

*Orienteringskarta med planområdet markerat med röd cirkel.*

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av ett bostadshus med cirka 30 lägenheter på en idag obebyggd plats utmed Tellusborgsvägen.

Planen syftar också till att skapa en bra gårdsmiljö för de boende samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Planen ska även möjliggöra nödvändig parkering och flytt av befintlig elnätstation.

Byggnaden som föreslås är samtida i sin utformning och dess typologi är med sin s-form helt ny på platsen, men refererar till Midsommarkransen genom sin skala och relation mellan byggnad och natur.

Fasadmaterial kan vara betong, puts eller trä. Sockelvåningen, ska utformas i avvikande material, med en större detaljeringsgrad för att bidra till att skapa ett mer levande gaturum i en mänsklig skala. Kulörer inom planområdet bör samspela med de varma jordiga nyanser av rött, rosa, brunt och gulockra som finns i området. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet.

Räcken till loftgångar, ramper m.m. ska vara enhetliga och ge ett bearbetat intryck, med särskilt fokus på bottenvåningen och gavelfasaderna. Gavelfasaderna kan bearbetas genom t ex fönstersättning, konstnärlig utsmyckning, materialverkan eller växlighet. Syftet är att motverka stora, slutna och monotona murytor.

### 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

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Plansamråd      | 31 augusti-12 oktober 2016 |
| Granskning      | 12 april – 17 maj 2017     |
| Antagande i SBN | 31 augusti 2017            |

Detaljplanearbetet har påbörjats efter januari 2015 och genomförs enligt standardförfarande.

## Innehåll

|  |           |
|--|-----------|
| Planens syfte och huvuddrag .....        | 2         |
| Miljöbedömning .....                     | 2         |
| Tidplan .....                            | 2         |
| <b>Inledning .....</b>                   | <b>4</b>  |
| Handlingar .....                         | 4         |
| Planens syfte och huvuddrag .....        | 4         |
| <b>Tidigare ställningstaganden .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>Förutsättningar .....</b>             | <b>7</b>  |
| Natur .....                              | 7         |
| Geotekniska förhållanden .....           | 8         |
| Hydrologiska förhållanden .....          | 9         |
| Dagvatten .....                          | 9         |
| Befintlig bebyggelse .....               | 10        |
| Stadsbild .....                          | 10        |
| Kulturarhistoriskt värdefull miljö ..... | 12        |
| Offentlig service .....                  | 14        |
| Kommersiell service .....                | 15        |
| Gator och trafik .....                   | 15        |
| Störningar och risker .....              | 16        |
| <b>Planförslag .....</b>                 | <b>18</b> |
| Ny bebyggelse .....                      | 18        |
| Gator och trafik .....                   | 21        |
| Teknisk försörjning .....                | 21        |
| Gestaltungsprinciper .....               | 23        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                | <b>27</b> |
| Behovsbedömning .....                    | 27        |
| Naturmiljö .....                         | 27        |
| Miljökvalitetsnormer för vatten .....    | 28        |
| Stadsbild .....                          | 28        |
| Kulturarhistoriskt värdefull miljö ..... | 28        |
| Störningar och risker .....              | 29        |
| Ljusförhållanden .....                   | 30        |
| Barnkonsekvenser .....                   | 31        |
| <b>Tidplan .....</b>                     | <b>32</b> |
| <b>Genomförande .....</b>                | <b>32</b> |
| Organisatoriska frågor .....             | 32        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....         | 33        |
| Ekonomiska frågor .....                  | 34        |
| Tekniska frågor .....                    | 35        |
| Genomförandetid .....                    | 35        |

## 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 ligger till grund för planarbetet är:

- *PM dagvatten, del av Liljeholmen 1:1 invid Oxläggen (Bjerking, 2016-07-05, reviderad 2017-02-16)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2016-08-05)*
- *Miljöteknisk undersökningsrapport, del av Liljeholmen 1:1, (Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2016-05-10)*
- *Utrednings PM – Markförhållanden och grundläggning, (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2016-05-10)*
- *Bullerutredning – omgivningsbuller (Structor Akustik AB, 2016-03-31, reviderad version 2, 2016-05-11)*
- *Bullerutredning Midsommarkransen (WSP Akustik 2014-06-26)*
- *Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid(NO<sub>2</sub>) år 2020, del av Liljeholmen 1:1 invid Oxläggen (Östra Sveriges luftvårdsförbund, 2016-03-23)*
- *PM Riskbedömning – Grundläggning vid spårtunnlar för Tunnelbana 2, (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2017-02-03)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Caroline Henrysson och Tara Nezhadi på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Sara Widell och Maria Salenius från exploateringskontoret ingått. Planen har tagits fram i samråd med AB Familjebostäder. Illustrationer är framtagna av Origo arkitekter.

#### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av ett bostadshus med cirka 30 lägenheter på en idag obebyggd plats utmed Tellusborgsvägen.

Planen syftar också till att bidra med en bra gårdsmiljö för de boende samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.

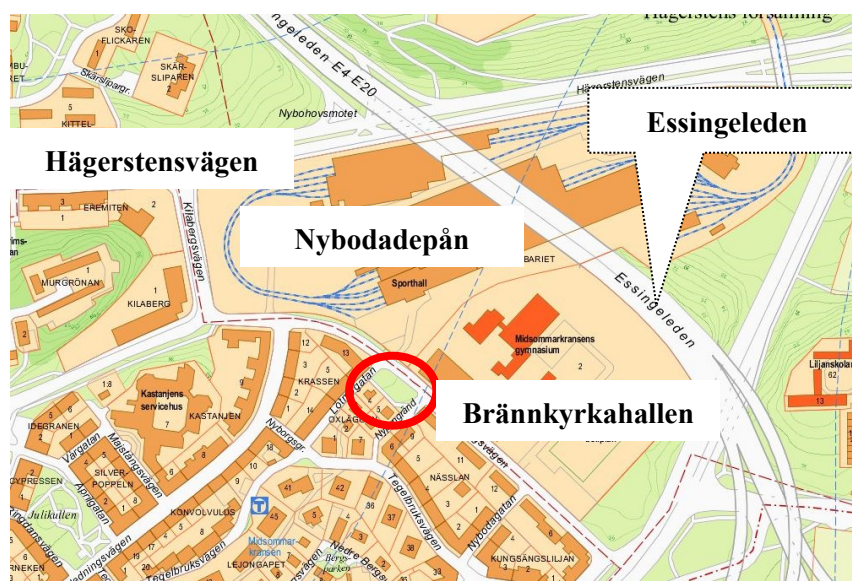
Byggnaden kan vara samtida i sin karaktär, men får till sin volym inte uppfattas som storskalig eller påträngande. Byggnaden bör därför förhålla sig till omgivande bebyggelses olika höjder, den bör vara lägre mot den låga villabebyggelsen och högre mot Brännkyrkahallen och flerbostadshusen.

Byggnaden bör förhålla sig till gaturummet på samma sätt som omgivande bebyggelse, d.v.s. med en halvprivat zon som kan planteras, närmast gata/trottoar.

Kulörer inom planområdet bör samspela med de varma jordiga nyanser av rött, rosa, brunt och gulockra som finns i området.

Planområdet, på ca 1000 kvm, omfattar del av fastigheterna Liljeholmen 1:1 samt Midsommarkransen 1:1 och är beläget invid Tellusborgsvägen i nordöstra Midsommarkransen, i höjd med Brännkyrkahallen. Planområdet gränsar mot gatumark i norr, öster och söder. I väster gränsar området mot två enfamiljshus med äldre trädgårdar.

Marken ägs av Stockholms stad och kommer att upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder.



*Planområdet inom röd cirkel.*

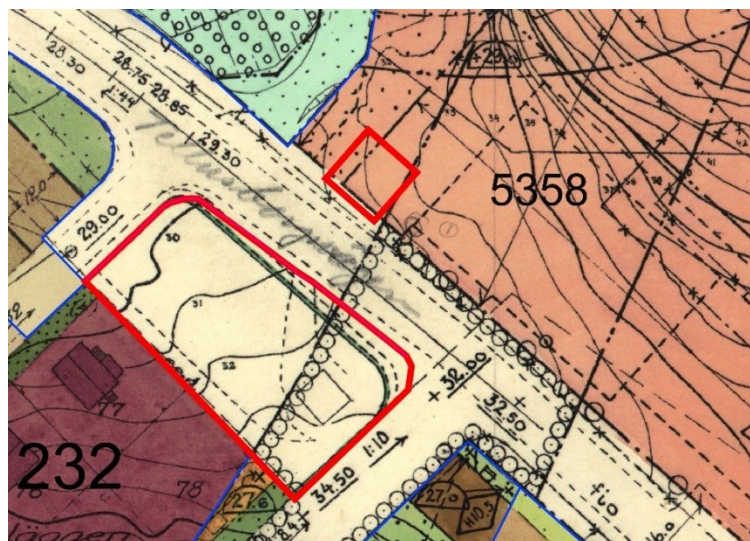


Midsommarkransen är i översiktsplanen utpekad som område för *den centrala stadens utvidgning*, strategi 1. Det övergripande målet med *den centrala stadens utvidgning* är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar för ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser etc.

Utöver detta följer aktuell detaljplan även det som i översiktsplanen kallas för *strategi 4 – att främja en levande stadsmiljö i hela staden*. Där poängteras att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras, liksom att det för samtliga stadsdelar i Stockholm finns intresse av att öka och variera utbudet av bostäder.

Platsen är del i programmet för Aspudden och Midsommarkransen (dnr 2011-08257). Bebyggelse här ska medverka till att skapa ett tydligare gaturum. I programmet anges huvudprinciperna för ny bebyggelse som småskaligt, grönt och varierat.

Planområdet är idag planlagt som gatuplantering i stadsplan P1 5358 för delar av stadsdelarna Liljeholmen, Midsommarkransen och Aspudden (Vagnhallsområde m.m.) som vann laga kraft 1961. Ny plats för elnätstationen är idag planlagd dels som prickad mark som inte får bebyggas, dels för allmänt ändamål.



*Planmosaik, gällande detaljplan, med ungefärlig utbredning av planområdet inom röd linjemarkering.*

### Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 november 2015 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för del av Liljeholmen 1:1, område invid kvarteret Oxläggen. Nämnden poängterar i sitt beslut att mötet med byggnaden från gatan behöver bli tydligare, liksom att en tydlighet mellan allmän platsmark och gård bör eftersträvas i det fortsatta planarbetet.

### Markanvisning

Exploateringskontoret utlyste 2014 en markanvisningstävling för den aktuella platsen. Syftet var att åstadkomma billigare bostäder för unga. AB Familjebostäder utsågs till vinnare och den 13 april 2015 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning till vederbörande.

### Förutsättningar



*Ortofoto, planområdet markerat inom röd markering.*

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består idag av en grönyta med stora lövträd såsom lind och sälg samt buskvegetation i form av fläder.



*Planområdet, vy från Lötmgatan.*



*Planområdet, vy från Tellusborgsvägen.*

#### Naturvärden

Området ingår inte i den ekologiskt betydelsefulla grönsstrukturen inom Midsommarkransen-Liljeholmen. Däremot finns det några karaktärsträd på platsen, värda att bevara.

#### Rekreation och friluftsliv

I landskapsanalysen som gjordes för programmet för Aspudden Liljeholmen (Nyréns 2012-05-22) kategoriseras platsen som ”övrigt område”, det vill säga område som till exempel är kraftigt bullerstört eller har en generell betydelse för upplevelsen av vardagsnatur i stadsdelen, men saknar övriga vistelsevärden.

Grönytan antas inte ha några särskilda rekreationsvärden för boende i området, då platsen är liten, ligger nära gata samt är utsatt för buller från både Tellusborgsvägen och Essingeleden. Området kan trots detta ha ett visst visuellt värde för boende och förbipasserande. Träd och buskage fungerar som insynsskydd för villatomterna. Ett par halvt igenvuxna stigar visar att platsen i viss mån används för fotgängare dels som genväg, dels som passage till villatomterna. Askhögar antyder att ytan används för att bränna trädgårdsavfall. Grönytan används för Valborgsfirande, hundrastning och plats för uppvärmning för besökare till Brännkyrkahallen. Södra delen av området används som biluppställningsplats och infart till en av villatomterna.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Marken sluttar kraftigt mot norr och har en nivåskillnad på nästan 6 m. Marknivåerna varierar mellan ca +29,5 meter över nollplanet till +34,5 meter över nollplanet.

Marken består av fyllning och ett tunt lager morän på berg.



En av tunnelbanans spårtunnlar för trafik mot T-centralen med tillhörande skyddszon ligger inom planområdets sydligaste del. Spårtunneln för trafik västerort ligger utanför planområdet dock inom 50 meter.



*Byggnadogeologisk karta med planområdet inom gul markering.  
Blå ytor = morän, röda ytor = berg i dagen.*

Inom detaljplaneområdet finns en elnätstation som måste flyttas. Det finns även ledningar för vatten, spillvatten och el i området.

#### Markradon

Markradonundersökning är inte gjord. Tills vidare klassas marken som normal- till högradonmark.

#### Hydrologiska förhållanden

##### Grundvatten

Några grundvattenmagasin finns inte i området.

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Årstaviken är en vik av Mälaren mellan västra Södermalm och Årsta. Enligt VISS juni 2016 har Mälaren-Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Årstaviken är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

##### Dagvatten

Planområdet består idag av en grönyta. Området avvattnas norrut genom brunnar i gata och dagvattenledningar i Lötmogatan.

Dagvattenflödet före exploatering, vid ett regn med återkomsttiden 10 år och en varaktighet på 10 minuter, beräknas till 1,25 l/s.

**Befintlig bebyggelse**

Utöver en transformatorstation är planområdet obebyggt.



*Transformatorstationen inom planområdet.*

**Stadsbild**

Stadsbilden i planområdets närhet är brokig. Bebyggelsen består av villor, flerbostadshus, både i form av lameller och kvartersstruktur, samt en stor och sluten tegelbyggnad, vilken inrymmer en idrottshall, Brännkyrkahallen. Byggnaderna är uppförda från omkring förra sekelskiftet fram till 1960-talet. Tvärs över planområdet skymtar naturmark i form av en brant, bar klipphäll.



*Klipphäll, mitt emot planområdet.*

I dalsänkan norr om planområdet ligger en buss- och tunnelbanedepå, Nybodadepån. På grund av terrängen är själva byggnaden inte särskilt framträdande, men platsen skapar ett sår i stadsbilden med sina stora, asfalterade ytor, och synliggör den

högt belägna och starkt trafikerade Essingeleden. Denna öppenhet gör att det är påtagligt att planområdet ligger i utkanten av stadsdelen.



*Nybodadepån, med Essingeleden i bakgrunden, vy från Tellusborgsvägen.*

Midsommarkransen har karaktären av tät stenstad i de äldsta delarna som ligger kring tunnelbanestationernas uppgångar, men stadsbilden luckras sedan upp av 1930- och 40-talets lameller och punkthus med sparad naturmark tätt inpå husen. Byggnaderna tar hänsyn till natur och topografi och förstärker dem genom att variera hushöjder och placering. Husen är oftast tre eller fyra våningar höga och den funktionalistiska stilen dominerar. Midsommarkransen saknar helt hus över fem våningar. Trots att många upplever Midsommarkransen som en förstad med kvarterbebyggelse, så är hus i park som är den dominerande bygnadsstrukturen i området.



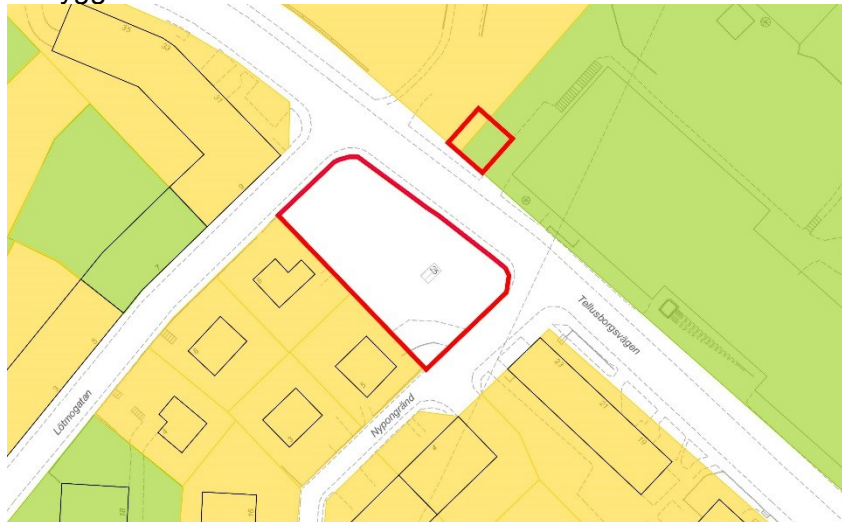
*Exempel på bebyggelse i Midsommarkransen.*

Färgskalan i området består av jordiga nyanser av rött, rosa, brunt och gulockra med detaljer i neutrala men från huvudfärgen avvikande kulörer.



## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse



*Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i anslutning till planområdet. Gul - bebyggelse med visst kulturhistoriskt värde. Grön - bebyggelse med särskilt kulturhistoriskt värde. Planområdet markerat med rött.*

De flesta byggnader i direkt anslutning till planområdet är gulklassade, d.v.s. har visst kulturhistoriskt värde.

Brännkyrkahallen är tillsammans med Brännkyrka gymnasium (nuvarande Midsommarkransens gymnasium) grönklassad, d.v.s. har särskilt kulturhistoriskt värde.



*Brännkyrkahallens entré, vy från planområdet.*

Brännkyrka gymnasium ritades av Paul Hedqvist och uppfördes under tidigt 50-tal. Idrottshallen uppfördes ett decennium senare, under tidigt 60-tal, är ritad av samma arkitekt. Brännkyrkahallen är en storskalig byggnad, bestående av tre sammansatta volymer.



Volymerna är relativt slutna och uttrycket mot gatan domineras av den massiva röda tegelmuren.



*Brännkyrkahallen, med sin röda tegelmur, vy från Nypongränd.*

Villabebyggelsen, som härstammar från tidigt 1900-tal, är i kontrast till idrotts- och vagnhallarna småskalig och pittoresk av nationalromantisk karaktär. Fasadmaterialet är trä i samtliga fall utom ett och färgerna är klart röda, gula, gröna med inslag av vitt och grått.



*Villabebyggelse mot Lötmgatan.*



*Villabebyggelse mot Nypongränd.*



*Villabebyggelse mot Nypongränd.*



*Villabebyggelse mot Lötmgatan.*

Flerbostadshusen i fyra våningar är uppförda i slutet av 40-talet. Lamellhusens fasader är av gråbrun puts med vita inslag.



*Lamellhus från slutet av 40-talet vid hörnet Tellusborgsvägen/Nypongränd. Kvartersbebyggelsen är ljus gul, även den i puts med vita inslag. Båda typologier har någon form av förgårdsmark mot Tellusborgsvägen.*



*Kvartersbebyggelse vid hörnet Tellusborgsvägen/Lötmogatan.*

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Det ligger sju förskolor inom 500 meter från planområdet. I Midsommarkransen finns idag tre stycken grundskolor och ytterligare en planeras vid Hägerstens brandstation, med skolstart hösten 2020. I Midsommarkransen finns två gymnasieskolor, varav en är Midsommarkransens gymnasieskola som ligger 100

meter från planområdet. I närbelägna Liljeholmen finns nio stycken gymnasieskolor.

Sjukvård m.m.

I Midsommarkransen finns ingen vårdcentral. Närmaste vårdcentraler är Liljeholmens vårdcentral och Liljeholmskajens vårdcentral. Vid Telefonplan ligger också en vårdcentral.

Bibliotek finns i Aspudden och Telefonplan.

### **Kommersiell service**

Midsommarkransens centrum, ett litet lokalt centrum, ligger ca 250 m från planområdet. Kommersiell service innefattar matbutik, några restauranger, järnhandel samt kemtvätt. Större serviceutbud finns i Liljeholmen.

### **Gator och trafik**

Gatunät och biltrafik

De omkringliggande gatorna är Lötmogatan och Nypongränd, mindre lokalgator, samt Tellusborgsvägen, som är en något större väg, med cirka 4700 fordon rörelser per dygn.

Essingeleden ligger ca 200 meter från planområdet och är påtaglig på platsen, både visuellt och ljudmässigt.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor i anslutning till planområdet finns längs med Tellusborgsvägen och Lötmogatan. Mot Nypongränd saknas gångbana på den norra sidan.

Cykelbana i direkt anslutning till området saknas. Närmaste cykelbana börjar vid Brännkyrkahallens entré och fortsätter mot sydost och längs med Södertäljevägen. Cykelleden längs Södertäljevägen är utpekad som pendlingsstråk i stadens cykelplan från 2012.

Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet ligger kollektivtrafknära med ca 200 meter till närmaste tunnelbaneuppgång, Midsommarkransens tunnelbanestation. Restiden till T-centralen är 13 minuter. Tellusborgsvägen och den närliggande Hägerstensvägen trafikeras av flera busslinjer mot bland annat Liljeholmen, Bagarmossen, Fridhemsplan och Bredäng. Närmaste busshållplats ligger ca 200 m från planområdet.



## Tillgänglighet

Planområdet lutar med ca 1:9 från områdets högsta punkt i söder, där plushöjden är +34,5 m.

## Störningar och risker

## Elektromagnetiska fält

Transformatorstationen som finns på platsen avger elektromagnetisk strålning. Transformatorstationen ska flyttas. Den nya placeringen innebär ingen strålningsrisk.

## Förorenad mark

En miljöteknisk undersökningsrapport av Structor Miljöbyrå AB visar att det förekommer föroreningar i fyllnadsmaterial i området. Generellt ligger haltnivåer av alifater, PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och metaller något över riktvärde för känslig markanvändning (KM) i 5 av 7 analyserade prov.

I en provpunkt för jord påträffades PAH över riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning). PAH fastläggs normalt hårt i jordlager och spridningsrisken är liten. Konstaterad haltnivå av PAH bedöms inte utgöra någon risk för människa eller miljö i nuläget.

Även metallerna kvicksilver och bly m fl. ligger över riktvärdet för KM i flera prov på fyllnadsmaterial. Sannolikt har fyllnadsmassorna varit förorenade då de placerades i området.

För bostadsändamål krävs att marken saneras ner till känslig markanvändning eller till storstadsspecifika riktvärden för



flerbostadshus. I samband med exploatering och schakt i området rekommenderas att fyllnadsmassor ovan naturliga jordlager schaktas ur och omhändertas på mottagningsanläggning. I samband med detta bör ytterligare några prov tas på fyllnadsmaterial i det område där förekomst av PAH överskrider riktvärde för MKM, för att säkerställa att föroreningen är lokal.

Miljöförvaltningen bör involveras i samband med provtagningar, sanering och hantering av förorenade massor.

#### Buller

Två bullerutredningar har tagits fram. Bullerutredning togs fram av WSP Akustik i samband med markanvisningstävlingen. En mer specifik bullerutredning har tagits fram under detaljplanearbetet av Struktör Akustik AB.

Planområdet utsätts för vägtrafikbuller från Essingeleden och från omkringliggande gator, då främst Tellusborgsvägen.

Industribuller från Nybodadepån förekommer. Buller från Nybodadepån ger indikationer på ekvivalenta bullernivåer för fastigheten (nattetid) mellan 40 och 45 dBA, samt maximala bullernivåer mellan 65 och 70 dBA

I nära anslutning till planområdet finns en skola. Den tillhörande skolgården ligger dock bakom Brännkyrkahallen, som fungerar som skärm mellan skolgården och planområdet.

#### Vibrationer

Delar av tunnelbanans skyddsområde passerar under planområdet. Planområdet består i huvudsak av glacial lera och risk för vibrationsproblematik förekommer och ska hanteras. En riskutredning (PM Riskbedömning – Grundläggning vid spårtunnlar för Tunnelbana 2) har tagits fram av Struktör Geoteknik Stockholm AB.

#### Risk närliggande verksamheter

Detaljplanen kommer att möjliggöra för byggnad ovan tunnelbanans sträckning.

## Planförslag



*Situationsplan, måttstock med mått i meter.*

### Ny bebyggelse

Den planerade byggnaden består av 36 kilformade moduler som tillsammans bildar en volym på tre till fem våningar på en kraftigt sluttande tomt. Byggnadsvolymen följer och trappas upp längs höjden, som en förstärkning av landskapet. Trappningen gör också att byggnaden möter omgivande bebyggelses skala och fungerar som en länk däremellan. Den svagt s-formade byggnadskroppen skapar utrymme för både förgårdsmark och en inneslutande gård och därmed behålls Midsommarkransens kvartersrytm med vegetation i gaturummet, samtidigt som det skapar en fortsättning på villatomternas grönskande struktur.



*Fågelperspektiv mot öster.*

I två moduler mot Tellusborgsvägen inhyses lokaler. Aktivitet i lokaler på gatuplan bidrar ett socialt liv till gaturummet, skapar visuell kontakt mellan gata och byggnad och kan öka tryggheten i kvarteret under mörka tider.

Mot gatan i tomtens nordvästra hörn skapas plats för cyklar samtidigt som husets entré annonseras.

Gården och takterrassen erbjuder gemensamma rekreations- och grönytor för de boende. Den nya byggnadens placering skapar med sin ytterkontur en skyddad gård i soligt söderläge som samtidigt möter villornas grönsstruktur.

Elnätstationen behöver flyttas till en föreslagen plats tvärs över Tellusborgsvägen, invid Brännkyrkahallen. På platsen finns idag en gräsmatta, ett träd och berg i dagen. Stationens fasad kommer att placeras i liv med Brännkyrkahallen. Planerat nytt E-område för elnätstation berör två fastigheter varav ca 35 kvm ligger på fastigheten Herbariet 3 med fastighetsägare Storstockholms Lokaltrafik (SLL). Ca 65 kvm ingår i fastigheten Herbariet 2 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

En av de två befintliga stolparna vid Tellusborgsvägen behöver flyttas. Båda stolparna kommer att stå inne på kvartersmarken



med servitut. Ledningar till stolparna flyttas ut från kvartersmarken till gatumark.



*Vy, mot nordväst, från Tellusborgsvägen. Byggnaden trappas ned mot villabebyggelsen för att möta den mindre skalan.*



*Vy mot sydost från Tellusborgsvägen. Mindre del av byggnaden förses med loftgångar mot gatan. Förgårdsmarken planteras. Sockeln har en högre detaljeringsgrad, för att relatera till den mänskliga skalan.*



## **Gator och trafik**

### **Biltrafik och parkering**

Kommunfullmäktige har (den 19 oktober 2015) fattat beslut om att anta riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad. Student-och ungdomslägenheter behöver ”endast förses med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt.” Det innebär två parkeringsplatser för funktionshindrade för aktuellt planförslag.

### **Gång- och cykeltrafik**

Gångtrafik sker på befintliga trottoarer.

P-tal för cyklar är 1,5 per lägenhet. Det planeras för ca 53 cyklar inom planområdet, 31 stycken i cykelgarage och 22 stycken parkeras på förgårdsmark.

### **Tillgänglighet**

Angöring kan ske från Tellusborgsvägen, inom 10 meter från entré till trapphus. Parkeringsplats för funktionshindrade planeras på kvartersmark inom 13 m från loftgångsentré. För lokalerna mot Tellusborgsvägen kommer ytterligare en parkeringsplats för funktionshindrade att anläggas på Tellusborgsvägens nordöstra sida 10 m från lokalernas entréer.

Tillgängliga gångvägar och ramper är planerade med en maximal lutning på 1:12. Gångvägen på gården har en lutning på 1:9. Förutom gångvägen kan alla lägenheter och allmänna ytor i kvarteret nå tillgängligt.

### **Sophantering**

Mot gatan i söder placeras soprum för hantering av hushållsavfall i form av rullkärl, inom 50 meters avstånd från bostadsentréer. I norr anläggs en kort ramp ner till ett källarutrymme avsett för avfall för övriga fraktioner.

### **Räddningsfordon**

Uppställning av räddningsfordon ska ske på Tellusborgsvägen. Samtliga lägenheter är genomgående.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten, avlopp, el/tele mm**

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet och befintliga el-och telenätet. Planområdet är avsett att försörjas med fjärrvärme.

## Dagvatten

Dagvattenhantering ska utgå från stadens dagvattenstrategi. Det innebär att dagvattnet så långt det är möjligt fördröjs och tas om hand inom fastigheten, att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking AB. I samband med exploateringen av planområdet krävs rening och fördröjning av dagvattnet för att minska belastningen på recipient och dagvattennät. För att uppnå detta föreslås att dagvattnet passerar ett makadammagasin om totalt 15 m<sup>3</sup> (se illustration nedan) innan det ansluts till befintligt dagvattennät. Den föreslagna lösningen minskar dagvattenflödet från 6,5 l/s till 1,25 l/s vilket motsvarar flödet före exploatering. Regnvatten som faller på hårdgjorda ytor leds till gräsytor och planteringar för infiltration. Föroreningarna i dagvattnet reduceras till en nivå som med god marginal underskrider gränsvärdet 2M. Även utgående, årliga mängder reduceras till en nivå som väsentligt förbättrar möjligheten för recipienten att uppnå god status. Dagvattenanläggningen ska på grund av föroreningar i mark anläggas innan byggstart.



Område för föreslaget makadammagasin inom röd figur.

### Energiförsörjning

Möjlighet att placera solpaneler på taken medges på plankartan.

### Avfallshantering

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

Avfallshantering både för hushållssopor och återvinning föreslås ske med kärthantering i en komplementbyggnad på husets kortsida.

### Räddningstjänst

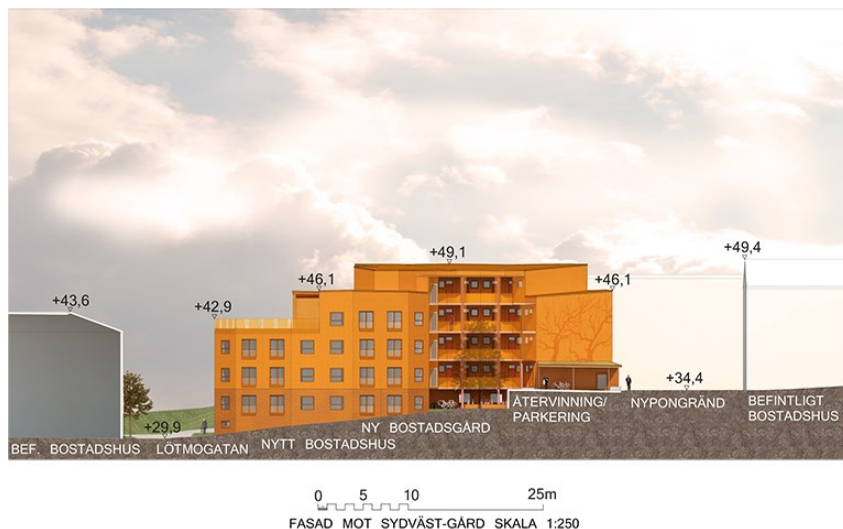
Vid planerad bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten för ett konventionellt brandpostsystem rekommenderas 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon.

### Gestaltungsprinciper

Målsättningen med bebyggelse på platsen är att läka ihop och tydligare definiera gaturummet. Omkringliggande bebyggelse är brokig och av varierande karaktär, men kompletterande bebyggelse bör ändå förhålla sig till de huvudprinciper för ny bebyggelse i område som anges i programmet för Aspudden och Midsommarkransen, d.v.s. småskaligt och varierat med inslag av vegetation.



*Fasadillustration, vy mot Tellusborgsvägen. Byggnadens relation med omgivande gator och bebyggelse.*



*Fasadillustration, vy mot bostadsgården.*

Byggnaden kan vara samtida i sin karaktär men får till sin volym inte uppfattas som storskalig eller påträngande. Byggnaden bör därför förhålla sig till omgivande bebyggelses olika höjder, den bör vara lägre mot den låga villabebyggelsen och högre mot Brännkyrkahallen och flerbostadshusen. Taklandskapet får trappas upp och ner, men får inte bli stökigt utan ska ha ett distinkt uttryck. Byggnadsdelarnas varierande höjder regleras med planbestämmelser.

Byggnaden bör förhålla sig till gaturummet på samma sätt som omgivande bebyggelse, d.v.s. med en halvprivat zon som kan planteras närmast gata/trottoar.

#### Fasader

Fasaderna ska ge ett öppet och bearbetat intryck, med särskilt fokus på bottenvåningen och gavelfasaderna. Gavelfasaderna kan bearbetas genom t ex fönstersättning, konstnärlig utsmyckning, materialverkan eller växlighet. Syftet är att motverka stora, slutna och monotona murytor. Detta regleras med en planbestämmelse (f2).





0 5 10 25m  
FASAD MOT NORDVÄST - LÖTMOGATAN  
SKALA 1:250

*Fasadillustration, vy mot Lötmgatan.*



0 5 10 25m  
FASAD ÖSTER SKALA 1:250

*Fasadillustration, vy mot Nyponggränd.*



*Exempel på fasad*

Loftgångar tillåts på delar av fasaden ut mot gatan, samt delar av fasad mot gård. Detta regleras med planbestämmelser f1 och f2. Delar utan loftgångar ska ge ett sammanhållet och enhetligt uttryck varför endast grunda balkonger om max 300 mm från fasad tillåts här. Detta regleras med en planbestämmelse.

#### Material- och kulörpalett

Kulörer inom planområdet bör samspela med de varma jordiga nyanser av rött, rosa, brunt och gulockra som finns i området.



*Exempel på material som skulle kunna användas på fasad och räcken.*



*Exempel på material som skulle kunna användas på fasad och räcken.*

Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet.

Fasadmaterial kan vara betong, puts eller trä. Sockelvåningen, ska utformas i avvikande material, med en större detaljeringsgrad, för att bidra till att skapa ett mer levande gaturum i en mänsklig skala.

Räcken till loftgångar, ramper m.m. ska vara enhetliga och kan utföras i exempelvis perforerad plåt eller sträckmetall.

Tak kläs med plåt eller fibercementplattor. Taktäckning ska vara i samma kulör eller någon nyans mörkare än fasaderna. Möjlighet att placera solpaneler eller solfångare på dessa tak finns också.

#### **Förgårdsmark**

Planterad förgårdsmark karaktäriserar Midsommarkransen och är typisk för bebyggelsen i området, varför förgårdsmarken inom planområdet ska vara tydlig, väl definierad och i huvudsak grönskande. Det är viktigt att planterad förgårdsmark förekommer på samtliga sidor vid gata kring byggnaden, så att mötet med trottoar och gata inte blir för påträngande.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

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

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

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

#### **Naturmiljö**

Projektet tar parkmark i anspråk. Som grönkompensation avsätts medel till den pågående upprustningen av Svandammsparken. Vid nybyggnationen behöver ett antal träd varav en stor lind avverkas. Byggaktören ska plantera ett större träd på innergården. Trädet ska vara i storlek 35-40.



**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledningen i Lötmogatan. Det dagvatten som leds bort från planområdet leds utan rening/fördröjning till recipienten.

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

I samband med exploateringen av planområdet krävs rening och fördröjning av dagvattnet för att minska belastningen på recipient och dagvattennät. För att uppnå detta föreslås att dagvattnet passerar ett makadammagasin om totalt 15 m<sup>3</sup> innan det ansluts till befintligt dagvattennät. Den föreslagna lösningen minskar dagvattenflödet från 6,5 l/s till 1,25 l/s vilket motsvarar flödet före exploatering.

Skötselplan för dagvattenanläggning ska finnas.

**Stadsbild**

Byggnaden som föreslås är samtida i sin utformning och dess typologi är med sin s-form helt ny på platsen, men refererar till Midsommarkransen genom sin skala och relation mellan byggnad och natur. På platsen fungerar en udda typologi, då stadsbilden i planområdets omedelbara närhet redan nu är brokig, både i typologi, kulör och skala. En strävan är dock att i viss mån relatera till och binda samman befintlig bebyggelse och att genom sin volym läka ihop och skapa ett mer definierat gaturum.

**Kultuhistoriskt värdefull miljö**

Den föreslagna byggnaden anpassas till omgivande bebyggelse genom att den med sin volym höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området och på så sätt fungerar som en länk mellan dessa. I sitt uttryck bedöms den fungera väl i den brokiga stadsbilden. Den nya byggnaden bedöms därför inte ha särskilt stor påverkan på den kultuhistoriskt värdefulla miljön.

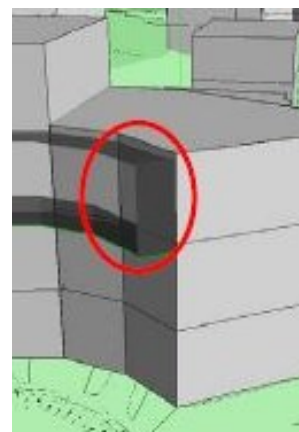
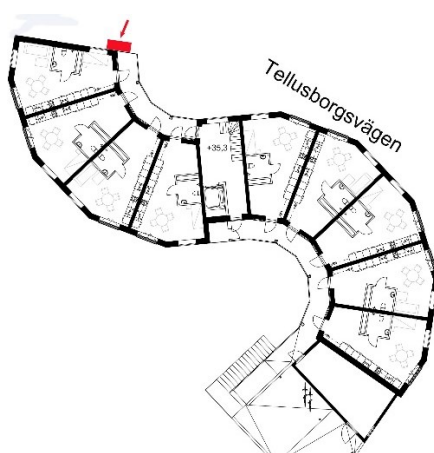
## Störningar och risker

### Buller

Samtliga lägenheter är mindre än 35 kvm. Detta innebär att den dygnsekvivalenta ljudnivån (för vägtrafikbuller) vid fasad inte får överskrida 60 dBA. Om 60 dBA överskrids bör lägenheten också ha tillgång till en sida där dygnsekvivalent ljudnivå är under 55 dBA och maximal ljudnivå är under 70 dBA kl 22-06.

Den dygnsekvivalenta ljudnivån beräknas som högst till 64 dBA vid fasaden närmast Tellusborgsvägen. Tack vare formen på byggnaden kan en bullerdämpad sida mot gården skapas för dessa lägenheter. För en av lägenheterna kan dock åtgärder vara nödvändiga för att möjliggöra att ljudkraven uppfylls (*se bild nedan*). Lägenheten ligger på gaveln och den ekvivalenta ljudnivån mot Tellusborgsvägen beräknas till 62 dBA, på gavelsidan till 63 dBA och på baksidan till 56 dBA. Om räcket på gavelsidan görs tätt samt ljudabsorbenter sätts på loftgångens tak, kan en bullerdämpad sida åstadkommas även för denna lägenhet.

En uteplats planeras på baksidan av huset. Denna uteplats kommer dock inte att vara tillgänglig. En kompletterande uteplats i form av takterrass planeras även på den del av huset som vetter mot nordväst. För att riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå ska uppfyllas på delar av takterrassen behövs åtgärder i form av täta skärmar och absorbenter.



Placering av tätt räcke på gavelsida för bullerutsatt lägenhet.

### Industribuller

Industribuller från Nybodadepån förekommer. Enligt en bullerrapport gjord 2014 finns indikationer på ekvivalenta bullernivåer för planområdet nattetid mellan 40 och 45 dBA,

samt maximala bullernivåer mellan 65 och 70 dBA. Efter planerade bullerskyddsåtgärder, bullerskärmar, vilka i dagsläget är uppförda, samt utan den gamla tågtypen CX, som är på väg att bytas ut, beräknas bullernivåerna sjunka till under 55 dBA. De ekvivalenta nivåerna beräknas samtidigt sjunka till under 40 dBA för i stort sett hela planområdet.

#### Luft

Spridningsberäkningar har gjorts för halter av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, vilka omfattar de miljö kvalitetsnormer som är svårast att klara i Stockholmsområdet.

Luftföroreningshalterna är generellt måttliga inom planområdet och miljö kvalitetsnormerna beräknas inte att överskridas år 2020 då den nya byggnaden är färdigställd. Förtätningen kommer inte att försämra luftkvaliteten för PM10 inom planområdet i någon högre grad jämfört med om ingen ny byggnation görs, halterna blir 3-6 µg/m<sup>3</sup> högre. För NO<sub>2</sub> kommer halterna att vara 10-15 µg/m<sup>3</sup> högre.

#### Grundläggning

Enligt genomfört Riskbedömning kommer Schakt- och grundläggningsarbeten för de planerade bostäderna att utföras utan ingrepp på tunnelbanans skyddszon. Sprängning kommer dock att utföras inom 50 meter från bägge spårtunnlarna vilket innebär att arbetena skall projekteras, utföras och samrådats med SL.

#### Ljusförhållanden

Den föreslagna byggnaden kommer framför allt att skugga Tellusborgsvägen och till viss del Brännkyrkahallen. Flerbostadshusen längs med Tellusborgsvägen kommer att delvis skuggas tidig morgon och sen eftermiddag/kväll. Villorna med tillhörande tomter och flerbostadshusen söder om planområdet kommer inte att skuggas av den nya bebyggelsen.

Det föreslagna huset kommer att i viss mån skuggas av befintlig flerbostadsbebyggelse under vinterhalvåret. Bostadsgården kommer till viss del att skuggas vintertid. Sommartid kommer gården att skuggas i mindre utsträckning.



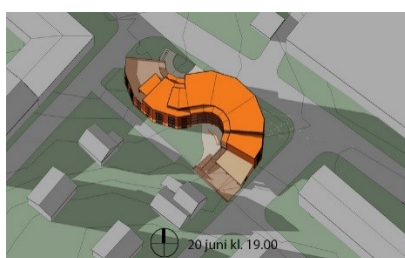
20 juni kl. 9.00



20 juni kl. 12.00



20 juni kl. 15.00



20 juni kl. 19.00



20 mars kl. 9.00



20 mars kl. 12.00



20 mars kl. 15.00

### Barnkonsekvenser

Den befintliga grönytan bedöms ha liten betydelse, som t ex lektyta, för barn då den är liten och ligger nära flera bilvägar. Den nya bostadsgården behöver inte utformas med lekplats, eftersom lägenheterna kommer att vara små och är avsedda att hyras ut till ungdomar. Gården kommer dock i viss utsträckning kunna användas som lektyta för barn och bedöms ur ett säkerhetsperspektiv bli bättre än nuvarande situation, då den nya byggnaden kommer att agera som barriär mot gatorna.



## Tidplan

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Plansamråd      | 31 augusti-12 oktober 2016 |
| Granskning      | 12 april – 17 maj 2017     |
| Antagande i SBN | 31 augusti 2017            |

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser.
- Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad och borttagning av ledningar.
- Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark. Exploatören bekostar även flytt av övergångsställe och farthinder, samt flytt av en stolpe och ledningarna till belysningsstolpar.

#### Avtal

Staden kommer genom exploateringsnämnden att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med bolaget som reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen.

Genomförandeavtal med SL tecknas med anledning av närhet till tunnelbana under mark.

Planerat nytt E-område för elnätstation berör två fastigheter varav ca 35 kvm ligger på fastigheten Herbariet 3 med fastighetsägare Storstockholms Lokaltrafik (SLL). Ca 65 kvm ingår i fastigheten Herbariet 2 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Avtal behöver därför upprättas mellan olika parter för att möjliggöra detta.

Ett nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan elnätsbolaget Ellevio och SLL samt att tomträttsavtalet mellan SISAB och Staden måste kompletteras med ett tillägg om särskilda bestämmelser

och rätt för allmänna ledningar och E-område. SISAB måste därmed acceptera att ca 65 kvm nyttjas för E-område inom sin nuvarande tomträtt.

E-området på stadens mark kommer upplåtas genom nyttjanderättsavtal via stadens generella huvudavtal med elnätbolaget för el-stationer.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5358 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av Midsommarkransen 1:1 och del av Liljeholmen 1:1 samt del av Herbariet 2 och Herbariet 3.

Midsommarkransen 1:1, Liljeholmen 1:1 och Herbariet 2 ägs av Stockholms kommun. Herbariet 2 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Herbariet 3 ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik.

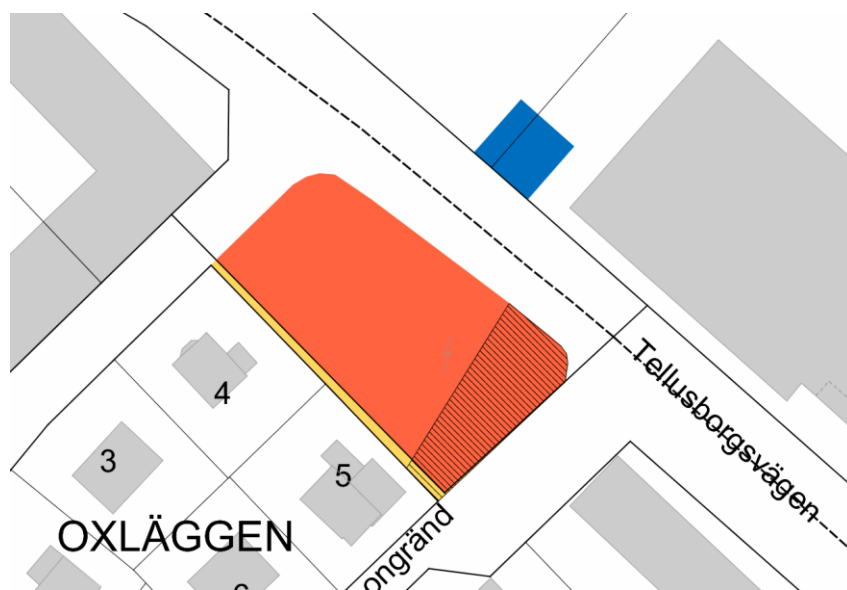
**Användning av mark**

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planområdet utgör allmän plats, gatuplantering, i gällande detaljplan. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, och teknisk anläggning. Planen möjliggör även att en ny fastighet för elnätstation kan bildas av del av Herbariet 2 och del av Herbariet 3. Avsikten är dock att markåtkomst ska lösas genom upprättande av nyttjanderättsavtal.

**Fastighetsbildning**

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Område utlagt som kvartersmark för bostads- och centrumändamål ska utgöra en fastighet som bildas genom fastighetsreglering och avstyckning. Rätt till tunnelbana säkras genom servitut. Planområdet angränsar mot fastigheterna Oxläggen 4 och 5. Deras fastighetsgränser mot den planerade bostadsfastigheten är inte lagligen bestämda. Förhållandet kräver att fastighetsbestämning genomförs innan ny fastighet kan bildas. Detta kan utföras som en separat åtgärd oberoende av planförslaget eller som en åtgärd i samband med övrig fastighetsbildning som krävs för planens genomförande.



*Ny fastighet för bostadsändamål bildas av del av Midsommarkransen 1:1 (gult område) och del av Liljeholmen 1:1 (rött område). Blått område utgör kvartersmark för elnätstation inom Herbariet 2 och 3. Rastrerat område är markreservat för tunnelbana.*

#### Servitut

Inom planområdet finns markreservat för kollektivtrafik/tunnelbana. Denna rätt säkras genom servitut. Ledningsrätt kan bildas inom u-område.

#### Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken.

Vid tomträtt svarar exploateringskontoret för en stycke anslutningsavgift vid fastighetsgräns för vatten och avlopp. Exploatören svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur, utom VA, för de blivande fastigheterna.

#### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden ska upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder till AB Familjebostäder med tomträtt.

#### Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning. Exploateringskontoret svarar för förrättningskostnaderna.

#### El och tele m.m.

Exploateringskontoret står för kostnader av flytt av ledningar och nätstation inom blivande kvartersmark.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Exploateringsavtalet mellan staden och AB Familjebostäder styr vem som betalar för sanering av mark.

#### Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Som kompensation för exploateringen kommer ekonomiska medel avsättas för grönkompensation. Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

#### **Tekniska frågor**

##### Tekniska ledningsnät

Ledningar för vatten, avlopp, tele, fjärrvärme, el och gas finns i närområdet. Befintlig elnätstation flyttas till E1-område som möjliggörs i planen.

##### Grundläggning

Schakt- och grundläggningsarbeten kommer att utföras utan ingrepp på tunnelbanans skyddszon. Sprängning kommer dock att utföras inom 50 meter från båda spårtunnlarna vilket innebär att grundläggningsarbeten ska utföras och samrådats med SL i enlighet med SL:s föreskrifter Fö-I-364-3 och SÄK-0459.

Mot bakgrund av sprängningsarbetets relativt begränsade omfattning skall sprängningen utföras så att svängningshastigheten inte överstiger 30 mm/s vilket innebär sprängningarna kan utföras med minimal skaderisk och utan spårdisposition och stopp i trafiken. För jordschakt och grundläggningsarbeten skall Fö-I-366 beaktas i tillämpliga delar.

##### Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi och så långt möjligt omhändertas lokalt. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.