas på gården.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Hustypologin och placeringen av byggnaderna följer planmönstret i området. Det föreslagna punkthuset tar en del av Blåsutparken i anspråk men byggnaden är placerad med hänsyn till gångvägar som leder in i parken och ligger som ett naturligt avslut på den befintliga strukturen av punkthus. Föreslaget lamellhus placeras så det ligger som ett avslut mot Hammarbydepån i raden av lamellhus. Placeringen avviker något då den innebär en tätare struktur än området i övrigt. Stadens bedömning är att den tillkommande bebyggelsen inte bedöms ge en negativ påverkan på kulturhistoriska värden i området.

Saneringsåtgärd utförs i samband med planerade schaktarbeten. Massor med halter över åtgärds målet samt överskottsmassor ska omhändertas på godkänd mottagningsanläggning (WSP 2023). Laktester på massor kan behöva utföras ifall mottagningsanläggningen kräver detta. Den miljötekniska markundersökningens bedömning är att resultatet inte utgör något hinder för det pågående detaljplanearbetet. Då föroreningar påträffats ställvis inom området och haltvariationen är stor rekommenderar utredningen att en kompletterande undersökning av fyllnadsmassorna görs för att med bättre säkerhet bedöma omfattningen av åtgärds behovet, förekomst av eventuella delområden samt klassificering inför masshanteringen. Detta föreslås utföras under entreprenaden.

Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet (buller och vibration, dagvatten och naturvärden) har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen under respektive rubrik. Då planområdet ligger nära befintligt spårområde har urspårningsrisken utretts. En bebyggelsefri zon om 10 meter från spårområdets mitt föreslås i planförslaget i enlighet med utredningens slutsats.

I det PM för geoteknik (Itero 2022) som togs fram för planområdet utreddes lämplig grundläggning. Grundläggning för förslaget lamellhus samt södra delen av bottenvåningen föreslås utföras med utbredda sulor, plintar eller plattor på friktionsjord. För punkthuset samt bottenvåningens norra del, där lera har påträffats vid sondering, rekommenderas grundläggning med spetsburna stålpålar. Vid dimensionering av pålarna ska lerans eventuella sättningssänslighet beaktas med avseende på påhängslaster.

Sammantaget bedöms den planerade bebyggelsen inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

Befintliga träd inom planområdet kommer inte att kunna sparas om planförslaget genomförs. Det innebär att de två särskilt skyddsvärda popplarna kommer att behöva tas ner vid ett genomförande av planen. Den ena poppeln finns inom planområdet. Den andra poppeln är precis utanför planområdet vid befintlig gång- och cykelväg och kommer att hamna för nära föreslagen ny byggnad. Befintliga popplar kommer att ersättas med nya träd. Den stora pilen som utpekats som särskilt skyddsvärd enligt Naturvärdesinventeringen står utanför planområdet och kommer att sparas. Naturvärdesinventeringen (Bjerking 2021) ser att det behövs åtgärder för att förhindra att särskilt skyddsvärda träd som står utanför planområdet ska ta skada vid markarbeten. Skonsamma schaktmetoder samt inbrädning av stam ska användas i syfte att minimera skada på träden. Mellan samråd och granskning har punkthuset flyttats cirka 4,5 m österut för att öka avståndet till befintlig pil.

Naturvärdesinventeringen (Bjerking 2021) ser att biotoper som gynnar fåglar och insekter i området kommer delvis försvinna i och med genomförandet av planen. För att tydliggöra konsekvenserna för fåglar och fladdermöss togs ett utlåtande fram (Bjerking 2022). Delar av planområdet består av en

hundrastgård med grusad yta, något som har låga värden för fåglar. Inom delar av planområdet finns träd och buskar som används av vissa fågelarter för skydd vila och för att leta föda. De hålträd som noterades vid naturvärdesinventeringen var båda utanför planområdet och planeras att sparas. Inget av de träd som planeras att fällas har noterade håligheter. Planen bedöms inte påverka reproduktionen för fågelarter inom planområdet, då förutsättningarna är små och lämpliga bohål saknas. Livsmiljön, avseende födoletande, vila och skydd, kommer marginellt minska till yta, men liknande födosöksområden finns fortsatt i resterande delar av parken med tillhörande skogsparti.



Vita rektanglar visar föreslagna byggnader. Röd cirkel visar föreslagen ny placering av utegym. Gul cirkel visar föreslagen ny placering av hundrastgården.

Det utegym samt den hundrastgård som finns på platsen idag kommer att flyttas till nya platser i närområdet. Utegygmet föreslås få en ny placering inom Blåsutparken. Hundrastgården föreslås flyttas söder om planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Miljökvalitetsnorm för Strömmens ekologiska status är beslutad till "Måttlig ekologisk status 2027". För att uppnå detta krävs omfattande åtgärder gällande morfologiska förändringar, övergödning och de särskilda ämnena zink och koppar.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Afry (2022) har tagit fram en dagvattenutredning för området. Exploateringen innebär en ökning i föroreningsmängd. Med föreslagna dagvattenåtgärder i form av grönt tak, växtbäddar, skelettjord och svackdike kan 20 mm regn renas och fördröjas. Detta uppfyller åtgärdsnivån enligt Stockholm stads dagvattenstrategi. Dock ökar föroreningsmängderna ut från området. Recipientens (Strömmen) ekologiska status har bedömts vara otillfredsställande av vattenmyndigheten. För att uppnå miljö kvalitetsnorm "Måttlig ekologisk status 2027" krävs omfattande åtgärder gällande morfologiska förändringar, övergödning och de särskilda ämnena zink och koppar. Planområdet utgör en liten del av hela det avrinningsområde som leds till recipienten. Hamnverksamheten gör det svårt för recipienten att uppnå MKN. Planområdet kommer inte vara en avgörande faktor för att MKN inte kan uppnås. En långtgående rening har föreslagits för planområdet då 20 mm omhändertas enligt Stockholm stads åtgärdsnivå samt att flertalet ytor genomgår en tvåstegsrening. Ytterligare rening bedöms inte vara möjligt inom planområdet och skulle inte ge nämnvärd effekt på föroreningsbelastningen.

Landskapsbild/ stadsbild

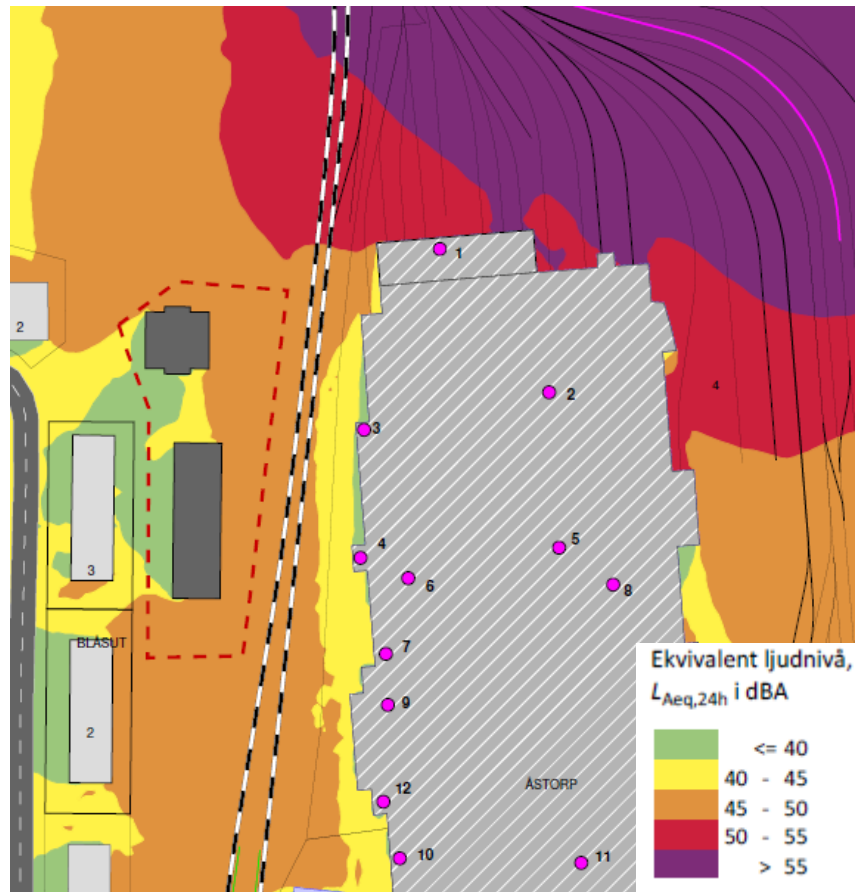
Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras då ett tillägg med två nya hus placeras på mark invid spåret som tidigare varit parkmark. Funktionerna som funnits på ytan kommer att flyttas inom närområdet. Bebyggelsens skala förhåller sig till befintlig skala på platsen.

Störningar och risker

Buller

Akustikkonsulten har utfört en bullerutredning (2023) för planområdet. Bostäder kan uppföras som klarar gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216. För att klara riktvärden för uteplats kan gemensam uteplats uppföras på planerad gård förutsatt att en 1,8 meter hög bullerskyddsskärm uppförs kring gårdsytan, alternativt att gemensamma uteplatser placeras på bullerskyddad sida. Bullerskärmen regleras med en planbestämmelse i plankartan.

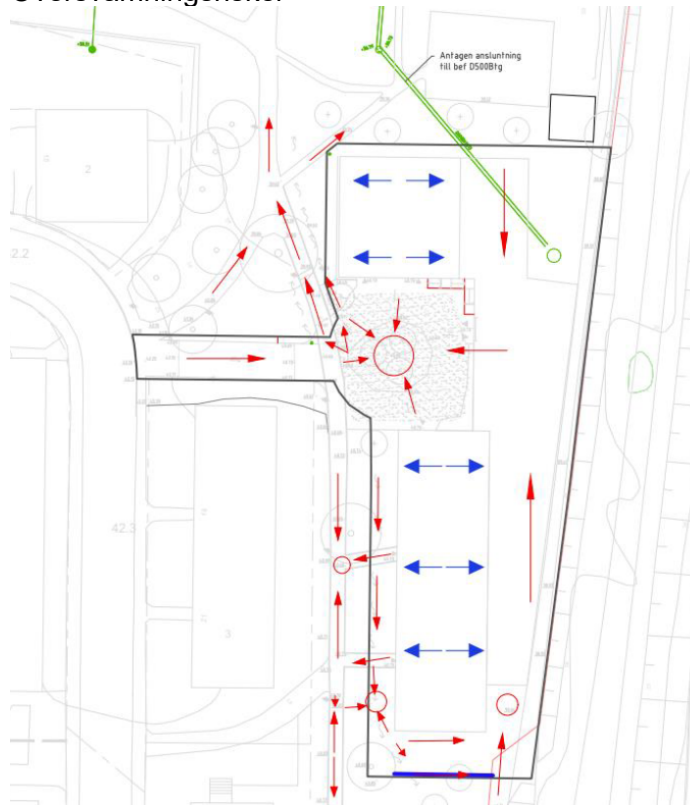
Verksamhetsbuller från Blåsut tunnelbanedepå överskrider riktvärdena för externt industribuller – zon B, men beräknas klara dessa förutsatt att tre fläktar på depån bullerdämpas (nummer 7, 9 och 10 i kartan nedan). Fläkt nummer 7 har åtgärdats under sommaren 2023.



Kartan visar externt industribuller från tunnelbanedepån. Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark och vid fasad från tågrörelser (arbetsfordon) och fläktar under mest bullrande timme natt. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Karta: Akustikkonsulten

Byggnaderna ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage. Byggnaderna ska också grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i boningsrum ej överskrider 32 dBA (FAST) vid fordonspassage. Det regleras genom allmänna planbestämmelser i plankartan.

Översvämningsrisker



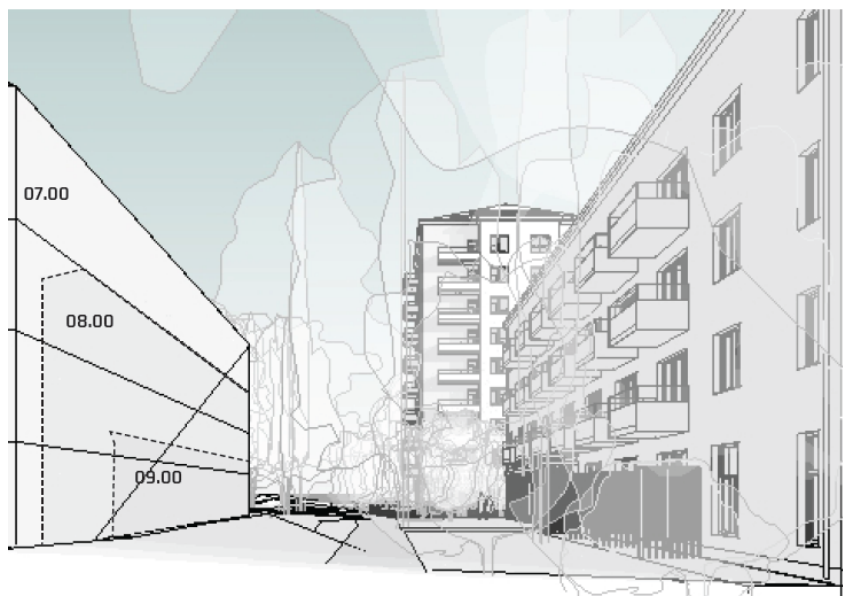
*Karta som visar hur skyfallsvatten ledas bort från planområdet.
Illustration Afry.*

Afry har i dagvattenutredningen (2022) utrett skyfallssituationen för området. Vid ett skyfall leds skyfallsvatten från den norra delen av planområdet norrut mot en befintlig lågpunkt. Skyfallsvatten från den södra delen av planområdet avrinner söderut och bidrar till samma kritiska lågpunkt. I och med exploateringen är det dock ett mindre område som leds söderut för planerad situation jämfört med befintlig situation. Dagvattenutredningen föreslår ett avskärande dike vid planområdets södra gräns för att leda bort skyfallet. Höjdsättning har gjorts i plankartan så att skyfallet leds bort från byggnaderna och sedan leds antingen norrut till föreslagen skyfallsyta eller söderut till det avskärande diket. Vid skyfall kommer området att vara framkomligt för brandbil och ambulans.

Dagvattenutredningen som tagits fram för området visar att den kritiska lågpunkten sydöst om planområdet, vid Hammarbydepån, kan skapa problem för intilliggande byggnader. Föreslagen bebyggelse inom planområdet förvärrar inte denna lågpunkt då viss fördröjning kan genomföras samt att planområdet utgör en mindre del av det avrinningsområde som leds till lågpunkten.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie (Reflex arkitekter) har tagits fram för att redovisa situationen för befintlig bebyggelse utan och med den föreslagna bebyggelsen. Solstudien visar skuggförhållanden för den närmast angränsande bebyggelsen; ett lamellhus samt ett punkthus. Då byggnaderna placeras öster om befintlig bebyggelse påverkas befintlig bebyggelse främst under förmiddagen.



Skuggförhållanden för befintligt lamellhus vid vårdagjämning. Illustrationen visar skuggförhållanden för grannhus vid olika klockslag. Illustration Reflex arkitekter

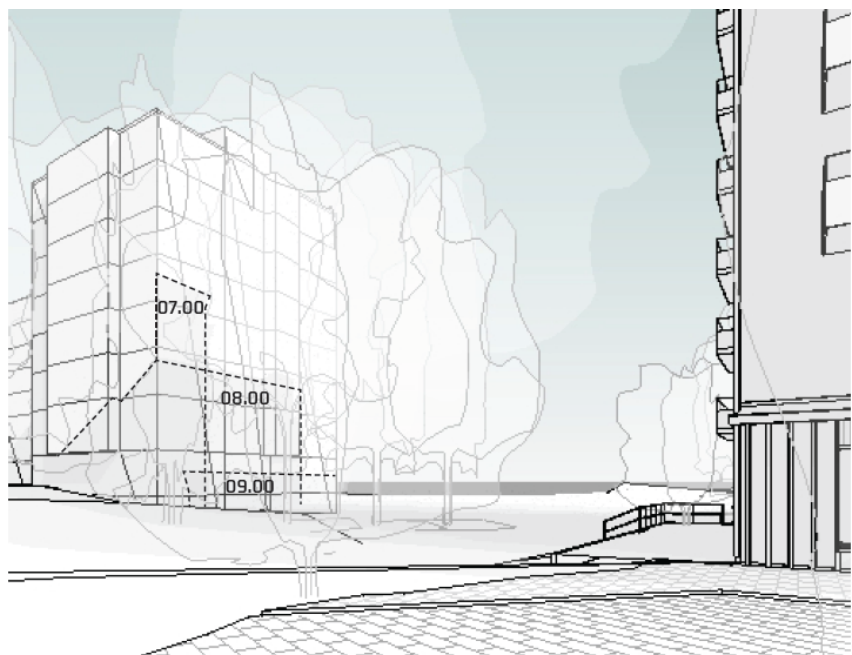


*Skuggförhållanden för befintligt punkthus vid vårdagjämning.
Illustrationen visar skuggförhållanden för grannhus vid olika
klockslag. Illustration Reflex arkitekter*

Vid vårdagjämning kommer befintlig bebyggelse att skuggas
under morgonen. Under morgonen kommer skuggningen
successivt att avta.

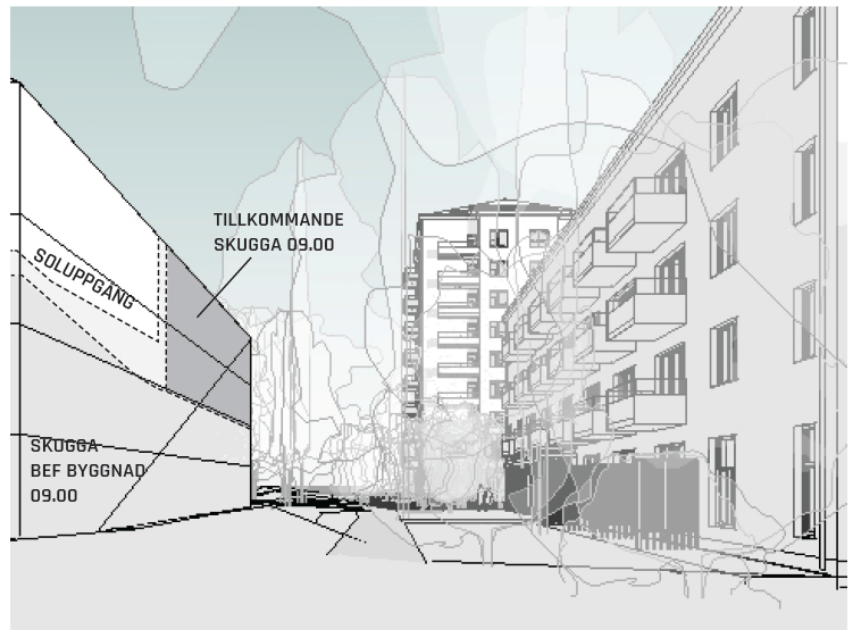


*Skuggförhållanden för befintligt lamellhus vid midsommar.
Illustrationen visar skuggförhållanden för grannhus vid olika
klockslag. Illustration Reflex arkitekter*



*Skuggförhållanden för befintligt punkthus vid midsommar.
Illustrationen visar skuggförhållanden för grannhus vid olika
klockslag. Illustration Reflex arkitekter*

Vid midsommar kommer befintlig bebyggelse att skuggas under
morgonen. Under morgonen kommer skuggningen succesivt att
avta.



*Skuggförhållanden för befintligt lamellhus i december. Illustrationen
visar skuggförhållanden för grannhus vid olika klockslag. Illustration
Reflex arkitekter*



Skuggförhållanden för befintligt punkthus i december. Illustrationen visar skuggförhållanden för grannhus vid olika klockslag. Illustration Reflex arkitekter

I december kommer stora delar av fasaden för befintligt lamellhus samt befintligt punkthus att skuggas under förmiddagen. På grund av den låga solvinkeln kommer även byggnader på andra sidan spåret att skugga lamellhuset. Också för befintligt punkthus kommer den befintliga bebyggelsen att skugga punkthuset.

Barnkonsekvenser

Att platsen bebyggs innebär att en del av parken tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Befintlig lekplats finns utanför planområdet och kommer att vara kvar. De stora grönyrtorna med lekmöjligheter som finns i Blåsutparken kommer att finnas kvar. Bedömningen är att de rekreativa grönyrtorna som idag inryms inom planområdet därutöver kan tillgodoses i den angränsande Blåsutparken.

Ett genomförande av planförslaget innebär att det byggs fler bostäder i ett område där det finns goda möjligheter att gå, cykla eller resa kollektivt. I området finns god tillgång till rekreation och fritidsaktiviteter såväl som till skola och barnomsorg. Ur ett barnperspektiv bedöms det lämpligt att möjliggöra för bostadsbebyggelse på platsen. Den nya bebyggelsen kan också bidra till ökad trygghet i parken då det blir fler boende som har uppsikt över parken.

Tidplan

Samråd 26 april – 2 juni, 2022

Granskning 6 september – 3 oktober, 2023

Antagande 14 december, 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförandet av planen vilar på stadens förvaltningar samt exploitören.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark, vari bland annat flytt av utegym och hundrastgård ingår. Exploateringskontoret ansvarar även för upprättande av nödvändiga avtal samt bekostar flytt av ledningar.

Byggaktören svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark samt anslutnings- och återställningsarbeten på allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Stockholm Vatten och Avfall är huvudman för vatten- och avloppsledningar. Stokab är huvudman för fiber.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktören som exploaterar på stadens mark.

Ett avtal om överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och byggaktörerna behöver tecknas inför detaljplaneförslagets antagande.

Byggaktören kommer att skriva ett genomförandeavtal med SL inför detaljplanens antagande.

Byggaktören och SVOA kommer att skriva servitutsavtal för befintliga ledningar.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av följande detaljplaner upphör att gälla för de delar som är belägna inom planområdet:

- Pl 2265 Stadsplan för Johanneshov mm, lagakraftdatum från 1939-09-08.
- DP 87075 Detaljplan för kv. Åstorp mm, lagakraftdatum 1990-10-01.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet utgörs av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder samt centrumändamål i bottenvåning samt gångfartsområde.

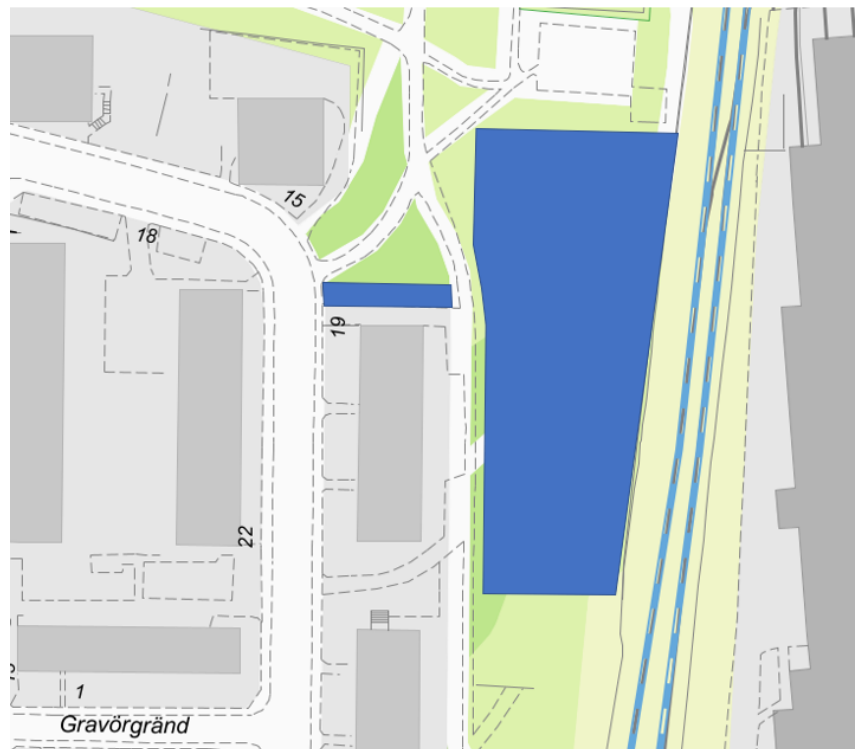
Inom planförslaget ändras mark från parkmark till kvartersmark (bostäder, bostadskomplement och parkering i garage samt centrumändamål). Befintlig gång- och cykelväg planläggs som allmän platsmark (gångfartsområde).

Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom avstyckning av traktfastigheten Hammarbyhöjden 1:1 bildas en ny fastighet bestående av två skiften för i huvudsak bostadsändamål.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell mellan allmän platsmark och kvartersmark. Blått område ska styckas av från Hammarbyhöjden 1:1 för kvartersmark (bostadsfastighet). Bild Stockholms stad.

Rättigheter

Ledningsrätt

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u-område på plankartan). Rätten kan säkras genom inrättande av ledningsrätt eller servitut.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän plats och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

SL bekostar åtgärder för att dämpa bullret från befintliga takfläktar för depån.

Staden står för kostnaderna för att flytta befintlig dagvattenbrunn inom området till ny placering norr om planområdet.

Vatten och avlopp

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av samtliga befintliga ledningar på blivande kvartersmark. För fastighet som upplåts med tomträtt och saknar anslutning bekostar Staden en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Övriga kostnader för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa till AB Svenska Bostäder för bostäder som upplåts med hyresrätt.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och står för förrättningskostnader.

Grönkompensation

Staden bekostar de åtgärder som blir aktuella för att kompensera förlusten av naturvärden och ekologiska värden. Förslag på lämpliga åtgärder är utplacering av nedtagna skyddsvärda träd samt nyplantering av träd i närområdet. Området som bebyggs har även rekreativa värden som kompenseras genom flytt av utegym och hundrastgård till närliggande platser.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el, fjärrvärme, fiber

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber/opto finns framdragna i anslutning till planområdet. Brandvatten för planområdet kommer att lösas med ett konventionellt brandpostsystem.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt Stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå. Kvalitet och flöden får inte försämrats genom planens genomförande.

Genomförandetid

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

Stadsbyggnadskontoret

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