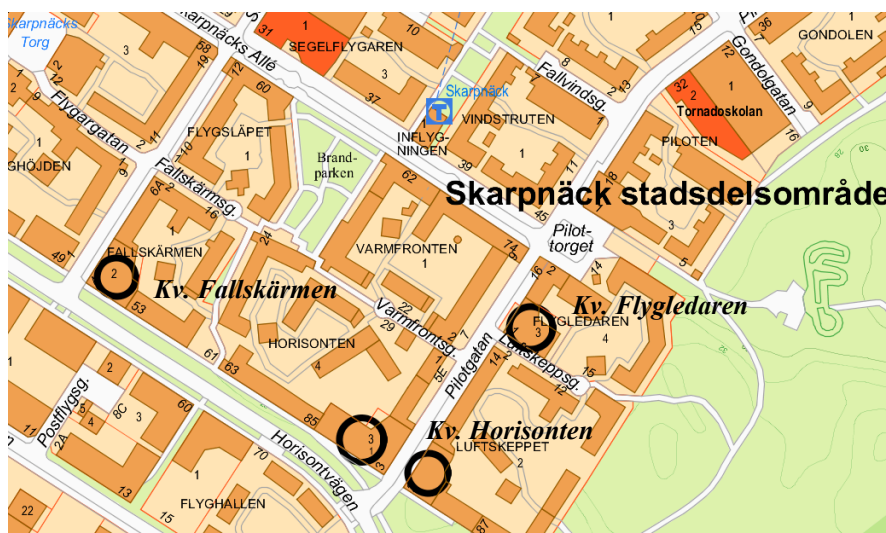


**Planbeskrivning.
Detaljplan för Horisonten 3, Fallskärmen 2 och
Flygledaren 3 samt del av Luftskeppet 2 i
stadsdelen Skarpnäcks Gård,
S-Dp 2016-06499**



Utsnitt som visar aktuella parkeringsfastigheter för påbyggnad. De två nedersta ringarna visar Horisonten 3, som sitter ihop med en portik över Pilotgatan.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Förslaget innebär att tre parkeringsfastigheter; Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3 i Skarpnäcks gård byggs på med 240 smålägenheter i flerbostadshus. Påbyggnaderna blir mellan tre och fyra våningar höga, vilket innebär ett våningsantal på totalt fem till sju våningar för byggnaderna. Fastigheterna ligger i ett kollektivtrafikhärläge vid Skarpnäcks tunnelbanestation och upplåts med tomträtt för parkeringsändamål till Green Park AB.

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

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

Förslaget ingår i *Program för Bagarmossen och Skarpnäck, Dnr: 2014-12380*.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Start-PM	8 september	2016
Samråd	3 maj – 7 juni	2017
Granskning	22 nov – 22 dec	2017
Antagande	Q1	2018

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	9
Befintlig bebyggelse	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Landskapsbild	12
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	13
Offentlig service	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	16
Gestaltning	20
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	25
Konsekvenser	27
Behovsbedömning	27
Miljökvalitetsnormer för vatten	27
Landskapsbild	28
Kultuhistoriskt värdefull miljö	29
Störningar och risker	31
Ljusförhållanden för grannar	33
Tidplan	35
Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Verkan på befintliga detaljplaner	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	38
Tekniska frågor	39
Genomförandetid	39

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning för påbyggnad av parkeringshus, Skarpnäck* (Tyréns, reviderad 2017-10-11)
- *Preliminär bedömning av påverkan på kulturvärden* (Tyréns, 2015-06-18)
- *Kulturhistoriskt underlag, Skarpnäcksstaden* (Tyréns, 2015-06-18)
- *Skarpnäck, bakgrund presentation* (Tyréns, 2015-06-18)
- *Bullerutredning* (Tyréns, reviderad, 2017-10-10)
- *Skuggstudier* (Axeloth, reviderade 2017-09-17)
- *Fördjupad dagvattenutredning* (Sweco, 2017-10-09)

Medverkande

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att tillskapa byggrätt för 240 mindre lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge i Skarpnäcks gård och att förtäta inom befintlig struktur genom anpassade tillägg. Skarpnäck innehåller 18 parkeringshus – integrerade i stadsdelens bostadskvarter. Planförslaget medger att tre av dessa byggs på med bostäder i tre till fyra våningar, samt att lokaler tillkommer i en av parkeringshusens bottenvåningar.

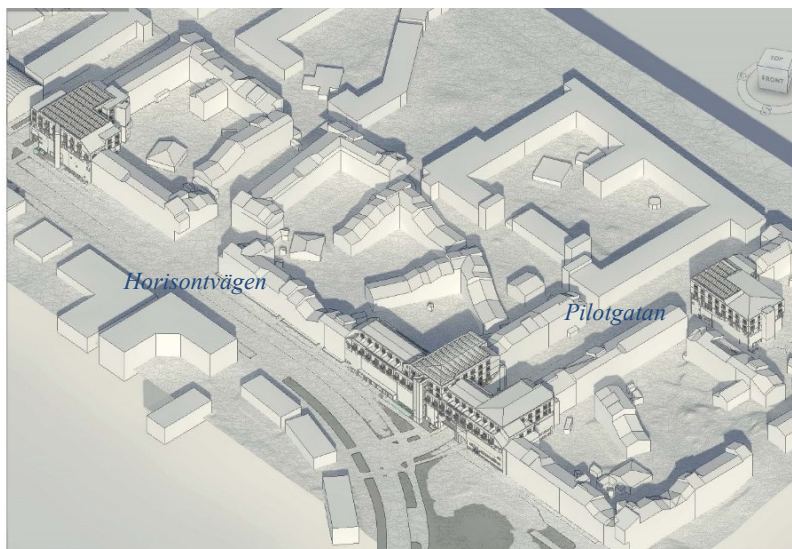
Skarpnäck är idag en väl sammanhållen stadsdel planerad och uppförd under en samlad tidsperiod mellan 1979-1990. Bebyggelsen är uppförd som kvartersstad med stora gårdar och i ett material – rött tegel. Merparten av lägenheterna planerades

som större lägenheter för familjer eller flerpersonershushåll, och i kvarteren finns flera gemensamma funktioner. Planförslaget syftar till att bygga vidare på Skarpnäcks estetik i modern tappning, med nya lättare material som särskiljer det gamla från det nya. Funktionell variation tillförs genom att fler smålägenheter tillkommer och nya lokaler medges.

De nya lägenheterna ”ställs” innanför parkeringshusens tegelmurar som är karakteristiska i sin utformning och har en taktilitet i materialet. Parkeringshusens tak lyfts av för att ge plats åt en lättviktskonstruktion i plåt eller trä. Påbyggnaderna får ett samtida uttryck med lugn regelbunden fönstersättning och nedtonade material- och färgval. Den lätta karaktären förstärks genom ett indrag av den understa påbyggnadsvåningen från fasadliv.

Parkeringshusens tegelfasader påverkas inte av ingreppet, undantaget i enstaka fall där nya entréer och lokaler tas upp i bottenvåningarna. Dörrar och de nya glaspartierna gestaltas som utskjutande ramar i stål eller trä, som håller samman utformningen och på ett enkelt sätt bryter med teglet. Samtliga material är hämtade från bostädernas palett av material för detaljer och element.

Lägenheterna föreslås som små bostadsrätter. I Horisonten planeras för en lokal i bottenvåningen längs Horisontvägen, och entréplatserna framför parkeringshusen föreslås få nya planteringar, regnbäddar och nedsläpp för sopsug, samt besöksparkering för cyklar. Solpaneler föreslås på taken – ej synliga från gatan eller gården. För angoring till de nya bostäderna föreslås smala, snedställda hisstorn med murad underdel och samma material i överdelen som hos påbyggnaderna. Tornen placeras fristående vid placering längs gata – och i fasadliv vid placering mot gård.



Digitaliserad modell av de berörda kvarteren och påbyggnaderna.

Planförslaget ingår i *Program för Bagarmossen och Skarpnäck*, Dnr: 2014-12380 som det första projekt som föreslås inom den sammanhållna stadsdelen Skarpnäck. Bebyggelsen är uppförd i fyra delar av olika byggherrar mellan år 1982-1990. Aktuell del tillhör den sydöstra delen, ritad av Arken arkitekter, uppförd av BGB, *Byggmästares i Stockholm Gemensamma Byggnads AB*. Bebyggelsen i dessa kvarter har en stark egen karaktär och materialbearbetning och har tilldelats Kasper Sahlin-pris år 1983 bland annat för sina varierade gårdar. Påbyggnaderna föreslås få mjuka böljande tak som ansluter till det befintliga taklandskapet.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Parkeringshusen i Horisonten 3 och Fallskärmen 2 är placerade längs Horisontvägen vid Pilotgatan respektive vid Segelflygsgatan. Parkeringshuset i Flygledaren 3 ligger vid Pilotgatan/Luftskeppsvägen. Fastigheternas sammanlagda byggnadsarea omfattar ca 4500 kvm. Samtliga hus utgör hörndelar i bostadskvarter. Infarter till parkeringen sker från sidogator. Tunnelbana finns inom 200-350 meter. En mindre del av fastigheten Luftskeppet 2 ingår i planen med användning bostäder och centrum. Detta då Horisonten 3 och Luftskeppet 2 överlappar varandra i plan. Stockholm stad är markägare och marken upplåts med tomträtt till Green Park AB för parkeringsändamål. Efter planarbetet avses marken att säljas.



*Ovan, Skarpnäcks sydöstra del, Arken arkitekter för BGB. Bild SBK
Nedan, Situationsplan med Skarpnäcks sydöstra del i brunt. Grå byggnader visar parkeringshus. Mörkbruna byggnader visar planområdet.*

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Program för Bagarmossen och Skarpnäck

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

Gällande detaljplan

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

Markanvisning

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

Pågående planering i närheten

Program för Bagarmossen och Skarpnäck, Dnr: 2014–12380 syftar till att förtäta området med upp till 3500 bostäder. Varav ca 500 lägenheter i Bergholmsbacken, 600 lägenheter i Skärgårdsskogen, 500 lägenheter längs Gamla Tyresövägen, 300 lägenheter på Skarpnäcks sportfält samt 600 lägenheter i Skarpa By. Planarbetet i Bergholmsbacken, Dnr: 2016–19586 är startat (2017-02-23) och innehåller 620 lägenheter samt en grundskola med idrottshall.

Start-PM

Beslut om start-PM togs den 8 september 2016, varvid ett tillägg anfördes om att stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till att det skapas nya bostäder på redan använd mark samt att projektet bidrar till ett välkommet tillskott av små lägenheter i området.

Nämnden ansåg därutöver att; ”Då det rör sig om en komplettering i en mycket genomtänkt miljö är det viktigt med ett sammanhållet materialval som stämmer väl överens med den befintliga bebyggelsen, och är därför tveksam till bostadsdelar i mörk plåt.”

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Stadsdelen

Bostäder och service utgör en sammanhängande bebyggelse med tydliga fronter mot landskapet runt omkring. Småindustri och större verksamheter utgör ett eget kvartersområde i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen utgörs av rätvinkliga storgårdskvarter, vars struktur luckras upp av ett inre gytter av gårdsstugor och gränder. I området finns lägenheter, mestadels 2-4 r.o.k., radhus, komplementbyggnader på gårdar, parkeringshus ovan mark integrerade i stadsplanen samt mindre verksamhetslokaler i markplan längs huvudstråken.



Kvarteren

Planområdet ingår i den sydöstra delen av Skarpnäck, uppförd av BGB (Byggmästares i Stockholm Gemensamma Byggnads AB) ritad av Arken Arkitekter.

Parkeringshusens runda hörnstenar

I *Kulturhistoriskt underlag*, samt i *Skarpnäck – bakgrund presentation* (Tyréns, 2015) beskrivs bebyggelsedelen som rikt varierad sett till stadsplan och byggnadsvolymer. Byggnaderna är skulpturala, och rymmer en taktilitet med omsorgsfulla materialval. Tegel, trä, lackerad plåt, aluminium och stål återfinns bland byggnadsmaterialen.

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



Parkeringshusen

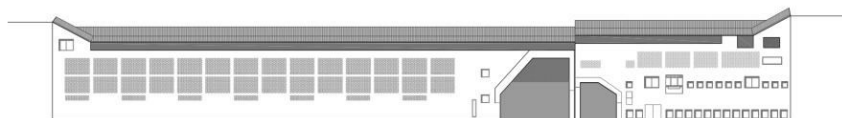
De tre parkeringshusen är uppförda i 3-4 våningar och är inplacerade i hörn i bostadskvarteren med infarter från de mindre gatorna. Parkeringshusen har samma patinerade tegel i fasad som bostadshusen och varierade takformer likt dessa. De två mindre husen; kv. Flygledaren 3 och kv. Fallskärmen 2 är väl integrerade i bebyggelsen och upplevs varierade även från gårdarna. De har skulpturala former, dekorativa band och motiv i fasaden (Flygledaren). Det större parkeringshuset Horisonten 3 har en rak lång takfot och en sluten fasad mot Horisontvägen, vilket kan upplevas monotont för en förbipasserande.



*Inmurade dräneringsrör i
parkeringshusens våningsplan*

Parkeringshusen är uppbyggda med betongkonstruktion och ramper. Fasaderna är separerade från konstruktionen. De är slutna men har dekorativa perforeringar inmurade i teglet, vilka ventilerar och ger ljusinsläpp till garageplanen.

Parkeringshusen i BGB:s del saknar bostadshusens elaborerade utförande. Taken är inte integrerade i fasaden – likt hos Skarpnäcks övriga parkeringshus. De utgörs istället av en friliggande stålkonstruktion, sträckmetall och plåttak. *Kulturhistoriskt underlag, Skarpnäckstaden, (Tyréns, 2015).*



Horisonten 3. Fasad mot Horisontvägen.



Horisonten 3. Möte med bostadshus, Horisontvägen.



Horisonten 3. Fasad mot brf. Horisontens gård.



Fallskärmen 2. Sett från Horisontvägen.



Fallskärmen 2. Fasad mot brf. Fallskärmens innergård.



Flygledaren 3. Sett från Pilotgatan.



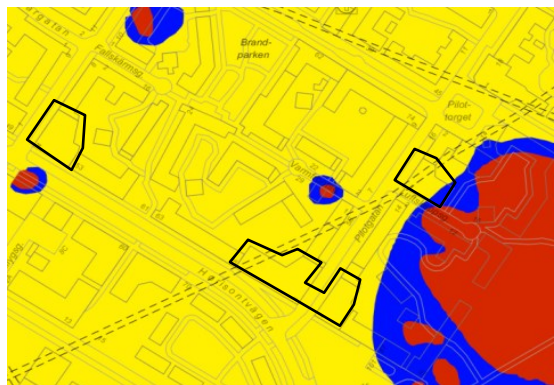
Flygledaren 3. Fasad mot brf. Flygledarens gård.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Skarpnäck är den senast tillkommande tunnelbanestaden och uppfördes mellan år 1982-1990 genom fyra stadsplaner. Bebyggelsen utgörs av rutnätsstad med tydliga gränser, och med avsaknad av senare tillägg inom den ursprungliga bebyggelsen. Bebyggelsen är inte kulturhistoriskt klassificerad av Stadsmuseet men bedöms i remiss (inkommen den 15 december 2015) under samråd för *Program för Bagarmossen och Skarpnäck*; "... ha planhistoriska och arkitektoniska värden som vid en framtida klassificering kommer att tillskrivas särskilda kulturhistoriska värden. Stadsmuseet har under planprocessens gång uppgett att bebyggelsen kommer att tillskrivas blå eller grön klassning vid en framtida klassificering. Området är inte av riksintresse för kulturmiljövården. Stockholms byggnadsordning karakteriserar bebyggelsen som; "med sammanhängande utformning, täthet samt konsekvent och genomförd gestaltning."

Landskapsbild

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



Geotekniska förhållanden

Markförhållanden
Utdrag ur
jordartskartan visar
att byggnaderna
vilar på lermark

Jordartskarta. Gult visar lermark på aktuella fastigheter.

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

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas mot sjön Flaten som utgör preliminär vattenförekomst SE 657226–163399. Enligt VISS november 2016 har Flaten god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av PBDE och kvicksilver. Enligt miljökvalitetsnormerna får statusen inte försämrats.

Vattenförekomsten bedöms riskera att inte uppnå god kemisk status 2021 på grund av ämnet kvicksilver.

Offentlig service

Skola och förskola

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

Kommersiell service

Främst Skarpnäcks allé rymmer butiker och caféer och två livsmedelsbutiker. Storhandel finns vid Tyresövägen och till Bagarmossen centrum är det 1,5 km.

Gator och trafik

Gatunät

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

Biltrafik

Angöring till parkeringshusen sker från Segelflygsgatan, Luftskeppsgatan och Pilotgatan. Parkering sker i Skarpnäck i något av de 18 parkeringshus som finns i stadsdelen. De aktuella parkeringshusen rymmer idag 420 platser med en vakansgrad om 22 % motsvarande 92 platser. (Enligt mail inkommit till Stadsbyggnadskontoret den 21 juni 2017). 36 av dessa platser disponerades vid tidpunkten för mailet av boende i andra stadsdelar.

Ytterligare finns outnyttjad garageyta, som idag nyttjas som lager, motsvarande 46 platser som kan ingå i antalet vakanta platser. Totalt möjliggör detta 466 parkeringsplatser och en vakansgrad om 138 platser, motsvarande 30 %.

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

Angöring till parkeringshusen sker utan lutningar. För parkeringsplatserna gäller att minst 5 procent är tillgänglighetsanpassade.

Störningar och risker

Luft

Parkeringshusens ventilation sker idag öppet genom fasaderna, vilket medför att tilluft till bostäderna måste tas så högt upp som möjligt. I övrigt berörs inte påbyggnaderna av luftföroreningar.

Buller

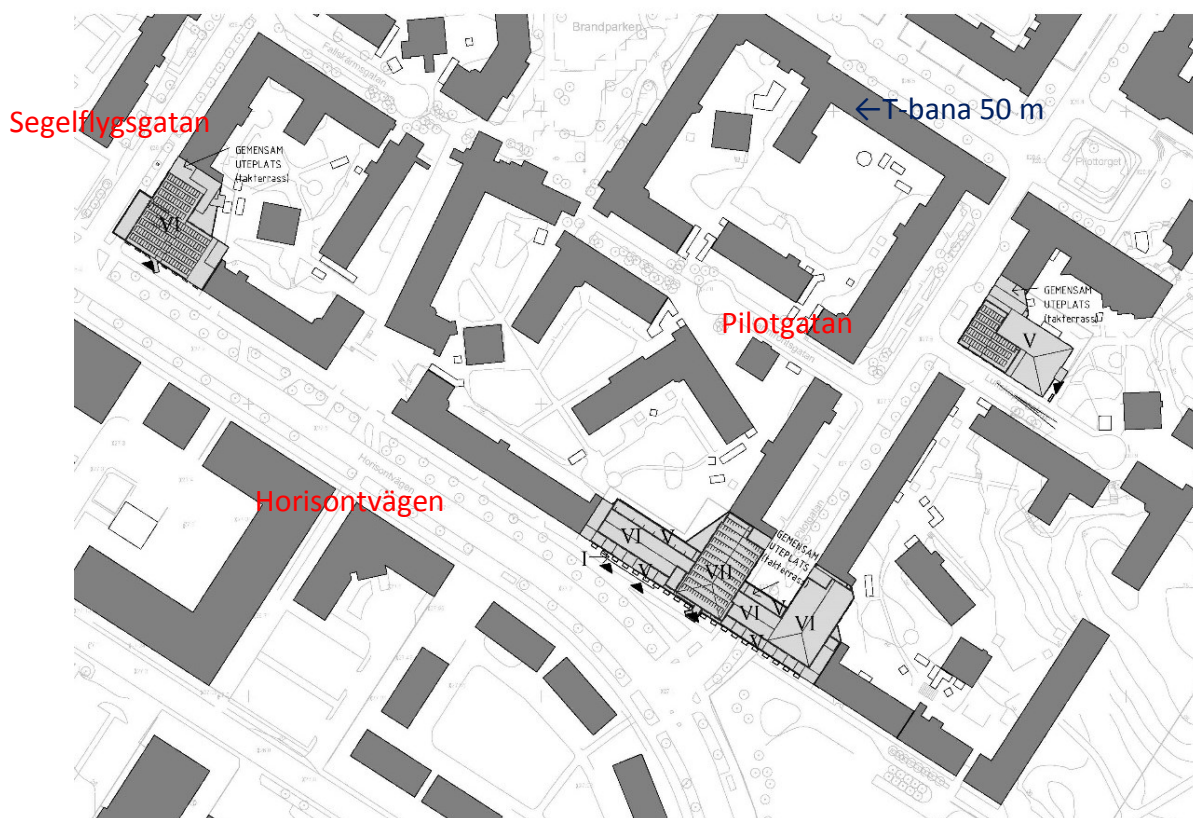
För fasaderna längs med Horisontvägen för kvarteret Fallskärmen och Horisonten uppnås ekvivalenta bullervärden om maximalt 61 dBA, vilket innebär att riktvärdet på 65 dBA för lägenheter ≤ 35 kvadratmeter klaras. För lägenheter som blir större än 35 kvadratmeter gäller att dessa ska klara ekvivalent bullernivå om 60 dBA, alternativt ha minst hälften av bostadsrummen vända mot en *ljuddämpad sida*.

Planförslag

Planförslaget medger tre nya flerbostadshus ovanpå befintliga parkeringshus i kvarteren Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3. Totalt planeras för ca 240 lägenheter och en verksamhetslokal. Bostadshusen föreslås bli i genomsnitt tre våningar höga och möjliggörs genom att parkeringshusens friliggande takkonstruktion lyfts av. Nya fasader i ett lätt påbyggnadsmaterial "ställs" innanför befintliga tegelfasader, vilka därmed kan bevaras intakta med undantag av få håltagningar. Ingen ny mark tas i anspråk undantaget mark för tillkommande hisstorn.

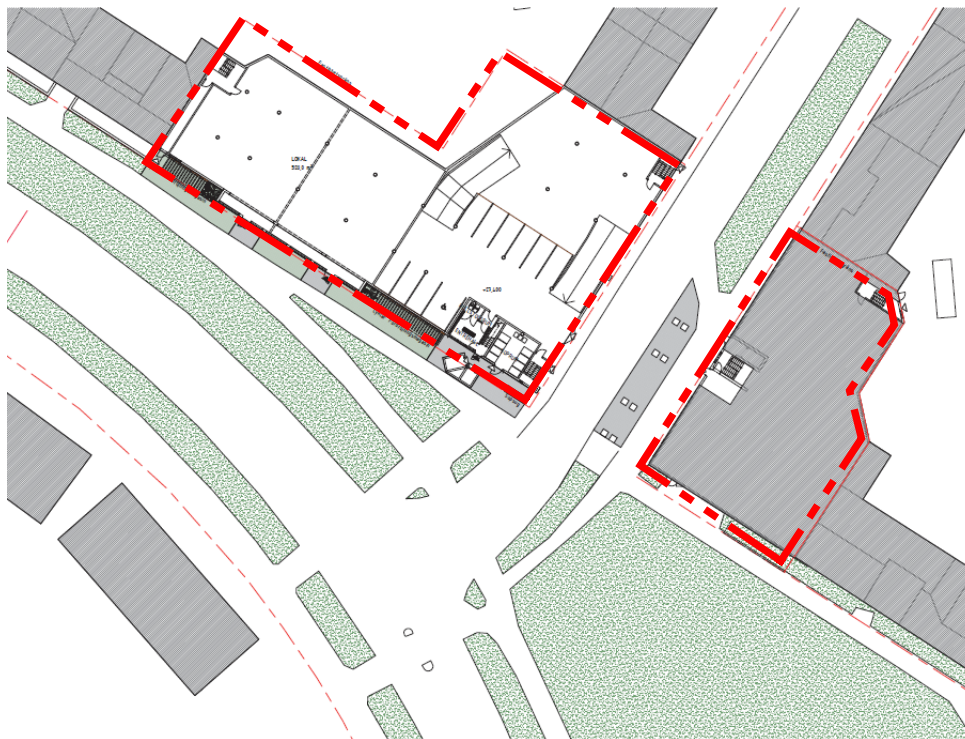
I planen ingår att bekräfta nuvarande användning i den (under Horisonten 3) underliggande fastigheten Luftskeppet 2, plan 1-2.

Sedan samrådet har det översta planet för Horisonten dragits in för att bryta ned skalan mot Horisontvägen och minska skuggningen på gården.



Situationsplan med planförslaget Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3

Ny bebyggelse

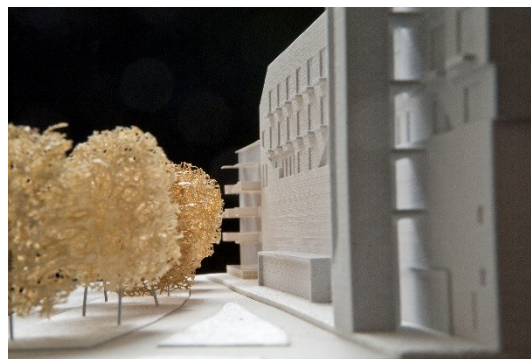


1.

1. Markplan. Röd linje visar kv. Horisonten 3.
Plan 1-3 t.h. i bild tillhör Luftskeppet 2

2. Modellbild tagen längs med
Horisontvägen. Obs: bilden visar byggnad
utan indrag av den översta våningen.

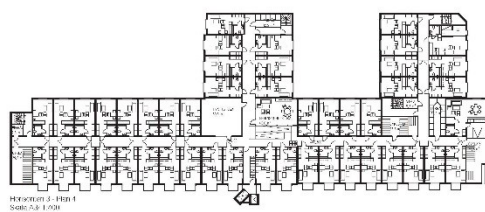
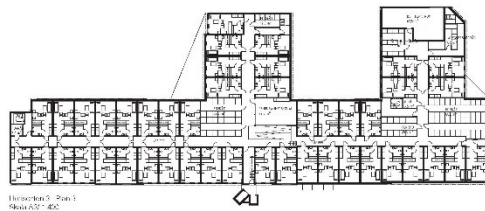
3. Fasad mot Horisontvägen



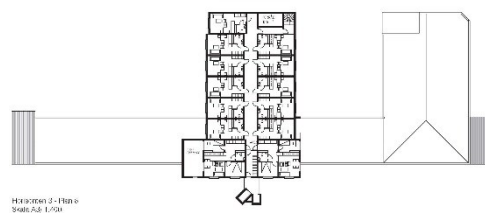
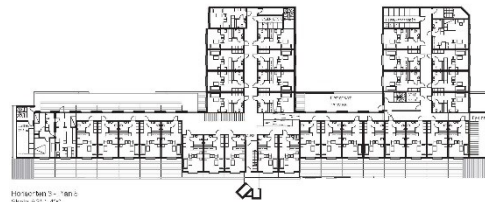
2.

3.

PLANER HORIZONTEN 3



PLANER HORIZONTEN 3



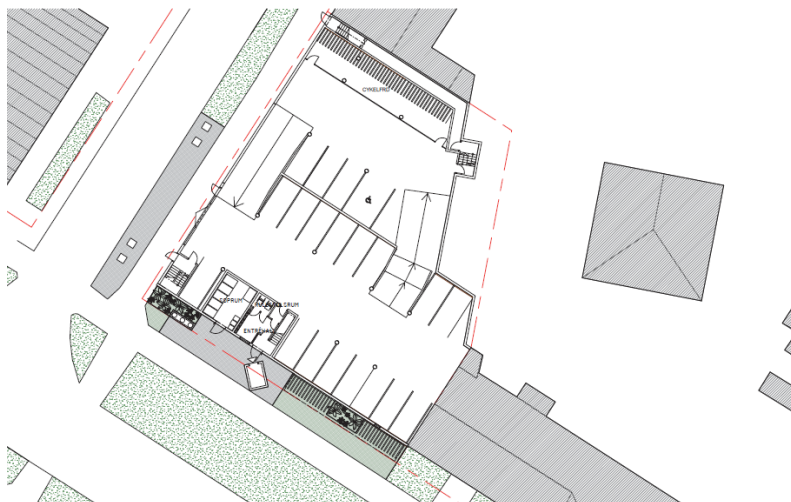
Planer Horisonten 3, t.v. plan 3-4, t.h. plan 5-6 (terrassplan och takplan)



Elevation mot Horisontvägen

Horisonten 3

Horisontens raka takfot byggs på med en byggnad vars siluett följer bostadshusens varierade takfot. Den slutna fasaden mot gata bryts upp av en uppglasad tillbyggnad i ett plan som möjliggör verksamheter i bottenvåningen. Påbyggnaden föreslås i tre-fyra våningar om ca 6500 kvm BTA. Totalt tillkommer ca 135 lägenheter (1 rok/2 rok) samt yta för lokaler om ca 500 kvm. Byggnaden blir totalt sex-sju våningar hög med den sjätte våningen kraftigt indragen mot Horisontvägen och Brf Horisonten 4:s gård samt mot Pilotgatan. Sophantering, besöksparkering för cyklar och dagvattenhantering föreslås inom fastigheten längs med Horisontvägen. Då bostäderna saknar innergård planeras en stor gemensam terrass för de boende på taket samt privata terrasser till lägenheterna på våning sex. Bostäderna angörs från Horisontvägen via ett fristående hisstorn. Totalt finns fyra entréer till bostäderna med ingång från gatan. Solpaneler planeras på taket och döljs bakom en sarg vid takfoten. Vid fastighetsreglering mellan Luftskeppet 2 och Horisonten 3 tillkommer ett antal parkeringsplatser på våning tre.

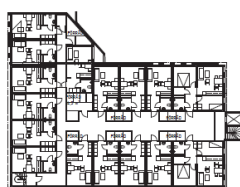


*Ovan, Markplan Fallskärmen 2
Mitten, Planer*

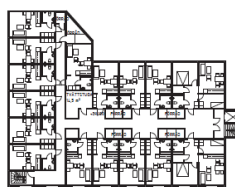
Nedan fasad mot Segelflygsgatan (t.v.) fasad mot Horisontvägen (t.h.)

Fallskärmen 2

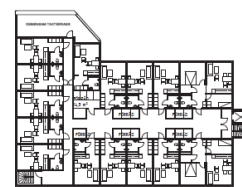
Fallskärmen 2 har en varierad siluett och föreslås få en påbyggnad med rakare takfot. Påbyggnaden är i 3 våningar om ca 2700 kvm BTA, ca 50 lägenheter. Totalt blir huset 6 våningar högt. Lägenheterna föreslås som 1 rok, samt enstaka 2 rok. Befintlig sopsug, yta för dagvattenhantering och cykelparkering föreslås längs med Horisontvägen. Cykelplanering föreslås även i markplan i särskilt cykelrum. En gemensam terrass planeras på taket för de boende, liksom solpaneler. Angöring föreslås från Horisontvägen via ett nytt hisstorn. En ytterligare entré - från Segelflygsgatan - kommer att finnas för angöring till bostäderna.



Flygledaren 3 - Plan 2
Skala A3/ 1:400



Flygledaren 3 - Plan 3
Skala A3/ 1:400



Flygledaren 3 - Plan 4
Skala A3/ 1:400



Ovan; Markplan Flygledaren 3.

Mitten; Planer

Nedan; Fasad mot Pilotgatan (t.v.) Fasad mot Luftskeppsgatan (t.h.)

Flygledaren 3

Flygledaren 3 byggs på med 3 våningar om ca 2300 kvm BTA. Ca 50 lägenheter, 1 rok. Även här föreslås en påbyggnad med rakt avslut. Befintlig sopsug, fördröjningsmagasin och planteringar inom fastigheten åt sydost. Cykelparkering anordnas i markplan i cykelrum. Takterrass föreslås för de boende på plan 5. Ett nytt hisstorn för angöring föreslås, inom fastigheten, dikt an fasad. En ytterligare entré - från Luftskeppsgatan - föreslås för angöring till bostäderna. Solpaneler föreslås på takets flacka delar likt hos de övriga förslagen. Byggnaden blir totalt 5 våningar.

Gestaltning

Typologi

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

Material och gestaltning



Referensbild cortenstål i fasad



Referensbild trä, natur

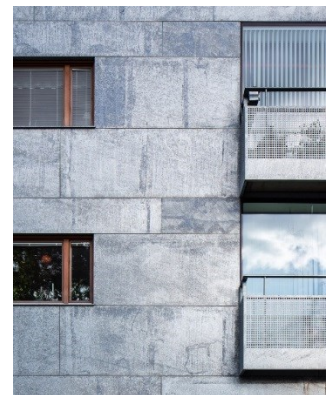


Referensbild plåt korrugerad

Skarpnäcks bebyggelse är rikt varierad trots bruket av få material och en sammanhållen färgskala. Man har arbetat med indelning av fasaden i fält, avvikande murstenssättningar i bottenvåningar, motiv såsom en ram runt ett fönster, mönstersättningar i teglet samt ett böljande taklandskap som binder samman olika taknivåer.

Påbyggnaderna hålls enkla i stilen och plockar upp taklandskapets form. Materialen hämtas från parkeringshusens fristående tak – mörk plåt, korrugerad, som varieras i fält horisontalt respektive vertikalt - eller falsad - om det utförs med en god kvalitet som tål stötar. Räcken på balkonger föreslås i sträckmetall, likt takens ventilationsslitsar, eller i klarglas. Alternativa fasadmaterial är naturfärgat trä eller annan metall såsom cortenstål eller förzinkad plåt. Fördelen med naturträ och den svarta plåten är att de finns i fasaden idag, och bedöms smälta in på ett naturligt sätt. Fönstersättning hålls lugn, utan för stora variationer och den första påbyggnadsvåningen dras in från

fasadliv för att ”lyfta” påbyggnaden från parkeringshusen.
Påbyggnaderna föreslås monokroma med en mörk nyans för att de ska upplevas som en del av taklandskapet.

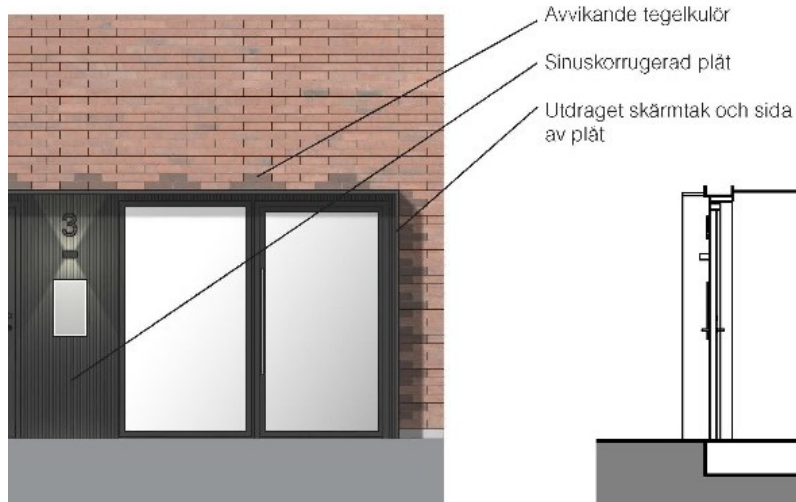


Ovan; Fotografi över Skarpnäcks materialsammansättningar. Mitten; Vybild av kv. Fallskärmen 2 (t.v.) Referensbild förzinkad plåt (t.h.) Nedan; Foto över kv. Varmfrontens vackra taklandskap sett från Skarpnäcks allé.

Efter samrådet har Horisonten 3 studerats om och den översta våningen har dragits in mot Horisontvägen, mot bostadsgården och mot Pilotgatan. Detta för att upplevelsen av byggnaden ska verka mindre dominant och för att balansera relationen mellan tegelbyggnaden och påbyggnaden sett från marken.

Entréer

Påbyggnaderna orsakar i ett fåtal lägen håltagningar i parkeringshusens murar. Det gäller vid nya entréer och vid verksamhetslokalen i Horisontens bottenvåning. De nya entréerna föreslås få en gestaltning som knyter an till bostadshusens mönstermurningar och motiv. De ska omfattas av möstermurningar och markeras av en utdragen ram i samma material som påbyggnaderna.



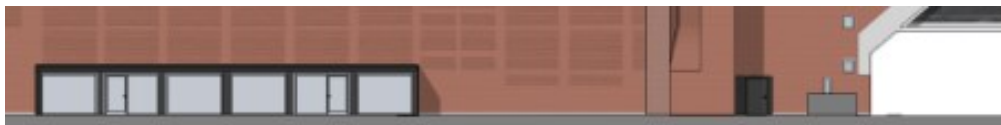
Principskiss av en bostadsentré.



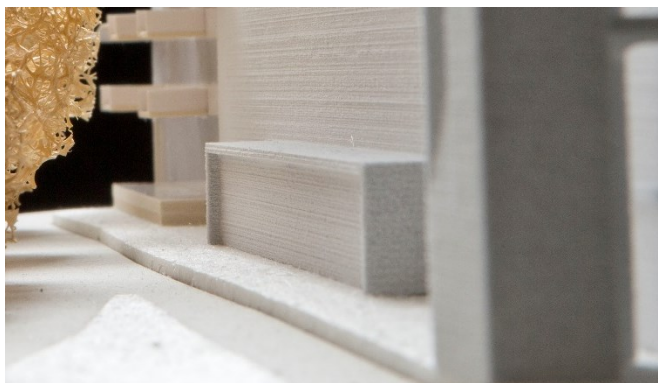
Referensbild av entré med ram av stål

Ny lokal mot Horisontvägen

Horisonten 3 föreslås få en uppglasning för lokaler i bottenvåningen. En utskjutande del byggs till på fastighetens förgårdsmark mot Horisontvägen. Tillbyggnaden markeras av en djup ram som får samma material som påbyggnadernas fasader och entréer; trä eller metall.



Fasadutsnitt av Horisontens tillbyggnad i bottenvåningen. En ram i samma kulör och material (trä eller metall) som portar och fasader markerar glaspartierna.

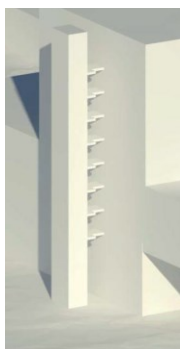


Modellbild som visar lokalens tillbyggnad med tydlig ram.

Hisstorn

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

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

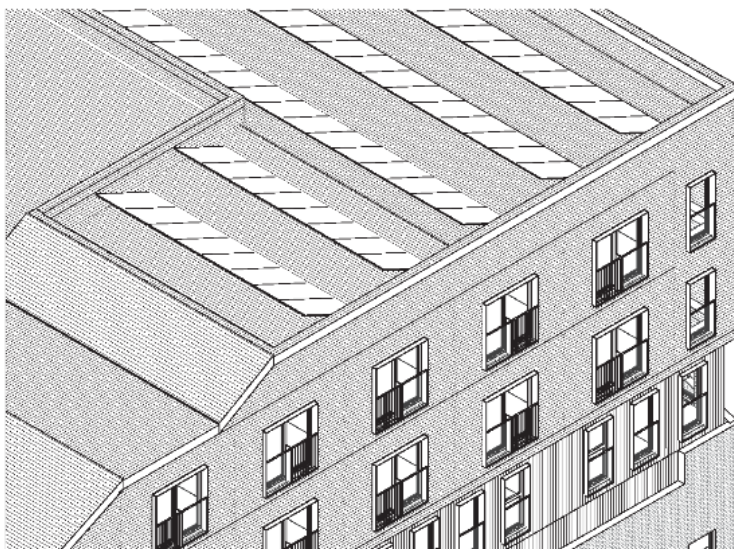


Hisstorn längs Skarpnäcks allé



Solpaneler

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



Del av taket med solpaneler som döljs bakom en taksarg.

Gator och trafik

Biltrafik

Då bostadsvåningarna byggs och taket lyfts av görs parkeringshusens översta våningsplan om till lägenheter. I gengäld tillkommer yta för 46 nya parkeringsplatser i Horisonten som idag används som lager. (Förutsätter fastighetsreglering mellan Luftskeppet 2 och Horisonten 3. I dagsläget finns totalt 420 parkeringsplatser (enligt mail till stadsbyggnadskontoret 2017-06-21). Efter föreslagen ombyggnad kommer det att finnas totalt 466 platser. För Luftskeppsgatan 86 platser, för Pilotgatan 235 platser och för Segelflygsgatan 90 platser.

Lägenheterna som föreslås är små, i huvudsak < 35 kvm och ligger i ett tunnelbanenära läge. Parkeringsfastigheterna nyttjas idag till 78 %. (2017) För att kompensera för de parkeringsplan som lyfts av föreslås mobilitetslösningar i garagefastigheterna såsom uthyrning av cyklar, bilpool, tjänst för samåkning mm. Sedan samråd har antalet platser minskat med 7.

Gång- och cykeltrafik

Antalet föreslagna cykelparkeringsplatser är totalt 411 platser vilket ligger över normen om 1,5 ppl/1rok och 2,5 ppl/2 rok.

Parkering sker på förgårdsmark mot Horisontvägen samt i särskilda cykelrum i markplan. Ingen cykelparkering vänder mot befintlig bostadsgård.

Tillgänglighet

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, El/Tele, Värme

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet och befintliga el- och telenätet. Planområdet avses försörjas med fjärrvärme.

Dagvatten

Planområdet ligger inom stadens duplicerade dagvattennät. Enligt stadens dagvattenstrategi gäller vid nybyggnation att dagvatten som alstras inom fastigheten ska infiltreras och fördröjas lokalt, och vara dimensionerat för att klara 20 mm nederbörd. I en situation där redan bebyggda områden exploateras ytterligare är platsbegränsningen en stor utmaning för att nå dessa riktlinjer. Målet har i det här fallet vara att medföra så stor nytta som möjligt utifrån den plats som finns disponibel för dagvattenhantering.

Dagvatten inom planområdet föreslås i den fördjupade dagvattenanalysen (Sweco, 2017-10-09) att hanteras i upphöjda växtbäddar och kassettmagasin under mark. Växtbäddar medför effektiv rening medan kassettmagasin kan bidra med fördröjning under mark, vilket är fördelaktigt då det inte finns mycket tillgänglig plats på ytan.

En del av takytan leds till växtbädden via stuprör. Ovanför planteringsytan finns ett bräddutlopp som ser till att vattenytan i växtbädden inte stiger och rinner över. Bräddbrunnen föreslås ledas till fördröjningsmagasinet som i de flesta fall är placerat vid en höjd nedanför växtbädden.



Exempel på upphöjd växtbädd. Källa: Vinnova, 2014; Kent Fridell & Kristian Karlsson, Tengbomgruppen.

Analysen visar att den föreslagna utvecklingen antas ge en bättre situation av LOD jämfört med idag, dock uppnås inte kravet om att klara omhändertagande och fördröjning av nederbörd om 20 mm.

Utbyggnad enligt planförslaget bedöms medföra lägre föroreningar från takområdet. Användningen av takytan kan därför anses maximerad då både solpaneler och terrasser planeras.

Idag sker ingen fördröjning under mark i området men krav på fördröjning medför att fördröjningsmagasin föreslås vid utbyggnation. Fördröjningsmagasinen behöver göras så stora som är möjligt. Utredning av nödvändiga ledningsdragningar kommer att behöva utföras för att avgöra kassetternas storlek och placering.

Energiförsörjning

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

Avfallshantering

Fastigheterna kopplas till befintlig sopsug som drivs av en samfällighet för fastigheterna i Skarpnäck. Ett soprum för övriga

fraktioner finns i respektive delprojekt i entréplanet invid huvudentrén och mindre än 10 meter från gata.

Räddningstjänst

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

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för preliminära vattenförekomsten Flaten 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 Flaten. Dagvatten från planområdet tas delvis omhand inom fastigheten genom rening och fördröjning innan avledning sker till det duplicerade dagvattennätet med anslutning söder om Tyresövägen. Dagvattnet avleds mot Flaten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild

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

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

Då Horisontens portik mot Pilotgatan byggs på bedöms denna tappa något av sin visuella betydelse. Dess funktion och symboliska roll som stadsport bedöms inte påverkad. Pilotgatan är en huvudgata och tillhör de stråk i stadsdelen som har en tydlig stadsmässighet. Den ökade tätheten längs gatan bedöms vara förenlig med de ursprungliga intentionerna i planeringen.

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

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

Efter samråd:

Fallskärmen 2 och Flygledaren 3

Cykelparkeringen flyttas från förgårdsmark till cykelrum i markplan med ingång från allmän gata. Detta minskar andelen hårdgjord yta på förgårdsmark till förmån för planteringar och dagvattenhantering. Nya bostadsentréer tillkommer längs gatorna, vilket bedöms positivt - dock måste utformningen av dessa studeras och säkerställas i bygglovsskedet.



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

Horisonten 3

Efter samrådet har det översta planet för Horisonten dragits in för att bryta ned skalan mot Horisontsvägen och minska skuggningen på gården. Indraget möjliggör privata altaner mot norr och söder. Ett indrag görs också mot norr i höjd med Pilotgatan för att här skapa en gemensam terrass. Anslutningarna mot intilliggande byggnader har studerats om och följer nu befintlig taklinje bättre. Bearbetningen av volym och utformning bedöms innebära förbättringar avseende både påbyggnadens relation till det befintliga parkeringshuset och till stadsbilden i stort. Uteplatsen på den norra sidan tas bort, vilket bedöms varken positivt eller negativt. Parkeringshuset får en ytterligare entré, vars utformning ska studeras och säkerställas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Konsekvensbeskrivningen menar att väsentligt förändra tre av stadsdelens byggnader inom det uppmärksammade området och att påverka utformningen av tre arkitekturhistoriskt intressanta parkeringshus medför negativa konsekvenser för kulturvärden. Dessa konsekvenser bedöms dock begränsas av ett antal faktorer.

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

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

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

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

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

Efter samråd:

Minskningen av volym för Horisonten 3 bedöms som mycket positiv då relationen tegelgrund/påbyggnad får ett mer välstuderat uttryck. Nya lägre anslutningar mot bostadshusen ger bättre harmoni i taklandskapet och kvarterens utformning som

helhet tillvaratas på ett bättre sätt. Avtrappningen av volymen minskar skuggningen av Horisontens gård och Pilotgatan. För samtliga kvarter gäller att tillkommande entréer i parkeringshusens murar måste studeras noga i bygglovsskedet.



Ovan; Elevation mot Horisontvägen.

Nedan; Modellfoto av kv. Horisonten 3, sett från Horisontvägen.

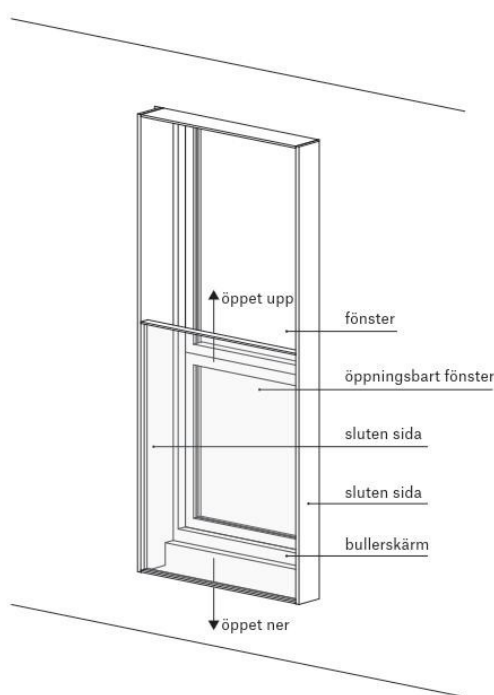
Störningar och risker

Buller

Utredning av omgivningsbuller visar att kvarteret Horisontens fasader mot Horisontvägen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer ≤ 65 dBA vilket uppfyller riktvärdet för högsta ljudnivå vid bostadsfasad för lägenheter ≤ 35 kvadratmeter. Här kan genomgående lägenheter större än 35 kvm byggas med hälften av bostadsrummen vända mot en luddämpad sida (fasader mot norr/gårdssidan). Fasader mot norr får ljudnivåer som klarar gällande riktvärde för lägenheter > 35 kvadratmeter: ekvivalent ljudnivå ≤ 60 dBA. Största andelen av fasaderna mot norr uppfyller även kraven för s.k. *luddämpad sida*: ekvivalent ljudnivå ≤ 55 dBA respektive maximal ljudnivå 70 dBA nattetid. För en lägenhet på plan 6 krävs någon form av bullerskyddsåtgärd vid två fönster mot Horisontvägen. Tillräcklig dämpning erhålls med en glasskärm framför fönster.

Glasskärmen är öppen i över och underkant och skall ha en minsta glastjocklek på 6 mm (densitet 2 500 kg/m³), anslutningar mot ramverk och fasad skall vara täta.

Ekvivalent ljudnivå vid kv. Fallskärmens fasad mot Horisontvägen uppgår till som mest 61 dBA. Här kan genomgående lägenheter byggas med hälften av bostadsrummen vända mot innergård, då fasader mot innergården uppfyller kraven för ljuddämpad sida. Alternativt byggs lägenheter ≤ 35 kvadratmeter. Fasader mot gårdssidan och mot Segelflygsgatan beräknas få ljudnivåer som klarar gällande riktvärde för högsta



Förslag på utförande av bullerskärmande glasskärm framför fönster.

trafikbullernivå vid bostads fasad: ekvivalent ljudnivå ≤ 60 dBA, vilket tillåter enkelsidiga lägenheter.

I kv. Flygledaren 3 får samtliga fasader ljudnivåer under gällande riktvärde för högsta trafikbullernivå vid bostads fasad: ekvivalent ljudnivå ≤ 60 dBA. Lägenheternas planlösningar kan därmed utformas fritt.

Uteplatser

Riktvärden för buller på uteplatser: ekvivalent ljudnivå ≤ 50 dBA samt maximal ljudnivå ≤ 70 dBA dagtid.

- Gemensam takterrass på våning 5 i kvarteret Horisonten 3 bedöms med föreslagen utformning (tätt räcke) få ljudnivåer som kan uppfylla riktvärdena för högsta trafikbullernivå på uteplats.
- Gemensam takterrass på våning 5 i kvarteret Fallskärmen 2 och på våning 4 i kvarteret Flygledaren 3 bedöms med föreslagen

utformning kunna få ljudnivåer som uppfyller riktvärdena för högsta trafikbullernivå på uteplats.

Hastighetssänkning

Den 8 december 2016 beslutade trafiknämnden att förslaget till nya hastighetsbegränsningar i bl. a. Skarpnäck skulle skickas ut på remiss. Enligt förslaget skulle skyltad hastighet på Horisontvägen bli 40 km/h i stället för dagens 50 km/h. För kvarteret Horisonten 3 och Fallskärmen 2 skulle det innebära att samtliga fasader skulle få ekvivalent ljudnivå ≤ 60 dBA och alla lägenheters planlösningar skulle därmed kunna utformas fritt. Ljudnivåer vid kvarteret Flygledaren 3 påverkas inte av en eventuell hastighetsförändring på Horisontvägen.

Luft

Befintliga byggnader har självventilerande fasader. Det måste säkras att avgaser från underliggande garage inte tränger in i de nya bostäderna. Tilluft ska därför tas från högsta punkten på de nya påbyggnaderna. Planförslaget medger utrymme för detta inom föreslagen höjdsättning.

Ljusförhållanden för grannar

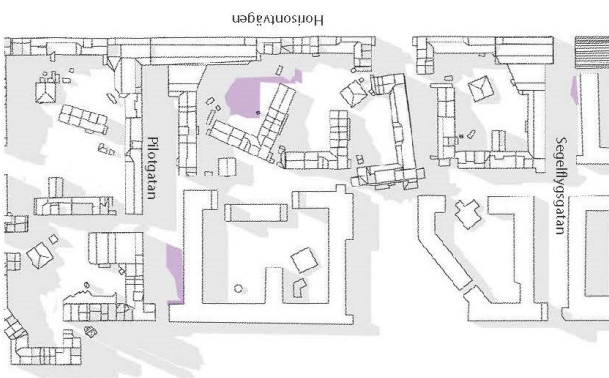
Planförslaget innebär att solförhållanden för bostadsgårdarna, vid delarna närmast parkeringshusen, kommer att påverkas negativt främst under vår och höst. Dock är förändringen relativt liten och gårdarna kommer fortsatt att vara solbelysta. Även gaturummet vid portiken på Pilotgatan påverkas negativt av den nya bebyggelsen.

Nästa sida; Skuggstudier för vår-/höstdagjämning och midsommar. Lila färg visar skuggbild på mark med föreslagna påbyggnader. Grå färg visar befintlig skuggbild.

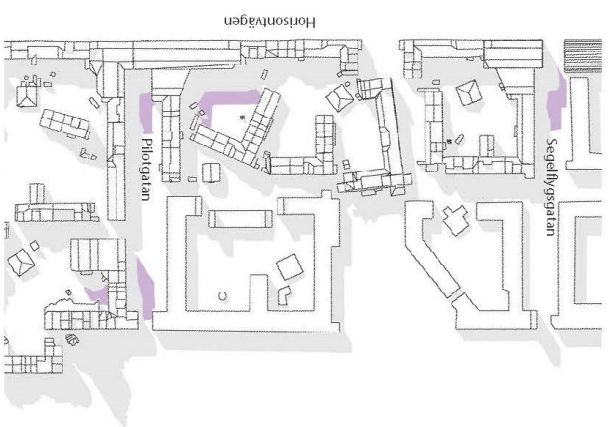
SOLSTUDIE, PÅBYGNADSPROJEKT SKARPNÄCK
Skillnad i skuggbild på mark före respektive efter påbyggnad (reviderad) markerad med lila kulör



Vårdagjämning kl 10



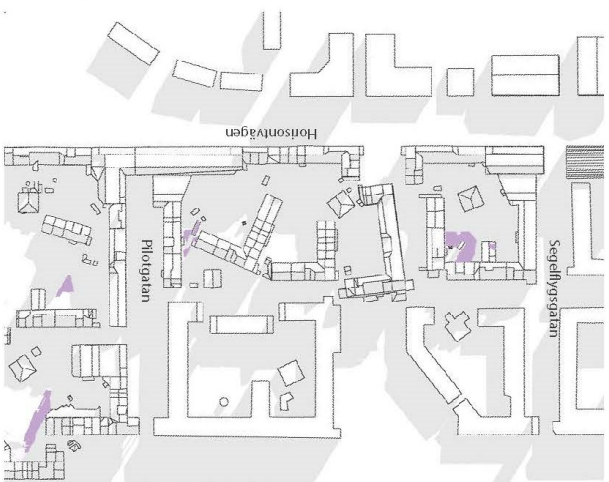
Vårdagjämning kl 12



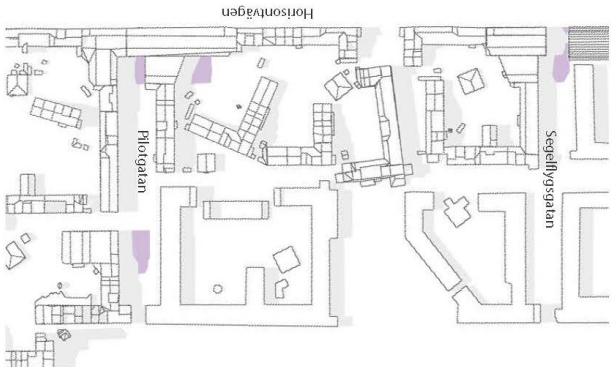
Vårdagjämning kl 14



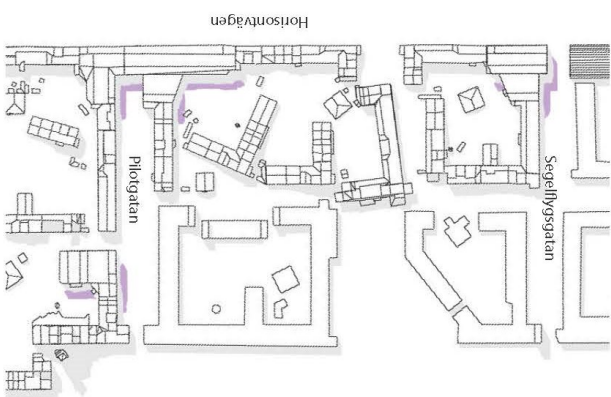
Vårdagjämning kl 16



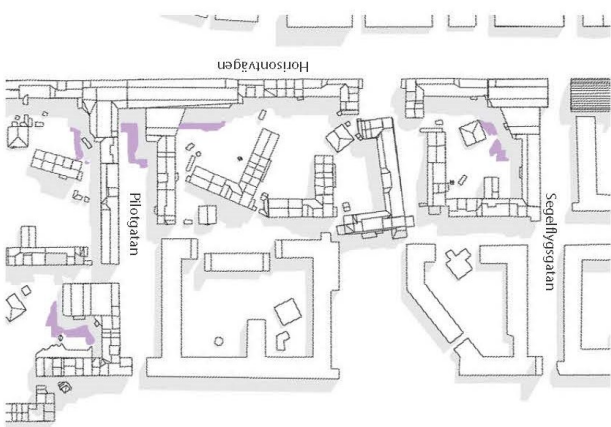
Midsommar kl 9



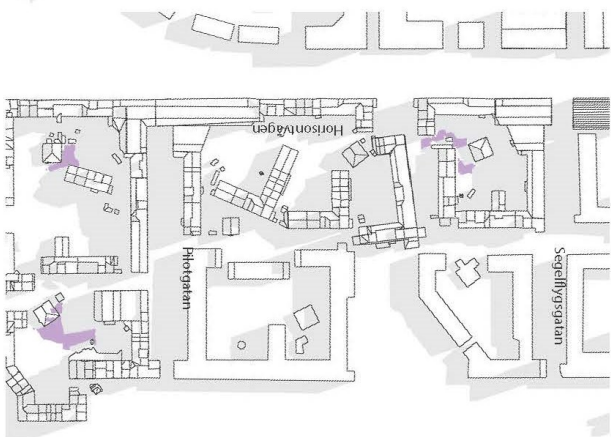
Midsommar kl 12



Midsommar kl 15



Midsommar kl 18



Tidplan

Start-PM	8 september	2016
Samråd	3 maj – 7 juni	2017
Granskning	22 nov – 22 dec	2017
Antagande	Q1	2018

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

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

Huvudmannaskap

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

Avtal

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

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

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

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

Användning av mark

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

Fastighetsbildning

Planförslaget medför följande förändringar:

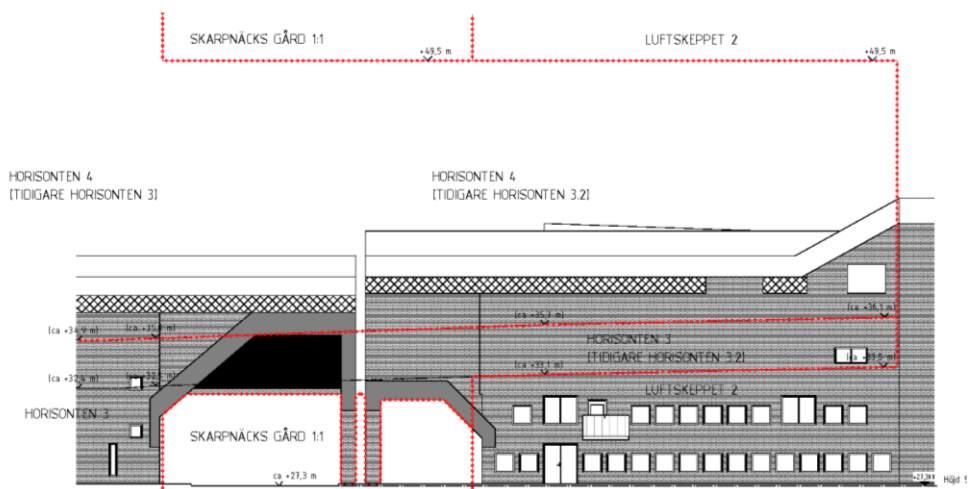
- Delar av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Horisonten 3, föreslagen som kvartersmark för bostäder, parkering och centrum ska överföras till Horisonten 3 genom fastighetsreglering.
- Delar av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Fallskärmen 2, föreslagen som kvartersmark för bostäder och parkering ska överföras till Fallskärmen 2 genom fastighetsreglering.
- Ett tredimensionellt avgränsat utrymme av Skarpnäcks Gård 1:1 (föreslaget som bostäder och parkering, över Pilotgatan) överförs genom fastighetsreglering till Horisonten 3.
- Ett tredimensionellt avgränsat utrymme av Skarpnäcks Gård 1:1 (utlagt som bostäder och parkering, över Segelflygsgatan) överförs genom fastighetsreglering till Fallskärmen 2.

Utöver detta *avses* även följande fastighetsbildningsåtgärder genomföras:

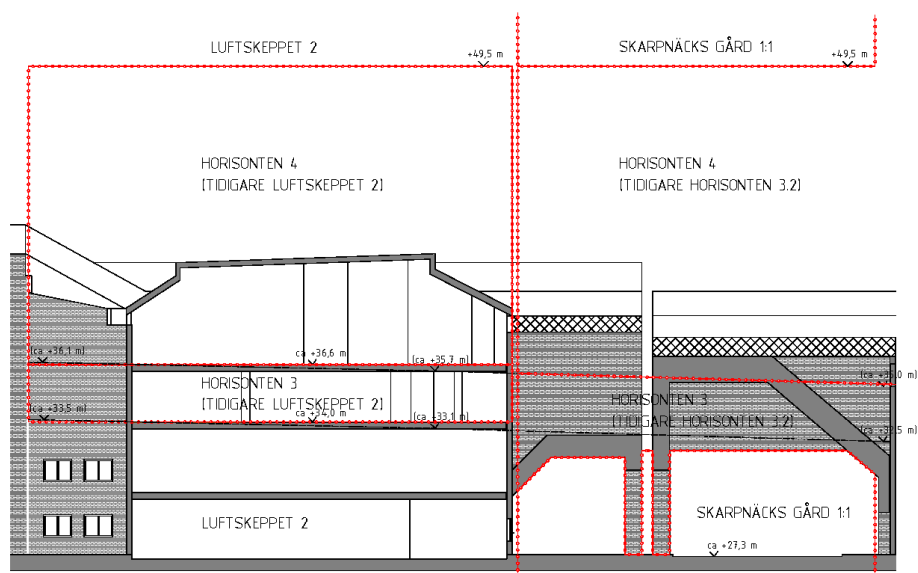
- Del av Luftskeppet 2 överförs till 3D-område av Horisonten 3 (plan 3&4).
- Horisonten 3 styckas upp i en tredimensionell garagefastighet och en bostadsfastighet samt en centrumfastighet.
- Hörn av påbyggnad på Fallskärmen 2 (plan 4-7) regleras till Fallskärmen 2 från Fallskärmen 1.

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

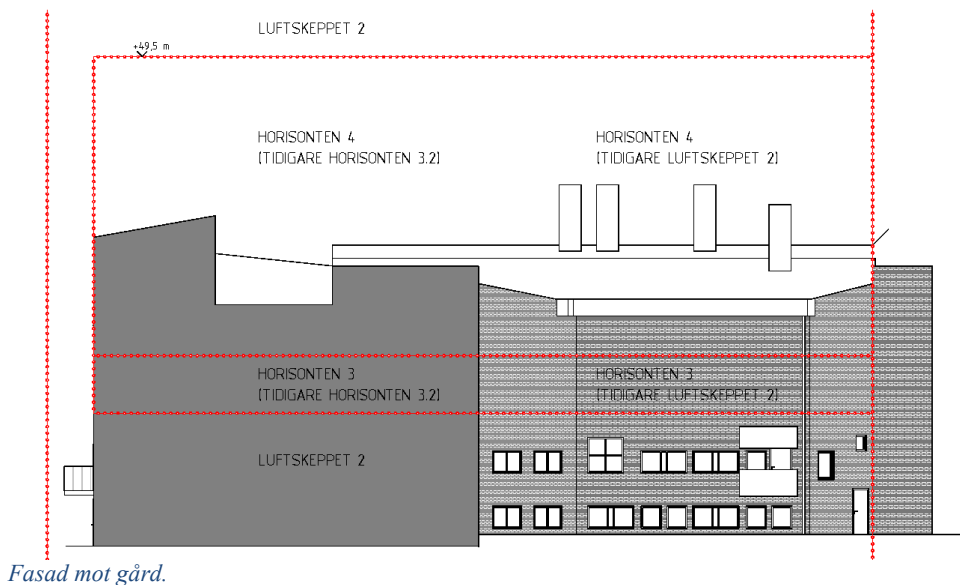
Bilder som visar var de nya fastighetsgränserna föreslås inom nuvarande Horisonten 3 och Luftskeppet 2.



Fasad mot Horisontvägen.



Sektion mot sydväst



Rättigheter

Inom planområdet finns följande befintliga rättigheter:

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

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

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

Ekonomiska frågor

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

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

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

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

Telia Sonera Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Dessa önskas ligga kvar i befintligt läge. Om de behöver flyttas bekostas åtgärden av den som initierar den.

Tekniska frågor

Vattenförsörjning, spillvatten och värme

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

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

Dagvatten

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

Genomförandetid

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