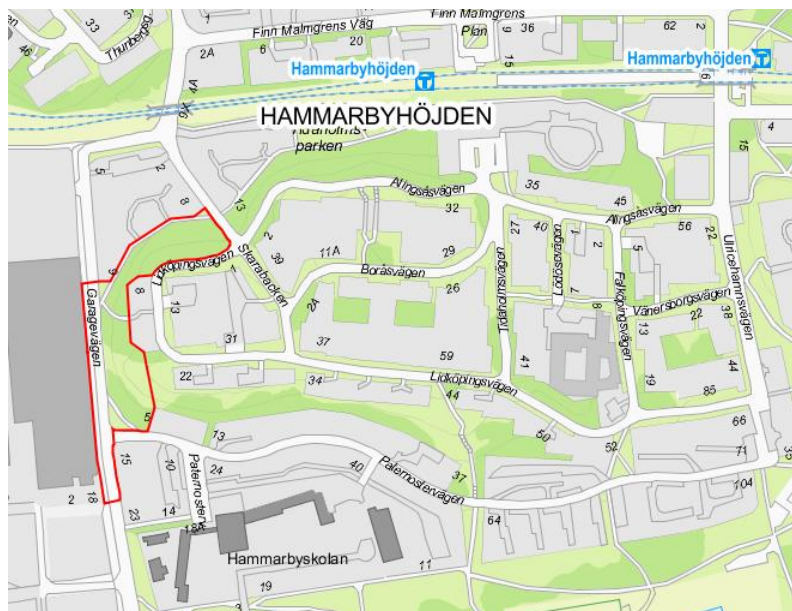


Laga kraft 2018-09-12

**Planbeskrivning
Detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1, område
vid kv Skolvärdinnan i stadsdelen
Hammarbyhöjden, S-Dp 2015-21058**



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 135 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att detaljplanen ska verka trygghetsskapande genom att gångväg längs Garagevägen breddas och gatan omgestaltas.

Den planerade bebyggelsen ska bygga vidare på strukturen Hammarbyhöjden med lamell- och punkthus med natur nära inpå bebyggelsen. Bebyggelsen ska förhålla sig i gestaltning och höjd till befintlig bebyggelse längs Garagevägen och Lidköpingsvägen.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. Detaljplanen reglerar även karaktärsdrag för den övriga bebyggelsen för att även där reglera karaktärsdrag i fasad och säkerhetsställa kvalitéer.

Bebyggelsens placering i naturmarken ska ske varsamt och anslutningen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska göras omsorgsfullt där storskalig utjämning och stödmurar undviks.

Förslaget innebär uppförandet av två lamellhus i fem våningar längs Garagevägen och tre punkthus i sex våningar längs Lidköpingsvägen. Lamellhusens fasadmaterial är ljus puts och punkthusens fasadmaterial är ljus tegel.

Miljöbedömning

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

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Stockholmshus	12
Ny bebyggelse.....	12
Naturmark.....	18
Gator och trafik	19
Dagvatten	22
Teknisk försörjning	23
Gestaltungsprinciper	24
Konsekvenser	28
Behovsbedömning.....	28
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	28
Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild	29
Störningar och risker	29
Ljusförhållanden och lokalklimat	30
Barnkonsekvenser	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Verkan på befintliga detaljplaner	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor.....	33
Tekniska frågor	34
Genomförandetid	34

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

- *Bullerutredning Garagevägen (Åkerlöf Hallin Akustik, 2016-10-18)*
- *Bullerutredning Lidköpingsvägen (Realistic Form Noise AB, 2017-01-25)*
- *Dagvattenutredning Garagevägen (Tyréns, 2017-02-22) och PM förslag (Tyréns, 2017-09-01)*
- *Dagvattenutredning Lidköpingsvägen (Tyréns, 2017-09-22) och PM förslag (Tyréns, 2017-10-24)*
- *Dagvattenutredning Garagevägen och Lidköpingsvägen (Tyréns, 2017-09, rev 2017-11-08)*
- *Geologisk utredning Garagevägen (Tyréns, 2016-11-03)*
- *Geologisk utredning Lidköpingsvägen (GEO Markservice, 2016-09-28)*
- *Solstudie Garagevägen (ÅWL arkitekter, 2017-09-01)*
- *Solstudie Lidköpingsvägen (Arklab, 2017-08-29)*

Övrigt underlag

- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen (Familjebostäder, Stockholms hem, Svenska bostäder, 2017-05-16)*

Medverkande

Planen är framtagen av Sandra Öhrström i samarbete med Tomas Silverforsen, stadsbyggnadskontoret och Miroslav Vujicic, Lars Ström, Birgitta Nylander och Christian Herold exploateringskontoret.

Medverkande byggaktör har varit AB Svenska Bostäder genom Fredrik Ljungholm och Byggnadsfirman Erik Wallin AB genom Jesper Wallin. Byggherrarnas arkitekter har varit ÅWL respektive Arklab.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med cirka 135 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att detaljplanen ska

verka trygghetsskapande genom att gångväg längs Garagevägen breddas och gatan omgestaltas.

Den planerade bebyggelsen ska bygga vidare på strukturen i Hammarbyhöjden med lamell- och punkthus med natur nära inpå bebyggelsen. Bebyggelsen ska förhålla sig i gestaltning och höjd till befintlig bebyggelse längs Garagevägen och Lidköpingsvägen.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. Detaljplanen reglerar även karaktärsdrag för den övriga bebyggelsen för att även där reglera karaktärsdrag i fasad och säkerhetsställa kvalitéer.

Bebyggelsens placering i naturmarken ska ske varsamt och anslutningen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska göras omsorgsfullt där storskalig utjämning och stödmurar undviks.

Förslaget innebär uppförandet av två lamellhus i fem våningar längs Garagevägen och tre punkthus i sex våningar längs Lidköpingsvägen. Lamellhusens fasadmateriäl är ljus puts och punkthusens fasadmateriäl är ljust tegel.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i västra delen av Hammarbyhöjden, söder om Skarpnäcks tunnelbana. Planområdet berör en fastighet, Hammarbyhöjden 1:1 och är ca 1 ha. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Ortofoto med planområdet markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 2010. Där ingår området i den centrala stadens utvidgning. En vägledning är att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter.

Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen

Programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 16 juni 2016. Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och att åstadkomma goda boendemiljöer.

Programmet ska även bidra till ökade stadskvaliteter och skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga och offentliga miljöer som är lätta att orientera sig i. Stadsdelarna ska stärkas för att skapa bättre förutsättningar för lokal handel, service och rekreation. Bostadsutvecklingen ska bidra till ökad variation i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad.

Detaljplanearbetet startade innan programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes men detaljplanen följer programmets intentioner.

Detaljplan

Planområdet berör två gällande detaljplaner, DP 87040 och DP 3656. Planområdet är idag planlagt som naturmark i de båda detaljplanerna.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade den 14 april 2016 125 bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 varav 80 hyresrätter till AB Svenska Bostäder och 45 bostadsrätter till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är obebyggt och består av naturmark. Naturmarken är bitvis mycket kuperad och bevuxen med blandskog med inslag av äldre tallar och ekar. I planområdets södra del, mellan Garagevägen och Lidköpingsvägen finns en större berghäll och en planare gräsyta. I anslutning till gräsytan står några större ekar. Berg i dagen och fyllningsmassor förekommer på flera ställen inom planområdet. I naturmarkens norra del går en parkväg mellan Garagevägen och Tidaholmsparken.

I planområdet ingår Garagevägen som ligger i planens östra del och angränsar Hammarbydepån. Depån och Garagevägens utformning ger gaturummet en storskalig karaktär.

Naturvärden

Naturmiljön inom planområdet utgörs av en variationsrik blandskog med inslag av gamla tallar och ekar. Enligt stadens biotopkarta utgörs naturen av tät ädellövskog med få grova träd samt halvöppen hållmark. I områdesanalysen för programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen värderades området till kommunalt värde.

Rekreation och friluftsliv

Naturmarken och den större berghällen mellan Garagevägen och Lidköpingsvägen används av närboende för rekreation.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Kv vid Garagevägen

Enligt den geologiska utredningen utgörs jordlagret till stor del av fyllning av sand. Lera finns i områdets nordvästra och sydöstra delar. Berget består av gnejs av sedimentärt ursprung.

Mellan Garagevägen och Lidköpingsvägen i naturmarken ligger några ledningar.



Bilden visar berghällen mellan Garagevägen och Lidköpingsvägen.

Kv vid Lidköpingsvägen

Enligt den geologiska utredningen utgörs marken av berg i dagen och berg med ett tunt jordtäckte, huvudsakligen morän.

Berggrunden består framförallt av graniter. Det finns inga sprickzoner karterade. Centralt inom fastigheten finns spår av att sprängning tidigare har skett och det finns kvarvarande block.

Markradon

Enligt den geologiska utredningen som gjorts för kv vid Garagevägen klassas två av fem mätpunkter som högradonmark. Byggnaderna bör grundläggas med radonsäkert utförande.

Hydrologiska förhållanden**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Saltsjön, Strömmen (SE591920-180800). MKN för Strömmen enligt VISS (2017) är otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. MKN för Strömmen enligt VISS (2017) är att ha måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk status med undantag för de allmänt överskridande ämnena. Tidsfrist till 2027 gäller för antracen, bly, blyföreningar och tributyltenn föreningar.

Dagvatten

Dagvatten avleds från bebyggda och hårdgjorda ytor inom planområdet via kombiledningar till Henriksdals reningsverk. Utloppspunkt är Saltsjön, Strömmen. En ökad belastning på dagens dagvattensystem kan leda till bräddning av obehandlat spill- och dagvatten. Det är ur det perspektivet viktigt att dagvatten från hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkering tas omhand inom kvartersområdet så långt det är möjligt.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Landskapsbild/stadsbild

Södra Hammarbyhöjden byggdes i huvudsak under 1940-talet och domineras av ljusa smalhus i 3-4 våningar som står fria i terrängen med skog nära inpå bebyggelsen. Inslag av punkthus finns där terrängen är som mest kuperad.

Södra Hammarbyhöjden kompletterades på 1980-talet med två lamellhus i fyra våningar längs Lidköpingsvägen med två u-

formade lamellhus längs Garagevägen. Båda kvarteren har tidstypiskt uttryck med fasader i tegel i ljusa pastellkulörer.



Befintlig smalhus- och punkthusbebyggelse från 1940-50 talet längs Lidköpingsvägen söder om planområdet.

Garagevägen har sedan 1980-talet kompletterats med ett flertal byggnader. Hammarbydepån uppfördes 2013 och ett lamellhus i fem våningar uppfördes 2015. Depåns fasad är uppdelad i flera olika partier som består av olika färg- och materialkombinationer. Fasaden har flera horisontella randiga inslag med färger som svart/vitt, mörkt- och ljusgrått och grått/blågrönt. Lamellhuset har pulpettak, ljusa putsfasader och balkongräcken i perforerad plåt i grått och rött.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Planområdet angränsar till bebyggelse som enligt stadens kulturarhistoriska klassificering har en positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturarhistoriskt värde, gult på klassificeringskartan.

Hammarbyhöjden är en av de första förorterna i Stockholm som formades tydligt efter funktionalistiska stadsideal. De terränganpassade gatudragningarna, den kuperade topografin där höjder och branter har lämnats orörda, grupperingen av husen och naturinslagen ger tillsammans en variationsrik stadsbild som i kombination med den enhetliga och rationella smalhusbebyggelsen ger stadsdelen dess tydliga karaktär. Planmönstret, smalhusens arkitektur och den direkta kontakten mellan hus och natur är värdebärande karaktärsdrag som är ett direkt resultat av den tidens stadsbyggnadsideal, i enlighet med funktionalismens brytning med tidigare decenniers stadsbyggnadskonst.



Karta med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse och bebyggelseområden. Planområde markerat i rött.

Kulturlandskap

Berghällen och området med sammanhängande naturmark invid Lidköpingsvägen har ett högt kulturhistoriskt värde. Naturmarken är en del i en obruten natursluttning som definierar lamellhusbebyggelsen på höjden. Sluttningen tillhör ett av de grundläggande dragen i den övergripande gestaltningen av södra Hammarbyhöjden. Värdet är något försvagat av den komplettering som gjordes längs Lidköpingsvägen på 1980-talet. Berghällen är särskilt känsligt för förändring.

Offentlig service

Skola och förskola

I Hammarbyhöjden finns fyra kommunala och sju fristående förskolor. I Hammarbyhöjden finns även två kommunala och en fristående skola. Skola och förskola finns inom 100-200 meter från planområdet.

Sjukvård

I Hammarbyhöjdens centrum och vid Dalen finns vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

Hammarbyhöjdens centrum ligger ca 500-750 från planområdet och där finns butiker och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs från Garagevägen och Lidköpingsvägen.

Garagevägens sektion är ca 15 meter med gångbanor på vardera sidan samt en parkeringsrad på den västra sidan.

Lidköpingsvägens sektion är ca 9 meter med smala gångbanor på vardera sidan gatan samt en parkeringsrad på norra .

Hammarbyhöjden har fått nya parkeringsregler vilket innebär att boendeparkering och avgiftsbelagd besöksparkering har införts.

Gång-och cykeltrafik

Gångbanorna i Hammarbyhöjden är generellt smala. En av Garagevägens gångbanor är utpekad som skolväg och är två meter bred. Mellan Garagevägen och Tidaholmsparken går ett lokalt parkstråk.

Garagevägen är utpekad som huvudcykelstråk i cykelplanen men är inte utbyggt. I projektet söder om planområdet kommer cykelstråket byggas ut mellan Sofielundsvägen och Paternostervägen på Garagevägens västra sida.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Inom 500 meter från planområdet nås tre tunnelbanestationer, Skärmarbrink (linje 17+18), Hammarbyhöjden (linje 17) och Blåsut (linje 18). Garagevägen trafikeras av nattbuss 193 mellan Gullmarsplan och Farsta strand.

Störningar och risker

Förorenad mark

Naturmarken vid Garagevägen består till delar av fyllningsmassor. Gjorda geotekniska undersökningar visar förhöjda blyhalter i några av mätpunkterna.

Buller, vibrationer

Bebyggelseförslaget vid Garagevägen utsätts för höga bullernivåer från trafik samt visst industribuller och ljud från lekande barn. För fasaderna mot Garagevägen blir ekvivalentnivån ca 65 dB(A) från trafiken och lägre än 45 dB(A) från industribuller. Byggnaderna ska utformas så att bostäder med hög ljudkvalité tillskapas.



Garagevägen söderifrån som visar gångbanan som är utpekad som skolväg till höger och Hammarbydepån till vänster.

Planförslag

Stockholmshus

Första etappen av Stockholmshusen startade under hösten 2015. Aktuellt planförslag, kv vid Garagevägen ingår i den andra etappen, startade våren 2016 och ska vara byggstartat 2018.

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget innehåller cirka 135 lägenheter på två platser i Hammarbyhöjden, 80 hyresrätter inom Stockholmshusprojektet längs Garagevägen och 55 bostadsrätter längs Lidköpingsvägen.



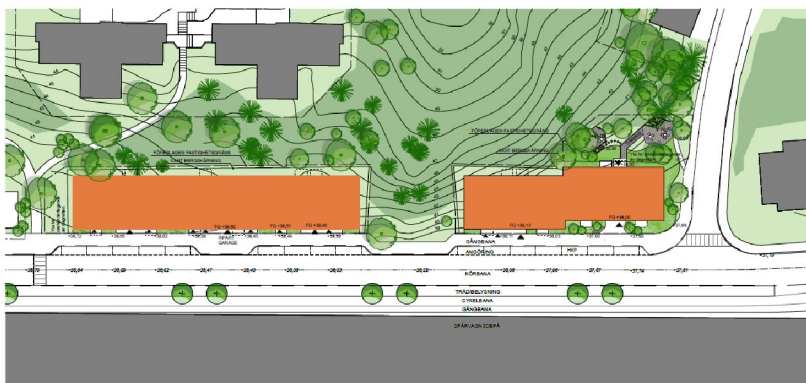
Bilden visar planområdet med de två olika platserna för bebyggelse, kv vid Garagevägen till vänster och kv vid Lidköpingsvägen ovan i bild.

Bebyggelseförslaget ansluter till befintlig bebyggelsestruktur med lamell- och punkthusbebyggelse med natur nära inpå samt enkla volymer med omsorgsfullt arbetade fasader. Bebyggelsens placering och typologi har valts för att värna kultur- och naturvärden. Bebyggelsen har placerats nära befintliga gator och kvartersmarken begränsats för att bevara en grön krans av natur runt Hammarbyhöjden.

Förslaget innebär även en ombyggnad av Garagevägen för att möjliggöra en breddning av gångbanan på den östra sidan och trädplantering på den västra sidan. Ombyggnad av gatan och den nya bebyggelsen ska bidra till att den storskaliga miljön vid Hammarbydepån mildras och tryggheten ökar längs med Garagevägen.

Kvarter vid Garagevägen

Längs Garagevägen föreslås två lamellhus i fem våningar uppföras med 80 lägenheter. Lamellhusen har placerats så att den karaktärsfulla berghällen träder fram mellan husen och naturmark värnas.

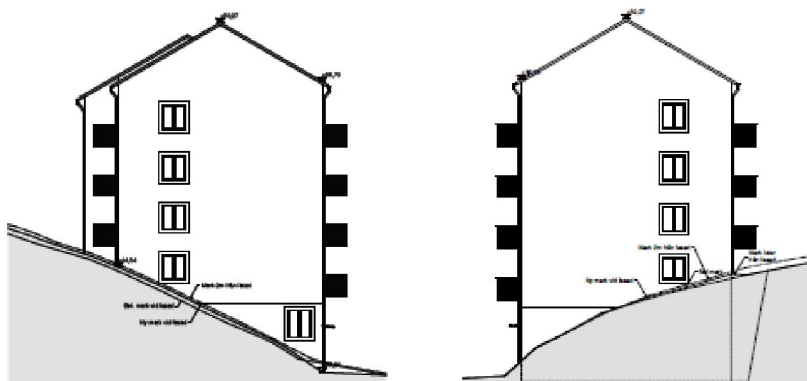


Illustrationsplan för kv vid Garagevägen. ÅWL Arkitekter

Platsen har bitvis stora höjdskillnader vilket hanteras genom en hög första sockelvåning. Ambitionen är att befintliga höjdskillnader även efter genomförandet ska vara tydliga och oförändrad. Marken ska återfyllas naturligt och ansluta till bebyggelsen utan lösningar med stödmurar.



Sektion för bebyggelsen längs Garagevägen som visar hur höjdskillnaderna hanteras. Vy från gårdssidan. ÅWL Arkitekter.



Sektioner för bebyggelsen längs Garagevägen som visar hur höjdskillnaderna hanteras. Vy från berghällen. Vänster korta lamellen och höger långa lamellen. ÅWL Arkitekter.

Sockelvåningen på lamellhusen är till stor del enkelsidig och föreslås innehålla mestadels bostadskomplement så som cykelrum och teknikutrymmen. Det korta lamellhusets södra del är genomgående och föreslås innehålla några lägenheter i bottenvåningen.

En grön förgårdsmark på ca 1 meter planeras framför det norra lamellhuset. Saxningen av det södra huset möjliggör en grön förgårdsmark på ca 3 meter. Norr och söder om lamellhusen placeras två öppna dagvattenlösningar som planeras.



Illustrationsbild för bebyggelsen längs Garagevägen sett från söder från korsningen Garagevägen/Paternostervägen. ÅWL Arkitekter.



Illustrationsbild för bebyggelsen längs Garagevägen sett från söder från berghällen vid Lidköpingsvägen. ÅWL Arkitekter.

På baksidan av det södra lamellhuset skapas en gemensam uteplats för de boende. Här föreslås en plats för grillning och umgänge i grupp. Högre upp i sluttningen föreslås en mindre uteplats för små sällskap. Den gemensamma föreslås utgöras av två hexagonformade trädäck som placerade i en s-form. Dessa

möter den befintliga marken och anpassas till terrängen varav ingen markanpassning krävs. Gården nås genom husets bakre entré eller direkt från Paternostervägen.

Parkering löses genom parkeringsköp i parkeringsgarage som uppföres vid Hammarbydepån alternativt under bebyggelsen. I det längre lamellhuset placeras ett mindre garage för funktionshindrade. Bebyggelsen och det mindre garaget angörs från Garagevägen.

Kvarter vid Lidköpingsvägen

Längs med Lidköpingsvägen föreslås tre punkthus i sex våningar uppföras med 55 lägenheter. Punkthusen har placerats för att värna naturmark och bygga vidare på områdets karaktär av hus som står bland träd.



Illustrationsplan för kv vid Lidköpingsvägen. Arklab.

Platsen har stora höjdskillnader och vid de två första byggnaderna är det en svacka som hanteras genom att garaget placeras där. Ambitionen är att befintliga höjdskillnader även efter genomförandet ska vara tydliga och oförändrade. Marken ska återfyllas naturligt och återplanteras så att karaktären av skogs- och hållmark bevaras.



Sektion för bebyggelsen längs Lidköpingsvägen som visar hur höjdskillnaderna hanteras. Vy från Skarabacken. Arklab.



Sektion för de två södra byggnaderna längs Lidköpingsvägen som visar garagets placering och hur höjdskillnaderna hanteras. Vy från Lidköpingsvägen. Arklab.

En liten gemensam gård för de boende skapas mellan de två första punkthusen och ger en möjlighet för boende att vistas ute, samlas, grilla etcetera. Parkering löses genom garaget under de två östra byggnaderna. Bebyggelsen angörs från Lidköpingsvägen och garaget angörs via en garagedfart från Skarabacken.



Ortofoto som visar punkthusen i relation till befintlig bebyggelse. Arklab.



Illustrationsbild för bebyggelsen längs Lidköpingsvägen sett från sydväst från Lidköpingsvägen. Arklab.



Illustrationsbild för bebyggelsen längs Lidköpingsvägen sett från sydöst från korsningen Skarabacken/Lidköpingsvägen. Arklab.

Naturmark

Det som är markerat med natur på plankartan ska behålla sin nuvarande karaktär och funktion som rekreations- och lekområde. En grön krans runt Hammarbyhöjden på minst 8 till som mest 16 meter kommer att värnas. Beroende på befintliga trädrotsystem och status kan träd på naturmarken i direkt anslutning till de nya kvartersgränserna komma att påverkas vid genomförande av projekten. Eventuella ingrepp i naturmarken kommer fastställas i exploateringsavtalet som tecknas innan detaljplanen antas.

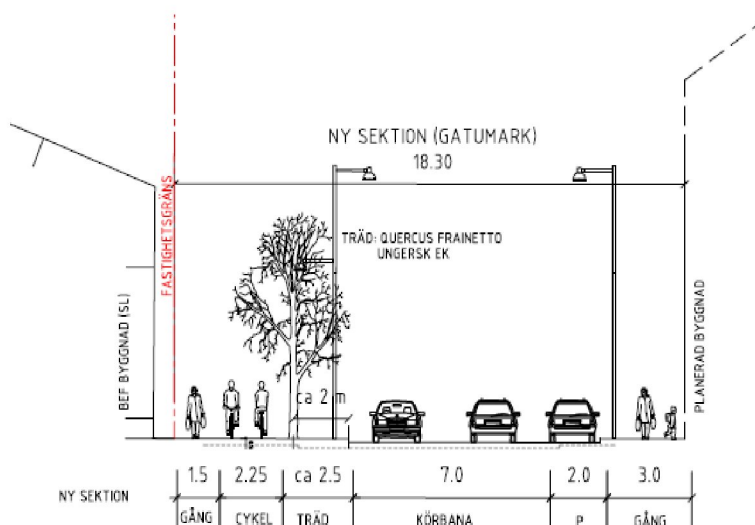


Ortofoto som visar planområdesgränsen markerad med heldragen röd linje och kvartersmarksgränserna markerad med streckad vit linje.

Gator och trafik

Gatunät

Gatusektionen för Garagevägen planeras att breddas till 18,3 meter. Sektionen breddas för att möjliggöra en bredare gångbana på den östra sidan och trädplantering på den västra sidan. På den västra sidan möjliggörs även en dubbelriktad cykelbana och en smalare gångbana. Sektionen kommer även omdisponeras så att parkering flyttas från den västra till den östra sidan för att bättre angöra den nya bebyggelsen. Parkeringar norr om planområde kommer att tas bort till fördel för en breddning av gångvägen på Garagevägens östra sida. I samband med övriga pågående projekt i området kommer ett helhetsgrepp tas och hela Garagevägen byggas om från Sofielundsvägen till Sparrmansvägen.



Bilden visar ny sektion för Garagevägen. Ramböll Sverige AB.

Parkering

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med *"Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad"*. Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,45 platser per lägenhet. Talet motiveras av det goda service- och kollektivtrafikläget med ca 500 m till tunnelbana samt ett avstånd till city på cirka 5 km.

Det projektspecifika parkeringstalet beror på lägenhetssammansättning och kan ge ett påslag för en stor andel större lägenheter och avdrag för en stor andel mindre lägenheter. Byggaktören har möjlighet att sänka sitt parkeringstal ytterligare till ett så kallat grönt parkeringstal genom att välja att arbeta med mobilitetsåtgärder. Beroende på val av åtgärds paket kan det innebära en sänkning av parkeringstalet mellan 10 och 25 procent. Ambitionsnivå för att nå respektive "rabatt" framgår av riktlinjerna.

Kv vid Garagevägen

Byggaktörens ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 10% vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en grundläggandenivå enligt riktlinjerna och får ett parkeringstal på 0,42 för nyproduktionen. Byggaktören åtar sig att sätta ihop informationspaket där nya resmöjligheter redovisas och åtar sig att anordna cykelparkeringar av god standard, cykelrum som är

lätta att nå samt förbättrade cykelfaciliteter (fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum.

Byggaktörens ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (80 lgh och 10 % rabatt) anordna 34 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna avses att lösas genom p-köp i ett intilliggande parkeringshus som planeras att uppföras vid Hammarbydepån alternativt i garage på kvartersmark, under den tillkommande bebyggelsen. Tre parkeringsplatser skapas i det norra lamellhusets bottenvåning för att tillgodose parkering för funktionshindrade inom godtagbara avstånd från lägenheterna

Kv vid Lidköpingsvägen

Byggaktören ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 15 % vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en medelnivå enligt riktlinjerna och får ett parkeringstal på 0,38 för nyproduktionen. De mobilitetslösningar som föreslås är bil- och cykelpool, cykelparkering av god standard, cykelrum som lätt nås från gatan, serviceplats för cyklar, laddplats för elcyklar samt dörröppnare till cykelrum.

Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats anordna 21 parkeringsplatser. Dessa tillskapas i garage under byggnaderna.

Gång- och cykeltrafik

Gångvägen på Garagevägens östra sida breddas och ges en bredd på tre meter. Gångvägen längs Garagevägen västra sidan minskas något och en dubbelriktad cykelbana skapas. Gångvägen mellan Lidköpingsvägen och Garagevägen kommer behålla sitt läge mellan lamellhusen men kommer ledas om i naturmarken och ansluta Garagevägen invid befintlig parkering.

Cykelparkering motsvarande 3,0 platser per 100 kvadratmeter BTA ska anläggas till de nya bostäderna. Detta innebär att byggaktören för kv vid Garagevägen ska anordna 200 platser och byggaktör för kv vid Lidköpingsvägen ska anordna 180 platser. Cykelparkeringar som medger ramlåsning placeras inne i cykelrum och utomhus på kvartersmark. Utomhusparkering bör i möjligaste mån förses med väderskydd.

Tillgänglighet

Tillgänglig bilparkering för bostäderna ordnas inom 25 meter från bostadsentréer och löses via garage. En tillgänglig

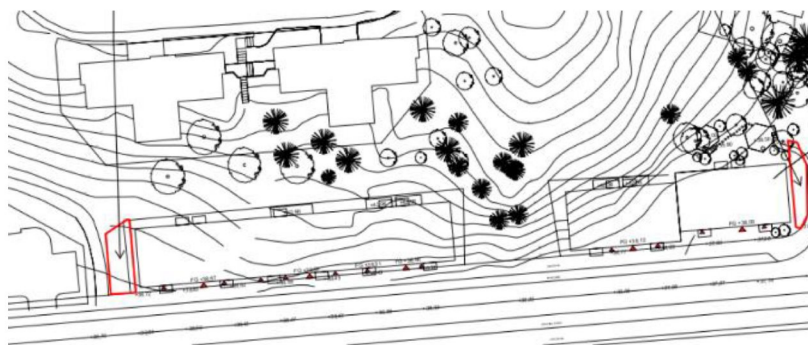
parkeringsplats för funktionshindrade kan anordnas längs Garagevägen för att tillgodose det södra lamellhuset.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering och åtgärdsplan för dagvattenhantering innan avtappning till ledningsnätet sker. Gjorda dagvattenutredningar följer stadens riktlinjer och utgår från att 20 mm dagvatten behöver fördröjas från de hårdgjorda ytorna och avtappas under 12 timmar.

Garagevägen

Dagvatten föreslås fördröjas genom att en gräsyta sänks med hjälp av kantstenar. Ett öppet fördröjningsmagasin skapas söder om det korta lamellhuset och ett norr om det långa lamellhuset. Det södra huset behöver en yta om 55 m² och det norra 75 m². Rening av det mest förorenade dagvattnet från det södra huset föreslås genom rain gardens och för det norra huset, där yta för rain gardens saknas, genom regnvattenstunnor som leds till en filterbrunn under fördröjningsmagasinet.



Ytor för dagvattenhantering för Garagevägen. Tyréns

Lidköpingsvägen

Dagvatten föreslås fördröjas och renas genom rain gardens (biofilter). För att uppnå tillräcklig rening och fördröjning behöver den effektiva ytan för rain garden vara 40 m² för varje hus, sammanlagt 120 m². Rain gardens föreslås placeras mellan husen (se figur nedan) och flödet avleds ytligt via en meandrade ränna ned till en uppsamlade brunn. Den uppsamlade brunnen behöver ha strypt utlopp för att säkerhetsställa att tillåtet flöde inte överstigs. Bräddning av rain gardens föreslås ske på angränsande markyta och avledes därifrån via rännor till den uppsamlade brunnen. Bräddning från denna brunn sker mot angränsande naturmark.



Ytor för dagvattenhantering för Garagevägen. Tyréns

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheterna.

El/Tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät finns i anslutning till den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av planerad bebyggelse. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Avfallshantering ska placeras inom 50 meter från bostadsentré och miljörum för grovsopor och förpackningar ska anordnas inom respektive fastighet.

Avfallshanteringen för kv vid Garagevägen föreslås ske via mobil sopsug eftersom Garagevägen är skolväg och lyft av behållare över skolväg inte är tillåtet. Avfallshantering för Kv vid Lidköpingsvägen föreslås ske via bottentömmande behållare för maskinell tömning.

Räddningstjänst

Uppställningsplats för Kv vid Garagevägen sker på Garagevägen och för kv vid Lidköpingsvägen på Lidköpingsvägen. Båda bebyggelseförslagen planeras med brandsäkra trapphus.

Gestaltningsprinciper

Kv vid Garagevägen

Förslaget innehåller två lamellhus i 5 våningar placerade längs Garagevägen. Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de föreslagna byggnaderna till omgivande bebyggelsen. Entréer är placerade mot gatan vilket medför liv och rörelse i gaturummet. Förgårdsmark ska finnas mellan gatumark och byggnad.

Taket är utformat som symmetriskt sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelse (f1)

Fasaderna ska utföras i varmvitt eller sandfärgad puts för att anpassas till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Detta kommer att studeras vidare under planprocessen. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet.

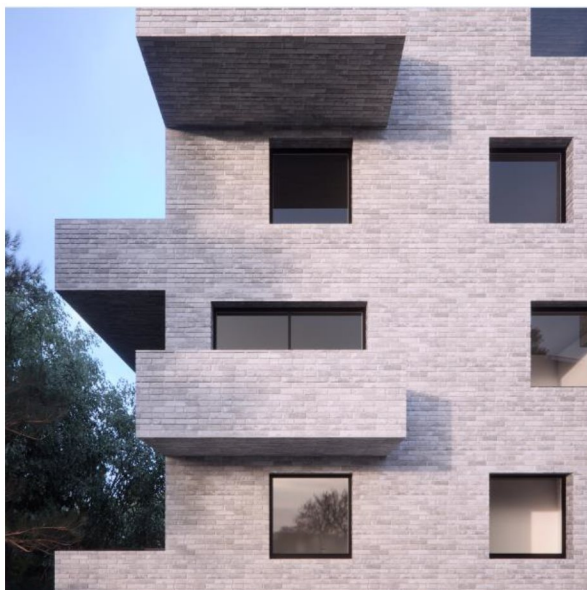
Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar (f3). Garage får ej placeras i fasad mot Garagevägen.

En viss markanpassning av kvartersmarken till befintliga markhöjder behövs på gårdssidan och där är ambitionen är att göra markanpassningen så mjuk och naturlig som möjligt. Detta regleras med planbestämmelse n1 och n2.

Kv vid Lidköpingsvägen

Den föreslagna bebyggelsen föreslås som tre punkthus i sex våningar plus en suterrängvåning. Genom byggnadernas typologi och höjd anpassas de föreslagna byggnaderna till omgivande bebyggelsen.

Fasad- och balkongmaterial för punkthusen ska utföras i ljust tegel för att ansluta till Hammarbyhöjdens ljusa stadsmiljö. (f4)
Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar (f3).



Balkongdörr- och fönsteromfattning är integrerade i fasaden.

Det är solens väderstreck som styr rummens och balkongernas placering. Balkonger placeras i de mest gynnsamma väderstrecken och minimeras åt exempelvis mot öster. Ett av de karaktäristiska inslagen blir balkongerna, som helt kläs med tegel. Fasaderna i sin helhet hämtar inspiration från funktionalismen.

Tegel föreslås användas i så stor utsträckning som möjligt, såväl, trapphus och markbeläggning avses att utföras i tegel. Syftet med detta är att ge en distinkt känsla av hantverksmässig kvalitet.

Punkthusens sockelvåning saknar fönster och följer områdets karaktär där lägenheter är placerade nästan uteslutande en halv (eller en hel) våning upp. Punkthusens entréer är, precis som de flesta entréer i området glasade och öppna mot gatan, ett publikt inne och ute samverkar.

Naturmarken kring bebyggelsen ska värnas och behållas så naturlig som möjligt. Marken runt bebyggelsen förändras bara där det är funktionellt nödvändigt vid entréer och vid garagedriften. Detta regleras med planbestämmelse n1 och n2.

Gestaltningssprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper

som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f2.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockelvåningen ska vara högre än i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugeradplåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshusen såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson.



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plåtdetaljer. Fönster i sockelvåning är högre än på övriga våningsplan. Bild White.



















Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugeradplåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson

PUTSFÄRG	SOCKEL	PLÅT/FÖNSTER ALT.1	PLÅT/FÖNSTER ALT.2	PLÅT/FÖNSTER ALT.3
GRÖN NCS: S5005-G20Y	 NCS: S6005-G20Y	 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLÉ*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
BRUN NCS: S6005-Y50R	 NCS: S7005-Y50R	 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLÉ*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
SAND NCS: S3010-Y30R	 NCS: S4010-Y30R	 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLÉ*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*
VARMVIT NCS: S2005-Y20R	 NCS: S3005-Y20R	 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLÉ*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*

*Kulörbeteckning enligt Lindab

Möjliga kulörer för puts och plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp ska endast ha en kulör på fasad och plåtdetaljer. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Naturmiljö

Naturmark kommer tas i anspråk och några större ekar i planområdets södra del behöver tas ned vid genomförandet vilket har en viss negativ påverkan på naturvärdena. Den nya bebyggelsen bedöms inte få en betydande påverkan på rekreation och grönstruktur. Bebyggelsens placering har placerats nära befintliga gator och kvartersmarken minimerats för att värna det sammanhängande bandet av naturmark som omgärdar södra Hammarbyhöjden och för att minimera ingreppet i naturmarken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Saltsjön, Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Saltsjön, Strömmen (SE591920-180800). Detaljplanen möjliggör ytor för dagvattenhantering i större utsträckning än vad dagvattenutredningarna har bedömt behövas för att fördröja och rena dagvattnet i enlighet med stadens riktlinjer och för att inte försvåra möjligheten att nå vattenförekomstens kvalitetskrav. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön, Strömmen. Byggaktören får inte genom val av

byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

I samband med genomförande av bebyggelsen kommer den kombinerade dagvattenledningen i Skarabacken bytas ut mot nya spill- och dagvattenledningar vilket bedöms förbättra MKN då åtgärden gör att problemet med bräddning av orenat dag- och avloppsvatten bedöms minska.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Planområdet angränsar bebyggelse som har ett visst kulturhistoriskt värde. Det kulturhistoriska värdet och stadsbilden i stadsdelen påverkas något då delar av det sammanhängande bandet av natur som omgärdar södra Hammarbyhöjden bebyggs. Kulturmiljövärdena är dock redan något försvagade av tilläggen vid Lidköpingsvägen som gjordes på 1980-talet och föreslagen bebyggelsen bedöms inte försvaga kulturvärdena ytterligare.

Bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelsestruktur och har placerats för att minimera ingreppet i naturmarken och för att värna berghällen. Ingreppet har minimerats genom att föreslagen bebyggelse har placerats nära befintliga gator och kvartersmarken begränsats för att bevara sammanhängande natur. Den nya bebyggelsen bedöms kunna bidra till att skapa nya kvalitéer och kulturmiljövärden.

Störningar och risker

Föroreningar

Massorna ska schaktas bort och ska inte återanvändas. Vid genomförande av plan lämnas en saneringsanmälan in till tillsynsmyndigheten. I dialog med tillsynsmyndigheten säkerställs att förorenade massor schaktas bort till lämpligt djup för aktuell markanvändning. Någon risk för människors hälsa efter genomförandet av planen bedöms därför inte föreligga.

Buller

Bullerberäkningar utförda av (*Åkerlöf Hallin Akustik, 2016*) visar att de planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Garagevägen samt visst industribuller. Vid fasaderna mot Garagevägen blir ekvivalentnivån ca 65 dB(A).

Industribullret är betydligt lägre.

Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med föreslagna planlösningar kan bostäder med

hög ljudkvalitet byggas. Cirka 40 % av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården. Denna uteplats behöver troligen tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet. Detaljplanen möjliggör att skärmtak anordnas på kvartersmarken.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna ha en positiv påverkan som bullerskydd för befintlig bebyggelse öster om Garagevägen.

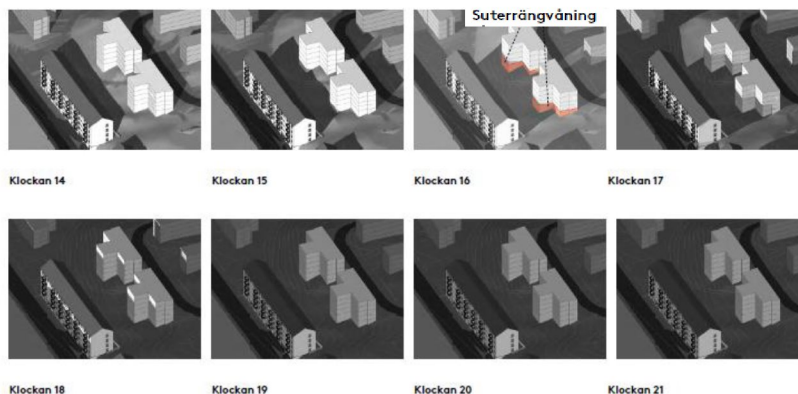
Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har gjorts som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse (se bilagor). Planområdet är idag naturmark och relativt tätbevuxen med lövträd och tallar som skuggar bebyggelsen.

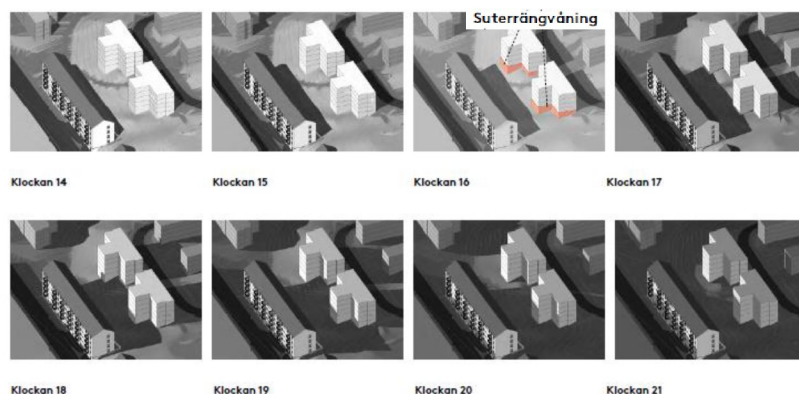
Kv vid Garagevägen

Solstudien är gjord, 1 mars, 20 juni och 1 september. Solstudien visar att den nya bebyggelsen vid Garagevägen delvis kommer att skugga befintligt bebyggelse längs Lidköpingsvägen, främst det södra husets sockelvåning under vissa tider på eftermiddagen/kvällen under året. Under förmiddagen fram till eftermiddagen kommer befintlig bebyggelse inte skuggas.

I mars kommer sockelvåningen på båda husen att skuggas från 16-tiden. Skuggan kommer vandra uppåt och vid 18-tiden kommer stora delar av den södra byggnaden skuggas. Från 1 maj – 20 juni kommer sockelvåningen på den södra byggnaden skuggas från 18-tiden. Skuggan kommer vandra uppåt och vid 21-tiden kommer stora delar av den södra byggnaden skuggas. Den norra byggnaden kommer inte skuggas under denna tid. Solstudien tar dock inte hänsyn till befintlig vegetation som kan skugga suterrängvåningen idag.



Solstudie för bebyggelse längs Garagevägen den 20 mars mellan 14-21.
ÅWL arkitekter.



Solstudie för bebyggelse längs Garagevägen den 20 juni mellan 14-21.
ÅWL arkitekter.

Kv vid Lidköpingsvägen

Solstudien är gjord den 1 mars, den 20 juni och den 1 september.

Solstudien visar att befintlig bebyggelse norr om

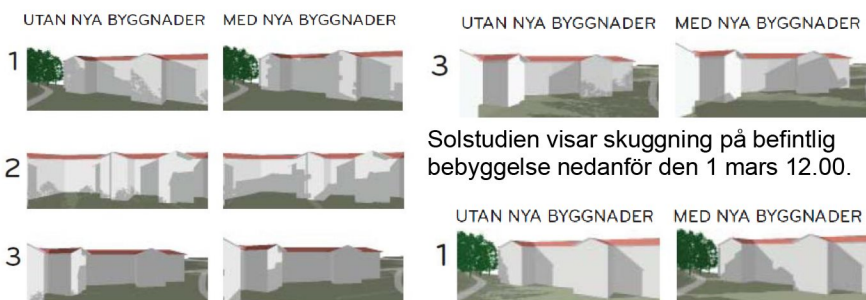
Lidköpingsvägen nedre våningsplan skuggas vid 9-tiden den

första mars. Den tredje delen av befintlig bebyggelse skuggas

delvis vid 12-tiden i mars. Den första juni skuggas inte befintlig

bebyggelse. Vid första september skuggas den första delen delvis

vid 9-tiden. Övriga tider visar solstudien att befintlig bebyggelse
inte skuggas.



Solstudien visar skuggning på befintlig
bebyggelse nedanför den 1 mars 9.00.

Solstudien visar skuggning på befintlig
bebyggelse nedanför den 1 mars 12.00.

Solstudien visar skuggning på befintlig
bebyggelse nedanför den 1 september
9.00.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att obebyggd naturmark delvis tas i anspråk för bebyggelse vilket gör att möjliga lekytor i naturmark minskas något. Stora delar av naturmarken behålls och kommer fortsättningsvis vara tillgängligt. Generellt finns det god tillgång till rekreationsområden och lekplatser i anslutning till planområdet. Allmänna park- och lekfunktioner planeras förstärkas på bl.a. Nytorps gärde för att tillgodose kommande bostäder i området, se programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Tryggheten längs Garagevägen bedöms öka genom att gångvägen breddas och fler människor rör sig i området när fler bostäder placeras längs gatan.

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

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen. Exploateringskontoret ansvarar för att ledningar inom tomträtt flyttas.

Byggaktören ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anordnande av kvartersmarkens samt anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan exploateringskontoret och byggaktören för genomförandet av detaljplanen ska upprättas innan antagande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintliga detaljplaner 3656, 87040 och 87075 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Del av Hammarbyhöjden 1:1 som ingår i planområdet är utlagt som allmän plats (park, natur och gata) i gällande planer.

Områden utlagda som park och natur i gällande plan, ändrar användning till bostäder respektive elnätstation och del ändrar egenskap från park till natur respektive gata.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1, som idag utgör allmän platsmark (dvs marken är utlagd som natur/park i dagens gällande planer), bildas tre nya fastigheter för bostäder (dvs i förslaget till ny plan är marken utlagd som kvartersmark för bostäder, betecknad med B på plankartan). Omfånget av fastigheterna är markerade med gul färg på plankartan och betecknat med B.

Område utlagt som elnätstation kan avstyckas till en separat fastighet.

Rättigheter och gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning för gård skapas för de två fastigheterna längs Garagevägen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). För att få utnyttja området som omfattas av markreservat behöver en rättighet skapas. Ledningshavaren behöver ta initiativ genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Behov av ytterligare nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktören 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 byggaktören bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken.

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering som upprättas mellan staden och byggaktören.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för de blivande tomträttsfastigheterna.

Fastighetsbildning

Staden ansöker och bekostar avstyckning av tre nya fastigheter.

Ledningar

Inom blivande kvartersmarken för kv vid Garagevägen finns ledningar som behöver flyttas vid genomförande av detaljplanen. Staden bekostar flytt av ledningar.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Grönkompensation

Grönkompensation ska tillämpas och kommer utredas vidare under planprocessen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala spillvattennätet. Fastigheterna får varsin förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå.

El/Tele

Ledningar för tele och internet finns i anslutning till planområdet och byggnaderna planeras anslutas till dessa.

Fjärrvärme

Byggnaderna planeras anslutas till fjärrvärmenätet i området

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft