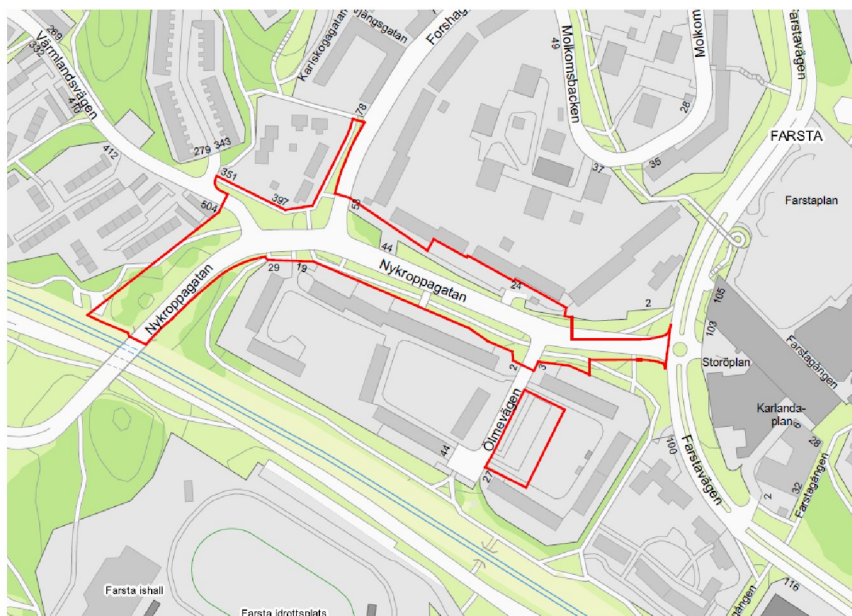


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Hammarö 9 m fl, vid Nykroppagatan i stadsdelen Farsta, Dp 2013-06730



Planområde markerat med röd linje

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 220 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att omvandla Nykroppagatan till en stadsgata med bebyggelse nära gatan och en gatusektion som prioriterar gång- och cykeltrafik. Den tillkommande bebyggelsen planläggs för bostadsändamål med möjlighet att använda bottenvåningen för centrumändamål. Detaljplanen möjliggör även att två ytor för hantering av skyfall skapas på parkmark, att befintlig parkering på fastigheten Lurö säkerhetsställs samt att befintligt miljörum på fastigheten Hammarö 9 säkerhetsställs och ges en större byggrätt.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i gestaltningen för att skapa en ny årsring som ska vara omsorgsfull och anpassad till omgivningen. Detaljplanen reglerar även bebyggelsens utförande för att skapa goda boende- och stadsmiljöer.

Förslaget innebär uppförande av sex byggnader i fyra våningar längs Nykroppagatan och två byggnader i sex våningar längs Ölmevägen. Förslaget innebär även att Nykroppagatan byggs om och flyttas söderut samt att två ytor för skyfallshantering skapas.

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

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt nedanstående preliminära tidplan:

Start-PM	juni 2013
Samråd	20 februari – 20 mars
Granskning	9 oktober – 6 november 2019
Godkännande SBN	12 december 2019
Antagande KF	mars 2020

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	5
Planens huvuddrag.....	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Kommunala beslut i övrigt	8
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	10
Översvämningsrisk	10
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Fornlämningar	12
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Övergripande.....	14
Ny bebyggelse	15
Park och vattenområden	21
Gator och trafik	22
Gestaltungsprinciper	28
Konsekvenser	34
Behovsbedömning	34
Naturmiljö	35
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	35
Stadsbild	37
Störningar och risker	37
Föroreningar	41
Ljusförhållanden och insyn	41
Barnkonsekvenser	42
Luft.....	42
Tidplan	42
Genomförande	43
Organisatoriska frågor	43
Verkan på befintliga detaljplaner	44
Fastighetsrättsliga frågor	44
Ekonomiska frågor.....	45
Tekniska frågor	46
Genomförandetid	47
Utförande	47

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

- *Arkeologisk utredning 2016:69 (Arkeologgruppen, 2016)*
- *Bedömning av luftföroreningsituationen på Nykroppagatan (SLB analys, 2018-07-23)*
- *Bullerutredning Dillö 2 och 3 (Akustikbyrå, 2019-12-02)*
- *Bullerutredning Hammarö (Structor, 2019-09-30)*
- *Bullerutredning Svartlöga och Lagnö (Structor, 2019-09-20)*
- *Dagvattenutredning allmän plats (Ramböll, 2019-11-22)*
- *Dagvattenutredning Dillö 2 och 3 (Tyréns 2019-09-04)*
- *Dagvattenutredning Hammarö (Bjerking 2019-10-01)*
- *Dagvattenutredning Svartlöga och Lagnö (Ramböll, 2019-09-27)*
- *PM Geoteknik och MUR Dillö 2 och 3 (Tyréns, 2019-09-09)*
- *PM Geoteknik och MUR Hammarö (Structor, 2019-10-01)*
- *PM Geoteknik och MUR Allmän plats (WSP, 2018-11-26)*
- *PM Geoteknik och MUR Svartlöga och Lagnö (Bjerking, 2019-09-16)*
- *Naturvärdesinventering vid Nykroppagatan (Ekologigruppen 2016-06-27)*
- *Parkeringsstudie vid Nykroppagatan (Grontmij, 2015-10-29)*
- *Riskanalys Svartlöga och Lagnö (Brandskyddslaget 2019-10-01)*
- *Solstudie Dillö (HOW arkitekter, 2019-09-23)*
- *Solstudie Hammarö (ÅWL arkitekter, 2019-09-25)*
- *Solstudie Svartlöga och Lagnö (IPOS, 2019-11-13)*
- *Trädinventering vid Nykroppagatan (Arbor konsult ab, 2015-09-29)*

Övrigt underlag

- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen (Familjebostäder, Stockholms hem, Svenska bostäder, mars 2019)*

Medverkande

Planen är framtagen av Sandra Öhrström stadsbyggnadskontoret i samarbete med Villiam Brännström, Nerma Muhovic, Per Qvist, Amanda Fjellström och Idris Yasin på exploateringskontoret, Christina Haak har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna. Familjebostäder, Svenska Hem i Bromma, Togo Danielsson och Erik Dahls fastighets AB har deltagit i arbetet.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med ca 220 lägenheter i flerbostadshus varav 80 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Vidare är syftet att omvandla Nykroppagatan till en stadsgata med bebyggelse nära gatan och en gatusektion som prioriterar gång- och cykeltrafik. Den tillkommande bebyggelsen planläggs för bostadsändamål med möjlighet att använda bottenvåningen för centrumändamål. Detaljplanen möjliggör även att två ytor för hantering av skyfall skapas på parkmark, att befintlig parkering på fastigheten Lurö säkerhetsställs samt att befintligt miljörum på fastigheten Hammarö 9 säkerhetsställs och ges en större byggrätt.

Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i gestaltningen för att skapa en ny årsring som ska vara samtida, omsorgsfull och anpassad till omgivningen. Detaljplanen reglerar även bebyggelsen utförande för att skapa goda boende- och stadsmiljöer.

Planens huvuddrag

Förslaget innebär uppförande av sex byggnader i fyra våningar längs Nykroppagatan och två byggnader i sex våningar längs Ölmevägen. Förslaget innebär även att Nykroppagatan byggs om och flyttas söderut samt att två ytor för skyfallshantering skapas.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger längs Nykroppagatan strax väster om Farsta centrum och sträcker sig från bron över Magelungsvägen till Farstavägen. Planområdet utgörs av fastigheterna Hammarö 9, Dillö 2 och 3 samt del av Farsta 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad varav Hammarö 9 upplåts med tomträtt till Familjebostäder och Dillö 2 och 3 till Fastighets AB Erik Dahl respektive Danielsson Fastigheter i Stockholm AB.



Det blåmarkerade områdena visar fastigheterna Hammarö 9 (i norr) och Dillö 2 och 3 (i söder). Resterande mark tillhör fastigheten Farsta 2:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

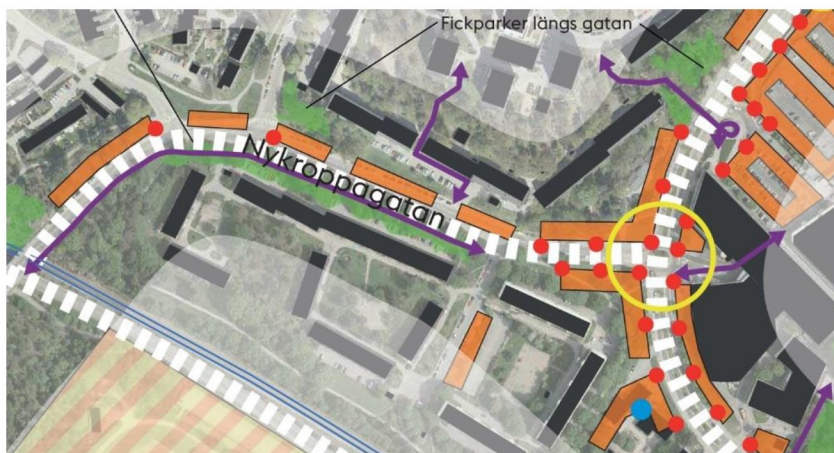
Översiktsplan för Stockholm antogs av kommunfullmäktige 23 mars 2018. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet pekar staden i förslaget till översiktsplan ut fyra fokusområden varav Farsta är ett. Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar. Utbyggnaden av tunnelbanan och Citybanan ökar turtätheten och kapaciteten vilket skapar goda möjligheter för fortsatt komplettering med fler bostäder och arbetsplatser i stadsdelsområdet.

Detaljplaneförslaget överensstämmer med *Översiktsplan för Stockholm*. Förslaget ligger i linje med stadsbyggnadsmålen ”en växande stad” och ”god offentlig miljö”. Den möjliggör för både fler bostäder och utvecklar det offentliga rummet.

Program

Området ingår i planprogram Tyngdpunkt Farsta som godkändes i juni 2016. I programmet föreslås Nykroppagatan omvandlas till ett urbant stråk genom att placera ny bebyggelse i anslutning till Nykroppagatans norra och västra sida. Gatans sektion föreslås omfördelas för att ge utrymme för gång- och cykelbanor samt trädplanteringar. Angöring till de nya bostäderna föreslås ske

längs kantstenen och utmed gatan finns inslag av värdefulla träd som föreslås sparas och kan bilda små fickparker. Programmet föreslår också kompletterande bostadsbebyggelse i kvarteret



Utdrag från Tyngdpunkt Farsta där bebyggelse längs Nykroppsgatan föreslås samt ny bostadsbebyggelse i kvarteret Dillö.

Dillö.

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplanerna PL 5483 (laga kraft 1960), PL 5241 (laga kraft 1958), PL 5326 (laga kraft 1959), PL 5045 (laga kraft 1957), PL 5456 (laga kraft 1963) samt PL 5570A (laga kraft 1959). Planerna PL5483 och PL 5241 anger byggnadskvarter för Dillö 1 och 2 respektive för Hammarö 9. Övriga planer anger allmän platsmark i form utav gata och parkmark.



Gällande detaljplanegränser i blå linje, svart linje markerar planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Markanvisning

Familjebostäder markanvisades 2013-06-13 för hyresrätter och Svenska hem i Bromma markanvisades 2016-06-09 för bostadsrätter, båda på del av Farsta 2:1. Tomträttshavarna av Dillö 2 och 3 markanvisades i exploateringsnämnden den 2016-09-22.

Riksintressen

Söder om planområdet går Nynäsbanan som utgör riksintresse för järnväg.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Delar av planområdet är hårdgjort i form av väg och parkering men det finns också naturmark och klippta gräsytor med stora träd.

Naturvärden

Naturmarken inom planområdet ingår inte i stadens övergripande viktiga grönstrukturer" ekologiskt särskilt betydelsefulla områden" (ESBO) eller i något av habitatnätverken för groddjur, barrskogsfåglar eller eklevande arter.

I den västra delen av planområdet, strax norr om bron över Magelungsvägen finns områden med naturmark. En naturvärdesinventering gjordes av Ekologigruppen våren 2016

med syfte att få kännedom om områdets naturvärden inför planläggning av området. En del av naturmarken avses sparas i planarbetet för att låta det fungera som spridningsstråk. Inventeringen visar att naturområden närmast järnvägsspåren på både den östra och västra sidan av Nykroppagatan har höga naturvärden där främst förekomst av äldre ekar och gamla tallar. Det naturområde som ligger öster om Nykroppagatan är dock det som har starkare ekologiskt samband med Magelungen och därmed det som föreslås sparas. I det västra delområdet finns förutsättningar för delar av naturvärdena knutna till tall att finnas kvar genom att spara träd även när nya hus byggs.



Bild från Naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2016). De gulmarkerade områdena visar områden med påtagligt naturvärde, grönt visar område med ett visst naturvärde och den röda linjen visar undersökningsområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har god tillgänglighet till friluftsliv och rekreation då det ligger nära Fagersjöskogen, Magelungen och Farsta IP.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologiska kartan från ca 1980 utgörs planområdet av morän, lera och berg i dagen samt eventuella ledningar. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnaderna konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).



Utdrag från Byggnadsgeologiska kartan från ca 1980. Röda områden markerar berg i dagen, gula områden lera, lila områden morän. Planområdet markeras med röd linje.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Magelungens tillrinningsområde.

Magelungen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Miljökvalitetsnormen för den ekologiska statusen är idag "otillfredställande" och ska uppnå "god" till år 2021. Miljökvalitetsnormen för den kemiska statusen är idag "uppnår ej god" och ska uppnå "god" (enligt VISS augusti 2016).

Dagvatten

Dagvatten avleds från bebyggda och hårdgjorda ytor inom planområdena via en dagvattenledning till en skärbassäng i sjön Magelungen. Dagvatten från hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkering ska tas omhand inom kvartersområdet så långt det är möjligt.

Översvämningsrisk

Stockholms stads översiktliga skyfallsmodell visar att det vid gångtunnel under Nykroppagatan, vid kvarteret Svartlöga, är maximal risk för översvämnning. Även på gården vid kvarteret Dillö finns det en lågpunkt där dagvatten riskerar att ansamlas.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Landskapsbild/stadsbild

Nykroppagatan är präglad av 1950- och 1960-talets ideal med trafikseparering mellan olika trafikslag. Mellan gatan och bebyggelsen finns stora trafik- och parkeringsytor med uppväxta träd och inslag av berg i dagen. Naturmarken och det breda gaturummet ger Nykroppagatan en grön och lummig karaktär samtidigt som det gör gaturummet mindre definierat. På gatans södra sida finns en mindre gatupark med ett gångstråk.

Bebyggelsen längs Nykroppagatans norra sida utgörs av lamellhus i tre våningar från slutet av 1950-talet med garage i bottenvåningen. Husen på den norra sidan av gatan har putsade fasader, pulpettak, balkonger mot söder och entréer från norr. Väster om Forshagagatan finns parhusbebyggelse som tillkommit under den senare delen utav 1990-talet. Vid Värmlandsvägen finns radhusbebyggelse.

Bebyggelsen längs Ölmevägen östra sida består av tre skivhus uppförda på 1960-talet. Tomten består idag till stor del av asfaltsbelagd markparkering och en bostadsgård med gräsmatta och flera större träd, bl. a. björkar och lönnträd. Bebyggelsen på den motsatta sidan av Ölmevägen utgörs av lägre lamellhus.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Fastigheterna i området är gulmarkerade på stadsmuseets klassificeringskarta vilket betyder ”fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturrehistoriskt värde”. Området mellan Värmlandsvägen och Forshagagatan är inte inventerat och är markerat med streckad linje i stadsmuseets karta för kulturrehistoriskt värdefull miljö.



Gulmarkerade fastigheter enligt Stadsmuseets klassificering. Gul färg visar fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturrehistoriskt värde. Röd linje markerar planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar registrerade och en arkeologisk utredning steg 1 har tagits fram under hösten 2016. Den arkeologiska utredningen omfattade kart- och arkivstudier samt en fältinventering. Vid fältinventeringen kunde det konstateras att lämningen RAÄ-nr Brännkyrka 128:1 som redan år 1981 bedömdes som försvunnen i Fornsök inte kunde återfinnas. Inget av antikvariskt intresse påträffades vid fältinventeringen. Det äldre historiska kartmaterialet uppvisade heller ingen bebyggelse inom undersökningsområdet.

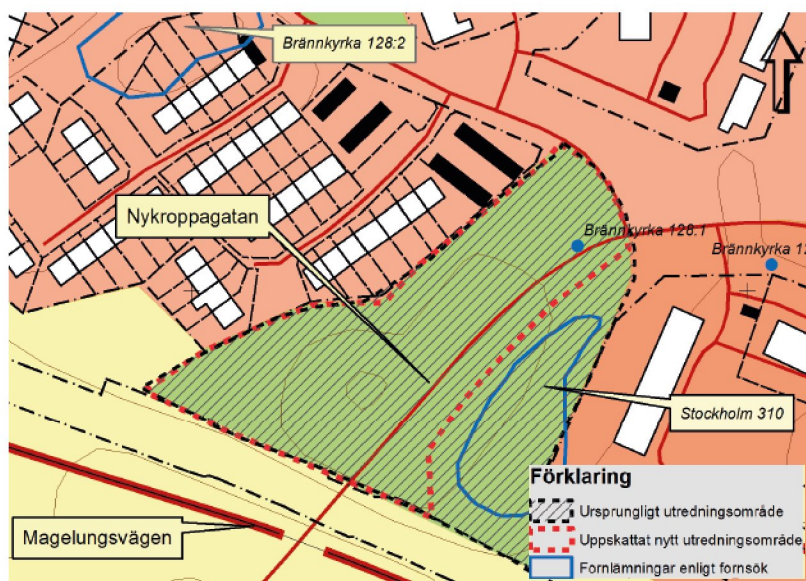


Bild från Arkeologisk utredning steg 1 (Arkeologgruppen 2016)

Offentlig service

Skola och förskola

Kvickentorpskolan och Farsta grundskola F-9. Närmsta förskolan är Rödkinda som ligger vid Farstavägen. Inom ca 600 meter nås ytterligare fyra förskolor.

Sjukvård

I Farsta centrum finns vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

Farsta centrum ligger 150-800 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omfattar Nykroppagatan, norr om Magelungsvägen. Gatan sektion är idag 18 meter och har trottoar och gatuparkering på båda sidor. På den södra sidan av Nykroppagatan finns en mindre park med gångstråk.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Avstånd till Farsta tunnelbanestation är mellan 500-800 meter.

Nykroppagatan trafikeras av busslinje 165 mellan Farsta och Liljeholmen och nattbuss 190 mellan Stockholms C och Farsta strand.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet berörs främst av trafikbuller från Nykroppagatan (knappt 6000 fordon) samt spårtrafik på Nynäsbanan, med pendeltåg samt godstrafik. Visst buller tillkommer från anslutande gator samt Magelungsvägen, söder om pendeltåget.

Farligt gods

Transporter av farligt gods förekommer på Nynäsbanan, som ligger ca 35 meter från hörnet på den närmaste byggnaden. Godstransporterna väntas på sikt öka, då Stockholms hamnar utvecklar Norviks hamn och utbyggnad till dubbelspår planeras längre ut på Nynäsbanan. Magelungsvägen (drygt 40 meter från bebyggelsen) ger ett marginellt tillskott av risktransporter.

Luft

Bedömningen av luftföroreningshalterna längs Nykroppagatan visar att miljö kvalitetsnormen för PM10 och NO₂ klaras i planområdet i nuläget (2015).

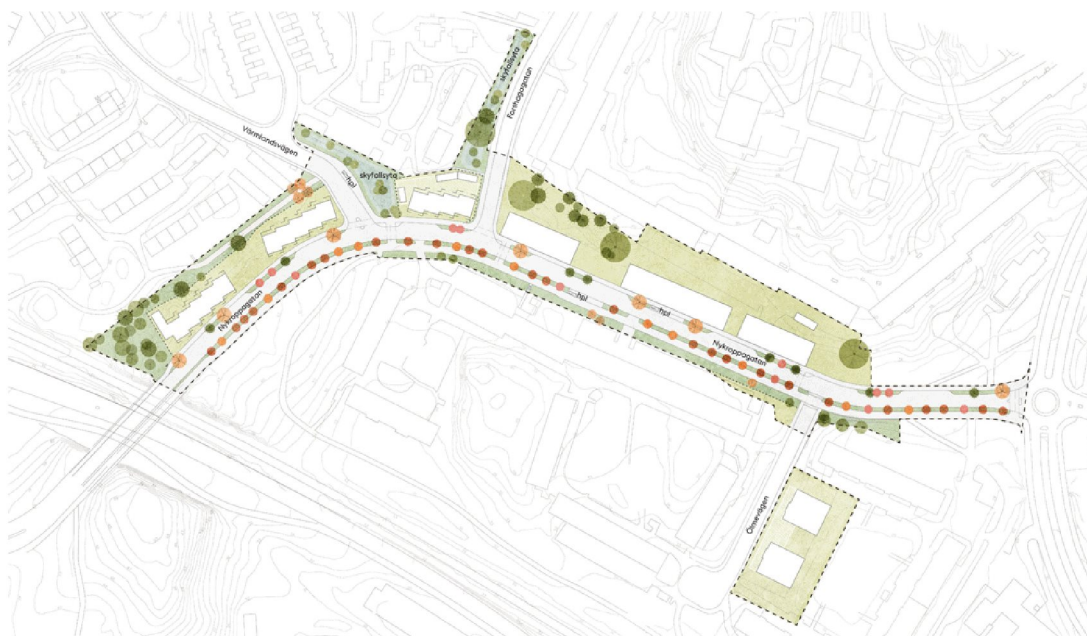
Planförslag

Övergripande

Förslaget innebär uppförande av sex byggnader i fyra våningar längs Nykroppagatan och två byggnader i sex våningar längs Ölmevägen. Nykroppagatan föreslås omvandlas till en stadsgata och flyttas söderut för att möjliggöra bebyggelse på gatans norra sida. För att skapa ett tydligare och tryggare gaturum placeras bebyggelsen nära gatan, entréer placeras mot gatan samt att funktioner som aktiverar gaturummet, så som cykelrum och lokaler möjliggörs i bottenvåningen. För att värna naturvärden och skapa ett grönare gaturum har bebyggelsen placering anpassats till topografi och vegetation.

Omvandlingen av gatan innebär nya träd planteras längs gatan och gatuparkering minskas. Förslaget innebär även att två skyfallsytor skapas invid Forshagagatan och Värmlandsvägen.

Förslaget innehåller sammanlagt ca 220 lägenheter. 58 hyresrätter vid Ölmevägen, 80 hyresrätter (inom Stockholmshusprojektet) och 85 bostadsrätter längs Nykroppagatan. Nedan kallas områdena kvarter Dillö, kvarter Hammarö och kvarter Svartlöga och Lagnö.



Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen och Nykroppagatans nya placering och sektion. 1. Kvarter Dillö, 2. Kvarter Hammarö, 3. Kvarter Svartlöga och Lagnö. Land Arkitektur AB

Ny bebyggelse

Bebyggelsen har utformats för att ansluta till de olika bebyggelsekaraktärerna som finns i området samtidigt som de bryter det ursprungliga planmönstret genom sin placering längs gatan.

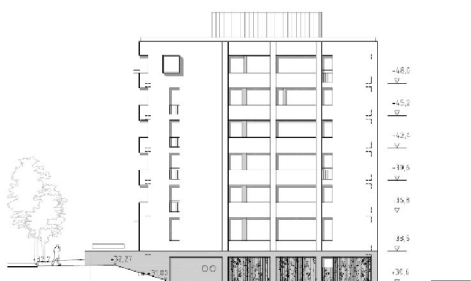
Kvarter Dillö



Illustrationsplan för kvarter Dillö. HOW Arkitekter



Sektion som visar den norra byggnadens möte med gården och Ölmevägen. HOW Arkitekter



Sektion som visar den södra byggnadens möte med Ölmevägen och gården. HOW Arkitekter

I kvarter Dillö föreslås två byggnader i sex våningar samt en suterrängvåning med bostadskomplement och gemensamt garage. Förslaget innehåller cirka 58 hyreslägenheter. Byggnaderna placeras parallellt med Ölmevägen och förses med en genomgående entré i varje huskropp. Byggnaderna placeras med ett avstånd sinsemellan, för genomblick och luftighet, vilande på en gemensam sockel. Fasaderna byggs upp av prefabricerade betongelement med synliga skarvar som är en del av gestaltningen. Balkonger ska vara en integrerad del av fasadgestaltningen och placeras indragna. Sockelvåningen gestaltning avviker från resten av fasaden genom en mörkare kulör och med en mer rustik ytstruktur. Taket utformas platt och en volym innehållande hisstopp och fläktrum tillåts sticka upp.

Suterrängvåningen kommer delvis att avteckna sig som en uppbyggd terrass då Ölmevägen lutar och det är en höjdskillnad mellan Ölmevägen och befintlig gård. Terrassen ansluter i nivå med Ölmevägen, närmast Nykroppagatan och är där tillgänglig från gatan. Trappor och en ramp föreslås där terrassen blir högre för att den andra entrén ska vara tillgänglig. Parkeringsgaraget angörs via en ramp från Ölmevägen. Befintliga parkeringsplatser som finns på platsen idag utgår.

Framför den nya bebyggelsen och terrassen skapas en förgårdsmark som kan användas för dagvattenhantering. På gårdssidan föreslås planterade ytor och gemensamma uteplatser i anslutning till tvättstugor och husentréer. Markytan närmast husen är körbar för angöring och uppställning av räddningsfordon. Vid fastighetsgränsen mot den gemensamma går den placeras ett svackdike för dagvatten.



Illustration med bebyggelse längs Ölmevägen sett från vändplanen i sydväst. Nykropppagatan. HOW Arkitekter



Illustration med bebyggelse längs Ölmevägen sett från gården på fastigheten Dillö 2 och 3. HOW Arkitekter

Hammarö



Illustrationsplan kvarter Hammarö. ÅWL Arkitekter.

Vid kvarteret Hammarö föreslås tre byggnader i fyra våningar med 80 lägenheter uppföras. Lamellhusen placeras parallellt med Nykroppagatan och har entréer från gata och gård. Den nya bebyggelsen placeras till största del på tidigare gatumark. De nya husen ligger något lägre än de befintliga i norr och kommer bli ungefär lika höga. Bebyggelsen har placerats för att värna bergspartiet med större ekar och för att skapa gröna släpp mellan bebyggelsen.

Två gårdar skapas, en i släppet mellan de två västra byggnaderna (hus1 och 2) och en mellan den östra byggnaden (hus 3) och parkeringen. Även bakom föreslagen bebyggelse finns ytor som kan användas som gård. Lägenheter i bottenplan får privat uteplats på gården. Gårdarna ges en naturkaraktär där befintlig vegetation värnas och ny planteras.

En ny markparkering skapas invid Nykroppagatan och några ytterligare parkeringsplatser tillskapas vid befintlig parkering, invid miljörummet. De befintliga husen längs Nykroppagatans norra del har bibehållet tillträde till befintlig parkering och garage från Nykroppagatan. Infarten till befintlig parkering flyttas något västerut och delar regleras med utfartsförbud. Befintligt miljörum vid parkeringen föreslås utökas i västlig riktning.



Sektion som visar det östra byggnadens (hus3) relation till befintlig bebyggelse. ÅWL Arkitekter.



Illustration bebyggelse längs Nykroppagatan sett från korsningen Ölmevägen västerut. ÅWL Arkitekter.



Illustration bebyggelse vid kvarteret Hammarö sett från Nykroppagatan österut. ÅWL Arkitekter.



Illustration bebyggelse vid kvarteret Hammarö sett från Nykroppagatan österut. ÅWL Arkitekter.

Svartlöga och Lagnö



*Illustrationsplan för kvarter Svartlöga och Lagnö. In Praise of Shadows
Arkitektur AB*

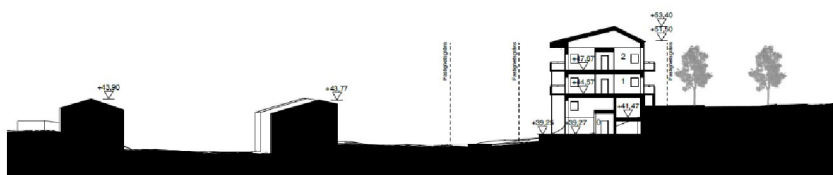
Vid kvarter Svartlöga och Lagnö föreslås tre byggnader i två till fyra våningar, de västra byggnaderna har en suterrängvåning och den västra en garagevåning. Förslaget innehåller 84 lägenheter.

Bebyggelsen har placerats för att värna värdefulla träd som finns i släppet mellan husen vid kv Lagnö. Byggnaderna placeras parallellt med Nykroppagatan och förses med en genomgående entré i varje huskropp. Vid entréer till trapphusen mot Nykroppagatan skapas små hårdgjorda förplatser.

Byggnaden förskjuts i plan för att följa gatan och skapa ett volymsspel mot gata och gård. Förskjutningen skapar en variation i gaturummet och ger byggnaderna en egen karaktär. Taket är utformat som asymmetriskt sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Bostäderna utgörs huvudsakligen av genomgående smålägenheter med entrébalkong mot baksidan och privata balkonger mot Nykroppagatan.

Två gårdar skapas, en i släppet mellan de två västra byggnaderna och ovanpå garaget för den östra byggnaden. Även bakom den västra bebyggelse finns ytor som kan användas som gård. Lägenheter i bottenplan får privat uteplats på gården. Gårdarna ges en naturkaraktär där befintlig vegetation värnas och ny planteras.

Under den östra byggnaden placeras ett parkeringsgarage som angörs via en ramp från Forshagagatan. Garageinfartens ramp integreras i en mindre volym. En mindre fristående byggnadsvolym för avfallshantering och miljöstation föreslås ovan garaget.



Sektion som visar den västra byggnadens relation till befintlig bebyggelse (Lagnö 5). In Praise of Shadows Arkitektur AB



Illustrationsbild för bebyggelse vid kvarter vid Svartlöga och Lagnö sett från Nykroppagatan västerut. In Praise of Shadows Arkitektur AB



Illustrationsbild för bebyggelse vid kvarter Svartlöga sett från Forshagagatan mot Nykroppagatan. In Praise of Shadows Arkitektur AB



Illustrationsbild för bebyggelse vid kvarter Lagnö sett från Värmlandsvägen mot Nykroppagatan. In Praise of Shadows Arkitektur AB



Illustrationsbild för bebyggelse vid kvarter Lagnö sett från järnvägsbron mot Nykroppagatan. In Praise of Shadows Arkitektur AB

Park och vattenområden

Skyfallsytor

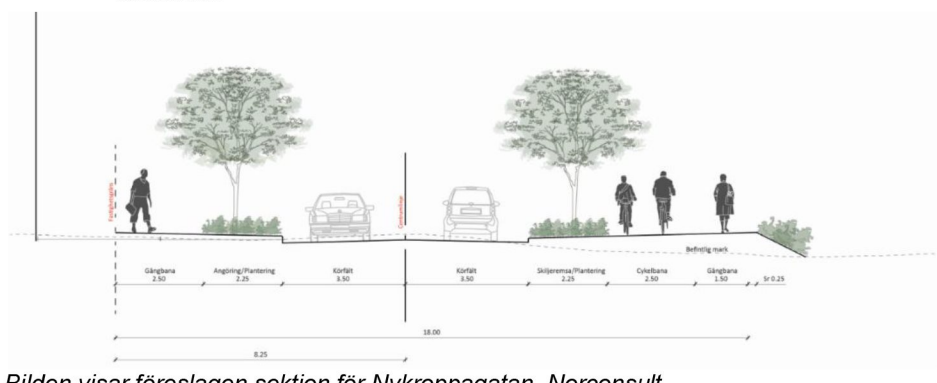
Två ytor för hantering av skyfall skapas, en vid Forshagagatan och en vid Värmlandsvägen. Ytorna föreslås utformas som skålade gräsytor som planteras med träd och buskar. I botten på ytorna placeras brunnar som dränerar ytorna så att inget vatten blir stående, så att ytorna har full kapacitet vid ett skyfall.



Bilden visar föreslagna skyfallsytor vid Forshagagatan och Värmlandsvägen.
Land Arkitektur AB.

Gator och trafik

Gatunät



Bilden visar föreslagen sektion för Nykroppagatan. Norconsult.

Nykroppagatan föreslås flyttas söderut och omarbetas för att möjliggöra bebyggelse och skapa ett mer stadsmässigt och grönt gaturum. Sektionen som föreslås är 18 meter och förses med gångbanor och en bredare remsa med trädplanteringar på båda sidorna. Angöring placeras på gatans norra sida och en dubbelriktad cykelbana på gatans södra sida. Körbanans bredd minskas något till förmån för en breddning av gång- och cykelbanorna. Befintlig gatuparkering längs med Nykroppagatan minskas och gatuträd prioriteras. Befintlig park på Nykroppagatans södra sida minskas och gångstråket blir en del av gatusektionen. Två murar på minst 1 meter behövs i korsningen Nykroppagatan och Ölmevägen för att ta upp höjdskillnaderna mot befintlig fastighet. Belysningen på Ölmevägen flyttas till västra sidan och ny kantsten sätts på östra sidan.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt gångstråk i naturmarken vid kv Lagnö som mynnar ut vid Värmlandsvägen flyttas något västerut. Gångstråket inom kvarter Svartlöga ersätts med trottoar vid Värmlandsgatan, Nykroppagatan och Forshagagatan. Fastigheten Svartlöga får två nya anslutningar för befintliga gångvägar. Tunneln under Nykroppagatan i anslutning till kvarter vid Svartlöga tas bort och ersätts av övergångsställe. Fastighet Lurö anslutning till gångbanan vid gångtunnel tas bort och samordnas med infarten.

Längs både Forshagagatan och Värmlandsvägen breddas gång- och cykelbanan. Till följd av breddningen utgår den befintliga parkeringen längs Forshagagatan, mellan Nykroppagatan och Karlskogagatan. Belysning i parkstråket söder och väster om kvarter Lurö byts ut.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats Värmlandsvägen (linje 165 från Farsta) flyttas österut och placeras utanför kvarter Hammarö.

Parkering

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkerings tal i Stockholms stad”. Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,45 platser per lägenhet. Sedan tilläggs 10% för besöksparkering. Talet motiveras av det goda service- och kollektivtrafikläget med ca 500 m till tunnelbana samt ett avstånd till city på cirka 10 km. Det projektspecifika parkeringstalet beror på lägenhetssammansättning och kan ge ett påslag för en stor andel större lägenheter och avdrag för en stor andel mindre lägenheter. Byggaktören har möjlighet att sänka sitt parkeringstal ytterligare till ett så kallat grönt parkeringstal genom att välja att arbeta med mobilitetsåtgärder. Beroende på val av åtgärds paket kan det innebära en sänkning av parkeringstalet mellan 10 och 25 procent. Ambitionsnivå för att nå respektive ”rabatt” framgår av riktlinjerna. Cykelparkeringstalet för projektet är 3 cykelplatser per 100 BTA kvm.

Kvarter Dillö

Byggaktörens ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 15%

vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en medelnivå enligt riktlinjerna. Sedan tilläggs 10% för besöksparkering. Parkeringstalet blir då på 0,43 för nyproduktionen.

Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (58 lgh och 15% rabatt) anordna 24 parkeringsplatser. 19 parkeringsplatser tillskapas i ett parkeringsgarage under de nya fastigheterna och resterande 5 föreslås lösas genom parkeringsköp av parkeringsplatser inom eget bestånd.

I projektet planeras för 3 cykelplatser per 100 BTA kvm sammanlagt 132 platser varav 10 är utomhus och 122 inomhus.

Kvarter Hammarö

Byggaktörens ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 25% vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en ambitiös nivå enligt riktlinjerna. Sedan tilläggs 10% för besöksparkeringar. Parkeringstalet blir då 0,37 för nyproduktionen.

Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (80 lgh och 25 % rabatt) anordna 30 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna avses att lösas genom anordnande av 9 nya markparkeringsplatser samt genom parkeringsköp av 21 platser av intilliggande fastigheter där parkeringsplatserna frigörs vid tillträdet till lägenheterna. Tre parkeringar för rörelsehindrade anordnas på kvartersmark och en på gatan för hus 3. Två bilpoolsplatser anordnas i området.

I projektet planeras för 3 cykelplatser per 100 BTA kvm sammanlagt 217 platser varav 74 är utomhus och 143 inomhus. Cykelparkering sker i cykelrum med ingång från gatan och gården, i tvåvåningslösning. Cyklarna ska vara möjliga att låsa fast i ram och väderskydd ordnas. Verkstadsrum för cykel, plats för laddning av elcyklar samt cykelpool anordnas.

Kvarter Svartlöga och Lagnö

Byggaktörens ambition är att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår i sin parkeringsutredning en sänkning av parkeringstalet med 15% vilket innebär att de åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en medelnivå enligt riktlinjerna, samt har en majoritet smålägenheter

som ger en sänkning på 30 %. Sedan tilläggs 10% för besöksparkeringar. Parkeringstalet blir då 0,27 för nyproduktionen.

Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (85 lgh (35 kvm) och 35 % rabatt) anordna 23 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna tillskapas i ett parkeringsgarage under fastigheten vid kvarteret Svartlöga. Två parkeringar för rörelsehindrade anordnas på kvartersmark.

I projektet planeras för 2 cykelplatser per 100 BTA kvm sammanlagt 79 platser varav hälften är placerad på loftgången.

Tillgänglighet

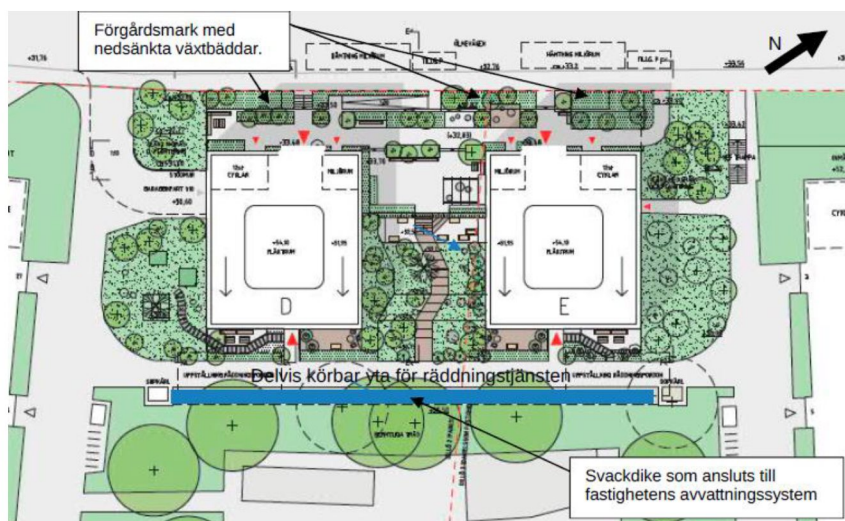
Gatunätet är tillgängligt och angöring kan ske i direkt anslutning till entréer. Avstånd till parkering för rörelsehindrade följer gällande regler. Avstånd till avfallshantering följer gällande regler, med undantag för en entré i kvarter Hammarö där avståndet är 53 meter.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering och åtgärdsnivå innan avtappning till ledningsnätet sker. Gjorda dagvattenutredningar följer stadens riktlinjer och utgår från att 20 mm dagvatten behöver fördröjas från de hårdgjorda ytorna och avtappas under 12 timmar.

Kvarter Dillö

Exploateringen av området innebär ett minskat flöde från 35 l/s till 29 l/s. Minskningen beror på att tidigare hårdgjord yta (parkering) ersätts med gröna ytor på befintlig gård och på den nya förgårdsmarken. Dagvatten föreslås fördröjas och renas innan det avleds till befintligt dagvattennät. Växtbäddar om 12m² föreslås på förgårdsmarken mot Ölmevägen och ett svackdike/infiltrationsstråk föreslås i gränsen mot befintlig gård. Diket beräknas bli ca 1 m brett, ca 50 m långt och med ett djup på cirka 0,2 m, avrinningsyta ca 1700 m². Resultaten av den geotekniska undersökningen (se avsnitt 3) visar på möjligheter till viss infiltration vilket kan innebära att dränledning i botten på svackdiket inte är nödvändig. Med föreslagna åtgärder minskar flödena efter exploatering och föroreningsituationen bedöms förbättras.



Figur som visar dagvattenhantering i kv Dillö. (Tyrens) Föreslagna ytor är i detaljplanen reglerade som mark som inte får bebyggas.

Kvarter Hammarö

Exploatering av området innebär ett minskat flöde från 120 l/s till 98 l/s. Några ytterligare åtgärder för att minska flödet bedöms inte behövas. Förhöjda halter av kadmium finns inom området. Dagvatten föreslås fördröjas och renas innan det avleds till befintligt dagvattennät. Rening föreslås ske genom anläggning av växtbäddar om totalt 130 m³. Förslagsvis anläggs växtbäddarna längs byggnadernas norra sida.



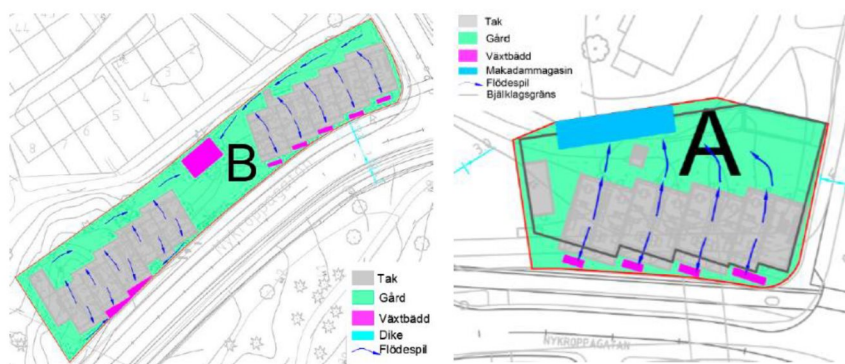
Figur som visar föreslagna ytor för dagvattenhantering i kv Hammarö. (Bjerkning) Föreslagna ytor är i detaljplanen reglerade som mark som inte får bebyggas.

Kvarter Svartlöga och Lagnö

Exploatering av det östra området innebär ett ökat flöde från 9,8 l/s till 11 l/s och för de två västra ett ökat flöde från 9,0 l/s till 28,4 l/s. Åtgärder för att minska flödet bedöms behövas. I östra

området visar beräkningarna att exploateringen kommer leda till ökade föroreningshalter för fosfor (P), zink (Zn), kadmium (Cd), nickel (Ni), suspenderad substans (SS), PAH16 och BaP. För de västra områdena visar beräkningarna att exploateringen kommer leda till ökade för alla ämnen utom kvicksilver och olja.

Dagvatten föreslås fördröjas och renas innan det avleds till befintligt dagvattennät. För det östra området, kv Svartlöga, föreslås fördröjning och rening av dagvatten ske genom anläggning av makadammagasin och växtbäddar om 14m³. För de västra områdena, kv Lagnö, föreslås fördröjning av dagvatten ske genom anläggning av växtbäddar 35m³. Förslagsvis anläggs växtbäddarna på förgårdsmarken mot Nykroppagatan och i bakkant av områdena. Problematiskt i detta område är att det innan exploatering var skogsmark, vilket gör det svårt att få ner föroreningsmängderna under befintlig nivå.



Figur som visar dagvattenhantering i kv Lagnö (B) och kv Svartlöga (A). Föreslagna ytor för växtbäddar är i detaljplanen reglerade som mark som inte får bebyggas.

Allmän plats

Exploatering av det östra området innebär ett ökat flöde från 202 l/s till 289 l/s. Åtgärder för att minska flödet bedöms behövas. Beräkningarna visar att exploateringen kommer leda till ökade föroreningshalter och mängder för de flesta ämnen.

För att säkerställa minskat flöde, omhändertagande och rening av dagvatten har området delats in i två olika delavrinningsområden. Den västra och de mellersta delarna av området avvattnas mot en lågpunkt i väster. Det östra området avvattnas österut mot cirkulationsplatsen mellan Nykroppagatan och Farstavägen. Skelettjordarna dimensioneras enligt Stockholms stads riktlinjer. För att kunna omhänderta och rena dagvattnet föreslås skelettjord på båda sidor om Nykroppagatan i anslutning till föreslagna trädplanteringar. Skelettjordarna fördröjer och renar 203 m³.

Med skelettjord som reningsalternativ blir föroreningshalterna och mängderna lägre än de var före exploatering för alla ämnen.



Figuren visar ytliga avrinningsvägar för allmän plats

Översvämningsrisk

En skyfallsanalys med ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 har gjorts. För att säkerställa att översvämningssituationen vid ett skyfall inte förvärras för befintliga områden anläggs nya skyfallsstråk längs Värmlandsvägen och Forshagagatan för att eliminera de instängda områden som annars skapas. För att säkerställa maximal volym i skyfallsytorna utformas skyfallsstråken med dämmen. Den volym som kan hållas med åtgärderna beräknas till cirka 200 m³ (160 m³ håller gångtunneln idag).

Gestaltungsprinciper

Gemensamma gestaltungsprinciper

Genom planbestämmelser regleras de gemensamma drag som alla bostadsbyggnader ska ha för att medvetet förhålla sig till befintliga bebyggelsekaraktärer, bilda en sammanhållen helhet och samtidigt utgöra ett eget kvalitativt tillägg. Nedan förklaras och motiveras de planbestämmelser som reglerar gestaltning.

Bottenvåningar

Färdigt golv för bostäder mot Nykroppagatan ska ligga minst 0,5 meter över gatunivå.

Bottenvåningarnas utformning och relation till gatan är viktigt för hur gaturummet upplevs samt ur ett boendeperspektiv. För lågt placerade lägenheter kan göra intrång på gaturummet och leda till insyn.

Entréer

Huvudentré ska vara mot Nykroppagatan och Ölmevägen. Från varje trapphus ska sekundär entré anordnas mot gård.

Bebyggelsens huvudentréer är placerade mot gatan för att bidra med liv och rörelse i gaturummet. Alla byggnader ska utföras med genomgående entréer för att säkerställa en tillgänglig väg till gård.

Sophantering

Sopkassuner får endast anordnas med nedkast ovan mark.

Bestämmelsen syfte är att säkerställa att sophantering inte ska bli för dominerande i gaturummet.

Markens anordnande och vegetation

Byggnad får ej uppföras.

Kvartersmarken är begränsad och gård ska prioriteras före parkering. Därför möjliggörs endast parkering för rörelsehindrade på kvartersmark där det anges.

Gestaltungsprinciper för kvarter Dillö

Fasad

f1 Elementskarvar ska utföras som en del av gestaltningen.

Bestämmelsen syfte är att åstadkomma en gestaltning som är omsorgsfull och anpassad till sin omgivning.

Balkong

f2 Balkonger och utkragande byggnadsdelar får inte sticka ut från byggrätten. Skärmtak vid entré undantaget.

Bestämmelsen syfte är att åstadkomma en gestaltning som är omsorgsfull och anpassad till sin omgivning.



Fasadens gestaltning med fönsterband som är indragna från fasad och gestaltade i avvikande kulör. Balkonger som är integrerad i volym. Elementskarvar som utförs som en del av gestaltningen. Bild till vänster från Ölmevägen och till höger från gård. HOW Arkitekter

f3 Gestaltungsprinzipien für Quartier Dillö

Nedan beskrivs gestaltungsprinciper som gäller för att byggnaderna ska passa in i sin omgivning samt för att uppnå en kvalitativ gestaltning.

- Byggnad ska vara välutformade avseende volym, proportioner och detaljomsorg.
- Suterrängvåningens gestaltning ska vara väl bearbetad och utföras i avvikande material från husets övriga fasad alternativt i betong med rustik ytstruktur.
- Sockelvåningens fasad mot Ölmevägen ska i huvudsak utföras i trä. Entréparti för huvudentré ska bestå av glas eller trä.
- Fönster ska i huvudsak utföras som fönsterband. Fönsterband ska vara indragna från fasad och ramen utföras med en avvikande kulör från husets övriga fasad.
- Fönsterband mot Ölmevägen ska sträcka sig över hörn.
- Uppstickande hisstopp och fläktrum ska vara väl bearbetade.



Sockelvåningens utförande i huvudsak av trä. Fönsterband som är indragna från fasad och gestaltade i avvikande kulör. Elementskarvar ska utföras som en del av gestaltningen. Suterrängvåningens gestaltning. HOW Arkitekter

Gestaltungsprinzipien für Quartier Hammarö

Fasad

f4 Fasaden ska utformas utan synliga elementskarvar.
Bestämmelsen ingår i gestaltungsprincip för Stockholmshuset.

Balkonger

f5 Balkonger mot Nykroppagatan får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad.

Bestämmelsen syftar till att balkonger ej ska göra ett för stort intrång på gaturummet vid Nykroppagatan.

Tak

f6 Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen.

Bestämmelsen ingår i gestaltungsprincip för Stockholmshusen.



Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Sockelvåningen ska vara förhöjd och fönster högre i relation till överliggande bostadsvåningar. (1, visar exempel på relationen mellan sockelvåningen och bostadsvåningar). ÅWL Arkitekter.

f7 Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning.

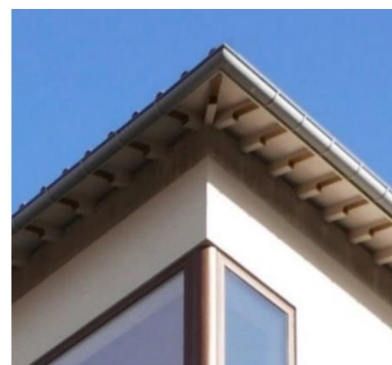
- Byggnad ska vara välutformade avseende volym, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Fasad ska utföras i grön puts. Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt.
- Entréparti för huvudentré ska bestå av glas och ask eller ek.
- Fönster i sockelvåningen ska vara högre än i bostadsvåningarna. Dörrar i sockelvåningen ska utföras trä eller plåt.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Dörrar, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Principbild för Stockholmshuset. Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshuset såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. Bild Dinell Johansson.



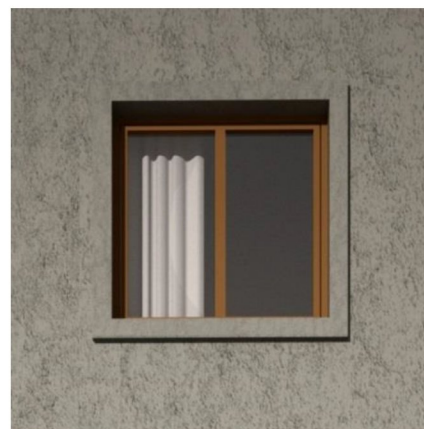
Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugeradplåt. Balkongplattan i betong får en ursparring i framkant så att den upplevs nättare. Bild White.



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. Referensbild Dinell Johansson



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plåtdetaljer. Fönster i sockelvåning är högre än på övriga våningsplan. Bild White.



Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. Bild Dinell Johansson.



Möjliga kulörer för puts och plåtdetaljer enligt gestaltungsprogrammet. Varje huskropp ska endast ha en kulör på fasad och plåtdetaljer. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

Gestaltungsprinciper för kvarter Svartlöga och Lagnö

Fasad

f1 Elementskarvar ska utföras som en del av gestaltningen.

Bestämmelsen syfte är att åstadkomma en gestaltning som är omsorgsfull och anpassad till sin omgivning.

f5 Balkonger mot Nykroppagatan får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad.

Utformningen med balkonger mot gatan bidrar till en levande gatumiljö, samtidigt som det ställer krav på en sammanhållen och väl bearbetad gestaltning.

f8 Fasad ska utföras i trä.

Bestämmelsen syfte är att åstadkomma en gestaltning som är omsorgsfull och anpassad till sin omgivning.

Tak

f6 Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen.

Bestämmelsen syfte är att åstadkomma en gestaltning som är omsorgsfull och anpassad till sin omgivning.



Fasadens komposition utförs med minst fyra volymer (1, visar exempel på en volym) som är förskjutna i plan. Illustration visar den östra byggnaden. Takvolym där hisstopp och fläktrum är integrerade. In Praise of Shadows Arkitektur AB.



Fasadens komposition utförs med minst fyra volymer (1, visar exempel på en volym) som är förskjuten i plan. Illustration visar hus 2 och 3. In Praise of Shadows Arkitektur AB.

f9 Gestaltungsprinciper för Svartlöga och Lagnö

Nedan beskrivs gestaltungsprinciper som gäller för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade och passar in i sin omgivning.

- Byggnad ska vara välutformade avseende volym, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Byggnad ska vara förskjuten i plan och vara uppdelad minst fyra avläsbara volymer.
- Entréparti för huvudentré ska bestå av glas.
- Balkonger ska utformas som en integrerad del av fasaden och utföras i samma material och kulör som fasaden.
- Sockelvåning vid entréparti vara förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar. Entréparti ska vara uppglasad till 40 procent.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Balkong utformad som en integrerad del av fasad. Entrépartiet ska vara uppglasad och förhöjd. Elementskarvar ska utföras som en del av gestaltningen. In Praise of Shadows Arkitektur AB.

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.

Naturmiljö

Planförslaget påverkar inte något Ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) eller spridningsstråk av övergripande betydelse. Däremot berörs ett mindre område i den västra änden av planområdet som bedöms ha ett påtagligt naturvärde, med inslag av bland annat välvuxna ekar och tallar. Även annan vegetation av viss naturvärde berörs. Genom släpp i bebyggelsen kan dock en del av den värdefulla vegetationen utmed Nykroppagatan sparas. Värdefulla träd skyddas med bestämmelsen n1 på plankartan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen som har otillfredsställande ekologisk status och som uppnår ej god kemisk status utan överallt överskridande ämnen. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Stockholms stad driver ett strukturerat arbete för att uppnå en god vattenstatus i sjöar och vattendrag så att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. Stadens Dagvattenstrategi och Handlingsplan för god vattenstatus är grundläggande dokument för detta arbete. Dessa konkretiseras i lokala åtgärdsprogram för alla vattenförekomster i Stockholm, liksom i stadens åtgärdsnivå vid nybyggnation. Det lokala åtgärdsprogrammet för Magelungen, som förväntas att antas av kommunfullmäktige under hösten 2019, och anger vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status inom den befintliga bebyggda miljön. Åtgärdsnivån syftar till att dimensionera dagvattenanläggningar för 20 mm nederbörd och minska föroreningsmängderna med 70-80 % för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas.

I den västra delen av planområdet, kvarter Lagnö och Svartlöga, föreslås fördröjning inom fastigheten i växtbäddar och makadammagasin innan avledning sker till dagvattennätet (se avsnitt dagvatten, kvarter Svartlöga och Lagnö). Problematiskt i detta område är att det innan exploatering var skogsmark, vilket gör det svårt att få ner förorenings-mängderna under befintlig nivå. Givet att dagvattenåtgärder anläggs med de volymer för rening och fördröjning som krävs för att uppfylla åtgärdsnivån, vilket sker med föreslagen dagvattenlösning, uppfyller detaljplanen sin del i arbetet för att nå god vattenstatus i stadens vattenförekomster. Den ökning av föroreningsmängder som beräknas ske till följd av exploateringen kommer genom åtgärdsnivån att kompenseras inom andra områden där åtgärdsnivån tillämpas.

För bebyggelsen i kvarter Hammarö minskar det totala flödet, då merparten av exploateringen sker på trafikytor. Rening av dagvatten sker inom fastigheten i form av växtbäddar (se avsnitt dagvatten, kvarter Hammarö). Enligt föroreningsberäkningarna och föreslagna LOD-åtgärder förväntas utgående, årliga, mängder reduceras till en nivå som väsentligt minskar belastningen på Magelungen.

I kvarter Dillö sker exploateringen i princip på hårdgjorda körytor (asfalt). Den föreslagna exploateringen kommer att innebära en viss minskning av avrinningen från området, då fler grönytor tillkommer i anslutning till byggnaderna. Med föreslagna LOD-lösningar (se avsnitt dagvatten, kvarter Dillö) beräknas en förbättring ske enligt föroreningsberäkningarna, eftersom den befintliga parkeringen ersätts med parkering under huset där avledning av eventuellt förekommande vatten sker till spillvattenledning och reningsverk. En positiv effekt uppkommer därför och omdaningens ökar därför möjligheterna att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för Magelungen.

Inom allmän platsmark föreslås dagvattnet omhändertas i skelettjordar på båda sidor om Nykroppagatan (se avsnitt dagvatten, kvarter Allmän plats). Med föreslagen dagvattenhantering beräknas föroreningshalterna minska för alla ämnen förutom nickel som förblir på samma nivå som före exploatering.

Inom detaljplanen finns erforderliga ytor för att omhänderta dagvattnet enligt Stockholms stads åtgärdsnivå. Med föreslagna

dagvattenåtgärder uppfylls åtgärdsnivån inom kvartersmark och allmän platsmark och planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Stadsbild

Bebyggelsen utgör ett tydligt tillägg till Farstas ursprungliga bebyggelse, genom sin placering i direkt anslutning till gatan. Nykroppagatan förändras därmed från ett öppet gaturum präglad av trafikytor och varierad grönska till en tätare och mer stadslig gata, med sammanhållna trädrader.

Störningar och risker

Buller

Utgångspunkten för planeringen är att bebyggelsen skall klara de riktvärden som preciseras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Bostäderna utsätts för buller från vägtrafik på Nykroppagatan och spårtrafik på Nynäsbanan. Bullerutredningar har tagits fram för respektive delprojekt enligt följande:

- Kvarteret Dillö 2 & 3, Farsta, Beräkning av buller från väg och järnväg (Akustikbyrå, 2019-12-02)
- Trafikbullerutredning kv. Hammarö, Farsta (Structor 2017-08-21)
- Nykroppagatan, Farsta Omgivningsbuller (Structor 2017-06-30)

Kvarter Dillö

Bullerutredningen för kvarter Dillö visar att riktvärde om högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus vid fasad uppfylls vid alla fasader, varför planlösningar kan väljas fritt. Fasader ska dimensioneras så att krav enligt BBR uppfylls avseende ljudnivåer inomhus.

Kvarter Hammarö

Fasader mot Nykroppagatan erhåller dygnsekvivalenta ljudnivåer mellan 63 och 65 dBA vilket innebär att genomgående lägenheter behövs för att riktvärdena ska klaras. Då ljudnivå överskrider riktvärden om 60 dBA bör hälften av bostadsrummen i vardera lägenheten ha tillgång till en bullerdämpad sida där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Samtliga hus erhåller som högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på den ljuddämpade sidan mot innergården. På den bullerdämpade sidan på hus 2 och 3 innehålls 70 dBA maximal ljudnivå. På den

bullerdämpade sidan på hus 1 överskrider 70 dBA maximal ljudnivå för gavellägenheten närmast Forshagagatan.

För hus 2 och 3 innehålls riktvärdena för bostäder utan extra åtgärder eftersom minst hälften av bostadsrummen vetter mot den ljuddämpade sidan. För de fyra gavellägenheterna närmast Forshagagatan i hus 1 krävs åtgärder i form av t.ex. balkonger med täta räcken för att riktvärdena för bostäder ska klaras. På lägenheternas privata uteplatser överskrider riktvärdena (hus 1 och 3). Därför behöver de ha tillgång till en gemensam uteplats där riktvärdena klaras. Gemensamma uteplatser är möjliga på baksidan av hus 2 och 3 utan extra åtgärder. En av totalt tre planerade uteplatser är placerad så att riktvärdena innehålls utan åtgärder.

Kvarter Svartlöga och Lagnö

Längs den västra delen av Nykroppagatan ligger bullernivåerna mellan 62 och 68 dBA ekv på den bullerutsatta sidan. Högst nivåer erhålls i den del som ligger närmast Nynäsbanan, där både spår- och väg ljud påverkar bebyggelsen. Där bullret underskrider 65 dBA kan enkelsidiga bostäder om högst 35 kvm anordnas mot gatan. I övrigt bör bostäderna planeras genomgående med tillgång till tyst sida. På den bullerskyddade sidan av bebyggelsen ligger ekvivalentnivåerna till större delen omkring 50 dBA ekv.

Maximalnivåerna överskrider på den bullerutsatta sidan för större delen av Nykroppagatan. Ljuddämpad sida, med maximalt 70 dBA maximal nivå kan erhållas på byggnadens baksida genom förlängningen av byggnaden mot Nynäsbanan.

Översvämningsrisk

Idag föreligger översvämningsrisk vid ett 100-årsregn i den gångtunnel som går under Nykroppagatan. Lågpunkten (gångtunneln) ersätts av nya skyfallsstråk längs Värmlandsvägen och Forshagagatan. Detta gör att inga nya instängda områden skapas, och situationen uppströms exploateringen vid 100-årsregn blir likvärdig eller något bättre. Skyfallets flöde fördröjs i lågpunkter med en volym som minst motsvarar dagens lågpunkt (GC-tunneln) och sedan ansluter befintlig rinnstråk. Detta gör att situationen nedströms exploateringen vid 100-årsregn blir likvärdig eller något bättre. För att säkerställa översvämningsrisken har bestämmelser om höjdsättning tillförts plankartan.

Kvarter Dillö

För den nya bebyggelsen vid kvarter Dillö föreligger det ingen risk för översvämning och befintlig situation på gården bedöms inte förvärras av den nya exploateringen, snarare förbättras då hårdgjorda ytor tas bort.

Kvarter Hammarö

För den nya bebyggelsen vid kvarter Hammarö, som placeras vid och framför rinnvägar för skyfall så höjdsätts kvartersmarken för att leda om rinnvägarna ut mot Nykroppagatan.

Kvarter Svartlöga och Lagnö

För den nya bebyggelsen vid kvarter Svartlöga har skyfallsrisken hanterats genom att skyfallsytor skapas intill. Skyfallsrisken har även hanterats genom att befintlig gångväg norr om fastigheten Svartlöga höjdsatts om och ett flöde genom fastigheten begränsats. Kvartersmarken bakom det upphöjda garaget höjdsatts för att leda ut skyfall mot skyfallsytorna. För att säkerställa översvämningensrisken har bestämmelser om höjdsättning tillförts plankartan.

Skred och grundvattennivåer

För sträckan Farstavägen till strax innan Ölmevägen utgörs marken av lera som är sättningskänslig och undersökningen visar att sättningar pågår i området. För att minska de pågående sättningarna kan utskiftning av befintlig jord med lättfyllning utföras. Grundvattennivån i denna del bedöms med föreslagen utformning inte påverkas.

Kvarter Dillö

Geotekniskautredningen bedömer att dagens topografi och jordlagerförhållanden medför att det inte föreligger någon risk för ras eller skred i området. Grundvattennivån bedöms med föreslagen utformning inte påverkas.

Kvarter Hammarö

Västra delen utgörs av berg i dagen och i öst av fyllning på morän med ett tunt lerlager emellan varpå den geotekniskautredningen att risken för skred som mycket liten. Utredningen anger att planerade bebyggelsen inte utgör problem ur stabilitetssynpunkt om de grundläggs på fast botten.

Kvarter Svartlöga och Lagnö

Geotekniskautredningen bedömer att sättningsproblematik inte bedöms aktuell eftersom det under jorden är berg.

Grundvattennivån i denna del bedöms med föreslagen utformning inte påverkas.

Farligt gods

Beräkningarna i gjord riskanalys visar att individrisk nivån är acceptabel inom planområdet. Samhällsriskerna är dock så stora att åtgärder för att sänka risknivån ska undersökas. Störst bidrag till risknivån bedöms transporter med brännbara gaser på Nynäsbanan medföra. Bidraget från Magelungsvägen är mycket begränsat, vilket också en känslighetsanalys avseende transporter på vägen visar.

Slutsatsen av riskanalysen är att den nya bebyggelsen bör kunna uppföras enligt studerat förslag, men att vissa krav på säkerhetshöjande åtgärder är nödvändiga i form av skyddsavstånd och/eller byggnadstekniska åtgärder. Nedan redovisas ett förslag på riskreducerande åtgärder som bedöms nödvändiga för att hantera identifierade risker:

- Obebyggda ytor inom 25 meter från Nynäsbanan ska utföras så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Ny bostadsbebyggelse ska placeras så att avstånden till närmaste spår på Nynäsbanan inte understiger 30 meter.
- Inom 50 meter från Nynäsbanan ska ny bostadsbebyggelse som vetter direkt mot Nynäsbanan utan framförliggande bebyggelse utföras med följande åtgärder:
 - Inom 50 meter från Nynäsbanan ska fasad som vetter mot Nynäsbanan utföras i obrännbart material, alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.
 - Friskluftsintag för utrymmen för stadigvarande vistelse inom ett kortare avstånd än 50 meter från Nynäsbanans spårmitt ska vara vända bort från Nynäsbanan alternativt placeras på tak.
 - Inom 50 meter från Nynäsbanan ska utrymmen för stadigvarande vistelse ha minst en utrymningsväg som mynnar bort från Nynäsbanan.

Kvartersmarken för kvarter Lagnö är placerad på ett avstånd på ca 25 meter från spårmitt och ytan mellan regleras som naturmark. Minsta avstånd från Nynäsbanans spårmitt och närmaste byggnad placering på kvarter Lagnö är minst 30 meter från spårmitt och föreslagna riskreducerande åtgärder tillförs plankartan. Med alla föreslagna riskåtgärder samt bebyggelsens

placering på en höjd bedöms det lämpligt att placera bebyggelse inom 50 meter från Nynäsbanan.

Föroreningar

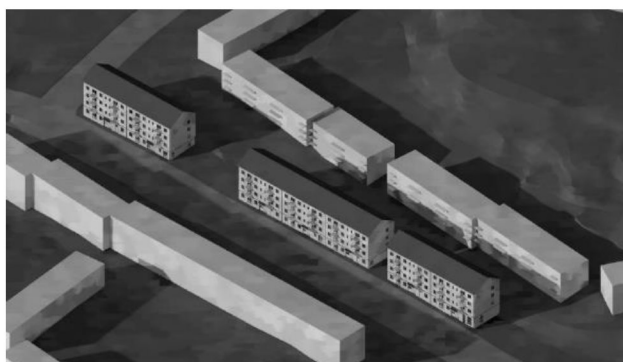
I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden "EBH-stödet" finns inga objekt registrerade inom planområdet. Eventuella föroreningar hanteras vid genomförande av plan genom att en saneringsanmälan lämnas in till tillsynsmyndigheten. I dialog med tillsynsmyndigheten säkerställs att förorenade massor schaktas bort till lämpligt djup för aktuell markanvisning.

Ljuförhållanden och insyn

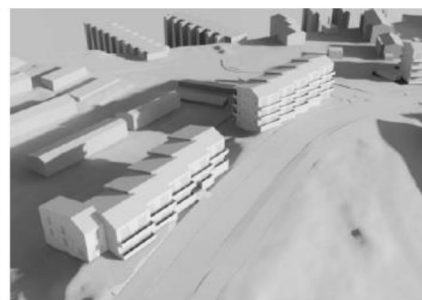
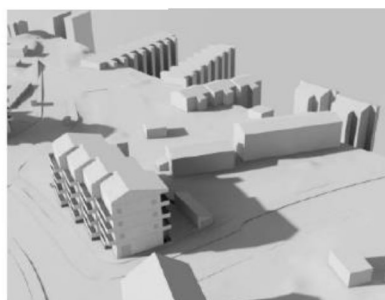
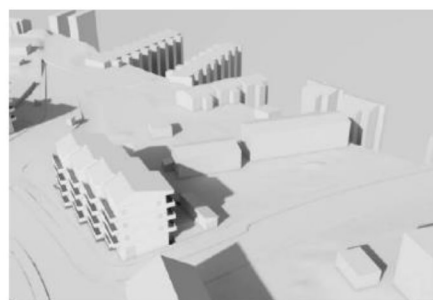
Solstudier har tagits fram för respektive delprojekt. Förslaget innebär att en del av befintliga bostäder kommer att skuggas under delar av dagen under årets mörkaste månader. Påverkan bedöms dock vara acceptabel och rimlig i en något tätare stadsmiljö.



Utdrag ur solstudien för kvarter Dillö 20 mars. Vid 9-tiden skuggas bebyggelsen vid Lurö och vid 15-tiden skuggas lamellhuset norr om föreslagen byggnad delvis. Vid övriga tider skuggas inte befintlig bebyggelse. Joliark.



Utdrag ur solstudien för kvarter Hammarö 20 mars. Vid 15-tiden skuggas bebyggelse norr om föreslagen bebyggelse delvis. Vid övriga tider skuggas inte befintlig bebyggelse. ÅWL Arkitekter.



Utdrag ur solstudien för kvarter vid Svartlöga och Lagnö 20 mars. Vid 09-tiden skuggas radhusbebyggelse norr om föreslagen bebyggelse delvis. Vid 12 och 15-tiden skuggas lamellhus norr om föreslagen bebyggelse delvis. Vid övriga tider skuggas inte befintlig bebyggelse. In Praise of Shadows Arkitektur AB.

Intressekonflikter mellan nya och befintliga boende har identifieras. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är oroad för skuggning, och insyn. Bebyggelsen har placerats för att minimera påverkan på befintlig bebyggelse. Dock kommer planförslaget innebära skuggning av ett mindre antal befintliga lägenheter, balkonger och gårdar vid vissa tider under årets mörkaste månader. Konsekvenserna bedöms som rimliga för boende i en växande stad.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms ha begränsade konsekvenser – varken positiva eller negativa – för barn. Bebyggelsen tillkommer huvudsakligen på ytor som inte nyttjas för lek eller rekreation. Inom planområdet tillkommer inga målpunkter för barn, så som lekplatser eller förskolor. Bostäderna ges inom detaljplanen relativt små friytor på kvartersmark, men har tillgång till lekytor i bla kv Dillö och kv Hammarö. Barns skolvägar påverkas genom att en gångtunnel tas bort, men goda alternativ säkerställs i form av övergångsställen och generösa ytor för gång- och cykeltrafik.

Luft

På grund av ökad trafik och vägflytt bedöms dygnsmedel halten vid fasad vid befintliga hus söder om vägen öka något i utbyggnadsalternativet jämfört med nuläge. Men bedömningen av luftföroreningshalterna längs Nykroppagatan visar att luftföroreningshalterna i planområdet beräknas ligga under miljö kvalitetsnormen för både PM10 och NO2 efter utbyggnad år 2020. Närheten till Nykroppagatan för den nya bebyggelsen gör dock att halterna är förhöjda i förhållande till omgivningen. Tilluften till ventilation bör därför inte tas från fasader som vetter mot vägen.

Tidplan

Start-PM	juni 2013
Samråd	20 februari – 20 mars 2018
Granskning	9 oktober – 6 november 2019
Godkännande SBN	12 december 2019
Antagande KF	mars 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbilningsåtgärder på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren. Berörda tomträtthavare är medsökande och bekostar nödvändig fastighetsreglering för sina respektive tomträtter.

Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar omläggning av Nykroppagatan samt flytt av ledningar.

Byggherrarna ansvarar för projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt för anslutningar mot allmän mark.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Följande avtal behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt tillägg till tomträttsavtal, mellan exploateringsnämnden och AB Familjebostäder.
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Svenska hem i Bromma.
- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt tillägg till tomträttsavtal, mellan exploateringsnämnden och Fastighets AB Erik Dahl.
- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt tillägg till tomträttsavtal, mellan exploateringsnämnden och Togo Danielssons Byggnads AB.
- För flytt av ledningar tecknas erforderliga avtal mellan exploateringsnämnden och berörda ledningsägare.
- Tillägg till tomträttsavtal för Lurö 1

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintliga stadsplaner PL 5483 (laga kraft 1960), PL 5241 (laga kraft 1958), PL 5326 (laga kraft 1959), PL 5045 (laga kraft 1957), PL 5456 (laga kraft 1963), PL samt 5570A (laga kraft 1959) upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Hammarö 9, Dillö 2 och 3 samt del av Farsta 2:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad varav Hammarö 9 är upplåten med tomträtt till Familjebostäder och Dillö 2 och 3 till Fastighets AB Erik Dahl respektive Danielsson Fastigheter i Stockholm AB

Användning av mark

Hammarö 9, Dillö 2 och 3 och del av Farsta 2:1 som ingår i planområdet är utlagd som kvartersmark (bostäder) och allmän plats (park, natur och gata) i gällande planer.

Områden utlagda som park, natur och gata i gällande plan, ändrar användning till bostäder och några områden ändrar egenskap från park till gata.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Farsta 2:1 och delar av Hammarö 9 som idag utgör allmän platsmark (dvs marken är utlagd som park och gata i dagens gällande planer) respektive kvartersmark, bildas fyra nya fastigheter (dvs i förslaget till ny plan är marken utlagd som kvartersmark för bostäder, betecknad med B på plankartan) Omfånget av fastigheterna är markerade med gul färg på plankartan och betecknat med B.

Genom avstyckning av fastigheterna Dillö 2 och 3 som idag utgörs av kvartersmark skapas två nya fastigheter. Omfånget av den nya kvartersmarken är markerade med gul färg på plankartan och betecknat med B. I samband med avstyckningen föreslås fastighetsgränsen mellan Dillö 2 och 3 rätas ut.

Genom justering av fastighetsgräns mellan fastigheterna Farsta 2:1 och Lurö 1 som idag utgörs av allmän platsmark respektive kvartersmark utökas kvartersmarken för Lurö 1. Omfånget av den nya kvartersmarken är markerade med gul färg på plankartan och betecknat med B.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning för angöring skapas för fastigheterna Dillö 2 och 3 och de nya.

En gemensamhetsanläggning för angöring och parkering skapas för fastigheten Hammarö 9 och de nya fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktören bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken. Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken och ansvarar för flytt av ledningar.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för den blivande tomträttsfastigheten.

Fastighetsbildning

Staden ansöker och bekostar avstyckning av två nya fastigheter från Farsta 2:1.

Tomträttshavare för Hammarö 9 är medsökande och bekostar fastighetsbildning av en ny fastighet.

Tomträttshavare för Dillö 2 och 3 är medsökande och bekostar fastighetsbildning av två nya fastigheter.

Ledningar

Inom blivande kvartersmark finns ledningar som behöver flyttas vid genomförande av detaljplanen. Staden bekostar flytt av ledningar.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Grönkompensation

Grönkompensation föreslås ske genom plantering av gatuträd längs med Nykroppagatan.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala spillvattennätet. Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheterna.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå.

El/Tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät finns i anslutning till den planerade bebyggelsen.

Fjärrvärme

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av planerad bebyggelse.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Avfallshantering ska placeras inom 50 meter från bostadsentré och miljörum för grovsopor och förpackningar ska anordnas inom respektive fastighet.

Kvarter Dillö

Avfallshanteringen föreslås samordnas med befintlig sophantering på gården som utökas med två sopkärl invid de nya byggnaderna. Miljörum för källsortering föreslås på övre entréplanet, med angöring från Ölmevägen.

Kvarter Hammarö

Avfallshantering föreslås ske via bottentömmande behållare för maskinell tömning som placeras i släppen mellan bebyggelsen längs med Nykroppagatan.

Kvarter Svartlöga och Lagnö

Avfallshanteringen förslås ske via sopkärl som placeras i rum vid entréer. Miljörum placeras i östra byggnaden och samordnas för alla tre byggnaderna.

Räddningstjänst

Brandbildsuppställning för kvarter Dillö kan ske på Ölmevägen och gården. För kvarter Hammarö på Nykroppagatan och för enkelsidiga för norrsidan med steg till balkong. För kvarter Svartlöga och Lagnö på Nykroppagatan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år från det att planen vunnit laga kraft.

Utförande**Utbyggnadsordning**

Utbyggnaden av planområdet ställer krav på samordning mellan stadens och exploatörernas entreprenörer. Staden arbetar aktivt med en skedesplanering för området. Särskild vikt kommer att läggas på samordning av tidplaner, transporter och etableringar vilket även kommer regleras i avtal med exploatörerna.