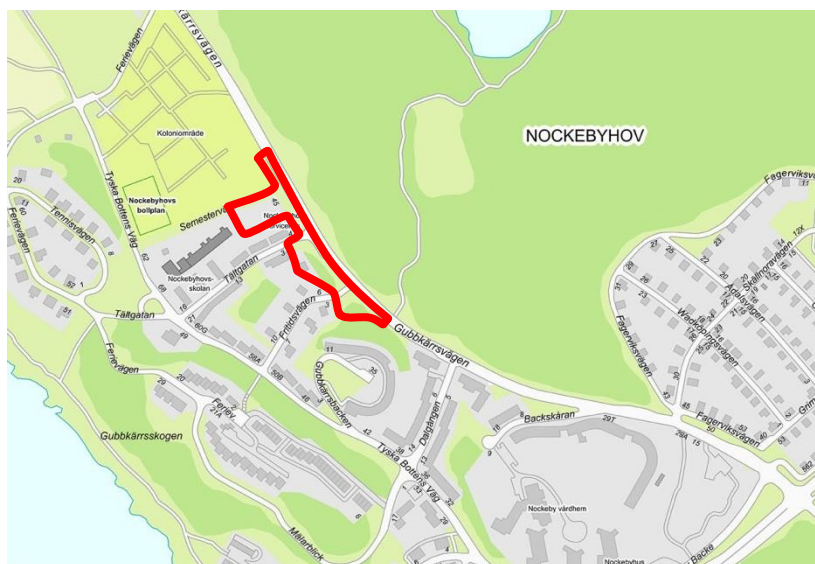


Laga kraft 2020-04-14

Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Ordenskapitlet 10
m fl i stadsdelen Nockebyhov i Stockholm,
Dp 2015-07342



Planområdet markerat med röd linje är beläget i Nockebyhov in-
till Gubbkärrsvägen och Judarskogen

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget i Nockebyhov ca två km från Brommaplan. Det är utpekad för möjlig flerbostadshusbebyggelse enligt ett program för västra delen av Nockebyhov. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013. Nockebyhov har jämfört med Brommas traditionella trädgårdsstäder en mer blandad bebyggelsestruktur med ett relativt stort inslag av flerbostadshus.

Planen syftar till att möjliggöra ca 95 lägenheter i fyra hus vid Gubbkärrsvägen. Byggherre är Familjebostäder. Gubbkärrsvägens trottoarer breddas, förgårdsmark bildas framför de nya husen och entréer riktas mot gatan. En kommersiell lokal möjliggörs i ett hörnläge mot Tältgatan. Husens höjd är 4-5 våningar mot Gubbkärrsvägen. Genom takens asymmetriska utformning är takfotshöjden lägre (och därmed upplevd skala) mot gårdssidan och befintlig bebyggelse än mot vägen. Ett LSS-boende kan inrymmas i bottenvåningen i en ny byggnad längs Semestervägen på tidigare planlagd mark avsedd för bostäder. Närmaste avstånd från flerbostadshus till befintliga två villor vid Fritidsvägen är ca 25 meter. En kulturhistoriskt intressant f d panncentral bevaras och tillåts för en eller två bostäder. Parkering inryms i huvudsak i garage. Befintliga busshållplatser vid Gubbkärrsvägen och Tältgatan flyttas för att ge plats för ett nytt hus och av bullerskäl. Ett nytt hållplatsläge möjliggörs norr om Semestervägen. En elnätstation placeras i planområdets södra del.

Ett miljötank genomsyrar projektet. Avsikten är att ur ett livscykelperspektiv uppnå ett klimatneutralt, giftfritt boende med god inomhusmiljö. Fasaderna får karaktär genom stående träpanel.

Föreslagen bebyggelse sker i huvudsak på naturmark av bedömt begränsad rekreativ betydelse. Grönkompensation planeras för att stödja ekologiska och rekreativa värden inom området mellan Gubbkärrsvägen och Mälaren. En våtmark planeras bli att återställas omedelbart norr om planområdet. Fällningsförbud anges för vissa värdefulla träd, bl a en ek. Förslaget följer Program för västra Nockebyhov och översiktsplanen samt bidrar till att uppfylla stadens delmål om att bygga 80 000 bostäder till 2025.

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	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	12
Stads- och landskapsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	14
Kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	17
Ny bebyggelse.....	18
Skydds- och varsamhetsbestämmelser	25
Gator och trafik	26
Teknisk försörjning	28
Gestaltungsprinciper	29
Konsekvenser	30
Behovsbedömning	30
Naturmiljö och rekreation	30
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	31
Landskapsbild/stadsbild	32
Kulturhistoriskt värdefull miljö	32
Störningar och risker	33
Barnkonsekvenser	35
Ljusförhållanden och lokalklimat	36
Genomförande	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor.....	40
Tekniska frågor	40
Genomförandetid	41

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning, Kv Oldmästaren & Ordenskapitlet – Nockebyhov* (Structor, 2016-02-25)
- *PM – Undersökning av mark utanför befintlig Panncentral - Familjebostäder* (Structor, 2016-01-28)
- *Miljöinventering – Familjebostäder AB. Panncentralen Kv. Oldmästaren, Bromma* (Structor, 2016-01-11)
- *Antikvarisk förundersökning, Oldmästaren 19 Panncentral och tvättstuga* (Wilund Arkitekter & Antikvarier, 2016-09-27)
- *Trädbesiktning vid Ordenskapitlet, Bromma* (Svartsjö trädkonsult, 2016-07-18)
- *Dagvattenutredning Oldmästaren Nockebyhov* (Bjerking, 2016-09-28, rev. 2018-10-17)
- *Geoteknisk bedömning avseende skred och ras* (Bjerking, 2018-10-26)

Övrigt underlag

- *Program för västra delen av Nockebyhov, dnr 2011-05829 (godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07)*
- *Trafikutredning Västra Nockebyhov* (Tyréns, 2014-04-24)
- *Parkeringsinventering Västra Nockebyhov* (Sweco jan 2017)
- *Påverkan på ekologiska värden av föreslagen bebyggelse i Nockebyhov* (Friman Ekologikonsult och Conec, 2014-03-25)
- *Nockebyhov, Landskaps-PM* (Tengbom, 2014-06-16)

Medverkande

Planen är framtagen av Peter Lundevall, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret, med konsultmedverkan av Marianne Dufva, WSP.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att uppföra flerbostadshus med ca 95 lägenheter inklusive ett LSS-boende (Lagen om särskilt stöd) med sex lägenheter. Planen syftar även till att bevara en f.d. panncentral som inreds med en till två lägenheter. Mark avsedd för park och bostäder planläggs som kvartersmark för bostadsändamål

med möjlighet till kommersiella lokaler i delar av gatuplan. Parkering placeras i huvudsak i garage. Planförslaget möjliggör även en ny elnätstation. Ordenskapitlet 10 är utpekad som miljöspetsområde men ambitionen är att tillämpa de långtgående miljökraven inom hela planområdet. Ur ett livscykelperspektiv avses ett klimatneutralt giftfritt boende med god inomhusmiljö uppnås.

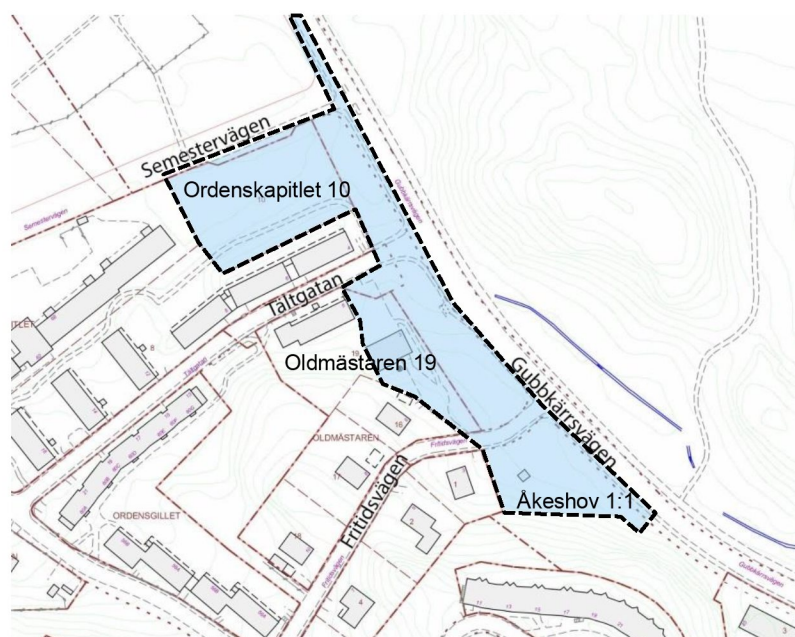
Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed Gubbkärrsvägen samt ett gårdshus vid Semestervägen (i praktiken en gångväg) inom Ordenskapitlet 10. Husen är i 4-5 våningar mot gatan. Genom takets utformning är takfoten ca en våning lägre mot gårdsidan och den befintliga bebyggelsen. Alla hus har fasader med stående träpanel. Entréer riktas mot Gubbkärrsvägen. Avståndet till närmaste två villor vid Fritidsvägen är ca 25 meter.

Gubbkärrsvägens gångbana breddas utmed den västra sidan med ny bebyggelse. Planterad förgårdsmark anläggs framför de nya husen. Norr om Semestervägen breddas vägområdet för ny buss-hållplats. Semestervägens sträckning justeras ett par meter.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget väster om Gubbkärrsvägen från Semestervägen i norr till söder om Fritidsvägen.



Översikt med fastighetsgränser. Planområdet markerat med streckad svart linje och ljusblå yta. Området utgörs av fastigheterna Ordenskapitlet 10, del av Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1.

I väster angränsar planområdet till Nockebyhovsskolan och befintliga bostäder. På andra sidan Gubbkärrsvägen tar Judarskogen vid och norr om Semestervägen ligger ett natur- och koloniområde. Området utgörs av fastigheterna Ordenskapitlet 10, del av Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1. Planområdet är ca 0,9 ha stort.

Markägare är Stockholms stad. AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Oldmästaren 19. Byggherre är AB Familjebostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet i stadsdelen Nockebyhov är beläget ca två kilometer från Brommaplan – en i översiktsplanen 2010 utpekad tyngdpunkt. Avståndet till tunnelbanestationen vid Ängbyplan är ca 1 200 meter. En kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov stödjer tyngdpunkten Brommaplan. Bebyggelsen stödjer även det långsiktiga målet att skapa mångsidiga stadsmiljöer med en blandning av boende, parker, verksamheter och ett ökat underlag för den lokala servicen. Naturreservatet Judarn och Mälarens strand med Gubbkärrsskogen ligger i närområdet och lyfts i Öp 2010 fram som områden och samband inom den regionala grönstrukturen. I Översiktsplanen 2018 anges ang sydvästra Bromma att stadsdelarna ”behöver kompletteras för en större variation i bostadsbeståndet med flera hyresrätter...Nockebyhov har en något större potential och bör utvecklas med en blandad bebyggelse”.

Natura 2000-område

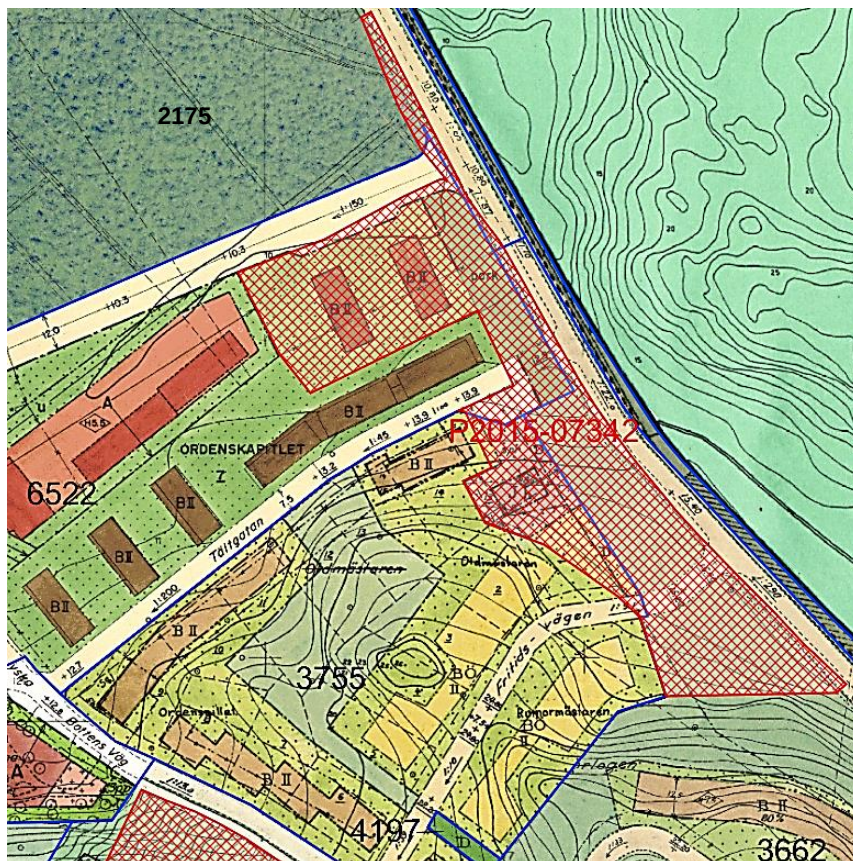
Planområdet ligger i anslutning till naturreservatet Judarskogen som även är ett Natura 2000-område.

Program för Västra Nockebyhov

Planområdet är utpekad för möjlig ny bebyggelse i Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829), godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07. I programmet redovisades för planområdet fyra flerbostadshus i fyra våningar på ömse sidor om Semestervägen respektive Fritidsvägen. För att skydda en viktig spridningskorridor har bebyggelsen norr om Semestervägen utgått. Istället redovisas bebyggelse söder om Semestervägen respektive på ömse sidor av mynningen av Tältgatan.

Detaljplan

Planområdet omfattas av fyra olika stadsplaner. För Ordenskapitlet 10 gäller detaljplan Pl 6522, som anger ej genomförda bostäder och park. För berörd del av Oldmästaren 19 gäller



Kommunala beslut i övrigt

Förslaget bidrar till att uppfylla stadens delmål om att bygga 80 000 bostäder till 2025.

Markanvisning och miljöspetsområde

För planområdet finns en markanvisning, beslutad av exploateringsnämnden 2015-01-29. Den anger nybyggnation av flerbostadshus i fyra våningar med totalt ca 90 lägenheter, varav ca 30 lägenheter på Ordenskapitlet 10. Markanvisningsavtal är träffat med AB Familjebostäder. Lägenheterna avses uppföras med hyresrätt. Marken upplåts med tomträtt. Exploateringsnämnden har även beslutat att del av aktuellt planområde ska vara ett miljöspetsområde med särskilt fokus på energi och klimatpåverkan.

Förutsättningar

Befolkning och antal bostäder

Befolkningsantalet i Nockebyhov har sedan 50-talet varit påtagligt konstant. År 1954 bodde 2 814 personer i stadsdelen jämfört med 2 914 år 2016 (år 2017 färdigställdes flerbostadshus i kv Ceremonien). Genom åren har antalet boende endast skiftat med 200-400 personer. Andelen bostäder i flerbostadshus uppgår till två tredjedelar. Bostadsrätterna har genom främst omvandling av hyresrätter ökat från en procent 1990 till 35 procent 2014.

Natur

Mark och vegetation

Området norr om Tältgatan ligger i en dalgång och består av ett uttorkat lövkärr. Vattnet leds bort via dagvattenledningar. I slutningen vid Tältgatan växer en lite större ek och bok.



Norr om Tältgatan finns en större ek som ges fällningsförbud.

Söder om Tältgatan utgörs planområdet till största del av barrskog med gran och tall med inslag av lövträd. Marken sluttar åt nordost. En liten stig går genom området till en busshållplats.



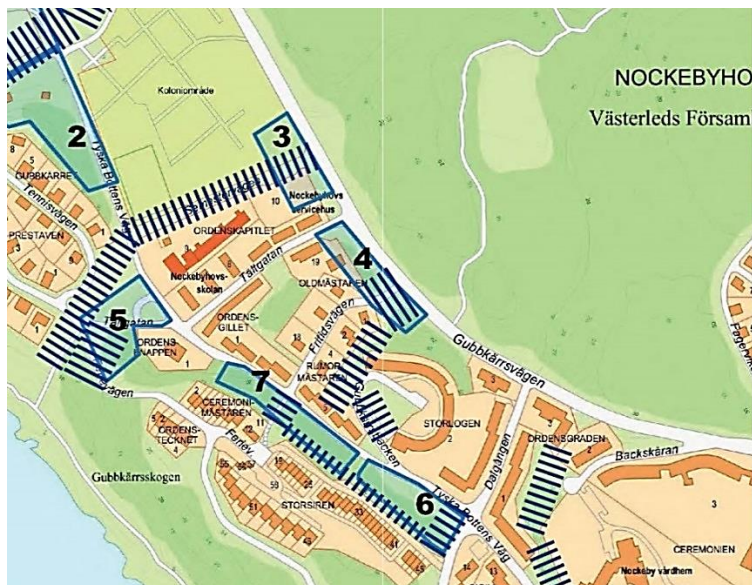
Vy mellan Fritidsvägen och Tältgatan.



Vy över den södra delen av planområdet, söder om Fritidsvägen.

Djur- och naturvärden

Planområdets norra del vid Semestervägen tangerar en viktig spridningskorridor mellan Judarskogen och Mälarens strandskog. Ett torrlagt kärr har troligen mindre betydelse för groddjur, men viktigare för småfåglar. Spridningskorridoren var en orsak till att en huskropp som placerats här i programmet för Nockebyhov (dnr 2011-05829) utgick. Istället placerades en huskropp inom planområde. Enligt en trädbesiktning bedöms en ek vid Tältgatan ha ett högt bevarandevärde liksom ett antal tallar.



Ur utredning om ekologiska värden. Rasterade områden anger särskilt viktiga samband. Siffrorna är utbyggnadsområden enl planprogram 2013. Planförslaget berör södra delen av område 3 och hela 4.

Planområdets södra del berör en spridningskorridor med i huvudsak barrskog som sträcker sig från Gubbkärrsvägen i riktning mot Tyska Bottens Väg. Korridoren bedöms enligt den översiktliga ekologiska utredningen tåla viss exploatering utan att sambandet påverkas alltför negativt. Utmed Gubbkärrsvägen har groddjur påträffats på flera platser. Sannolikt söker groddjuren föda och övervintrar i skogsbackarna kring Fritidsvägen. Ett antal tallar som växer utmed Fritidsvägen bedöms som viktigast att bevara.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har god tillgång till naturområden. På andra sidan Gubbkärrsvägen finns Judarskogens naturreservat med sjön Judarn. Inom 200-350 meter nås Gubbkärrsskogen och strandpromenaden utmed Mälaren. I samband med planerad förnyelse inom Nockebyhov planeras en upprustning av Semestervägens gångstråk. Planområdet är relativt smalt och bullerutsatt från Gubbkärrsvägen. Områdets rekreativa värden är därmed begränsade. Omkring 100 meter nordväst om planområdet ligger en fotbollsplan och ett koloniträdgårdsområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Norr om Tältgatan består marken av organiska jordarter, s.k. kärrtorv. Markförhållanden söder om Tältgatan utgörs växelvis av morän och berg i dagen. De geologiska förutsättningarna innebär att mindre volymer dagvatten kan infiltreras lokalt. Planområdet berörs av ledningar för fjärrvärme, vatten, spillvatten och el.



Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för vattentäkt, ca 350 meter från Mälarens strand för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna för Östra Mälarens vattenskyddsområde gäller att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t ex att dagvattnet från större vägar och parkeringsanläggningar, inte får ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Dräneringssystem vid sådana anläggningar ska vara försett med möjlighet till fördröjning och uppsamling i samband med t.ex. kemikalieolyckor.

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) oktober 2018 har Mälaren- Fiskarfjärden god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar. Vattenförekomsten skall uppnå klassificeringen ”god kemisk ytvattenstatus” 2027.

De geologiska förutsättningarna innebär att endast mindre volymer dagvatten kan infiltreras lokalt. Dagvatten från planområdet avrinner idag dels via kombinerade ledningar till Bromma reningsverk, dels via ytavrinning till grönytor inom Judarskogens naturreservat. Dagvatten från omkringliggande höjder med tillrinning mot planområdet fångas upp av vägdiken förutom i söder där tillrinning sker direkt mot planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom Oldmästaren 19 mellan Tältgatan och Fritidsvägen ligger en f d panncentral från 1950-tal tillhörande Nockebyhovs servicehus. Panncentralen används som tvättstuga och grovsoprum för intilliggande flerbostadshus. I planområdets södra del, söder om Fritidsvägen, finns en mindre komplementbyggnad tillhörande fastigheten Åkeshov 1:1. I övrigt finns ingen bebyggelse.



Angränsande villabebyggelse från tidigt 1950-tal på Fritidsvägen.

Närmast angränsande bebyggelse till planområdet är två villor i en grupp av sex på ömse sidor av Fritidsvägen. Utmed Tältgatan är Nockebyhovs servicehus med lägre flerbostadshus i form av radhuslikande hus och loftgångshus belägna. Villornas arkitekturen från 1950-talet följer tidens ideal och har en anspråkslös utformning med fasader i beige puts med vita slätputsade hörn och fönsteromfattningar. I anslutning till kv. Ordenskapitlet 10 ligger Nockebyhovsskolan, uppförd under 1960- och 70-talen i en våning för årskurserna F-3.

Söder om planområdet utmed Gubbkärrsvägen vid Dalgångens mynning har två flerbostadshus i fyra våningar samt en vindsvåning uppförts 2012.



Hus från 2012 utmed Gubbkärrsvägen vid Dalgångens mynning.

Stads- och landskapsbild

Gubbkärrsvägen följer en dalgång med skogsklädda höjdparter på var sida. Planområdet är beläget nedanför ett sådant höjdparti där marken sluttar svagt mot nordost. I höjd med kv Ordenskapitlet i norr, öppnar sig landskapet i en korsande dalgång.

Befintlig bebyggelse är placerad i och anpassad till det kuperade landskapet, ibland med suterrängvåningar. Husens vänder i regel långsidan mot gata. Husen ligger huvudsakligen indragna från gata med planterad förgårdsmark. Närmast planområdet är bebyggelsen i huvudsak två våningar. Kring de centrala delarna av västra Nockebyhov är husen tre till fyra våningar. Taken är, med något undantag, sadeltak med varierande takfall. På höjdplatån i närheten av planområdets södra del finns fyra våningar höga flerbostadshus. Söder om planområdet vid Dalgångens mynning finns fem våningar höga (inkl vindsvåning) flerbostadshus från 2012. År 2016-2017 färdigställdes 5-7 våningar höga hus i kv Ceremonien vid Gubbkärrsvägens södra del.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bostadshus

Den aktuella delen av Nockebyhov karaktäriseras av den för Sverige så typiska 1950-talsarkitekturen, med ett omsorgsfullt och kvalitetspräglad bostadsbyggande. Området är av stadsmuseet utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Närmast angränsande bostadsbebyggelse, fyra av de sex villorna och Nockebyhovs servicehus vid Tältgatan med tvåvånings flerbostadshus, är grönklassade (större kulturhistoriskt värde).

Nockebyhovsskolan och två av villorna är gulklassade (positiv betydelse för stadsbilden eller visst kulturhistoriskt värde).



Stadsmuseets klassificeringskarta med planområdet inlagt.

Panncentral

Den före detta panncentralen är grönklassad. Byggnaden är i en våning med en suterrängvåning och har en cirkulär tegelskorsten. Västra delen av byggnaden består av en tvättstuga och panncentralen är inrymd i den östra delen. Arkitekt är Nils Sterner.



Panncentralens östra fasad med sitt karakteristiska plåttak över kolfickorna. (Bebyggelseregistret/ Stockholms stadsmuseum)

Enligt utförd antikvarisk förundersökning har panncentralen ett samhällshistoriskt, miljöskapande, arkitekturhistoriskt och teknikhistoriskt värde. Byggnaden har en välbevarad exteriör även om vissa förändringar har skett. Det finns vissa skillnader mellan originalritningarna och befintlig byggnad men det har inte utretts vad som har blivit utfört och inte. Skorstenen har såväl ett industrihistoriskt värde som ett upplevelsevärde och tillför arkitektoniska värden till byggnaden.

Offentlig service

Skola och förskola

I direkt anslutning till planområdet ligger Nockebyhovsskolan med årskurs F-3. Inom 2-3 km från planområdet finns flera

grundskolor upp till åk 9. Flera mindre förskolor finns i närområdet. Behov finns att utöka förskole- och skolplatser i närområdet.

Sjukvård

Vårdcentral finns vid Brommaplan ca 2 km från planområdet.

Kommersiell service

Omkring 2 km öster om planområdet ligger Brommaplan med handel och annan kommersiell service samt tunnelbana och buss-terminal. Närmare 3 km norrut ligger Blackebergs torg. Viss service och en bensinstation finns vid Islandstorget ca 2,4 km norr om området. En matbutik finns i närheten av Nockebybron 600-700 meter från planområdet. Ett matställe finns även i korsningen Dalgången/Tyska Bottens Väg.

Gator och trafik

Gatunät

Gubbkärrsvägen förbinder Nockebyhov med Drottningholmsvägen och Nockeby i söder respektive Bergslagsvägen och Södra Ängby/Blackeberg i norr. Gatan har gång- och cykelväg närmast Judarskogen och en smal trottoar på motsatt sida. De mindre anslutande gatorna – Tältgatan och Fritidsvägen – är smala med trottoar på ena sidan. Semestervägen är en grusad gångväg.

Biltrafik

Förbi planområdet är hastigheten på Gubbkärrsvägen begränsad till 50 km/h men före och efter planområdet gäller 30 km/h. På tvärgatorna är tillåten hastighet 30 km/h. Parkering sker på gatan längs Fritidsvägen och Tältgatan samt på en parkeringsyta vid Tältgatan intill den f d panncentralen. För villorna vid Fritidsvägen sker parkering huvudsakligen inom tomtmark.

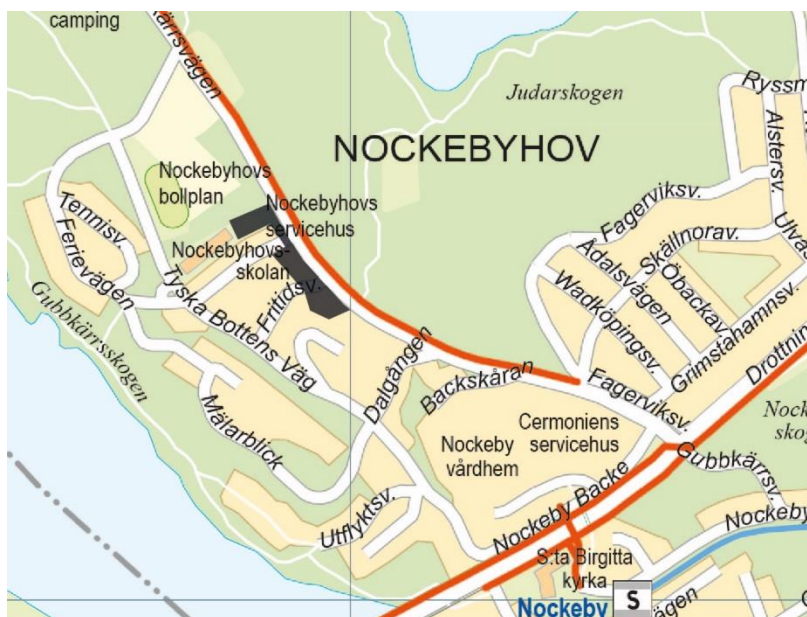
Bostadsfastigheten Oldmästaren 16 (villa) vid Fritidsvägen och panncentralen delar idag infart. Den brer ut sig på var sida om fastighetsgränsen mellan Oldmästaren 16 och 19.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafik sker längs gatorna på trottoarer med varierande bredd. Det förekommer även gångvägar inom kvartersmark mellan bebyggelse som används av allmänheten, bl a mellan Nockebyhovsskolan och bebyggelsen längs Tältgatan som sedan går över fastigheten Ordenskapitlet 10 (del av planområdet). Tältgatan och Fritidsvägen förbinds via en smal hårdgjord gångbana som löper intill den f d panncentralen. I skogen bakom villorna vid Fritidsvägens södra sida och ner mot Judarskogen finns en stig inom parkmark. Ett övergångsställe över Gubbkärrsvägen till

Judarn är placerat i höjd med Semestervägen (gångbana) som passerar Nockebyhovsskolan. I Fritidsvägens förlängning sydväst om Tyska Bottens Väg, finns en stentrappa som leder vidare mot Gubbkärrskogen och Mälaren.

Gubbkärrsvägen utgör ett huvudstråk i stadens cykelplan med dubbelriktad kombinerad gång- och cykelväg närmast Judarskogen. På övriga gator sker cykling i blandtrafik.



Bilden visar huvudstråk enligt stadens cykelplan i rött. Planområdet markerat som mörk yta.

Kollektivtrafik

Närmsta tunnelbanestation, Ängbyplan, ligger ca 1,2 km från planområdet. Gubbkärrsvägen och Tältgatan trafikeras av busslinje 127 som går mellan Nockebyhov och Brommaplan. SL anser att trafikeringen med buss på den ca 5,5 meter smala Tältgatan, som även tillåter enkelsidig parkering, av framkomlighetsskäl inte uppfyller god trafikstandard. Som en del av förnyelsen vid Gubbkärrsvägen möjliggörs att de två hållplatserna i hörnan Tältgatan/Gubbkärrsvägen (Tältgatans norra sida respektive Gubbkärrsvägens västra sida) flyttas till Gubbkärrsvägen drygt 80 meter längre norrut, till ett nytt läge utmed Gubbkärrsvägen, intill Semestervägen. I en detaljplan för Nockebyhov 1:1 (dnr 2012-18914) vid Tyska Bottens Väg och Ferievägen finns möjlighet att anlägga en busshållplats och vändplan vid Tyska Bottens Vägs norra del alternativt att bussarna kör Ferievägen och Tyska Bottens Väg förbi koloniområdet fram till nuvarande vändplan. Det finns även tillgång till busslinjer mot Brommaplan och Ekerö på Drottningholmsvägen som nås ca 750 meter från

planområdet. Nockebybanans nordvästra ändhållplats i Nockeby ligger ca 900 meter från planområdet.

Störningar och risker

Översvämning

Enligt länsstyrelsens översiktliga översvämningsskartering riskerar fastigheten Ordenskapitlet 10, belägen söder om Semestervägen, att översvämmas upp till 0,7 meter vid skyfall.

Förorenad mark

Enligt utförd markundersökning för mark runt panncentralen är föroreningsnivån under/i nivå med riktvärde för bostadsanvändning alternativt under riktvärdet för kontor/industrimark. I några prov förekommer något förhöjda haltnivåer av alifater (kolväten). I en provpunkt överskrider riktvärdet för kontor/industrimark för alifater. Påträffade föroreningar bedöms utgöras av äldre delvis nedbruten olja med lokal/slumpmässig förekomst. Resultatet från undersökningen visar att föroreningsgraden är låg och omhändertagande av massor bedöms kunna göras i samband med exploatering av området. Om inga markarbeten utförs utanför panncentralen bedöms inga saneringsåtgärder vara nödvändiga.

I övrigt finns inga kända uppgifter om föroreningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

Föroreningar i byggnad

En miljöinventering har utförts för panncentralen. I byggnaden förekommer miljöfarligt avfall och miljöstörande ämnen som skall omhändertas vid ombyggnad och renovering eller eventuell rivning. De miljöfarliga ämnena finns i byggnadsdelar som kan avlägsnas varför byggnaden bedöms vara så pass fri från miljöfarliga ämnen i stomme, golv, väggar och tak att den är möjlig att använda som bostad.

Luft

Enligt kartläggning av Östra Sveriges luftvårdsförbund år 2010 ligger halterna av NO₂ och partiklar (PM₁₀) med god marginal under miljökvalitetsnormerna (MKN).

Buller, vibrationer

Enligt stadens bullerkartering är de ekvivalenta trafikbullernivåerna inom planområdet 45-64 dBA. Vibrationer kan uppstå från busshållplatser placerade på Gubbkärrsvägen och Tältgatan men hållplatserna avses att flyttas enligt ovan.

Ny bebyggelse

Övergripande

Detaljplanen innebär att fyra flerbostadshus kan uppföras med totalt ca 95 lägenheter varav sex lägenheter är avsedda för LSS-bonde samt 1-2 lägenheter i den f d panncentralen. Tre av husen placeras utmed Gubbkärrsvägen med förgårdsmark. Den fjärde byggnaden uppförs som ett gårdshus i det norra kvarteret (mot Semestervägen), vinkelställt mot gathuset. Våningshöjden varierar mellan fyra och fem våningar mot gata och mellan tre och fyra våningar mot gård. Höjden knyter an till de förhållandevis nyuppförda flerbostadshus längre söderut längs Gubbkärrsvägen och även till husen vid Gubbkärrsbacken. Den lägre taklisthöjden mot gårdarna syftar till att anpassa skalan till, och begränsa påverkan på, befintliga bostadshus. Förgårdsmarken används till entrétrappor, planteringar och cykelparkering. Ett viktigt karaktärsdrag är att husens långsidor kläs med stående träpanel.

Samtliga hus har entré mot Gubbkärrsvägen alternativt synlig entréhall mot gatan. I det norra och mellersta kvarteret medges kommersiella lokaler i bottenvåning närmast Semestervägen och Tältagan. Befintlig panncentral inreds med en till två bostäder.

Planförslaget medger en byggrätt för ny bostadsbebyggelse exklusive garageplan på totalt ca 2 200 kvm byggnadsarea (den yta byggnad upptar på marken). De nya bostadshusen har en total bruttoarea på ca 8 500 kvm inklusive LSS-lägenheterna. Utöver angiven byggrätt får balkonger uppföras med högst 1,6 meters djup inom hela planområdet, dock ej mot Gubbkärrsvägen.

I planområdets södra del möjliggörs uppförande av en elnätstation på ett 53 kvm stort markområde. Tillåten byggrätt för stationen är 10 kvm byggnadsarea. Nätstationen orienteras så att störande ljud minimeras för intilliggande bostäder. Byggrätt för nätstation är placerad så att ett avstånd om minst fem meter uppnås till sopkasuner och minst 12,5 meter till det nya bostadshuset.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. (Bjerking)

Norra kvarteret – Ordenskapitlet 10

I det norra kvarteret föreslås ett gathus (A2 – se illustrationsplan på sid 18) och ett gårdshus (A1) som byggs samman i bottenvåning med ett garageplan. Garaget sträcker sig utanför huskropparna och bildar på så sätt en upphöjd gård samt en utkragande terrassvåning mot Semestervägen för hus A1. Husen placeras så att en platsbildning bildas i kvarterets norra hörn (hörnan Semestervägen/Gubbkärrsvägen). Gården har trappförbindelse (n2) med platsbildningen som fungerar som angoringsplats med infart från Gubbkärrsvägen. Hus A2 huvudentré placeras mot Gubbkärrsvägen. Entrén för hus A1 (loftgångshus) placeras på gaveln vid platsbildningen. Husen har även varsin entré mot gården. På gårdshusets (A1) östra gavel är även garageinfarten placerad. P-plats för rörelsehindrade sker i garaget där hiss nås till båda husen.

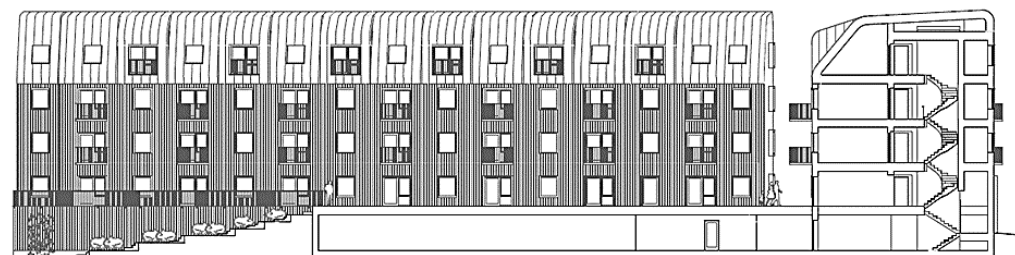
Gathuset (A 2) är huvudsakligen fyra våningar högt mot Gubbkärrsvägen och huvudsakligen tre våningar mot gård samt en indragen vindsvåning. I den norra hörnan finns en suterrängvåning som på grund av topografin innebär att gaveln är i fem våningar. Gårdshuset är fem våningar mot Semestervägen och huvudsakligen tre våningar mot gården samt tillbakadragen vindsvåning.

Högsta nockhöjd regleras med bestämmelse på plankartan. För att begränsa hushöjderna mot befintlig bebyggelse regleras taklutning mot gården. Detta regleras med bestämmelse (f1) på plankartan. Minst 60 % av takets längd (fasadlängd) ska utföras med minst 50 grader taklutning. Resterande del av tak mot gård

ska ha minst 18 grader lutning. Varje sådan sektion med 18 grader lutning ska vara ca 3,6 meter bred.



Vy från Gubbkärrsvägen söderut med det norra kvarteret närmast i bild. (Witte Arkitektstudio)



Öst-västlig sektion genom hus A2 (ang husnummer se illplan sid 18) vid Gubbkärrsvägen, visar det underbyggda garagets utbredning västerut. I sektionen syns gårdsfasad för hus A1 (Witte Arkitektstudio).

Gårdshuset utformas med loftgångar utmed Semestervägen och med huvudentrén placerad på gavel mot Gubbkärrsvägen. Loftgångshuset motiveras med att huset endast kan angöras från gaveln. I del av gårdshuset avses ett LSS-boende med sex lägenheter inrymmas på första våningsplanet. LSS-boendet inrymmer även utrymmen för gemensamma aktiviteter och personalutrymmen. Uteplatser till LSS-bostäderna placeras på den terrass som bildas av garageplanet mot Semestervägen. Den utkragande terrassvåningen gör att husets skala tas ner mot Semestervägen.

Parkeringen ska till största delen förläggas under husen. Garaget placeras i en naturlig svacka vilket gör att den ovanpåliggande gården ligger i stort i nivå med angränsande (vid Tältgatan) befintliga bostäders markhöjd. Gården nås, förutom via husens gårdsentréer, från fyra håll. I väster tas höjdskillnaden upp av sittgradänger i gynnsamt solläge.

Det norra kvarteret omfattas av planbestämmelse (b) om att färdigt golv i källar-/garageplan inte är tillåten under nivån +10,3 på grund av grundvattennivån.

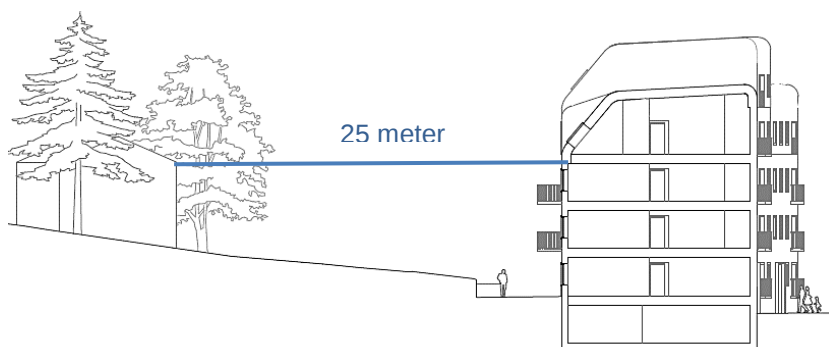
Mellankvarteret – Oldmästaren 19 och del av Åkeshov 1:1

I mellankvarteret uppförs ett långsträckt hus (B1-B3). Den ges en brytning strax norr om mitten så att huset följer gatans form. Huset varierar i höjd med en högre del i mitten. Brytningen i fasadens mitt och den varierande höjden minskar upplevelsen av en enda lång huskropp. Huskropparna närmast Tältgatan (B1) respektive Fritidsvägen (B3) har samma tillåtna nockhöjd. På grund av att marken och gatan sluttar mot norr är huskropp B1 fem våningar mot hörnan Tältgatan/Gubbkärrsvägen. Mot gården är höjden huvudsakligen fyra våningar samt en indragen vindsvåning. Huskropp B3 mot Fritidsvägen är fyra våningar mot gatan och huvudsakligen tre våningar samt en indragen vindsvåning mot gården och den intilliggande villan. Minsta avstånd mellan villan på Fritidsvägen och fasad för huskropp B3 är ca 25 meter.

Huskroppen i mitten (B2) är ett våningsplan högre men huvudsakligen fyra våningar mot gården samt indragen vindsvåning. Huset har tre trapphus med entréer mot gata. Huskropp B1 nås även från gårdssidan. Kvarteret angörs via Tältgatan eller Fritidsvägen. Från Tältgatan nås befintlig markparkering som efter anpassning till planförslaget rymmer sex p-platser inklusive p-plats för rörelsehindrade (RHP). Vid gaveln mot Fritidsvägen anordnas en angöringsplats och RHP. Infarten från Fritidsvägen till den f d panncentralen breddas så att den ligger helt inom Oldmästaren 19. Det behöver dock inte förhindra att infart till villafastigheten Oldmästaren 16 fortsatt kan ske via panncentralens infart.



Illustration av fasad mot Gubbkärrsvägen som visar husets variation i höjd och anpassning till gatans lutning (Witte Arkitektstudio).



Sektion som visar höjd och avstånd mellan föreslaget hus B3 (se illustrationsplan sid 18) och befintlig villa på Fritidsvägens norra sida. Minsta avstånd är ca 25 meter. (Witte Arkitektstudio)

Liksom för övriga kvarteret/hus reglerasnockhöjd och taklutning mot gården med bestämmelser på plankartan. För att ta ned skalan på gårdssidan begränsas hushöjden mot befintlig bebyggelse genom att taklutningen regleras. Minst 60 % av takets längd ska utföras med minst 50 graders taklutning. Resterande del av tak mot gård ska ha minst 18 graders lutning. Varje sådan sektion med 18 grader lutning ska vara ca 3,2 meter bred.

Panncentral

Befintlig panncentral omfattas i planförslaget av rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser. Panncentralen kan inredas med högst två lägenheter. Den ena får entré från det nedre planet med angöring från Tältgatan och den andra från det övre planet med angöring från Fritidsvägen.

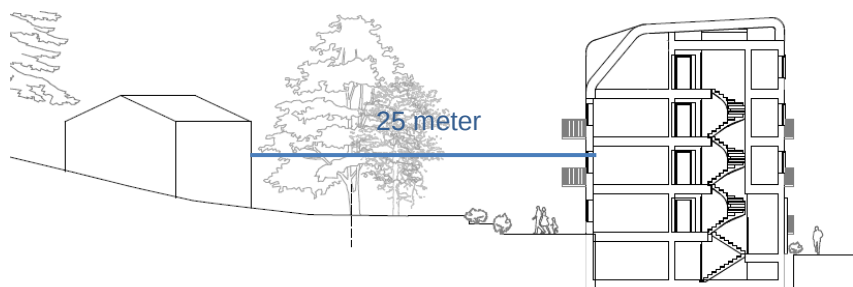
Södra kvarteret – del av Åkeshov 1:1

I det södra kvarteret föreslås ett hus (B4) i motsvarande höjd och utförande som huskropp B3 på motsatt sida av Fritidsvägen. Det innebär fyra våningar mot gata och tre våningar mot gården och en indragen vindsvåning. Huset har en entré som placeras mot Gubbkärrsvägen. Huset kan angöras via ny angöringsficka på Gubbkärrsvägen och via Fritidsvägen där RHP kan anordnas vid husets norra gavel. Avståndet mellan RHP och entré är ca 13 m.

Huset omfattas av samma utformningsbestämmelser förnockhöjd och taklutningar som huskropp B3 i mellankvarteret. Minsta avstånd mellan fasader för nytt flerbostadshus och befintlig villa söder om Fritidsvägen är ca 25 meter.



Vy från Gubbkärrsvägen riktning norrut visande det södra kvarteret och mellankvarteret (Witte Arkitektstudio).



Sektion som visar höjd och avstånd mellan föreslaget hus B4 och befintligt villa på Fritidsvägens södra sidas. Minsta avstånd är ca 25 meter (Witte Arkitektstudio).



Vy från Fritidsvägen mot föreslagna flerbostadshus. I förgrunden skymtar befintlig villabebyggelse. (Witte Arkitektstudio)



*Vy från Tältgatan mot föreslagna flerbostadshus och Judarskogen.
(Witte Arkitektstudio).*

Utevistelse och gårdsmiljö

Samtliga lägenheter får enligt förslaget balkong eller uteplats mot tyst sida eller gård. På grund av topografin tas delar av förgårdsmarkerna upp av ramper, plattformar och trappor.

I norra kvarteret är uteplatserna placerade ovan garageplanet på gården och den utkragande delen mot Semestervägen. Den plana gårdssytan som bildas av garageplanet i det norra kvarteret är drygt 900 kvm och inklusive sittgradänger knappt 1 500 kvm. Här kan anordnas lekplats, gemensam uteplats och grönska. På den upphöjda delen av gården kan mindre träd planteras. Övrig del av kvarteret lämpar sig väl för plantering av träd.

I kvarteret mellan Tältgatan och Fritidsvägen tas nivåskillnaderna på gårdssidan upp av terrasserande murar, genombrutna av partier med slänt. Murarnas höjd varierar med en till två meter. Plan-kartan har en administrativ bestämmelse (a1) om att bygglov inte krävs för stödmurar upp till 1,5 meter på gårdssidan. På gården anordnas en gemensam uteplats. För bostäder i panncentralen kan en privat uteplats anordnas på det befintliga s.k. stannplanet på byggnadens sydöstra sida och en uteplats på nordvästra sidan. Mellan huskropp B3 och närmaste villa föreslås befintlig vegetation förstärkas för att uppnå en avskärmande effekt.

I det södra kvarteret ordnas en terrassering med gemensam uteplats. Även detta kvarter har en administrativ bestämmelse (a1) om att bygglov inte krävs för stödmurar upp till 1,5 meter på gårdssidan. Mark närmast befintlig villa föreslås få en naturlig plantering för att ge viss avskärmande effekt.

För att värna om utpekat barrskogssamband förses fem tallar på båda sidor om Fritidsvägen med planbestämmelse (n1) som anger att de inte får fällas utan lov. Eken vid Tältgatan förses med samma skydd. Enligt exploateringsnämndens beslut om miljöspetsområde ska gröna ytor skapas i stor utsträckning inom Ordenskapitlet 10. Överallt där det är möjligt bör klätterväxter användas för att uppnå gröna ytor även i övriga delar av planområdet.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Den f d panncentralen är i sådant skick den är möjlig att bevara. Panncentralen omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser på plankartan vilka även innefattar rivningsförbud. Skorstenen är i dåligt skick och bevaras inte av kostnadsskäl.

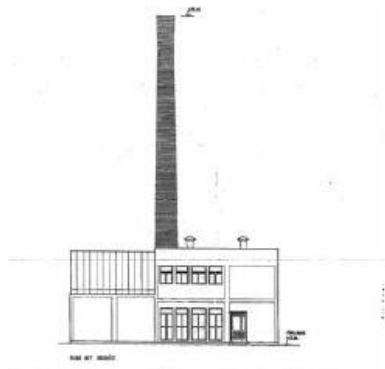
Panncentralen har en särpräglad arkitektur. Samtliga fasader har en individuell utformning. Byggnaden är uppförd med stomme i gjuten betong, väggar av lättbetong och ytterväggar i ljus spritputs med vita detaljer. Utmärkande för panncentralen är det neddragna rundade plåttaket över kolfickorna, de stora fönstertyorna och den asymmetriskt fältindelade fasaden där de slätputsade listerna markerar vägglägen inne i byggnaden. Byggnadens exteriör är mycket känslig för förändringar då byggnaden utifrån ett teknikhistoriskt värde, är informationsbärande. Fönster och dörrar, avseende placering och utförande bör om möjligt inte bytas eller ändras. Ett begränsat tillägg och ändring av fönster kan prövas i bygglovsskedet. Byggnadens materialitet ska inte ändras. Tilläggsisolering eller byte till annan typ av puts ska inte utföras. Fasadens fältindelning är starkt karaktärsskapande. Interiört har trapphuset i tvättstugedelen och entresolplanet i pannhusdelen stora kvaliteter. I pannhusdelen finns ett glasbetongtak som är starkt karaktärsskapande liksom kaklade väggar i pannhuset, klinkergolv i maskinrummet och kolfickorna. På den östra fasaden finns en dörr till askhissen. Även om interiören inte omfattas av skydds- eller varsamhetsbestämmelser bör det eftersträvas att till delar bevara rumsvolymer och ovan nämnda interiöra detaljer.

Planbestämmelserna innebär begränsningar i nya fönster- och dörröppningar varför högst två bostäder kan inredas. Avståndet mellan panncentralen och det nya bostadshuset är mindre än tio meter varför nya fönster på den östra fasaden inte bör tillkomma.

Rekommendationer för norra fasaden

Fasaden är tydligt indelad i tre sektioner med ett större fönsterparti i mitten flankerat av två fönsterlösa fasadsektioner. Originalritningen visar en rikare fasadindelning med slätputsade lister

som markerar vägglägen och bjälklag. Fasaden har stor känslighet för förändringar. Fältindelning enl ritningen kan återskapas.



Jämförelse mellan originalritning och befintligt utseende av panncentralens norra fasad. (Antikvarisk förundersökning)

Rekommendationer för östra fasaden

Fasaden skiljer sig från originalritningen. Fönstren under kolfickorna har ett annorlunda utseende och är färre. Kolintagets portvägg är lodrät på befintlig byggnad. Ytterligare en dörr finns till höger om askhissens dörr. Fasaden kan klara förändringar i form av större fönsteröppningar.

Rekommendationer för södra fasaden

Fönstren har ett annorlunda utseende än på originalritningen men det är oklart om förändringar har skett. Portarna kan ersättas med ett fönsterparti och det s.k. stannplanet kan bli en uteterrass.

Rekommendationer för västra fasaden

Fönstersättningen är lekfullt oregelbunden. Originalritningen visar ett annat utförande med slätputsade lister och fält. Det är dock osäkert om byggnaden haft det utseendet då den norra breda hörnkedjan är slätputsad och ytterst väl gestaltad. Fasaden har stor känslighet för förändringar.

Gator och trafik

Gatunät

I samband med bebyggelseutvecklingen byggs Gubbkärrsvägen om. Gångbanan närmast bebyggelsen breddas från ca 1,4 meter till 2,5 meter för att skapa en gångvänlig miljö. Körbanan smalnas av till 6,5 meter för att uppnå lägre hastighet samtidigt som den är anpassad för buss i linjetrafik. Eventuellt kommer även gång- och cykelbanan närmast Judarskogen breddas på sikt. Gatans karaktär är att förgårdsmark placeras mellan gata och bebyggelse för att harmonisera med gatutypologin i övriga

Nockebyhov. Tältgatans möte med Gubbkärrsvägen, som idag är planlagd som park, överförs i detaljplanen till gata.

Biltrafik och parkering

En ny infart från Gubbkärrsvägen ordnas till det norra kvarteret (kv Ordenskapitlet). En angöringsficka för sophantering m m anordnas på Gubbkärrsvägen i anslutning till det södra kvarteret.

Parkering sker inom kvartersmark och anordnas huvudsakligen i garage inom fastigheten Ordenskapitlet 10, det norra kvarteret. Garaget rymmer ca 44 p-platser. I mellankvarteret anordnas markparkering med sex platser i ungefär samma läge som befintlig parkeringsplats. Inklusive de två RHP-platserna med angöring från Fritidsvägen motsvarar det ett p-tal på 0,55 bilar per lägenhet. Parkeringstalet för bil har beräknats enligt ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”, antagen av kommunfullmäktige 2015. Det har resulterat i det lägespecifika p-talet 0,55 bilar per lägenhet inklusive besöksparkering om inga mobilitetsåtgärder vidtas. Ett projektspecifikt p-tal tas fram när en lägenhetsfördelning tagits fram av byggherren.

Parkering för rörelsehindrade (RHP) anordnas för det norra kvarteret i garage där entréer nås direkt via hiss. För mellankvarteret kan RHP anordnas dels i anslutning till markparkeringen och dels vid den södra gaveln för att uppfylla tillgänglighetskraven. För det södra kvarteret kan RHP anordnas vid husets norra gavel.

Tillgänglighet

Alla bostäder samt entréer och angöring placeras på ett sätt som uppfyller de nationella kraven på tillgänglighet. Stadens målsättning på 10 meter mellan angöring och entré respektive 25 meter till lämning av avfall klaras dock inte inom hela planområdet. Mellan entré till huskropp B2 i mellankvarteret är avståndet till separat avfallskärl vid Fritidsvägen 40 meter.

Gång- och cykeltrafik

Delar av Semestervägens sträckning förskjuts ett par meter norrut för att ge plats för den nya infarten och angöringsplatsen. Mellan angöringsytan i norra kvarteret och Semestervägen anordnas en planteringszon med mur för att ge kvarteret en inramning och av trafiksäkerhetsskäl för att uppmärksamma gående och cyklister på entré- och angöringsplanen. Detta regleras med bestämmelse (n3 och f3) på plankartan. För bostäderna anordnas ca 230 cykelplatser. Det motsvarar ett cykel-p-tal på 2,5 cyklar/lgh vilket är inom ramen för stadens cykelparkeringstal för bostäder.

Kollektivtrafik

Den endast ca 5,5 meter breda Tältgatan, som även tillåter parkering, uppfyller inte skälig busstrafikstandard. Busshållplatsen vid Tältgatans mynning flyttas till ett läge norr om Semestervägen. Detta för att hållplatsen inte ska hindra den nya bebyggelsen och heller inte vara störande för den nya bebyggelsen. Den föreslagna busshållplatsen norr om Semestervägen innebär en busslinje som inkluderar Ferievägen fram till en möjlig ny vändplan i höjd med Tyska Bottens Väg. Ett alternativ är att bussen fortsätter på Tyska Bottens Väg förbi koloniområdet fram till befintlig vändslinga.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas innan det leds till det kommunala dagvattennätet. Inriktning är att den kombinerade ledningen för dag- och spillvatten längs Gubbkärrsvägen i framtiden kommer att fungera som en ren dagvattenledning. Enligt dagvattenutredningen kan dagvatten ledas till befintliga och framtida dagvattenledningar med utsläpp i Mälaren. Efter exploatering bedöms flödet från planområdet öka från 36 till ca 76 l/s och föroreningshalten öka vilket erfordrar åtgärder.

Dagvatten som faller på gräsytor kan infiltreras lokalt. Avrinning från hårdgjorda gårdsytor kan ledas till planteringar och gräsytor för infiltration. Dagvatten från parkeringsytor föreslås ledas till makadammagasin för rening och fördröjning. På gårdshuset i norra kvarteret föreslås delar av taket utföras med takvegetation för fördröjning av dagvatten. En f.d. våtmark norr om Semestervägen planeras att återskapas genom att avleda dagvatten från det norra kvarteret. Tre makadammagasin om totalt 150 m³ föreslås inom planområdet, ett i vardera kvarteret. Med föreslagna åtgärder bedöms inte Mälarens vattenkvalitet påverkas negativt efter exploatering. Mellan uteplatser och stödmurar/ slänter anläggs en gestaltad rännal för uppsamling av dagvatten. Vid hårdgörning av mark ska material prioriteras utifrån god genomsläpplighet.

Vattenförsörjning, spillvatten, el,

Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Planförslaget innebär att den avloppsledning som sträcker sig mellan Fritidsvägen och Gubbkärrsvägen behöver flyttas, liksom en vattenledning som sträcker sig mellan Tältgatan och Fritidsvägen flyttas till Gubbkärrsvägen. De nya husen är tänkta att försörjas av den elnätstation som föreslås uppföras i planområdets södra del.

Energiförsörjning

Markanvisningens målsättning är en lägre energiåtgång än 55 kwh/kvm/år för Ordenskapitlet 10. Byggnaderna är tänkta att uppföras med massiv träkonstruktion för att klara de energi- och bullerkrav som är formulerade för projektet. Värmepumpslösning eftersträvas initialt som energiförsörjning för de nya bostäderna.

Avfallshantering

Hushållssopor föreslås omhändertas via nedsänkta kassuner med flera olika fraktioner. Kassuner placeras på var sida om Tältgatan som försörjer norra och mellankvarteret samt en plats utmed Gubbkärrsvägen som försörjer det södra kvarteret. Hämtning vid Tältgatan sker utan angoringsficka med lyft över smala trottoarer. Det är viktigt att hämtning kan ske utan att den intilliggande eken skadas. Vid Gubbkärrsvägen sker hämtning via angoringsficka med lyft över en 2,5 meter bred gångbana. För att uppfylla krav på tillgänglighet placeras även ett enskilt kärl för hushållsavfall vid södra gaveln i det mellersta kvarteret.

Räddningstjänst

Brandutrymning mot gårdarna är endast möjligt med stege. Våningstalet är därför begränsat till fyra våningar. Loftgången på hus A1 har ett trapphus i varje ände där det västra huvudsakligen syftar till utrymning med en särskild utrymningsdörr mot Semestervägen. Avståndet mellan Semestervägen (gång- och cykelväg) och loftgångens fasad är ca sex meter. Brandpostsystemet kan kompletteras i samband med flytt av vattenledning.

Gestaltungsprinciper

Byggnaderna varierar i höjd men får en samlad materialitet. Husen får stående träpanel på långsidorna med viss varierande färgsättning. Mot Gubbkärrsvägen tillkommer partier med franska fönster. Puts (med vissa undantag) med utstående fönsterpartier definierar gavlarna. Takens rundade siluett och den neddragna bandplåten mot vägen är en direkt referens till den gamla panncentralen. Den sida som vetter mot befintlig bebyggelse ges en mer detaljerad karaktär. Taket lutar kraftigt mot denna soligare sida där även balkonger medges. Det branta taket bryts upp av sektioner med mindre brant tak vilket ger en uppbruten karaktär. Genom indrag och brant takfall vid gavlarna smalnas gavlarna av vilket skapar ett lättare intryck. Inga fläktrum och liknande tillåts på taken. Det s k mellanhuset får en brytning i mitten som tar upp Gubbkärrsvägens lätt svängda profil.

Gårdshuset i norra kvarteret skiljer sig från övriga då det utformas med loftgångar mot Semestervägen och har en utkragande

terrassvåning ovan garaget. Befintliga hus på Tältgatans norra sida, som vetter mot den planerade bebyggelsen vid Semestervägen, är även de försedda med loftgångar då angöring endast kan ske via gaveln. Lösningen med loftgångar tillämpas av tillgänglighetsskäl. Garagevåningen utformas huvudsakligen med ett öppet raster mot Semestervägen med inslag av täta fasader för att skapa variation. Rastret skapar kontakt med och kan ge visst överskottsljus till gångvägen. Husen utmed Gubbkärrsvägen får entréer mot gatan och 2-4 meter bred planterad förgårdsmark.

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 skyddstatus. 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 och rekreation

Planerad bebyggelse sker på naturmark. Karaktären av marken, och läget vid Gubbkärrsvägen gör att det rekreativa värdet bedöms som begränsat. Planområdet utgör även en relativt smal remsa i stadsdelens utkant. Å andra sidan gränsar planområdet till Judarns naturreservat. På ömse sidor om planområdet löper spridningskorridorer. Utpekade habitat för grodor påverkas av nytt bostadshus med tillhörande sopkassuner och ny elnätstation. Barrskogssambandet utmed Fritidsvägen skyddas till delar då fem tal-
lar omfattas av planbestämmelse med förbud mot avverkning.

Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagande av parkmark planeras olika åtgärder för att stödja ekologiska och rekreativa värden i området. Åtgärderna hanteras gemensamt för de områden som pekats ut för möjlig ny bebyggelse enligt Program för västra delen av Nockebyhov (Dnr 2011-05829). Medel om 16-22 miljoner

kronor för detta har avsatts av exploateringsnämnden. I anslutning till Judarskogens naturreservat utreds möjligheten att anlägga en eller flera groddjursdammar. Längs Semestervägen avses även en dränerad våtmark att återskapas som ett led i att stärka det ekologiskt viktiga spridningssambandet mellan Judarskogen och Gubbkärrsskogen längs Mälaren. Genom att återföra dagvatten till våtmarken och en ny planerad damm nordost om Gubbkärrsvägen i Judarnreservatet förbättrar situationen för groddjur i området. Det stöder även Judarskogens groddjurspopulation. Vid denna del av Semestervägen planeras även en träspång som kopplar ihop Judarskogens naturreservat med de inre delarna av Nockebyhov och vidare ner mot Mälarens promenadstråk. För att underlätta rörelser för gångtrafikanter i området samt tydliggöra kopplingen mellan Judarskogen och Mälaren utreds en förlängning av Semestervägens gångstråk för att knyta samman Tyska Bottens Väg och Gubbkärrsvägen. Även möjligheten att skapa en ny gångväg in i Judarskogen i Semestervägens förlängning utreds.

Flera värdefulla träd, bl a en ek ges fällningsförbud i detaljplanen. Viss nyplantering planeras vid de två södra husen. Syftet är stärka grönstråket och skapa en avskärmning mellan ny och befintlig bebyggelse. I området kring Fritidsvägens finns ett spritt barrskogssamband mellan Judarskogen och via gångvägen upp mot Mälarblick och vidare mot Mälaren. För att upprätthålla detta samband anger detaljplaneförslaget bevarande/fällningsförbud av några stora tallar som står strax söder om korsningen Gubbkärrsvägen och Fritidsvägen.

Naturreservat

Som en konsekvens av att Gubbkärrsvägen rustas upp, gångbanan breddas på den västra sidan, cykelbanan på Judarnsidan eventuellt breddas och att ett nytt busshållplatsläge planeras, kan ett mindre intrång i naturreservatet komma att ske. Dessa delar ligger dock utanför planområdesgränsen. Då sträckorna bedöms bli begränsade och intrången förhållandevis små bedöms det innebära en liten negativ påverkan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö-kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förore-nande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas till stor del om hand inom fastig-heten. Vid större flöden fördröjs dagvattnet inom fastigheten in-nan avledning sker till det allmänna dagvattennätet i Gubbkärrs-vägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma re-ningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggher-ren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Föroreningstranporten av kvicksilver och kvicksilverföroreningar minskar efter exploatering. Bedömningen är att exploateringen inte påverkar recipientens möjlighet att bibehålla en god ekolo-gisk status. Vad gäller den kemiska ytvattenstatusen konstateras att tillförseln av kemiska föreningar till recipienten avsevärt minskar och underskrider belastningen före exploatering.

Landskapsbild/stadsbild

Nockebyhov har jämfört med Brommas traditionella trädgårds-städer en mer blandad bebyggelsestruktur med ett relativt stort in-slag av flerbostadshus. Andelen bostäder i flerbostadshus uppgår till två tredjedelar av samtliga bostäder i stadsdelen. Området väster om Gubbkärrsvägen fram till Mälarens strand karakterise-ras av flerbostadshus och radhus. Antalet villor uppgår till ca 30 stycken, varav sex stycken vid Fritidsvägen. Flerbostadshus i 4-5 våningar är belägna vid eller i närheten av Gubbkärrsvägen från Drottningholmsvägen till Semestervägen. De hus som planeras vid kv Ordenskapitlet och Oldmästaren är i skala i samma härad som dessa flerbostadshus. Under 2016-2017 tillkom i kv Ceremonien vid södra delen av Gubbkärrsvägen flerbostadshus i 5-7 våningar. På vissa delar av Gubbkärrsvägen träder naturpar-tier fram till vägen. Av topografiska skäl och på grund av sprid-ningssamband är det troligt att naturen på dessa avsnitt kommer att möta Gubbkärrsvägen även framgent. Stadsbilden kommer så-ledes att påverkas genom att den idag inom planområdet obe-byggda skogsremsan och det torrlagda kärret bebyggs.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

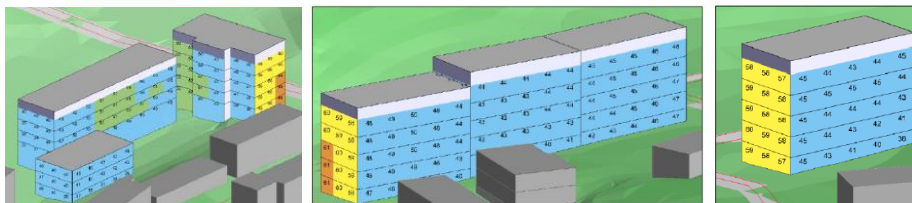
Det är positivt att panncentralen i kv Oldmästaren bevaras. Då panncentralen är ombyggd interiört och sedan länge används för annan användning bedöms inte planförslaget påverka alltför ne-gativt på det kulturarhistoriska värdet. Fler än en lägenhet kan inne-bära att större ingrepp görs som påverkar ursprunglig planlösning och eventuellt behov av fler nya fönsteröppningar.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har tagits fram för det aktuella planområdet som omfattar vägtrafik, flygtrafik och den närliggande vändhållplatsen för lokalbussar. Beräkningarna är baserade på en trafikmängd utifrån prognosåret 2030 och utgår från dagens skyltade hastigheter vilka är 50 km/h på Gubbkärrsvägen och 30 km/h på Tältgatan och Fritidsvägen. Alla föreslagna byggnader längs Gubbkärrsvägen erhåller ekvivalenta ljudnivåer på upp till 65 dBA på fasad mot vägen och upp till 62 dBA på gavlarna. Det innebär att alla lägenheter behöver ha minst hälften av bostadsrummen mot bullerdämpad sida och fönster mot denna för att klara riktvärdena.

I det norra kvarteret klarar gårdshuset riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader. Gathuset klarar riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför alla lägenheter utom de som ligger utmed Gubbkärrsvägen där nivåerna beräknas bli upp till 58 dBA. Riktvärdena kan uppfyllas för minst hälften av bostadsrummen om lägenheterna mot denna fasad är på minst 2 rok och ett sovrum placeras mot innergården.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad mot gårdssidorna. Gränsen mellan blått och grönt motsvarar riktvärdet vid uteplats, 50 dBA. Antal hus och våningstalet för några hus har ändrats efter att bullerberäkningarna utfördes.

På grund av busstrafik nattetid på Tältgatan utsätts mellankvarterets gavellägenheter mot Tältgatan för maximala ljudnivåer som överskrider riktvärdet 70 dBA. För dessa lägenheter finns det alltså inte en så kallad tyst sida att tillgå. Busshållplatsen planeras att flytta till strax norr om Semestervägen och busstrafiken på Tältgatan planeras få en ny sträckning. Busstrafiken på Tältgatan kan därmed upphöra med de därtill hörande bullerproblemen. Skulle busstrafiken fortgå en tid så kan riktvärdet uppnås om de tre nedersta våningarna förses med delvis inglasade balkonger som är försedda med absorbenter i tak. Resterande lägenheter klarar riktvärdena för maximala ljudnivåer genom att de har tillgång till tyst sida. Upphör busstrafiken på Tältgatan bedöms hus B1 klara riktvärdet för maximal ljudnivå utan särskilda åtgärder.

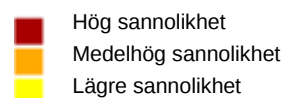
I det norra och mellersta kvarteret kan en gemensam uteplats anordnas på innergården mellan husen som innehåller riktvärdena. För det södra kvarteret är det ett begränsat område som innehåller riktvärdena för uteplats. Här kan det krävas bullerskyddande skärmar på innergården för att uppfylla riktvärdena.

Bostadsprojektet inom Ordenskapitlet 10 är utpekad som ett av stadens miljöspetsprojekt. Avseende buller innebär det att minst ljudklass B ska uppfyllas på alla de bedömda ljudparametrarna i SS 25267, vilken anger ekvivalenta ljudnivåer inomhus för olika slags bostadsrum. Enligt bullerutredningen kan dessa krav innehållas i kv Ordenskapitlet med hjälp av rätt fönster.

Gubbkärrsvägen är på ett förhållandevis kort avsnitt mellan Drottningholmsvägen och Semestervägen växelvis skyltat med 30 km/h och 50 km/h. Det ger en ryckig framfart. Genom en nytillkommande bostadsbebyggelse finns anledning att pröva om hela nämnda sträcka skyltas som 30-väg eller 40-väg. Det skulle bli en förbättra bullersituationen. De nya husen längs Gubbkärrsvägen skapar genom sin skärmverkan en lugnare ljudmiljö för befintlig omgivande bebyggelse.

Översvämningsrisker

Dagvattenhantering och grundläggning av hus inom det norra kvarteret behöver ta särskild hänsyn till att området är en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid kraftigt regn. Stockholm stad har som ett led i stadens klimatanpassningsarbete tagit fram en översiktlig skyfallsmodell (miljöbarometern/ skyfall). Analysen utgår från dagens markhöjder. I figur nedan framgår utbredningen av ett 100-årsregn i anslutning till och inom planområdet. Inom planområdets nordvästra del konstateras att omfattningen av ett skyfall, i huvudsak, klassas som "låg-medelhög".



Skyfallsmodullering

Genom planområdet sträcker sig två flödesvägar som uppkommer vid ett 100-årsregn. Genom norra delen av området sträcker sig en flödesväg. Dagvattnet rinner från Gubbkärrsvägen och i västlig riktning och mot Gubbkärret. Genom områdets södra del finns en flödesväg där vattnet rinner åt öster och vidare längs under Gubbkärrsvägen. Enligt Bjerking utredning är bedömningen att den planerade exploateringen inte förvärrar översvämningsrisken vid ett 100-årsregn. I samband med projekteringen av området är det av stor vikt att bostäder höjdsätts så att de ligger högre än gatumark. Gator skall även anläggas så att stora mängder vatten kan avledas längs dessa och vidare till diken och grönområden. Längs Gubbkärrsvägen (planområdets norra del) bör dagvattnet samlas i vägdikey och ledas vidare i ledning mot Gubbkärret.

Risk för ras och skred

För att få en uppskattning av markens lämplighet utifrån risken för ras och skred så har Bjerking utfört en geoteknisk bedömning som underlag för projektering av planerade hus, daterad 2018-10-26. Markytan vid placeringen av det norra kvarteret är relativt plan medan markytan för de övriga husen lutar svagt mot norr. Lämplighet för byggnationen begränsas inte av att marken består av kärrtorv. Däremot rekommenderas att en utförlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning utförs för att avgöra geotekniska och miljötekniska parametrar i projekteringsskedet så som hållfasthet på jordarterna, sättningsegenskaper och avstånd till fast botten samt föroreningssituationen på området.

Barnkonsekvenser

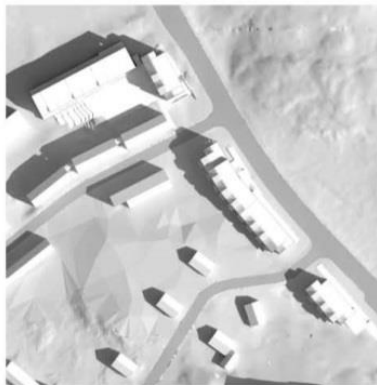
Planområdets närhet till grönska, skola, förskola och fotbollsplan torde vara tillfredsställande ur ett barnkonsekvensperspektiv.

Det finns spår av lek inom den del som utgörs av det norra kvarteret. Att det tas i anspråk bedöms inte medföra några påtagliga negativa konsekvenser för barn då det fortsatt finnas möjlighet till naturlek i närområdet. Semestervägen är ett viktigt gångstråk för barn som rör sig till och från Nockebyhovsskolan och idrottsplatsen nordväst om planområdet. För att, inte minst av trafiksäkerhetsskäl, förhindra att barn genar över angöringsytan i det norra kvarteret finns planbestämmelse om att avskiljande mur ska uppföras närmast Semestervägen.

Förskolor och skola finns i närområdet men antalet platser kan innebära begränsade möjligheten att gå i skola i närområdet för de eventuella barn som flyttar till de nya husen.

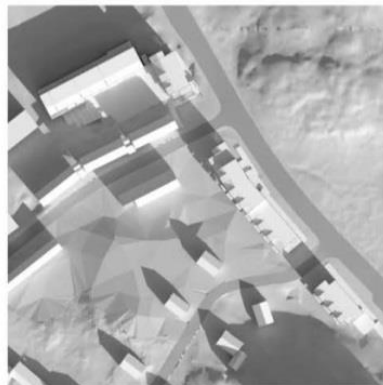
Ljuförhållanden och lokalklimat

Sommarsolstånd

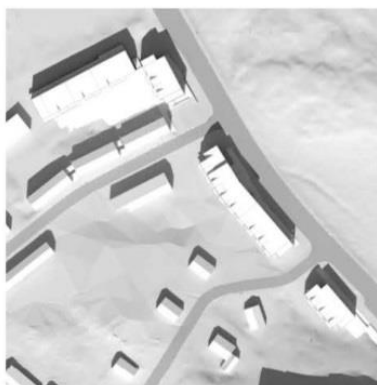


8.30

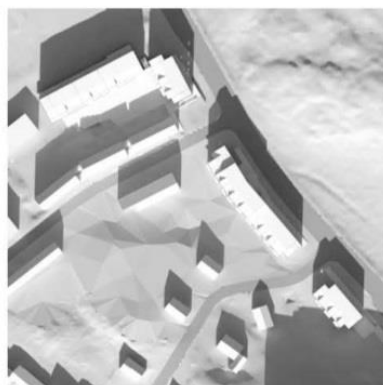
Vår- och höstdagjämning



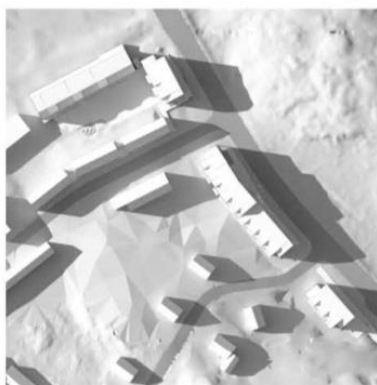
9.30



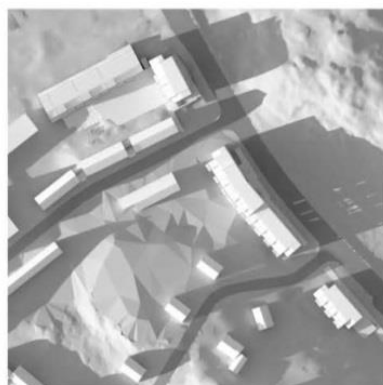
12.00



12.00



17.30



16.30

Solstudie sommarsolstånd och vårdagsjämning.

Eftersom de nya husen placeras i en svag nordostsluttning innebär det inga försämringar i ljusinsläpp för befintliga närliggande bostäder. En solstudie visar att samtliga gårdsfasader på de nya husen nås av direkt solljus vid lunchtid under både sommar, vår och höst. I solstudien saknas panncentralens volym som troligen skuggar delar av fasaden för intilliggande nytt flerbostadshus.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän plats (gatumark) samt åtgärder för grönkompensation för ianspråktagen parkmark.

Byggherren ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt för anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Fastighetsbildning utför av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägen. Fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges. Fastighetsägaren (staden) söker och bekostar fastighetsbildningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och AB Familjebostäder avseende kostnader för detaljplanens framtagande. En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholm stad och byggherren. Avtalet reglerar överlåtelse av marken och andra frågor som gäller genomförandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3662, Pl 3755, Pl 6522 och Pl 2175 upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Ordenskapitlet 10 som ägs av Stockholms stad samt del av Oldmästaren 19 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt åt AB Familjebostäder.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör användning

för bostäder med möjlighet till kommersiella lokaler i bottenvåning inom kvartersmark för huskropp B1-B3. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Planen möjliggör avstyckning av en eller flera bostadsfastigheter. Befintliga bostadsfastigheter kommer att ändras genom fastighetsreglering.

Ett område ändras från campingändamål till allmän platsmark (gata), fig 1 (rött) nedan. Ett litet område ändras från bostadsändamål till allmän plats (gata), fig 1 (blått). Ett område ändras från parkmark till gata, fig 2.

Områden utlagda som kvartersmark för bostäder i planförslaget är till stor del beläget inom område planlagt som parkmark i nuvarande plan, fig 3 nedan. De delar av kv Ordenskapitlet som planläggs för bostäder i planförslaget är beläget inom område planlagt för bostadsanvändning. De delar av kv Oldmästaren som planläggs för bostäder är beläget inom område planlagt för industri och bostadsanvändning. Ett område ändras från parkmark till kvartersmark för teknisk anläggning, fig 4 (blått).

Område utlagt som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de områdena till den kommunalägda Åkeshov 1:1.



Fig. 1 Blått område – mark som idag är kvartersmark för bostad övergår till gata. Rött område – mark som idag är kvartersmark för camping övergår till gata.



Fig 2. Rött område – mark som idag är parkmark (del av Tältgatan och mark utmed Gubbkärrsvägen) övergår till gata. Övriga delar (del av Fritidsvägen och Semestervägen) är gatumark som förblir gata.



Fig 3. Grönt område- mark som idag är parkmark övergår till kvartersmark för bostäder.



Fig 4. Blått område – mark som idag är parkmark övergår till kvartersmark för tekniska anläggningar (elnätstation).

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget innehåller inga markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns behov av ledningsrätter. Markreservat för underjordiska ledningar (u) har avsatts där ledningsrätter ska lokaliseras.

Servitut

På Oldmästaren 19 finns det avtalsservitut för vattenledning och fjärrvärme.

Om infart till villafastigheten Oldmästaren 16 behålls i befintligt läge regleras detta lämpligen med servitut på Oldmästaren 19.

Ekonomiska frågor

Teknisk försörjning

Nyanläggning av allmänna ledningar bekostas av ledningsägarbolag. Flytt av allmänna ledningar till följd av utökad tomträtt ansvarar och bekostas av staden, tillsammans med ledningsägarbolag. Byggherren ansöker om anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Uppförande av elnätstation bekostas av ledningsägarbolag.

Anläggande av sopkassuner bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder söks och bekostas av fastighetsägaren.

Grönkompensation

Grönkompensation utreds och planeras i form av olika ekologiska och rekreativa åtgärder i närliggande parkmark. Åtgärderna bekostas och utförs av staden.

Tekniska frågor

Skydd av träd

Träd betecknade med n1 på plankartan innebär förbud mot fällning. De ska skyddas med fysiska skydd innan något arbete påbörjas på platsen. Stor försiktighet ska iakttas om schakt och sprängning måste utföras inom en radie av tio meter från träden. Trädskunnig ska kontaktas om större rötter påträffas vid schaktarbeten. Skyddade träd ska kontrolleras av trädskunnig under byggtiden för att förhindra eventuella skador.

Vatten och avlopp

Den spillvatten- respektive vattenledning som idag löper i skogsområdet mellan Tältgatan och Fritidsvägen flyttas till gatumark, huvudsakligen till Gubbkärrsvägen. Detsamma gäller för delar av den spillvattenledning som löper i skogsområdet mellan Fritidsvägen och vidare åt sydost mot Gubbkärrsvägen. Del av denna ledning behålls och förlängs norrut mot Fritidsvägen.

Elledning utmed Gubbkärrsvägen behöver flyttas till viss del då den påverkas av föreslagen byggrätt. Befintliga fjärrvärmeledningar till/från nerlagd värmecentral är inte i bruk. Brandpostsystemet i området är glest. I samband med flytt av vattenledning till gatumark behöver nya brandposter anordnas.

Avfall

Anläggande av sopkassuner ska ske i samarbete med Stockholm Vatten Avfall.

Dagvatten

Längs Gubbkärrsvägen finns i dag en kombinerad ledning för dag- och spillvatten. Inriktningen är att denna ledning ska bytas ut till ett separat system för dagvatten respektive spillvatten i samband med ombyggnad av gatan. Dagvatten från det norra kvarteret avses avledas till återskapad våtmark norr om Semestervägen.

Energiförsörjning

I planområdets södra del avses en elnätstation uppföras som ska försörja föreslagen bebyggelse.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Karin Norlander
Planchef

Peter Lundevall
Stadsplanerare