

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten

Hammarbyhöjden 1:1, område vid kv

Regnbågen i stadsdelen Björkhagen, Dp 2010-17031

**Stadsbyggnadskontoret**

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

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

- Dagvattenutredning (Geosigma, 2016-04-14 rev 2016-09-14)
- PM – Miljöprovtagning för SSSB (Geosigma, 2016-04-26)

Övrigt underlag

- Solstudie Regnbågen (White Arkitekter, 2016-06-29)

Medverkande

Planen är framtagen av Sandra Öhrström, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Miroslav Vujicic, projektledare på exploateringskontoret. I projektgruppen har även Lars Ström och Margareta Biberg från exploateringskontoret ingått.

Medverkande byggherre har varit Stockholms studentbostäder AB genom Mattias Carrass och Kenneth Wenner. Byggherrens arkitekt har varit White genom Fredrik Fernek och Dan Engberg.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelsestruktur vid Simrishamnsvägen och Understenvägen i Björkhagen med ca 200 studentlägenheter. Genom denna komplettering av bebyggelsestrukturen kan fler bostäder möjliggöras i Björkhagen och centrum stärkas genom att ett ökat kundunderlag skapas.

Bebyggelsen ska bygga vidare på strukturen i Björkhagen med lamellhus i dalen och punkthus på höjder med natur nära inpå bebyggelsen. Punkthuset ska medvetet förhålla sig till skivhuset i Björkhagens centrum och till befintliga punkthus längs Simrishamnsvägen gestaltning och lamellhusen ska medvetet förhålla sig till angränsande lamellhus gestaltning och inspireras av naturen.

Bebyggelsen ska ges en sammanhållen och omsorgsfull gestaltning med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska

utformas så att goda boendemiljöer skapas. Bebyggelsen placering i naturmarken ska ske varsamt och anslutningen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska göras omsorgsfullt där storskalig utjämning och stödmurar undviks.

Förslaget innebär uppförande av tre nya flerbostadshus, ett punkthus i 10 våningar vid Simrishamnsvägen och två lamellhus i 4 respektive 5 våningar vid Understensvägen. Punkthusets fasadmaterial ska vara tegel. Lamellhusens fasadmaterial mot söder och loftgångar ska vara trä och i övrigt betong.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Björkhagen mellan Simrishamnsvägen och Understensvägen. Planområdet är ca 5000 kvm och berör del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Fastigheten ägs av Stockholms stad.



Planområdet markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 2010. Där ingår området i den centrala stadens utvidgning. En vägledning är att

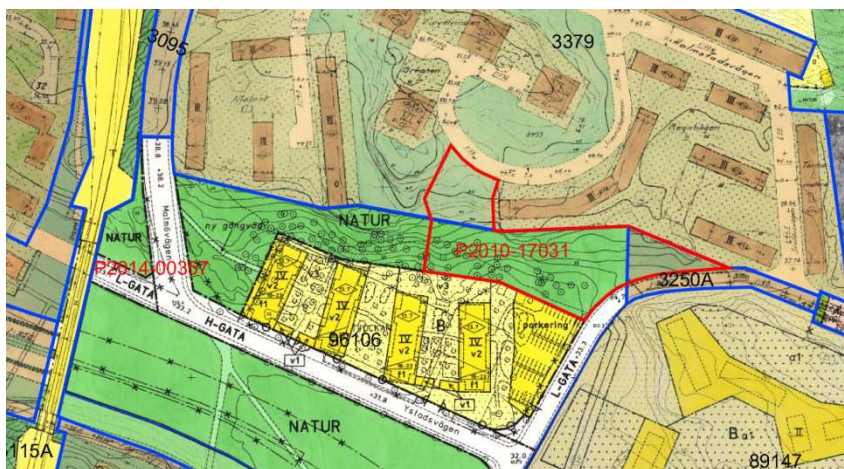
planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter.

Program

Programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 16 juni 2016. Programmet har ambitionen att genom strategisk placering och utformning av den nya bebyggelsen öka tryggheten och orienterbarheten samtidigt som det ger möjlighet att skapa en större variation i upplåtelseform och lägenhetsstorlek. Genom att befintliga bebyggelsestrukturer kompletteras så kan den offentlig och privat service stärkas genom att ett ökat befolkningsunderlag skapas.

Detaljplan

För området gäller detaljplanerna 3250A, antagen 1946 som reglerar gatumark, 3379 antagen 1947 som reglerar parkmark samt 96106 antagen 1998 som reglerar natur. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.



Gällande detaljplaner med pågående detaljplan (P2010-17031) markerad med röd linje.

Markanvisning och kommunala beslut

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) tilldelade 2010 en markanvisning av exploateringsnämnden för ca 140 studentbostäder vid Simrishamnsvägen i Björkhagen. Stadsbyggnadsnämnden antog start-pm 2010-12-09.

SSSB tilldelade 2013-03-14 en kompletterande markanvisning vid Understensvägen av exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden antog kompletterande start-pm 2013-04-18. Stadsbyggnadsnämnden godkände samrådsredogörelsen den 15 mars 2016.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är obebyggt och utgörs av naturmark. Naturmarken är bitvis mycket kuperad och bevuxen med blandskog med äldre träd, främst tall och ek. I de norra delarna av planområdet förekommer berg i dagen och i de mellersta delarna fyllnadsmassor.

Naturvärden

Inom planområdet finns inslag av äldre träd. Inslagen av äldre träd ger området ett kommunalt naturvärde och bedöms av miljöförvaltningen kunna ha en viss betydelse för den biologiska mångfalden bland fågelpopulationen. Planområdets närhet till Nackareservatet ger naturmarken en viss ekologisk betydelse.

Planområdet bedöms av miljöförvaltningen inte ha en så central roll som spridningsväg att naturmarken behöver bevaras. Naturmarken som tas i anspråk ska kompenseras enligt stadens miljöprogram.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Den västra delen av planområdet består av berg i dagen eller berg med tunt lager morän. Den östra delen utgörs främst av morän- och lerjord. Även fyllnadsmassor förekommer.

Markradon

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

Ledningar

Inom planområdet går elledningar och en gammal fjärrvärmeledning.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702), med avrinning mot Årstaviken. Utflödet går genom

Hammarbyslussen till Hammarby Sjö. Mälaren-Stockholm har som helhet god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (enligt VISS november 2013).

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021 (enligt 19FS 2009:36). Årstaviken har sannolikt sämre vattenkvalitet än Mälaren som helhet. Det finns förslag från Vattenmyndigheten om att Mälaren- Årstaviken från och med 2015 ska bli en egen vattenförekomst vilket innebär att miljökvalitetsnormerna kan komma att förändras.

Dagvatten

Dagvattnet i Hammarbyhöjden och Björkhagen leds idag genom dag- och spillvattenledningar till Henriksdals reningsverk och sedan vidare ut i Saltsjön. Enligt dagvattenutredningen bedöms förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten som begränsade inom planområdet då marken består av mycket berg i dagen och tunna jordlager med leror.

Ambitionen i stadens dagvattenstrategi är att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering vid nybyggnation. Detta kan ske genom att åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten planeras i den byggda miljön. Dagvattnet ska i första hand omhändertas inom tomtmark. Om infiltration inte är möjlig får dagvatten efter fördröjning avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar.

Stadsbild

Björkhagen byggdes ut under slutet av 1940-talet till slutet av 50-talet. Smalhusen har i Björkhagen en friare placering jämfört med den tidigare mera strikta placerade smalhusbebyggelsen i Hammarbyhöjden. Terrängen förstärktes genom att på höjderna bygga punkthus i sex till sju våningar. I centrum byggdes ett 16 våningshus med ett varierat innehåll som syns som ett landmärke i stadslandskapet.

Skivhuset i Björkhagens centrum och punkthusen längs Simrishamnsvägen med sin placering på en höjd söder om Björkhagens centrum är ett viktigt inslag i stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Stockholms stadsmuseum har pekat ut Björkhagen som ett särskilt kulturhistoriskt intressant område både som helhet och

gällande enskilda byggnader. Björkhagen representerar sin tids stadsbyggnad- och arkitekturhistoriska ideal väl. Det är därför viktigt med ursprunglig planstruktur, grönstruktur och bebyggelse, att förändring och utveckling bör genomföras varsamt. Bebyggelsen som angränsar planområdet är grön, gul och oklassificerad.



Karta med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse och bebyggelseområden.

Bebyggelsen längs Simrishamnsvägen, punkthusen och lamellhuset har enligt stadens kulturhistoriska klassificering ett särskilt kulturhistoriskt värde, grönt på klassificeringskartan. Bebyggelsen uppfördes i slutet av 1940-talet för AB Svenska Bostäder efter ritningar av arkitekten Carl-Evin Sandberg. Punkthusen har fasader av rött tegel och är uppförda i sju våningar. Lamellhuset har putsad fasad och är uppfört i tre våningar med ateljéer i suterrängvåningen. Bebyggelsen har stora arkitektoniska kvaliteter och är tillsammans med planstrukturen tidstypisk för det sena 1940-talet.



Ett av de fem punkthusen och lamellhuset längs Simrishamnsvägen som är grönklassade.

Bebyggelsen norr om planområdet, längs Understensvägen, har enligt stadens kulturhistoriska klassificering ett visst kulturhistoriskt värde, gult på klassificeringskartan. Längs Understensvägen finns även bebyggelse uppfört i slutet av 1990-talet som är oklassificerad, dels ekobyen öster om planområdet och fyra lamellhus vid Ystadsvägen.

I Björkhagens centrum står en byggnad som enligt stadens kulturhistoriska klassificering har kulturhistoriskt värde motsvarande byggnadsminne, blått på klassificeringskartan. Skivhuset i Björkhagens centrum uppfördes 1956 och är ritat av George Varhelvi. Skivhuset har en ljus putsad fasad och är uppfört i 16 våningar.



Björkhagens centrum med det blåklassade skivhuset i förgrunden.

Offentlig och kommersiell service

Det är drygt 300 meter till Björkhagens centrum där det finns tillgång till offentlig och kommersiell service. Skola och förskola finns i närheten av planområdet.

Gator och trafik

De flesta gator inom Björkhagen är att betrakta som lokalgator. Lokalgatorna har begränsad körbanebredd och har i huvudsak parkering på en sida av gatan. Det finns bitvis enkelsidiga cykelbanor men på de flesta gatorna färdas cyklisterna bland övrig trafik.

Planområdet ligger 300 meter från Björkhagens tunnelbanestation. Från Björkhagen tar det 15 minuter till T-centralen.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget innehåller ca 200 studentlägenheter fördelade på tre byggnader längs Simrishamnsvägen och Understensvägen i Björkhagen. Den nya bebyggelsen ansluter sig till bebyggelsestrukturen i Björkhagen. Ett punkthus placeras på en höjd vid Simrishamnsvägen och två lamellhus placeras i en dal vid Understensvägen. Bebyggelsen placeras varsamt i naturmarken och anslutningen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska göras omsorgsfullt, storskalig utjämning av mark och stödmurar undviks.



Situationsplan över planområdet som visar punkthuset vid Simrishamnsvägen och de två lamellhusen vid Understensvägen.

Punkthuset ansluter sig till befintliga punkthus längs Simrishamnsvägen och tar upp element från dessa gällande geometri och materialitet. Bebyggelsens form är en spegling av befintliga punkthus i form. Den nya bebyggelsen avviker i höjd från befintliga punkthus längs Simrishamnsvägen men underordnar sig skivhuset i Björkhagen centrum i höjd.

Lamellhusen ska ges ett sammanhållet och enhetlig utformning och ska uppfattas lätta och luftiga. Lamellhusens placering och proportioner samspelar med befintliga lamellhus norr om planområdet men avviker något i höjd och utformning.

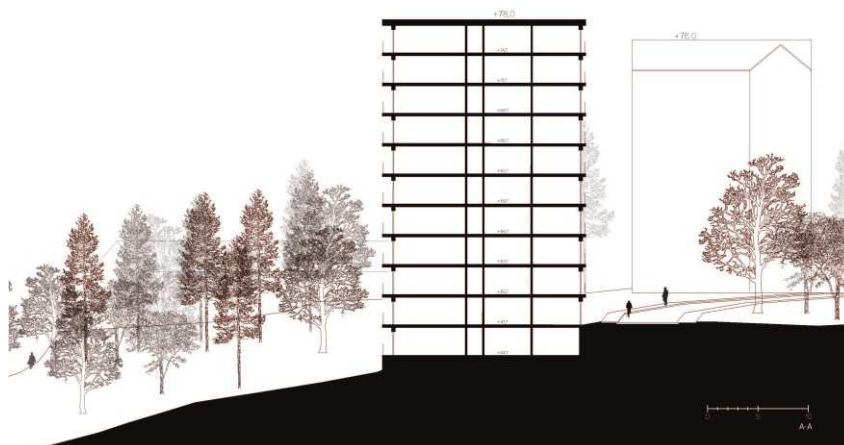
Punkthuset och lamellhusen utformas med detaljer som ger bebyggelsetillägget ett sammanhållet uttryck. Detaljer som, räcken, fönster och platta tak.



Flygfotomontage från söder över den nya bebyggelsen markerad med vit linje.

Kvarter vid Simrishamnsvägen

Vid Simrishamnsvägen placeras ett punkthus i tio våningar med en suterrängvåning mot syd innehållande ca 90 lägenheter. Byggnaden placeras nära Simrishamnsvägen och entrén placeras på byggnadens östra sida i nivå med gatan. Lägenheterna nås genom ett gemensamt trapphus och sedan delvis genom 1,8 meter breda loftgångar där inga förråd tillåts. I anslutning till byggnadens entré föreslås husets tvättstuga och andra eventuella gemensamma utrymmen placeras med fönster mot Simrishamnsvägen för att ge liv till gatan och skapa en trygg entrémiljö. Vid entrén placeras ett cykeldäck för att skapa en entréplats och utrymme för cykelparkering. I anslutning till cykeldäcket föreslås avfallshanteringen placeras.



Sektion punkthuset från Simrishamnsvägen.

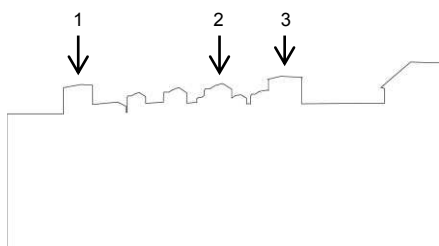
Gestaltning punkthus

Fasadmaterial ska vara tegel för att anknyta till befintliga punkthus och bjälklagen markeras av en betongprofil för att ge huset ett staplat uttryck. (f1) Byggnaden utformas med glasdörrar mot loftgången och ska i huvudsak utformas med franska balkonger eller fönster ned till golv som fönster för att skapa goda boendemiljöer och som en del i byggnadens uttryck. (v3, v4) Sockelvåningens fönstersättning får avvika för att skapa ett bra möte med gata och allmän plats.

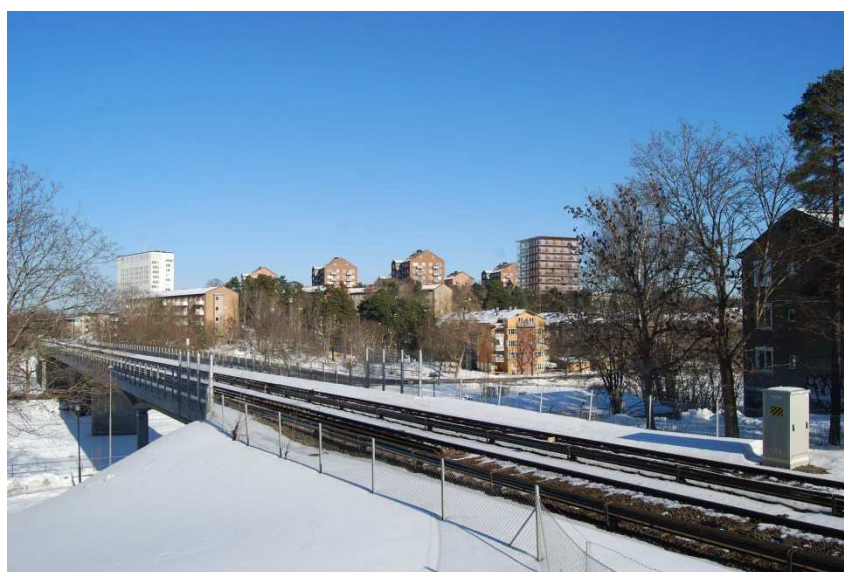
Loftgångens och franska balkongers räcke och ska utföras i metall och vara genomsiktligt för att ge ett sammanhållet och nätt uttryck. (f4, f5)

Bebyggelsens tak ska vara platt utan uppstickande huvar för tekniska anläggningar för att samspela med skivhuset i Björkhagens centrum och med lamellhusen vid Understensvägen. (v5) Takmaterialet föreslås samspela med omkringliggande bebyggelse.

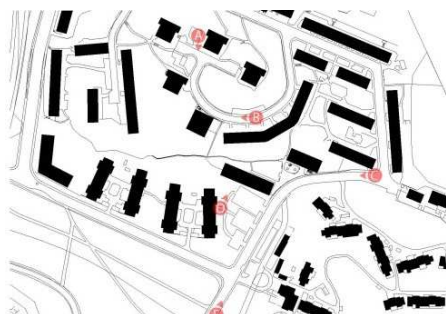
Cykeldäcket föreslås utformas som en del av punkthuset och ges samma fasadmaterial och räcke som punkthuset.



Orienteringsbild för vy från Kärrtorp.



Vy från Kärrtorp som visar punkthuset vid Simrishamnsvägen (1) i relation till befintliga punkthus (2) och skivhuset i Björkhagens centrum (3).



Orienteringskarta som visar var vyer/illustrationer är tagna.



Vy (A) från övre Simrishamnsvägen som visar punkthuset i relation till befintlig bebyggelse.



Vy (B) från Simrishamnsvägen som visar bebyggelsens möte med gatan.

Kvarter vid Understensvägen

Längs med Understensvägen placeras två parallella lamellhus i 4 respektive 5 våningar innehållande ca 40 respektive 70 lägenheter. De nya lamellhusen placeras likt befintliga lamellhus längs Understensvägen med gaveln mot gatan och med angöring på långsidan. Det längre lamellhuset angörs från norra långsidan via en portik till loftgångarna och det kortare lamellhuset angörs från den södra långsidan direkt vid loftgångarna. Båda lamellhusen nås även via en trappa direkt till loftgångarna på lamellhusens västra gavlar. Hiss föreslås placeras i mitten av byggnaderna.

Lägenheterna ska vara genomgående med sovrummen mot norr och angöras via loftgångar mot söder. Loftgångarna är 2,2 meter breda och fungerar både som husets huvudkommunikation, uteplats, cykelparkering och som mötesplats och på loftgångarna tillåts inga förråd. Det ska på varje våningsplan finnas minst tre trappor mellan våningarna som skapar en mängd sätt att röra sig diagonalt längs fasaden för att skapa goda boendemiljöer genom att rörelseflöden sprids. (v2)

Mellan de två lamellhusen skapas en yta för angöring, cykelparkering, handikappsparkering och utomhusaktiviteter. De två lamellhusen delas i två fastigheter för att möjliggöra ett släpp mellan bebyggelsen för att värna naturvärden och för att leda om befintlig gångstig mellan Simrishamnsvägen och Understensvägen. Mellan det längre lamellhuset och

angöringsvägen skapas en mindre förgårdsmark för att skapa ett avstånd mellan lägenheterna och angöringsvägen. Denna yta är även en del i dagvattenlösningen.

Kvartersmarken ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras naturlig och naturvärden värnas. Storskalig utjämning av marken och stödmurar ska undvikas. Marken föreslås inte hårdgöras utan beläggs med grus och armerat gräs. Karaktärsskapande träd på kvartersmark ska värnas och nya planteras. Vissa ingrepp kan behöva göras för att klara tillgänglighetskrav och för att skapa goda ljusförhållanden för lägenheterna.

Gestaltning lamellhusen



Sektion lamellhusen, vy från Understensvägen.

Fasadmaterial mot söder ska vara trä för att anknyta till naturen och bjälklagen markeras av en betongprofil för att ge huset ett staplat uttryck. (f2) Fasad mot norr och sockelvåningen får avvika och utformas i betong eller kakel.

Byggnaden utformas med glasdörrar mot loftgångarna och ska i huvudsak utformas med franska balkonger eller fönster ned till golv för att skapa goda boendemiljöer och som en del i byggnadens uttryck. (v3, v4) Sockelvåningens fönstersättning får avvika för att skapa ett bra möte med gata och allmän plats. Franska balkonger ska utformas i metall och vara genomsiktligt. (f5)

Loftgångarna ska utföras i trä. (f2) Loftgångarnas och franska balkongernas räcken ska utföras i metall och vara genomsiktligt för att ge ett sammanhållet och nätt uttryck. (f4, f5) Loftgångar

och dörr- och fönsteromfattningar föreslås utformas i samma trämaterial för att skapa ett sammanhållet uttryck.

Bebyggelsens tak ska vara platt utan uppstickande huvar för tekniska anläggningar för att samspela med det nya punkthuset.
(v5) Takmaterialet föreslås samspela med omkringliggande bebyggelse.



Vy (D) från söder på Understensvägen som visar bebyggelseförslaget i detalj.



Vy (E) från söder på Understensvägen i korsningen Ystadsvägen som visar bebyggelsen på håll.



Vy (C) från öster på Understensvägen som visar lamellhusens möte med gatan och naturen.

Natur

Naturmark kommer att tas i anspråk vid genomförandet av detaljplanen. Mellan de två lamellhusen sparas ett cirka 7 meter brett naturområde med tallar för att värna naturvärden och för att trygga allmänhetens fortsatta tillgänglighet till naturmarken. Inom detta naturområde ska befintligt gångstig mellan fastigheten Regnbågen 1 och Understensvägen ledas om.

Det som på plankartan är markerat som naturmark ska bevaras. Inga ingrepp får ske i detta område under genomförandet av detaljplanen och marklov krävs för att fälla träd. I samband med grönkompensationen kan viss nyplantering av träd ske i detta området.

Gator och trafik

Gatunät

Angöring till punkthuset sker från Simrishamnsvägen och till de båda lamellhusen från Understensvägen.

Biltrafik och parkering

Bilparkeringstalet för studentbostäder är noll. Men en parkeringsplats per byggnad ska kunna anordnas för rörelsehindrade inom 25 meter från entrén.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gångstig mellan Regnbågen 1 och Understensvägen ska finnas kvar men ska ledas om i naturmarken. Inga nya gång- eller cykelvägar anläggs inom detta projekt och boende hänvisas till

befintliga gångvägar vid Understensvägen och Simrishamnsvägen.

Projektet har ett cykelparkeringstal på 1,5 per lägenhet. Ambitionen är att cykelparkeringarna ska vara tillgängliga och säkra och underlätta för cykeltrafik. Hälften av cykelparkeringarna placeras på kvartersmarken och hälften i hänganordningar utanför respektive lägenhet.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas med god tillgänglighet enligt stadens riktlinjer. Entrén för punkthuset höjdsätt så den blir tillgänglig från vid Simrishamnsvägen. Lamellhusens entréer höjdsätts så att dessa blir tillgängliga från Understensvägen.

Väderskyddade entréer för bostäder, avfallsinrättningar och parkeringar för rörelseförhindrade nås inom 5–25 meter vilket bedöms som tillfredsställande för god tillgänglighet.

Dagvatten

Dagvattenflödet kommer att öka med förtätningen då andelen hårdgjorda ytor ökar. Planområdet består av berg i dagen med tunna lager av morän och fyllnadsmassor och har begränsade infiltrationsmöjligheter. Dagvattnet ska fördröjas för att minska belastningen på befintligt dagvattennät och på recipienten.

Lamellhusen föreslås få en gemensam lösning där ett fördröjningsmagasin placeras under mark i planområdets lägsta punkt i anslutning till det södra lamellhuset som ansluts till dagvattennätet i Understensvägen. Tillförseln till dagvattennätet stryps till max 10 liter/sekund.

Punkthuset föreslås få en egen lösning där ett fördröjningsmagasin placeras under cykeldäcket och ansluts till dagvattennätet i Simrishamnsvägen. Det finns idag ingen dagvattenledning i Simrishamnsvägen. En ny ledning dras fram i samband med framdragandet av spillvattenledningen. Tillförseln till dagvattennätet stryps till max 10 liter/sekund.

Vid extremregn, exempelvis 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden som planområdets dagvattenlösning inte kommer kunna omhänderta. Den nya bebyggelsen ska därför höjdsättas så dagvatten inte tränger in i byggnaden och så att det avrinner efter sekundära avrinningsvägar längs planområdets öppna ytor och vidare ut på närliggande lokalgator.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att naturmark med kommunalt naturvärde tas i anspråk. Konsekvenserna på naturvärdena bedöms bli begränsade och lokala. De lokala ekologiska sambanden försvagas något till följd av föreslagen byggnation. Påverkan på stadsdelens mer storskaliga ekologiska samband mellan naturen i Nackareservatet och större naturområden kring Nytorps gärde och den västra delen av Björkhagen bedöms bli marginellt. Bebyggelsen har placerats för att värna träd och spridningsvägar.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren–Stockholm, delen Årstaviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren–Stockholm, delen Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Halmstadsvägen och Understensvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att därefter släppas ut i Mälaren–Stockholm, delen Årstaviken. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenhantering

Den nya bebyggelsen medför en högre andel hårdgjorda ytor inom planområdet vilket ökar dagvattenflödena med ca 53 procent. Infiltrationsmöjligheten inom planområdet är begränsade så dagvatten kommer efter fördröjning att behöva kopplas till det kommunala dagvattennätet. Två fördröjnings magasin planeras för att strypa tillförseln till dagvattennätet till 10 liter/sekund för att inte öka belastningen.

Vid extremregn kommer inte dagvattenlösningen vara tillräcklig och dagvattnet behöver avrinna efter sekundära avrinningsvägare längs planrådets gångvägar och öppna och vidare ut på närliggande lokalator.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Planområdet ligger inom ett område som Stockholms stadsmuseum har pekat ut som ett särskilt kulturhistoriskt område som helhet, där ursprunglig planstruktur är viktig. Förslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på Björkhagens kulturhistoriska värden och stadsbild då bebyggelsen placeras enligt befintliga planstrukturer och då skivhuset i Björkhagens centrum fortsättningsvis kommer präglade stadsbilden. Bebyggelsens avvikelse i höjd och takutformning gör att bebyggelsen lättare kan läsas som ett tillägg.

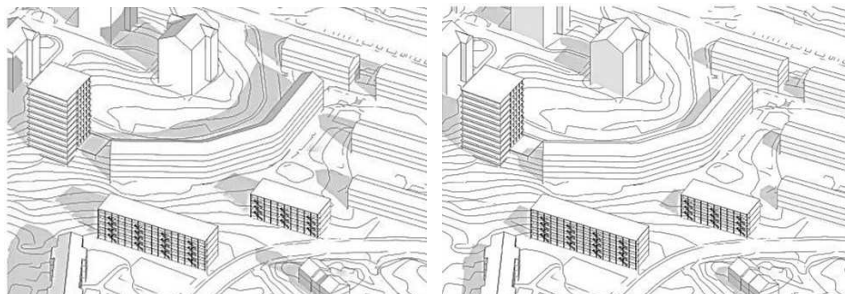
Störningar och risker

Buller

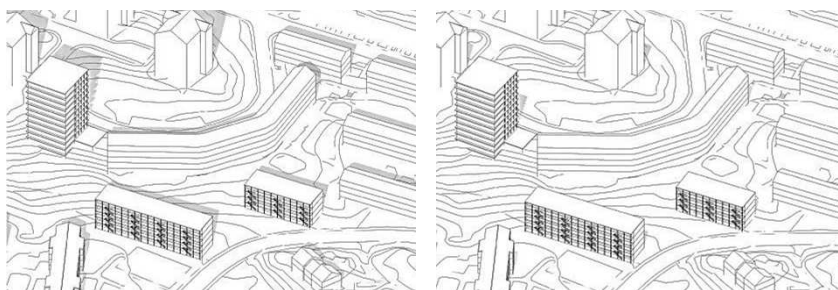
Bullernivån från trafiken på Simrishamnsvägen och Understensvägen ligger, enligt översiktliga bedömningar, under riktvärdet för buller vid fasaderna. Kraven i ”förförordning om trafikbuller vid bostäder, SFS 2015:216” uppfylls.

Ljusförhållanden och lokalklimat

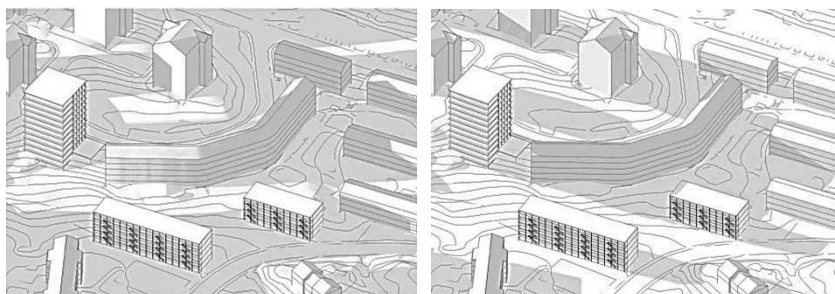
Solstudier har gjorts som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse vid vårdagjämningen och midsommar vid tre tider (se bilaga). Solstudien visar att byggnaderna skuggar befintlig bebyggelse endast marginellt under några timmar under vinterhalvåret och då inte konstant utan som en vandrande skugga. Husens begränsade höjd och avståndet till närmsta granne gör att solen tar sig över hustaken när den står som högst mitt på dagen. På morgon och kväll, när solen står lägre, så letar den sig in mellan husen. Planområdet är idag naturmark och relativt tätbevuxen med lövträd och tallar som skuggar bebyggelsen. Solstudien tar inte hänsyn till befintlig vegetation som redan idag kan skugga



Solstudie för planområdet vid vår- och höstdagjämning respektive midsommar kl 9.00.



Solstudie över planområdet vid vår- och höstdagjämning respektive midsommar kl. 12.00.



Solstudie för planområdet vid vår- och höstdagjämning och midsommar kl 17.00 respektive 18.00.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att obebyggd naturmark delvis tas i anspråk för bebyggelse vilket gör att möjliga lekytor i naturmark minskar något. Stora delar av naturmarken behålls och kommer fortsättningsvis vara tillgängligt. Generellt finns det god tillgång till rekreationsområden och lekplatser i anslutning till planområdet.

Tidplan

Samråd	2014-04-08 – 2014-05-20
Granskning	2016-11-09 – 2016-12-07
Antagande	februari 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen.

Byggherren ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anordnande av kvartersmarkens samt anslutningar mot allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan exploateringskontoret och SSSB. Avtalet ska tecknas innan planen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 3250A, 3379 samt 96106 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Fastigheten ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Planen möjliggör tre fastigheter med användningen studentbostäder. En större yta behåller sin nuvarande funktion som allmän plats i form utan naturmark. En mindre yta får användningen teknisk anläggning.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1, som idag utgör allmän platsmark (dvs marken är utlagd som natur/park i dagens gällande planer) bildas tre nya fastigheter för studentbostäder (dvs i förslaget till ny plan är marken utlagd som kvartersmark för studentbostäder, betecknad med B1 på plankartan). Omfånget

av fastigheterna är markerade med gul färg på plankartan och betecknat med B1.

Vidare kan det genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 bildas en ny fastighet för teknisk anläggning. Omfånget av denna nya fastighet är markerat med blå färg på plankartan och betecknat med E1.

Ekonomiska frågor

Byggherren bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Staden kommer upplåta bostadsmarken med tomträtt till Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB).

Byggherren 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 byggherrens bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken.

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering som upprättas mellan staden och byggherren.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för framdragning av ny spillvatten- och dagvattenledning till Simrishamnsvägen och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar anslutningsavgiften för förbindelsepunkter.

Fastighetsbildning

Staden ansöker och bekostar avstyckning av tre nya fastigheter.

Ledningsomläggning

Inom kvartersmark finns ledningar som behöver flyttas alternativt tas bort vid genomförande av detaljplanen. Byggherren bekostar flytt alternativt borttagande av ledningar.

Grönkompensation

Några träd inom kvartersmark kommer att behöva tas ned, framförallt vid Understensvägen vid genomförandet av detaljplanen. Grönkompensation ska ske genom nyplantering av träd på allmän platsmark inom planområdet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala spillvattennätet.

Fastigheterna får varsin förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. För fastigheten vid Simrishamnsvägen behöver en ny spillvattenledning dras från Halmstadsvägen.

Dagvatten

Dagvattnet ska så långt möjligt omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi. Då förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten bedöms som begränsade inom planområdet kommer delar av dagvattnet efter fördröjning att kopplas till Stockholms vattens befintliga dagvattenledning. För Simrishamnsvägen behöver en ny dagvattenledning dras fram i samband med utbyggnaden av den nya spillvattenledningen. Vid Understensvägen finns en anslutningspunkt.

El och Tele

En ny elnätstation placeras vid Understensvägen strax öster om de föreslagna byggnaderna. Den nya elnätstationen försörjer den nya bebyggelsen med el.

Ledningar för tele och internet finns i anslutning till planområdet och byggnaderna planeras anslutas till dessa.

Fjärrvärme

Byggnaderna planeras anslutas till fjärrvärmenätet i området.

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås ske genom underjordsbehållare på kvartersmarken. Vid Simrishamnsvägen placeras behållarna längs gatan på däck, cirka fem meter från entrén. Vid Understensvägen placeras behållarna längs med gatan, cirka 30 meter från båda byggnadernas entréer.

Räddningstjänst

Uppställning av räddningsfordon sker utmed gata på Simrishamnsvägen och Understensvägen samt på parkeringsplatsen söder om planområdet vid Understensvägen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft