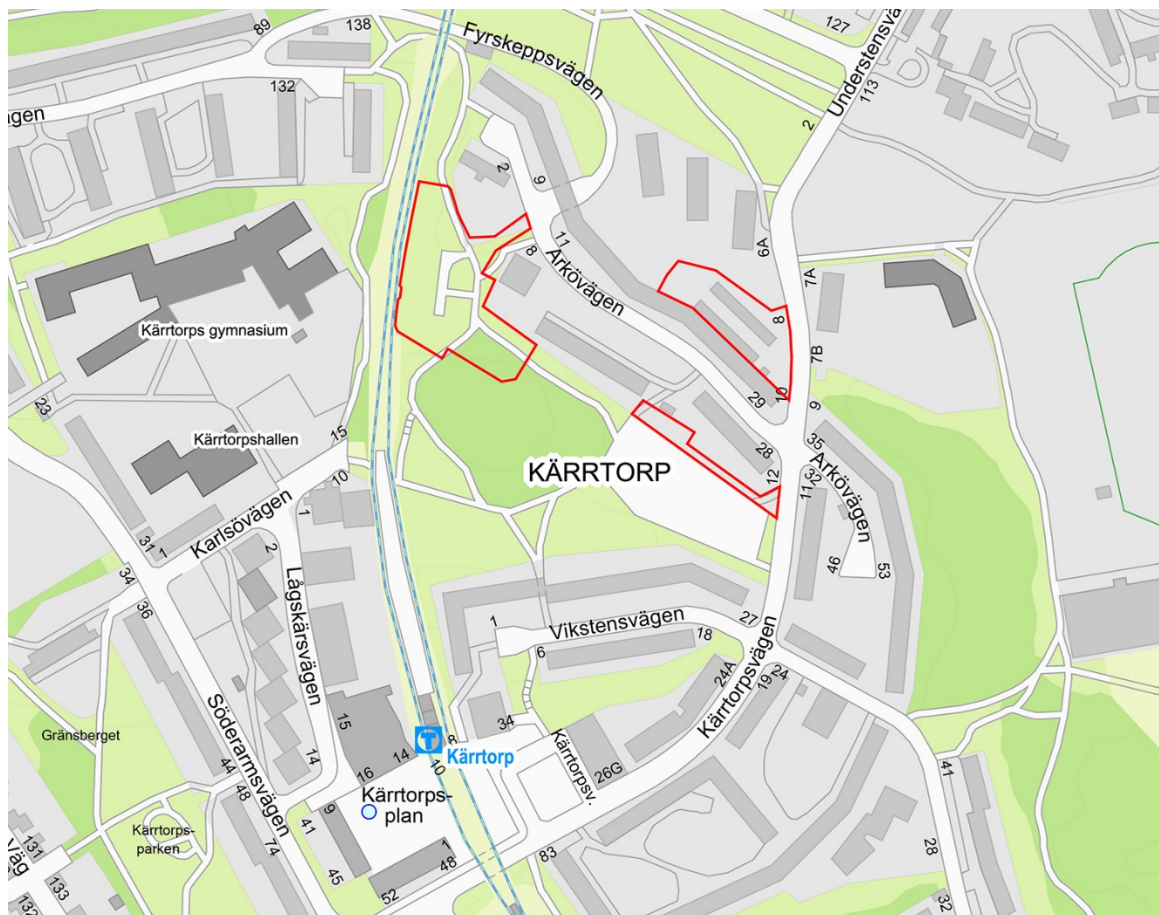


Laga kraft 2023-03-10

**Planbeskrivning**  
**Detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1 m.fl.**  
**vid Arkövägen i stadsdelen Kärrtorp,**  
**Dp 2017-18840**



Planområde markerat med röd linje.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

Planen möjliggör cirka 110 bostäder i närheten av Kärrtorps centrum. Bostäderna tillskapas delvis på obebyggd mark och delvis genom ombyggnad av en äldre panncentral. Föreslagen ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken innebär att hela parkleken inryms på allmän plats.

Planen syftar till att med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden möjliggöra för byggnation av bostäder och ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken. Målet är att integrera den nya bebyggelsen med den befintliga 1950-talsbebyggelsen samt att säkerställa de allmänna parkstråk som kopplar samman Kärrtorps centrum med Nytorps gårde.

Planens syfte är även att skapa en sammanhållen stadsmiljö, därför ställs krav på att byggnadernas gestaltning gällande bland annat tak, fasadmaterial och bottenvåning tydligt ska relatera till 1950-talsbebyggelsen i området.

## 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

Godkännande	9 december 2021
Antagande	februari 2022

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
Kommunala beslut i övrigt .....	8
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Vattenförhållanden .....	9
Markförhållanden .....	10
Befintlig bebyggelse .....	11
Landskapsbild och stadsbild .....	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	12
Offentlig och kommersiell service .....	13
Kommunikationer .....	13
Störningar och risker .....	14
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Ny bebyggelse .....	16
Parkleken Fyrenparken .....	23
Gestaltungsprinciper .....	23
Kommunikationer .....	25
Teknisk försörjning .....	27
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>29</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	29
Naturmiljö .....	29
Vatten .....	30
Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild .....	31
Jämställdhet .....	31
Barnkonsekvenser .....	32
Störningar och risker .....	33
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	36
<b>Tidplan .....</b>	<b>37</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>37</b>
Organisatoriska frågor .....	37
Verkan på befintliga detalplaner .....	38
Fastighetsrättsliga frågor .....	38
Ekonomiska frågor .....	41
Tekniska frågor .....	41
Genomförandetid .....	42

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Barnkonsekvensanalys* (DinellJohansson, 2021-06-28)
- *Bullerutredning* (Realistic Form Noise, 2021-10-08)
- *Bullerutredning* (Magenta Akustik, 2021-06-15)
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2021-10-14)
- *Förenklad dagvattenutredning* (Bjerring, 2020-12-04)
- *Komfortvibrationer och stomljud* (Realistic Form Noise, 2021-06-21)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys* (Nyréns, 2021-06-29)
- *Naturvärdesinventering och trädinventering* (WSP, 2020-10-08)
- *Miljöinventering – farligt avfall* (Faveo, 2011-05-17)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Faveo, 2013-08-19)
- *PM Geoteknik* (Geomind, 2021-08-25)
- *PM Risk* (Brandskyddslaget, 2021-10-18)
- *Översiktlig miljöprovtagning avseende porgas* (Iterio, 21-08-11)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (DinellJohansson, 2021-10-19)
- *Illustrationsmaterial* (Arkitema, 2021-10-14)

Bilder och kartmaterial i denna planbeskrivning är framtagna av Stockholms stad om inget annat anges.

#### Medverkande

Planen är framtagen av Johanna Rosvall och Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, Primula Byggnads AB och Svenska Hus AB.



## Planens syfte och huvuddrag

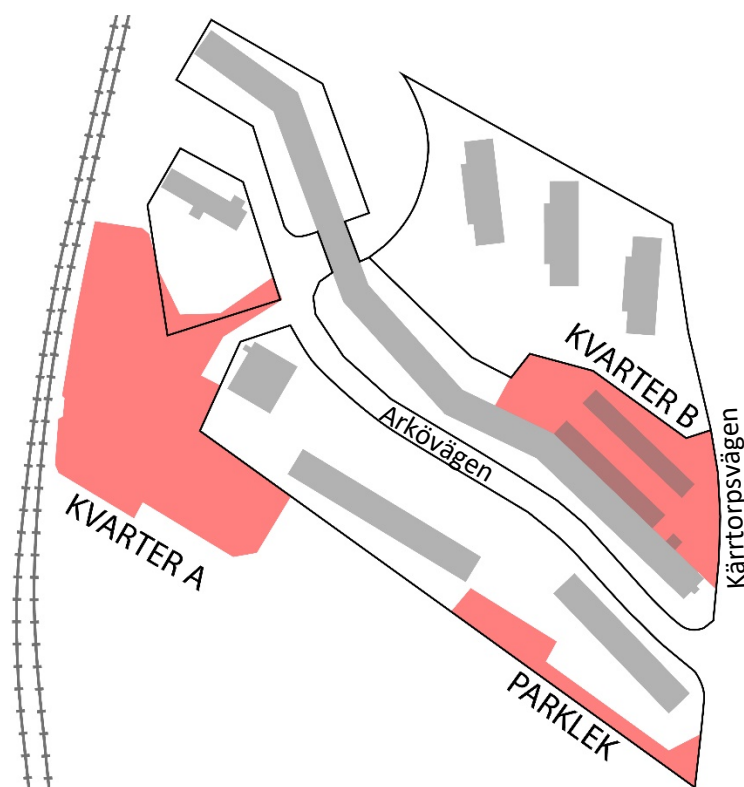
### Syfte

Planen syftar till att med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden möjliggöra för byggnation av bostäder och ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken. Målet är att integrera den nya bebyggelsen med den befintliga 1950-talsbebyggelsen samt att säkerställa de allmänna parkstråk som kopplar samman Kärrtorps centrum med Nytorps gårde.

Planens syfte är även att skapa en sammanhållen stadsmiljö, därför ställs krav på att byggnadernas gestaltning gällande bland annat tak, fasadmateriäl och bottenvåning tydligt ska relatera till 1950-talsbebyggelsen i området.

### Huvuddrag

Planen möjliggör cirka 110 bostäder i närheten av Kärrtorps centrum. Bostäderna tillskapas delvis på obebyggd mark och delvis genom ombyggnad av en äldre panncentral. Föreslagen ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken innebär att hela parkleken inryms på allmän plats.



Översiktsbild över planområdets delar (rött), befintliga fastighetsgränser i svarta linjer och befintliga byggnader i grått. Bilden används som orienteringsbild i denna planbeskrivning.

## Plandata

### Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är uppdelat i tre delar. Första delen av planområdet är beläget i slutet av Arkövägen vid tunnelbanespåret. Andra delen av planområdet ligger i korsningen Kärrtorpsvägen- Arkövägen inom kvarteret Långe Jan 2. Tredje delen infattar del av kvarter Bredsand 1.

Området omfattar cirka 1 hektar och inbegriper fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Långe Jan 2, Bredsand 1 och Faludden 1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad där Långe Jan 2 upplåts med tomträtt till bostadsrättsföreningen Långe Jan 2, Bredsand 1 upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder och Faludden 1 upplåts med tomträtt till SISAB.



Flygbilden visar planområdets läge med röda linjer.

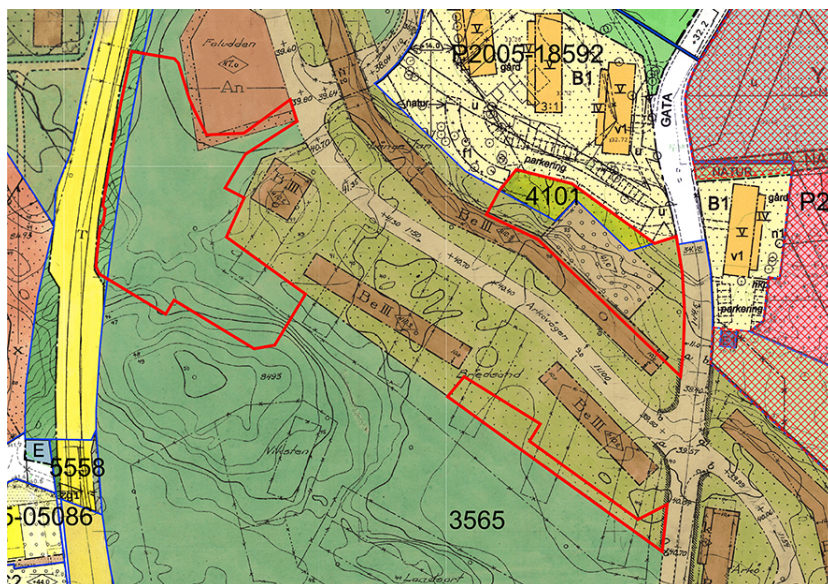
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan är planområdet markerat som *stadsutvecklingsområde – komplettering* och *område där komplettering kan prövas*. Planområdet ligger även i närheten av Kärrtorpsvägen som är utpekad som *stadsgata av lokal karaktär* och invid *lokalt samband* som kopplar Nackareservatet, genom Nytorps gårde, till Slakthusområdet. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

## Detaljplan

För området gäller stadsplanerna: pl 3565, pl 4101 och pl 5115A. Ingen detaljplan har genomförandetid kvar. Gällande detaljplaner föreskriver markanvändning för park, bostäder, allmänt ändamål för barnomsorg och komplementbyggnad.



Bilden visar en sammanställd planmosaik av gällande detaljplaner i området. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.

## Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2021-05-26

stadsbyggnadskontorets redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning. Ändringar inför granskning som beslutades om var:

- Befintlig förskola utgår från detaljplanen i sin helhet.
- Föreslagen byggnad i kvarter B sänks till två våningar som motsvarar panncentralens byggnadsvolym idag.
- Bearbetning av föreslagna byggnaders gestaltning för att ta större hänsyn till de kulturhistoriska värdena.
- Utredningar som ska tas fram: Kulturhistorisk utredning, vibrationsutredning och markmiljöundersökning.
- Utredningar som ska justeras: buller, stömljud, risk och barnkonsekvensbeskrivning.
- Skyddsbestämmelser i plankarta ska justeras.



## Kommunala beslut i övrigt

### Markanvisning

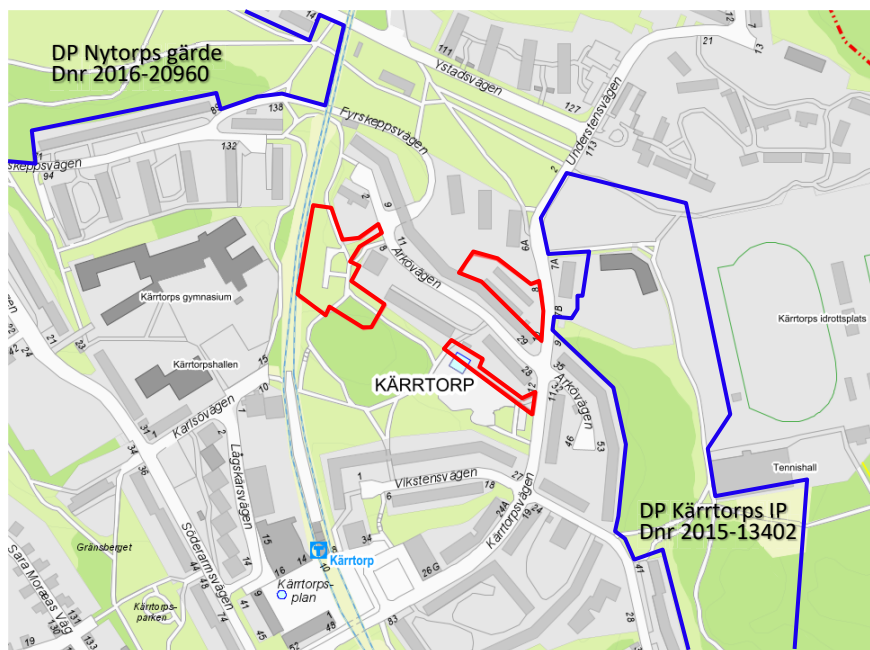
Exploateringsnämnden markanvisade 2017-11-09 område sydväst om Arkövägen för bostadsbebyggelse och förskola till Primula Byggnads AB. Förskola har i start-PM tagits bort då dess funktioner inte fick plats inom anvisat område.

Exploateringsnämnden markanvisade 2018-06-14 område nordväst om korsningen Kärrtorpsvägen-Arkövägen för bostadsbebyggelse till Bostadsrättsföreningen Långe Jan 2.

### Pågående detaljplaneprojekt i Kärrtorp och Björkhagen

I närområdet pågår två andra detaljplaneprojekt:

- Dnr 2015-13402 Kärrtorps IP. Bostäder, lokaler, förskolor och idrottsändamål.
- Dnr 2016-20960 Nytorps gårde. Bostäder, förskolor, idrottshall och lokaler.

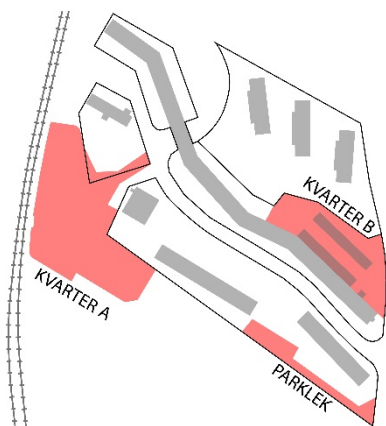


Karta som visar planområdets avgränsning i rött, samt angränsande pågående detaljplaner i blått.

## Förutsättningar

### Natur

Kvarter A utgörs främst av hårdgjorda ytor och klippta gräsmattor med parkbänkar och en lekplats. Dessa områden angränsar till blandskogspartier i de norra och södra delarna av området. Längst ut i sydöstra delen finns även ett litet upphöjt parti med hållmarkstallskog som fortsätter söder om området. Området ligger inom stadens habitatnätverk för groddjur och delar av området ligger inom stadens habitatnätverk för barrskogsfåglar. Områdets värden är främst kopplade till hållmarksskogen, men även till vissa enskilda träd inom områdets mellersta och norra delar. I övriga delar påverkas ingen naturmark.



### Naturvärden

I naturvärdesinventeringen<sup>1</sup> hittades en tall inom kvarter A som klassas som särskilt skyddsvärd då den har en stamdiameter på 51 centimeter och en hålighet i stammen. Hålet sitter högt upp i kronan, där stora delar av stammen består av död ved. Utöver det skyddsvärda trädet hittades även åtta träd som bedöms kunna utgöra värdefulla efterträdare till äldre träd inom kvarter A.

### Habitatnätverk

Planområdet ligger inom stadens habitatnätverk för groddjur och delar av området ligger inom stadens habitatnätverk för barrskogsfåglar.

### Rekreation

Parkleken Fyrenparken ligger delvis inom planområdet. Nytorps gärde och Kärrtorps idrottsplats samt Nackareservatet ligger även inom 500 meter från planområdet.

### Vattenförhållanden

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger till största del inom avrinningsområde för recipienten Sicklasjön (SE657791-163223). Vid normal avrinning sker dock ingen ytlig avrinning direkt till ytvattnet, utan dagvatten inom området infiltrerar i marken samt avrinner

---

<sup>1</sup> Naturvärdesinventering och trädinventering (WSP, 2020-10-08)

till ledningssystem. Större delen av utredningsområdet avvattnas via ledningar till Henriksdals reningsverk, som har Strömmen (SE591920-180800) som slutrecipient efter rening.

**VISS:** (VattenInformationsSystem Sverige) är en databas som har utvecklats av vattenmyndigheterna, länsstyrelserna och Havs- och vattenmyndigheten. I VISS finns klassningar och kartor över alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Enligt VISS juni 2021 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är *måttlig ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE, och tidsfrist till 2027 för antracen, bly och TBT.

### Översvämningsrisker

Utdrag från miljöförvaltningens skyfallsmodell (maxdjup) visar två ställen där större vattensamlingar bildas i direkt anslutning till planområdet. Ett vid den befintliga förskolan med ett djup om 0,1-0,3 meter och ett vid parkleken Fyrenparken med ett maxdjup om 0,4-0,5 meter. Inga större vattensamlingar förekommer enligt modellen inom eller intill planområdet.



Modellerade maximala översvämningsdjup inom och intill utredningsområdet, enligt Stockholms stads skyfallsmodell. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.

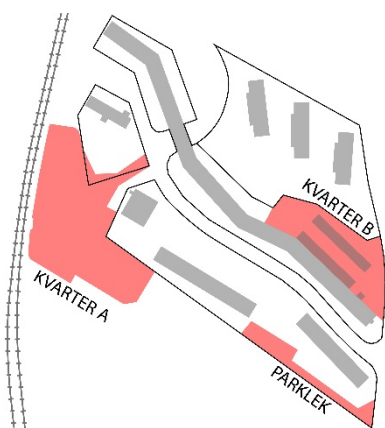
### Markförhållanden

Större delen av planområdet består av urberg som på vissa ställen är täckt med ett tunt lager morän.



### Markföroreningar

Inom kvarter B ligger en panncentral som var en hetvattencentral som tidigare försörjde ett mindre fjärrvärmenät i Kärrtorp med värme. Anläggningen byggdes 1967 och utgjordes av fyra stycken oljeeldade hetvattenpannor. Panncentralen inklusive skorsten och den fristående cisternen revs under åren 2012-2013. Vid rivning har sanering utförts. Gjord miljöteknisk markundersökning<sup>2</sup> anger att risken är liten att det finns någon oljeförorening av betydelse som behöver åtgärdas när marken ska användas för bostäder.



### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en gammal panncentral från 1950-talet (kvarter B) samt en mindre förrådsbyggnad som tillhör parkleken Fyrenparken.

Omgivande bebyggelse innefattar en lång lamell inom kvarteret Långe Jan 2, ett punkthus och två lameller i kvarteret Bredsand samt en låg förskolebyggnad i kvarteret Faludden. Alla uppförda under 1950-talet. Norr om kvarter B finns tre nyare lameller från 2009.

### Landskapsbild och stadsbild

Planområdet och dess närområde omfattades ursprungligen av en stadsplan för den nordöstra delen av Kärrtorp upprättad av Sven Markelius, arkitekt och stadsplanedirektör. Stadsplanen bygger på idén att bebyggelsen skall utgöra en mur mot omvärlden. Denna utformning har mest konsekvent genomförts mot norr där den markerade husmuren mot Nytorps gårde var tänkt som Kärrtorps huvudfasad mot en större bilväg, som planerades att gå där men som sedan aldrig blev av. Kärrtorp hör till Stockholms tidiga grannskapsenheter och planerades för att betjäna ett större område och fick därför både biograf och medborgarhus.

Stadsdelen har en stor variation i planformer. Karaktäristiskt för Kärrtorp är de långa sammankopplade lamellerna som följer höjdkurvorna och som bildar gårdsrum tillsammans med raka eller vinkelställda lameller. Terrängen är bevarad in på husen vilket gör att de upplevs vara placerade uppe på bergsknallarna. Eventuella höjdskillnader, vanligast upp till en halv våning, tas upp i husen. Mellan hus och gata finns förgårdsmark bestående

<sup>2</sup> Miljöinventering – farligt avfall (Faveo, 2011-05-17) och Miljöteknisk markundersökning (Faveo, 2013-08-19)

av förädlad naturmark, inte sällan med storvuxna tallar och partier med berg i dagen. Bebyggelsen utgörs nästan enbart av smala enkla lameller i tre våningar med sadeltak vilket ger en sammanhållen skala och bebyggelsekaraktär i hela stadsdelen.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Lamellhuslängan i kvarteret Långe Jan och förskolan i kvarteret Faludden är grönmärkade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Lamellerna i kvarteret Bredsand är gulmärkade.

### Stadsmuseets klassificering:

**Blått** är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

**Grön** klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

**Gul** klassning innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Fastighet markerad med **grått** går inte att hänföra till någon av ovanstående kategorier. Det finns även fastigheter som är markerade med streck vilket betyder att de ännu inte är klassificerade, alternativt att fastigheten är obebyggd. Fastigheter som inte är klassificerade kan ha stora kulturhistoriska värden, även om Stadsmuseet ännu inte tagit ställning till dessa värden.



Stockholms stads karta med Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.  
Källa: Stockholms stadsmuseum.

### Långe Jan 2

Inom fastigheten finns ett ovanligt långt lamellhus som har en omsorgsfullt utformad tidstypisk vardagsarkitektur som är utmärkande för stadsdelen. Byggnaden ingår i den ursprungliga stadsplanen och är mycket viktig för stadsbilden då den fungerar som en skärm mot det intilliggande grönsåket och grannstadsdelen. Mitt på huskroppen finns en överbyggd portik. Mot nordost finns motbyggda ursprungliga garagelängor under ett glastak som bärs upp av en stålkonstruktion. Idag är glastaket täckt av korrugerad plåt. Under garaget finns en gammal panncentral och tvättstuga som byggdes om till personallokaler på 1970-talet.

### Faludden 1

Inom fastigheten Faludden 1 finns en välbevarad förskolebyggnad från början av 1950-talet med en tidstypisk utformning. Förskolebyggnaderna är viktiga inslag i stadsdelens sociala uppbyggnad och har ett samhällshistoriskt värde.

### Offentlig och kommersiell service

I Kärrtorps centrum kring tunnelbanestationen, cirka 250 meter sydväst om planområdet, finns livsmedelsbutiker, restauranger, apotek, teater, bio med mera. Området ligger omkring en kilometer öster om Dalens sjukhus.

Regnbågens Waldorfförskola ligger intill planområdet. Inom gångavstånd från planområdet finns även de kommunala förskolorna: Solskenets förskola, Förskolan Långe Erik och Förskolan Ankaret. I närheten bedrivs grundskoleverksamhet inom Lunaskolan (årskurs 4-9), Skarpnäcks skola (årskurs F-9) samt Skarpnäcks grundsärskola (årskurs F-9). I närheten av planområdet finns även Kärrtorps gymnasium.

### Kommunikationer

Planområdet har god tillgång till kommunikationer. I Kärrtorps centrum finns tunnelbanans gröna linje samt busslinjer som går till Bredäng via Älvsjö pendeltågsstation och Orhem via Skarpnäcks centrum.

Flera gång- och cykelvägar går genom planområdet som kopplar samman Kärrtorps centrum med målpunkter såsom Kärrtorps idrottsplats, Nytorps gårde och närliggande stadsdelscentrum. Kärrtorpsvägen kopplar till regionalt cykelstråk längs Sockenvägen och Nynäsvägen. Många av gång- och cykelvägarna är fint inplacerade i naturen och det går att färdas långa sträckor utan att korsa några gator.

I Kärrtorp är huvudgatorna genomgående och från dessa utgår säckgator som följer terrängen med en slingrande dragning. Principen med huvudgator, säckgator och separerade gång- och cykelstråk växte fram under 1960-talet och fortlevde som ideallösning fram till och med 1970-talet. Trafiklösningen medför att trafiken kanaliseras till vissa gator, som blir mer belastade av trafik och buller, och säckgatorna får mindre trafik. Principen innebär också att det blir något längre sträckor att färdas för bilister, då den genaste vägen inte går att ta och därmed förloras ofta orienterbarheten.

Planområdets tre delar är alla på flack mark som gör dem tillgängliga. Söder om planområdet finns en kulle med bitvis branta och otillgängliga gångbanor.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

Planområdet utsätts för trafikbuller från tunnelbanan och Kärrtorpsvägen. Ljudnivån vid de föreslagna bostäderna är enligt stadens bullerkarta 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Genom att placera bebyggelsen så att en tyst sida kan tillskapas bedömer miljöförvaltningen att det är möjligt att ljudnivån på luddämpad sida underskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Förskolans gård ligger på ekvivalentljudnivån 45-55 dBA.

### **Tunnelbanespår**

Planområdets västra del ligger i närheten av tunnelbanans gröna linje vilket kan medföra störningar såsom buller, stomljud och vibrationer samt risker såsom urspärning och tågbrand.

### **Kemtvätt**

I länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade område, EBH-stödet, finns det uppgifter om att det funnits en kemtvätt på Arkövägen 21, som precis angränsar till planområdet.



## Planförslag

Detaljplanen möjliggör cirka 110 lägenheter norr om Kärrtorps centrum invid tunnelbanespåret och inom en äldre panncentral. Planen föreslås även möjliggöra en ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken för att hela parkleken ska ligga på allmän platsmark. Tillkommande bebyggelse är ett sammanlänkat lamellhus om 4-5 våningar samt omvandling av en före detta panncentralensbyggnad till ett bostadshus i två våningar.



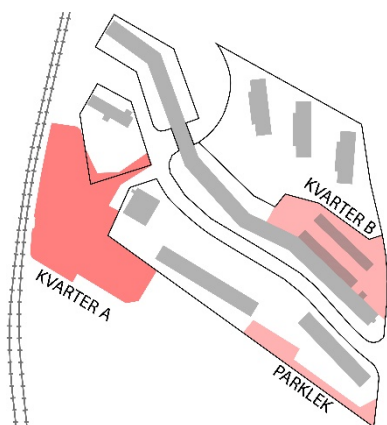
Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter A och B. Planområde markerad med svart linje.  
Bild: DinellJohansson och Arkitema.

## Ny bebyggelse

Gestaltningsskissen<sup>3</sup> i sin helhet går att se i bilagda dokument. Nedan är en kort beskrivning och ett urval av bilder som beskriver den nya bostadsbebyggelsen i kvarter A och B.

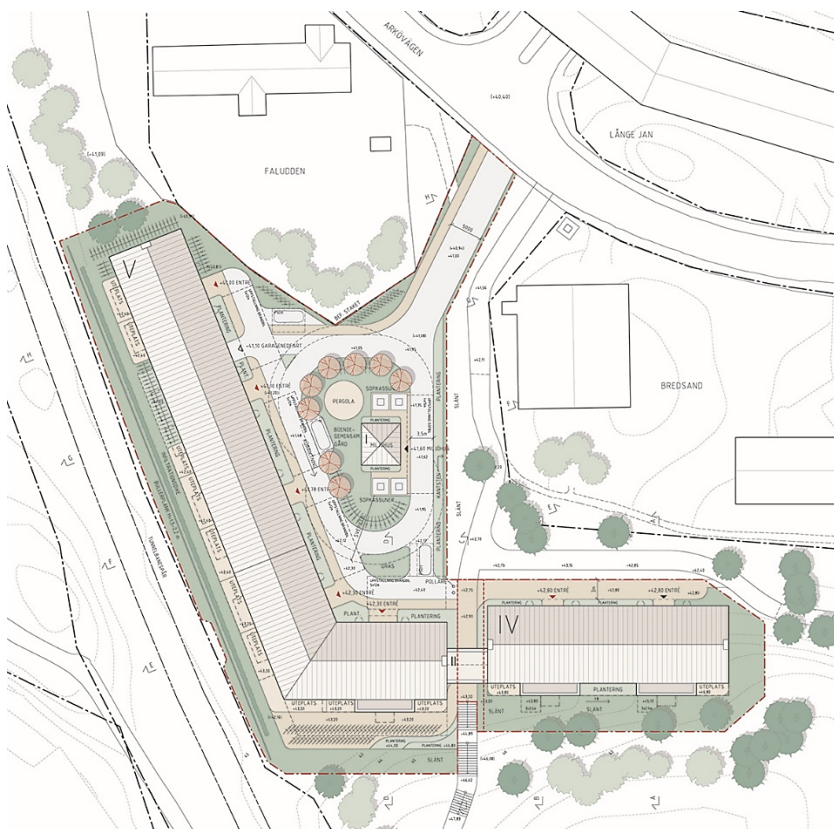
### Kvarter A

Kvarter A föreslås innehålla cirka 77 lägenheter i två sammanlänkade lamellhus om 4-5 våningar.



### Förhållningssätt till befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i Kärrtorp är likartad och består till största del av lamellhus putsade i jordfärger. Gestaltungsgreppen är få med ljusa putsband och fönster med putsomfattning karakteriserar området, liksom kvalitativ detaljutformning och hantverksmässighet. Bebyggelsen är grupperad kring gårdsrum med öppenhet och transparens mot gata. Entréer angörs både från gata och från gård där entréerna står tätt till följd av större genomgående lägenheter.



Situationsplan som visar kvarter A. Bild: DinellJohansson

Den nya bebyggelsen inom kvarter A utgör, med samma principer som ovan, ett tillägg inom kvartersenklaven och

<sup>3</sup> Illustrationsmaterial (DinellJohansson, 2021-10-19) och Illustrationsmaterial (Arkitema, 2021-10-14)



anpassar sig på så sätt till det kulturhistoriskt värdefulla området. Tillsammans med den omgivande bebyggelsen i Långe Jan, Faludden och Bredsand skapar volymerna ett gårdsrum och avslutar området mot spåret.

### **Volymen**

Bebyggelsen består av två lamellhus om 4-5 våningar med en portik och tidstypisk länkbyggnad. En längre lamell placeras längs spåret där platsen är flack för att sedan knäcka i söder där den möter kuperad terräng. En lägre och kortare lamell placeras i suterräng för att möta naturmarken söder om planområdet. Mot söder finns burspråk. Mellan den högre volymen och den lägre finns en länkbyggnad med portik under som säkerställer befintligt parkstråk samt ger gården kontakt med naturen.



Illustrationen visar föreslagna byggnader i kvarter A. Till vänster i bild syns befintligt punkthus i Bredsand 1.  
Bild: DinellJohansson

### **Bottenvåning**

Bottenvåningen innehåller bostäder vilka ligger upphöjda cirka 0,8 meter över entrénivå för att minska insyn. Det föreslås vara två lägenheter per trapphus och våningsplan mot tunnelbanespåret, och mot naturmarken i söder föreslås tre lägenheter per våningsplan. Detta ger en hög entrétäthet som är igenkännbart för området. Det upphöjda bottenplanet skapar entréer med högt i tak och stora entrépartier. Den kortare

volymens suterrängläge gör att delar av bottenplanet är lämplig för cykelrum.

### Fasad

Den föreslagna bebyggelsen tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden genom ett lågmålt uttryck med fokus på detaljer som entréutformning, räcken och genomtänkta materialmöten. Husets fasader ska vara av puts som med olika struktur föreslås markera bottenvåning och utgöra fönsteromfattningar. Bottenvåningen får vara i betong. Mot gården kombineras fönstersättningen med grunda balkonger. Burspråken i sydväst markeras mot lamellerna och skapar bra lägen för balkonger. Lamellernas tak ska utformas som symmetriska sadeltak där hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takvolymen. Sadeltaket föreslås kläs i plåts och ges samma takvinkel som de befintliga lamellerna längs Arkövägen. Samtliga gavlar föreslås ha putsade skorstenar vilket ger huset tydliga gavelmotiv.



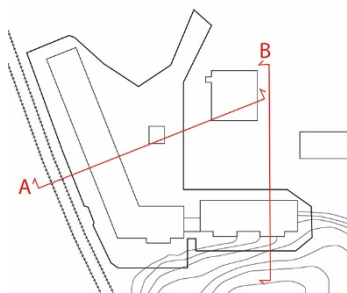
Bilden visar förslag till fasadutformning av gavlar. Bild: DinellJohansson



Bilden visar förslag till fasadutformning av den mindre lamellen. Bild: DinellJohansson

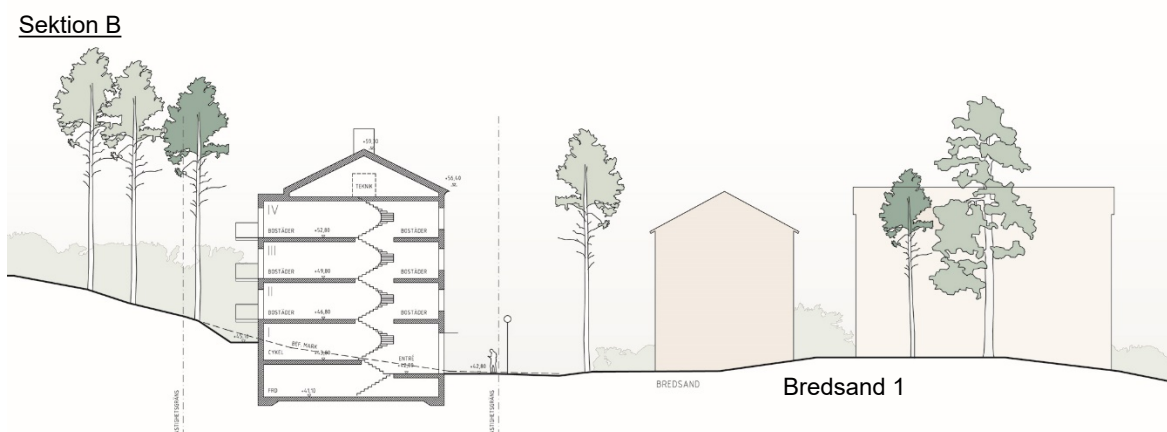
### Gård

Likt den befintliga planstrukturen skapar den nya bebyggelsen en ny gårdsformation med öppenhet mot omgivningen. Parkstråket från centrum passerar genom en portik i den föreslagna byggnationen, vilket är ett områdestypiskt grepp som kopplar samman gården både med Vikstensvägen och centrumbebyggelsen i söder, samt via portiken i Långe Jan med Nytorps gårde i norr. Stråket går över och längs med den nya gården och förenas med parkstråket från Fyrenparken vilket bidrar till den transparensen mellan privat och offentligt som finns i området idag.



Karta som visar sektionernas placering.

Den nya gårdsmiljön föreslås utformas med en grön gårdsyta för spontanlek och umgänge, spaljéer, förgårdsmark med planteringar, nya fruktträd, cykelparkeringar och med ett fristående miljöhus på gården mot Arkövägen. Parkeringsplats för rörelsehindrade och cykelparkeringar placeras på gräsarmerad betong för att minimera mängden hårdgjord yta. Mot tunnelbanespåret och naturen i söder får de boende privata uteplatser.

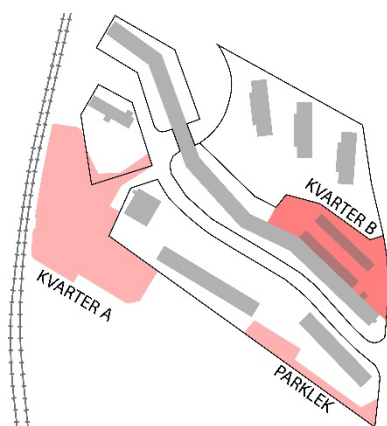


Bilden visar två sektioner genom förslag till bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse. Se karta ovan för att se vart sektionerna är tagna. Bilder: DinellJohansson.

### Dagvattenhantering

Dagvatten från de taktytor och uteplatser som vetter västerut, mot tunnelbanans sträckning, föreslås samlas upp i ett infiltrationsdike som anläggs längs områdets västra gräns, mellan uteplatserna och tunnelbanan. Takytorna som vetter åt väster avvattnas via stuprör med utkastare som mynnar ut i rännalar som leder vattnet från byggnaden mot infiltrationsdiket.

Dagvatten från taktytor som vetter i övriga riktningar avvattnas till planteringar och regnbäddar där vattnet fördröjs och renas i biofilter. På gården kompletteras dagvattenhanteringen med en skålad grönyta som fungerar som fördröjningszon. Ytan har samtidigt funktionen av en infiltrationsyta där vattnet översilar grönyta och infiltreras genom växtmaterialet.

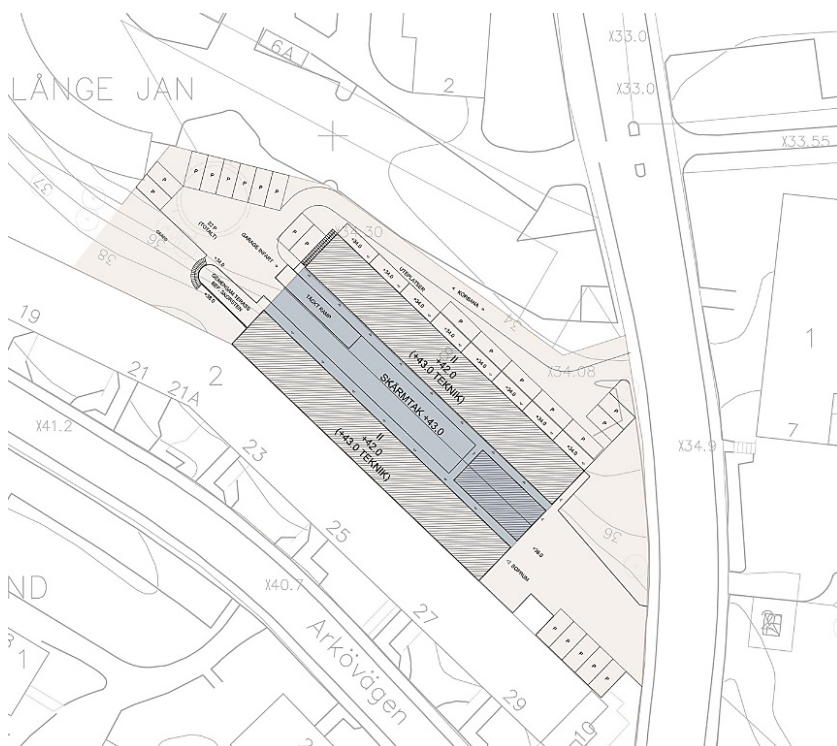


## Kvarter B

Kvarter B föreslås innehålla cirka 32 lägenheter som möjliggörs genom en ombyggnation av befintlig byggnad i två våningar och källare.

### Förhållningssätt till befintlig bebyggelse

Äldre bebyggelse från 1950-talet och moderna tillägg finns i byggnadens närhet där den långa lamellen inom Långe Jan 2 är dominerande. Närområdet har idag en omväxlande karaktär i sitt förhållande till Kärrtorpsvägen där bebyggelsen ansluter med varierande mått av förgårdsmark samt omväxlande gavelsidor, långa fasader och orientering. Förslaget utgår från en omvandling av den äldre panncentralen till bostadshus vilket gör att byggnaden inordnar sig helt i den befintliga strukturen.



Situationsplan som visar kvarter B. Bild: Arkitema.

### Volymen

Omvandling av befintlig byggnad inkluderar båda garagelängorna i övre planet och skärmtaket över parkeringsdäcket. Bostäder föreslås möjliggöras genom att den inre delen av det övre av de två källarplanen rivs för öppna upp ett gårdsrum i två plan. Runt detta gårdsrum placeras små bostäder om 35 kvm. Då den nedre bostadsvåningen har högt i tak möjliggörs det för loft i dessa lägenheter. Den befintliga rampen upp från Kärrtorpsvägen leder till det övre loftgångsplanet och blir en ny bostadsentré. Gårdsrummet som möjliggörs mellan de två längorna med bostäder ansluter till



befintliga marknivåer i väst. Planen möjliggör att hela eller delar av det befintliga skärmtaket bevaras för att skapa ett delvis skyddat uterum under ett ljusgenomsläppligt tak. För att undvika insynsproblem mellan lägenheterna över gårdsrummet vänder sig de norra lägenheterna ut mot norr medan den södra raden lägenheter vänder sig mot gården.



Illustrationen visar föreslagen byggnad i kvarter B sedd från Kärrtorpsvägen. Bakom byggnaden syns Långe Jan 2. Bild: Arkitema.



Illustrationen till vänster visar föreslagen byggnad i kvarter B sedd från väst. Bakom byggnaden syns Långe Jan 2. Illustrationen till höger visar föreslagen byggnad sedd från Kärrtorpsvägen. Bilder: Arkitema.

### **Bottenvåning**

Lägenheterna i bottenvåning får en högre takhöjd som ger goda förutsättningar för dagsljus. Dessa lägenheter tar intilliggande mark i anspråk för bostadsentréer och mindre uteplatser.

### **Fasad**

Genom att befintlig byggnad omvandlas sparas där så är möjligt den befintliga konstruktionen. Fasaderna föreslås öppnas upp med stora fönsterpartier för att anpassas till byggnadens nya bostadsfunktion. Där det är möjligt kan material från den

befintliga byggnaden bevaras. Fasaderna ska vara i tegel, puts och/eller betong. Den industriella karaktär som byggnaden och den närmaste omgivningen har kan tas till vara genom enskilda byggnadsdetaljer eller material. Byggnadens fasader ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse från 1950-talet i sin utformning.



Bilderna ovan visar förslag till fasadutformning. Den övre visar fasad som syns från Kärrtorpsvägen där Länge Jan 2 ligger i bakgrunden, den nedre till vänster visar gavelfasad mot Kärrtorpsvägen och den nedre till höger visar ett fasadutsnitt på föreslagen fasadutformning. Bilder: Arkitema.

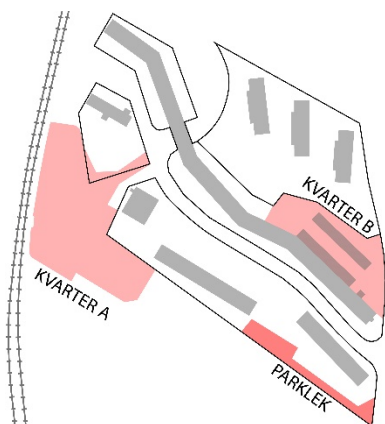
### **Tillgänglighet**

Tillgänglighet hanteras från både den högre nivån i öst mot Kärrtorpsvägen och den lägre innergården i väst vilket gör att alla lägenheter och bostadsfunktioner kan nå tillgängligt.

### **Gård**

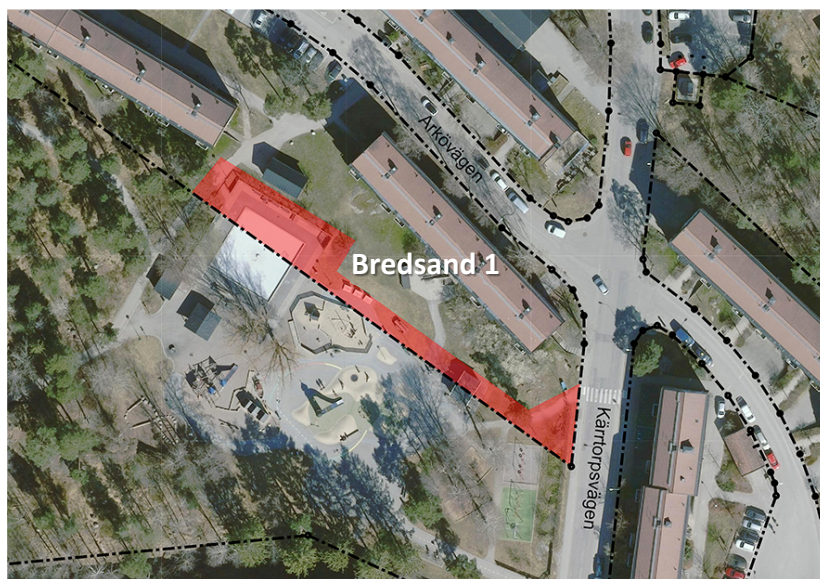
Gården under det ljusgenomsläppliga skärmtaket kan användas aktivt under en större del av året och ge möjlighet till funktioner och disposition som annars inte ryms i ett oskyddat uterum. Gräns mot norr tydliggörs genom uppförandet av en låg mur eller ett staket för att skärma av störning från parkeringen på grannfastigheten. Gränsen mot trottoar längs Kärrtorpsvägen lämnas i hög grad oförändrad då den kantas av två höga, uppvuxna träd som sparas.





### Parkleken Fyrenparken

Inom fastigheten Bredsand 1 finns idag ett avtalsservitut upprättat för den del av parkleken Fyrenparken som ligger på kvartersmark. Den del av parkleken som ligger på kvartersmark föreslås övergå till allmän platsmark för att säkerställa Fyrenparkens skötsel framöver.

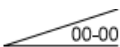


Bilden visar den föreslagna kvartersmarken som överförs till allmän plats. Svarta linjer är befintliga fastighetsgränser.

### Gestaltungsprinciper

För att skapa en sammanhållen stadsmiljö ställs krav på byggnadsstruktur samt byggnadernas gestaltning gällande bland annat tak, fasadmateriell och gestaltning av bottenvåning. Den nya bebyggelsens gestaltning ska relatera till Kärntorps karaktärsdrag. Nedan beskrivs de gestaltungsbestämmelser som är med i plankartan.

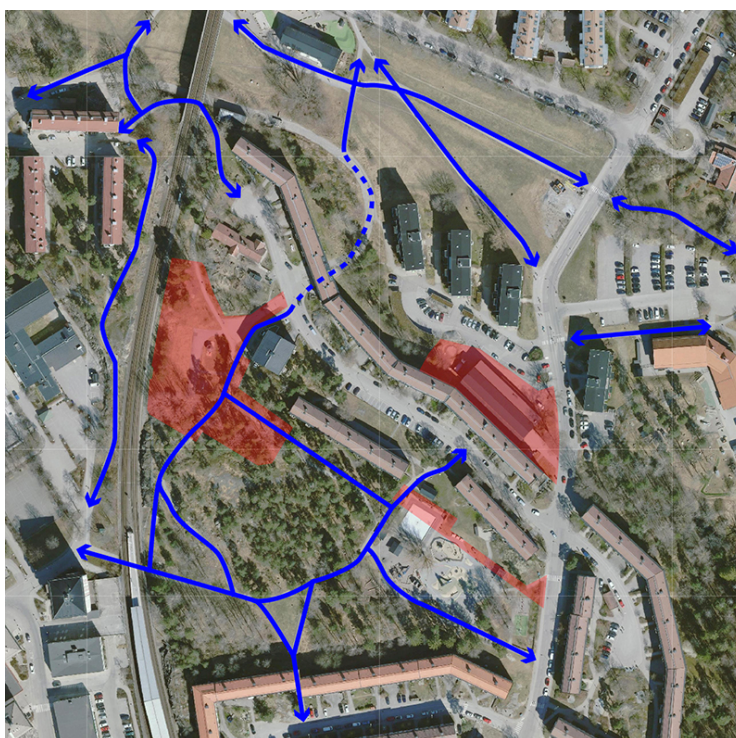
f1	<p><i>Fasad ska utföras i puts. Bottenvåning får utföras i tegel eller betong med reliefverkan.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att utformningen av den nya byggnaden anknyter till den angränsande 1950-talsbebyggelsens kulturhistoriska värden.</p>
f2	<p><i>Fasad ska utföras i tegel, puts och/eller betong.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att omvandlingen av panncentralen till bostäder ska anknyta till den äldre panncentralens formspråk med tegel, puts och betong.</p>

f3	<p><i>Portik eller öppning ska finnas med en fri höjd om minst 4,0 meter och en bredd om minst 6,0 meter.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa fortsatt passage för allmänheten längs befintligt stråk. Syftet med den generösa höjden och bredden på portiken är även att verka trygghetsskapande.</p>
f4	<p><i>Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom sadeltaket.</i></p>  <p><i>Minsta respektive största taklutning i grader.</i></p> <p>Syftet med bestämmelserna är att utformningen av den nya byggnaden anknyter till den angränsande 1950-talsbebyggelsens kulturhistoriska värden.</p>
f5	<p><i>Färdigt golv för bostäder mot öst och nordöst ska ligga minst 0,5 meter över marknivå.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att skapa ett tryggt boende utan direkt insyn. Bjälklagen i byggnaderna ska ha en naturlig koppling till markens höjd utan höga slutna bottenvåningar i ögonhöjd.</p>
f6	<p><i>Balkonger får finnas med ett djup om maximalt 1,4 meter. Balkonger får inte glasas in.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa eventuella balkongers djup på befintlig byggnad inom kvarter B för att dessa inte ska vara en framträdande del av byggnadens arkitektur.</p>
f7	<p><i>Genomsiktligt tak får finnas med en fri höjd om minst 6,0 meter. Loftgång får finnas med ett djup om maximalt 1,8 meter. Överbyggd garageramp får finnas.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa ljusinsläpp till de bostäder som är placerade i byggnadens södra del samt säkerställa entréer och garagedfart. Om tillräckligt ljusinsläpp inte kan säkras för alla tillkommande bostäder ska tak utgå.</p>
f8	<p><i>Endast öppenarea medges. Överbyggd garageramp får finnas.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra loftgång, trappa och garagedfart på byggnadens västra gavel.</p>

f9	<p><i>Låg balkong medges.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för balkonger som är lägre än 3 meter från mark.</p>
----	---

## Kommunikationer

Inom kvarter A regleras parkstråken i detaljplanen för att säkerställa fortsatt framkomlighet.



Bilden visar planområdet i rött och parkstråkens dragning i föreslagen detaljplan i blått.

## Kvarter A

Angöring till kvarter A sker med infart från Arkövägen via en körslinga som dimensioneras efter sopbil. Infart till garage är placerad i fasad mot gården. För angöring med bil till entré skapas ett körbart stråk längs byggnadernas fasad. En parkeringsplats för rörelsehindrade finns placerad vid garagets infart samt en i närheten av portiken. Cykelparkeringar placeras delvis på gård, vid byggnadens gavlar, samt i cykelrum på entré- och garageplan.

### Parkering

Projektspecifikt p-tal med inräknad besöksparkering	0,50 antal parkeringar/lägenhet
Projektspecifikt p-tal med åtgärds paket medel	0,43 antal parkeringar/lägenhet
Projektspecifikt p-tal med åtgärds paket ambitiöst	0,38 antal parkeringar/lägenhet
Cykelparkering	3,5 antal cyklar/100 kvm BTA 50% av cykelparkeringsplatserna ska placeras utomhus.

### Kvarter B

Med fordonstrafik sker angöring till kvarter B med befintliga infarter från Kärrtorpsvägen. Den norra infarten leder till parkeringsgaraget och till markparkeringar. Den södra infarten leder upp på en ramp till fem parkeringsplatser samt möjliggör sophämtning samt inlastning till restaurang i Långe Jan 2. En parkeringsplats för rörelsehindrade finns placerad på den övre nivån, åtkomst till denna från den nedre nivån sker genom hiss. Cykelparkering finns i parkeringsgaraget och på gården.

### Parkering

Projektspecifikt p-tal med inräknad besöksparkering	0,55 antal parkeringar/lägenhet
Projektspecifikt p-tal med åtgärds paket medel	0,47 antal parkeringar/lägenhet
Projektspecifikt p-tal med åtgärds paket ambitiöst	0,41 antal parkeringar/lägenhet
Cykelparkering	3,5 antal cyklar/100 kvm BTA 50% av cykelparkeringsplatserna ska placeras utomhus.

Vid annan fördelning av lägenheter än den som föreslagits i planförslaget gäller nedan parkeringstal för bil.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Lägesbaserat</u>	<u>Projektspecifikt</u>	<u>Grönt p-tal (3 nivåer)</u>		
Normal	0,5	0,55	0,50	0,47	0,41
Alla mindre än 35 m <sup>2</sup>	0,5	0,39	0,35	0,33	0,30
Endast stora	0,5	0,66	0,59	0,56	0,50



## **Teknisk försörjning**

### Vattenförsörjning och spillvatten

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten finns i Arkövägen och Kärrtorpsvägen. Planområdet föreslås anslutas till nätet via nya eller befintliga förbindelsepunkter.

Under kvarter B finns allmännyttiga underjordiska ledningar som skyddas med planbestämmelserna schaktdjup och *u* för markreservat.

### El och tele

El-, opto- och fjärrvärmeledningar finns i Kärrtorpsvägen och el- och fjärrvärmeledningar finns i Arkövägen. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät.

### Avfallshantering

Avstånd mellan entréer och avfallshantering är i båda kvarteren mindre än 50 meter.

#### **Kvarter A**

Restavfall hanteras genom sopkassuner på gård. Grovsopor, matavfallshantering och insamling av förpackningar och tidningar hanteras i ett fristående miljöhus på gården.

#### **Kvarter B**

Då förslaget är en ombyggnad av befintlig byggnad på en begränsad fastighetsyta samt innehåller befintliga träd som bevaras, föreslås avfallshantering fortsatt hanteras såsom det görs idag via den övre rampen från Kärrtorpsvägen. Detta innebär att befintligt sophämningsställe bibehålls men anpassas vad gäller kärl och hämtfrekvens.

## **Räddningstjänst**

#### **Kvarter A**

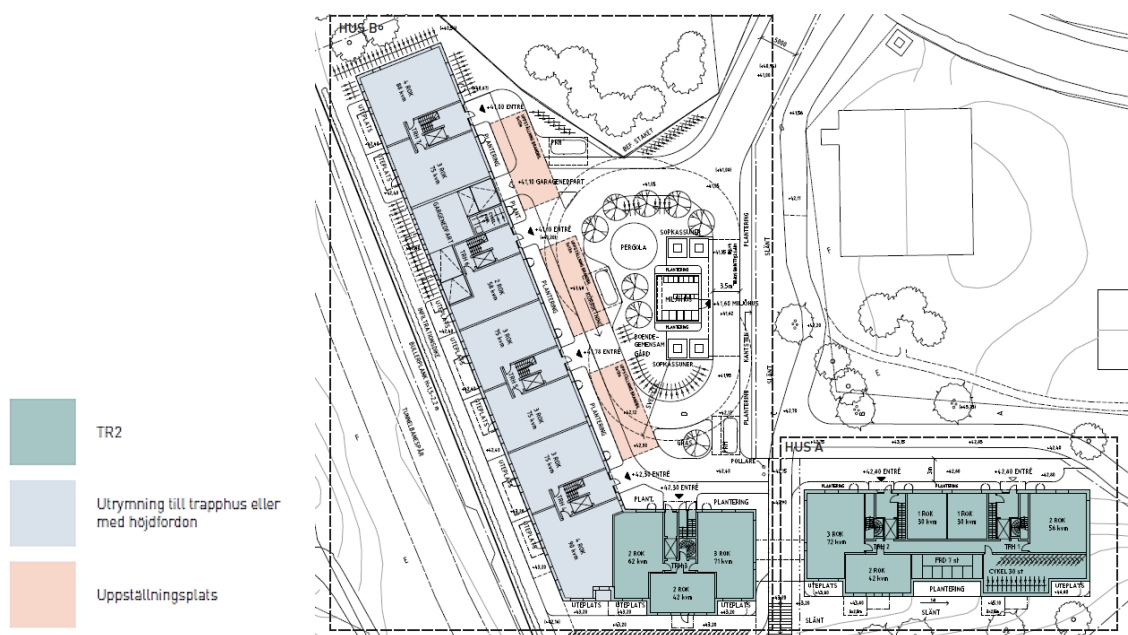
Den långa lamellen i kvarter A har dubbelsidiga lägenheter och utryms via höjdfordon från körslingan på gården. Den mindre delen efter knäcken på den långa lamellen har delvis enkelsidiga lägenheter mot söder, denna del har Tr2-trapphus. Den mindre lamellen har delvis enkelsidiga lägenheter och utryms via bärbar stege från båda sidor.

#### Kort lamell

Den korta lamellen föreslås utföras som Tr2.

#### Lång lamell

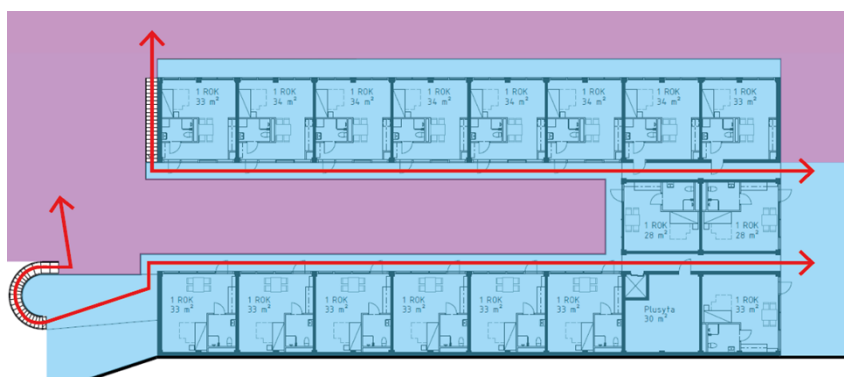
I den långa lamellen föreslås trapphuset i knäcken utföras som Tr2. Resterande trapphus föreslås utrymmas via trapphus eller med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Att Tr2 endast tillämpas i knäcken är på grund av de enkelsidiga lägenheterna i husets södra del där utrymning med höjdfordon inte är möjlig. För höjdfordon ordnas uppställningsplatser på gård.



Bilden visar hur utrymning i kvarter A sker. Bild: DinellJohansson

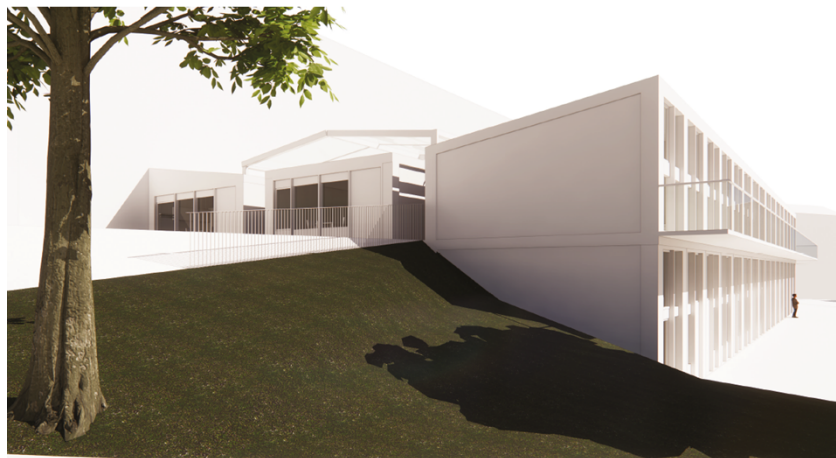
#### Kvarter B

Bostäder mot loftgång på våning två i kvarter B kan utrymmas åt två håll. Åt väst ansluter loftgången till markplan via två trappor. Åt öst ansluter loftgången direkt till markplan där befintlig ramp från Kärrtorpsvägen ansluter.



Bilden visar hur utrymning sker i kvarter B. Bostäderna som visas är belägna på våning två. Lila färg visar markplan i väst och blått visar markplan i öst. Bild: Arkitema.





Bilden visar hur andra våningen ansluter till ramp från Kärrtorpsvägen, se blått område i förgående bild. Bottenvåningen ansluter till en lägre nivå, se lila område i förgående bild. Bild: Arkitema.

## 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. Det bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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

En naturvärdesinventering<sup>4</sup> har tagits fram för kvarter A. I dagsläget uppvisar området generellt låga naturvärden. Området vid spåret kan ha värden som del av större spridningssamband, trots att det inte uppvisar höga naturvärden inom enskilda naturvärdesobjekt. Dock bedöms områdets potential som spridningsmiljö vara låg, då större delen av området utgörs av hårdgjorda ytor och att endast mindre områden med naturmark

---

<sup>4</sup> Naturvärdesinventering och trädinventering (WSP, 2020-10-08)

förekommer. Arter som potentiellt kan sprida sig via området är främst knutna till barrskog, då det äldre trädsiktet i området främst består av tall. Föreslagen byggnation innebär att utpekat särskilt skyddsvärt träd i naturvärdesinventeringen och fyra av åtta värdefulla efterträdare till äldre träd inte kan bevaras. För att utföra planförslaget i kvarter A kommer sprängning att ske i naturmarken söder om föreslagna byggnader.

## Vatten

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Kärrtorpsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Dagvatten

#### Kvarter A

En dagvattenutredning för kvarter A<sup>5</sup> har tagits fram som visar att en reningsvolym om 49 m<sup>3</sup> behövs för att efterleva Stockholm stads åtgärdsnivå om fördröjning av 20 millimeter nederbörd. De föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering inom kvarter A bedöms tillräckliga för att uppnå Stockholm stads åtgärdsnivå.

#### Kvarter B

Då befintlig byggnadsvolym bevaras i projektet och densamma fysiskt är sammanbyggd med angränsande bostadsbyggnad med befintligt gemensamt och fungerande dagvattensystem planeras inte detta ändras. Den mark som idag är hårdgjord, respektive infiltrerande, kommer fortsatt vara så varför dagvattenförutsättningarna på platsen inte påverkas av föreslagen ombyggnation.

---

<sup>5</sup> Dagvattenutredning (Structor, 2021-10-14)

### Översvämning

De framtagna utredningarna visar att genom höjdsättning av kvartersmark kommer inga instängda områden eller lågpunkter innebära stående vatten på föreslagna byggnader eller intilliggande fastigheter. I plankartan är en plushöjd placerad vid garagenedfart i kvarter A för att hindra vatten att rinna in vid skyfall.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Planområdet angränsar bebyggelse som har högt kulturhistoriskt värde. En kulturhistorisk konsekvensanalys<sup>6</sup> har tagits fram för kvarter A. Kvarter B har inte tagits med i konsekvensanalysen då befintlig byggnad endast omvandlas och byggs ej till.

Den kulturhistoriska konsekvensanalysen anger att byggnadsförslaget i kvarter A har många förtjänster, exempelvis dess planform och att det dras tillbaka från Arkövägen vilket gör att det karaktärsskapande punkthuset lämnas fritt. De mycket viktiga gångvägarna, som är en del av ett större sammanhängande gångvägnät, bevaras med vissa justeringar. Konsekvensanalysen anger vidare att planförslagets negativa konsekvenser består i att entrén till parkområdet från Arkövägen otydliggörs. Detta resulterar även i ingrepp i terrängen i det medvetet utsparade skogspartiet i söder samt i att ett stort antal storvuxna tallar försvinner, vilka är viktiga för stadsdelens gröna karaktär.

Konsekvensanalysen anger vidare att den fem våningar höga lamellen vid spåren kommer resultera i en viss skalförskjutning vid sidan av den befintliga bebyggelsens trevåningsskala. Att det finns en risk för att de föreslagna nya volymerna, genom sin höjd, upplevs dominera över den närmast omgivande bebyggelsen. Punkthuset vid Arkövägen är något högre än befintliga lameller, inräknat suterrängvåningen, vilket bidrar till att minska kontrasten något.

### Jämställdhet

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Parkvägen som går mellan spåret och förskolan tas bort vilket gör att alternativ väg att ta blir via Arkövägen. Detta kan påverka kvinnor som i större utsträckning hämtar och lämnar på förskola

---

<sup>6</sup> Kulturhistorisk konsekvensanalys (Nyréns, 2021-06-29)

och skola än män. Viktigt är att utforma de offentliga platserna och gatumiljön på ett tryggt sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en starkare upplevelse av trygghet för dess brukare.

### **Barnkonsekvenser**

En barnkonsekvensbeskrivning<sup>7</sup> har tagits fram för kvarter A som är belägen invid befintlig förskola och är en kopplingspunkt för många parkstråk där barn rör sig.

Konsekvenserna av att marken vid kvarter A bebyggs är att den allmänna lek och friytan kommer att bli en bostadsgård. De värden som idag tillskrivs platsen enligt Stockholms stads sociotopkarta (grön oas, naturlek, bollek, rofylldhet) återfinns fortsatt inom en radie av 200 meter, till exempel på Nytorps gärde, grönområdet strax söder om kvarter A samt parkleken Fyrenparken. En konsekvens av placeringen av bostadsbyggnaden är att skuggning av närliggande förskolegård sker på sen eftermiddag.

Parkstråk från Kärrtorps centrum, parkleken Fyrenparken och Nytorps gärde kommer att finnas kvar i samma utsträckning som idag men med mindre justeringar. Undantaget är det parkstråk som går mellan befintlig förskola och spåren som utgår. Detta medför att barn behöver korsa Arkövägen för att ta sig till förskolan eller till Nytorps gärde. Parkstråken tryggas genom att vara placerade på allmän platsmark. Nytt bostadshus i kvarter A vänder sig mot parkstråken för att främja närvaro och trygghet på allmän plats och i närområdet.

Den nya bebyggelsen kommer att innebära viss ökad trafik direkt utanför befintlig förskola. Detta utgörs huvudsakligen av de tillkommande boende men även av transporter för såsom sophantering. Trafikmängden på Arkövägen bedöms få en marginell ökning. Hastigheter hålls idag nere främst på grund av att Arkövägen har en smal körbana med kantstensparkerings vilket skapar väghinder.

---

<sup>7</sup> Barnkonsekvensanalys (DinellJohansson, 2021-06-28)



## Störningar och risker

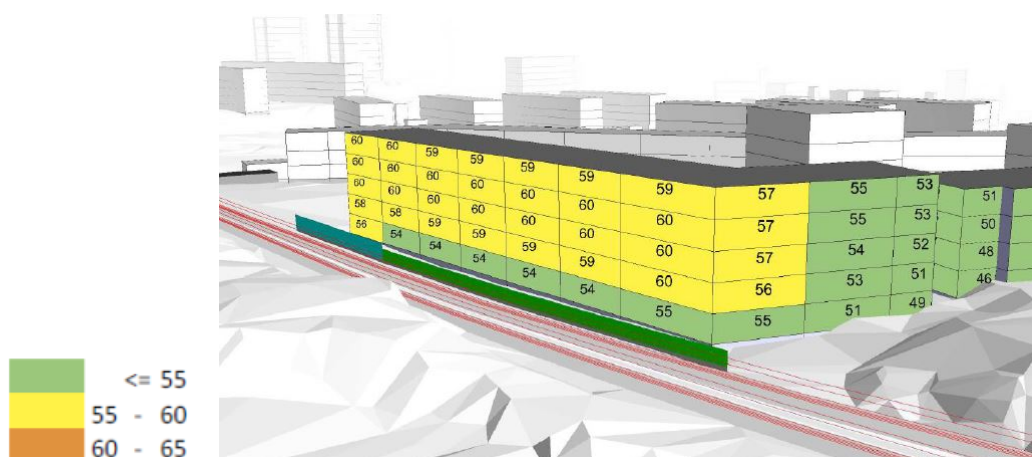
### Stomljud och vibrationer

I utredning om vibrationer och stomljud<sup>8</sup> framtagen för kvarter A har en mätning vid tunnelbanespåret gjorts. Mätningen visar på mycket låga nivåer av komfortvibrationer men visar på att stomljuddämpning är nödvändig för samtliga byggnader inom kvarter A för att göra bebyggelsen lämplig. Stomljuds nivåer och vibrationsnivåer regleras i plankarta.

### Buller

#### Kvarter A

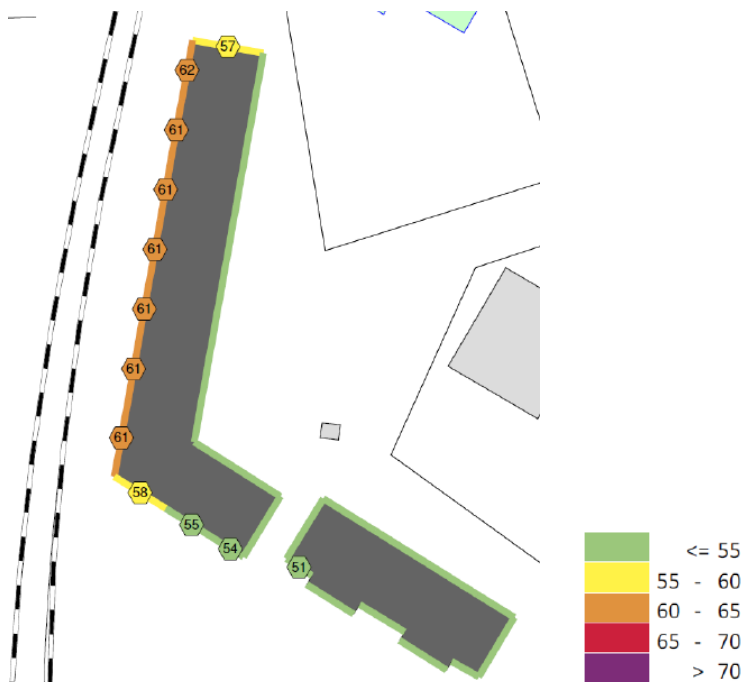
En bullerutredning<sup>9</sup> har tagits fram för kvarter A som visar på två alternativ för att lösa buller. Den första är en bullerskärm mot tunnelbanespåret som medför att den ekvivalenta ljudnivån blir som högst 60 dBA. Det är en bullerskärm som är 1,5-2,2 meter hög räknat från överkant räls och som sträcker sig 84 meter längs spåret. Den andra lösningen är att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider och att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. En gemensam uteplats kan anläggas på innergården som uppfyller ljudkraven.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå mot spår och avser prognos för år 2050. Bullerskärm syns mot tunnelbanespåret. Bild: Realistic Form Noise AB.

<sup>8</sup> Komfortvibrationer och stomljud (Realistic Form Noise, 2021-06-21)

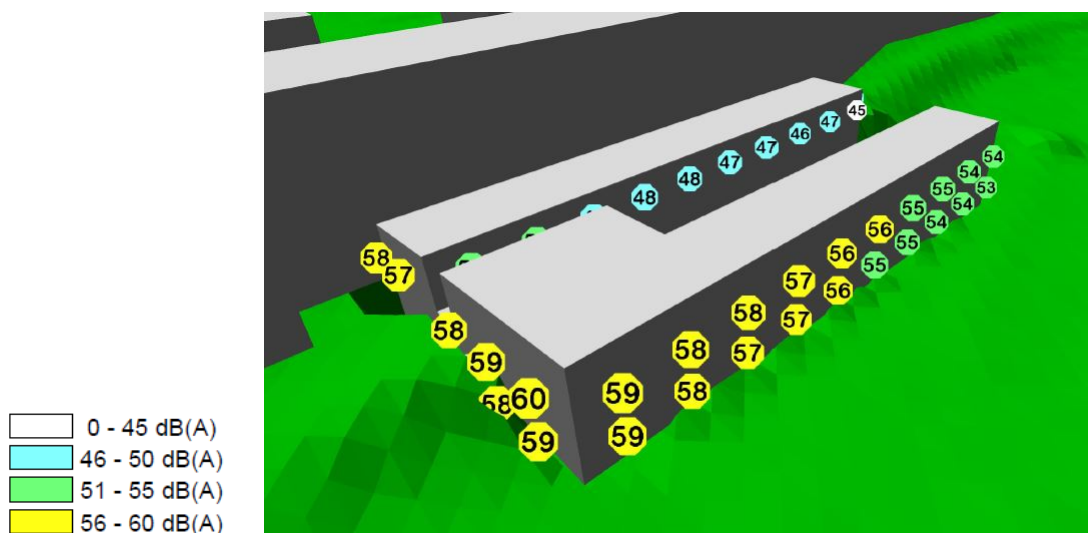
<sup>9</sup> Bullerutredning (Realistic Form Noise, 2021-10-08)



Bilden visar högsta ekvivalenta ljudnivå på fasad utan bullerskärm och avser prognos för år 2050. Bild: Realistic Form Noise AB.

### Kvarter B

En bullerutredning<sup>10</sup> har tagits fram för kvarter B som visar på att byggnadsförslaget har en ekvivalent bullernivå om högst 60 dBA. En gemensam uteplats kan anläggas på innergården som uppfyller ljudkraven.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå mot väg avser prognos för år 2040. Bild: Magenta Akustik.

<sup>10</sup> Bullerutredning (Magenta Akustik, 2021-06-15)

### Tunnelbanan

En riskutredning<sup>11</sup> har tagits fram för kvarter A för att bedöma risk vid byggnation av bostadshus nära tunnelbanespåren.

Kvarterets sträcka utmed tunnelbanan är cirka 100 meter och det närmaste avståndet mellan spår och planerad bebyggelse är som minst cirka 10 meter. Avstånd till uteplatser är cirka 8-9 meter. Maxhastigheten på den gröna linjen är 70 km/h. Då Kärrtorps station ligger nära planområdet och samtliga tåg i trafik stannar vid stationen är hastigheten förbi det aktuella området lägre än 70 km/h på dagtid. Identifierade risker är:

- Ursparning
- Tågbrand
- Brand i byggnad intill spårområdet
- Olovligt spårbeträdande samt suicid

Avseende ursparning visar riskutredningen att scenariot har en mycket liten påverkan på personsäkerheten inom planområdet. Sannolikheten för ursparning är låg liksom sannolikheten för att en ursparad vagn hamnar utanför spårområdet. Om ett ursparat tåg ändå når byggnaden närmast spåret blir skadorna sannolikt begränsade och endast lokala. Enligt Trafikförvaltningen håller tågen som stannar vid stationen en lägre hastighet än 70 km/h förbi området. I utredningen konstateras att det endast är vid hastigheter över 66 km/tim som risk för kollision med byggnad kan ske. Frekvensen för detta är däremot mycket låg (mindre än en gång på en miljon år). Även frekvensen för att en ursparad tunnelbanevagn når uteplatserna är låg och konsekvenserna begränsade.

När det gäller brand bedöms den låga sannolikheten för tågbrand samt avståndet mellan spår och planerad ny bebyggelse medföra att bidraget till risknivån inom området från scenariot är mycket begränsat. Även risken för brandspridning från föreslagen byggnad inom planområdet till tunnelbanan är låg med hänsyn till att avståndet är 10 meter. Vid en omfattande brand kan trafiken på banan behöva stängas av, detta utgör dock inte en olycksrisk med akut påverkan på hälsa för de som reser med tunnelbanan.

Planförslaget leder till en ökad risk för olovligt spårbeträdande. Befintligt stängsel innebär att barn och djur förhindras att ta sig ut på spårområdet. Det är dock inte omöjligt för den som vill att ta sig över stängslet. Liknande stängsel finns utmed stor del av

---

<sup>11</sup> PM Risk (Brandskyddslaget, 2021-10-18)

tunnelbanan. Behovet av suicidstängsel på denna plats bedöms inte vara större än för banan i övrigt.

Den övergripande bedömningen är att närheten till tunnelbanans gröna linje innebär ett mycket begränsat bidrag till risknivån inom kvarter A. Bidraget bedöms inte vara så stort att säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga.

#### Kemtvätt

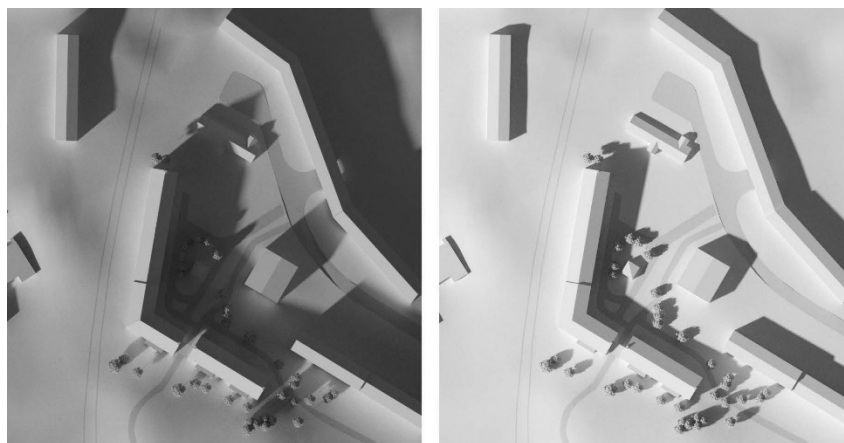
En miljöprovtagning<sup>12</sup> gällande föroreningar från en tidigare kemtvätt på Arkövägen 21 har utförts i den äldre panncentralen i kvarter B. Resultatet visar att inga halter överskrider gällande riktlinjer.

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier<sup>13</sup> har tagits fram som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Se solstudierna i mer detalj i respektive byggaktörs gestaltungs-material.

#### Kvarter A

I nedan tabell beskrivs skuggpåverkan på befintliga byggnader i närheten av kvarter A.



Bilderna visar solstudier för kvarter A. Bild till vänster visar 20 mars kl. 16.00. Bild till höger visar 20 juni kl 16.00. Bild: DinellJohansson.

<sup>12</sup> Översiktlig miljöprovtagning avseende porgas (Iterio, 21-08-11)

<sup>13</sup> Illustrationsmaterial (DinellJohansson, 2021-10-19) och Illustrationsmaterial (Arkitema, 2021-10-14)



	09.00	12.00	16.00	18.00
<b>20 mars</b>	Ingen skuggning.	Ingen skuggning.	Skuggning av förskolegård och del av förskola i Faludden 1. Skuggning av del av punkthus i Bredsand 1.	Solen står för lågt för att avgöra skuggning.
<b>20 juni</b>	Ingen skuggning.	Ingen skuggning.	Skuggning av del av förskolegård i Faludden 1.	Skuggning av del av förskolegård i Faludden 1. Mindre skuggning av punkthus och lamell i Bredsand 1.

### Kvarter B

Omvandling av den befintliga byggnaden innebär att den inte skuggar någon av intilliggande byggnader.

### Tidplan

Planen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Godkännande	25 november 2021
Antagande	februari 2022

### Genomförande

#### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för ombyggnation av allmän platsmark.
- Byggaktörer ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark.

- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive byggaktör.
- Respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.
- Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gatumark.
- Stadsdelsförvaltningen, svarar för drift och underhåll av allmänna parker.

## Avtal

### Kvarter A

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas. Ett tomträttsavtal ska tecknas för upplåtelse av mark inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

### Kvarter B

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och tomträttshavaren innan detaljplanen antas. Ett tomträttsavtal upprättas med tomträttshavaren/byggaktören när detaljplanen fått laga kraft och avstyckning från fastigheten Långe Jan 2 skett.

## Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

## Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av de befintliga detaljplanerna Pl 5115A, Pl 3565 och Pl 4101 helt upphör att gälla inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Hammarbyhöjden 1:1, ägs av Stockholms kommun,
- Långe Jan 2, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Långe Jan 2,
- Bredsand 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder,
- Faludden 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till SISAB.

### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges parkområde.

### Fastighetsbildning

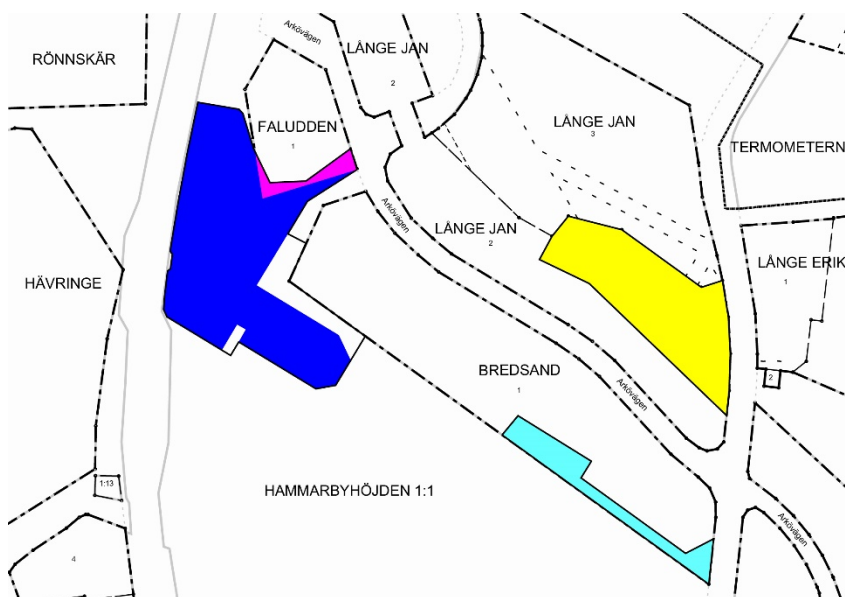
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. I nedan tabell beskrivs berörda fastigheters planbestämmelser i befintlig detaljplan respektive planbestämmelser i föreslagen detaljplan. Allmän platsmark är kursiverat.

Fastighet	Befintlig detaljplan	Föreslagen detaljplan
Hammarbyhöjden 1:1	<i>Park</i>	Bostäder och <i>park</i>
Bredsand 1	Bostäder	<i>Park</i>
Långe Jan 2	Bostäder	Bostäder
Faludden 1	Allmänt ändamål för barnomsorg	Bostäder

Områden utlagda som kvartersmark i föreslagen plan är delvis belägna inom område utlagt som kvartersmark för allmänt ändamål för barnomsorg och bostäder, samt delvis inom område utlagt som allmän plats för park. Ett mindre område ändras från kvartersmark (bostäder) till allmän plats (park).

Område utlagt som allmän platsmark (park) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra del av fastigheten Bredsand 1 som i föreslagen detaljplan är utlagd som allmän platsmark, vilken ändras från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark (park).



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella:

- Mörkblått område ska avstyckas från Hammarbyhöjden 1:1 för bostadsändamål.
- Rosa område ska genom fastighetsreglering överföras från Faludden 1 till ny bostadsfastighet.
- Gult område avses avstyckas från Långe Jan 2 för bostadsändamål.
- Ljusblått område ska genom fastighetsreglering överföras från Bredssand 1 till Hammarbyhöjden 1:1.

#### **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 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).

#### **Rättigheter**

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade (avtalsservitut), bland annat avtalsservitut för värmeledning (1998/33898) och parklek (2006/11811). Rättighet för värmeledning fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande. Rättighet till parklek kommer att upphöra då del av Bredssand 1 överförs till allmän plats i syfte att hela parkleken ska ligga på allmän plats.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatt (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.



Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik är avsatt (x1 och x2). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

### **Ekonomiska frågor**

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktören bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken.

#### **Vatten och avlopp**

Byggnation som påverkar anslutningar till och dragning av allmänna vattenledningsnät utförs av ledningsägare på byggaktörens bekostnad.

Staden bekostar en anslutningsservis i fastighetsgräns vid nytillkommen tomträtt.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

#### **El och tele mm.**

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnaden.

#### **Grönkompensation**

Punktåtgärder kommer ske i närområdet. Nya tallar kommer planteras samt riktade insatser som stärker främst ekologin i anslutning till planområdet men även rekreativa lösningar kan skapas.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp finns att ansluta till i Kärrtorpvägen respektive Arkövägen.

**Dagvatten**

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

**El och tele**

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

**Fjärrvärme**

Fjärrvärme finns att ansluta till i Kärrtorpvägen respektive Arkövägen.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.