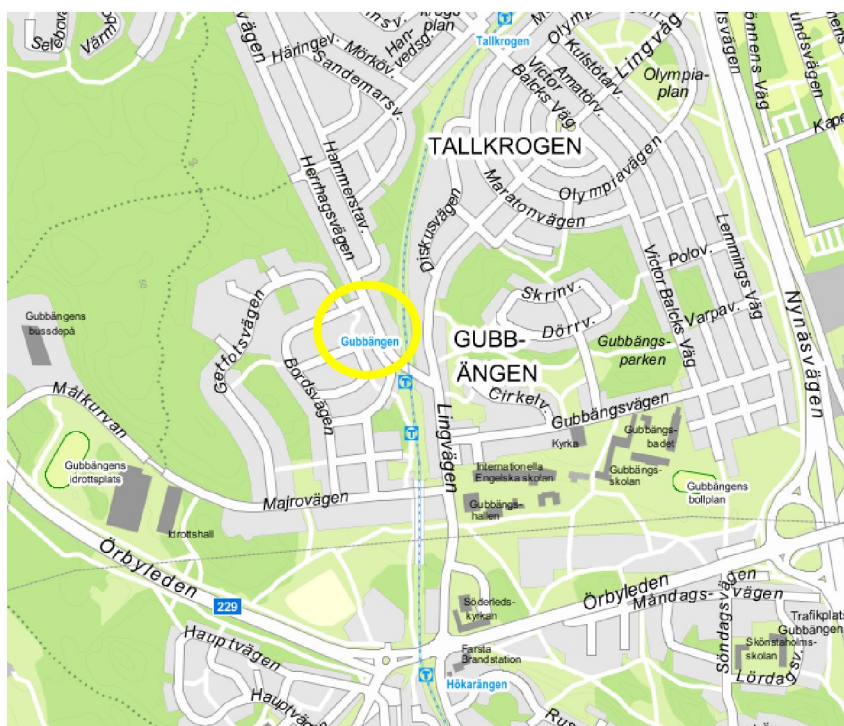


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1, vid Bordsvägen-Herrhagsvägen, i stadsdelen Gubbängen, S-Dp 2020-04764

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Ett område vid Bordsvägen-Herrhagsvägen i Gubbängen föreslås utvecklas med cirka 90 nya bostäder varav en andel service-bostäder. En befintlig park mellan de nya bostadshusen föreslås bevaras och utvecklas med en ny lekplats och vistelseytor. Vid gathörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen föreslås en lokal i bottenvåningen. Platsens strategiska läge nära tunnelbanan och inom tunnelbanans influensområde ger goda förutsättningar för ett hållbart byggande.

Planen ska bidra med mervärden i stadsbilden såsom ett arkitektoniskt tillskott. Bebyggelsen utformas i samspel med Gubbängens funktionalistiska och terränganpassade bebyggelse och förhåller sig till mötet med Tallkrogens småstugebebyggelse samt de nyare studentbostäderna längs Herrhagsvägen. I bottenvåningen mot gathörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen och i anslutning till parken föreslås en verksamhetslokal som kan komplettera områdets service och bli en lokal mötesplats. Parken får en rumslig inramning och rustas upp med nya lek- och vistelsevärden. Det gångstråk som kopplar samman Bordsvägen och Skåpvägen rustas upp och gatorna får bredare trottoarer. Kistvägen föreslås få en ny och genare anslutning till Herrhagsvägen, för att ge plats för bostäderna. En befintlig elnätsstation föreslås ersättas med två nya, vid Kistvägen respektive Getfotsvägen och en befintlig återvinningsstation föreslås få ett nytt läge utmed Kistvägen.

I planstrukturen tas hänsyn till naturslänten i parkens inre genom att bebyggelsen i huvudsak placeras utmed gatorna. Samtidigt innebär planförslaget att ett antal träd med ekologiska och estetiska värden tas bort. Nya träd planteras i parken, på bostadsgårdarna och i trädallén utmed Herrhagsvägen, som förlängs till Kistvägens nya anslutningspunkt.

Planområdet utgör en del av fastigheten Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad och en mindre del av fastigheten Spånskavaren 1 som är upplåten med tomträtt till Familjebostäder. Wallenstam AB fick markanvisning den 2016-04-28 och Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 2020-05-28.



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

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	16 juni – 23 augusti 2022
Samrådsmöte	21 juni 2022
Ställningstagande efter samråd	oktober 2022
Granskning	april 2023
Antagande	september 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	9
Park och rekreation	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Landskapsbild/stadsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	15
Service	15
Gator och trafik	16
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse	19
Park	27
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning	31
Konsekvenser	32
Undersökning om betydande miljöpåverkan	32
Naturmiljö	32
Miljökvalitetsnormer för vatten	34
Stadsbild	35
Kultuhistoriskt värdefull miljö	36
Störningar och risker	36
Ljussförhållanden och lokalklimat	37
Sociala konsekvenser	38
Tidplan	40
Genomförande	40
Organisatoriska frågor	40
Verkan på befintliga detaljplaner	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska frågor	43
Tekniska frågor	44
Genomförandetid	44

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Arkitekturprogram (Varg arkitekter, 2022)
- Naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2022)
- Naturvärdeskonsekvenser (Sweco, 2022)
- Dagvattenutredning allmän platsmark (Norconsult, 2021)
- Dagvattenutredning kvartersmark (Structor, 2022)
- Geoteknik (Geomind, 2022)
- Miljöteknisk markundersökning (Liljemark Consulting, 2021)
- Trafikbullerutredning (Brekke & Strand Akustik, 2022)

Medverkande

Planen är framtagen av Christian Bleckman och José Sterling på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Mattias Sjöberg, Nanna Mencin, Sara Widlund, Martin Viitanen och Olga Ekblom på exploateringskontoret. Planstrukturen är framtagen i samverkan med Varg arkitekter.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en verksamhetslokal samt att bevara kvalitativ parkmark. Vidare är syftet att de nya byggnaderna ska anpassas till omgivningarna, bidra med stadskvaliteter och ge en god boendemiljö. Syftet är även att möjliggöra en effektiv markanvändning, bland annat genom omförläggning av gata samt att möjliggöra två nya elnätstationer.

Plandata

Planområdet omfattar cirka 8500 kvm, varav cirka 3700 kvm föreslås omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder och centrumändamål. Planområdet avgränsas av Herrhagsvägen i öster, Bordsvägen i nordväst och kvarteren Rikthyveln samt Skrubbyveln i sydväst. Avgränsningen har också anpassats till befintliga plangränser och för att omfatta Kistvägens nya dragning samt nya elnätstationer norr respektive söder om föreslagen bostadsbebyggelse.

Planområdet utgör till största delen en del av fastigheten Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad och därutöver cirka 10 kvm av fastigheten Spånskavaren 1 som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Familjebostäder.



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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

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

Detaljplan

Gällande stadsplaner 3007 från 1944, 3477 från 1944 och 3291 från 1946 anger park och gata inom föreslaget planområde. Planområdet omfattar också en mindre del kvartersmark för bostadsändamål i gällande stadsplan 3007 från 1944.

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om att påbörja planarbetet den 2020-05-28.

Markanvisning

Wallenstam AB fick markanvisning den 2016-04-28.

Stockholmsförhandlingen

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

Riksintressen

Detaljplanen påverkar inget riksintresse.

Pågående detaljplan i närheten

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 2021-12-09 beslut om att påbörja planarbete för bostäder inom ett område vid Kistvägen, strax söder om aktuellt planområde. Ärendet har diarienummer 2021-12939.

Förutsättningar

Platsen ligger i den norra delen av Gubbängen, på gränsen till Tallkrogen, vid Bordsvägen, Herrhagsvägen och Kistvägen. Här möts Gubbängens terränganpassade lamellhus i huvudsakligen tre våningar och Tallkrogens småstugor i en våning. På andra sidan Herrhagsvägen har studentbostäder nyligen uppförts med fyra våningar mot gatan.

Området består av en park med naturkaraktär och en del av Kistvägen, vid anslutningen till Herrhagsvägen. Utmed gatorna är området relativt plant medan de inre delarna består av en trädbevuxen naturslänt som är brant vid Kistvägen i söder.

Platsen korsas av gångstråk som löper längs Herrhagsvägen samt via trappor upp till en platå med bebyggelse längs Skåpvägen och

Karmstolsvägen. I den norra delen av området finns en lekplats med sandlåda, rutschkana, gungor och sittplatser med bord.

I söder innefattar området en del av Kistvägen som löper parallellt med och ansluter till Herrhagsvägen. Kistvägen och Herrhagsvägen är även sammankopplade med trappor i den södra delen.

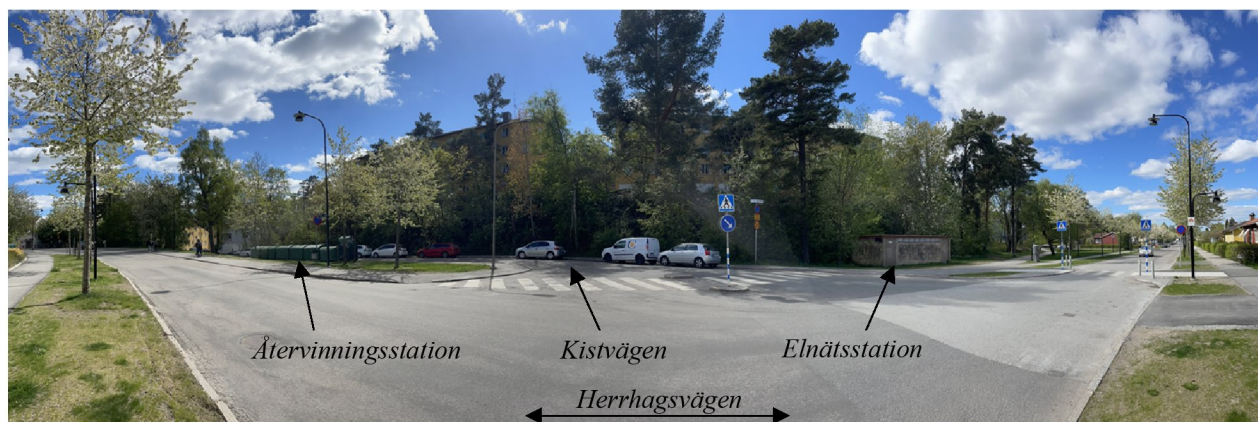
Inom området finns en elnätsstation, en återvinningsstation och ett dagvattenmagasin.



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



Gatuvy vid Kistvägens anslutning till Herrhagsvägen. Centralt i bilden syns befintlig återvinningsstation längs Kistvägen. Till höger finns den brant som avskiljer planområdet från bebyggelsen längs Karmstolsvägen. Herrhagsvägen fortsätter över tunnelbanespåren i bildens vänstra fond. (Foto: SBK)



Panoramavvy av planområdet från Herrhagsvägen vid Kistvägens nuvarande anslutningspunkt. (Foto: SBK)



Parkväg genom naturslänten i områdets inre, som ansluter via trappor upp till Karmstolsvägen och Skåpvägen. (Foto: SBK)

Natur

Naturvärden

Planområdet innehåller en parkartad skogsmiljö med hållmarksinslag och branter. I skogsområdet finns äldre tallar samt enstaka granar och björkar. Flera av tallarna är mellan 120 och 150 år gamla. Enstaka tallar bedöms vara över 150 år. I skogsområdet finns också tätare växtlighet i form av häggsly samt icke inhemska buskar som liguster och snöbär. Enligt naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen, 2022) bedöms skogsområdet ha naturvärdesklass 3, ”påtagligt naturvärde”.

Området ingår i habitatnät för barrskogsfåglar med relativt hög tillgänglighet.

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



I naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen, 2022) avgränsas ett område i skogen och naturslänten som bedöms ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Området utmed gatorna bedöms ha lågt naturvärde.

Inga rödlistade arter finns registrerade inom planområdet i artportalen. Inom planområdet har däremot nötskrika, koltrast och steglits noterats. De rödlistade arter som noterats i områdets närhet har behov av större skogsområden som till exempel Majroskogen. Planområdet skulle kunna ingå i dessa arters revir men det utgör sannolikt endast en mycket liten del av detta.

Park och rekreation

Parken innehåller en lekplats och bostadsnära grönska. Den utgör en lokal sociotop och används för social samvaro, lek, naturlek, promenader och gena gångförbindelser.

Lekplats och lekvärden

I den norra delen av planområdet fanns tidigare en plan lekplats med sandlåda, rutschkana, gungor och sittplatser med bord. Av det återstår vid tiden för samrådet endast gungor då platsen används som etableringsyta. Lekplatsen bedöms ha ett värde baserat på sitt läge centralt i Gubbängen och vid viktiga rörelsestråk. I den sydvästra delen finns en naturslänt med klippblock som erbjuder mer utmanande lek.



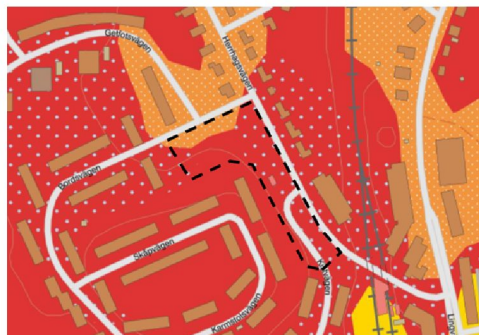
Nuvarande gungställning ligger inbäddad i grönska. Tidigare fanns en större lekplats som nu delvis är ianspråktagen som etableringsplats för ett VA-ledningsarbete. (Foto: SBK)

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt jordartskartan består jorden i området av ett tunt lager friktionsjord på berg. Sand kan förekomma i större utsträckning i den norra delen.

Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram inför samrådet (GeoMind, 2022). Föreslagen bebyggelse kräver ett intrång i befintlig bergsslänt med tillhörande stödmur. Bergschakt kommer att vara nödvändigt och anses riskfritt utifrån bergstabilitetssynpunkt. I den fortsatta projekteringen och inför granskningsskedet ska de geotekniska förhållandena utredas vidare för att klarlägga bergschaktets omfattning samt nivåer för grundvatten.



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

Markradon

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

I stadens skyfallsmodell (2018) finns ingen lågpunkt inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Avrinning sker naturligt norrut mot korsningen Bordsvägen-Herrhagsvägen och vidare till en lågpunkt för ett större avrinningsområde längre norrut.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783) norrut respektive Drevviken (SE656793-163709) söderut. Vid normal avrinning sker dock ingen ytlig avrinning direkt till ytvattnet utan dagvatten inom området infiltrerar i marken samt avrinner till ledningssystem. Planområdets tekniska avrinningsområde är Strömmen (SE591920-180800) genom Henriksdals Avloppsreningsverk.

Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas. Enligt VISS i april 2022 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är måttlig ekologisk status till 2027 och god kemisk status till 2027.

Dagvatten

Inom området finns ett dagvattenmagasin med ett cirka 3,5 hektar stort avrinningsområde varav cirka 3,1 hektar avrinner tekniskt.

Landskapsbild/stadsbild

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



Exempel på bebyggelse i omgivningen. (Illustration: Varg arkitekter)

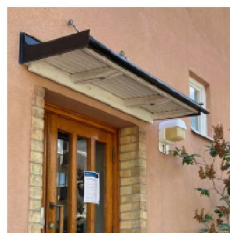
Bebyggelsen ligger ordnat utmed det organiska gatunätet, längsgående eller tvärställt i förhållande till gatorna. De karaktäristiska lamellhusen är i 3 våningar med sadeltak och cirka 10 m breda. Bebyggelsen är placerad gruppvis där husen i varje grupp följer en viss typologi och har samma orientering i sin planform i förhållande till gatorna. Utöver de raka lamellhusen förekommer även saxade och diagonalt ställda lamellhus samt punkthus i stadsdelen.

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

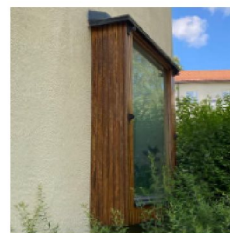
Detaljplanen gränsar också till Tallkrogens småstugebebyggelse, som närmast planområdet utgörs av enplanshus med trädgårdar.



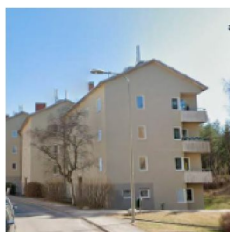
Utskjutande lokal i
bottenvåning



Tak ovanför entré



Trädetaljering



Förskjutna lamellhus och
balkonger



Slanka gavlar med sadeltak
och burspråk



Småstugebebyggelse längs
Herrhagsvägen



Planteringsar på förgårdsmark
mellan bostadsentréer



Putsade lamellhus i tre
våningar



Burspråk på gavel och fasad
i färg

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

Byggnadsordningens vägledning för grannskapsenheter

- Utveckla grannskapsenheterna med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, dalgångarna, den karakteristiska parkutformningen, de gemensamma bostadsgårdarna samt gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma grupper av nya hus utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till grannskapsenheterna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet samt den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation.

Undvik parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar.

- Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer vid ombyggnader och renoveringar. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

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



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

Service

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

Gator och trafik

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

Körbanorna är smala men dubbelriktade och högsta tillåtna hastighet är 30 km/h på Bordsvägen och Kistvägen respektive 50 km/h på Herrhagsvägen. Gatuparkering finns utmed Kistvägen och Bordsvägen. Många av Gubbängens bostadshus saknar egen parkering på kvartersmark och gatuparkeringen är inte avgiftsbelagd.

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

Kollektivtrafik

Gubbängens norra tunnelbaneuppgång ligger mot Herrhagsvägen strax söder om planområdet. Närtrafikbuss 903 trafikerar Kistvägen, Herrhagsvägen och Bordsvägen sju gånger per vardag.

Tillgänglighet

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

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig utredning av föroreningshalter har tagits fram (Liljemark Consulting, 2021). Sammantaget bedöms föroreningssituationen i området inte medföra ett hinder för detaljplanens genomförande. Det kan finnas behov av kompletterande undersökningar i samband med projektering eller genom miljökontroll vid schakt. Sådana provtagningar bedöms inte påverka detaljplanens föreslagna markanvändning.

Resultaten av analyserade jordprover visar på låg förekomst av föroreningar. De markföroreningar som har påträffats bedöms kunna härledas till områdets tidigare användning som mellanlager samt till tjärasfalt. Uppmätta halter av PAH-M och PAH-H kan medföra hälsorisker vid exponering.

Det råder upplysningsplikt vid upptäckt av förorening och alla åtgärder avseende markföroreningar ska anmälas till och godkännas av miljöförvaltningen.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller från omgivande gator som år 2040 beräknas uppgå till maximalt cirka 61 dBA vid planerade bostäder (Brekke & Strand 2022).

Tunnelbanespåren ligger som minst cirka 70 meter från planerad bebyggelse. Eftersom både spåret och husen står på berg bedöms risken för kännbara vibrationer vara liten (Brekke & Strand 2022).

Prel. programinnehåll:

BTA (total): 9304 m²

BTA (ljus): 6943 m²

Antal lägenheter: 89 st

Lägenhetsfördelning:

1 ROK: 17 %, 2 ROK: 40 %, 3 ROK: 40%, 4 ROK: 2%

Storlek lokal: 81 m² + ca

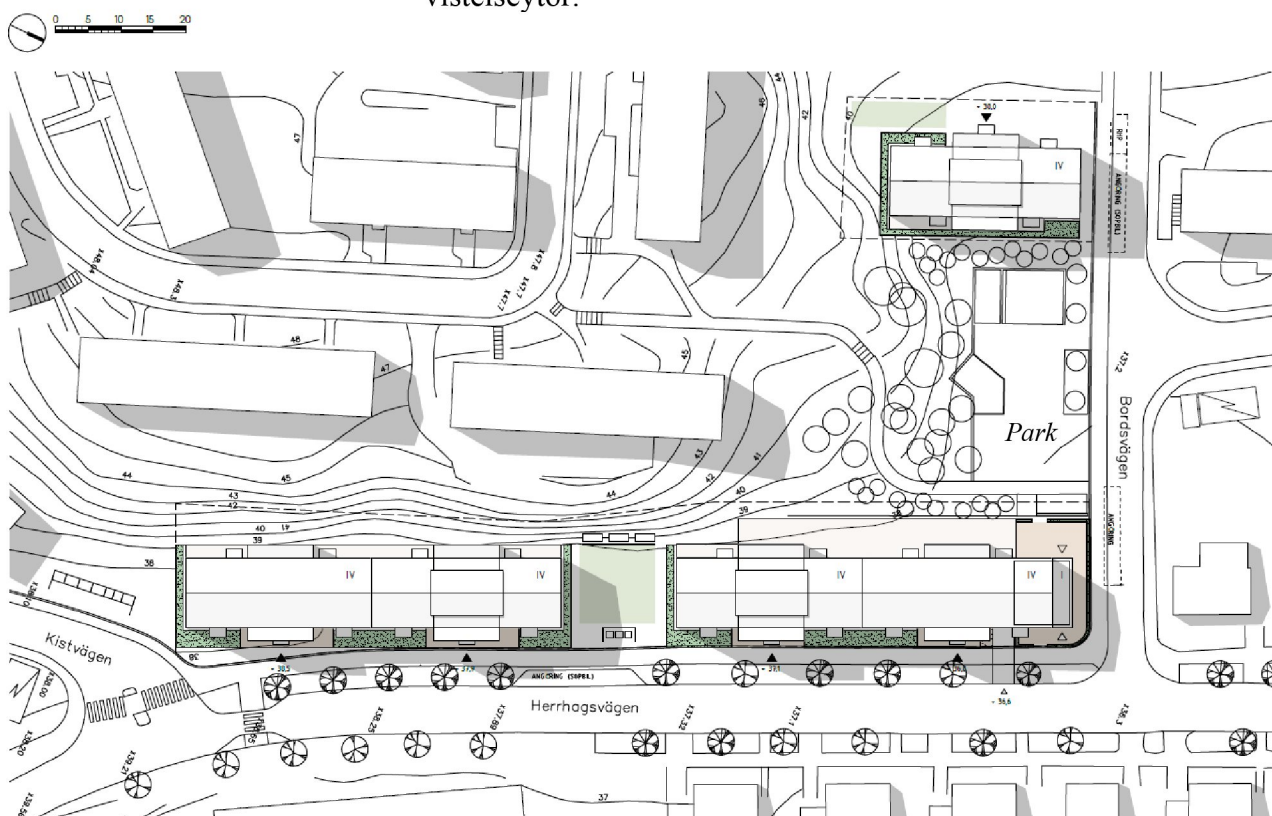
125 m² uteservering

(Varg arkitekter 2022)

Planförslag

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

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



Situationsplan. (Illustration: Varg arkitekter)



Elevation mot Herrhagsvägen. (Illustration: Varg arkitekter)

Ny bebyggelse

Arkitektonisk idé

De nya bostadshusen anpassas till omgivningen i skala, fasadmateriell, färgsättning och vissa arkitektoniska element. Projektet medför samtidigt en ny slags typologi med ett eget uttryck i Gubbängen i enlighet med byggnadsordningens vägledningar för grannskapsenhet.

Förslaget består av tre huvudvolymerna som inrymmer totalt fem trapphus och en lokal. Ett av de fem trapphusen placeras som en separat gavelställd byggnad längs Bordsvägen, övriga placeras i två par längs Herrhagsvägen. Bebyggelsen håller en sammanhållen fyrvåningsskala med undantag för en utskjutande lågdel i norr som möter småstugebebyggelsens skala.

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



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

Den nya bebyggelsen bildar rumsligheter av olika storlek och karaktär. Dessa platser kan bidra till stadslivet och med boendekvalitéer i området. Huskropparna längs Herrhagsvägen ramar in och definierar gaturummet. Utskjutande fasader med planteringar på förgårdsmark kan skapa buffertzoner mellan privata och offentliga rum och kan samtidigt bidra till områdets gröna karaktär. I anslutning till bostadsentréerna föreslås både sittplatser och cykelparkering vilket kan ge förutsättningar för en levande gata där grannar möts. Bostadsgårdarna placeras i nära anslutning till bebyggelsen och kan utformas som intima platser med trädgårdskaraktär i anslutning till den närliggande naturmarken.

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

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

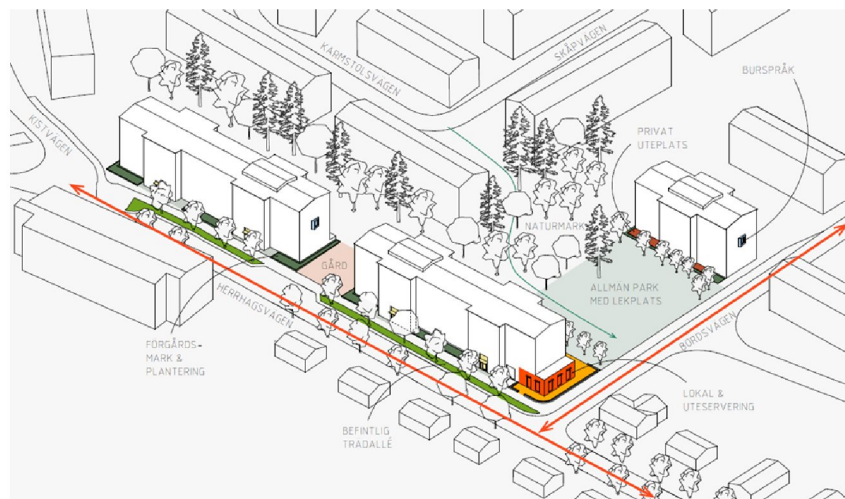
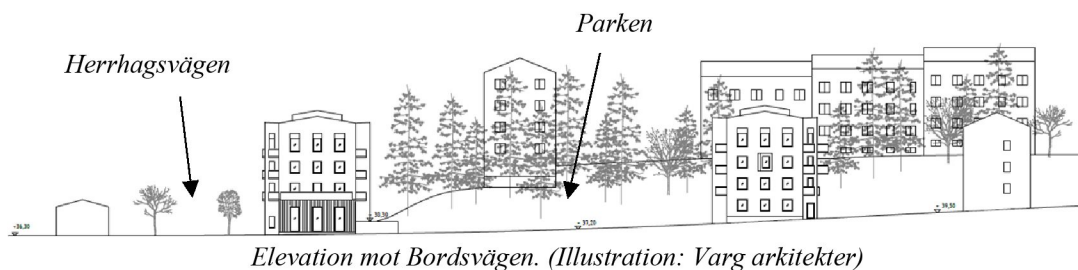


Diagram som redovisar huvuddragen i planförslaget. Den nya bebyggelsen ramar in Herrhagsvägens gaturum och den allmänna parken. Stadsdelens gröna karaktär bevaras med släpp mellan husen, förgårdsmark och en förlängning av den befintliga trädallén längs Herrhagsvägen. Vid gaveln mot gathörnet Bordsvägen-Herrhagsvägen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



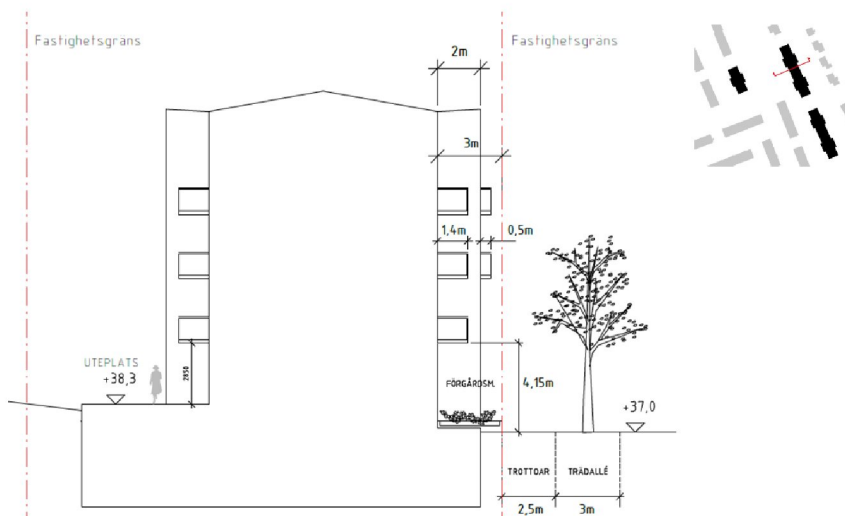
Bebyggelse

Användning

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

Volym

Med nockhöjd regleras bebyggelsens sammanhållna höjdskala till motsvarande fyra våningar respektive en våning för en del av verksamhetslokalen. Skalan ansluter till omgivande bebyggelse i Gubbängen, där lamellhus i tre till fyra våningar är vanligt förekommande. Byggrätten är avgränsad i plan med egenskapsgränser som säkerställer det relativt smala husdjupet och de utskjutande fasaddelarnas omfattning. De slanka gavlarna och utskjutande fasaderna är viktiga arkitektoniska karaktärsdrag.



Sektion genom bebyggelsen längs Herrhagsvägen med redovisning av aktuella mått för utskjutande fasaddelar, balkonger med mera. Gavelmättet är cirka 11 m och vid trapphusen skuter fasaden ut 2 m åt vardera håll, mot park respektive gata. På inre fasadliv tillåts upp till 1,6 m balkongdjup och på yttre fasadliv tillåts upp till 0,5 m balkongdjup. (Illustration: Varg arkitekter)

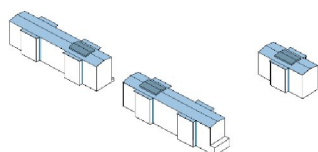
Fasad

Volymernas fyra våningar föreslås bli läsbara i fasaderna, där subtila skillnader i material och detaljbearbetning markerar bottenvåning, mittdel och takavslut. Fasaduppdelningen föreslås bli enkel, med symmetrisk fönstersättning och balkonger. Udda händelser och detaljering bör med fördel utföras för att åstadkomma ett bearbetat och omhändertaget intryck.



Materialsättning på fasadkomposition enligt gestaltungsprogrammet (Varg arkitekter, 2022). Notera att detaljplanen inte reglerar alla detaljer, och att vissa avvikelser från illustrationen kan förekomma med föreslagen reglering. (Illustration: Varg arkitekter)

f1 Fasad ska utföras i puts utan synliga elementskarvar. Tak ska utföras som symmetriskt sadeltak.



På plankartan regleras bostadshusens utformning med bestämmelsen *f1*, som säkerställer puts som fasadmateriell och att denna ska utföras utan synliga elementskarvar. Syftet med bestämmelsen är att säkra grundläggande kvaliteter för putsen.

Tak

Bestämmelsen *f1* säkerställer också det symmetriska sadeltaket som harmonierar med Gubbängens befintliga lamellhus. Taket ska vidare vara förhållandevis flackt, med 5-25 graders taklutning. På de utskjutande fasaddelarna föreslås takvinkeln brytas något med ett motfall, vilket gör att fasaderna tydliggörs. En sammanhållen tunn utskjutande takfot föreslås markera takavslutet. Envåningsdelen med lokal ska utföras med terrassbalkong.

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

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

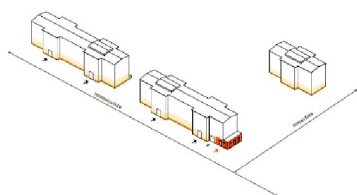
Fläktrum, hisstoppar och liknande kan placeras på tak förutsatt att de utförs indragna från fasad med samma material och taklutning som övrigt tak. På plankartan regleras att tekniska installationer medges utöver angivennockhöjd. De ska placeras indraget minst 1,5 m från takfot och får vara högst 1,5 meter högre än takkonstruktionen. Alternativt ska tekniska installationer helt integreras i det symmetriska sadeltaket, inom angivennockhöjd och takvinkel. Takkupor medges inte. Med bestämmelsen säkras att sadeltaket ska råda över eventuella tekniska installationer samtidigt som sådana tillåts.

Lokal i bottenvåningen

Verksamhetslokalen i bottenvåningen samt den utskjutande envåningsdelen regleras med bestämmelsen f2, att bottenvåningens fasad ska utföras i trä och med uppglasning. Bestämmelsen säkerställer en särskiljande gestaltning för lokalen som också annonserar lokalens publika innehåll. Uppglasningen ska bidra till en öppen och inbjudande utformning. Gestaltningen avser att stödja funktionen som mötesplats och bidra till att levandegöra gatorna och parken. Vidare kan det särskiljande uttrycket medföra händelse som bidrar med variation i stadsrummet.



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

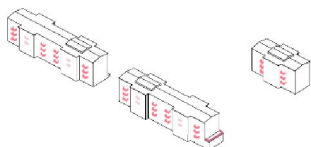


Entréer ska utföras med särskild detaljering och uppglasning.

Bottenvåning, entréer och sockel

Bottenvåningens fasad får markeras med särskild omsorg. Entréerna utformas välkomnande med en särskild detaljering och uppglasning. Där fasaden är indragen avses bostäder placeras innanför en grönskande förgårdsmark. I de utskjutande volymernas bottenvåning föreslås bostadsentréer och bostadskomplement. Den färdiga golvhöjden för bostäderna på bottenplan bör utföras upphöjd från gatans nivå.

Sockel ska utföras i sten, terrazzo eller klinker.



Balkonger får kraga ut högst 1,6 meter från inre fasadliv respektive 0,5 meter från utskjutande fasadliv. Minsta fria höjd under utkragande balkong ska vara 3,0 meter.



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

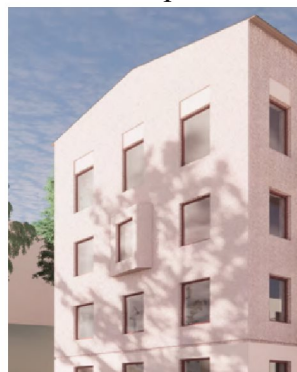
Bebyggelsen föreslås utformas med en låg sockel mot gatorna och en garagevägg mot parken. Garageväggen mot parken är som högst 1,3 m i anslutning till uteserveringen och integreras i naturmarken som stiger mot sydväst samt kläs in i grönska. Sockeln ska utföras i sten, terrazzo eller klinker.

Balkonger och terrassbalkong

Balkonger får placeras på långsidornas fasader. Grundare "spanska" planteringsbalkonger alternativt halvt indragna balkonger får placeras centriskt på utskjutande fasaddelar. Ovanför lokalens envåningsdel möjliggörs en terrassbalkong.

På plankartan regleras de utkragande balkongernas djup och fria höjd. Bestämmelsen syftar till att begränsa balkongernas omfattning och placering så att de inte ska dominera i de offentliga rummen och det arkitektoniska formspråket.

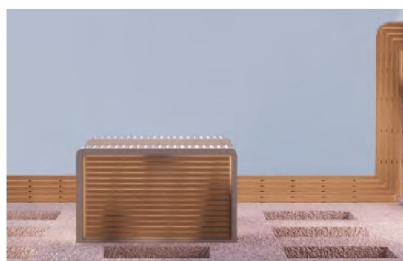
Mindre burspråk och övriga gestaltningsdetaljer



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

Vinklat burspråk som får placeras på gavlar. (Illustration: Varg arkitekter)

I arkitekturprogrammet (Varg arkitekter, 2022) föreslås ett antal gestaltningsdetaljer eller "händelser" i arkitekturen som inte regleras, men möjliggörs i detaljplanen. Av dessa kan nämnas arkitektoniska element som föreslås utföras i trä; till exempel entréer och balkongernas och takfotens undersidor.



Undersida balkong och takfot i avvikande material



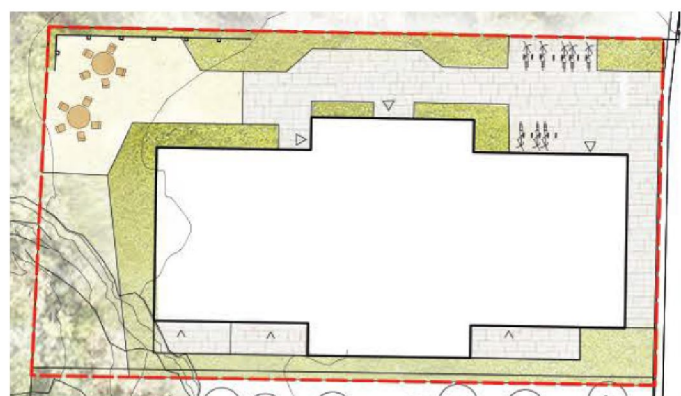
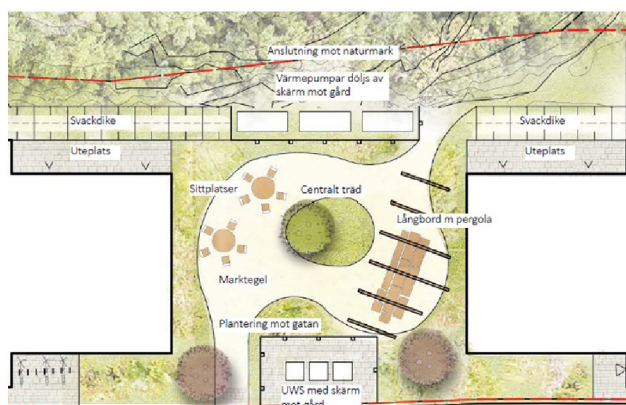
Tunn, utskjutande takfot

Exempel på gestaltningsdetaljer ur arkitekturprogrammet. (Illustration: Varg arkitekter)

Bostadsgårdar och uteplatser

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

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



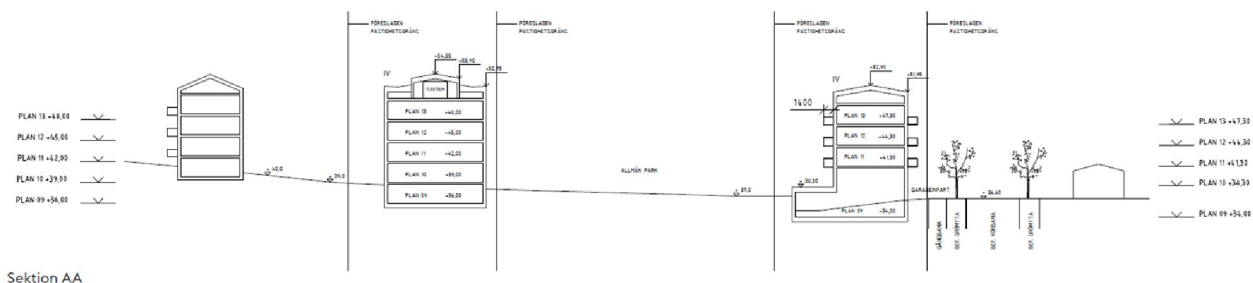
Till vänster: Illustrationsplan av den föreslagna bostadsgården mellan bostadshusen längs Herrhagsvägen. Bostadsgården placeras delvis ovanpå det underbyggda garaget. (Illustration: Topia)

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

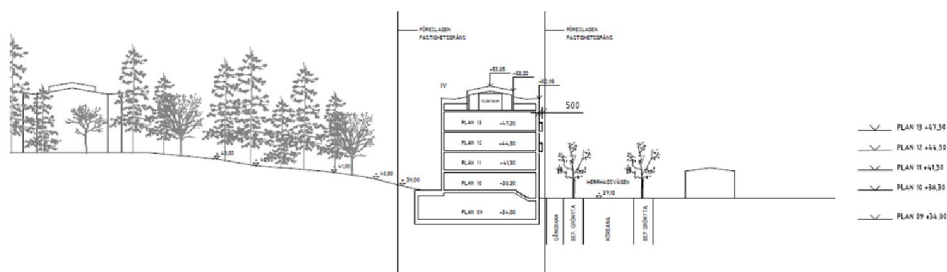
Detaljplanen reglerar inte bostadsgårdarnas utformning i detalj, men möjliggör föreslagen möblering.

På bostadsgårdarna regleras med *prickmark*, att *Byggnad får inte uppföras. Parkering medges inte*. Byggnadsrestriktionen reserverar marken för bostadsgårdarnas sociala funktion, för lek och umgänge. Samtidigt tillåts möblering såsom pergola, sittplatser och sopkärl inom ramen för bestämmelsen. De delar av bostadsgården som är underbyggda med garage har motsvarande bestämmelse vad gäller markens utnyttjande, men medger därutöver att *Marken får byggas över med planterbart bjälklag*. Bjälklagets höjd regleras i meter över nollplanet, vilket gäller för garagets och källarens konstruktion. I planbestämmelsen för bjälklaget förtydligas att *Växtbäddar, murar, trappor och liknande får uppföras ovan angiven bjälklagshöjd*. På gårdarna regleras även *föreskriven markhöjd* på lämpliga platser för att säkra anslutning mellan allmän plats och kvartersmark samt avvattning i enlighet med bilagd dagvattenutredning (Structor, 2022).

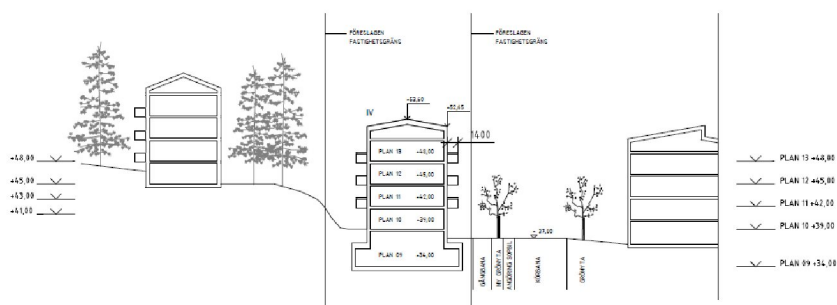
Sektioner



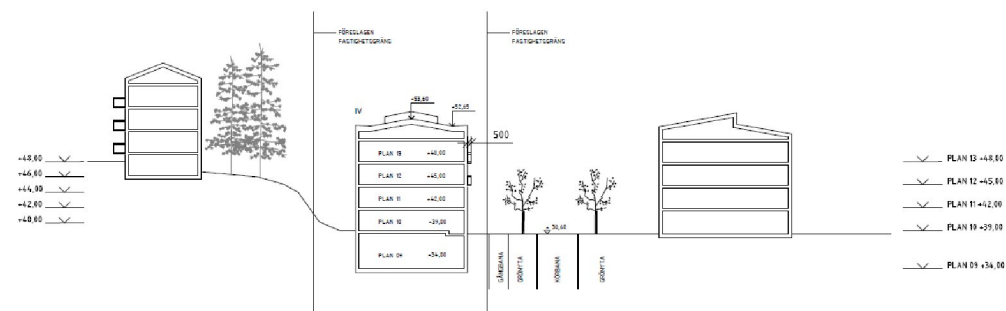
Sektion AA



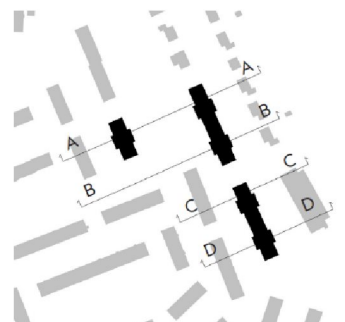
Sektion BB



Sektion CC



Sektion DD



Sektioner genom föreslagen och omgivande bebyggelse. (Illustrationer: Varg arkitekter)

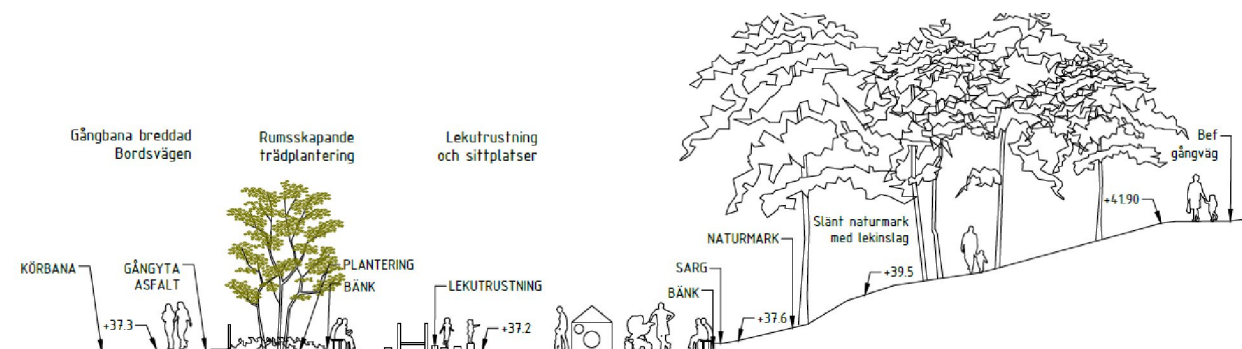
Park

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



Föreslagen utformning av parken som utvecklas i det kommande arbetet med systemhandlingen. Detaljplanen reglerar inte parkens utformning i detalj. (Illustration: Urbio)

Gränsen mellan park och kvartersmark bör vara tydlig för att stödja parkens offentliga karaktär. Det kan uppnås med hjälp av planteringar, staket och murar. Parken föreslås få en tydlig entré från Bordsvägen i förlängningen av gångstråket längs Skåpvägen. Den befintliga parkvägen med trappor avses bevaras i den södra delen och få en ny sträckning genom det anlagda parkrummet mot entrén från Bordsvägen. Vid entrén föreslås en öppen stenmjölsyta med flexibel funktion ovanpå ett nytt dagvattenmagasin. En lekplats placeras i den västra delen och kan bli parkens huvudsakliga funktion. Utöver lekutrustning föreslås även bord och bänkar för möten och samvaro.



Sektion som visar parken från Bordsvägen till vänster och upp genom den kuperade naturmarken. (Illustration: Urbio)

Lekplatsen föreslås utrustas med lekredskap som ska stimulera till motorisk lek, men även till fantasi- och skapandelekar i naturmarksbrynet, såsom mindre kojor och rumsligheter för lek. Utrustningen ska vara väl integrerad i landskapet och ska nyttja naturslätens nivåskillnad.

Hänsyn ska tas till tillgänglighet i gestaltningen av sittplatser, vistelsezoner och lekutrustning.



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

Gator och trafik

Herrhagsvägen

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

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

Körbanebredden föreslås kvarstå med cirka 7,5 meters bredd. Därutöver planeras en 3 meter bred grönremsa för alléträden, en gångbana på 2,5 meter och en stödremsa på 0,25 meter på den sydvästra sidan. Befintlig gångbana och grönyta på gatans nordöstra sida avses bevaras. I anslutning till Kistvägens nya anslutningspunkt föreslås körbanan smalnas av till 3,5 meter vid ett nytt övergångsställe, för att sänka hastigheterna vid korsningen.



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

Kistvägen

Kistvägens anslutning till Herrhagsvägen föreslås flyttas cirka 60 meter söderut för att möjliggöra de nya bostäderna. Anslutningen anpassas för att möjliggöra en ny placering av en elnätsstation

och återvinningsstation för förpacknings- och tidningsinsamling. Elnätsstationen placeras i korsningen Kistvägen-Herrhagsvägen och återvinningsstationen med angöringsyta placeras på gatans västra sida, mellan befintlig och planerad byggnad.

Kistvägens nya anslutningspunkt medför en brantare lutning jämfört med nuläget. Med 3,3% lutning anses förhållandena godtagbara ur tillgänglighetssynpunkt. Den nya delen av Kistvägen föreslås få en sektion med 1,5 meter breda gångbanor på båda sidor och en 6 meter bred körbana. Körbanan breddas mot anslutningen till Herrhagsvägen där ett övergångsställe placeras med refug i gatans mitt.

Den föreslagna ombyggnationen av Kistvägen kräver en fastighetsreglering så att en mindre remsa av fastigheten Spånskaavaren 1 överförs till gatumark. I samband med regleringen har staden för avsikt att överföra en del av fastigheten som idag innehåller en parkväg till parkmark, vilket alltså överensstämmer med dess nuvarande funktion. Det totala markanspråket utgör cirka 10 kvm.



Illustrationsvy vid Kistvägen med föreslagen vägdragning, återvinningsstation och elnätsstation (Illustration: Urbio)

Bordsvägen

Utmed Bordsvägen planeras angöringsplatser längs gatan för den nya bebyggelsen. Vid det västra bostadshuset föreslås en parkeringsplats för rörelsehindrade och en angöringsplats för sophämtning. Ytterligare en angöringsplats placeras vid verksamhetslokalen nära gathörnet. Utöver dessa ytor kommer det inte vara möjligt att parkera längs berörd sträcka på

Bordsvägen. Jämfört med nuläget innebär det att cirka 6 gatuparkeringsplatser försvinner.

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

Bilparkering

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

***g1** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garage.*

På plankartan regleras med prickmark att parkering inte medges ovan mark. Garaget möjliggörs med bestämmelse om byggrätt för bjälklag samt bjälklagshöjd. Därutöver säkerställer detaljplanen att en gemensamhetsanläggning för garage kan bildas inom byggrätten för garaget samt infarten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att garaget blir tillgängligt även för det västra bostadshuset som saknar eget garage.

Parkeringen dimensioneras efter det lägsspecifika parkeringstalet 0,5 bilplatser per lägenhet. Till detta tillkommer beräkningar för projektspecifikt och grönt p-tal enligt gällande riktlinjer. Det faktiska p-talet kommer att studeras vidare inför granskningen.

Cykelparkering

Cykelparkering dimensioneras utifrån normen 3-4 cykelplatser per 100 kvadratmeter BTA. Som en del i projektets mobilitetsåtgärder och det gröna p-talet kan en rad cykelfaciliteter tillkomma, vilket ska studeras vidare inför granskningen.

Teknisk försörjning

Elnätsstationer

Två användningsområden för nya elnätsstationer (EI) avsätts inom planområdet. Elnätsstationernas höjd regleras med totalhöjd 3,5 m, inom vilken alla installationer ska rymmas. En 2 m bred remsa mot parkmark regleras med restriktion mot att uppföra byggnad.

Avfallshantering

Planförslaget innebär att befintlig återvinningsstation (FTI) vid Kistvägen behöver flyttas. Det föreslagna läget är på andra sidan Kistvägen jämfört med nuvarande. FTI-stationen och en anslutande angöringsficka placeras på gatumark.

Ett miljörum om 55 kvm föreslås placeras i det västra bostadshuset mot Bordsvägen. För bebyggelsen längs Herrhagsvägen föreslås sopkasuner mellan de två huskropparna som där blir tillgängliga inom 50 meter från bostadsentréerna. Det separata huset vid Bordsvägen har plats för sopkärl vid gaveln. Angöringsplatser för avfallsfordon placeras på gatumark i anslutning till sopkasunerna utmed Herrhagsvägen respektive vid miljörummet och platsen för sopkärl utmed Bordsvägen

Räddningstjänst

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

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

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

Naturmiljö

Flera träd och delar av befintlig naturmark som bedöms ha naturvärdesklass 3 påverkas av planförslaget (Ekologigruppen, 2022 och Sweco, 2022). Inga särskilt skyddsvärda träd finns inom planområdet, men totalt 14 värdefulla träd och 7

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

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



Ekologisk konsekvenskarta (Sweco, 2022). Analysen visar de träd samt den avgränsade yta med naturvärdesklass 3 som bedöms påverkas. På kvarvarande parkmark bevaras ett antal värdefulla och skyddsvärda träd. Därutöver föreslås kompensationsåtgärder såsom plantering av nya träd.

Trädallé längs Herrhagsvägen

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

Kompensationsåtgärder

För att minska påverkan på det aktuella områdets naturmiljö och för att skapa nya förutsättningar för biologisk mångfald föreslås en rad åtgärder i den ekologiska konsekvensbeskrivningen (Sweco, 2022). Åtgärderna består av plantering av blommande och bärande träd och buskar samt perennrabatter i den planerade parkmiljön samt i nya gårdsmiljöer på blivande kvartersmark. Vidare föreslås bon och livsmiljöer till fåglar och insekter, ängsytor i stället för gräsmattor samt bevarande av döda träd i de naturmiljöer som blir kvar. I konsekvensbeskrivningen finns också förslag på åtgärder för belysning som kan minska belysningens negativa effekter på biologisk mångfald.

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

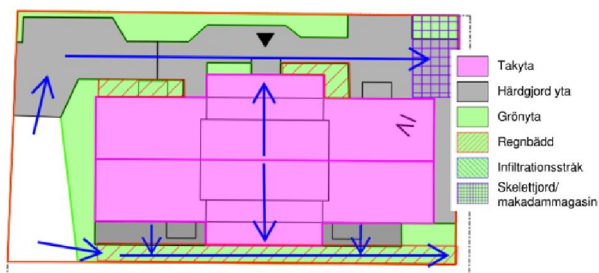
Parkupprustningen utgör en del av den grönkompensation som genomförs för de rekreativa värden som tas i anspråk.

Miljökvalitetsnormer för vatten

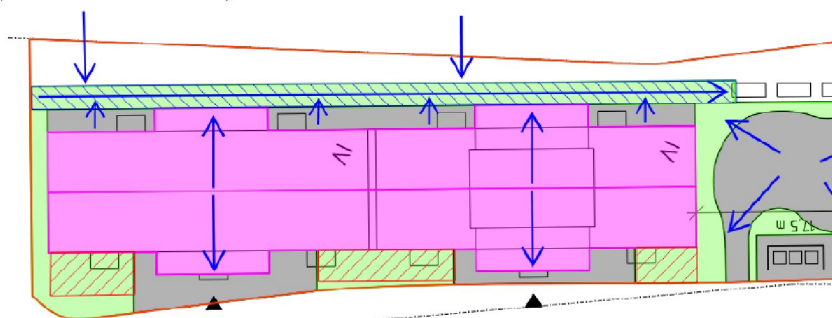
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783) eller Strömmen (SE591920-180800). Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

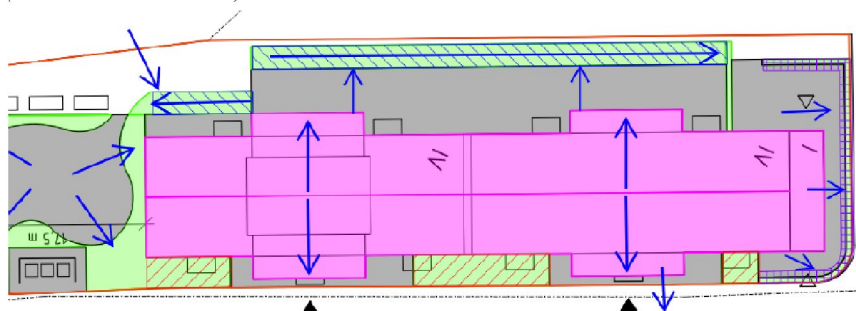
En dagvattenutredning har tagits fram för kvartersmark (Structor, 2022), som redovisar förutsättningar och åtgärder för att klara en fungerande dagvattenhantering enligt stadens riktlinjer. Enligt utredningen behövs en fördröjningsvolym på cirka 51 kubikmeter inom kvartersmark. I dagvattenutredningen föreslås infiltrationsstråk, regnbäddar samt skelettjord alternativt makadammagasin. På plankartan säkras tillräckligt utrymme inom kvartersmark för att vattnet ska kunna tas omhand i enlighet föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen.



Avvattningsplan för kvartersmark i nordväst med föreslagen dagvattenlösning.
(Illustration: Structor)



Avvattningsplan för kvartersmark i söder med föreslagen dagvattenlösning.
(Illustration: Structor)



Avvattningsplan för kvartersmark i nordöst med föreslagen dagvattenlösning.
(Illustration: Structor)

För allmän platsmark har en mindre dagvattenutredning tagits fram (Norconsult, 2021). Ombyggnationen av Kistvägen bedöms inte påverka den befintliga dagvattensituationen och ingen ny dagvattenanläggning bedöms vara nödvändig för allmän platsmark då det inte bedöms vara några större ombyggnationer. Tillämpningen av åtgärdsnivån anses kunna frångås för ombyggnation inom allmän platsmark.

Stadsbild

Upplevelsen av det gröna landskapsrummet förändras med planförslaget när ny bebyggelse ersätter och avskärmar delar av det gröna släpp som finns mellan Gubbängen och Tallkrogen. Samtidigt kommer den gröna stadsbilden fortsatt kunna upplevas eftersom bebyggelsen placeras med förgårdsmark och med gröna släpp mellan huskropparna. Ett släpp utgör parkrummet utmed

Bordsvägen, som får en tydligare rumslighet i och med placeringen av nya byggnader med långsidor mot parken. Relationen mellan den gatunära och plana parkytan respektive den inre naturslänten med sin skogskaraktär kommer fortsatt att vara avläsbar. Det andra gröna släppet utgör en mindre bostadsgård mellan huskropparna utmed Herrhagsvägen. Även där finns siktlinjer upp mot den bevarade naturslänten. Trädraden längs Herrhagsvägen kompletteras med ytterligare träd fram till Kistvägens nya anslutningspunkt. Sammantaget kommer stadsbilden längs gatorna ändras till ett mer rumsligt, men samtidigt igenkännbart intryck.

Den nya bebyggelsen förhåller sig i skala till omgivande bebyggelse, med enhetligt 4 våningar. En envåningsdel för verksamhetslokalen tar ner skalan mot gathörnet Herrhagsvägen-Bordsvägen och Tallkrogens småstugor. Det bedöms vara positivt att skalan är sammanhållen inom projektet och att den inte överstiger 4 våningar, en skala som bland annat återkommer i intilliggande studentbostadshus mot Herrhagsvägen.

Med den nya bebyggelsen förändras vissa siktlinjer och utblickar för befintliga bostäder.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

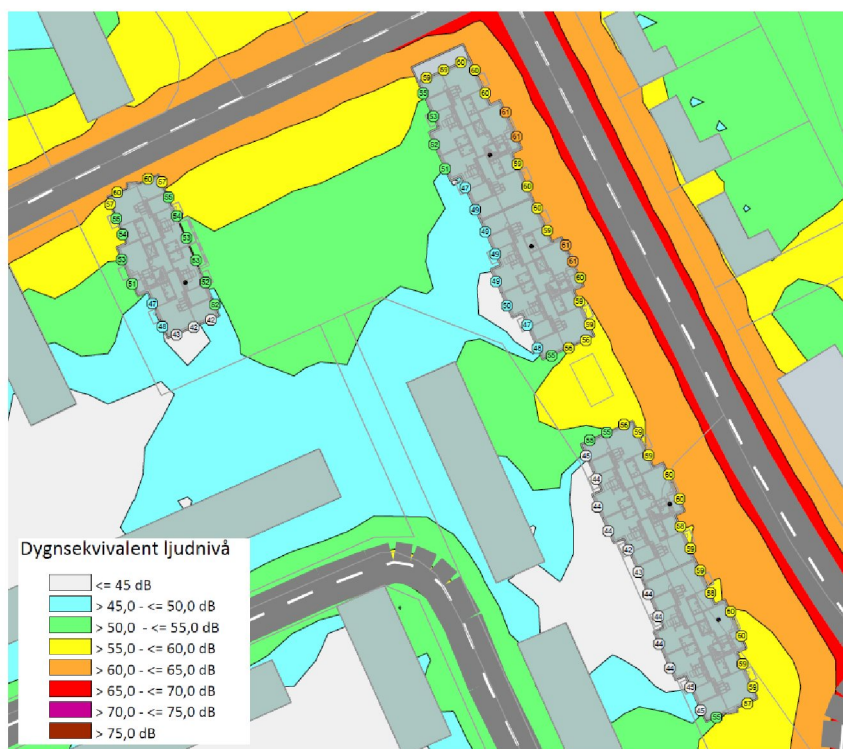
Förslagets anpassning till kulturmiljön har tagit sin utgångspunkt i byggnadsordningens vägledning för grannskapsenheter.

Störningar och risker

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram (Brekke & Strand, 2022) som redovisar hur planförslaget kan klara riktlinjer avseende trafikbuller med beräknade bullernivåer för prognosår 2040.

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



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

Översvämningsrisker

Dagvattenutredningen omfattar även en skyfallssimulering samt åtgärdsförslag för att hantera identifierade översvämningsrisker (Structor, 2022). Bebyggelsens placering kräver viss höjdsättning för att säkerställa att flödesvägarna från den högre liggande omgivningen kan ledas förbi bebyggelsen så att den inte drabbas av skadlig översvämmning. Avrinningen säkerställs med markhöjder på plankartan och kommer att studeras vidare inom kommande projektering, inför granskningsskedet.

Ljushöjdhållanden och lokalklimat

Vårdagjämning 20 mars



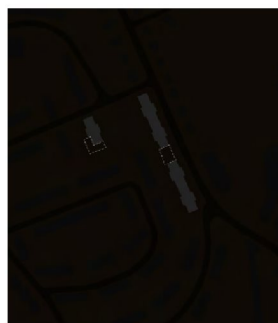
20 mars kl 9.00



20 mars kl 12.00



20 mars kl 15.00



20 mars kl 18.00

Höstdagjämning 23 september



23 september kl 9.00



23 september kl 12.00



23 september kl 15.00



23 september kl 18.00

20 juni



20 juni kl 9.00



20 juni kl 12.00



20 juni kl 15.00



20 juni kl 18.00

Solstudier har tagits fram som visar den föreslagna bebyggelsens skuggverkan (Varg arkitekter, 2022). Solstudierna är gjorda för den 20e mars, 23e september och 20e juni samt är uppdelad på klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Av solstudierna går det att utläsa ungefär hur de planerade husen kommer att skugga befintliga byggnader. Solstudierna beaktar inte skugga från vegetation som kan skugga befintliga byggnader i dagsläget.

(Illustrationer/ solstudier: Varg arkitekter)

Sociala konsekvenser

Planen medför fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och ligger i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsmål ”En växande stad”. Förslaget ska tillskapa nya goda och trygga

boendemiljöer som ger underlag för utökad närservice. Moderna tillgänglighetsanpassade flerbostadshus bedöms kunna komplettera bostadsbeståndet som mestadels består av äldre lamellhus och småhus utan hiss samt nyare studentbostadshus. Planerade servicebostäder bidrar med ytterligare variation i bostadsutbudet.

Parkrummet rustas upp och blir en stärkt lokal mötesplats. En verksamhetslokal med uteservering placeras i anslutning till parkrummet och kan på så sätt bidra till grannskapet och det lokala stadslivet.

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

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

Trygghet

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

Barnkonsekvenser

Kvartersparkens storlek minskar som en konsekvens av planförslaget, men med upprustning av parken och dess lekplats bedöms planen medföra positiva konsekvenser för barn. Bebyggelsen placeras för att bevara kvalitativ parkyta och mötet mellan kvartersmark och parken utformas för att understödja parkens offentliga karaktär. Befintlig lekplats ersätts med en ny som utformas för olika typer av lek. Större delen av befintlig naturslänt med skogskaraktär bevaras och kan fortsatt användas för bland annat lek. Sammantaget har parken goda förutsättningar att utvecklas som målpunkt och mötesplats för barn.

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

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

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande tidplan:

Samråd	16 juni – 23 augusti 2022
Samrådsmöte	21 juni 2022
Ställningstagande efter samråd	oktober 2022
Granskning	april 2023
Antagande	september 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av överenskommelse om exploatering.

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen.

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

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

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

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

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

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

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

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

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

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

Användning av mark

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

Fastighetsbildning

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

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

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

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

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

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

Rättigheter

Inom kvartersmark möjliggör detaljplanen att en eller flera gemensamhetsanläggningar och servitut kan inrättas, till exempel för garage eller bostadsgård. Med planbestämmelsen g1 säkerställs att parkeringsgaraget ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning eftersom garaget även ska tillgodose behovet för det västra bostadshuset som det ska bildas en separat fastighet för. Inrättande av sådana rättigheter görs av lantmäterimyndigheten efter ansökan av berörd fastighetsägare.

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

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Beroende på fastighetsindelningen kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för att säkerställa att den västra byggnaden ges tillgång till garaget som ska förläggas under de östra byggnaderna. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggherren bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

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

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Staden ombesörjer och bekostar utbyggnad av allmänna gator inom planområdet.

Ledningsflytt

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

Flytt av elnätstationer

Staden bekostar flytt av befintlig elnätstation.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Marknadspris för byggrätterna kommer att tillämpas.

Fastighetsbildning

Byggherren bekostar avstyckning av nya fastigheter från Gubbängen 1:1.

El och tele m.m.

Anslutning av el, tele med mera bekostas av byggherren.

Grönkompensation

Grönkompensation ombesörjs av staden.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

Staden ska ersätta befintligt dagvattenmagasin med ett nytt.

EI/Tele

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

Fjärrvärme

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

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med stadens riktlinjer.

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

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

Genomförandetid

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