

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Björkhamnen, S-Dp 2014-00357



*Orienteringskarta med planområdet markerat.*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus med cirka 38 lägenheter i en L-formad byggnadskropp vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. Malmövägens sträckning flyttas i sidled och rätas upp i samband med exploateringen för att skapa en mer trafiksäker korsning i mötet med Ystadsvägen. Flytten av vägen ger också mer plats för det planerade bostadskvarteret.

Den planerade bebyggelsen utgörs av en volym som sluter kvarteret ut mot korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. För att skapa ett levande kvarter som bidrar till att tillföra stadsmässiga kvaliteter i samband med förtätningen av Björkhagen möjliggörs verksamheter i bottenvåningen i hörnet mot korsningen där också en mindre torgyta skapas. Lokalens användning är flexibel så att den även kan användas som exempelvis gemensamhetslokal vid behov.

Delar av grönområdet i nordöstra delen av planområdet fortsätter att fungera som naturmark och möjligheten att ta den gena gångstigen genom området finns kvar, även om dagens sträckning flyttas något norrut. Bostadsgården, som ligger närmast den nya byggnaden, utformas så att privata uteplatser på bottenvåningen övergår till gemensam gård och därefter till naturmark.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Samråd	15 november 2016 – 3 januari 2017
Granskning	Kvartal 2, 2017
Antagande	Kvartal 3, 2017

## Innehåll

<b>Planens syfte och huvuddrag</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
<b>Inledning</b>	<b>5</b>
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
<b>Förutsättningar</b>	<b>9</b>
Natur	9
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	15
<b>Planförslag</b>	<b>15</b>
Ny bebyggelse	17
Park och vattenområden	17
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	20
Gestaltungsprinciper	21
<b>Konsekvenser</b>	<b>23</b>
Behovsbedömning	23
Naturmiljö	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Stadsbild	25
Kultuhistoriskt värdefull miljö	25
Störningar och risker	25
Ljusförhållanden och lokalklimat	26
Barnkonsekvenser	29
Enskilda och allmänna intressen	30
<b>Tidplan</b>	<b>30</b>
<b>Genomförande</b>	<b>30</b>
Organisatoriska frågor	30
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	32

Tekniska frågor .....	32
Genomförandetid .....	33

## 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:

- *Trafikbillerutredning för detaljplan - Tjockan, Björkhagen, Stockholm* (Åkerlöf Hallin akustik, 2016).
- *Dagvattenhantering i kvarteret Tjockan, Björkhagen* (WRS, 2016).
- *PM Trafik, Utredning kring möjlig flytt av Malmövägen med hänsyn till plan, profil och ledningar* (Sweco, 2014-07-02).
- *PM Ledningsutredning, Malmövägen – utredning* (Sweco, 2014-07-02).
- *Utlåtande gällande brand för detaljplan, tjockan, Stockholms stad, Nybyggnad flerbostadshus* (Briab Brand och Riskingenjörerna AB, 2016-06-08).
- *Platsanalys, platsens kvaliteter och gestaltningssidé* (Riksbyggen, 2015).
- *Solstudie* (Riksbyggen, 2015).

#### Medverkande

Planen är framtagen av:

- Planprojektledare, Stadsbyggnadskontoret: Maria Borup
- Plankonsult, Ramböll: Markus Brolin, Oskar Sirland och Saba Shahriari.
- Projektledare, Exploateringskontoret: Miroslav Vujicic
- Byggprojektledare, Exploateringskontoret: Katarina Kronheffer.
- Landskapsarkitekt, Exploateringskontoret: Lars Ström
- Trafikplanerare, Exploateringskontoret: Patrik Berglin
- Exploator Riksbyggen: Josefina Blomberg.
- Arkitekt Brunnberg & Forshed: Johanna Gill.
- Landskapsarkitekt, LAND Arkitektur: Alf Orvesten.

#### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ett bostadshus med cirka 38 lägenheter. I samband med planläggningen flyttas korsningen mellan Ystadsvägen och Malmövägen, som genom den nya lösningen rätas upp. På detta

sätt bildas en mer trafiksäker lösning för platsen. Sträcka längs Malmövägen, mellan Ystadsvägen och Halmstadsvägen, förses också genom planläggningen med gång- och cykelstråk, som förbinder Kärrtorp med Björkhagen.

I ytterhörnet av bostadshuset, vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen, planeras en verksamhetslokal i bottenvåningen. Utanför lokalen finns en mindre torgbildning som skapar förutsättningar att levandegöra stråket mellan Nytorps gärde och Björkhagens centrum.

Med förslaget tillförs en boendekategori som är underrepresenterad i området idag, nämligen större lägenheter såsom tre-, fyra- och femrumslägenheter. Området domineras idag av ett- och två-rumslägenheter.

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, kvarteret Tjockan och kvarteret Molnet. Riksbyggen har fått markanvisning för fastigheten, som omfattar 2600 kvadratmeter.



Översiktskarta: Ungefärliga avgränsningen av planområdet är inringat i rött.

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

Enligt samrådsförslaget för ny regionplan för Stockholmsområdet, RUFS 2050, är en av de viktigaste principerna för den rumsliga strukturen att stadsutveckling sker genom förtätning i kollektivtrafikhärla lägen:

*”Genom att förtäta i kollektivtrafikhärla lägen ökas möjligheten till god hushållning med mark, bättre tillgänglighet och energieffektivitet, högre kollektivtrafikandel och goda förutsättningar för effektiva och robusta tekniska försörjningssystem. Genom en stadsmiljö utformad med en blandning av arbetsplatser, service och bostäder av olika typer och upplåtelseformer, skapas förutsättningar för en god livsmiljö och ökad välfärd för regionens invånare.”*

Källa: Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050, sida 84, samrådsförslag 8 april – 30 september 2016.

### Översiktsplan

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, anger området som tät stadsbebyggelse. Platsen ligger inom det område som betecknats som den *centrala stadens utvidgning*.

Vägledning för fortsatt planarbete är:

- Planera för en sammanhållen, tät och levandes stadsmiljö i Stockholms närlörorter.
- Säkerställ behovet av innehållsrika parker, attraktiva offentliga miljöer och stråk.

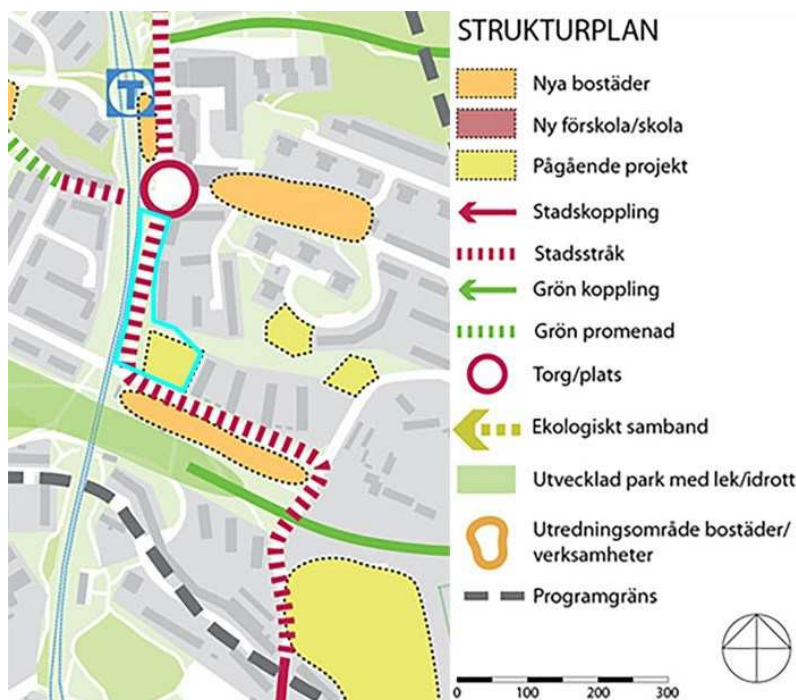
Gröna promenadstaden pekar inte ute området.

### Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände planprogram för Hammarbyhöjden och Björkhagen den 16 juni 2016. Det aktuella planområdet är i programmet utpekadt för komplettering. I strukturplanen för programområdet anges Malmövägen/Ystadsvägen som stadsstråk.

Nytorps gärde ska enligt programmet utvecklas till stadspark.





Utdrag från strukturplan, Planprogram för Hammarbyhöjden - Björkhagen.  
Planområdesgränsen markerad i ljusblått.

### Detaljplan

För största delen av planområdet gäller detaljplan Dp 96106, antagen 1998. Genomförandetiden löpte ut 1 maj 2012.

Detaljplanen innefattar bostadsområdet öster om det aktuella planområdet, som har användningen naturområde.

I samband med Malmövägens omdragning, berör den nya sträckningen även en äldre stadsplan från 1945 som omfattar hela Björkhagen, Pl 3095. Två andra planer berörs delvis - förslag till ändring av stadsplan (för del av kv Blixten, Molnet m.fl.), Pl 3379 från 1945, samt förslag till ändring av stadsplanen för tunnelbanan m.m., Pl 5115A.

### Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsordningen anger Björkhagen som smallhusstad. Kompletteringsbebyggelse kan ske med enstaka hus inordnade i planmönster och stadsbild. Nya hus underordnas normalt i trädtoppshöjd och anpassas till terrängen.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslöt (2013-03-14) att ge en markanvisning till Riksbyggen AB. Markanvisningsavtal tecknades 2013-04-25 och förlängdes 2015-04-01.



**Riksintressen**

Området omfattas inte av något riksintresse.

**Naturreservat/Natura 2000**

Området ligger cirka 500 meter från Nackareservatet.

Etableringen bedöms inte påverka inte naturreservatet.

**Förutsättningar****Natur****Mark och vegetation**

Planområdet består till största del av naturmark, bevuxen med blandskog. Vid ett antal ställen syns berg i dagen.

**Naturvärden**

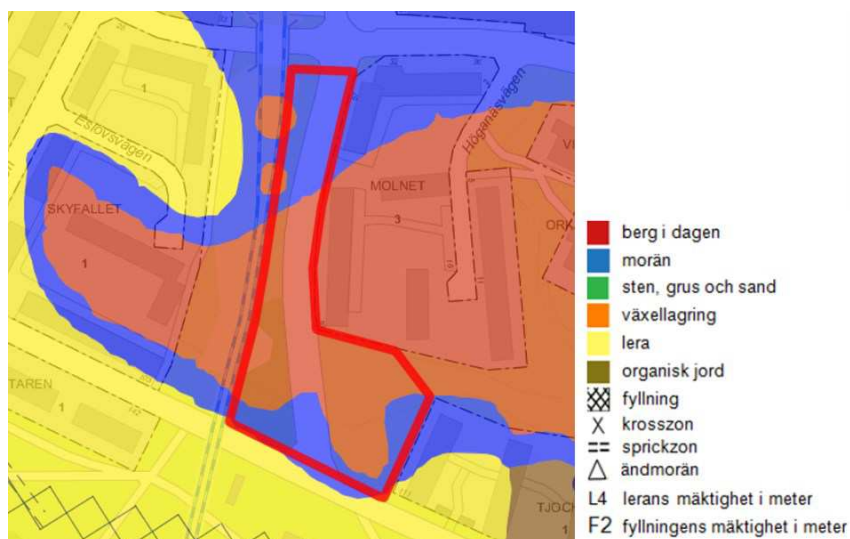
Området bedöms inte ha några betydande naturvärden.

**Rekreation och friluftsliv**

Direkt angränsande till planområdet ligger Nytorps gårde vilket har funktionen som stadsdelspark, strövområde och vistelseyta vid soliga dagar. För rekreation och friluftsliv finns inom gångavstånd Kärrtorp IP, Nackareservatet och Hammarbyskogen med en bredd av funktioner för vandring och naturupplevelser.

**Geotekniska förhållanden****Markförhållanden**

Marken inom planområdet består främst av berg i dagen och morän. Dessa markförhållanden utgör bra underlag för byggnation.



Utdrag från byggnadsgeologiska kartan över Stockholm, ca 1980. Röd linje markerar ungefärlig plangräns.

#### Ras/skred

Området är kuperat men ingen betydande skredrisk bedöms förekomma tack vare goda grundläggningsförhållanden.

#### Markradon

Radonmätningar på närliggande fastigheter (Molnet 3 och intilliggande bebyggelse inom fastighet Tjockan 1) visar att nivåerna för markradon ligger under riktvärdet 200Bq/m<sup>3</sup>.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Idag bedöms inte föreligga någon översvämningsrisk inom området, som sluttar söderut mot Nytorps gärde.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657631-162883). Enligt VISS juni 2016 har Mälaren-Årstaviken god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

**Dagvatten**

Utgångspunkten i Stockholm stads dagvattenstrategi är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vilket i första hand ska eftersträvas inom planområdet, dvs. genom bl.a. fördröjning och infiltration. Val av byggnadsmaterial får ej försämra dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvatten som leds från planområdet får inte bidra till att ytvattenförekomsten Årstaviken ekologiska eller kemiska status försämras.

Marken är sedan tidigare obebyggd och det finns inget framdraget dagvattennät där bebyggelse är planerat. Då marken till största del utgörs av naturmark sker naturmarksavvinning.

**Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse, ytan används idag som naturmark med en korsande gångstig.

**Landskapsbild/stadsbild**

Gångstigen genom grönområdet används av fotgängare, och på flera platser är marken upptrampad och använd på ett sätt som tyder på att barn använder området som lekyta.



*Planområdet från norr, med gångstigen som leder genom skogsområdet.*

Parken Nytorps gårde, som ligger i direkt anslutning till planområdet på andra sidan Ystadsvägen, är mycket populär tack vare sina stora ytor, centrala läge och fria karaktär. Den används för evenemang, promenader, lek med mera. Nytorps Gärde har av Stockholms stadsmuseum bedömts ha både markhistoriska, samhällshistoriska och parkhistoriska värden.

Kärrtorp IP ligger cirka 300 meter åt sydost vid entrén till Nackareservatet.

Lekplatser finns på flera håll inom närområdet, bland annat på Nytorps gårde.



*Planområdet från intilliggande fastighet i öster.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Om Hammarbyhöjden byggdes som kritik mot innerstadens täta stenstadsbebyggelse, så byggdes Björkhagen som kritik mot Hammarbyhöjden. Smalhusområdet ansågs, när det stod klart, vara allt för enformigt. Björkhagen byggdes i huvudsak på 1940- och 50-talet. Bebyggelsen har en stor variation i skala, hustyper och fasadmaterial. I stort sett all bebyggelse har grön förgårdsmark mot gatan. Topografin stärks genom husens placering med lamellhus i tre våningar i dalgångarna och punkthus i sex våningar på höjderna. Flera av byggnaderna kring planområdet har klassificerats som kulturhistoriskt intressanta av Stockholms stadsmuseum.



*Kulturhistorisk klassificering från Stockholms stadsmuseum. Planområdet markerat i rött.*

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

På Nytorps gärde, intill korsningen Malmövägen/Ystadsvägen, ligger den kommunala förskolan Björken med cirka 70 platser. Björkhagens skola, på cirka tio minuters gångavstånd, har årskurserna F-9.

#### **Sjukvård**

Vårdcentral ligger i Björkhagens centrum, närmsta akutsjukhus är Södersjukhuset.

### **Kommersiell service**

I Björkhagens centrum finns service i form av livsmedelsbutik, bibliotek, restaurang m.m.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Stockholm, nära gränsen mellan Björkhagen och Kärrtorp. Malmövägen och Ystadsvägen leder idag genom planområdet. Innan etableringen av Nytorps gärde som utpekad grönområde fanns en intention att binda ihop Björkhagens centrum med Kärrtorp med Malmövägen som en nord- sydlig förbindelse. Dessa planer ändrades och



Malmövägen slutar idag i en korsningspunkt med Ystadsvägen, som istället leder biltrafik från Björkhagen till Kärrtorp och vice versa. Stråket är en viktig förbindelse mellan de båda närförorterna.

#### **Biltrafik**

Trafikflödet är relativt lågt, med 2 000-2 500 fordon per dygn (PM Trafik, Hammarbyhöjden – Björkhagen, Planprogram, samrådshandling, 2014-05-06, version 2). Längs Malmövägens västra sida finns kanstensparkering.

Parkeringsytor finns längs flera av lokalgatorna, bl.a. längs Malmövägen. Större evenemangsparkering finns vid Kärrtorps idrottsplats.

Malmövägen möter Ystadsvägen i en Y-formad trevägskorsning som av Trafikförvaltningen har bedömts som mindre trafiksäker än en konventionell T-korsning. Lösningen bidrar till en osäkerhet för bilister och cyklister om företräde och väjningsplikt.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Genom området finns ett utpekat gång- och cykelstråk som leder från Kärrtorp via Björkhagen vidare mot Hammarbyhöjden. Sträckan förbi detaljplaneområdet är, till skillnad mot övriga sträckor närmare Kärrtorp och Björkhagen, inte utformad med cykelbana utan cyklister hänvisas till blandtrafik på Malmövägen. Anordnade cykelparkeringsplatser finns inte inom planområdet.

#### **Kollektivtrafik**

Tunnelbana (tunnelbanestation Björkhagen) ligger inom 350 meters gångavstånd. Busshållplats för buss 194 ligger i anknytning till planområdet.

#### **Tillgänglighet**

Planområdets topografi är kuperad, högt belägen i nordöst och lägre söderut. Detta försvårar tillgängligheten vilket gör att denna fråga måste utredas inom planförslaget.



## Störningar och risker

Buller, vibrationer

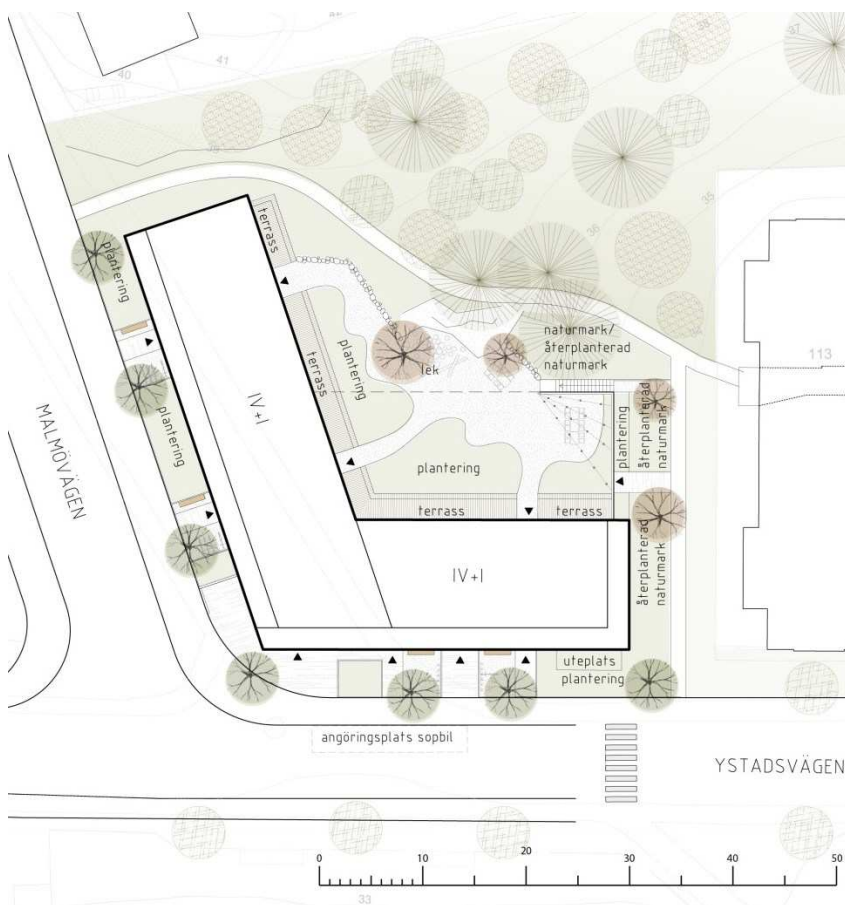
Visst buller genereras av tunnelbanan som löper intill planområdets västra sida.

Farligt gods

Området ligger cirka 1,5 kilometer från Riksväg 73, som är närmaste belägna transportled för farligt gods. Avståndet gör att inga risker kan identifieras för området.

## Planförslag

Förslaget innebär att befintligt grönområde bebyggs med ny bostadsbebyggelse i 5-6 våningar. Totalt föreslås 38 lägenheter med tillhörande biutrymmen såsom förråd, parkeringsgarage för bil, parkeringsytor för cykel samt innergård.



*Illustrationsplan. (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).*

Majoriteten av de föreslagna lägenheterna är tre- till femrumslägenheter, vilka är underrepresenterade inom området i dagsläget.



*Föreslagen bebyggelse, vy från Nytorps gårde. (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur)*

Bebyggelsen föreslås inrymmas i en sammanhängande L-formad byggnadskropp, som sluter sig mot innergården i nordost. Byggnadens två flyglar ligger parallellt Malmövägen och Ystadsvägen. Lokal för flexibel användning (exempelvis butik eller cykelförråd) föreslås i bottenvåningen, med fasad mot Ystadsvägen. Verksamhetens entréer är vända mot korsningen Ystadsvägen/Malmövägen.



*Föreslagen byggnadsvolym, i förhållande till omgivande bebyggelsestruktur. Planområdet är markerat i rosa.*



### **Ny bebyggelse**

#### **Övergripande**

Den föreslagna volymen placeras på ett effektivt sätt på fastigheten för att minimera intrånget på naturmarken. Volymen sluter gatukorsningen samtidigt som den omfamnar gården. Formen bidrar till att skapa en bullerskyddad gård som övergår i naturmark.

#### **Park och vattenområden**

Förgårdsmarken på gatusidan föreslås gestaltas med rikliga planteringar. I omkringliggande bostadskvarter är den gröna, kraftigt bevuxna, förgårdsmarken en kvalitet som tillvaratas och förstärks i föreslagen bebyggelse.



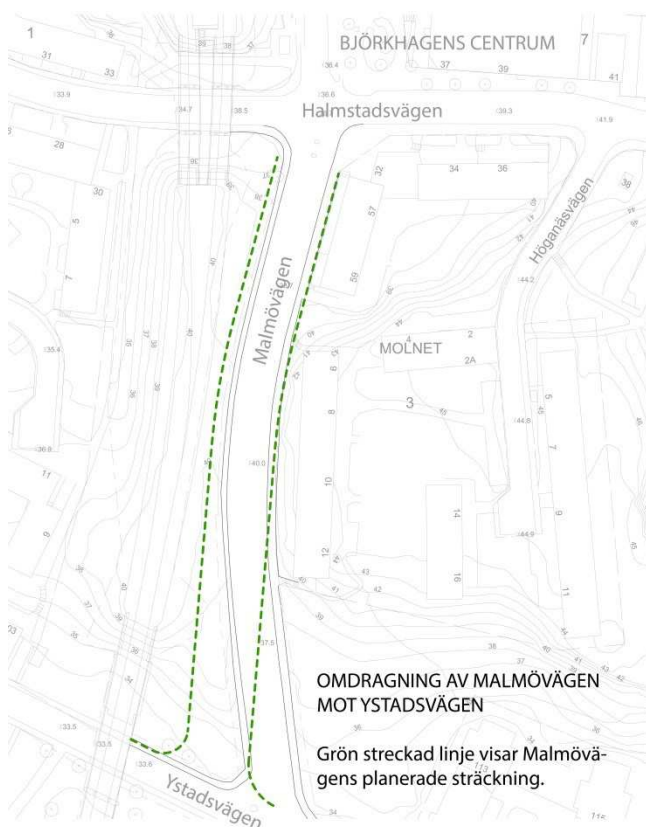
*Föreslagen innegård. (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur)*

## Gator och trafik

### Gatunät

Förslaget innebär att befintlig sträckning av Malmövägen ändras. För att studera omdragningen närmare har en rapport tagits fram som utreder konsekvenserna av vägflytten (PM Trafik, Utredning kring möjlig flytt av Malmövägen med hänsyn till plan, profil och ledningar, Sweco, 2014-07-02).

Vägen föreslås dras om så att en rätare vinkel bildas i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. Lösningen är mer stadsmässig än dagens dragning och bidrar till att bilda större ytor för bostadsbebyggelse och gårdsbildning, samtidigt som ytan mellan tunnelbanespår och Malmövägen minskar. Detta effektiviserar markanvändandet inom området och bedöms också bidra till en att en mer trafiksäker lösning kan skapas i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen.



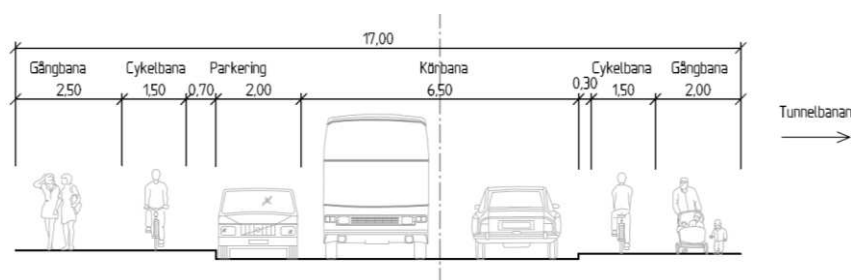
*Föreslagen omdragning av Malmövägen mot Ystadsvägen.*

Malmövägen rätas ut i västlig riktning så att den möter Ystadsvägen mer vinkelrätt. Det frigör yta till ny bebyggelse på östra sidan om Malmövägen. Det innebär också att vissa tekniska

ingrepp med släntbildning väster om vägen behöver utföras, för att säkerställa att tunnelbanan inte påverkas.

#### Biltrafik

Trafikmönstret kommer inte påverkas nämnvärt då tillkommande bebyggelse är relativt låg och gatans sträckning densamma som tidigare. Kantstensparkeringen på västra sidan av Malmövägen kommer att finnas kvar även efter justeringen av vägen.



*Utdragningskiss av ny sektion för Malmövägen. (Källa: Sweco)*

In- och utfart till det nya kvarteret sker från Ystadsvägen, längs fasaden på den nya byggnaden. Här finns en entré till ett underjordiskt garage som rymmer 21 bilparkeringsplatser, det vill säga 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet. Ett lägre parkeringstal är möjligt om byggherren erbjuder platsspecifika mobilitetsåtgärder i överenskommelse med staden. Exempel på mobilitetstjänster är bilpoolsmedlemskap, kvalitativa cykelparkeringar för boende och besökare samt lastcykelpool. Mobilitetstjänsterna aggregeras till samlade paket som värderas i tre nivåer. Vad de olika nivåerna innebär beskrivs i "Förslag till riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad" tagits fram av Stockholms stad. Enligt stadens parkeringspolicy ska det finnas 0,1 bilplats per lägenhet för besökande.

Garaget ligger delvis under huskroppen samt under innergården. Innergården som förses med planteringsbara massor som ligger ovanpå garagekonstruktionen.

Angöring för räddningsfordon sker från gata.

#### Gång- och cykeltrafik

Möjligheterna till gångstig genom skogspartiet norr om den planerade byggnadsvolymen finns kvar, även om sträckningen förläggs något norr om den befintliga stigen. Gångstigen är

upptrampad av boende i närområdet och denna förutsättning gäller även fortsättningsvis.

Bevarad naturmark behåller platsens rörelsemönster samt uppmuntrar till lek och kontemplation.

I samband med den nya dragningen av Malmövägen föreslås enkelriktade cykelbanor på vardera sida längs vägen. Detta är en förbättring i förhållande till dagens situation med blandtrafik.

3,0 cykelparkeringsplatser per 100 kvadratmeter ”ljus bruttoarea” planeras inom fastigheten (cirka 3,1 platser per lägenhet). (Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida). Detta innebär cirka 120 cykelparkeringsplatser varav majoriteten anordnas i gemensamma cykelgarage på markplanet i fastigheten. Ett antal platser ordnas också på innergården samt utanför entréerna.

#### Tillgänglighet

Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

### **Teknisk försörjning**

#### Vattenförsörjning, spillvatten

En vattenledning ligger i det östra körfältet på Malmövägen. På ledningen finns tre servisledningar till fastigheter öster om vägen. I korsningen med Ystadsvägen viker ledningen av österut, på Ystadsvägen är ledningen förlagd i det södra körfältet. På Ystadsvägen på den västra sidan av Malmövägen går en vattenledning som ansluter till ledningen i korsningen Ystadsvägen/Malmövägen.

Flytten av Malmövägen kommer medföra att vattenledningen som ligger i Malmövägens östra körfält kommer behöva flyttas för att frigöra yta i exploateringsområdet. Vid flytt av ledningen förläggs den förslagsvis i den nya körbanan. Omfattningen av omläggningen beror på ledningens höjdläge. På sträckan som kommer behöva läggas om finns en brandpost som även den kommer behöva flyttas.

Längs Malmövägen, från Halmstadsvägen och cirka halvvägs fram till Ystadsvägen, går en dagvattenledning.



Spillvattenledningen i Malmövägen kommer troligtvis kunna ligga kvar i sitt befintliga läge då den behåller en täckning som motsvarar frostfritt djup.

#### El/Tele

Skanovas teleledningar löper växelvis i, och väster om, gångvägen på Malmövägens västra sida. Ledningen korsar Ystadsvägen i skyddsror och ligger sedan förlagd österut längs Ystadsvägens södra sida.

#### Energiförsörjning

I Ystadsvägens norra körfält ligger fjärrvärmeledning, lämpliga för anslutning till planområdet. I och med att Ystadsvägens höjdsättning inte förändras kommer de långsgående ledningarna i vägen troligen inte påverkas.

#### Avfallshantering

Avfallshantering sker genom återvinningscentral i bottenvåning. Tömning sker från Ystadsvägen.

#### Räddningstjänst

Från bottenvåning sker utrymning via de brandtekniskt avskilda trapphusen, alternativt via dörr direkt till det fria. Samtliga lägenheter på plan 2-6 har direkt tillgång till ett brandtekniskt avskilt trapphus. Alternativ utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning, eftersom räddningstjänstens förmåga bedöms vara tillräcklig.

Byggnaden är förlagd invid Malmövägen och Ystadsvägen som är allmänna körvägar. Räddningstjänstens angreppsvägar utgörs av dörrar i fasad. Avstånd till annan byggnad överstiger 8 m och räddningstjänstens insats är därmed ej avgörande för att begränsa brandspridning till annan byggnad. Utvändigt brandpostnät tillhandahålls av kommunen.

För mer information, se bilagt utlåtande från brandkonsult.

#### Gestaltungsprinciper

Detaljplanen ställer krav på att entréer ska förläggas mot gata. Ny bebyggelse ska utformas med putsfasader utan synliga elementskarvar, som ansluter till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse.

Skalan är mycket viktig vid utformningen av ett projekt av den aktuella typen, som innebär att ett tillägg görs i befintlig bebyggd miljö. Samspelet med omgivningen och framtida utmaningar på en tätare stadsbebyggelse är en avgörande utgångspunkt för den föreslagna byggnaden. Gavlarnas höjdskala är väl avvägda för att möta omkringliggande fastigheter. Hörnet möter den mer stadsmässiga karaktären och tillåts gå upp i höjd, vilket avspeglas även i bottenvåningen med lokalyta och platsbildningen.



*Denna exempelbild, från Ystadsvägen nära Björkhagen centrum, är en viktig referens för den nya bebyggelsen. Varm kulör, förgårdsmark och lokal i bottenvåningen. (Källa: Brunnberg och Forshed).*

### Bebyggelse

Karaktäristiskt för platsen idag är husens varma putskulörer, jordfärger med vita fönster. Detta ger ett varmt intryck och ger kvarteret dess egna karaktär. Den nya bebyggelsen fortsätter på detta färgtema med en varm putskulör mot gatorna som skiftar till en ljus vit kulör mot gårdssidan både för att föra in mer ljus på gården men också som en blinkning till Björkhagen centrum som har en helt annan betydligt kallare färgskala i vitt och blått.

Omgivande miljö, park, gaturum  
Intilliggande bostadsbebyggelse på fastigheten Tjockan 1 kommer att förlora viss utsikt mot skogspartiet. Samtidigt finns möjligheten kvar att nyttja naturmaken i planområdets norra del, samt etablera en ny gångstig, som genväg till Björkhagens centrum.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande 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**

Naturmiljö längs slänten i norra delen av planområdet bevaras vilket bidrar till att befintliga värden finns kvar. I södra delarna försvinner naturmark i och med ett plangenomförande. Denna mark bedöms inte vara av större naturvärde. Större träd längs Ystadsvägen, som sannolikt varit en del av den allé som kantat vägen, försvinner, på båda sidor om korsningen mot Malmövägen.

En inmätning av större träd har gjorts inför samrådet. Vid utbyggnad av bostadshus och garage försvinner ett antal av dessa träd, men de återstående integreras med föreslagen gestaltning av innergården.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Mälaren-Årstaviken eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i angränsande Ystadsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### Dagvatten

Dagvattenutredningar har utförts för den nya bebyggelsen. Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med branschpraxis och stadens riktlinjer. Stadens riktlinjer håller för närvarande på att arbetas fram, med den övergripande målsättningen att belastningen av näringsämnen och föroreningar från dagvatten ska minska till en nivå som är långsiktigt hållbar för att klara god status i sjöar, vattendrag och kustvatten. Stadens uppskattningar visar att en stor del av årsnederbörden behöver fångas upp, fördröjas och renas, för att det ska vara möjligt att nå målet. Eftersom planläggning och exploatering ligger några år framåt i tiden bör utformningen ta fasta på förväntade skärpningar.

Nuvarande remissförslag innebär att 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas innan det avleds från fastigheten.

Sammantaget innebär detta att:

- Dagvattensystemet dimensioneras för att klara ett 10-års regn utan marköversvämning eller andra problem.
- Dagvatten ska fördröjas med en magasinskapacitet på 20 mm
- (2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> reducerad yta) och gärna användas för bevattning, gestaltning eller för att gynna biologisk mångfald.
- Brädd- och tömningsmöjlighet till dagvattennätet är nödvändigt.
- Ett fullt magasin ska tömma sig på 12 timmar.
- Dagvattenlösningarna ska ha en renande effekt på partikulära föroreningar och helst även på lösta föroreningar.

I enlighet med Stockholms stads dagvattenstrategi ska dagvattnet i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna ledningsnätet. I den bifogade dagvattenutredningen föreslås åtgärder som uppfyller kraven ovan. För innergården föreslås fördröjningsmagasin och uppsamlade svackdike. Mot skogsslätten norr om innergården

anläggs ett avskärande dike längs gångvägen, som leder bort vattnet mot ett svackdike öster om den planerade bebyggelsen. Från svackdiket leder antingen överskottsvatten till biofilterdike, eller kopplas via dräneringsrör till kommunala dagvattenledningsnätet. För förgårdsytan mellan byggnad och gata föreslås grönytor med växtbäddar och underliggande magasin, kopplade till kommunala nätet.

### **Stadsbild**

Stockholm växer, och detta planförslag blir ett tydligt exempel på hur befintliga områden kan kompletteras med ny bebyggelse på ett lämpligt sätt. Genom väl gestaltad förgårdsmark, fasad, innergård och övriga ytor, bedöms förändringen få positiv inverkan på området och bidra till en ökad stadsmässighet, trots att genomförandet av planförslaget förväntas påverka stadsbilden från angränsande gator, Nytorps gårde och intilliggande bostadsbebyggelse. Den ökade tätheten förutsätter en hög medvetenhet kring vilka värden som bidrar till att skapa goda stadsmiljöer.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Bebyggelsen förväntas inte påverka någon kulturhistoriskt värdefull miljö negativt.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB har tagit fram en akustikutredning för det aktuella planområdet. Slutsatsen är att man med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan erhållas bostäder med god ljudkvalitet. Aktuella riktvärden innehålls och Ljudkvalitetsindex för projektet kan bli 1,5.

Den planerade bostadsbebyggelsen utsätts för måttligt höga bullernivåer från tunnelbanetrafik och vägtrafiken på Malmövägen och Ystadsvägen samt ljud från lekande barn etc.

Vid fasaderna mot vägarna och tunnelbanan blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning samt förstärkt trafikbullerisolering och vissa

bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Samtliga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför sida till minst hälften av bostadsrummen.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården. Denna uteplats behöver troligen tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet.

Inga så kallade ”tekniska lösningar” behöver användas för att dämpa trafikbullret vid de planerade bostäderna. Byggnadernas olika element har optimerats för att i största möjliga mån minska trafikbullret vid bostädernas fasader samt inomhus. De två viktigaste åtgärderna för att möjliggöra god ljudmiljö är följande:

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Två balkonger per våning förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att minska ljudnivån vid sidan mot balkongerna samt på balkongerna.

Den nya volymen utgör en bullerdämpande åtgärd för buller från biltrafik och tunnelbana för intilliggande fastigheterna Tjockan 1 och Molnet 3.

För att se trafikbullerutredningen i sin helhet, se bilaga.

Översvämningsrisker  
Se dagvattenutredning.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

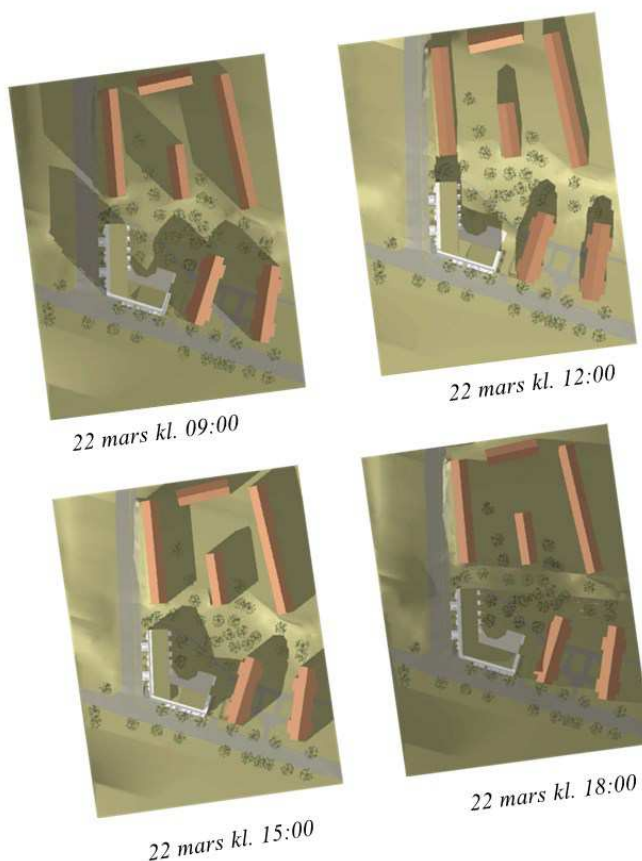
En solstudie har genomförts för att se vilken påverkan föreslagen bebyggelse har på sol- och skuggförhållanden för befintlig bebyggelse. Vid sexvåningsbebyggelsen som ligger parallellt med Malmövägen samt femvåningsbebyggelsen som ligger parallellt med Ystadsvägen konstateras följande;



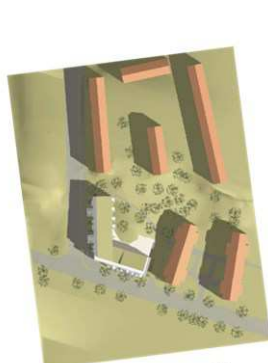
- Den 22 mars kl. 15:00 skuggas delar av ett av de befintliga husen och tomt längs med Ystadsvägen. Klockan 18:00 samma dag skuggas hela ena sidan av samma hus och tomt. Samma förhållanden gäller den 22 september under samma tider.
- Den 22 juni kl. 18:00 skuggas delar av ett av de befintliga husen och tomt längs med Ystadsvägen.
- Den 22 mars och september kl. 09:00 skuggas delar av ett av de befintliga husen och tomt längs med Ystadsvägen.

Värt att notera är att solstudien inte har tagit med den befintliga trädvegetationen vilket åtminstone för föreslagen bebyggelse innebär skuggbildning i lite större omfattning än redovisat.

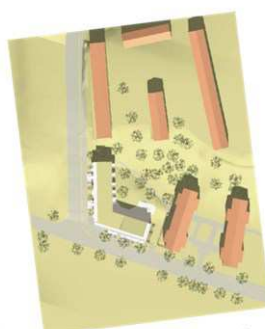
## MARS



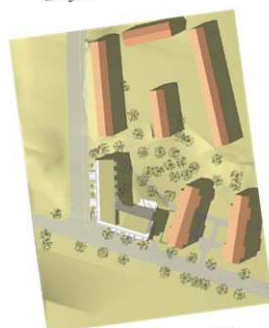
## JUNI



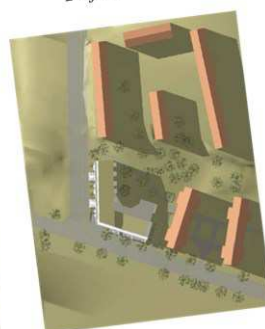
22 juni kl. 09:00



22 juni kl. 12:00

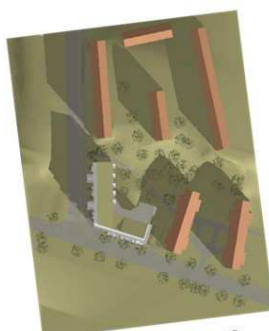


22 juni kl. 15:00

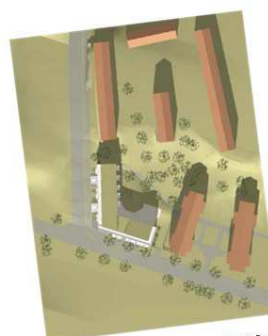


22 juni kl. 18:00

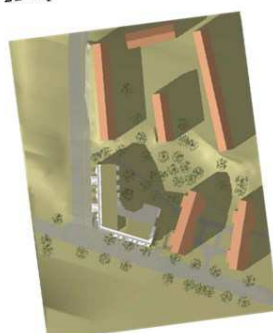
## SEPTEMBER



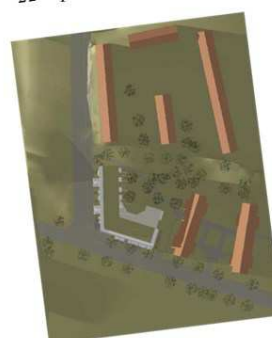
22 september kl. 09:00



22 september kl. 12:00

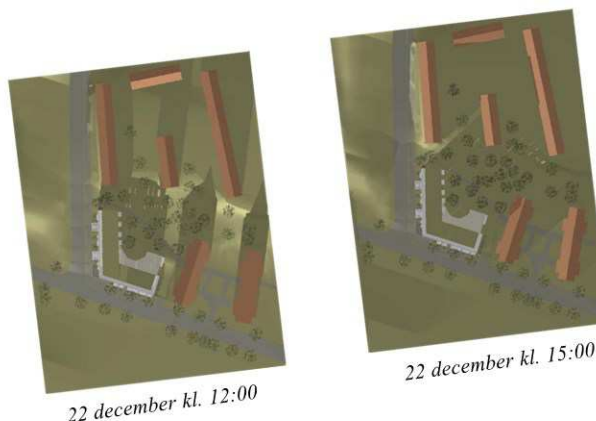


22 september kl. 15:00



22 september kl. 18:00

## DECEMBER



### Bedömning

Solstudie framtagen av Riksbyggen visar att ljusförhållandena för fastigheten Molnet 3, norr om planområdet, inte påverkas nämnvärt av ett plangenomförande. Fastigheten Tjockan 1, strax öster om planområdet, påverkas då kvällssol försämras. Enligt Boverkets råd om boendemiljön och solljus bör det finnas en genomsnittlig soltid vid vår och höst på minst fem timmar mellan 09:00 – 17:00 (gäller för både bostaden och på närmiljöns lektyor och sittplatser). Vissa delar i öster och nordost av fastigheten samt befintlig bostadsbebyggelse blir skuggade, men i stora delar så uppfylls de råd som Boverket rekommenderar. Även för planerad bebyggelse uppfylls Boverkets rekommendationer.

### Barnkonsekvenser

Trafikmiljön i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen blir i och med ett plangenomförande mer trafiksäker, vilket förbättrar möjligheterna för barn att passera tryggt.

Delar av planområdet består i dag av grönområde, som utgör naturlektya för barn. Delar av denna yta försvinner vid ett plangenomförande, och ersätts med bostadsbebyggelse med innergård och lekplats. I norr bevaras naturmark och här finns möjlighet att skapa nya naturlektyor. På den planerade bostadsgården kommer en lekplats även att anordnas.

Gångstigen genom området blir, vid ett plangenomförande mindre öde. Innergården vänder sig mot stigen och kan bidra till en ökad trygghet.

### Enskilda och allmänna intressen

I samband med ny detaljplan gör staden en bedömning mellan enskilda och allmänna intressen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är väl avvägt mellan allmänna och enskilda intressen. Till grund för stadsbyggnadskontorets ställningstagande ligger en skälighetsbedömning där följande faktorer har ställts mot varandra:

- Planen möjliggör ett tillskott av bostäder i form av bostadsrätter.
- Inom planområdet flyttas en korsning mellan Ystadsvägen och Malmövägen, som genom den nya lösningen rätas upp. På detta sätt bildas en mer trafiksäker lösning för platsen. Sträckan förses också genom planläggningen med gång- och cykelstråk, som förbinder Kärrtorp med Björkhagen.
- Bostadshusens skuggverkan kommer att påverka grannhusen enligt redovisad solstudie.
- Byggnaden kommer i begränsad omfattning medföra insyn till omkringliggande hus. Stadsbyggnadskontoret bedömer insynen som normal i staden.
- Exploatering av det föreslagna området får inga konsekvenser för tunnelbanans dragning.
- Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

### Tidplan

Samråd	15 november 2016 – 3 januari 2017
Granskning	Kvartal 2, 2017
Antagande	Kvartal 3, 2017

### Genomförande

#### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförande vilar på stadens förvaltningar samt byggherren.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

- Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Staden ansvarar för anläggande inom allmän platsmark. Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Byggherren ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.
- Byggherren ansvarar för utförande av mätningar gällande buller- och vibrationsnivåer innan inflyttning till bostadshus och förskola och att krav formulerade i planbestämmelserna säkerställs.
- Byggherren ansvarar för att arbeten i närheten av spårtrafik (tunnelbana) utförs i enlighet med SL:s föreskrifter för spårnära arbeten.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av naturmark och lokalgata.

#### Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Riksbyggen. Överenskommelse om exploatering för planområdet kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Riksbyggen för planområdet.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 96106 delvis upphör att gälla inom planområdet.

I samband med Malmövägens omdragning, berörs den nya sträckningen även en mindre del av äldre stadsplaner:

- Pl 3095: Från 1945, omfattar hela Björkhagen.
- Pl 3379: Ändring av stadsplan (för del av kv Blixten, Molnet m.fl.), från 1945.
- Pl 5115A: Förslag till ändring av stadsplanen för tunnelbanan m.m.

#### Fastighetsrättsliga frågor

##### Fastigheter och ägoförhållanden

Genomförandet av detaljplanen berör del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms kommun.

**Användning av mark**

Föreliggande planförslag redovisar avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och tunnelbana inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata, park och natur.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmåteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra en separat fastighet, som bildas genom avstyckning. Område utlagt som kvartersmark (Tunnelbana) kan utgöra separat fastighet tillsammans med angränsande område inom detaljplan (0180-5115A). Marken kan avstyckas eller överföras genom fastighetsreglering för att bilda en separat fastighet.

Områden utlagda som kvartersmark (Bostäder, Tunnelbana) i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som allmän plats (Natur, Gata) i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (Natur) till allmän plats (Park, Gata) och från kvartersmark (Tunnelbana) till allmän plats (Park).

**Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan exploatörerna och stadsbyggnadskontoret. Exploatören ansvarar för samt bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken i planområdet.

**Fastighetsbildning**

Exploateringskontoret ska bekosta fastighetsbildningen. Byggaktören ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

**Vatten och avlopp/el/tele/värme**

Vatten- och avloppsanslutning till kommunens nät bekostas av exploatören. Exploatören står också för anläggningsavgiften av förbindelsepunkter för el och tele.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till befintliga vatten- och avloppsledningar.



För ytterligare information, se bifogat PM om ledningsutredning (Sweco 2014-07-02).

#### **Dagvatten**

Flytten av Malmövägen innebär att höjden på vägen sänks, vilket innebär att dagvattenledningen kommer hamna för ytligt och troligtvis måste sänkas.

Fördröjning av dagvatten sker i växtbädd, svackdike och fördröjningsmagasin. För mer information, se dagvattenutredning.

#### **El/Tele**

Planområdet ansluts till Fortums el-nät. Lågspänningskabeln i Malmövägens gångbana kommer behöva flyttas i backen ner mot Ystadsvägen när vägens dragning förändras, berörd sträcka cirka 100 m. Fortum Eldistribution ser inga problem med att flytta kablarna.

Vid flytt av Malmövägen hamnar teleledningarna i körbana. Troligtvis kommer ledningarna behöva flyttas till ny gångbana.

#### **Fjärrvärme**

Planområdet ansluts till kommunens fjärrvärmenät.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.