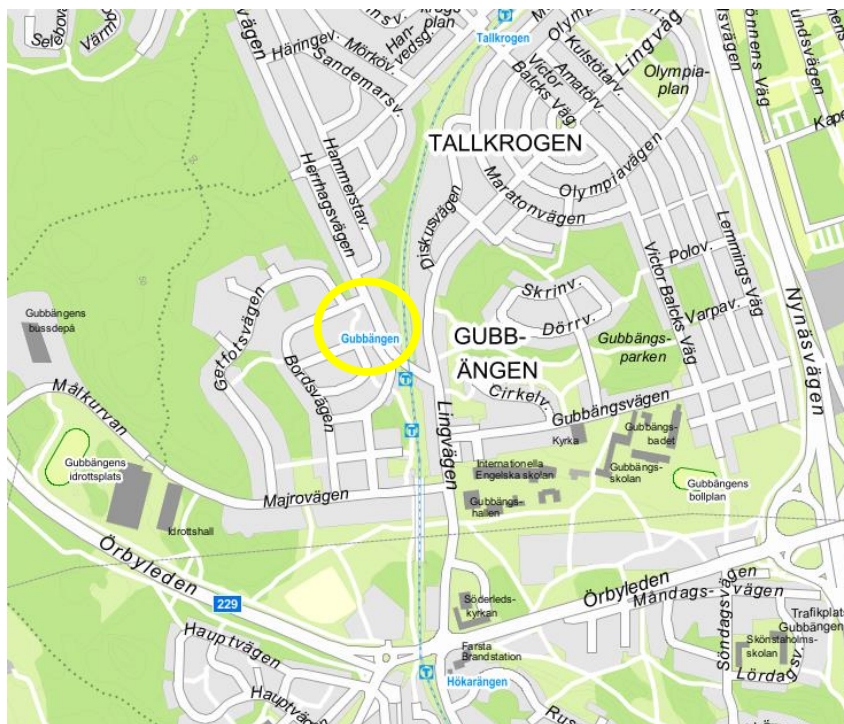


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1, vid Bordsvägen-Herrhagsvägen, i stadsdelarna Gubbängen och Tallkrogen, Dp 2020-04764

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör cirka 90 nya bostäder och en verksamhetslokal vid Bordsvägen-Herrhagsvägen i Gubbängen. Strukturen omfattar två lamellhus längs Herrhagsvägen och ett gavelställt lamellhus vid Bordsvägen samt bevarad parkmark. Bebyggelsen utförs i fyra våningar och ges en sammanhållen gestaltning i samspel med Gubbängens funktionalistiska bebyggelse. Mot Tallkrogens småstugebebyggelse skjuter lokalen ut i en envåningsdel i trä.

Platsens strategiska läge nära tunnelbanan och inom influensområdet för utbyggd tunnelbana ger goda förutsättningar för ett hållbart byggande. Med planförslaget möjliggörs en effektiv markanvändning bland annat genom att Kistvägen får en genare anslutning till Herrhagsvägen. Inom den parkmark som bevaras sparas stora delar av naturslänten i parkens inre och den plana parkytan närmast Bordsvägen, som ska rustas upp. Samtidigt innebär planförslaget att parkmark och ett antal träd med ekologiska och estetiska värden tas bort. Nya träd planteras i parken, på bostadsgårdarna och i trädallén utmed Herrhagsvägen.

Planområdet utgör en del av fastigheten Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad och en liten del av fastigheten Spånskvaren 1 som är upplåten med tomträtt till Familjebostäder.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en verksamhetslokal samt att bevara parkmark. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningarna, bidra med stadskvaliteter, arkitektoniska värden och skapa förutsättningar för en god boendemiljö. Vidare är syftet att möjliggöra effektiv markanvändning, bland annat genom omförläggning av gata samt att möjliggöra två nya elnätstationer.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	14 juni 2022 - 23 augusti 2022
Granskning	29 november 2023 - 16 januari 2024
Antagande	mars 2023

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Stads- och landskapsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Natur	11
Park och rekreation	12
Service	13
Gator och trafik	13
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse	19
Park	29
Gator och trafik	31
Teknisk försörjning	34
Konsekvenser	35
Undersökning om betydande miljöpåverkan	35
Naturmiljö	35
Miljökvalitetsnormer för vatten	37
Stadsbild	40
Kulturhistoriskt värdefull miljö	41
Trafik	41
Geotekniska förhållanden	41
Störningar och risker	42
Ljusförhållanden	44
Sociala konsekvenser	45
Tidplan	46
Genomförande	47
Organisatoriska frågor	47
Verkan på befintliga detaljplaner	48
Fastighetsrättsliga frågor	48
Ekonomiska frågor	50
Tekniska frågor	51
Genomförandetid	51

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:

- Arkitekturprogram (Varg arkitekter, Topia och Land, 2023)
- Naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2023)
- Naturvärdeskonsekvenser (Sweco, 2022)
- Fågelinventering (WSP, 2023)
- PM dagvatten allmän platsmark (Norconsult, 2023)
- PM dagvattenmagasin (Norconsult, 2021)
- Dagvatten kvartersmark (Structor, 2023)
- Miljöteknisk markundersökning (Liljemark Consulting, 2021)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Liljemark Consulting, 2023)
- Geoteknik (Geomind, 2022)
- Geokemi (Svensk Ekologikonsult, 2023)
- Trafikbuller (Brekke & Strand Akustik, 2023)

Medverkande

Planen är framtagen av Christian Bleckman och José Sterling på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Mattias Sjöberg, Nanna Mencin, Sara Widlund och Eric Brinkebäck på exploateringskontoret. Wallenstam har varit medverkande byggherre.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en verksamhetslokal samt att bevara parkmark. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningarna, bidra med stadsqualiteter, arkitektoniska värden och skapa förutsättningar för en god boendemiljö. Vidare är syftet att möjliggöra effektiv markanvändning, bland annat genom omförläggning av gata samt att möjliggöra två nya elnätstationer.

Plandata

Planområdet omfattar 8486 kvm, varav 3835 kvm föreslås omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder och centrumändamål. Planområdet avgränsas av Herrhagsvägen i

öster, Bordsvägen i nordväst och kvarteren Rikthyveln samt Skrubbyveln i sydväst. Avgränsningen har också anpassats till befintliga plangränser och för att omfatta Kistvägens nya dragning samt nya elnätsstationer norr respektive söder om föreslagen bostadsbebyggelse.

Planområdet utgör till största delen en del av fastigheten Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad och därutöver cirka 18,4 kvm av fastigheten Spånskvaren 1 som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Familjebostäder.



Föreslaget planområde markerat med svartstreckad begränsningslinje på baskartan med underliggande ortofoto.
Illustration: SBK

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen omfattas av översiktsplanens strategi att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Hela staden växer och alla stadens delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås.

Enligt översiktsplanen har Gubbängens 1950-talsbebyggelse med sin tydliga anpassning till topografin, stora kulturhistoriska värden. Vissa stadsutvecklingsmöjligheter finns i området och översiktsplanen betonar att det är angeläget att stärka och utveckla servicen i befintligt centrum. I Tallkrogen identifieras också ett behov av fler verksamheter.

Stockholms byggnadsordning

Gubbängen karaktäriseras som grannskapsenhet enligt byggnadsordningen. Nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en sammanhållen gestaltningssidé och en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Centrala stråk kan kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Den gröna karaktären ska tillvaratas med förgårdsmark i gaturummet och sparad naturmark med bergsformationer och vegetation.

Detaljplan

Gällande stadsplaner för Gubbängen P13007 från 1944, P13477 från 1944 och P13291 från 1946 anger park och gata inom föreslaget planområde. Planområdet omfattar också en mindre del kvartersmark för bostadsändamål i gällande stadsplan P13007 från 1944.

Kommunala beslut i övrigt

Wallenstam AB fick markanvisning den 28 april 2016.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 28 maj 2020 och fattade beslut om inriktning inför granskning den 21 januari 2023.

Plansamråd

Planförslaget sändes ut på samråd 14 juni till 23 augusti 2022. Samrådsmöte hölls den 21 juni i Gubbängsskolan. Under samrådet inkom 41 yttranden varav 16 från remissinstanser 11 från sakägare och 14 från övriga medborgare.

Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget, men framförde synpunkter i sak, framförallt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvatten, skyfall och artskydd. De flesta sakägare och övriga privatpersoner som har yttrat sig önskar att byggnaderna sänks, grönområdet bevaras, översvämningens risken utreds närmare och att fler parkeringsplatser tillskapas.

Inkomna synpunkter har inte inneburit några väsentliga ändringar i planförslaget. Flera sakfrågor har utretts vidare och förslaget har

i allmänhet detaljerats och projekterats vidare. Den mest betydande ändringen har varit att byggrätten har anpassats för att kunna rymma trästomme, vilket har inneburit något högre nockhöjd och något större utbredning i plan.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort. Planområdet ligger inom överenskommelsens influensområde.

Riksintressen

Detaljplanen påverkar inget riksintresse.

Pågående detaljplan i närheten

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 9 december 2021 beslut om att påbörja planarbete för bostäder inom ett område vid Kistvägen, strax söder om aktuellt planområde. Ärendet har diarienummer 2021-12939. Samråd planeras till våren 2024.

Förutsättningar



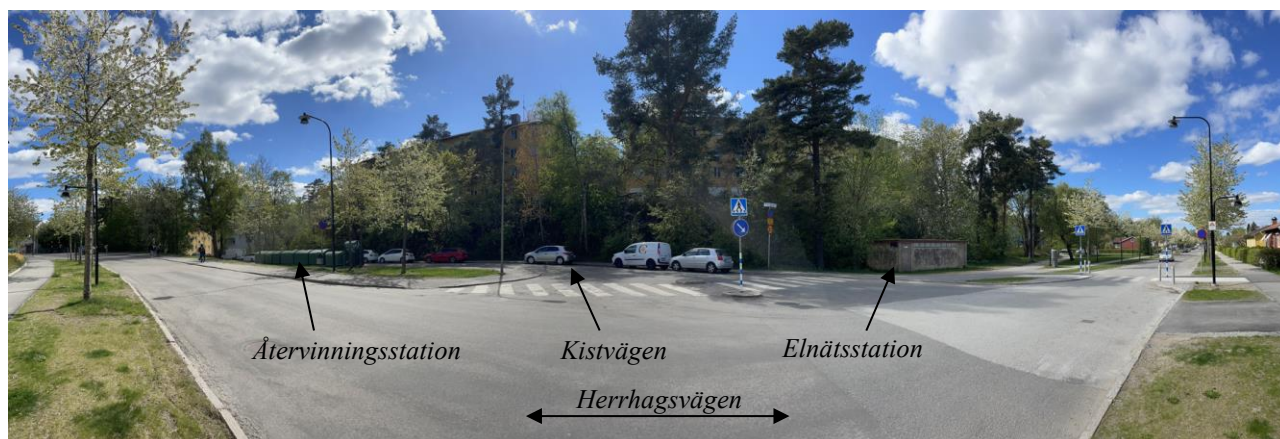
Flygvy från norr med ungefärligt planområde markerat. Gubbängens centrum med tunnelbana ligger strax sydöst om planområdet. Planområdet ligger i mötet mellan Gubbängens lamellhus i huvudsakligen tre våningar och Tallkrogens småstugebebyggelse i en våning. Studentbostäder har nyligen uppförts på andra sidan Herrhagsvägen med fyra våningar mot gatan samt ett punkthus i åtta våningar vid Lingvägen. Flygvy och illustration: SBK.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i den norra delen av Gubbängen, på gränsen till Tallkrogen. Inom området finns en park med naturkaraktär och en lekplats med sandlåda, rutschkana, gungor och sittplatser med bord. Utmed gatorna är området relativt plant medan de inre delarna består av en trädbevuxen naturslänt som är brant vid Kistvägen i söder. Gångstråk löper längs Herrhagsvägen samt via trappor upp till Skåpvägen och Karmstolsvägen. I söder innefattar området en del av Kistvägen som löper parallellt med och ansluter till Herrhagsvägen. Kistvägen och Herrhagsvägen är även sammankopplade med trappor i söder. Inom området finns en elnätsstation och en återvinningsstation. Tallkrogens småstugebebyggelse ansluter i norr med enplanshus med trädgårdar och förgårdsmark.



Gatuvy mot planområdet med Herrhagsvägen till vänster och Bordsvägen till höger i bild. Foto: SBK i maj 2020



Panoramavy av planområdet från Herrhagsvägen vid Kistvägens nuvarande anslutningspunkt. Foto: SBK i maj 2020

Stadsbyggnadskaraktär

Gubbängen är som grannskapsenhet utformad utifrån idéer om det lokala grannskapet, både inom stadsdelen som helhet och inom dess delområden. Husen är inpassade i den kuperade terrängen med sparad naturmark kring husen. Stadsdelen karaktäriseras av sina park- och naturområden och de öppna, gemensamma bostadsgårdarna som innehåller viktiga sociala, kulturhistoriska och ekologiska värden.

Bebyggelsen ligger ordnat utmed det organiska gatunätet, längsgående eller tvärställt i förhållande till gatorna. De karaktäristiska lamellhusen är i tre våningar med sadeltak och cirka 10 m breda. Bebyggelsen är placerad gruppvis där husen i varje grupp följer en viss typologi och har samma orientering i sin planform i förhållande till gatorna. Utöver de raka lamellhusen förekommer även saxade och diagonalt ställda lamellhus samt punkthus i stadsdelen.

Stadsdelen har under 2000-talet kompletterats, bland annat med studentbostäder vid tunnelbanan, på andra sidan Herrhagsvägen och ett lamellhus längs Kistvägen, strax söder om planområdet.



Punkthus 4-5 våningar



Befintlig lekplats



Lamellhus



Tallkrogens
småstugebebyggelse



Studentbostäder



"Infill"-lamell

Exempel på bebyggelse i omgivningen. Illustration: Varg arkitekter



Utskjutande lokal i
bottenvåning



Tak ovanför entré



Trädetaljering



Förskjutna lamellhus och
balkonger



Slanka gavlar med sadeltak
och burspråk



Småstugebebyggelse längs
Herrhagsvägen



Planteringsar på förgårdsmark
mellan bostadsentréer



Putsade lamellhus i tre
våningar



Burspråk på gavel och fasad
i färg

Exempel på karaktärsdrag i den omgivande bebyggelsen. Illustration: Varg arkitekter

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen inom de närbelägna kvarteren Skrubbyveln och Hyvelbänken är grönklassad enligt Stadsmuseet. I övrigt är Gubbängens 1950-talsbebyggelse mestadels gulklassad. Senare tillägg är inte klassificerade.

Tallkrogens småstugeområde är i sin helhet klassad som en kulturhistoriskt värdefull miljö enligt Stadsmuseet. Stadsdelen är huvudsakligen bebyggd med enplansstugor och det är det största egnahemsområdet i Söderort, uppfört 1933-45. Stadsplanen är originell med sin stadionform. Viktiga karaktärsdrag är bland annat förgårdsmark, häckar och gröna trädgårdar.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

Natur

Naturvärden

Planområdet innehåller en parkartad skogsmiljö med hållmarksinslag och branter. Skogsområdet bedöms ha naturvärdesklass 3, ”påtagligt naturvärde” och det ingår i habitatnät för barrskogsfåglar med relativt hög tillgänglighet.

Av totalt 51 påträffade träd klassas 33 som värdefulla och 18 som skyddsvärda. I skogsområdet finns äldre tallar samt enstaka granar och björkar. Flera av tallarna är mellan 120 och 150 år gamla. Enstaka tallar bedöms vara över 150 år. I skogsområdet finns också tätare växtlighet i form av häggsly samt icke inhemska buskar som liguster och snöbär.



Naturslänten i områdets inre. Foto: SBK i maj 2020

Längs Herrhagsvägen finns gatuträd i form av yngre körsbärsträd och nära gatan finns också ett antal träd. I den anlagda parkdelen finns en gräsmatta med planterade träd.



I naturvärdesinventeringen avgränsas ett område i skogen och naturslänten som bedöms ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Området utmed gatorna bedöms ha lågt naturvärde. Illustration: Ekologigruppen

Naturvårdsarter

En fågelinventering utfördes under våren 2023. Totalt observerades 15 fågelarter varav 6 skyddsvärda arter inom och i anslutning till planområdet. Planområdet bedöms vara av trivial karaktär för fåglar och det finns mer lämpliga habitat för arterna i områdets närhet.

Planområdet bedöms inte utgöra en viktig livsmiljö för fladdermöss.

Park och rekreation

Parken innehåller en lekplats och bostadsnära grönska. Den utgör en lokal sociotop och kan till exempel användas för social samvaro, lek, naturlek, promenader och gångförbindelser.

I den norra delen är parken plan och där finns en lekplats med sandlåda, rutschkana, gungor och sittplatser med bord. Lekplatsen är något eftersatt, men har ett värde baserat på sitt läge centralt i Gubbängen och vid viktiga rörelsestråk. I den sydvästra delen finns en naturslänt med klippblock som erbjuder mer utmanande naturlek.



Befintlig gungställning som ligger inbäddad i grönska. Foto: SBK i maj 2020

Service

Gubbängens centrum med affärer, restauranger och bibliotek ligger cirka 200 meter från planområdet. Flera skolor, förskolor och idrottshallar finns inom 500-1000 meters promenadavstånd.

Gator och trafik

Längs gatorna finns smala trottoarer och inga cykelbanor. Tvärs över parkytan i planområdets norra del löper ett asfalterat gångstråk som även ansluter via trappor upp till Skåpvägen.

Körbanorna är smala men dubbelriktade. Högsta tillåtna hastighet är 30 km/h på Bordsvägen, Kistvägen och Herrhagsvägen söder om respektive 40 km/h norr om Kistvägen. Gatuparkering finns utmed Kistvägen och Bordsvägen. Många av Gubbängens bostadshus saknar egen parkering på kvartersmark och gatuparkeringen är inte avgiftsbelagd.

Enligt trafikkontorets trafikdata (2012) trafikeras Herrhagsvägen av cirka 2800 fordon per dygn och Bordsvägen av cirka 2000 fordon per dygn.



Gatuvy vid Kistvägens anslutning till Herrhagsvägen. Centralt i bilden syns övergångsställen och befintlig återvinningsstation utmed Kistvägen. Herrhagsvägen fortsätter över tunnelbanespåren i bildens vänstra fond. Foto: SBK i maj 2020

Kollektivtrafik

Gubbängens norra tunnelbaneuppgång ligger mot Herrhagsvägen strax söder om planområdet. Närtrafikbuss trafikerar Kistvägen, Herrhagsvägen och Bordsvägen sju gånger per vardag.

Tillgänglighet

Gatorna är mestadels relativt flacka. Parkvägen som leder upp till Skåpvägen via trapplopp klarar inte tillgänglighetskravet på maximalt 5 % lutning.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jorden i planområdet består av ett tunt lager friktionsjord på berg. Sand förekommer i större utsträckning i den norra delen.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Röda ytor utgörs av urberg, ljusblå prickar utgörs av urberg överlagrat av ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän, orange ytor med vita prickar utgörs av postglacial sand.

Grundvatten

Grundvattnets strömriktning är inte känd då jordlagret mestadels är tunt, men bedöms vara sydvästlig-sydöstlig. Grundvattennivån inom området har i den norra delen uppmätts till 2,5 meter under markytan medan provröret i den södra delen var torrt. Den provtagning som gav utslag visade på måttliga halter av nickel och zink och halter under SGI:s preliminära riktvärden för PFAS i grundvatten.

Geokemi

Provtagning av bergmaterial för att utvärdera om bergets kemiska egenskaper medför risk för betydande miljöpåverkan har genomförts. Analysresultatet visar att berget uppvisar svavelhalter under 1000 mg/kg vilket tyder på att berget inte är syraproducerande. Arsenikhalten ligger under rapporteringsgränsen i alla provpunkterna. Övriga parametrar är normala för berg i regionen.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

I stadens skyfallsmodell finns ingen lågpunkt inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Avrinning sker naturligt mot korsningen Bordsvägen-Herrhagsvägen och vidare längre norrut till en lågpunkt för ett större avrinningsområde.

Vid ett skyfall avrinner också ytvatten längs Kistvägen och ansamlas på vägen samt i en lågpunkt som är belägen söder om planområdet. Ytvattnet kan också avrinna vidare längs Sicklingsvägen och ansamlas i lokala lågpunkter längs vägen. Det avrinner även en del ytvatten från uppströms bostadsområde ner till Kistvägen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783) norrut respektive Drevviken (SE656793-163709) söderut. Vid normal avrinning sker dock ingen ytlig avrinning direkt till ytvattnet utan dagvattnet infiltrerar i marken samt avrinner till ledningssystem.

Planområdets tekniska avrinningsområde är Strömmen (SE591920-180800) genom Henriksdals Avloppsreningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas. Enligt VISS november 2023 har Strömmen

otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god kemisk ytvattenstatus samt otillfredsställande ekologisk status till 2039. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Kvalitetskravet otillfredsställande ekologisk status till 2039 innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. All fysisk påverkan ska trots det mindre stränga kravet åtgärdas så långt det är möjligt och rimligt. För alla andra typer av påverkan gäller att god ekologisk status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå.

Lokalt åtgärdsprogram för Strömmen är under framtagande.

Dagvatten

Inom området finns ett dagvattenmagasin till vilket dagvatten avleds via en dagvattenledning i Bordsvägen. Det tekniska avrinningsområdet (cirka 3,1 hektar) avleder dagvatten från en del av Getfotsvägen med anslutande fastigheter norr om magasinet. Även ett mindre område (cirka 0,4 hektar) söder om magasinet bedöms avledas ytligt till magasinet.

Dagvatten från planområdet avleds via rännstensbrunnar i Bordsvägen och i Herrhagsvägen till ett kombinerat ledningsnät. Ledningsnäten avleder dagvatten norrut via Herrhagsvägen.

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes 2021 och kompletterades under 2023. Analysen av Kistvägens asfalt påvisar att det är tjärasfalt med höga PAH-halter (>FA). Resultaten av analyserade jordprover visar på höga halter av PAH och aromater under asfalten på Kistvägen. I den norra delen av området har halter mellan KM och MKM för PAH-M, PAH-H, kobolt och nickel påträffats i en punkt. I denna del av området påträffades fyllnadsmassor med rivningsrester som till exempel tegel.

Det har även gjorts analyser med avseende på klorerade lösningsmedel och deras nedbrytningsprodukter. Provtagningen bestod i att provta trädved och porluft. Endast ett av proverna låg över rapporteringsgränsen och gällde för ämnet 1,2-diklorethan, men var i en koncentration under den riskbaserade koncentrationen för genomtoxiska ämnen i luft.

Buller och vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller från omgivande gator som år 2040 beräknas uppgå till maximalt cirka 61 dBA vid planerade bostäder. Bullerutredningen använder hastighet 50 km/h på Herrhagsvägen, men det har nyligen ändrats till 40 norr om respektive 30 km/h söder om Kistvägens nuvarande läge.

Tunnelbanespåren ligger som minst cirka 70 meter från planerad bebyggelse. Eftersom både spåret och de planerade husen står på berg bedöms risken för kännbara vibrationer vara liten. Med hänsyn till avståndet till tunnelbanespåren bedöms det också vara osannolikt att det skulle kunna bli problem med stomljud.

Planförslag

Antal lägenheter: 89 st

BTA (total): 9914 kvm

BTA (ljus): 7202 kvm

Lägenhetsfördelning:

1 ROK: 17%, 2 ROK: 40%,

3 ROK: 40%, 4 ROK: 2%

Bostadsgård: ca 416 kvm,

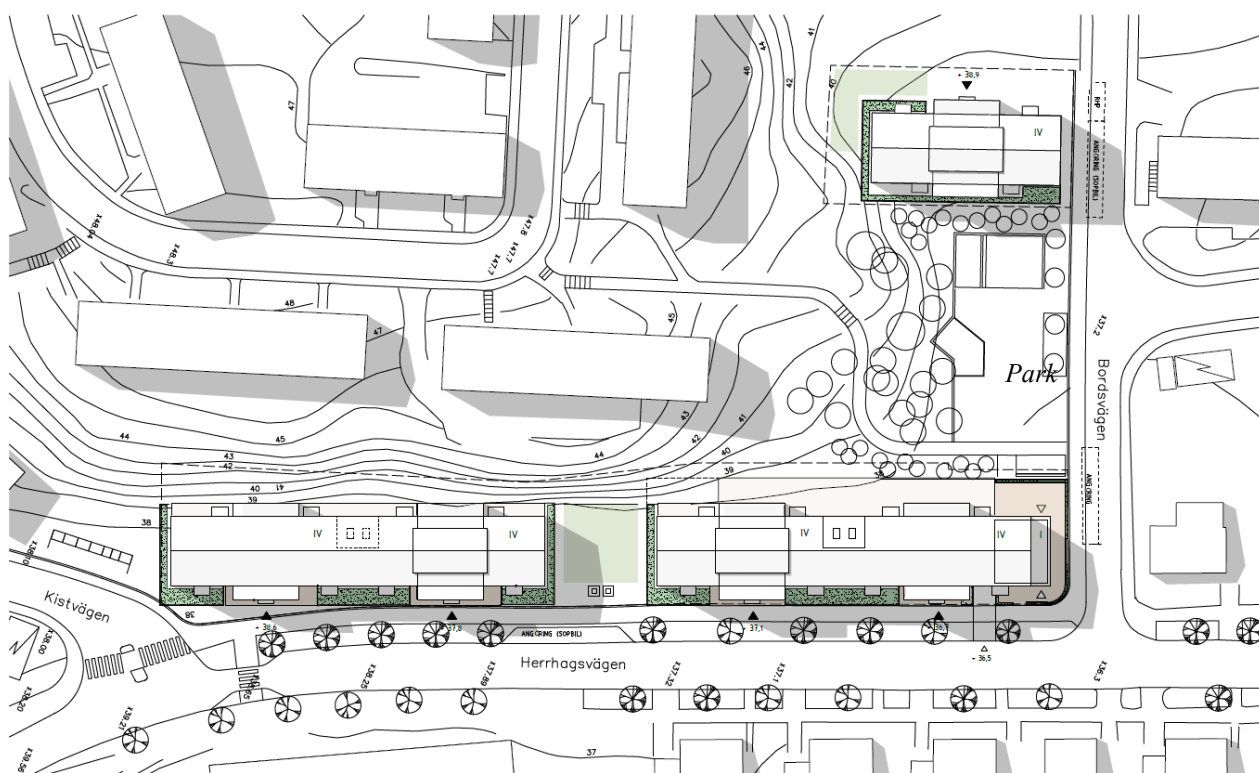
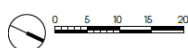
4,7 kvm /lgh

Lokal: 81 kvm BTA

ca 125 kvm uteservering

Planförslaget möjliggör cirka 90 bostäder i tre lamellhus. Två lamellhus placeras med långsidorna mot Herrhagsvägen och ett mindre lamellhus placeras med gaveln mot Bordsvägen. Byggnaderna utförs i fyra våningar med flacka sadeltak och relativt smala gavlar samt utskjutande fasaddelar vid de fem trapphusen. Parkering placeras i ett garage under bebyggelsen utmed Herrhagsvägen. En mindre verksamhetslokal med möjlighet för uteservering placeras vid gathörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen och kan bli en ny målpunkt. Verksamhetslokalen inryms delvis i en envåningsdel som förmedlar en lägre skala mot gathörnet och Tallkrogens småstugor.

Den föreslagna bebyggelsen ramar in det kvarvarande parkrummet som utvecklas med en ny lekplats och nya vistelsezoner.



Situationsplan. Illustration: Varg arkitekter)

Kistvägen



Elevation mot Herrhagsvägen. Illustration: Varg arkitekter

Ny bebyggelse

Arkitektonisk idé

De nya bostadshusen anpassas till omgivningen i skala, fasadmateriell, färgsättning och vissa arkitektoniska element. Projektet medför samtidigt en ny slags typologi med ett eget uttryck i Gubbängen. Bebyggelsen håller en sammanhållen fyravåningsskala med undantag för en utskjutande lågdel i norr som möter småstugebebyggelsens skala.

Gestaltningen föreslås utgå från omgivande lamellhus med slanka gavelmått, flacka sadeltak och putskulörer. Bottenvåningen och taket kan markeras på olika sätt med skiftningar i material och detaljbearbetning. Fasaduppdelningen görs enkel med symmetrisk fönstersättning och balkonger som inte tillåts dominera fasadgestaltning. Udda händelser och detaljering kan med fördel utföras för att ge ett bearbetat och omhändertaget intryck.



Vy från korsningen Bordsvägen-Herrhagsvägen mot den föreslagna bebyggelsen. Mot gathörnet placeras en verksamhetslokal med en utskjutande envåningsdel som utförs i trä och med uppglasning. Lokalen med sin uteservering kan stärka parken som målpunkt. Ovanpå envåningsdelen placeras en terrass. Några av bostadsbebyggelsens karaktärsdrag är det rådande lamellhuset med sina flacka sadeltak och utskjutande fasaddelar vid trapphusen. Utkragande balkonger begränsas för att inte dominera i det arkitektoniska formspråket och de offentliga rummen. Illustration: Varg arkitekter

Den nya bebyggelsen bildar rumsligheter av olika storlek och karaktär. Dessa platser kan bidra till stadslivet och med boendekvalitéer i området. Huskropparna längs Herrhagsvägen ramar in och definierar gaturummet. Utskjutande fasader varvas med planteringar på förgårdsmark, vilket skapar buffertzoner mellan privata och offentliga rum och relaterar till områdets

gröna karaktär. I anslutning till bostadscentréerna föreslås både sittplatser och cykelparkering vilket kan ge förutsättningar för en levande gata där grannar möts. Bostadsgårdarna placeras i nära anslutning till bebyggelsen och kan utformas som intima platser med trädgårdskaraktär i anslutning till den närliggande naturmarken och den allmänna parken.

Lokalen med uteservering i korsningen Bordsvägen-Herrhagsvägen kan bli en ny målpunkt i området och ett komplement till den allmänna parken som rustas upp med en ny lekplats och kvalitativa vistelsezoner.

Sammantaget tillvaratar och tillgängliggör förslaget kvalitéerna i området och formar samtidigt en ny årsring i Gubbängen.

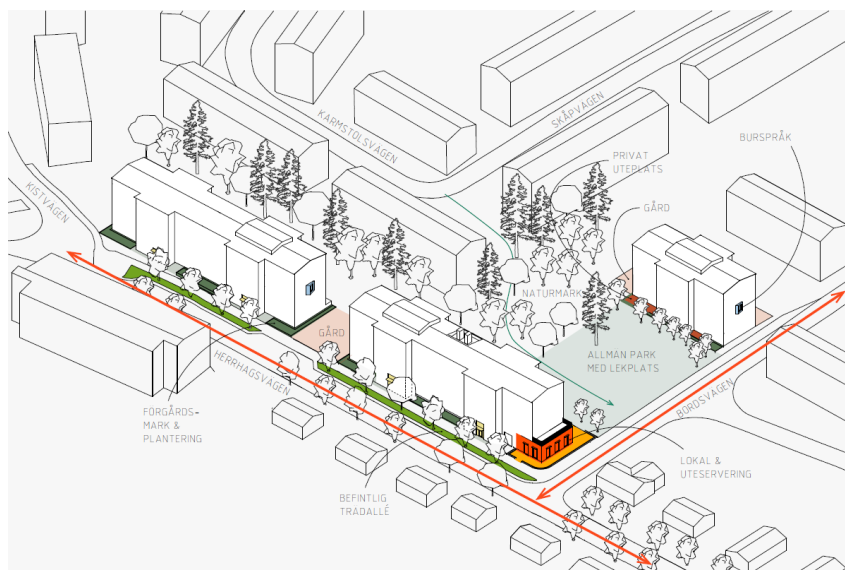
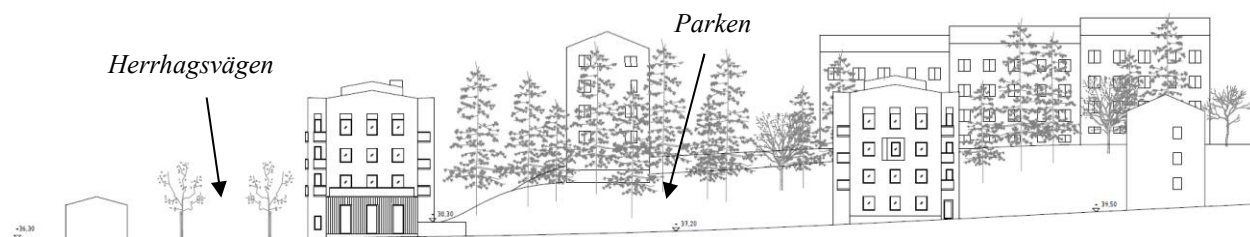


Diagram som redovisar huvuddragen i planförslaget. Den nya bebyggelsen ramar in Herrhagsvägens gaturum och den allmänna parken. Stadsdelens gröna karaktär bevaras med släpp mellan husen, förgårdsmark och en förlängning av den befintliga trädallén längs Herrhagsvägen. Vid gaveln mot gathörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen och i anslutning till parken föreslås en lokal med uteservering som delvis utförs i en våning mot Tallkrogens småhus. Illustration: Varg arkitekter



Elevation mot Bordsvägen. Illustration: Varg arkitekter

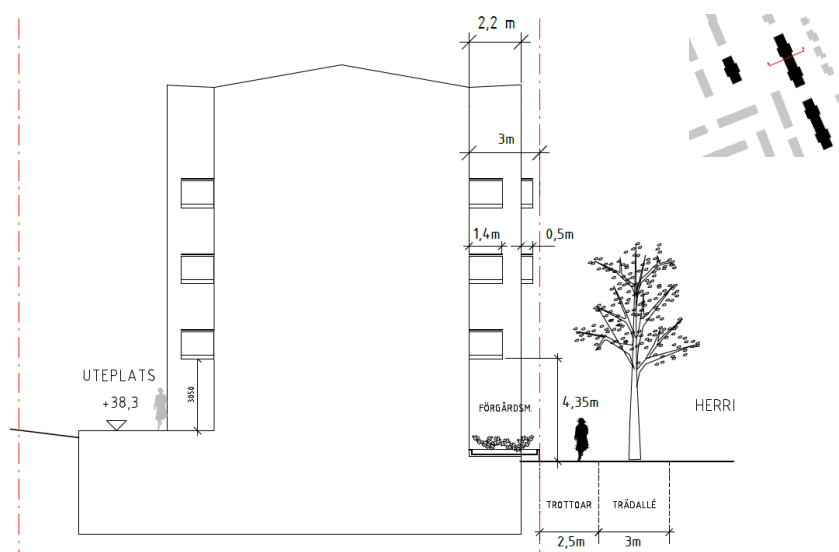
Bebyggelse

Användning

För bostadshusen med bostäder och bostadskomplement regleras markanvändning *B*, *Bostäder* och för verksamhetslokalen regleras markanvändning *C1*, *Centrumändamål*. Minst 70 kvm av bottenvåningen ska utgöra lokal för centrumändamål. Den tvingande bestämmelsen för centrumändamål innebär att det måste finnas en lokal om minst 70 kvm mot hörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen, i anslutning till parken. Därutöver anger C2 att *Lokaler för centrumändamål får inrymmas i bottenvåningen i övriga byggnader.*

Volym

Med nockhöjd regleras bebyggelsens sammanhållna höjdskala till motsvarande fyra våningar respektive en våning för en del av verksamhetslokalen. För att säkerställa fyra- respektive envåningsskalan regleras dessutom *Högsta antal våningar exklusive vind och källare/garage*. Detta eftersom det finns en marginal i nockhöjderna för att få plats med trästomme som kräver tjockare bjälklag än exempelvis betongstomme. Antal våningar ska räknas ovan källaren/ garaget som till större delen eller helt är placerat under mark med undantag för garageinfarten och lokalen som kommer att utgöra en mindre del av bottenvåningen. Ovanför garageinfarten och lokalen möjliggörs således tre bostadsvåningar, fränsett den utskjutande envåningsdelen.



Sektion genom bebyggelsen längs Herrhagsvägen med redovisning av aktuella mått för utskjutande fasaddelar, balkonger med mera. Gavelmättet är cirka 11 m och vid trapphusen skjuter fasaden ut 2,2 m mot gata och 2,0 m mot park. På inre fasadliv tillåts upp till 1,6 m balkongdjup och på yttre fasadliv tillåts upp till 0,6 m balkongdjup. Illustration: Varg arkitekter

Byggrätter är avgränsade i plan med egenskapsgränser som säkerställer det relativt smala husdjupet och de utskjutande fasaddelarnas omfattning. De relativt slanka gavlarna och utskjutande fasaderna är viktiga arkitektoniska karaktärsdrag.

Fasad

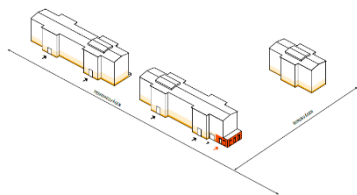
Volymernas fyra våningar blir läsbara i fönstersättningen. Fasaderna föreslås också få subtila skillnader i material och detaljbearbetning som markerar bottenvåning, mittdel och takavslut. Fasaduppdelningen föreslås bli enkel, med symmetrisk fönstersättning och balkonger. Gestaltungsdetaljer och detaljering ska utföras för att åstadkomma ett bearbetat och omhändertaget intryck.



Materialsättning på fasadkomposition enligt arkitekturprogrammet. Detaljplanen reglerar inte alla detaljer och vissa avvikelser från illustrationen kan förekomma med föreslagen reglering.

f1 Fasad ska utföras i puts utan synliga elementskarvar och får ha inslag av trä. Tak ska utföras som symmetriskt sadeltak och får ha motfall på utskjutande byggnadsdel. Entréer ska utföras i trä och med uppglasning.

På plankartan regleras bostadshusens utformning med bestämmelsen *f1*, som säkerställer puts som fasadmateriell och att denna ska utföras utan synliga elementskarvar. Syftet med bestämmelsen är att säkra grundläggande kvaliteter för putsen. Därutöver får fasaderna ha inslag av trä vilket till exempel kan vara fasadpartier vid sittbänkar, fönsteromfattningar, balkongundersidor och takfotens undersida. Putsens kvalitet tillsammans med en harmonisk fasadindelning och fönstersättning samt gestaltungsdetaljer i trä är viktiga karaktärsdrag för helhetsintrycket.



Bottenvåning, entréer och sockel

Bottenvåningens fasad föreslås markeras med särskild omsorg och en subtil skillnad i putsens grovlek. Entréer ska utföras med trä som dominerande fasadmateriell och med uppglasning, enligt bestämmelsen *f1*, för att åstadkomma en varm och välkomnande karaktär. Där fasaden är indragen avses bostäder placeras innanför en grönskande förgårdsmark. I de utskjutande byggnadsdelarnas bottenvåning placeras bostadsentréer och bostadskomplement. Den färdiga golvhöjden för bostäderna på bottenplan föreslås utföras upphöjd från gatans nivå.

Bebyggelsen utformas med en låg sockel mot gatorna och en garagevägg mot parken. Garageväggen mot parken är som högst 1,8 m i anslutning till uteserveringen och integreras i naturmarken som stiger mot sydväst samt kläs in i grönska.

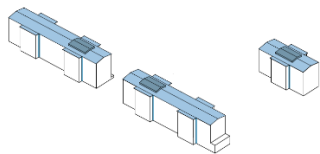
Lokal

Verksamhetslokalen i bottenvåningen samt den utskjutande envåningsdelen regleras med bestämmelsen *f2*, att bottenvåningens fasad ska utföras i trä och med uppglasning. Bestämmelsen säkerställer en särskiljande gestaltning för lokalen som också annonserar lokalens publika innehåll. Uppglasningen med minst 2,2 meter höga glas ska bidra till en öppen och inbjudande utformning. Sådana glas ska finnas inom minst 30% av fasadens längd. Inslag av mindre fönster får förekomma därutöver. Gestaltningen avser att stödja funktionen som mötesplats och bidra till att levandegöra gatorna och parken. Vidare kan det särskiljande uttrycket medföra händelse som bidrar med variation i stadsrummet. Bostadsvåningar ovan lokalen ska utformas i enlighet med bestämmelsen *f1*.

f2 Bottenvåningens fasad ska utföras med ett särskiljande uttryck i trä och med minst 30% uppglasning av fasadens längd, med glas som i huvudsak är minst 2,2 meter höga. Ovanliggande bostadsvåningar ska utformas enligt *f1*

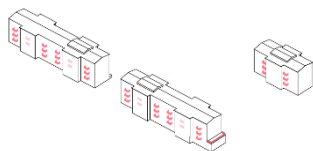


Lokalen mot gathörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen ska utföras i trä och med uppglasning. Illustration: Varg arkitekter



Vind får inte inredas. Takkupor medges ej.

Hisstoppar, ventilationstorn, fläkttrum och övriga tekniska anordningar ska integreras i takkonstruktionen eller placeras indraget minst 1,5 meter från takfot och får vara högst 1,5 meter högre än takkonstruktionen. Gäller ej för envåningsdel.



Balkonger ska utformas enligt illustration på plankartan. Balkonger får kraga ut högst 0,6 meter från utskjutande fasadliv respektive högst 1,6 m från inre fasadliv. Minsta fria höjd under utkragande balkong ska vara 2,5 meter. Balkonger som vetter mot gata får inte glasas in. Balkonger får inte placeras på gavlar. Terrass (ej utkragande) medges på envåningsdel.

Tak

Bestämmelsen *f1* säkerställer också det symmetriska sadeltaket som harmonierar med Gubbängens befintliga lamellhus. Taket ska vidare vara förhållandevis flackt, med *5-25 graders taklutning*. På de utskjutande fasaddelarna får takvinkeln brytas något med ett motfall, vilket gör att fasaderna tydliggörs. På plankartan regleras att *vind får inte inredas och takkupor medges ej*, för att inte riskera en extra våning och/eller ett dominerande taklandskap. En sammanhållen tunn utskjutande takfot föreslås markera takavslutet.

Tekniska installationer får placeras på fyrvåningsbebyggelsens tak förutsatt att de placeras indragna från fasad och utförs harmonierande med takens material och lutning. Uppskjutande teknikrum ska till exempel följa samma lutning som taket i övrigt. På plankartan regleras att tekniska installationer på tak ska integreras i takkonstruktionen eller placeras indraget minst 1,5 m från takfot och med max 1,5 meters höjd över takkonstruktionen. Med bestämmelsen säkerställs att sadeltaket ska råda över eventuella tekniska installationer samtidigt som sådana tillåts.

Envåningsdelen med lokal avses utföras med terrass på taket, vilket möjliggörs i balkongbestämmelsen.

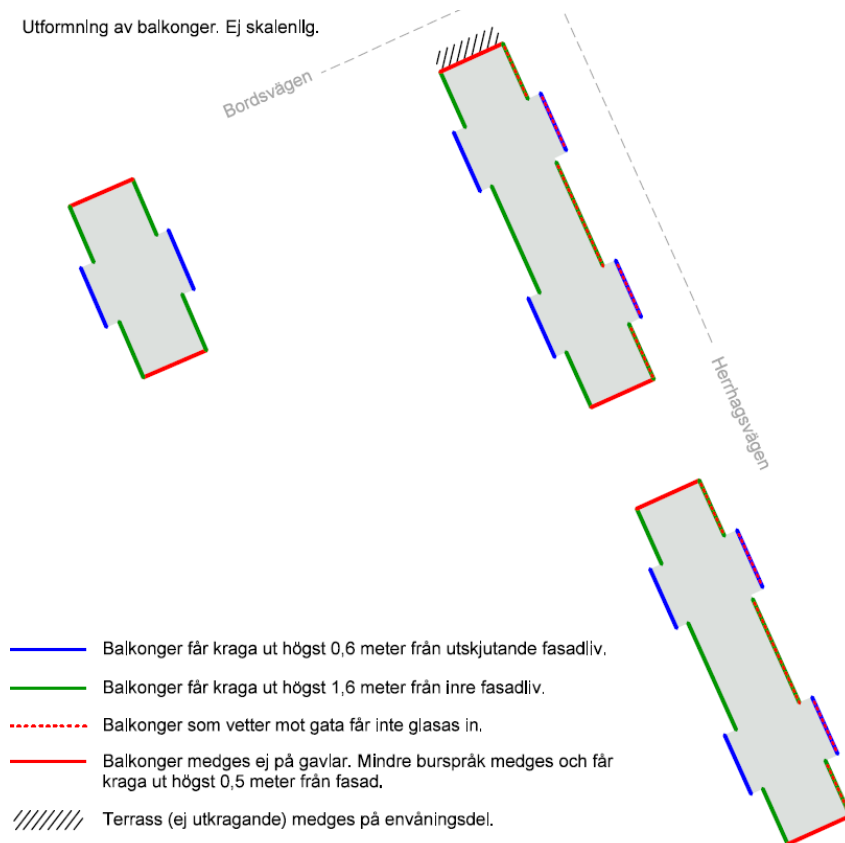
Balkonger och terrass

Balkonger får placeras på långsidornas fasader. Grundare ”spanska” planteringsbalkonger alternativt halvt indragna balkonger får placeras centriskt på utskjutande fasaddelar. Ovanpå lokalens envåningsdel möjliggörs en terrass.

På plankartan regleras de utkragande balkongernas djup i förhållande till placering, längd och fria höjd. Mot gator får inte balkonger glasas in, vilket i planen avser samtliga balkonger som vetter mot Herrhagsvägen. Bestämmelserna syftar till att begränsa balkongernas omfattning och placering så att de inte ska dominera i de offentliga rummen och över fasadkompositionen. Planen medger ingenstans att balkonger får kraga ut över allmän plats i och med den begränsning som balkongdjup och byggrätternas avgränsning innebär.

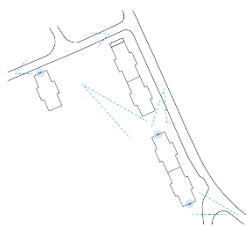
Balkongbestämmelserna förtydligas med en illustration på plankartan. Där anges var balkonger får kraga ut högst 0,5 m från utskjutande fasadliv, 1,6 m från inre fasadliv och terrassen (ej

utkragande) som medges på envåningsdelen. I illustrationen anges också var förbud gäller mot balkonger på gavlar respektive förbudet mot inglasning av balkonger som vetter mot gata, vilket avser fasader mot Herrhagsvägen.



Balkongillustration på plankartan. Illustration: SBK

Mindre burspråk och övriga gestaltningsdetaljer



Mindre burspråk får placeras på gavlar och får kraga ut högst 0,5 meter från fasad.



På gavlarna får mindre burspråk placeras i begränsad omfattning vilket regleras med en särskild planbestämmelse. Burspråken kan skapa nya utblickar från bostäderna och bli karaktärsfulla tillägg i fasadgestaltningen.

Vinklat mindre burspråk som illustrerar omfattning av burspråk som får placeras på gavlar. Illustration: Varg arkitekter

Ett antal gestaltningsdetaljer eller ”händelser” i arkitekturen möjliggörs i detaljplanen. Sådana detaljer kan med fördel utföras i trä som knyter ann till fasadmaterialet i envåningsdelen och entréerna. Det kan till exempel handla om fönsteromfattningar, mindre fasadpartier och bänkar vid entréer, balkongundersidor

och takfotens undersida. Detaljer av den typen bidrar till ett omhändertaget uttryck i det annars relativt enkla arkitektoniska formspråket. Materialet trä omfattas som ett möjligt inslag vid sidan av den primära putsen i planbestämmelsen *fl*.



Undersida balkong och takfot i avvikande material



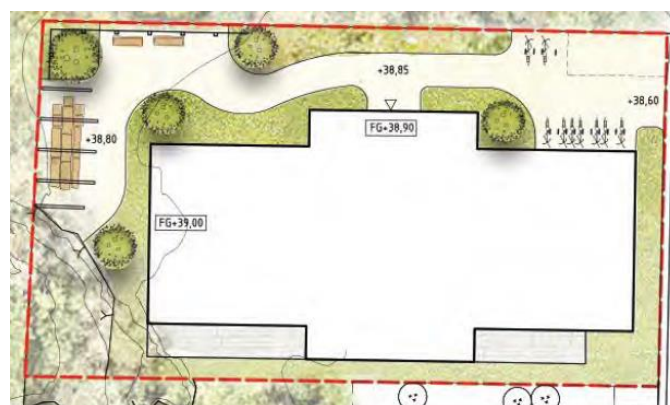
Tunn, utskjutande takfot

Exempel på gestaltningsdetaljer i trä. Illustration: Varg arkitekter

Bostadsgårdar och uteplatser

Mellan bostadshusen längs Herrhagsvägen placeras en gemensam gård med berget som fond. Gården nås från bostadsentréerna via trottoaren i gatan och har en koppling till det allmänna parkrummet. Vid det västra bostadshuset anordnas också en bostadsgård. Bostadsgårdarna omfattar totalt cirka 416 kvadratmeter vilket innebär cirka 4,7 kvadratmeter per lägenhet med föreslagen lägenhetsfördelning.

På förgårdsmark föreslås entréer varvat med cykelparkering och regnträdgårdar som både syftar till att rena dagvattnet och att bidra med grönska i stadsrummet. Mot parksidan föreslås uteplatser i markplan och ovanpå garagebjälklaget.



Till vänster: Illustrationsplan av den föreslagna bostadsgården mellan bostadshusen längs Herrhagsvägen. Bostadsgården placeras delvis ovanpå garagebjälklaget. Illustration: Topia

Till höger: Illustrationsplan av den föreslagna bostadsgården för det västra bostadshuset. Naturmarken i tomtens södra del (till vänster i illustrationen) ska till största delen sparas. Illustration: Topia

Detaljplanen reglerar inte bostadsgårdarnas utformning i detalj, men möjliggör föreslagen möblering.

På bostadsgårdarna regleras med *prickmark*, att *Byggnad får inte uppföras. Parkering medges inte*. Byggnadsrestriktionen reserverar marken för bostadsgårdarnas sociala funktion, för lek och umgänge. Släpp mellan husen är en viktig gestaltungsprincip som knyter an till stadsdelens gröna karaktär. Samtidigt tillåts möblering såsom pergola, sittplatser och sopkärl inom ramen för bestämmelsen. Där gården är underbyggd med garage gäller motsvarande bestämmelse vad gäller markens utnyttjande.

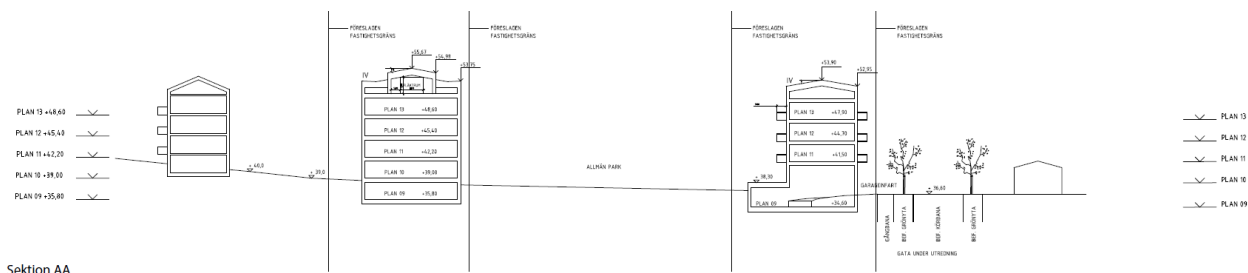
På gårdarna regleras även *föreskriven markhöjd* på lämpliga platser för att säkra anslutning mellan allmän plats och kvartersmark samt avvattnings i enlighet med bilagd dagvattenutredning.

Garage och källare

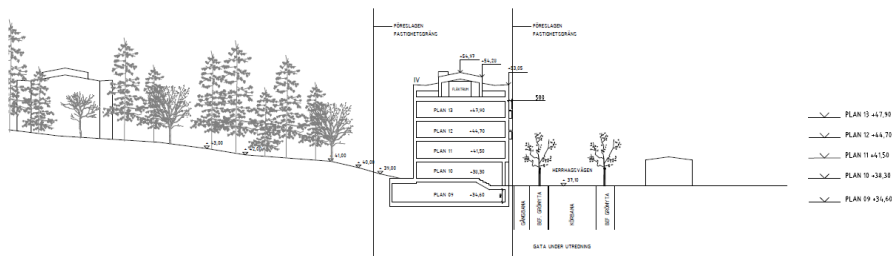
Under och mellan byggnaderna utmed Herrhagsvägen möjliggörs garage och källare. Där det inte finns byggnader ovan bjälklaget regleras att *Marken får byggas över/under med planterbart bjälklag*. I vissa fall bygger garaget upp över angränsande gata/park, medan det i andra fall, särskilt mot naturslänten i söder, placeras helt under mark. Bjälklagets höjd regleras i meter över nollplanet, vilket gäller för garagets och källarens konstruktion. I planbestämmelsen för bjälklaget förtydligas att *Växtbäddar, murar, trappor och liknande får uppföras ovan angiven bjälklagshöjd*.

För att tydliggöra vad som avses med det reglerade våningsantalet har garage/källare undantagits från vad som menas med fyra respektive en våning i bestämmelsens formulering. Vid infarten till garaget utgör garaget en del av bottenvåningen och således rymms enbart tre bostadsvåningar ovanför.

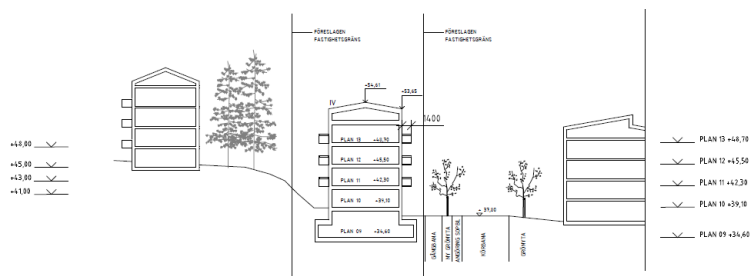
Sektioner



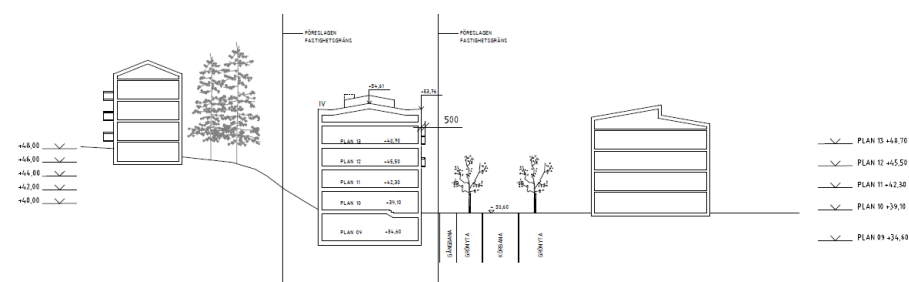
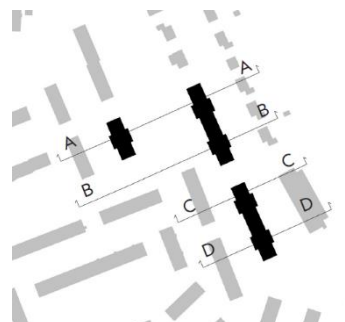
Sektion AA



Sektion BB



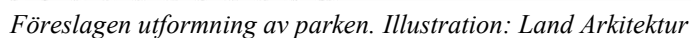
Sektion CC



Sektion DD

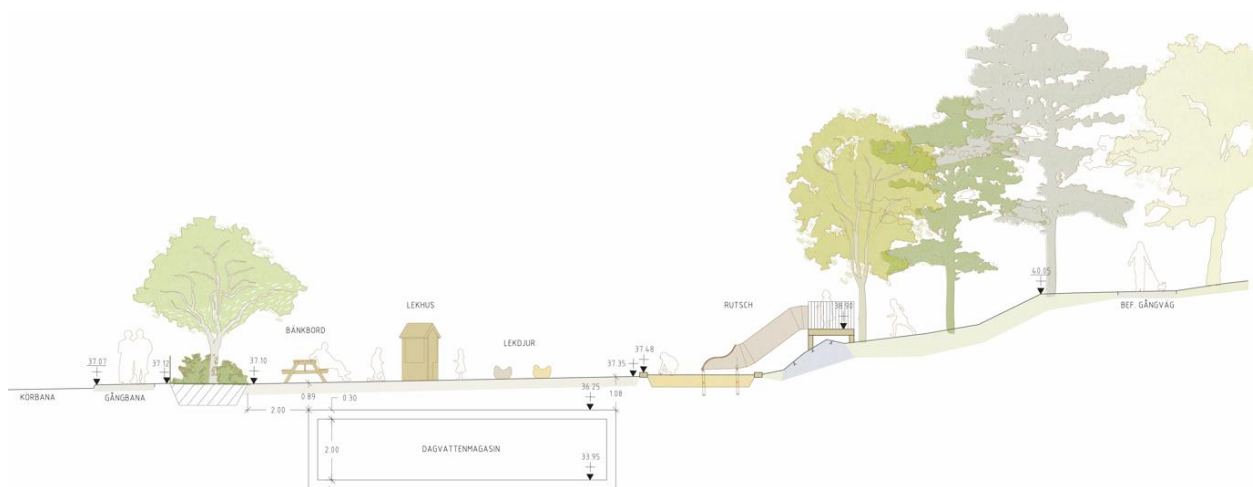
Sektioner genom föreslagen och omgivande bebyggelse. Illustrationer: Varg arkitekter

De nya bostadshusen ramar in den kvarvarande allmänna parken tillsammans med den bevarade naturslänten. Parken utvecklas med nytt innehåll. Detaljplanen reglerar inte parkens utformning, men ombyggnationen sker inom ramen för detaljplanens genomförande.



Det befintliga gångstråket kopplar upp i skogsbacken i nordsydlig riktning och får en ny dragning mot Bordsvägen längs den nya lekplatsen. Utmed Bordsvägen tillkommer en trädrad som står samplanterad med buskar och perenner samt ett staket mot gatan. Mot kvartersmark föreslås lekplatsen avgränsas med busk- och perennplanteringar. Två tydliga entréer tillskapas från Bordsvägen. Gränsen mellan park och kvartersmark ska vara tydlig för att stödja parkens offentliga karaktär.

Lekplatsens inre rum möbleras med ny lekutrustning, sittplatser och bord. Naturliga material används i markbeläggningen som stenmjöl och fallskydd av sand samt inslag av gummiassfalt för ökad tillgänglighet. I den södra delen föreslås den befintliga terrängen nyttjas med en rutschkana från en plåtå på berget.



Sektion som visar parken från Bordsvägen till vänster och upp genom den kuperade naturmarken. Illustration: Land arkitektur



Parken med sin nya inramning av bostadshus, sedd från Getfotsvägen. I parkens inre bevaras naturslänten medan det anlagda parkrummet närmast Bordsvägen föreslås rustas upp med ny lekutrustning, nya sittplatser, vistelsezoner och planteringar. Illustration: Varg arkitekter



Vy inifrån parken med exempel på en enklare möblering som föreslås ovanpå det nya dagvattenmagasinet. Illustration: Varg arkitekter

Gator och trafik

Detaljplanen reglerar gatumarkens utbredning och övergripande höjdsättning, men inte detaljutformningen. Ombyggnationen sker inom ramen för detaljplanens genomförande. Den föreslagna utformningen illustreras översiktligt på plankartan.

Herrhagsvägen

Längs Herrhagsvägen finns en trädallé som föreslås kompletteras på den södra sidan och därmed får en mer homogen utformning fram till Kistvägens nya anslutningspunkt. Utformningen av gatan har anpassats till trädens placering i den utsträckning som varit möjlig med hänsyn till gatusträckans nya funktion. Ett träd behöver ersättas för att möjliggöra den föreslagna garageinfarten.

En angöringsyta föreslås mitt på sträckan längs Herrhagsvägen, varifrån två entréer kan nås. Ytan ska även möjliggöra sophämtning från planerade sopkasuner på kvartersmark.

Körbanelängden föreslås kvarstå med 7-7,5 meters bredd. Därutöver bevaras och förlängs den 3 meter breda grönremsan för alléträd. Gångbanan breddas från 1,8 meter till 2,5 meter samt en stödremsa på 0,25 meter. Befintlig gångbana och grönyta på gatans nordöstra sida bevaras.

I anslutning till Kistvägens nya anslutningspunkt smalnas körbanan av till 3,5 meter vid ett nytt övergångsställe (timglasutformning), för att sänka hastigheterna vid korsningen.



Vy mot norr med den föreslagna bebyggelsen längs Herrhagsvägen. Till höger illustreras befintliga studentbostadshus. Illustration: Varg arkitekter

Kistvägen

Kistvägens anslutning till Herrhagsvägen flyttas cirka 60 meter söderut för att möjliggöra de nya bostäderna. Gatan anpassas för att möjliggöra en ny elnätsstation och återvinningsstation för förpacknings- och tidningsinsamling. Elnätsstationen placeras i korsningen Kistvägen-Herrhagsvägen och återvinningsstationen med angöringsyta placeras på gatans västra sida, mellan befintlig och planerad byggnad.

Kistvägens nya anslutningspunkt innebär en brantare lutning jämfört med nuläget. Med strax under 5% lutning anses förhållandena godtagbara ur tillgänglighetssynpunkt. Gatans sektion kvarstår med 1,5 meter breda gångbanor på båda sidor och en 6 meter bred körbana. Körbanan breddas mot anslutningen till Herrhagsvägen där ett övergångsställe placeras med refug i gatans mitt. Ombyggnationen av Kistvägen innebär att cirka 15 gatuparkeringsplatser försvinner.

Ombyggnationen av Kistvägen kräver fastighetsreglering så att en mindre remsa av fastigheten Spånskavaren 1 överförs till gatumark. I samband med regleringen har staden för avsikt att överföra en del av fastigheten som idag innehåller en parkväg till parkmark, vilket alltså överensstämmer med nuvarande funktion.

Bordsvägen

Utmed Bordsvägen planeras angöringsplatser längs gatan för den nya bebyggelsen. Vid det västra bostadshuset föreslås en parkeringsplats för rörelsehindrade och en angöringsplats för sophämtning. Ytterligare en angöringsplats placeras vid verksamhetslokalen nära gathörnet. Utöver dessa ytor kommer det inte vara möjligt att parkera längs berörd gatusträcka. Jämfört med nuläget innebär det att cirka sex gatuparkeringsplatser försvinner.

Körbanans bredd föreslås motsvara nuvarande med 6 meters bredd och därutöver anläggs en trottoar på 2,5 meter samt en stödremsa för belysning på 0,5 meter utmed den nya bebyggelsen och parken.

Bilparkering

Ett garage placeras under byggelsen utmed Herrhagsvägen. Infarten till garaget placeras i den norra delen, där marken är som lägst. Samtliga parkeringsplatser för bostäderna ska placeras i garaget.

*g1 Marken ska vara tillgänglig
för gemensam parkering i garage.*

På plankartan regleras med prickmark att parkering inte medges ovan mark. Garaget möjliggörs med bestämmelse om byggrätt för bjälklag samt bjälklagshöjd. Därutöver säkerställer detaljplanen att en gemensamhetsanläggning för garage (g1) kan bildas inom byggrätten för garaget samt infarten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att garaget blir tillgängligt även för det västra bostadshuset som saknar eget garage. Med infart avses kopplingen mellan garaget och gatumark, inom område där byggnad inte får uppföras och parkering inte medges (prickmark).

Parkeringsnorm

Parkeringen dimensioneras efter det lägesspecifika parkeringstalet 0,475 bilplatser per lägenhet, besöksparkering inkluderat. Utan åtgärds paket och med föreslagna 89 bostäder innebär det 42 bilparkeringsplatser. Till detta tillkommer beräkningar för projektspecifikt och grönt p-tal enligt gällande riktlinjer.

Nedanstående exempel på rabatter med mobilitetstjänster är baserat på riktlinjer från 2015 samt den föreslagna lägenhetsfördelningen som inte regleras i detaljplanen.

Grundläggande nivå kan ge en maximal rabatt på 10%. P-tal: 0,43, 38 platser totalt.

- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum.
- Förbättrade cykelfaciliteter, fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum och liknande.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där resmöjligheter med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik belyses.

Medelnivå kan ge en maximal rabatt på 15%. P-tal: 0,40, 36 platser totalt. Utöver grundläggande nivå krävs:

- Förbättrade cykelfaciliteter, reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén och liknande.
- Cykelpool med lastcykel, cykelkärra och el-cykel.
- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området.
- Prova-på-kort på kollektivtrafik.

Ambitiös nivå kan ge en maximal rabatt på 25%. P-tal: 0,36, 32 platser totalt. Utöver medelnivå krävs:

- Attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan.
- Bilpool där byggherren ordnar attraktiva parkeringsplatser till bilpoolen och täcker den fasta månadskostnaden för lägenhetsinnehavaren i minst fem år.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.
- Subvention av månadskort för kollektivtrafik.
- Erbjudande om personlig resecoach vid inflyttning.

Cykelparkering

Stadens cykelnorm är 2,5-4 cykelplatser per 100 kvm ljus BTA. Antalet och kvaliteten på cykelparkeringsplatser och andra cykelfaciliteter kan påverka antalet bilparkeringsplatser, såsom mobilitetsåtgärd.

Teknisk försörjning

Elnätsstationer

Två användningsområden med byggrätt för nya elnätsstationer (EI) avsätts inom planområdet. Elnätsstationernas höjd regleras med totalhöjd 3,5 m.

Avfallshantering

Planförslaget innebär att befintlig återvinningsstation (FTI) vid Kistvägen behöver flyttas från den östra sidan till ett nytt läge på den västra sidan, längre söderut. FTI-stationen och en anslutande angöringsficka placeras på gatumark.

Ett miljörum placeras i det västra bostadshuset mot Bordsvägen. För bebyggelsen längs Herrhagsvägen anläggs sopkasuner mellan de två huskropparna som där blir tillgängliga inom 50 meter från bostadsentréerna. Det separata huset vid Bordsvägen har plats för sopkärl vid gaveln nära gatan. Angöringsplatser för avfallsfordon placeras på gatumark i anslutning till sopkasunerna utmed Herrhagsvägen respektive vid miljörummet och sopkärlen utmed Bordsvägen.

Räddningstjänst

Trapphusen utformas i klass Tr2, vilket möjliggör utrymning genom trapphusen. Uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon placeras inom 50 meter från utrymningsvägarna.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte något område med 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

Planförslaget utformas för att spara den mest värdefulla naturmarken på parkmark. Flera träd av naturvärdesklass två och tre behöver ändå fällas för att ge plats åt bebyggelsen. Den smala tomten, behovet av ett sammanhängande garage och intresset av en konsekvent och effektiv struktur innebär försvårande omständigheter vad gäller möjligheten att spara fler träd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslagets negativa konsekvenser för naturmiljön kan motiveras utifrån de värden som är möjliga att skapa. Grönkompensation planeras.

Inga särskilt skyddsvärda träd finns inom planområdet, men totalt 14 värdefulla träd och 7 skyddsvärda träd bedöms påverkas eller försvinna av exploateringen. Tre av de skyddsvärda träden utgörs av tallar som bedöms vara 149-199 år gamla. Flera av träden har relativt grova stammar, bland annat 2 tallar med en stamdiameter i brösthöjd om ca 60 cm diameter, 3 tallar med ca 50 cm samt en gran med ca 60 cm stamdiameter i brösthöjd.

Det finns osäkerheter i hur stora arbetsytor som behövs för uppförandet av de nya byggnaderna, vilket innebär att antalet påverkade träd kan komma att ändras.



Ekologisk konsekvenskarta. Analysen visar de träd samt den avgränsade yta med naturvärdesklass 3 som bedöms påverkas. På kvarvarande parkmark bevaras ett antal värdefulla och skyddsvärda träd. Därutöver föreslås kompensationsåtgärder såsom plantering av nya träd. Illustration: Sweco

Trädallé längs Herrhagsvägen

Planförslaget innebär att ett par av alléträden längs Herrhagsvägen fälls. Alléträdens stamdiameter har uppmätts till att vara cirka 14-17 cm i brösthöjd och träden bedöms vara yngre än 30 år. Det innebär att allén inte bedöms omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken samt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Allén kommer att kompletteras med nya träd utmed Herrhagsvägen fram till Kistvägens nya anslutningspunkt.

Kompensationsåtgärder

För att minska påverkan på det aktuella områdets naturmiljö och för att skapa nya förutsättningar för biologisk mångfald föreslås en rad åtgärder i den ekologiska konsekvensbeskrivningen. Åtgärderna består av plantering av blommande och bärande träd och buskar samt perennrabatter i den planerade parkmiljön samt i nya gårdsmiljöer på blivande kvartersmark. Vidare föreslås bon och livsmiljöer till fåglar och insekter, ängsytor i stället för gräsmattor samt bevarande av döda träd i de naturmiljöer som blir kvar. I konsekvensbeskrivningen finns också förslag på åtgärder för belysning som kan minska belysningens negativa effekter på biologisk mångfald.

Kompensationsåtgärderna kommer att tas omhand i den fortsatta projekteringen och kan delvis komma att ingå i den grönkompensation som exploateringskontoret ansvarar för. Delar av den ekologiska kompensationen kan ske utanför planområdet om det bedöms göra större nytta eller vara mer lämpligt. Parkupprustningen utgör en del av den grönkompensation som genomförs för de rekreativa värden som tas i anspråk.

Artskyddsåtgärder

En artskyddsutredning bedöms inte behövas eftersom detaljplanen endast innebär en minimal påverkan på bevarandestatus för de arter som bedöms förekomma inom och i anslutning till planområdet. Bedömningen förutsätter följande skyddsåtgärder:

- För att minska påverkan på de skyddsvärda arterna Svartvit flugsnappare, Ärtsångare och Björktrast ska röjning och avverkning inom ett avgränsat område i naturslänten inte ske under häckningsperioden 1 maj till 15 juli.
- Om hålträd med över 20 cm stamdiameter fälls ska de kompenseras med en mesholk anpassad för Svartvit flugsnappare per fällt träd.
- Under häckningsperioden 1 maj till 15 juli ska starkt bullergenererande arbetsmetoder som till exempel sprängning och pålning undvikas inom hela planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte strider mot bestämmelserna i artskyddsförordningen förutsatt att skyddsåtgärderna genomförs. Staden kommer att säkerställa att åtgärderna för att minska påverkan på skyddsvärda arter kommer till stånd i samband med genomförandet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte riskera att påverka recipienten och dess uppnående av MKN negativt utan snarare kunna bidra till en förbättring. För samtliga föroreningsämnen med undantag för fosfor och nickel beräknas en total minskning inom planområdet.

Dagvatten

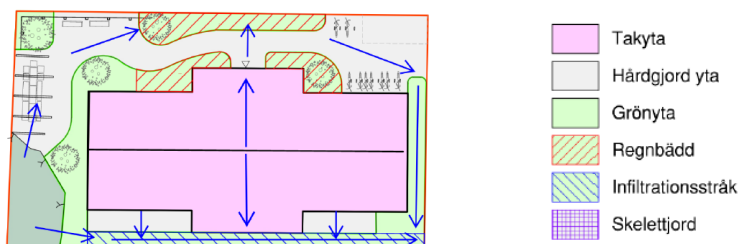
En dagvattenutredning har tagits fram för kvartersmark som redovisar förutsättningar och åtgärder för att klara en fungerande dagvattenhantering enligt stadens riktlinjer. För allmän platsmark har ett separat dagvatten-PM tagits fram som även beskriver planens totala påverkan på flöden och föroreningsbelastning.

Kvartersmark

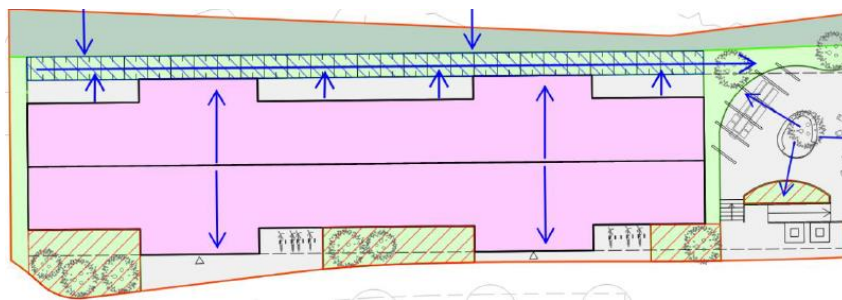
Inom kvartersmark tillämpas åtgärdsnivån, 20 mm fördröjning av dagvatten. Dagvattenflödena kommer att öka till följd av ökad hårdgöringsgrad. Dimensionerande flöde vid ett 5-årsregn ökar från 24 l/s exklusive klimatfaktor och till 58 l/s inklusive klimatfaktor 1,25. För åtgärdsnivån krävs en fördröjningsvolym på 51 kubikmeter på kvartersmark. Då minskar det framtida dimensionerande flödet till 27 l/s inklusive klimatfaktor 1,25.

I utredningen föreslås en kombination av regnbäddar, infiltrationsstråk och skelettjord för att omhänderta dagvattnet. Föroreningsmängderna beräknas minska med ett genomsnitt på 66 % för föroreningshalten ($\mu\text{g/l}$) och 61 % för den årliga föroreningsmängden (kg/år). Inget av de beräknade föroreningsämnena ökar efter rening.

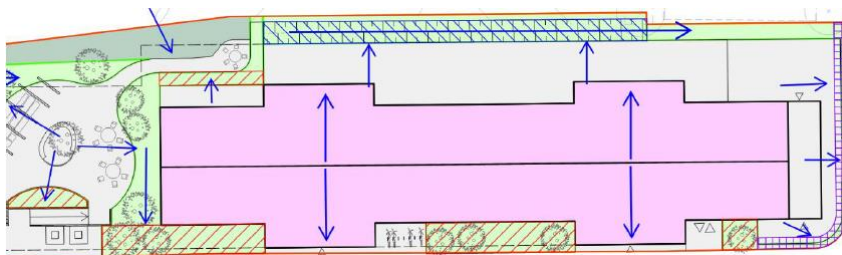
På plankartan säkras tillräckligt utrymme inom kvartersmark för att vattnet ska kunna tas omhand i enlighet med föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen.



Systemlösning för den nordvästra kvartersmarken. Illustration: Structor



Systemlösning för den sydöstra kvartersmarken. Illustration: Structor



Systemlösning för den nordöstra kvartersmarken. Illustration: Structor

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Allmän platsmark

För den förändrade markanvändningen inom allmän platsmark beräknas dagvattenflödet vid ett 10-årsregn öka med 4 l/s exklusive klimatfaktor och 5 l/s inklusive klimatfaktor 1,25. Det totala dagvattenflödet från planområdet, det vill säga inklusive kvartersmark, kommer inte att öka.

En mindre ökning av föroreningsbelastningen kommer att ske inom allmän platsmark, främst på grund av att gata ersätter naturmark för en liten del av området. För samtliga ämnen med undantag för fosfor och nickel beräknas dock en total minskning inom planområdet. Detta främst på grund av att gata som tidigare var orenad ersätts av kvartersmark med lokalt omhändertagande av dagvatten. Då ombyggnationen ses som mindre och den totala vägytan minskar är bedömningen att det kan göras avsteg från åtgärdsnivån inom allmän platsmark. Möjligheten att rena dagvatten från Kistvägen har trots detta ändå undersökts. Det har dock inte visat sig möjligt att leda vattnet från Kistvägen till parkmarken, då det hindras av planerad trottoarkant. Det har inte heller visat sig möjligt att rena dagvattnet från Kistvägen i den planerade trädraden på Herrhagsvägen, då Kistvägen lutar åt fel håll. Dock kommer skelettjordarna på Herrhagsvägen innebära att reningen på Herrhagsvägen förbättras.

Då den totala vägsträckan minskar efter exploateringen samt att skelettjordar anläggs längs Herrhagsvägen bedöms reningen av dagvattnet för gator förbättras. Det anses därmed inte motiverat att vidta ytterligare åtgärder för att rena dagvattnet från tillkommande gata eftersom förbättringen skulle bli ytterst liten och inte ge någon positiv effekt på recipientens möjlighet att uppnå MKN.

I parken ersätts det befintliga dagvattenmagasinet med ett nytt för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Det nya dagvattenmagasinet kommer att vara ett betongmagasin och ha motsvarande funktion som det nuvarande.



Systemlösning för allmän platsmark. Kistvägens totala längd och yta minskas och den gatumark som tas bort ersätts till största delen av kvartermärk där åtgärdsnivån tillämpas. En mindre del grönyta tas i anspråk för Kistvägens nya utformning. Herrhagsvägens trädrad förlängs med nya skelettjor. Befintligt dagvattenmagasin i parken ersätts med ett nytt med motsvarande funktion och läge. Illustration: Norconsult

Stadsbild

Upplevelsen av det gröna landskapsrummet förändras med planförslaget när ny bebyggelse ersätter och avskärmar delar av det gröna släpp som finns mellan Gubbängen och Tallkrogen. Samtidigt kan den gröna stadsbilden fortsatt upplevas eftersom bebyggelsen placeras med förgårdsmärk och med gröna släpp mellan huskropparna. Ett släpp utgör det bevarade parkrummet, som får en tydligare inramning av nya byggnader med långsidor mot parken. Relationen mellan den plana parkytan och den inre naturslätten med sin skogskaraktär kvarstår. Det andra gröna släppet utgör en mindre bostadsgård mellan huskropparna utmed Herrhagsvägen. Även där finns siktlinjer upp mot naturslätten. Trädraden längs Herrhagsvägen kompletteras med ytterligare träd fram till Kistvägens nya anslutningspunkt. Sammantaget kommer stadsbilden längs gatorna ändras till en mer avgränsad rumslighet, men samtidigt ett igenkännbart intryck.

Den nya bebyggelsen förhåller sig i skala till omgivande bebyggelse, med enhetligt fyra våningar. En envåningsdel för verksamhetslokalen tar ner skalan mot gathörnet Herrhagsvägen-Bordsvägen och Tallkrogens småstugor. Det bedöms vara positivt att skalan är sammanhållen inom projektet och att den inte överstiger fyra våningar, en skala som bland annat återkommer i intilliggande studentbostadshus mot Herrhagsvägen. Med den nya bebyggelsen förändras samtidigt vissa siktlinjer och utblickar för befintliga bostäder.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen gestaltas med ambitionen att bidra med ett arkitektoniskt tillskott i stadsbilden. Den arkitektoniska idén bygger på ett medvetet förhållande till omgivningen och avser hantera övergången mellan Gubbängens karaktäristiskt öppna och terränganpassade struktur och Tallkrogens småstugebebyggelse. Karaktärsdrag i Gubbängens befintliga bebyggelse har särskilt inspirerat det arkitektoniska uttrycket. Samtidigt eftersträvas ett samtida formspråk och nya stadskvaliteter såsom rumslighet längs Herrhagsvägen, en ny verksamhetslokal och upprustad kvarvarande park.

Förslagets anpassning till kulturmiljön har tagit utgångspunkt i byggnadsordningens vägledning för grannskapsenheter.

Trafik**Gator**

Befintliga körbanebredder kvarstår och gatorna blir fortsatt framkomliga för närtrafiken. Ombyggnationen av Kistvägen innebär att gatan får en brantare lutning, nära 5% vilket bedöms som godtagbart ur framkomlighetssynpunkt. Gångbanornas bredd bibehålls i stort sett, men blir något bredare längs Bordsvägen, utmed parken. Trädallén längs Herrhagsvägen förlängs till Kistvägens nya anslutningspunkt och ett gatuträd som behöver fällas vid garageinfarten ska ersättas.

Parkering

Planförslaget innebär att totalt drygt 20 gatuparkeringsplatser försvinner längs Kistvägen och Bordsvägen.

Geotekniska förhållanden**Grundläggning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är anpassat och genomförbart utifrån områdets geotekniska förutsättningar.

Föreslagen bebyggelse kräver ett intrång i befintlig bergsslänt med tillhörande stödmur. Släntlutning för schakt i jord förutsätts kunna utföras i 1:1,5. Temporär stödkonstruktion kan bli aktuellt med anledning det begränsade utrymmet, mot gator och fastighetsgräns. Bergschakt är nödvändigt och anses riskfritt utifrån bergstabilitetssynpunkt. Vid bra bergförhållanden kan 70 grader förutsättas, möjligen brantare, för att spara bergvolym och

naturmark. Bergtekniskt sakkunnig ska kontrollera slänten vid utförandet.

Byggnaderna grundläggs på packad fyllning på sprängbotten med urskiftning ner till berg.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

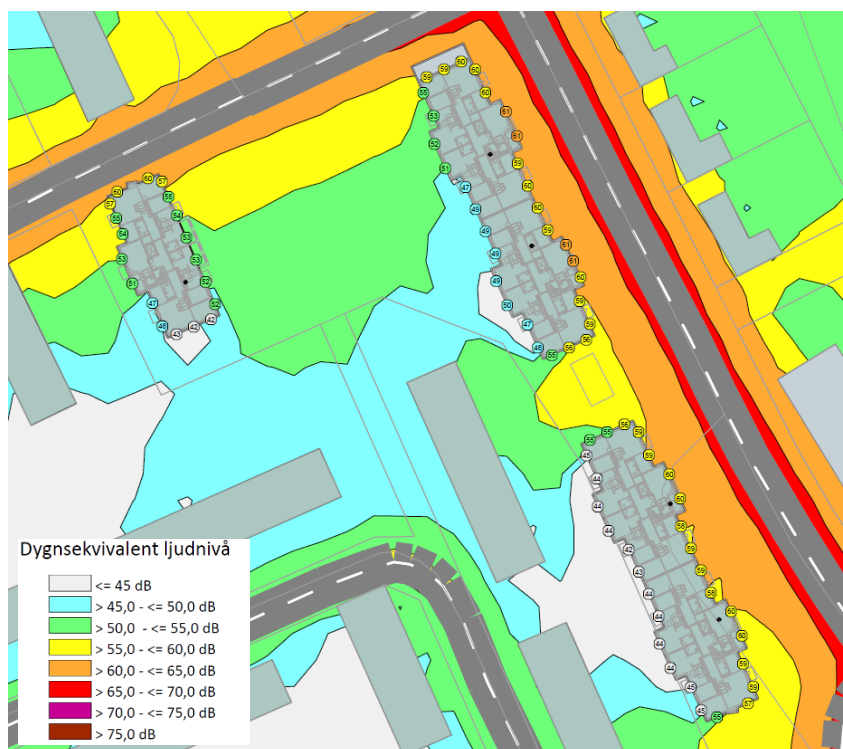
Störningar och risker

Buller

Trafikbullerutredningen redovisar hur planförslaget kan klara riktlinjer avseende trafikbuller med beräknade bullernivåer för prognosår 2040.

Beräknade ekvivalenta trafikbullernivåer är som högst 61 dBA vid värst utsatt del av fasad. Där behöver två lägenheter vara mindre än 35 kvm för att klara riktlinjerna, alternativt kan genomgående lägenheter med tillgång till tyst sida skapas. I övrigt är de beräknade ekvivalenta bullernivåerna under 60 dBA, vilket innebär att lägenheterna kan utformas utan någon särskild hänsyn till yttre buller. På bostadsgården finns ytor som klarar riktvärden för gemensam uteplats.

Planförslaget bedöms inte påverka bullersituationen för befintlig bebyggelse nämnvärt. Tillkommande reflexer från de nya byggnaderna bedöms inte höja bullernivån med mer än högst 1 dB för befintlig bebyggelse.



Bullerkarta som redovisar dygnsekvivalent ljudnivå vid 1,5 m höjd från vägtrafik med prognosår 2040. Illustration: Brekke & Strand

Översvämningsrisker

Dagvattenutredningen omfattar även en skyfallssimulering samt åtgärdsförslag för att hantera identifierade översvämningsrisker. Bebyggelsens placering kräver höjdsättning för att säkerställa att flödesvägarna från den högre liggande omgivningen kan ledas förbi bebyggelsen så att den inte drabbas av skadlig översvämning. Den övergripande avrinningen säkerställs med markhöjder på plankartan. Kvartersmarken höjdsätts högre än intilliggande gata för att kunna åstadkomma god marklutning bort från fasad. Översvämningsproblem har identifierats mellan de två huskropparna utmed Herrhagsvägen och längs den södra huskroppens fasad. Där krävs särskild hänsyn vid ny höjdsättning vilket omhändertas i projekteringen. I dagvattenutredningen för kvartersmark beskrivs utmaningen och hur det bör hanteras principiellt.

Ombyggnationen av Kistvägen bedöms inte påverka nedströms områden negativt vid ett skyfall. På den nya vägsträckan kommer ytvatten avrinna till den västra sidan av gatan och sedan fortsätta söderut då gatan förses med kantsten. Befintlig rinnväg finns därmed kvar med föreslagen gatuutformning. Flöden på vägen förväntas inte öka. Det är emellertid viktigt att det i framtiden kan fortsätta avrinna ytvatten från uppströms bostadsområde ner på

Kistvägen. Om den befintliga rinnvägen stoppas riskerar vatten att ansamlas.

Förorenad mark

Sammantaget bedöms föroreningsituationen i området inte medföra ett hinder för föreslagen markanvändning eller detaljplanens genomförande.

Vid schakt kommer förorenad jord och tjärasfalt att omhändertas på erforderligt vis. Kontrollprovtagning av jord kommer att genomföras för att säkerställa att föroreningar har avlägsnats. Inför schaktarbete kommer anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd att skickas till miljöförvaltningen.

Ljusförhållanden

Solstudier har tagits fram som visar den föreslagna bebyggelsens skuggverkan. Solstudierna är gjorda för vårdagjämning, höstdagjämning, sommarsolståndet och vintersolståndet, uppdelat på klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Av solstudierna går det att utläsa ungefär hur de planerade husen kommer att skugga befintliga byggnader. Solstudierna beaktar inte skugga från vegetation som kan skugga befintliga byggnader i dagsläget.

Vårdagjämning 20 mars



20 mars kl 9:00



20 mars kl 12:00

Höstdagjämning 23 september



23 september kl 9:00



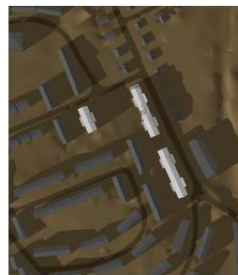
23 september kl 12:00



20 mars kl 15:00



20 mars kl 18:00



23 september kl 15:00



23 september kl 18:00

Sommarsolstånd 20 juni



20 juni kl 9.00



20 juni kl 12.00

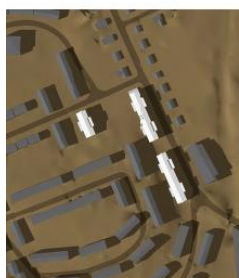
Vintersolstånd 22 december



22 december kl 9.00



22 december kl 12.00



20 juni kl 15.00



20 juni kl 18.00



22 december kl 15.00



22 december kl 18.00

Illustrationer/ solstudier: Varg arkitekter

Sociala konsekvenser

Planen medför fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och ligger i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsmål ”En växande stad”. Förslaget ska tillskapa nya goda och trygga boendemiljöer som ger underlag för utökad närservice. Moderna tillgänglighetsanpassade flerbostadshus bedöms kunna komplettera bostadsbeståndet som mestadels består av äldre lamellhus och småhus utan hiss samt nyare studentbostadshus.

Kvartersmarkens utbredning begränsas för att bevara kvalitativ parkmark och mötet mellan kvartersmark och parken utformas för att stödja parkens offentliga karaktär. Parken rustas upp och blir en stärkt lokal mötesplats tillsammans med en anslutande verksamhetslokal med uteservering. Det kan i sin tur bidra till att stärka granngemenskapen och det lokala stadslivet.

Inom kvartersmarken tillskapas både privata och gemensamma platser som möjliggör granngemenskap.

Med planförslaget tydliggörs kopplingen mellan Gubbängen och Tallkrogen, genom nya trottoarer och en ökad rumslighet längs Herrhagsvägen. Gångvägar tvärs över parkrummet ersätts med trottoarer längs den nya bebyggelsen. Det befintliga gångstråk med trappor som binder samman Bordsvägen och Skåpvägen bevaras och utvecklas i ett delvis förändrat läge.

Trygghet

Planförslaget kan bidra positivt till den upplevda tryggheten. Nya fönster, balkonger och uteplatser mot allmänna platser förstärker upplevelsen av att vara sedd. Lokalen och bostäderna gör att fler människor kommer att röra sig i området under större delar av dygnet.

Barnkonsekvenser

Kvartersparkens storlek minskar som en konsekvens av planförslaget, men med upprustning av parken och dess lekplats bedöms planen medföra positiva konsekvenser för barn.

Bebyggelsen placeras för att bevara kvalitativ parkyta och mötet mellan kvartersmark och parken utformas för att understödja parkens offentliga karaktär. Befintlig lekplats ersätts med en ny som utformas för olika typer av lek. Större delen av befintlig naturslänt med skogskaraktär bevaras och kan fortsatt användas för bland annat lek. Sammantaget har parken goda förutsättningar att utvecklas som målpunkt och mötesplats för barn.

De nya bostäderna får tillgång till Gubbängens parker, lekplatser, rekreationsområden, förskolor och skolor.

Gångstråken inom planområdet utformas trafiksäkert bland annat för att underlätta barns självständiga rörelse.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande tidplan:

Samråd	14 juni 2022 - 23 augusti 2022
Granskning	29 november 2023 - 16 januari 2024
Antagande	mars 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid marklov, bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av överenskommelse om exploatering och andra erforderliga avtal och överenskommelser.

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen.

Exploateringskontoret ansvarar för att ledningar, elnätsstationer och dagvattenmagasinet i parken inte belastar den blivande kvartersmarken.

Trafiknämnden och Farsta stadsdelsförvaltning ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på exploateringskontorets initiativ.

Byggherren ansvarar för projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark.

Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad och flytt av ledningar efter överenskommelser med exploateringskontoret och byggherren.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Stockholm Vatten och Avfall är huvudman för vatten- och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el, Stockholm Exergi för fjärrvärme och fjärrkyla och Tele2, Stokab samt Skanova är huvudman för data och teleledningar.

Avtal

Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggherren innan detaljplanen antas. I detta avtal regleras marköverlåtelse, kostnadsfördelning och genomförandet av detaljplanen.

Flytt av ledningar, elnätsstation och andra tillhörande anläggningar regleras i genomförandeavtal mellan Stockholms stad och de ledningsägande bolagen.

Vid behov upprättas avtal avseende överenskommelser om fastighetsöverlåtelse och avtalsservitut för uppfyllande av detaljplanens intentioner. Markanspråk som kan bli aktuellt är inskränkning av tomträtt på fastigheten Spånskavaren 1 med cirka 18,4 kvm.

Byggherren ansvarar för att sluta nödvändiga avtal med ledningsägare för blivande kvartersmark.

Miljöskyddsåtgärder och skyddsåtgärder för artskydd regleras i avtal mellan byggherren och Stockholms stad.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 3007, 3477 och 3291 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms kommun och del av fastigheten Spånskavaren 1 som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Familjebostäder.

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Större delen av planområdet är planlagd som allmän plats i gällande plan med användning park och gata. En mindre del kvartersmark överförs till allmän plats från fastigheten Spånskavaren i planområdets södra del. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrumändamål och teknisk anläggning (elnätsstation). På den allmänna platsmarken möjliggörs gata för fordons-, gång- och cykeltrafik och park.

Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra två eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns till exempel för ägarlägenheter och centrumverksamhet. En mindre del av fastigheten Spånskavaren 1 överförs till en fastighet som ägs av Stockholms stad. Lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som allmän platsmark med användning park och gata i nuvarande plan. Dessa områden ändras från allmän plats (parkmark respektive gatemark) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål och elnätsstationer). En mindre del kvartersmark för bostadsändamål (del av fastigheten Spånskavaren 1) överförs till allmän plats (parkmark och gatemark).

Den allmänna plats (park och gata) som föreslås ska ingå i en fastighet som ägs av Stockholms stad. Avsikten är att samtliga områden som är utlagda som allmän platsmark ska ingå i fastigheten Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Rättigheter

Inom kvartersmark finns möjlighet att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut, till exempel för garage eller miljörum.

Med planbestämmelsen g1 säkerställs att parkeringsgaraget ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning eftersom garaget även ska tillgodose behovet för det västra bostadshuset som det ska bildas en separat fastighet för. Inrättande av sådana rättigheter görs av lantmäterimyndigheten efter ansökan av berörd fastighetsägare.

Allmänna ledningar förläggs i allmän platsmark (gata och park). Om allmänna ledningar behöver placeras i kvartersmarken så kan rättigheten säkras med ledningsrätt, servitut eller avtal.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggherren bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggherren bekostar genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande och anslutningsarbeten på allmän platsmark.

Staden ombesörjer och bekostar utbyggnad av allmänna gator och park inom planområdet.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter som bekostas av byggherren.

Ledningsflytt

Staden bekostar den ledningsflytt och flytt av dagvattenmagasin som krävs för att kvartersmarken ska kunna bebyggas.

Flytt av elnätstation

Staden bekostar rivning av befintlig elnätstation och uppförande av två nya.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Marknadspris för byggrätterna kommer att tillämpas.

Fastighetsbildning

Byggherren bekostar avstyckning av nya fastigheter från Gubbängen 1:1. Staden bekostar fastighetsreglering från fastigheten Spånskavaren 1.

El och tele m.m.

Anslutning av el, tele med mera bekostas av byggherren.

Kostnad för miljöskyddsåtgärder

Byggherren ansvarar för miljöskyddsåtgärder inom kvartersmark. Staden ansvarar för de merkostnader som kan uppstå för transport

och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Grönkompensation

Grönkompensation ombesörjs av staden.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för nya förbindelsepunkter.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Staden ska ersätta befintligt dagvattenmagasin med ett nytt.

El/Tele

Befintlig elnätsstation inom planområdet ersätts med två nya, vilket medför behov av omförläggning av ledningar. De nya byggnaderna ansluts till övriga ledningsnät som finns i gata.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet med nya anslutningspunkter till befintliga ledningar i gatorna.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med stadens riktlinjer.

Miljörum placeras i det västra bostadshuset, vid Bordsvägen. Mellan bostadshusen längs Herrhagsvägen placeras nedsänkta sopkärl medan rullkärl planeras för det västra bostadshuset. Avstånden mellan entréer och sopkärl är mindre än 50 m. Angöringsplatser för sopbil utformas i enlighet med stadens riktlinjer.

Befintlig återvinningsstation omförläggs och placeras i ett nytt läge utmed Kistvägen där också en angöringsficka för sopbil anordnas.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.