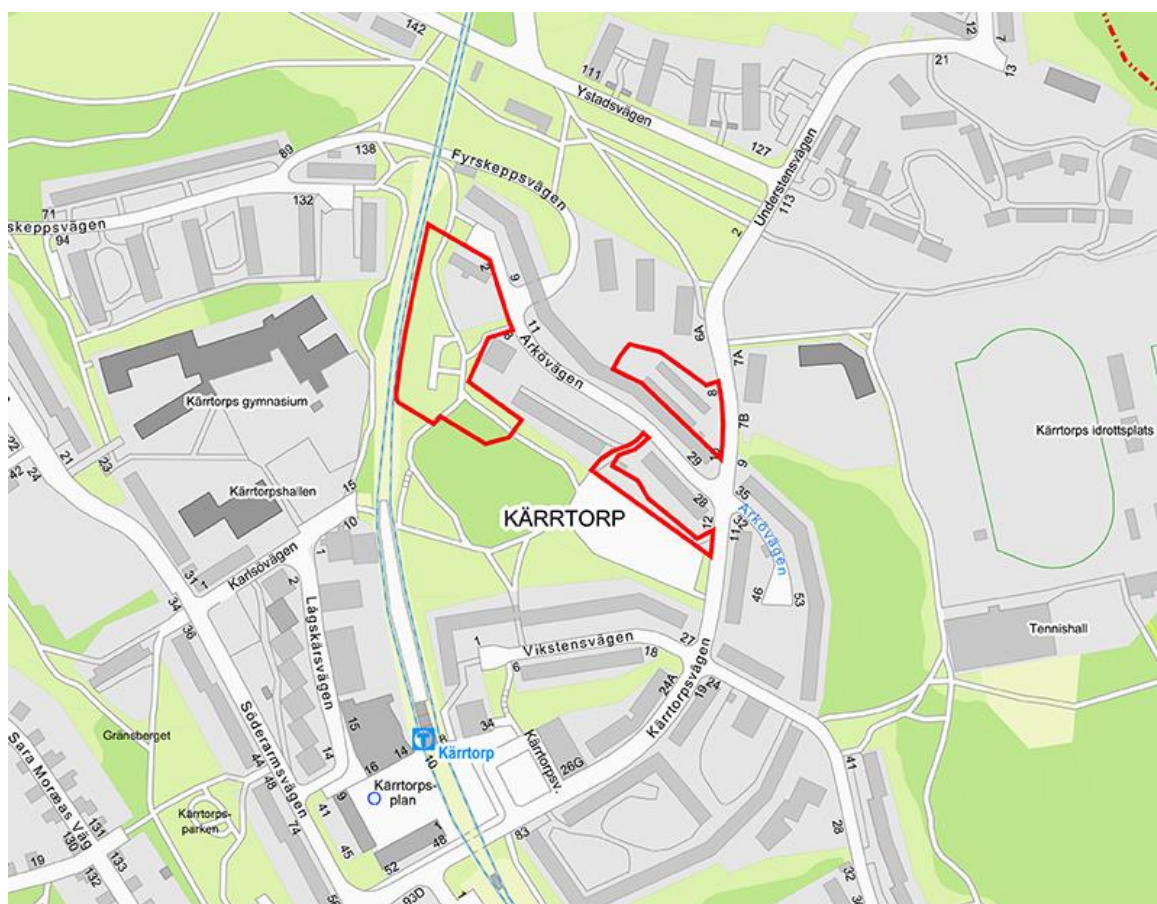


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. vid Arkövägen i stadsdelen Kärrtorp, S-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 130 bostäder i närheten av Kärrtorps centrum. Bostäderna tillskapas delvis på obebyggd mark och delvis genom påbyggnad av en äldre panncentral. Föreslagen ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken innebär att hela parkleken inryms på allmän plats. Planen bekräftar även befintlig förskola inom fastigheten Faludden 1, utökar förskolegårdens yta samt möjliggör uppförande av en förskola med sex avdelningar.

Planen syftar till att med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden möjliggöra för byggnation av bostäder, ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken samt byggnation av en större förskola. 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 gärde.

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

| | |
|------------|--------------------------------|
| Samråd | 9 februari 2021 – 22 mars 2021 |
| Granskning | Kvartal 3 2021 |
| Antagande | Kvartal 2 2022 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning..... | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 5 |
| Plandata | 6 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Kommunala beslut i övrigt | 7 |
| Förutsättningar | 8 |
| Natur | 8 |
| Vattenförhållanden | 9 |
| Markförhållanden | 10 |
| Befintlig bebyggelse | 10 |
| Landskapsbild och stadsbild | 11 |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö | 11 |
| Offentlig och kommersiell service | 12 |
| Kommunikationer | 12 |
| Störningar och risker | 13 |
| Planförslag | 14 |
| Ny bebyggelse | 15 |
| Parkleken Fyrenparken | 22 |
| Förskola | 23 |
| Gestaltungsprinciper | 24 |
| Kommunikationer | 26 |
| Teknisk försörjning | 27 |
| Konsekvenser | 28 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 28 |
| Naturmiljö | 29 |
| Vatten | 29 |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild | 30 |
| Jämställdhet | 31 |
| Barnkonsekvenser | 31 |
| Störningar och risker | 32 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 34 |
| Tidplan | 35 |
| Genomförande | 36 |
| Organisatoriska frågor | 36 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 37 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 37 |
| Ekonomiska frågor | 39 |
| Tekniska frågor | 40 |
| Genomförandetid | 40 |

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

- *Naturvärdesinventering och trädinventering* (WSP, 2020)
- *Miljöinventering – farligt avfall* (Faveo, 2011)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Faveo, 2013)
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2020)
- *Förenklad dagvattenutredning* (Bjerking, 2020)
- *Beräkning stomljud och buller* (Realistic Form Noise, 2020)
- *Bullerutredning* (Magenta Akustik, 2020)
- *PM Risk* (Brandskyddslaget, 2020)
- *Barnkonsekvensanalys* (DinellJohansson, 2020)
- *Parkerings-PM* (exploateringskontoret, 2020)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (DinellJohansson, 2020)
- *Illustrationsmaterial* (Arkitema, 2020)

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

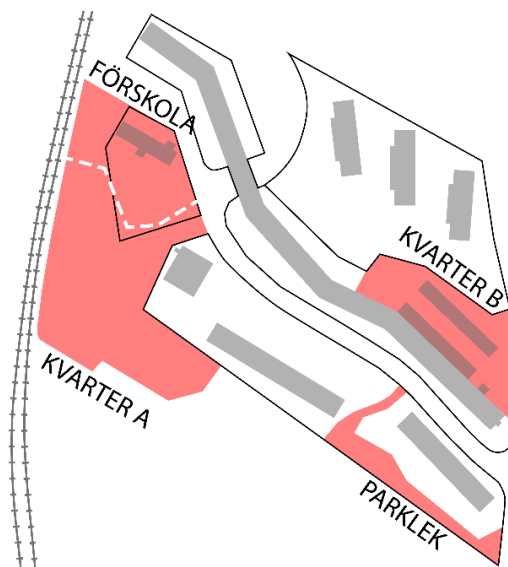
Syfte

Planen syftar till att med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden möjliggöra för byggnation av bostäder, ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken samt byggnation av en större förskola. 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 gärde.

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.

Huvuddrag

Planen möjliggör cirka 130 bostäder i närheten av Kärrtorps centrum. Bostäderna tillskapas delvis på obebyggd mark och delvis genom påbyggnad av en äldre panncentral. Föreslagen ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken innebär att hela parkleken inryms på allmän plats. Planen bekräftar även befintlig förskola inom fastigheten Faludden 1, utökar förskolegårdens yta samt möjliggör uppförande av en förskola med sex avdelningar.



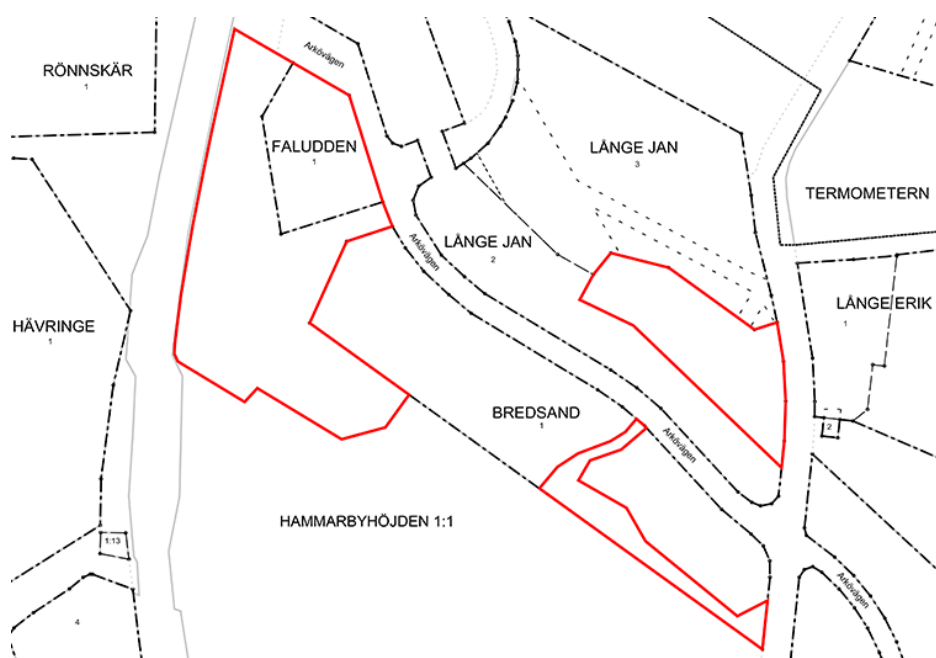
Översiktsbild över planområdets delar (rött), befintliga fastighetsgränser i svarta linjer och befintliga byggnader i grått. Vitt streck visar avgränsning mellan förskola och kvarter A. Bilden används som orienteringsbild i denna planbeskrivning.

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.



Bilden visar fastigheter som ligger inom och strax utanför planområdet.

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.

Vision

Vision 2040 - Ett Stockholm för alla lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.

Detaljplan

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



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

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

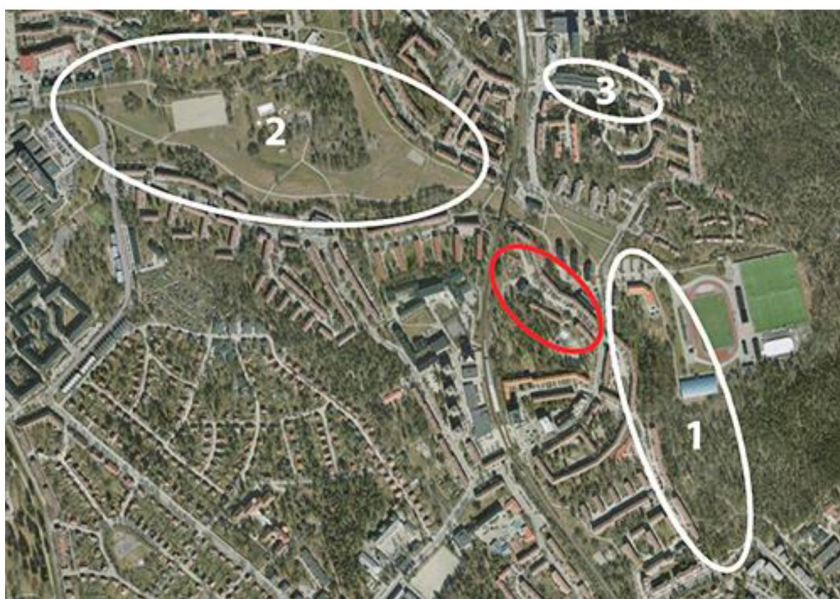
Exploateringsnämnden markanvisade 2017-11-09 område sydväst om Arkövägen för bostadsbebyggelse och förskola till Primula Byggnads AB. Förskola har i start-PM tagits bort då dess funktioner inte fick plats inom anvisat område. Stadsdelsförvaltningen har informerats om detta.

Exploateringsnämnden markanvisade 2018-06-14 område nordväst om korsningen Kärrtorpsvägen-Arkövägen för bostadsbebyggelse till Svenska Hus AB.

Pågående detaljplaneprojekt i Kärrtorp och Björkhagen

I närområdet pågår tre andra detaljplaneprojekt:

1. Dnr 2015-13402 Kärrtorps IP. Bostäder, lokaler, förskolor och idrottsändamål.
2. Dnr 2016-20960 Nytorps gärde. Bostäder, förskolor, idrottshall och lokaler.
3. Dnr 2015-18863 Halmstadsvägen. Bostäder och lokaler.

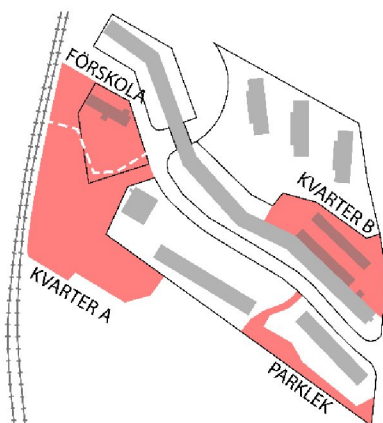


Kartan visar planområdet markerat med röd cirkel samt övriga pågående planer med vita cirklar.

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.



Bilaga: Naturvärdesinventering
och trädinventering (WSP, 2020)

Naturvärden

I naturvärdesinventeringen hittades en tall inom kvarter A som klassas som särskilt skyddsvärt då det 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 till ledningssystem. Större delen av utredningsområdet avvattnas via ledningar till Henriksdals reningsverk, som har Strömmen (SE591920-180800) som slutrecipient efter rening.

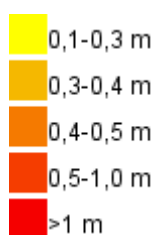
VISS: (VattenInformationsSystem Sverige) är en databas som har utvecklats av vattenmyndigheterna, länsstyrelserna och Havs- och vattenmyndigheten. I VISS finns klassningar och kartor över alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Enligt VISS november 2020 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 anger att risken är liten att det finns någon oljeförorening av betydelse som behöver åtgärdas när marken ska användas för bostäder.

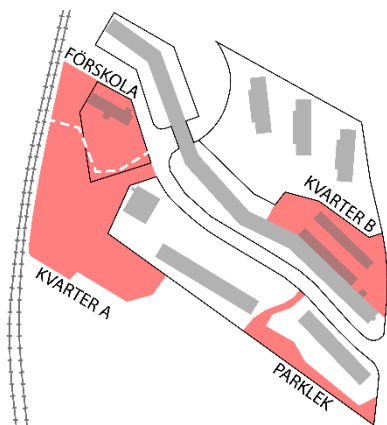
Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en gammal panncentral från 1950-talet (kvarter B), en förskola från samma årtal 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.

Bilagor:

- Miljöinventering – farligt avfall (Faveo, 2011).
- Miljöteknisk markundersökning (Faveo, 2013)



Landskapsbild och stadsbild

Planområdet och dess närområde omfattades ursprungligen av en stadsplan för den nordöstra delen av Kärrtorp upprättad av Sven Markelius (1889-1972), 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 den större bilvägen, som planerades att gå där men som sedan aldrig blev av. Kärrtorp planerades för att betjäna ett större område och fick därför både biograf och medborgarhus.

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

Flerbostadshusområde som stod färdigt 1950 med tre lamellhus och ett lågt punkthus. 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 gröonstråket och grannstadsdelen. Mitt på huskroppen finns en överbyggd portik. Mot nordost finns motbyggda ursprungliga garagelängor under ett glastak som bärs upp av en stålkonstruktion. 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.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

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 cirka 1 kilometer öster om Dalens sjukhus.

Regnbågens Waldorfförskola ligger inom 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 IP, Nytorps gårde och närliggande stadsdelscentrum. Kärrtorpsvägen kopplar till regionalt cykelstråk längs Sockenvägen och Nynäsvägen. Många av gång- och cykelvägarna är vackert

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. 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

Bilagor:

- Beräkning stomljud och buller (Realistic Form Noise, 2020)
- PM Risk (Brandskyddslaget, 2020)

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 det möjligt att ljudnivån på ljuddämpad sida underskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Förskolans gård ligger på ekvivalentljudnivån 45-55 dBA.

Stomljud

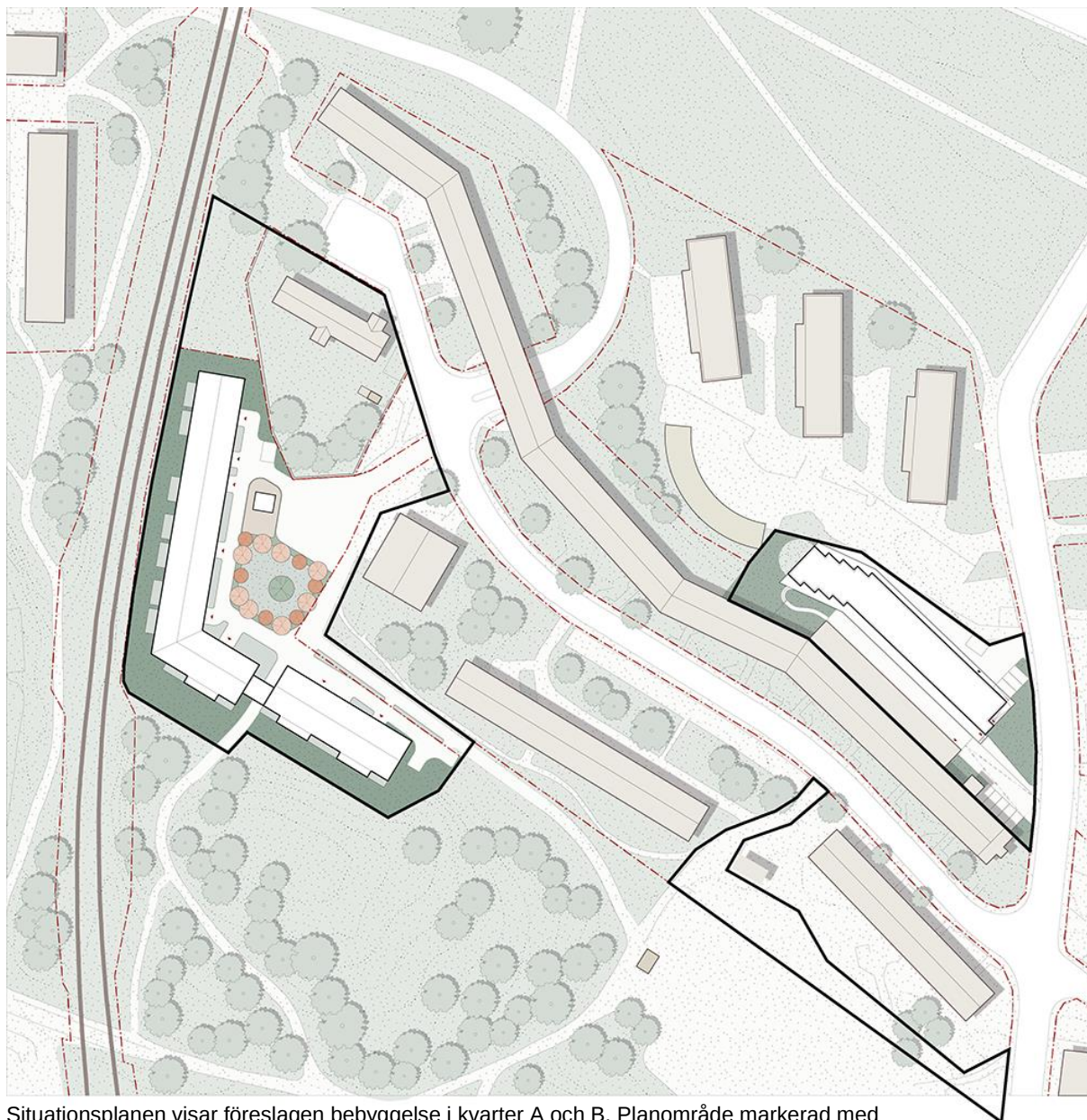
Den buller- och stomljudsutredning som tagits fram för kvarter A visar på att riktvärden för stomljud i byggnad överskrids.

Tunnelbanespår

Den riskutredning som har tagits fram under planarbetet visar på två olycksscenarioer vad gäller risknivån för personer som vistas inom områden nära tunnelbanan: urspårning och tågbrand.

Planförslag

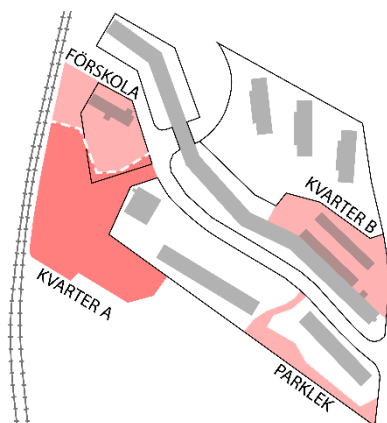
Detaljplanen möjliggör cirka 130 lägenheter norr om Kärrtorps centrum invid tunnelbanespåret och ovanpå en äldre panncentral. Planen föreslås även möjliggöra en ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken för att hela parkleken ska ligga på allmän platsmark. Planen bekräftar även befintlig förskola inom fastigheten Faludden 1, utökar förskolegårdens yta samt möjliggör uppförande av en förskola med 6 avdelningar. Tillkommande bebyggelse är ett sammanlänkat lamellhus om 4-5 våningar samt ett lamellhus om 4 våningar. Byggnation av ny förskola möjliggör för 6 avdelningar i två våningar.



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

Bilagor:

- Illustrationsmaterial (DinellJohansson, 2020)
- Illustrationsmaterial (Arkitema, 2020)



Ny bebyggelse

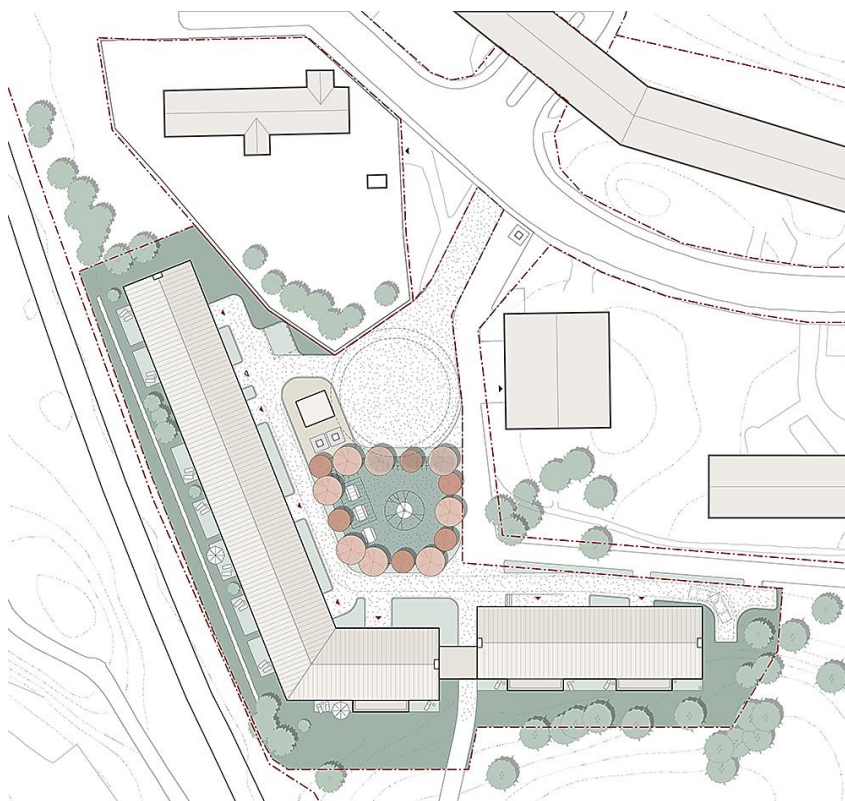
Gestaltningförslagen i sin helhet går att se i bilagda dokument. Nedan är en kort beskrivning och ett urval av bilder som beskriver den nya bostadsbebyggelsen i kvarter A och B.

Kvarter A

Kvarter A föreslås innehålla cirka 80 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. Gestaltningseggen 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. Den nya bebyggelsen inom kvarter A utgör, med samma principer som ovan, ett tillägg inom kvartersenklaven och 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.



Situationsplan som visar kvarter A. Bild: DinellJohansson

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 begränsa intrång i naturmarken. Mot terrängen i söder tillåts burspråk skjuta ut. Mellan den högre volymen och den lägre finns en länkbyggnad med portik under som säkerställer befintliga parkstråk samt ger gården kontakt med naturen.



Bilderna visar förslag till fasadutformning. Den övre visar den västra gårdsfasaden och den nedre visar den södra fasaden mot naturen med portik för gångstråket. Bilder: 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 högre 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 lågmält 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. Mot gården kombineras fönstersättningen med franska balkonger. Burspråken i sydväst markeras mot lamellerna och skapar bra lägen för balkonger.

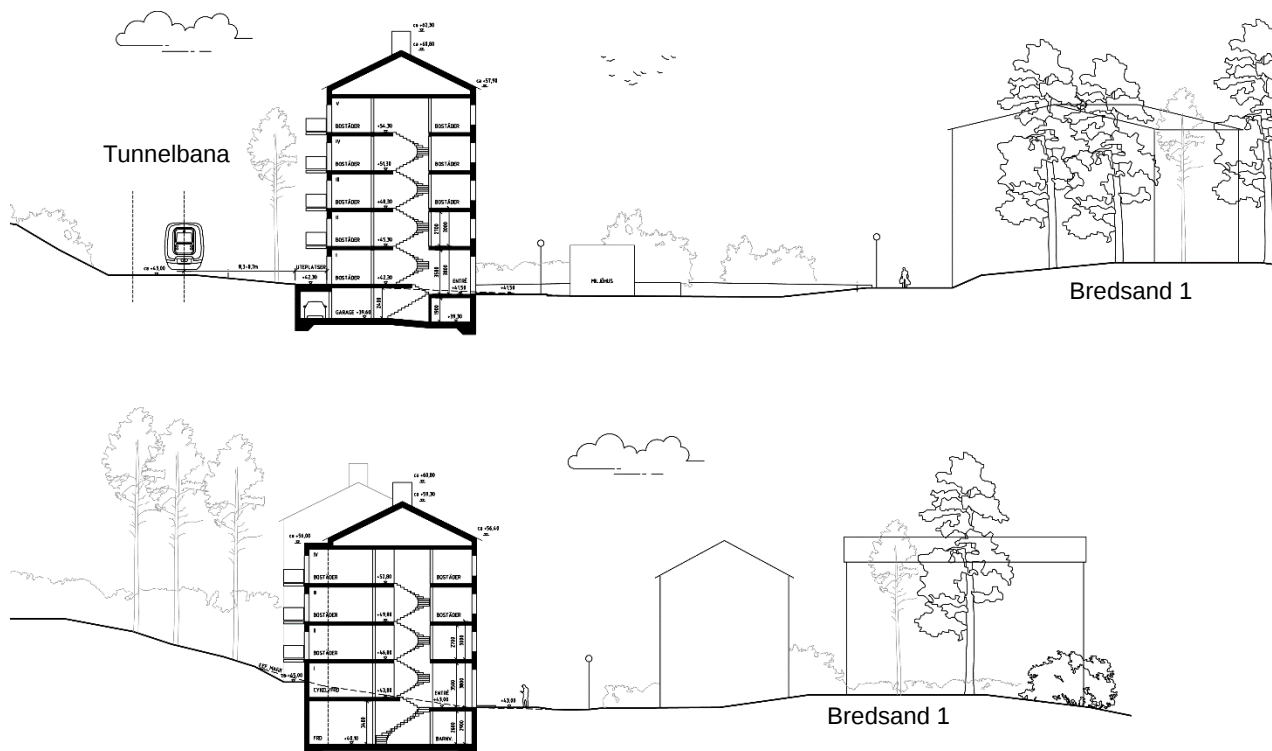


Illustrationen visar föreslagna byggnader i kvarter A. Till vänster i bild syns befintligt punkthus i Bredsand 1. Bild: DinellJohansson

Gård

Likt den befintliga planstrukturen skapar den nya bebyggelsen en ny gårdsformation med stor 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 löper 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.

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

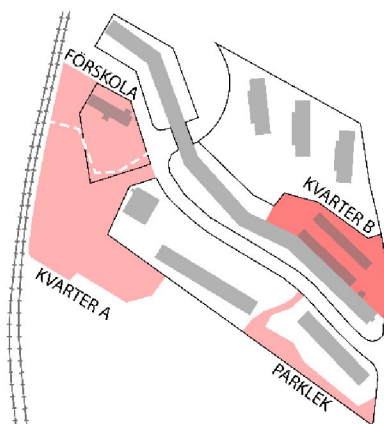


Bilden visar två sektioner genom förslag till bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse. Bilder: DinellJohansson

Dagvattenhantering

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

Dagvatten från takytor som vetter i övriga riktningar avvattas 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.

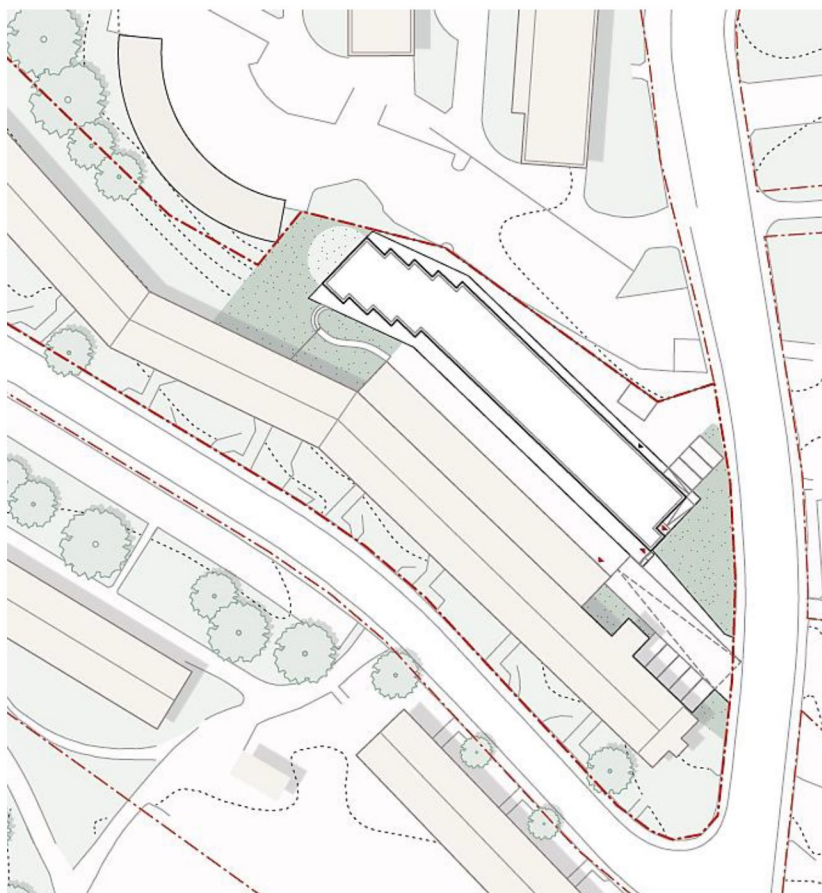


Kvarter B

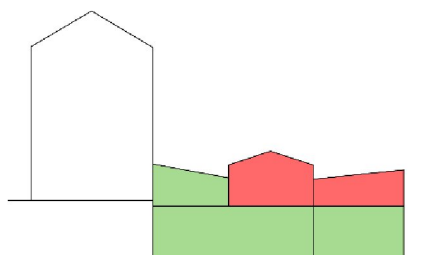
Kvarter B föreslås innehålla cirka 50 lägenheter i ett lamellhus som är påbyggt en äldre panncentral som totalt blir 4 våningar.

Förhållningssätt till befintlig bebyggelse

Äldre bebyggelse från 1950-talet och moderna tillägg finns i den äldre panncentralens närhet. 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. Tillbyggnaden inom kvarter B inordnar sig i Långe Jans befintliga struktur i vinklar och riktningar från bostadshus och panncentral.



Situationsplan som visar kvarter B. Bild: Arkitema och DinellJohansson



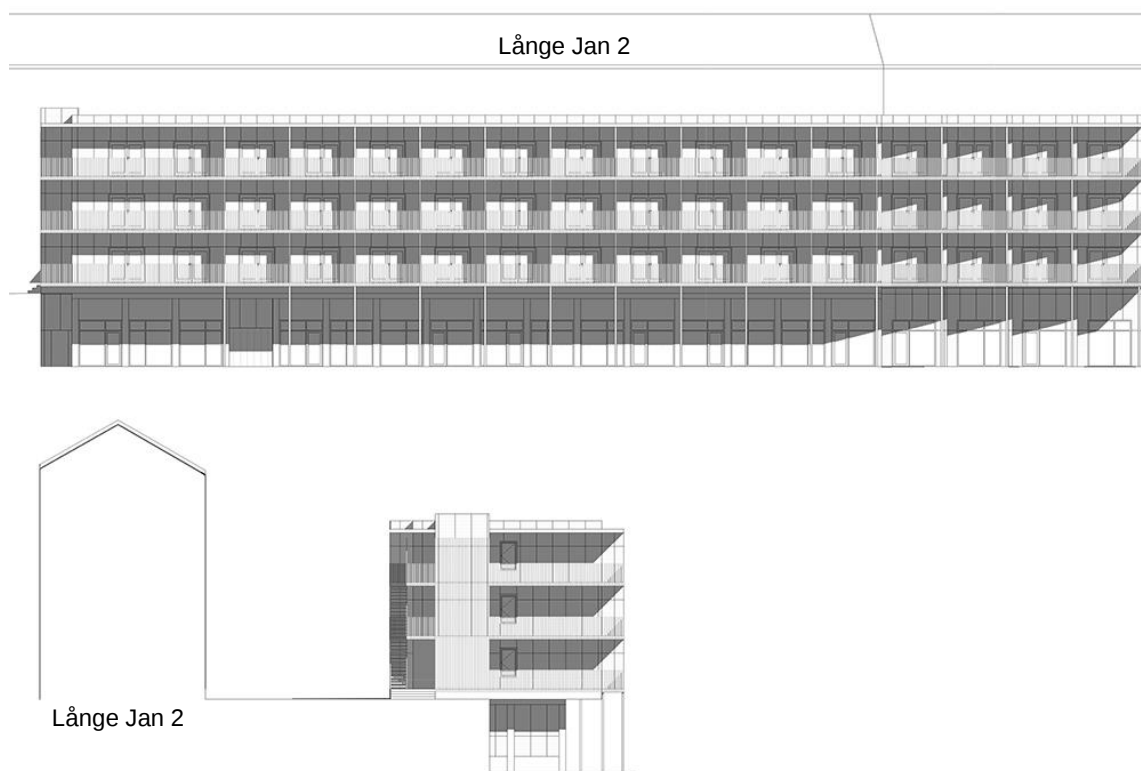
Diagrammet visar befintlig lång lamell (t.v.) och den äldre panncentralen sedda från Kärrtorpsvägen. Delar markerade med grönt blir kvar och röda delar rivs för att ge plats åt en påbyggnad. Den nedre gröna delen benämns som bottenvåning i planbeskrivningen.

Volymen

Panncentralens bottenvåning sparas och byggs om till bostäder med ett garage och komplementytor som placeras innanför. Ovan detta placeras en ny bostadsvolym i lätt konstruktion om tre våningar som i skala underordnar sig den långa bostadslamellen intill, både i höjd såväl som längd. Detta har även medfört att tillbyggnaden har ett platt tak för att hålla nere höjden. Den föreslagna tillbyggnadens byggnadsvolym följer befintlig bostadsbyggnads riktningar och skala. Där den långa befintliga

lamellen knäcker och viker av mot nordväst följer tillbyggnaden efter och upprepar denna rörelse. Det är cirka 10 meter mellan den föreslagna loftgången och den befintliga långa bostadslamellen, samt cirka 13 meter mellan föreslagen fasad och befintligt hus. I det föreslagna huset är det inga fönster som vetter mot loftgången.

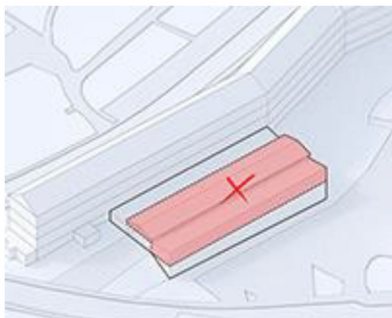
Taket ovan befintlig parkering rivs. Ett mindre gårdsrum, öppet i öster och väster, frigörs för entréfunktioner för de nya bostäderna. Den befintliga raden av enkla garage som är sammanbyggd med Långe Jan kan byggas om och användas som bostadskomplement samt innehålla andra funktioner till förmån för de boende.



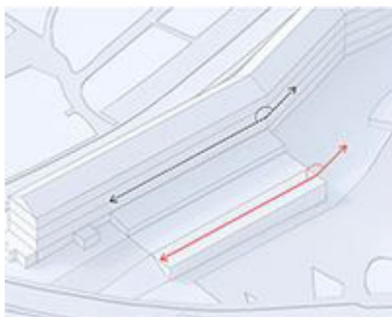
Bilderna visar förslag till fasadutformning. Den övre visar fasad som syns från Kärrtorpsvägen och den nedre visar Långe Jan 2 i relation till byggnadsförslaget från Kärrtorpsvägen. Bilder: Arkitema

Bottenvåning

Bottenvåningen utgörs i första hand av den ombyggda panncentralen med ett undantag längst i väster där tillbyggnaden sträcker sig utanför befintlig byggnad och följaktligen fullföljs ner till mark. Bottenvåningen ska utföras i tegel och puts. Bottenvåningen utgörs av något större lägenheter i souterräng med generösa fasadytor mot nordöst. Lägenheterna får en högre takhöjd som ger goda förutsättningar för dagsljus.



Diagrammet visar vilken del av den befintliga panncentralen som tas bort. Bild: Arkitema



Diagrammet visar hur tillbyggnaden på panncentralen följer samma riktning som befintlig lång bostadsbyggnad. Bild: Arkitema



Bilden visar hur den nya byggnaden ser ut bredvid befintlig lång bostadsbyggnad. Bild: Arkitema

Fasad

Tillbyggnaden föreslås utföras med en lätt konstruktion med fasadmaterial i trä och skivmaterial. Fasad mot nordöst har längsgående balkonger som skapar privata platser för utevistelse för de boende då vistelseytorna runt byggnaden är begränsade. Gavelfasaden mot Kärrtorpsvägen har en fristående volym med hiss samt balkonger som får gå vidare runt hörn i nordöst. Fasaden mot den befintliga långa lamellen och gården utgörs av loftgångar samt raka trappor och spaljeer som ligger utanpå för att begränsa insynen mellan de båda byggnaderna.



Illustrationen visar föreslagen byggnad i kvarter B sedd från Kärrtorpsvägen. Bakom byggnaden syns Långe Jan 2 i brunt både ovanför och till vänster. Bild: Arkitema

Tillgänglighet

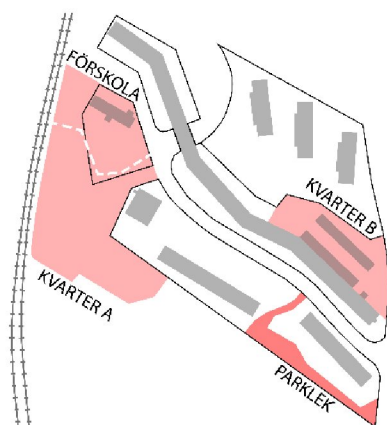
Tillgänglighet hanteras från både den lägre nivån i norr och den upphöjda innergården i söder. Tillgängliga ramper ansluter båda angöringsplatserna till den externa hissen. Lägenheter nås från hissen med loftgång. Tre yttre trappor finns längs loftgången.

Gård

Gårdsrummet mellan den befintliga långa lamellen och tillbyggnaden är idag en asfalterad parkering med garageplatser. Den smala gården föreslås bli en entréplats till de nya bostäderna och får karaktären av en stadsmässig innergård med grönska i kärl och planteringslådor. Den gamla garagelängan får en ny användning med bostadskomplement, källsortering samt möjligheter till andra funktioner som exempelvis ateljé eller verkstad för de boende. På byggnadens nordöstra sida skapas skyddade entré- och förgårdsplatser till lägenheterna i den ombyggda delen av panncentralen. Denna karaktär förstärks av att tillbyggnaden kragar ut på denna sida.

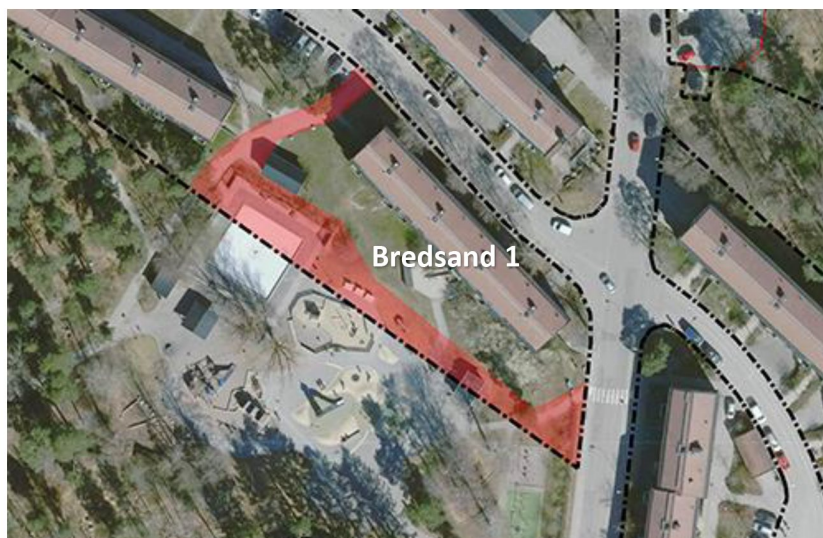
Dagvattenhantering

Kvarter B är beläget på lera/berg med omfattande ledningsstråk och kulvertar under mark. Det innebär att infiltration av dagvatten inte är lämpligt inom kvarteret och att omfattande schakt bör undvikas. Dagvattenhanteringen inom kvarteret föreslås delas upp mellan takvatten och dagvatten från asfaltsytor. Dagvatten inom kvarteret föreslås efter fördröjning och rening att ledas till det kommunala ledningsnätet med anslutningspunkt i fastighetsgräns. Takvatten föreslås avvattnas invändigt till ett makadammagasin som anläggs i befintliga konstruktioner i byggnaden. Dessa utgör idag ett skorstensfundament och en kolficka som kommer att bevaras. Dagvatten från asfaltsytor i norra delen av planområdet föreslås ledas mot underjordiskt makadammagasin under asfaltsytan. En del av dagvattnet på befintlig asfaltsyta, i den sydöstra delen, föreslås avledas mot befintlig grönyta med träd där dagvattnet kan renas och fördröjas.



Parkleken Fyrenparken

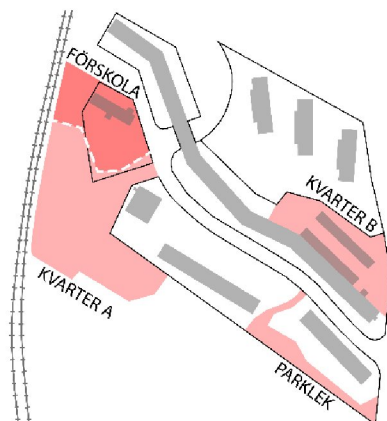
Inom fastigheten Bredsand 1 finns idag ett avtalsservitut upprättat för den del av parkleken Fyrenparken som ligger på kvartersmark. Den del av parkleken som ligger på kvartersmark föreslås övergå till allmän platsmark för att säkra Fyrenparkens skötsel framöver. Utöver att lägga hela Fyrenparken på allmän plats föreslås även den gångkoppling som går mellan Arkövägen och parkleken att planläggas som allmän platsmark. Detta för att säkerställa den allmänna tillgängligheten av parkstråket.



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

Förskola

Inom fastigheten Faludden 1 finns en befintlig förskola med två avdelningar som delvis, inom gällande detaljplan, ligger på prickmark. Prickmark innebär mark som inte får bebyggas. Förskolans gård ligger idag inte helt inom egen fastighet utan delvis på allmän plats.



Föreslagen detaljplan möjliggör en utökad byggrätt samt större yta för förskolegården. Vid ett eventuellt framtida behov av förskoleplatser kan en utökning av förskoleverksamheten innebära rivning av befintlig förskola. Detaljplanen möjliggör en ny förskola med sex avdelningar i två våningar. Den utökade byggrätten medger dock att befintlig förskola kan stå kvar.

Gräns för markanvändningen S i plankartan sammanfaller med befintlig förskolegårds avgränsning i sydost samt utökas mot tunnelbanespåret. Mot Arkövägen ligger gränsen kvar. Inga intrång i befintlig förskolegårds yta görs.

Tabellen nedan visar skillnader i skolgårdsyta mellan befintlig förskola och tomt, befintlig förskola och föreslagen tomt (förslag 1) samt föreslagen förskola och tomt (förslag 2).

| | Befintlig | Förslag 1 | Förslag 2 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Antal avdelningar | 2 st | 2 st | 6 st |
| Skolgårdsyta | 1588 kvm | 2189 kvm | 1874 kvm |



Bilden visar förskoletomtens nya avgränsning i transparent rött. Svart linje visar förskolans nuvarande fastighetsgräns. Vit streckad linje visar på fotavtryck för en möjlig ny förskola med sex avdelningar. Röd linje visar planområdesgräns.



Bilden visar befintlig förskola från Arkövägen i stadens 3D-modell.

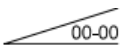


Bilden visar en enkel volym för en förskola i två våningar med sex avdelningar från Arkövägen.

Gestaltungsprinciper

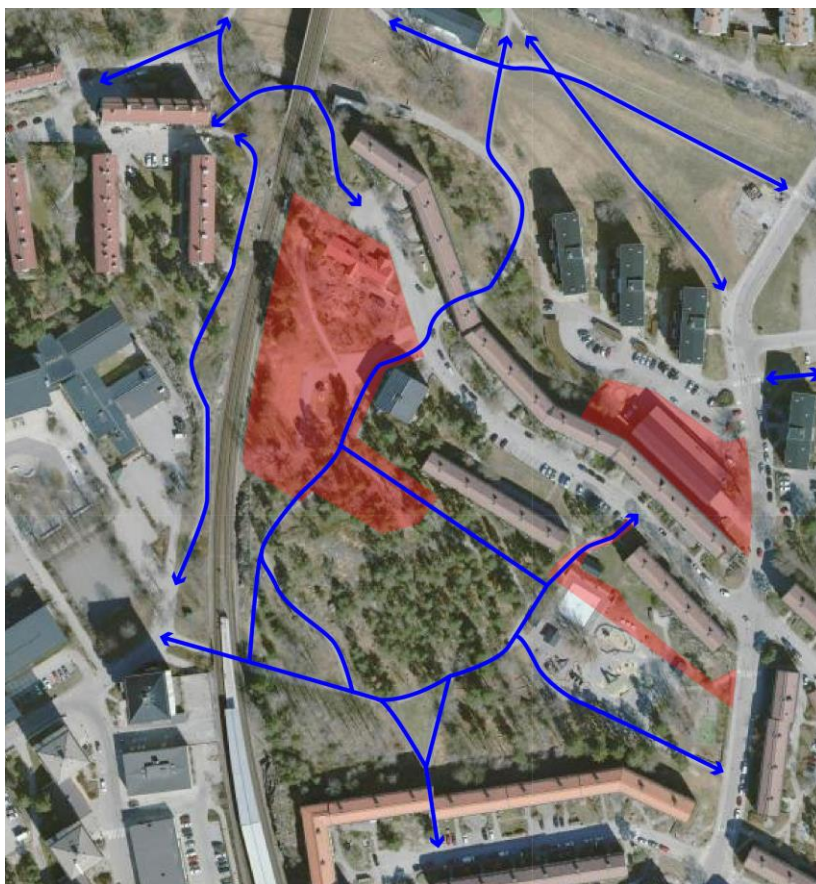
För att skapa en sammanhållen stadsmiljö ställs krav på byggnadsstruktur samt byggnadernas gestaltning gällande bland annat tak, fasadmateriäl och gestaltning av bottenvåning. Den nya bebyggelsens gestaltning ska relatera till Kärrtorps karaktärsdrag. Nedan beskrivs de gestaltungsbestämmelser som är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

| | |
|----|--|
| f1 | <p><i>Fasad ska utföras i puts.</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 trä och skivmaterial. Bottenvåning ska vara i tegel och puts.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att påbyggnaden tydligt ska skilja sig gestaltningsmässigt från den äldre befintliga panncentralen. Bottenvåningen på den befintliga äldre panncentralen ska anknyta till den äldre panncentralens formspråk med tegel och puts.</p> |
| f3 | <p><i>Portik eller öppning mellan byggnader 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 och högst 1,5 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>Byggnadsarea ska delas upp i två separata burspråk.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att tillsammans med ett exploateringsstal för byggnadsarea medge en flexibel placering av två separata burspråk.</p> |
| f7 | <p><i>Lägst fria höjd över mark ska vara minst 4,0 meter.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att befintlig byggnads bottenvåning inte byggs för åt norr.</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 vändplats som även dimensioneras efter sopbil. Infart till garage är placerad i fasad mot gården. För angöring med bil till entré skapas ett körbart stråk längs byggnadens fasad med möjlighet till vändning i planområdets östra del. En parkering för rörelsehindrade finns placerad vid garagets infart. Cykelparkeringar placeras delvis på gård, vid byggnadens norra gavel, samt i cykelrum på entré- och garageplan.

Ett parkerings-PM har tagits fram för kvarter A som beskriver parkeringstal för bil och cykel samt mobilitetsåtgärder.

Bilaga: Parkerings-PM
(exploateringskontoret 2020)

Bilparkering

| | |
|---|---------------------------------|
| Lägesbaserat p-tal | 0,50 antal parkeringar/lägenhet |
| Projektspecifikt p-tal med åtgärds paket <i>medel</i> | 0,43 antal parkeringar/lägenhet |
| Projektspecifikt p-tal med åtgärds paket <i>ambitiöst</i> | 0,38 antal parkeringar/lägenhet |

Cykelparkering

| | |
|--------------------------|-----|
| Antal cyklar/100 kvm BTA | 3,5 |
|--------------------------|-----|

Kvarter B

Med fordonstrafik sker angöring till kvarter B med två infarter från Kärrtorpsvägen. Den norra infarten leder till parkeringsgaraget men även till fyra parkeringsplatser varav en är för rörelsehindrade. Den södra infarten leder upp på en ramp till fem parkeringsplatser samt möjliggör sophämtning samt inlastning till restaurang i Långe Jan 2. Cykelparkering finns i parkeringsgaraget.

Bilparkering

| | |
|------------------------|--|
| Totalt | 31 st (inkluderar 16 platser till BRF Långe Jan 2) |
| Lägesbaserat p-tal | 0,50 antal parkeringar/lägenhet |
| Projektspecifikt p-tal | 0,29 antal parkeringar/lägenhet |

Cykelparkering

| | |
|--------------------------|-----|
| Antal cyklar/100 kvm BTA | 3,5 |
|--------------------------|-----|

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 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 tillbyggnad på en begränsad fastighetsyta samt innehåller befintliga träd som bevaras, föreslås avfallshantering fortsatt hanteras genom befintliga soprum i garagelängan där det finns rullkärl för hushållsavfall och källsorteringsfraktioner. Detta innebär att befintligt sophämtningsställe bibehålls men anpassas vad gäller kärl och hämtfrekvens.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten når nya byggnader via allmänna gator och kvartersgator med stegbil. Uppställningsplats för att genomföra räddningsinsats krävs inom 50 meter från entréer till samtliga trapphus. Uppställningsplatser kan tillskapas i tillräcklig omfattning på kvartersmark.

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.

Bilaga: Naturvärdesinventering
och trädinventering (WSP, 2020)

Naturmiljö

En naturvärdesinventering 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 förekommer. Arter som potentiellt kan sprida sig via området är främst knutna till barrskog, då det äldre trädskiktet i området främst består av tall. Föreslagen byggnation bedöms inte ha betydande inverkan på naturvärden eller habitatnätverk.

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

Dagvatten

Bilagor:

- Dagvattenutredning (Structor, 2020)
- Förenklad dagvattenutredning (Bjerking, 2020)

Kvarter A

En dagvattenutredning för kvarter A har tagits fram som visar att en reningsvolym på 45 m³ 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

En dagvattenutredning för kvarter B har tagits fram som visar att en reningsvolym på 36 m³ behövs för att efterleva Stockholm stads åtgärdsnivå om fördröjning av 20 millimeter nederbörd. De föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering inom kvarter B bedöms tillräckliga för att uppnå Stockholm stads åtgärdsnivå.

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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Planområdet angränsar bebyggelse som har högt kulturhistoriskt värde.

Kvarter A inordnar sig i befintlig struktur och byggnadstypologi som finns i Kärrtorp med stora öppna gårdar och passager som medger rörelse genom kvarteren. Kvarter A tillsammans med Långe Jan 2 och Bredsand 1 bildar tillsammans ett större gårdsrum. Materialvalen och placering av entréer följer 50-talets gestaltning av fasader.

Det kulturhistoriska värdet och stadsbilden i stadsdelen påverkas något då den föreslagna bebyggelsen i kvarter B kommer att skymma del av den långa lamellen från Nytorps gårde.

Kulturmiljövärdena är dock redan försvagade av tillägget strax norr om kvarter B som uppfördes på 2000-talet och föreslagen bebyggelse bedöms inte försvaga kulturvärdena ytterligare. Den föreslagna bebyggelsen följer den långa lamellen i sin placering och riktning då den äldre panncentralen till viss del finns kvar.



Bilden visar den äldre bebyggelsestrukturen i östra Kärrtorp tillsammans med förslagens byggnation som visas i starkare rött.

Planförslaget medger en ökad byggrätt inom Faludden 1 där det idag står en befintlig förskola. Detta innebär att den befintliga grönklassade byggnaden kan komma att rivas för att kunna utöka förskoleverksamheten på platsen. Detta för att tillgodose ett utökat behov av förskoleplatser i stadsdelen i framtiden.

Förslaget bedöms inte påverka kulturmiljö negativt då bebyggelsen har placerats och utformats med anpassning till befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att framtaget planförslag är lämpligt utifrån landskaps- och stadsbild.

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 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 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 friktan 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. Då marken idag inte bedöms ha ett större rekreativvärde idag bedöms byggnation på platsen ge platsen nya kvaliteter.

Parkstråk från Kärrtorps centrum, parkleken Fyrenparken och Nytorps gärde kommer att finnas kvar i ungefär samma utsträckning som idag. Undantaget är det parkstråk som går mellan befintlig förskola och spåren som utgår till förmån för större förskolegård. Parkstråken tryggas genom att vara placerade

Bilaga: Barnkonsekvensanalys
(DinellJohansson, 2020)

på allmän platsmark. Parkstråken hamnar i direkt anslutning till nytt bostadshus vilket främjar närvaro och trygghet.

Befintlig förskolas fastighet kommer att minska i sydöst men kommer att utökas mer åt spåren. Detta bedöms inte påverka befintlig förskolas verksamhet utan innebär en förbättring.

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 kantstensparkering vilket skapar väghinder.

Störningar och risker

Bilagor:

- Beräkning stomljud och buller (Realistic Form Noise, 2020)
- Bullerutredning (Magenta Akustik, 2020)
- PM Risk (Brandskyddslaget, 2020)

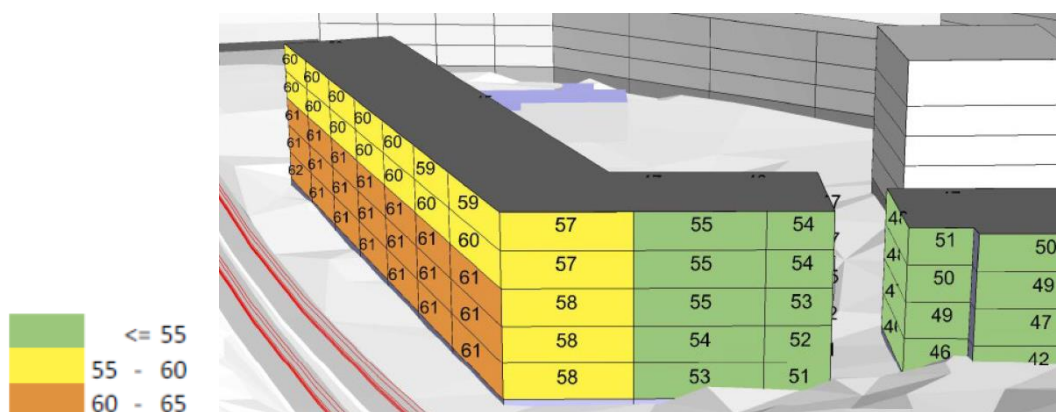
Stomljud

I bullerutredning framtagen för kvarter A har en mätning av stomljud som uppkommer vid spåret gjorts. Mätningen visar att stomljuddämpning är nödvändig i byggnadskropp mot spår för att göra bebyggelsen lämplig. Stomljudsnivåer regleras i plankarta.

Buller

Kvarter A

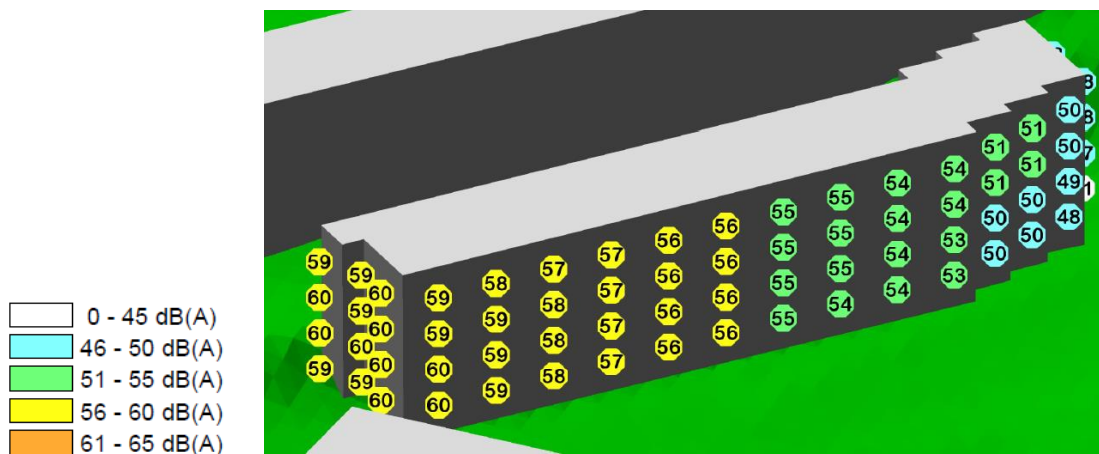
En bullerutredning har tagits fram för kvarter A som visar på att de tre våningsplanen längst ner mot spår får en ekvivalent ljudnivå på 61 dBA och en maximal ljudnivå på 78-80 dBA. Detta innebär att hälften av boningsrummen i lägenheterna ska ha en tyst sida på de tre våningsplanen längst ner.



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

Kvarter B

En bullerutredning har tagits fram för kvarter B som visar på att den byggnadsdel som ligger närmast Kärrtorpsvägen har en ekvivalent bullernivå om som högst 60 dBA.



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

Urspårningsrisk

En riskutredning 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 avståndet mellan närmaste spår och planerad bebyggelse är som minst cirka 10 meter. Maxhastigheten på den gröna linjen är 70 km/h. Eftersom Kärrtorps station ligger nära kvarteret och samtliga tåg i trafik stannar vid stationen är hastigheten förbi det aktuella området sannolikt lägre än 70 km/h. Tunnelbanespåren ligger cirka 1,5 meter över marknivå inom kvarteret, vilket är en begränsad höjdskillnad som inte bedöms påverka ett urspårat tågs urspårningsavstånd i någon större utsträckning.

Utmed kvarter A gäller följande förutsättningar som ytterligare minskar sannolikheten för urspårning:

- banan går separerad från övrig fordonstrafik
- banan består av dubbelspår
- banan är försedd med ett automatiskt tågskyddssystem
- planområdet ligger i innerkurva (innebär något lägre risk för påverkan då ett urspårat tåg får lite lägre hastighet i innerkurva jämfört med ytterkurva)
- inga växlar finns på sträckan

Tunnelbanan utgör främst en risk genom att ett tåg kan spåra ur eller börja brinna. Ingen urspårning där tåg har hamnat utanför

spårområdet har enligt uppgift från Region Stockholm, Trafikförvaltningen skett under tunnelbanans hela drifttid.

Utredningen avseende urspårning visar att scenariot har en mycket liten påverkan på personsäkerheten inom kvarter A. Sannolikheten för urspårning är låg liksom sannolikheten för att en urspårad vagn hamnar utanför spårområdet (<10 %). Om ett urspårat tåg ändå når byggnaden närmast blir skadorna sannolikt begränsade och endast lokala.

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.

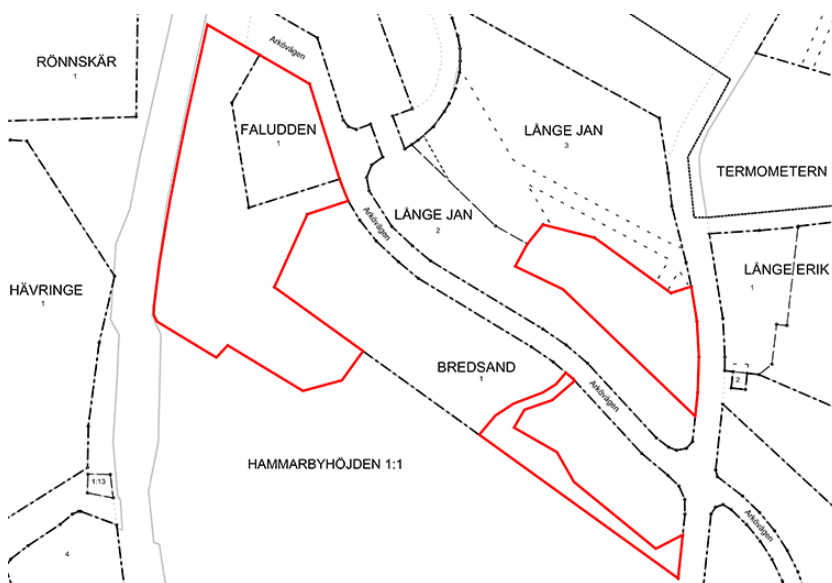
Den övergripande bedömningen är att närheten till tunnelbanans gröna linje innebär ett mycket begränsat bidrag till risknivån inom kvarter A. Bidraget bedöms inte vara så stort att säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Solstudierna är gjorda för den 20 mars och den 20 juni samt är uppdelad på fyra klockslag (kl. 8, 12, 16, 18). Se solstudierna i mer detalj i respektive byggaktörs gestaltungs-material.

Bilagor:

- Illustrationsmaterial (DinellJohansson, 2020)
- Illustrationsmaterial (Arkitema, 2020)



Bilden visar fastigheter som ligger inom och strax utanför planområdet.

Kvarter A

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

| | 08.00 | 12.00 | 16.00 | 18.00 |
|----------------|---|------------------|--|--|
| 20 mars | Skuggning av södra delen av närmaste byggnaden inom Rönnskär 1. | Ingen skuggning. | Skuggning av förskolegård och del av förskola i Faludden 1. Skuggning av del av Långe Jan 2 och punkthus i Bredsand 1. | Solen står för lågt för att avgöra skuggning. |
| 20 juni | Ingen skuggning. | Ingen skuggning. | Skuggning av del av förskolegård. | Skuggning av punkthus och lamell i Bredsand 1. |

Kvarter B

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

| | 08.00 | 12.00 | 16.00 | 18.00 |
|----------------|------------------|------------------|---|---|
| 20 mars | Ingen skuggning. | Ingen skuggning. | Skuggning av södra delen av byggnad mot Kärrtorpsvägen inom Långe Jan 3. Skuggning av byggnad i Långe Erik 1. | Solen står för lågt för att avgöra skuggning. |
| 20 juni | Ingen skuggning. | Ingen skuggning. | Ingen skuggning. | Ingen skuggning. |

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

| | |
|------------|--------------------------------|
| Samråd | 9 februari 2021 – 22 mars 2021 |
| Granskning | Kvartal 3 2021 |
| Antagande | Kvartal 2 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 och genom SISAB även för förskolor.

Avtal

Kvarter A

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas. Ett tomträttsavtal ska även 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 vunnit 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,

samt hela fastigheten

- 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 och förskola 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.

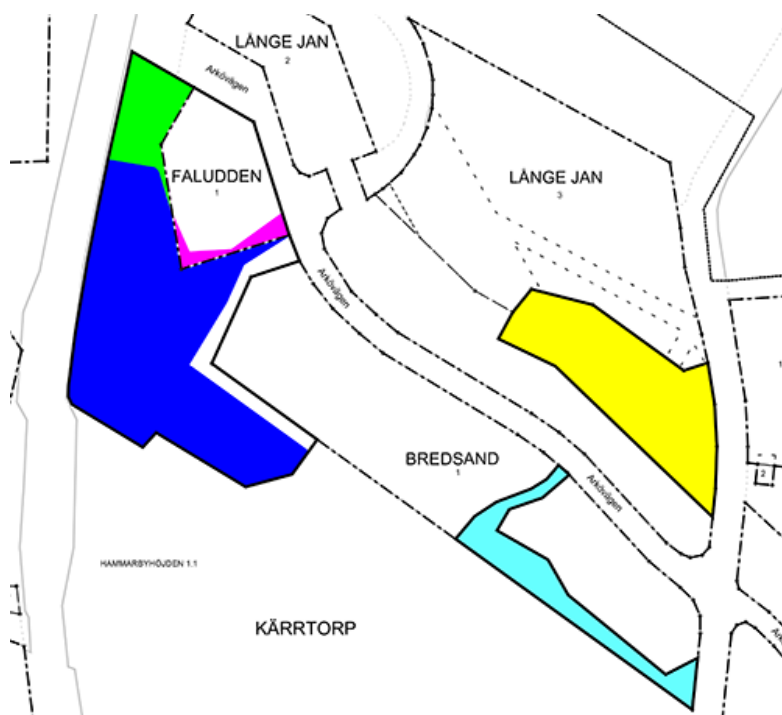
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder och förskola) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

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, förskola och <i>park</i> |
| Bredsand 1 | Bostäder | <i>Park</i> |
| Långe Jan 2 | Bostäder | Bostäder |
| Faludden 1 | Allmänt ändamål för barnomsorg | Bostäder och förskola |

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:

- Grönt område ska genom fastighetsreglering överföras från Hammarbyhöjden 1:1 till Faludden 1.
- 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 Bredsand 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 Bredsand 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 har avsatt (x1 och x2). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter provas 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 m.m.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnaden.

Grönkompensation

Där bostäder och garage placeras kommer naturmarken försvinna och tillgången på naturmark för allmänheten således minska. En utredning gällande lämplig kompensation kommer tas fram under planarbets fortsättning.

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.