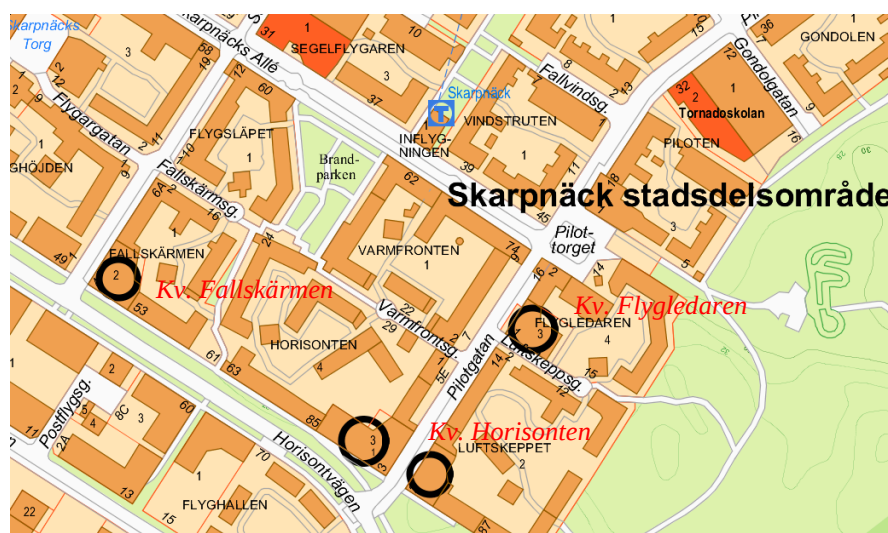


Planbeskrivning.

Detaljplan för Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3 samt del av Luftskeppet 2 i stadsdelen Skarpnåcks Gård, S-Dp 2016-06499



Utsnitt som visar aktuella fastigheter för påbyggnad. Samtliga parkeringsfastigheter. De två nedersta ringarna visar kvarteret Horisonten 3, vilken brer ut sig som en 3d-fastighet över bostadsfastigheten Luftskeppet 2.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Förslaget innebär att tre parkeringshus inom fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmén 2 samt Flygledaren 3 i Skarpnäcks gård byggs på med 255 smålägenheter i flerbostadshus. Påbyggnaderna blir mellan tre och fyra våningar höga. Fastigheterna ligger i ett kollektivtrafiknära läge vid Skarpnäcks tunnelbanestation och upplåts med tomträtt för parkering till Green Park AB.

Stadsdelen Skarpnäck är väl sammanhållen och tidigare ”orörd” och planens ambition är att tillföra stadsdelen nya värden - estetiska och funktionsmässiga. Skarpnäck är ännu inte klassificerat av Stadsmuseet enligt den kulturhistoriska klassificeringskartan men bebyggelsen bedöms få höga värden vid en framtida klassning.

Då den kulturhistoriska aspekten är central för planförslagets utformning har planarbetet föregåtts av att ett kulturhistoriskt underlag tagits fram, som beskriver stadsdelen och aktuella kvarter och fastigheter för påbyggnation; *Skarpnäcksstaden, kulturhistoriskt underlag* (Tyréns, 2015). Underlaget har legat till grund för utformningen av planförslaget.

Förslaget ingår i *Program för Bagarmossen och Skarpnäck* (2016).

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

Start-PM	8 september	2016
Samråd	3 maj – 7 juni	2017
Granskning	Q3	2017
Antagande	Q4	2017

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Befintlig bebyggelse	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Offentlig service	12
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Ny bebyggelse	15
Gestaltungsprinciper	18
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	22
Konsekvenser	22
Behovsbedömning	22
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Landskapsbild/ stadsbild	23
Kultuhistoriskt värdefull miljö	24
Störningar och risker	26
Ljusförhållanden för grannar	26
Solstudier	29
Tidplan	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
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 tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning för påbyggnad av parkeringshus, Skarpnäck* (Tyréns, 2017)
- *Preliminär bedömning av påverkan på kulturvärden* (Tyréns, 2015)
- *Kulturhistoriskt underlag, Skarpnäcksstaden* (Tyréns, 2015)
- *Skarpnäck, bakgrund presentation* (Tyréns, 2015)
- *Bullerutredning* (Tyréns 2017)
- *Skuggstudier Skarpnäck* (Axeloth, 2017)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Hedda Nilsson Orviste. Planen har tagits fram i samråd med Green Park AB och deras arkitekter Axeloth. Johan Rapping på exploateringskontoret har bistått planarbetet. Fotografier är hämtade ur *Kulturhistoriskt underlag, Skarpnäcksstaden* (Tyréns, 2015) och illustrationer över planförslaget är gjorda av Axeloth.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätt för 255 smålägenheter i ett kollektivtrafikhärläge i Skarpnäcks gård. Skarpnäck innehåller 18 parkeringshus – samtliga väl integrerade i stadsstrukturen. Planförslaget medger att tre av dessa byggs på med mindre lägenheter i flerbostadshus om i genomsnitt 3 våningar.

Ambitionen är att tillföra nya estetiska och funktionsmässiga värden. Parkeringshusens tak ”lyfts” av för att ge plats åt 3-4 bostadsvåningar med samtida utformning. Parkeringshusens tegelfasader och takfot bevaras intakta, undantaget enstaka håltagningar bland annat för nya entrédörrar. Föreslagna material – plåt eller trä – underordnar sig stadsdelens rådande val av tegel i fasader, men återfinns som accentmaterial inom kvarteren idag.

Lägenheterna föreslås som ungdomslägenheter. I Horisonten planeras för en lokal i bottenvåningen längs Horisontvägen och entréplatserna framför parkeringshusen föreslås utformade med grönska och nedsläpp för sopsug, samt besöksparkering för cyklar. Solpaneler föreslås på taken – ej synliga från gatan eller gården. För angöring till de nya bostäderna föreslås smala, snedställda hisstorn i tegel och plåt. Tornen är fristående vid placering längs gata – i fasadliv vid placering på gård.

Planförslaget ingår i *Program för Bagarmossen och Skarpnäck*, Dnr: 2014-12380 som det första projekt som föreslås inom den sammanhållna stadsdelen Skarpnäck. Bebyggelsen är uppförd i fyra delar av olika byggherrar mellan år 1982-1990. Aktuell del tillhör den sydöstra delen, ritad av Arken arkitekter, uppförd av BGB, *Byggmästares i Stockholm Gemensamma Byggnads AB*. Bebyggelsen i dessa kvarter har en stark egen karaktär och materialbearbetning och har tilldelats Kasper Sahlin-pris år 1983 bland annat för sina varierade gårdar. Påbyggnaderna föreslås anpassade i form efter den befintliga arkitekturens taklandskap men med moderna ”lätta” fasader/material som ställs inför de befintliga tegelfasaderna.

Inför planarbetet har en kulturhistorisk analys och bedömning gjorts. Under arbetets gång har kontoret samrått med stadsmuseet.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Parkeringshusen i Horisonten 3 och Fallskärmen 2 är placerade längs Horisontvägen vid Pilotgatan respektive vid

Segelflygsgatan. Parkeringshuset i Flygledaren 3 ligger vid

Pilotgatan/Luftskeppsvägen. Fastigheternas fotavtryck omfattar ca 4500 kvm. Samtliga hus utgör hörndelar i bostadskvarter.

Infarter till parkeringen sker från sidogator. Tunnelbana finns

inom 200-350 meter. En mindre del av fastigheten Luftskeppet 2 ingår i planen och är tänkt att föras över till Horisonten 3 genom fastighetsbildning efter planarbetet.

Stockholm stad är markägare och marken upplåts med tomträtt till Green Park AB för parkeringsändamål. Efter planarbetet avses marken att säljas.



Bild visar situationsplan med aktuella fastigheter i brunt. Grå byggnader visar resterande parkeringshus i Skarpnäck.



Snedbild över Skarpnäcks sydöstra del, byggd av BGB och ritad av Arken arkitekter. De svarta taken tillhör parkeringshusen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Med undantag för de tyngdpunkter, utvecklingsområden och samband som pekas ut i översiktsplanen ska utveckling och förtätning huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Ny bebyggelse infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. Karaktärsskapande bebyggelse bevaras och förnyas varsamt. Förändringar prioriteras som innebär att marken i goda kollektivtrafiklägen utnyttjas så effektivt som möjligt. Målsättningen vid om- och tillbyggnad är att hantera den befintliga bebyggelsen ur ett kunskapsmässigt helhetsperspektiv.

Program för Bagarmossen och Skarpnäck

Programmet konstaterar (s. 40) att ”Skarpnäcks struktur med gator och kvarter, där det mesta är byggt under en kort tid och med en tydlig karaktär, innebär att det kan vara svårt att komplettera i stadsbebyggelsen.” Aktuellt planförslag ingår som en möjlig förtätning av strukturen.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Pl. 8095 från 1982 vilken medger byggnadskvarter; parkering för aktuella fastigheter. För de delar som idag tillhör Luftskeppet 2 gäller byggnadskvarter; kontor och industriändamål.

Markanvisning

Exploateringskontoret anvisade den 4 februari 2016 mark för bostadsrätter inom aktuella fastigheter.

Pågående planering i närheten

Program för Bagarmossen och Skarpnäck (Dnr: 2014–12380) planerar för ca 500 lägenheter i Bergholmsbacken, ca 600 lägenheter i Skärgårdsskogen, ca 500 lägenheter längs Gamla Tyresövägen, ca 300 lägenheter på Skarpnäcks sportfält samt ca 600 lägenheter i Skarpa By.

Start-PM

Beslut om start-PM togs den 8 september 2016, varvid ett tillägg anfördes om att stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till att det skapas nya bostäder på redan använd mark samt att projektet bidrar till ett välkommet tillskott av små lägenheter i området. Nämnden ansåg därutöver att; ”Då det rör sig om en komplettering i en mycket genomtänkt miljö är det viktigt med ett sammanhållet materialval som stämmer väl överens med den befintliga bebyggelsen, och är därför tveksam till bostadsdelar i mörk plåt.”

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen

Skarpnäck är strukturerat så att bostäder och service ligger inom stadsdelen och industri och större verksamheter ligger utanför, i anslutning till bostadsbebyggelsen. Stadsdelen är utformad som en slags rutnätsstad med storgårdskvarter. Kvarteren har ett inre gytter av gårdsstugor och gränder som luckrar upp strukturen. Man kan se det som att en ”ringmur” omgärdar hela stadsdelen.

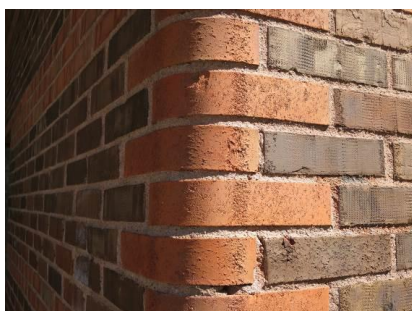
Kvarteren

Planområdet ingår i den sydöstra delen av Skarpnäck, uppförd av BGB (Byggmästares i Stockholm Gemensamma Byggnads AB) ritad av Arken Arkitekter. I *Kulturhistoriskt underlag*, samt i *Skarpnäck – den sista tunnelbanestaden* (Tyréns, 2015) beskrivs bebyggelsedelen som rikt varierad sett till stadsplan och byggnadsvolymer. Byggnaderna är skulpturala, och rymmer en taktilitet med omsorgsfulla materialval. Tegel, trä, lackerad plåt, aluminium och stål återfinns bland byggnadsmaterialen.

Bebyggelsen har en stark egen karaktär och materialbearbetning, och är belönad med Kasper Sahlin-pris.

Parkeringshusen

De tre parkeringshusen är uppförda i 3-4 våningar och är inplacerade i hörn i bostadskvarteren med infarter från dem minde gatorna. Parkeringshusen har samma patinerade tegel i fasad som bostadshusen med varierade takformer likt dessa. De två mindre husen; kv. Flygledaren och kv. Fallskärmen är väl integrerade i bebyggelsen och med skulptural form och dekorativa band och motiv i fasaden (Fallskärmen) upplevs husen varierade även från gårdarna. Det större parkeringshuset Horisonten (längs Horisontvägen) har rakt avslut i taket och en längre sluten fasad mot gata, vilket gör att den upplevs mer monoton.

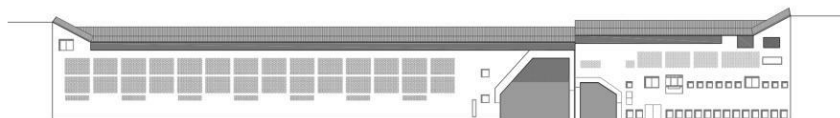


Detaljbilder från parkeringshusen visar rundade hörn och de karakteristiska inmurade dräneringsrören.

Parkeringshusen är uppbyggda med betongkonstruktion och med ramper av betong. Fasaderna är separerade från konstruktionen. De är slutna men har dekorativa perforeringar – inmurade dräneringsrör i teglet – vilka ger ventilation och ljusinsläpp till våningsplanen.

Parkeringshusen i BGBs del saknar bostadshusens elaborerade utförande. Taken är inte integrerade i fasaden – likt parkeringshusen i Skarpnäcks övriga delar. Här utgörs de av en friliggande stålkonstruktion, sträckmetall och plåttak.

Kulturhistoriskt underlag, Skarpnäckstaden, (Tyréns, 2015).



Fasad mot Horisontvägen. (Horisonten 3)



Horisonten 3. Del av fasad mot söder, Horisontvägen.
Möte med bostadshus. Portiken ses till vänster i bilden.



Horisonten 3. Fasad mot gård.



Fallskärmen 2. Fasad mot gata.



Fallskärmen 2. Fasad mot gård, små volymer.



Flygledaren 3. Skulptural fasad mot gata.



Flygledaren 3 har en ornamenterad fasad med dekorativa band
mot gården.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Skarpnäcks räknas som den senast tillkommande tunnelbanestaden och är uppförd mellan år 1982-1990 genom fyra stadsplaner. Bebyggelsen utgörs av rutnätsstad med tydliga gränser, och inom bebyggelsen har ännu inga tillägg gjorts. Bebyggelsen är inte kulturhistoriskt klassificerad av Stadsmuseet men beskrivs i remiss (2015-12-15) under samråd för *Program för Bagarmossen och Skarpnäck*; ”... ha planhistoriska och arkitektoniska värden som vid en framtida klassificering kommer att tillskrivas särskilda kulturhistoriska värden. Stadsmuseet har under planprocessens gång uppgett att bebyggelsen kommer att tillskrivas blå eller grön klassning vid en framtida klassificering.

Området är inte av riksintresse för kulturmiljövården. Stockholms byggnadsordning karakteriserar bebyggelsen som; ”med sammanhängande utformning, täthet samt konsekvent och genomförd gestaltning.”

Landskapsbild/stadsbild

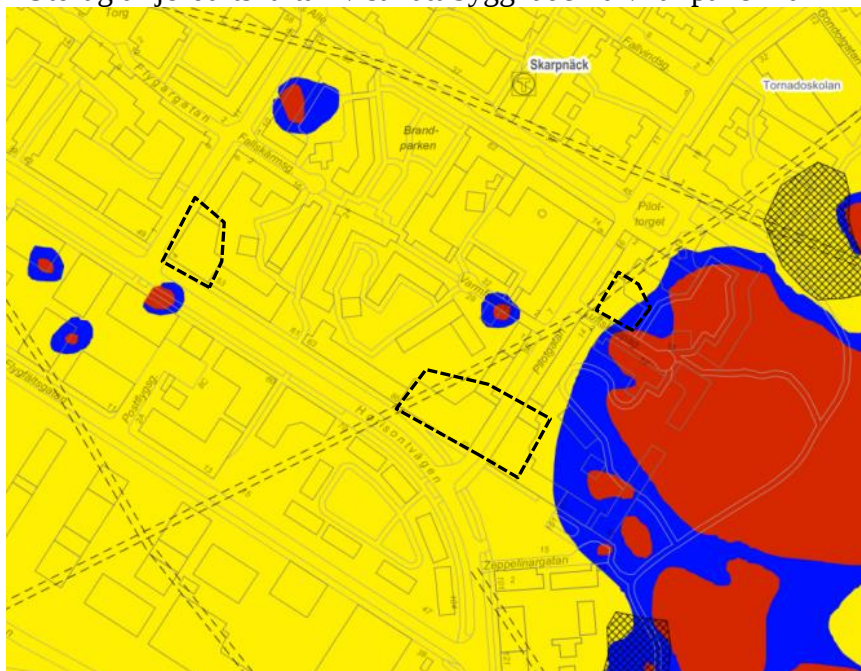
Två av de aktuella fastigheterna (Horisonten 3 samt Fallskärmen 2) utgör del av den tydliga bebyggelsefront som ses från Horisontvägen. Parkeringshusen är väl infogade hörndelar i bostadskvarteren som en del av planmönstret. Material och takformer återfinns hos bostadsbebyggelsen men detaljeringen av parkeringshusen är mer sparsam än hos bostadshusen. Flygledaren samt Fallskärmen upplevs som varierade och integrerade även från bostadsgårdarna medan Horisonten upplevs med liten variation från både gård och gata. Infarter till stadsdelen, markeras av hörnen i gällande fastigheter.

I området finns lägenheter, mestadels 2-4 rok, radhus, komplementbyggnader på gårdar, parkeringshus ovan mark integrerade i stadsplanen samt mindre verksamhetslokaler i markplan längs huvudstråken.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Utdrag ur jordartskartan visar att byggnaderna vilar på lermark



Byggnadsgeologisk karta, jordarter. Aktuella byggnader markerade.

samt i mindre mån morän. Under planarbetet har byggnadskonstruktör varit involverad för att säkra att befintliga byggnader klarar påbyggnation utan att omfattande pålning behöver utföras.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas mot sjön Flaten som utgör preliminär vattenförekomst SE 657226-163399. Enligt VISS november 2016 har Flaten god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status på grund av förekomsten av PBDE och kvicksilver. Enligt miljökvalitetsnormerna får statusen inte försämrats. Vattenförekomsten bedöms riskera att inte uppnå god kemisk status 2021 på grund av ämnet kvicksilver.

Offentlig service

Skola och förskola

I området finns tre kommunala skolor, varav Skarpatorpsskolan (F-9) i Skarpnäck ligger närmast. En ny skola kommer att byggas i Bergholmsbacken mellan Skarpnäck och Bagarmossen, och vid behov antas flera befintliga skolor att kunna byggas ut. Förskolor finns det ett 20-tal i området och flera nya planeras att tillkomma

i förbindelse med utbyggnaden av stadsdelarna Bagarmossen och Skarpnäck.

Kommersiell service

Främst Skarpnäcks allé rymmer ett fåtal butiker. Livsmedelsbutik finns vid Tyresövägen och till Bagarmossen centrum är det ungefär 1,5 km.

Gator och trafik

Gatunät

Gatorna i Skarpnäck är lokalgator utan kommunal parkering längs sidorna. Skarpnäck angörs från Tyresövägen och Gamla Tyresövägen via Horisontvägen. Horisontvägen är en bredare gata med alléträd. Pilotgatan används för angöring till övriga delar av Skarpnäck.

Biltrafik

Angöring till parkeringshusen sker från Segelflygsgatan, Luftskeppsgatan och Pilotgatan. Parkering sker i Skarpnäck i något av de 18 parkeringshus som finns i stadsdelen. De aktuella parkeringshusen för påbyggnad rymmer 426 platser med en nuvarande daglig belägningsgrad på 80 % (2016).

Gång- och cykeltrafik

Gatorna i Skarpnäck har gångvägar/trottoarer på bägge sidor. Cykelpendlingsstråk finns längs Gamla Tyresövägen. Idag finns ingen cykelparkering i garagen i de aktuella fastigheterna.

Kollektivtrafik

Till Skarpnäcks tunnelbana är det 200-350 meter från de föreslagna påbyggnaderna. Buss längs Horisontvägen går mot Norsborg, Skärholmen och Gullmarsplan.

Tillgänglighet

Angöring till parkeringshusen sker utan lutningar.

Störningar och risker

Luft

Parkeringshusens ventilation sker idag öppet genom fasaderna. I övrigt berörs inte påbyggnaderna av luftföroreningar.

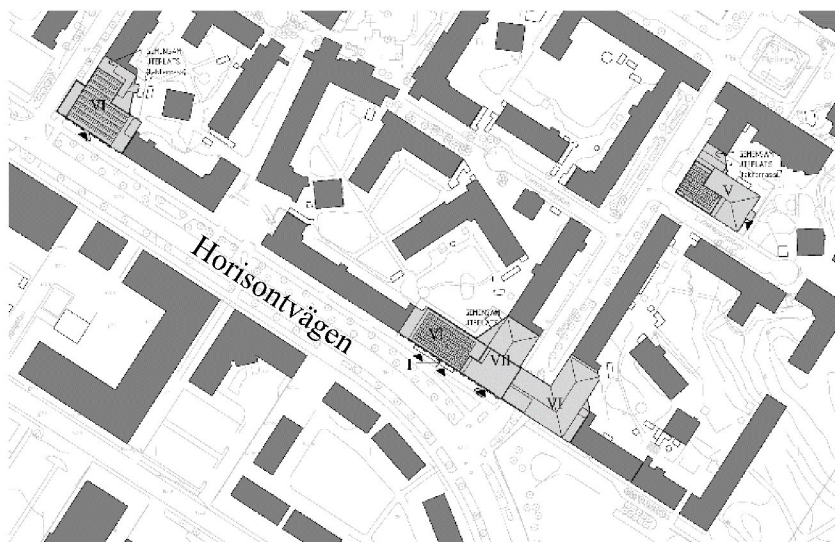
Buller

Vid delar av fasaderna längs med Horisontvägen för kvarteret Fallskärmen uppnås bullervärden på 61 dBA vilket betyder att dessa lägenheter måste lösas med tyst sida. Smålägenheter på ≤ 35 kvm ska klara 60 dBA vid fasad. Max 10 procent av lägenheterna får lösas med speciallösningar i fasad. Fasad mot Horisontvägen för kvarteret Horisonten uppnår maximalt värdet 60 dBA vilket innebär att riktvärdet för lägenheter ≤ 35 kvadratmeter klaras.

Planförslag

Planförslaget medger tre nya flerbostadshus ovanpå befintliga parkeringshus i kvarteren Horisonten, Fallskärmen och Flygledaren. Totalt planeras ca 255 lägenheter och en verksamhetslokal. Bostadshusen föreslås bli i genomsnitt tre våningar höga och möjliggörs genom att parkeringshusens friliggande takkonstruktion lyfts av. Nya fasader i ett lätt påbyggnadsmaterial "ställs" innanför befintliga tegelfasader, vilka därmed kan bevaras intakta med undantag av få håltagningar. Ingen ny mark tas i anspråk undantaget för hisstorn.

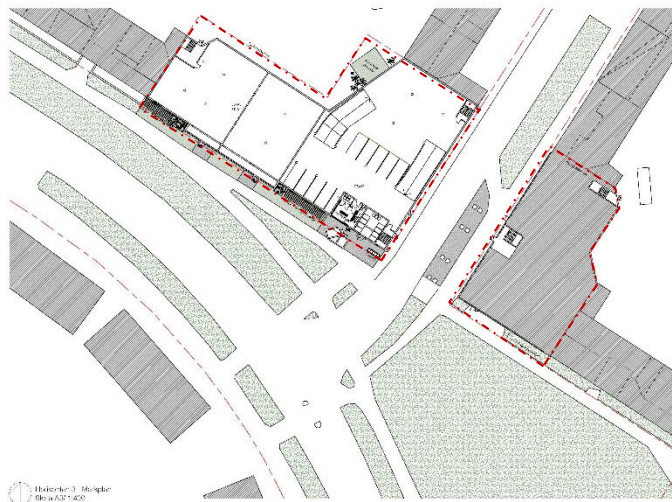
I planen ingår även att bekräfta nuvarande användning i underliggande fastigheten Luftskeppet 2, våning 1 och 2.



Situationsplan över föreslagna påbyggnader.

Ny bebyggelse

Horisonten 3



Markplan. Röd linje markerar fastigheten Horisonten 3 och Luftskeppet 2.



Horisonten 3 - Fasad mot Horisontvägen

Fasad mot Horisontvägen.



Fasad mot Pilotgatan.



Horisonten 3 - Typplan

Typplan Horisonten

Horisontens raka takfot byggs på med en byggnad med varierad takfot och den långa fasaden mot gata bryts upp av en uppglasad tillbyggnad för lokal i bottenvåning. Byggnaden föreslås i 3-4 våningar om ca 7000 kvm BTA. Totalt tillkommer 150 lägenheter (1 rok/2 rok) samt verksamhetslokalen om ca 500 kvm. Byggnaden blir totalt bli 6-7 våningar hög. Sophantering, viss cykelparkering och yta för dagvattenhantering föreslås inom fastigheten mot Horisontvägen. Takterrass samt gemensam uteplats på gården planeras. Bostäderna angörs huvudsakligen via ett nytt fristående hisstorn. Totalt finns 5 entréer; tre från gata och två från gård. Tillkommande solpaneler döljs bakom den upphöjda taksargen (fasaden). Vid fastighetsreglering mellan Luftskeppet 2 och Horisonten 3 tillkommer ett antal parkeringsplatser på våning 3.

Fallskärmen 2



Markplan. Röd linje markerar fastigheten Fallskärmen 2.



Fasad mot Segelflygsgatan (ovan) fasad mot Horisontvägen (nedan)

Fallskärmen 2 har en varierad siluett och föreslås få en påbyggnad med rakare takfot. Påbyggnaden är i 3 våningar om ca 2700 kvm BTA, ca 50 lägenheter. Totalt blir huset 6 våningar högt. Lägenheterna föreslås som 1 rok, samt enstaka 2 rok. Sopsug, yta för dagvattenhantering och cykelparkering föreslås längs gata inom fastigheten, samt på gården. En gemensam terrass planeras, samt ett tillkommande hisstorn längs Horisontvägen. Totalt två entréer kommer att finnas för angöring till bostäderna.

Flygledaren 3



Markplan. Röd markering markerar fastigheten Flygledaren 3.



Fasad mot Pilotgatan (t.v.) fasad mot Luftskeppsgatan (t.h.)

Flygledaren 3 byggs på med 3 våningar om ca 2300 kvm BTA. Ca 50 lägenheter, 1 rok. Även här föreslås en i huvudsak rak påbyggnad. Sopsug, fördröjningsmagasin och planteringar samt cykelparkering föreslås på gården. Takterrass tillkommer liksom hisstorn dikt an fasad för angöring till bostäderna. Två entréer kommer att finnas för angöring. Solpaneler föreslås på de flacka delarna liksom de övriga förslagen. Byggnaden blir totalt 5 våningar.

Gestaltungsprinciper

Typologi

Byggnadstyperna i området kan till sin karaktär sällas i olika sorter. Flerbostadshus, radhus, komplementbyggnader och parkeringshus utgör alla olika typer. Parkeringshusen är tunga tegelvolymer med något egen karaktär och gestaltning. Påbyggnaderna utgör en ny sort för området och föreslås utformas med lätta volymmoduler och blir ett nytt och ett tydligt tillägg på den befintliga grunden.

Material och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen är rikt varierad trots bruket av få material och en sammanhållen färgskala. Man har arbetat med indelning av fasaden i fält, avvikande murstenssättningar i bottenvåningar, motiv såsom en ram runt ett fönster, mönstersättningar i teglet samt ett ”meandrande” taklandskap som binder samman olika taknivåer. Påbyggnaderna hålls enklare och tar upp taklandskapets form. Materialen hämtas från parkeringshusens lättare takkonstruktioner – sinuskorrugerad plåt som varierar i fält horisontalt respektive vertikalt. Räcken på balkonger föreslås i sträckmetall eller klarglas, likt takens ventilationsslitsar. Alternativt föreslås påbyggnaderna i naturfärgat trä. Fönster föreslås vara likartade med i huvudsak regelbunden fönstersättning.

Den första påbyggnadsvåningen föreslås indragen 30 cm för att låta den befintliga takfoten vara intakt och framstå som dominerande över påbyggnaden. Färgskalan på påbyggnaderna föreslås monokrom – även det för att påbyggnaderna ska framstå som en del av taklandskapet snarare än att dominera över tegelfasaderna.



Referensbild trä, naturfärgat



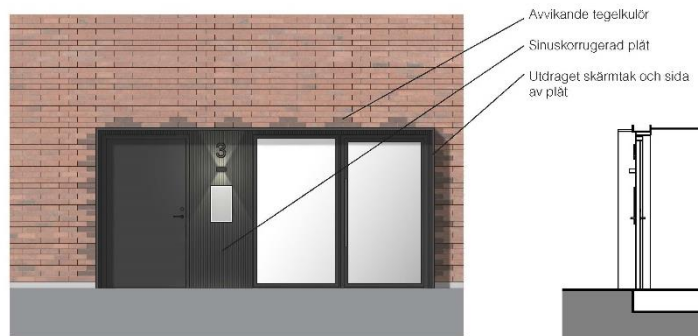
Referensbild plåt, mörk



Bild som visar hur taklandskapet ”meandrar” längs Skarpnäcks allé.

Entréer

Påbyggnaderna orsakar i ett fåtal lägen håltagningar i parkeringshusens befintliga fasadmurar. Det gäller vid entréer (samt för den nya verksamhetslokalen i Horisontens bottenvåning). Här föreslås en markering av håltagningen (bearbetad kant) genom exempelvis en avvikande mursättning runt den nya öppningen. De nya entréerna utgörs av att en stålram ”dras ut” i öppningen.



Principskiss av en bostadsentré.

Ny lokal mot Horisontvägen

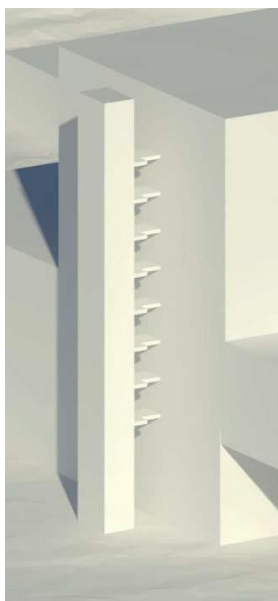
Lokalen föreslås med en tillbyggnad i form av en utskjutande stålram i en våning på förgårdsmark mot Horisontvägen. Föreslagna material knyter an till påbyggnaderna och de nya bostadsentréerna.



Bild av lokaler med uppglasad front. Tillbyggnaden omfattas av en stålram bestående av sid och tak.

Hisstorn

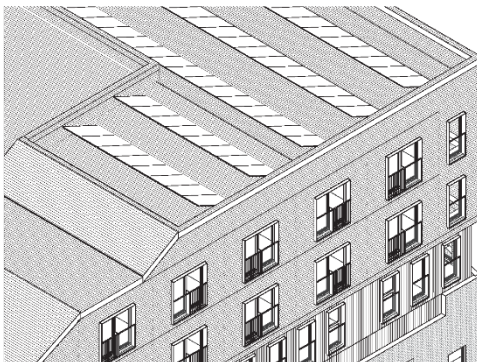
Hisstorn för angöring till de nya tegel och med de övre planen i samma profilerade plåt som tillbyggnaderna. Skulle påbyggnaderna utformas med träfasader så föreslås motsvarande del i trä. Mot Horisontvägen föreslås hisstornen friställda och snedställda för ett skulpturalt intryck. I kvarteret Flygledaren föreslås hisstornet dikt an fasad, då det ligger mot gårdssidan.



Princip för fristående hisstorn med ingång i markplan och förbindelsegångar till de nya bostädernas våningsplan.

Solpaneler

För samtliga hus föreslås solpaneler för elproduktion på de flacka delarna av taket. Dessa får lov att sticka upp ovanför angiven totalhöjd men ska döljas från gata och gård bakom förhöjda taksarger.



Solpaneler möjliggörs på taken och ska döljas bakom taksargen.

Gator och trafik

Biltrafik

Då bostadsvåningarna byggs och taket lyfts av görs parkeringshusens översta våningsplan om till lägenheter. I gengäld tillkommer ett antal parkeringsplatser i Horisonten vid fastighetsbildning från kvarteret Luftskeppet 2. I dagsläget finns totalt 426 parkeringsplatser. Efter föreslagen påbyggnad kommer det att finnas totalt 411 platser. För Luftskeppsgatan 86 platser, för Pilotgatan 235 platser och för Segelflygsgatan 90 platser.

För tillkommande bostäder planeras ingen ny parkering. Lägenheterna föreslås som små < 35 kvm och ligger i ett tunnelbanenära läge. Parkeringsfastigheterna nyttjas idag till 80 %. (2016) För att kompensera för de antal parkeringsplatser som försvinner i och med påbyggnaderna föreslås att man arbetar med mobilitetslösningar i garagefastigheterna såsom uthyrning av cyklar, bilpool, tjänst för samåkning mm.

Gång- och cykeltrafik

Antalet föreslagna cykelparkeringsplatser är totalt 393 platser vilket ger ett p-tal på 1,5 ppl/1rok och 2,5 ppl/2 rok. Parkering sker på förgårdsmark/gård samt i mörka utrymmen på våningsplanen.

Tillgänglighet

Huvudentréer (tillkommande hisstorn) planeras ligga med mindre än 10 meter från gata i respektive delprojekt. Hisstorn försörjer påbyggnaderna. Parkering finns i befintliga garage.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, El/Tele, Värme
Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet och befintliga el- och telenätet. Planområdet avses försörjas med fjärrvärme.

Dagvatten

Planområdet ligger inom stadens duplicerade dagvattennät. Dagvatten som alstras inom planområdet ska vid nybyggnation enligt Stockholms stads dagvattenstrategi omhändertas lokalt och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. Den tillkommande bebyggelsen på befintliga p-hus tillför inte några ytterligare hårdgjorda ytor. Ytor för fördröjningsmagasin och växtbäddar föreslås i mindre utsträckning på förgårdsmark och kan minska flödena minska något jämfört med idag.

Energiförsörjning

Planförslaget medger möjlighet till solpaneler på samtliga tre tak för att bidra till att nå målet om hållbar energianvändning. Dessa möjliggörs genom planbestämmelse på plankarta.

Avfallshantering

Fastigheterna kopplas till befintlig sopsug som drivs av en samfällighet för fastigheterna i Skarpnäck. Ett soprum för övriga fraktioner finns i respektive delprojekt i entréplanet invid huvudentrén och mindre än 10 meter från gata.

Räddningstjänst

Vid behov av nödutrymning med hjälp av räddningstjänstens fordon bedöms framkomligheten och uppställningsytor kunna klaras mot gata. För att även klara utrymning från enkelsidiga lägenheter mot gårdarna planeras för en lösning med TR2-trapphus.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för preliminära vattenförekomsten Flaten för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Flaten. Dagvatten från planområdet tas delvis omhand inom fastigheten genom infiltrering/fördröjning i fördröjningsmagasin eller växtbäddar innan avledning sker till det duplicerade dagvattennätet med anslutning söder om Tyresövägen. Dagvattnet avleds mot Flaten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Ett av de mer karaktärsskapande särdragen i stadsdelen är dess tydliga gränser utåt i form av en ”ringmur” där infarterna till stadsdelen är dess ”portar”. Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer till denna slutna ”stadsfront” utmed Horisontvägen genom påbyggnaderna på kv. Horisonten och kv. Fallskärmen. Genom att inte röra den befintliga tegelsiluetten, bedöms inte den tydliga murverkan påverkas i så hög grad. Den långa slutna fasaden kommer fortsatt vara ett tongivande motiv. Inte heller den nya lokalen i bottenvåningen bedöms i någon större utsträckning påverka detta förhållande.

Avvikande materialval i påbyggnaderna bedöms hjälpa till att särskilja nytt och gammalt och på så sätt bevara ”portarna” i muren vid Segelflygsgatan och Pilotgatan.

Då Horisontens portik mot Pilotgatan byggs på bedöms denna tappa något av sin visuella betydelse. Dess funktion och symboliska roll som stadsport bedöms inte påverkad. Pilotgatan

är en huvudgata och tillhör de stråk i stadsdelen som har en tydlig stadsmässighet. Den ökade tätheten längs gatan bedöms vara förenlig med de ursprungliga intentionerna i planeringen.

Då parkeringshuset i kv. Flygledaren byggs på minskar variationen i höjd inom kvarteret. Därmed förtas något av dynamiken mellan höghuset och kvarterets låga delar. Höghuset kommer dessutom att skymmas av påbyggnaden, sett från Pilotgatan. Höghusets dominans över, och hierarkin inom kvarteret kvarstår dock.

Placeringen av en lokal längs Horisontvägen samspelar med tanken om en framtida knutpunkt på platsen mellan kommande bebyggelse i Skarpnäcksskogen, bostäderna norr om Horisontvägen och infarten till Skarpnäck.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den kulturhistoriska konsekvensbeskrivningens (Tyréns, 2017) sammantagna bedömning är att projektet innebär en förtätning som inte påverkar områdets kulturvärden i grunden. Det påverkar inte det kulturhistoriskt intressanta planmönstret och ingreppen görs inte i betydelsebärande delar av parkeringshusen.

Konsekvensbeskrivningen menar att väsentligt förändra tre av stadsdelens byggnader inom det uppmärksammade området och att påverka utformningen av tre arkitekturhistoriskt intressanta parkeringshus medför negativa konsekvenser för kulturvärden. Dessa konsekvenser bedöms dock begränsas av ett antal faktorer. För stadsfronten mot verksamhetsområdet och Tyresövägen i söder görs bedömningen att projektet kan tillföra kvaliteter som inte står i konflikt med kulturvärdena. Valet av trä eller plåt till fasader bedöms fungera väl. Båda materialen förekommer i kvarteren men är tydligt underordnade det vackert skiftande och effektfullt mönstermurade teglet. De tillkommande hisstornen bedöms bli iögonfallande nya inslag i stadsbilden, vilka ger nya vertikala former till stadsbilden. De påverkar upplevelsen och siktlinjerna när man rör sig längs gatorna och blir i vissa avseenden den mest märkbara effekten av påbyggnaderna. I Skarpnäck finns idag ett markant fristående hisstorn i kvarteret Flygledaren. Tornen är således inga främmande inslag i stadsbilden i Skarpnäck. Arkitektonisk bedöms det fungera väl med ett utförande som förenar teglet och plåten alternativt träet. Läsbarheten historiskt sätt minskar vid sammankoppling av hisstornen med befintliga parkeringsplan.



Bild över föreslagen bebyggelse i kvarteret Horisonten, sett från Horisontvägen.

Stålkonstruktionerna som rivs bedöms ha begränsade kulturvärden. Att tegelmurarna inte påverkas nämnvärt är en förutsättning för att påbyggnadsförslagen ska kunna bedömas vara varsamma mot ursprungsarkitekturen. Anslutningen av hissarna till befintliga parkeringsplan innebär ingrepp vars konsekvenser blir större om de görs i de karakteristiska dräneringsrören. Detta kommer att behöva hanteras i bygglovsskedet.

Utformningen av bostadsentréerna bedöms välstuderad. Genom att både tydligt redovisa vad som är nytt samtidigt som man ”lånar” mönstermurningen från den ursprungliga gestaltningen bedöms resultatet läsbart och respektfullt.

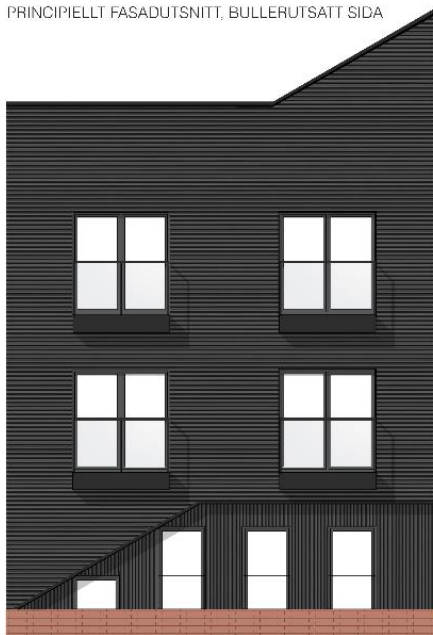
Den nya lokalen i bottenvåningen innebär ingrepp i ursprungliga tegelfasader. Åtgärden bedöms dock på ett övergripande sätt stämma överens med de ursprungliga intentionerna för stadsdelen där staden ville se ett stort inslag av lokaler och arbetsplatser i området. Det är viktigt att utförandet görs omsorgsfullt.

För solpanelerna bedöms konsekvenserna för kulturvärdena oförändrade då panelerna föreslås döljas bakom sarger och bli ej synliga från gatan.

Störningar och risker

Buller

PRINCIPIELLT FASADUTSNITT, BULLERUTSATT SIDA



Principiellt utsnitt av balkong med glasräcke och absorbent i undersida balkongplatta.

Utredning av omgivningsbuller visar att delar av fasad mot Horisontvägen för kvarteret Fallskärmen blir bullerstörd med värden upp till 61 dBA ekvivalent ljudnivå. Lägenheterna i detta kvarter föreslås i huvudsak vara ≤ 35 kvm vilket betyder dessa ska innehålla 60 dBA ekvivalent ljudnivå för att klara gällande trafikbullerförordning. Här föreslås en utformning med balkonger med glasräcke och ljudabsorbent för de bullerutsatta lägenheterna.

Kvarteret Horisonten klarar riktlinjerna om ekvivalent ljudnivå ≤ 60 dBA för smålägenheter mot Horisontvägen, och riktlinjerna om ≤ 55 dBA för lägenheter större än 35 kvm mot gården. Kvarteret Flygledaren klarar riktlinjerna om ekvivalent ljudnivå ≤ 55 dBA och kan utformas fritt med hänsyn till buller.

Luft

Befintliga byggnader har självventilerande fasader. Det måste säkras att avgaser från underliggande garage inte tränger in i de nya bostäderna. Intern ventilation kan behövas.

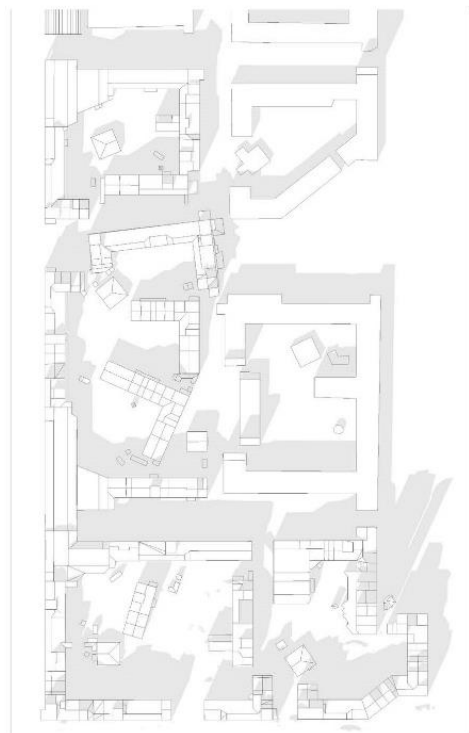
Ljusförhållanden för grannar

Planförslaget innebär att solförhållanden för aktuella bostadsgårdar kommer att påverkas negativt vid delarna närmast parkeringshusen. Dock är förändringen relativt liten och gårdarna kommer fortsatt att vara solbelysta. Även gaturummet vid portiken på Pilotgatan påverkas negativt.

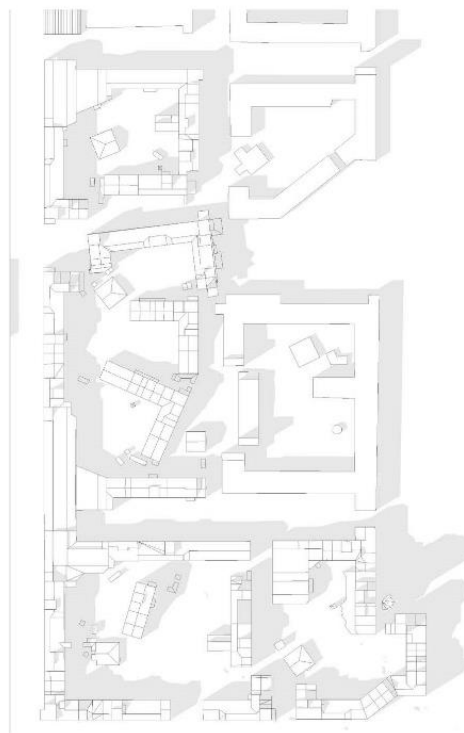
SOLSTUDIE - Nuläge

Tak redovisas endast i de aktuella kvarteren

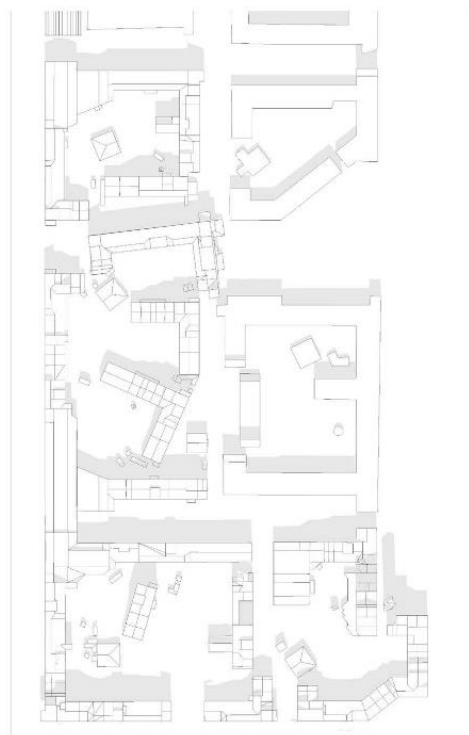
Vårdagjämning kl 10



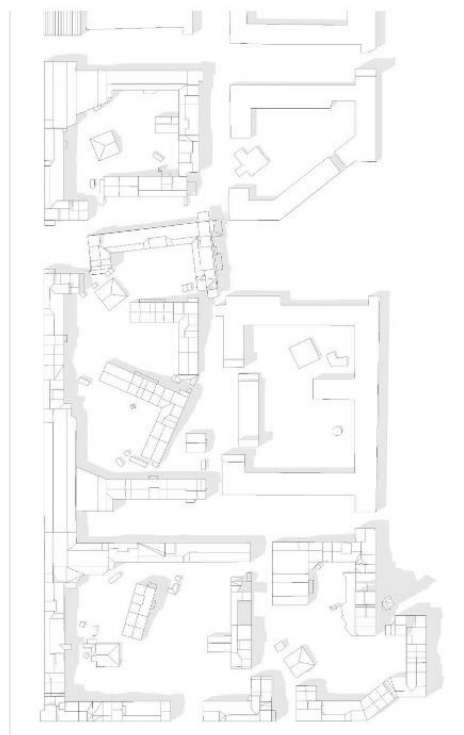
Vårdagjämning kl 12



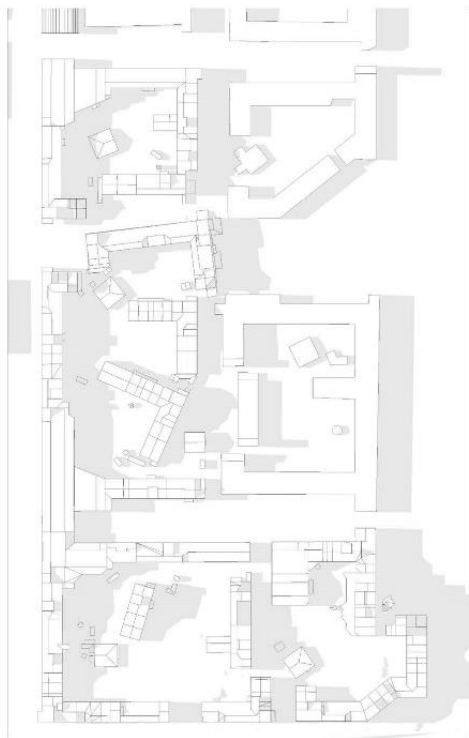
Midsommar kl 9



Midsommar kl 12



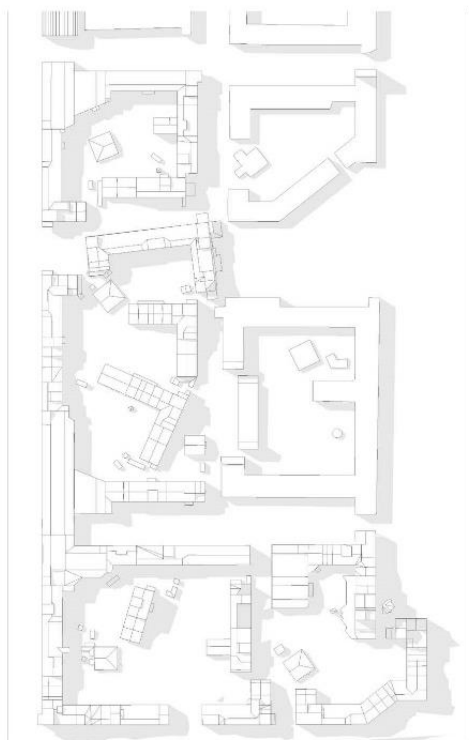
Vårdagjämning kl 14



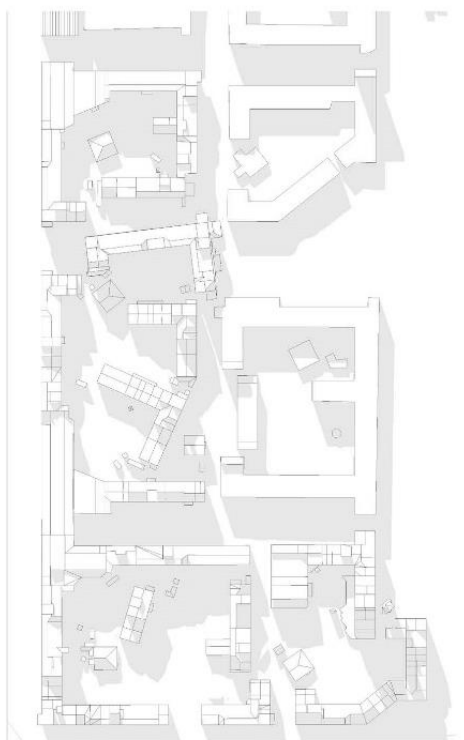
Vårdagjämning kl 16



Midsommar kl 15



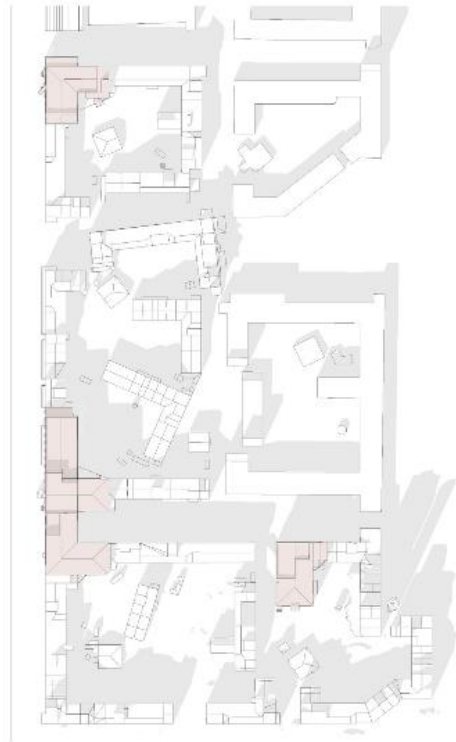
Midsommar kl 18



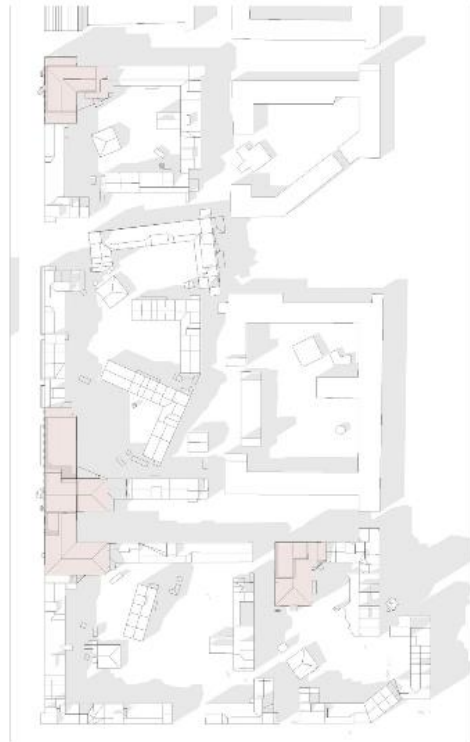
SOLSTUDIE, PLAN - Påbyggnad 3-4 våningar

Tak redovisas endast i de aktuella kvarteren

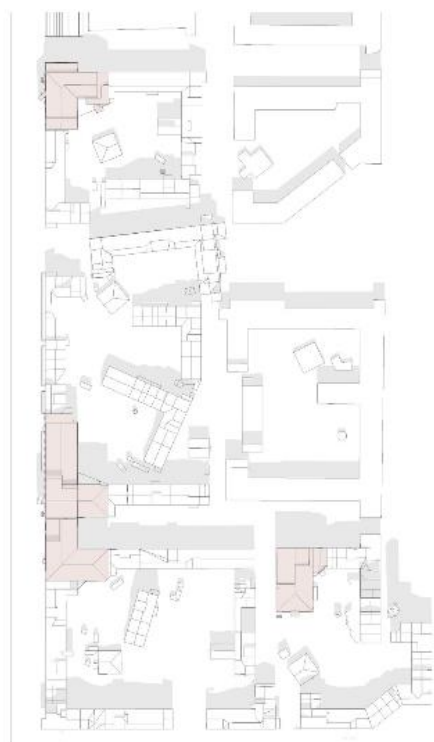
Vårdagjämning kl 10



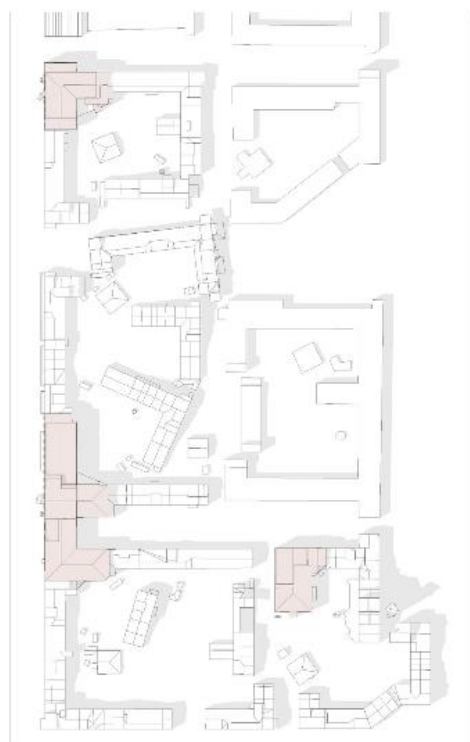
Vårdagjämning kl 12



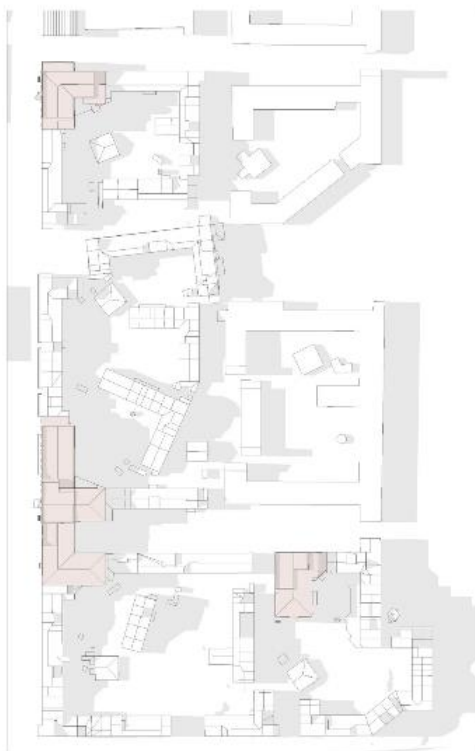
Midsommar kl 9



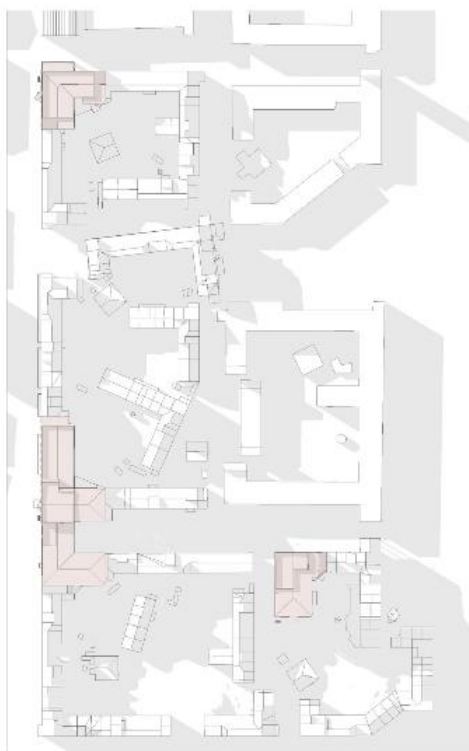
Midsommar kl 12



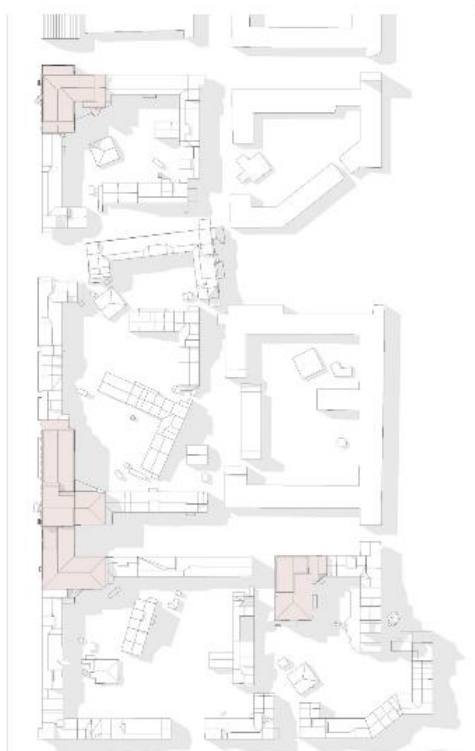
Vårdagjämning kl 14



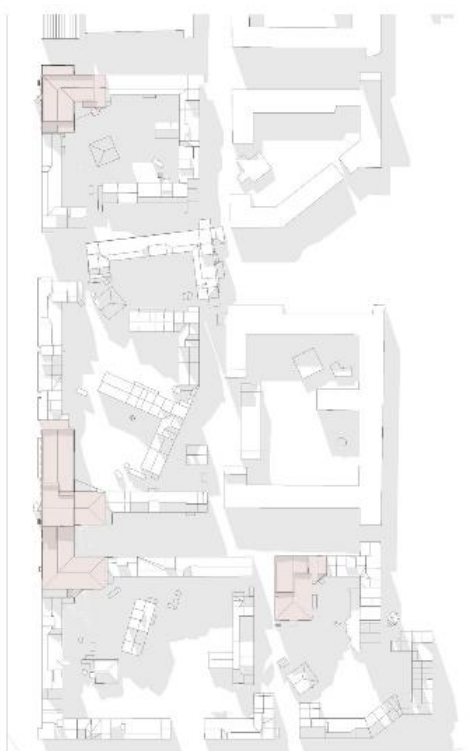
Vårdagjämning kl 16



Midsommar kl 15



Midsommar kl 18



Tidplan

Samråd	3 maj – 7 juni 2017
Granskning	Q3 2017
Antagande	Q4 2017

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

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren. Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark och där utför och bekostar byggherren alla åtgärder.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilken ska ombildas till kvartersmark för placering av hisstorn.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan staden och byggherren. Avtalet reglerar kostnader, ansvar, tidplan, fastighetsregleringar m.m.

Bolaget ansvarar för att teckna avtal med samfällighetsförening för att ingå i samfällighetslösning för befintlig sopsug. Avtal ska tecknas rörande hushörnet till byggnad på Fallskärmen 2 som ligger på Fallskärmen 1.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 8095 helt upphör att gälla inom det aktuella planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

All mark inom detaljplaneområdet ägs av staden i nuläget och upplåts med tomträtt till Green Park S27 AB för Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3, till HSB Brf Luftskeppet i Stockholm för Luftskeppet 2 och till HSB Brf Fallskärmen i Stockholm för Fallskärmen 1. Skarpnäcks Gård 1:1 ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Delar av Flygledaren 3, Horisonten 3, Luftskeppet 2 och Fallskärmen 1 och 2 utökas med byggrätt för bostäder och parkering. För del av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Flygledaren 3 ändras användning från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark (gata). För delar av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Horisonten 3 ändras användning från allmän plats (gata) till kvartersmark (bostäder, parkering och centrum). För delar av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Fallskärmen 2 ändras användning från allmän plats (gata) till kvartersmark (bostäder och parkering). Inom ändamålet gata för fordons- gång- och cykeltrafik ryms pelare för parkeringsändamål vid Horisonten 3:s portik över Pilotgatan.

Fastighetsbildning

Planförslaget medför följande förändringar:

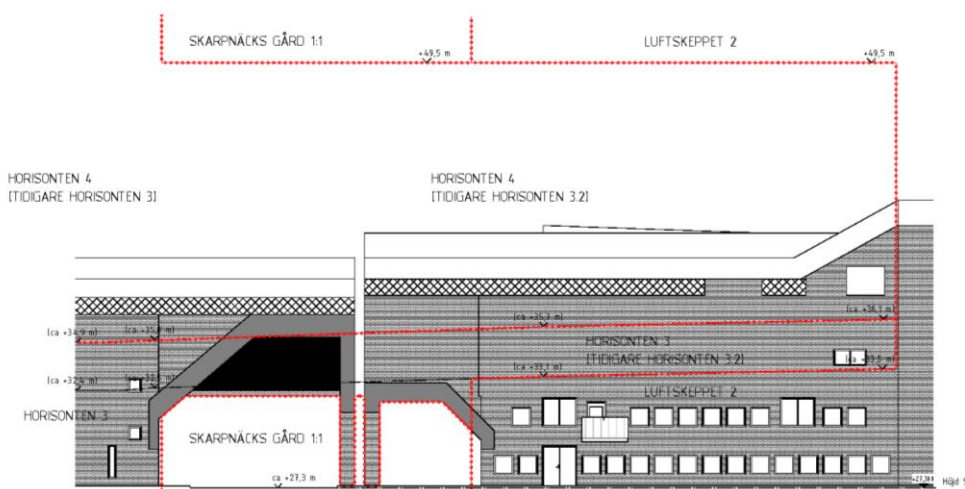
- Delar av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Horisonten 3, föreslagen som kvartersmark för bostäder, parkering och centrum ska överföras till Horisonten 3 genom fastighetsreglering.
- Delar av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Fallskärmen 2, föreslagen som kvartersmark för bostäder och parkering ska överföras till Fallskärmen 2 genom fastighetsreglering.

Utöver detta *avses* även följande fastighetsbildningsåtgärder genomföras:

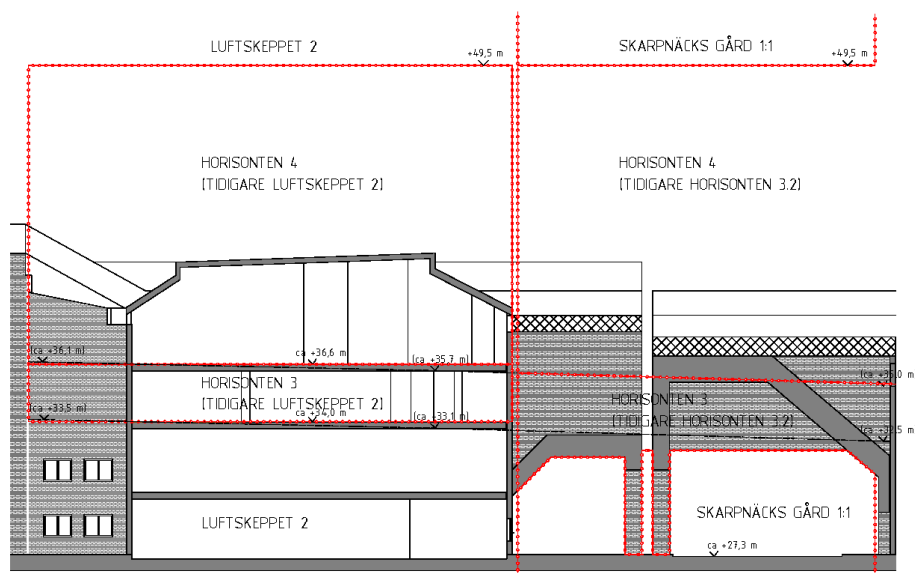
- Del av Luftskeppet 2 överförs till 3D-område av Horisonten 3 (plan 3&4).
- Ett tredimensionellt avgränsat utrymme av Skarpnäcks Gård 1:1 (föreslaget som bostäder och parkering, över Pilotgatan) överförs genom fastighetsreglering till Horisonten 3.
- Horisonten 3 styckas upp i en tredimensionell garagefastighet och en bostadsfastighet samt en centrumfastighet.
- Ett tredimensionellt avgränsat utrymme av Skarpnäcks Gård 1:1 (utlagt som bostäder och parkering, över Segelflygsgatan) överförs genom fastighetsreglering till Fallskärmen 2.
- Hörn av påbyggnad på Fallskärmen 2 (plan 4-7) regleras till Fallskärmen 2 från Fallskärmen 1.

- Fallskärmen 2 delas upp i en bostadsfastighet och en garagefastighet med tredimensionell avgränsning.
- Flygledaren 3 delas upp i en garagefastighet och en bostadsfastighet med tredimensionell avgränsning.

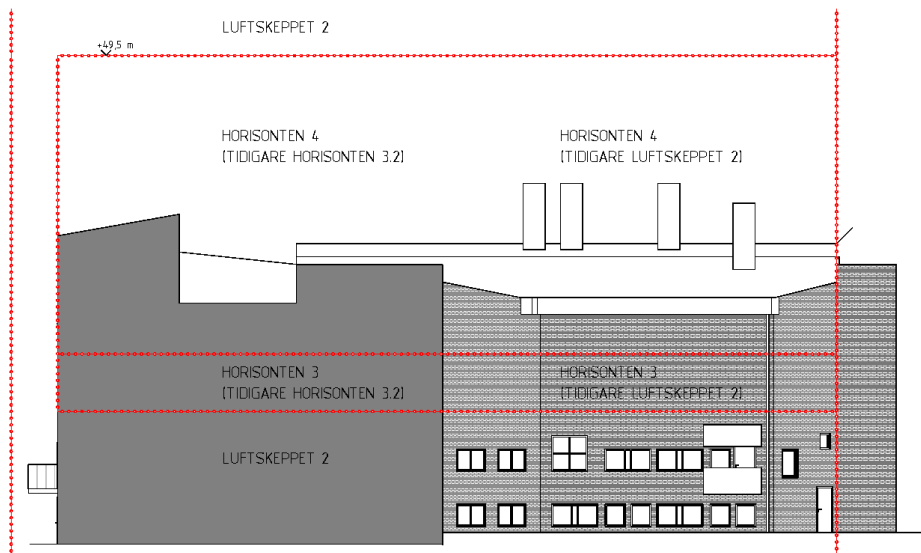
Bilder som visar var de nya fastighetsgränserna föreslås inom nuvarande Horisonten 3 och Luftskeppet 2.



Fasad mot Horisontvägen.



Sektion mot sydväst



Fasad mot gård.

Rättigheter

Inom planområdet finns följande befintliga rättigheter:

- Officialnyttjanderätt för tunnelbana (A127/1989.1), belastandes Flygledaren 3 och Luftskeppet 2.
- Hangaren ga:1, med ändamål sopsugsanläggning, som gäller för och belastar stora delar av området.

Planen medför att ett flertal rättigheter kommer att behöva bildas till följd av de tredimensionella ändringarna i fastighetsgränserna. Hangaren ga:1 bedöms behöva omprövas m.h.t. tillkommande byggnadsdelar som avses utgöra nya fastigheter.

Behovet av nya och påverkan på befintliga rättigheter prövas i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planarbetet regleras via planavtal. Stadens intäkter utgörs av försäljning av mark för den nya bebyggelsen. Staden har inte några exploateringskostnader, vilket innebär att exploateringen ger ett överskott till staden.

Byggherren bekostar alla anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt el, tele och värme.

Byggherren ska bekosta fastighetsbildning av bostadskvarteren och fastighetsregleringar för möjliggörande av hisstorn. Byggherren ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Byggherren ansvarar för att i den mån det är möjligt fördröja, rena och infiltrera dagvatten inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Vattenförsörjning, spillvatten och värme
Ledningar för vatten och avlopp genom området ansvarar Stockholm Vatten AB för. Nya anslutningar till allmänt ledningsnät behöver upprättas.

Fjärrvärme ansvarar Fortum Värme samägt med Stockholm stad för. Nya anslutningar behöver upprättas.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. Denna strategi gäller främst vid ianspråktagande av ny mark, vilket detta inte är. Nybyggnaderna alstrar inga ökade flöden. Målsättningen för planområdet är dock att genom nya växtbäddar och fördröjningsmagasin under mark minska flödet jämfört med idag.

Genomförandetid

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