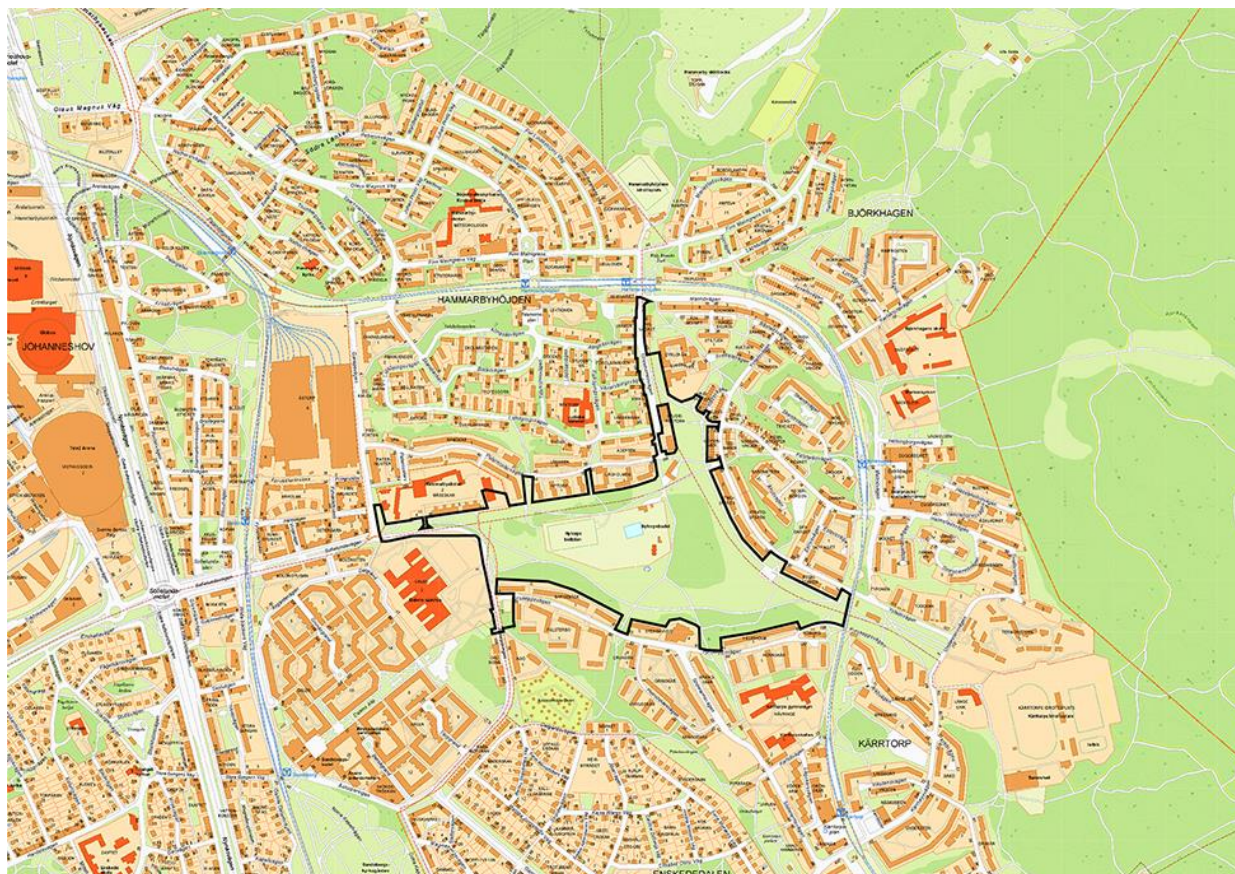


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1 m fl vid Nytorps gårde i stadsdelarna Kärrtorp, Hammarbyhöjden, Björkhagen och Gamla Enskede i Stockholm, S-Dp 2016-20960



Planområde markerat med svart linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Nytorps gärde föreslås utvecklas med cirka 650 lägenheter, två förskolor, en idrottshall, lokaler för mindre verksamheter och en livsmedelsbutik. Förslaget innebär även en utveckling av parken och tillskapande av ytor för skyfallshantering. Förslaget innebär uppförande av 15 byggnader i fem våningar och två byggnader i 2-3 våningar vid Nytorps gärde.

Stadsdelsparken Nytorps gärde utvecklas så att fler aktiviteter inryms och utformas så att alla ska kunna ta del av parkens utbud, oavsett ålder och kön. Målet med parken är att skapa en trygg och levande park samt stärka den sociala och ekologiska hållbarheten i området. Naturen i parken ska stärkas, brynen och de öppna fälten bevaras.

De nya kvarteren kan, utöver att tillskapa nya bostäder, bidra med nya funktioner och miljöer som inte finns i området idag. Bebyggelsen strävar efter att knyta samman Nytorps gärde med omkringliggande stadsdelar och minska känslan av Åstorpsringens storskalighet.

Nytorps gärde är idag en översvämningsyta för skyfall och den funktionen fortsätter gärdet att ha i planförslaget. Nytorps gärde som översvämningsyta kommer ses över och utvecklas för att hantera större volymer på ett kontrollerat sätt.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	1 juni 2021 – 13 september 2021
Granskning	Kvartal 2 2023
Antagande	Kvartal 2 2024

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Kommunala beslut i övrigt	10
Förutsättningar	10
Naturvärden.....	10
Markförhållanden.....	12
Vattenförhållanden	12
Befintlig park.....	14
Befintlig bebyggelse	14
Landskapsbild och stadsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	16
Offentlig och kommersiell service.....	17
Social hållbarhet	18
Kommunikationer.....	18
Störningar och risker	20
Planförslag	21
Övergripande stadsplaneidé	24
Ny bebyggelse.....	27
Park	46
Gator och trafik	49
Dagvatten	54
Skyfall	55
Konsekvenser	58
Undersökning om betydande miljöpåverkan	58
Naturmiljö	58
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	59
Landskapsbild och stadsbild	60
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	61
Fornlämningar	62
Trafik och tillgänglighet.....	62
Störningar och risker	63
Barnkonsekvenser.....	65
Social hållbarhet.....	66
Jämställdhet	67
Ljusförhållanden	67
Tidplan	69
Genomförande	70

Organisatoriska frågor	70
Verkan på befintliga detaljplaner	71
Fastighetsrättsliga frågor	71
Ekonomiska frågor.....	73
Tekniska frågor	75
Genomförandetid	76
Utförande	76

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning* (Norconsult, 2021-04-16)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys del 1* (Landskapslaget, 2021-04-28)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys del 2* (Landskapslaget, 2021-04-28)
- *Miljöteknisk markundersökning* (WSP, 2020-09-25)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2019-12-20)
- *Parkerings-PM* (Exploateringskontoret, 2021-04-30)
- *PM Geoteknik nr 1* (WSP, 2021-05-21)
- *PM Hydrogeologi* (Bjerking, 2021-05-21)
- *Skyfallsutredning* (Norconsult, 2021-04-22)
- *Trafikbillerutredning Kv A, F, G och I* (ACAD, 2021-04-29)
- *Trafikutredning* (Tyréns, 2021-04-16)

Övrigt underlag

- *Solstudier* (Stadsbyggnadskontoret, 2021)
- *SVA-PM* (Stadsbyggnadskontoret, 2021)
- *Kultuhistorisk konsekvensanalys* (Nyréns, 2015-04-29)

Medverkande

Planen är framtagen av Sandra Öhrström, Johanna Rosvall och Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Agnes Skovdal, Ylva Kjellin, Sarah Löfling och Erik Bengtsson Loord på exploateringskontoret. Christina Haak har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna. Byggaktörer i området har deltagit i arbetet.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra bostäder, förskolor, idrottshall och lokaler. Vidare syftar planen till att utveckla och stärka parken som mötesplats och som översvämningsyta för skyfall.

För att skapa en sammanhållen bebyggelse med hög grad av anpassning till befintlig bebyggelse ställs krav på byggnadernas gestaltning. Detaljplanen reglerar även bebyggelsens utförande för att skapa goda boende- och stadsmiljöer samt för att hantera skyfall.

Huvuddrag

Nytorps gärde föreslås utvecklas med cirka 650 lägenheter, två förskolor, en idrottshall, lokaler för mindre verksamheter och en livsmedelsbutik. Förslaget innebär även en utveckling av parken och tillskapande av ytor för skyfallshantering. Förslaget innebär uppförande av 15 byggnader i fem våningar och två byggnader i 2-3 våningar vid Nytorps gärde.

Stadsdelsparken Nytorps gärde utvecklas så att fler aktiviteter inryms och utformas så att alla ska kunna ta del av parkens utbud, oavsett ålder och kön. Målet med parken är att skapa en trygg och levande park samt stärka den sociala och ekologiska hållbarheten i området. Naturen i parken ska stärkas, brynen och de öppna fälten bevaras.

De nya kvarteren kan, utöver att tillskapa nya bostäder, bidra med nya funktioner och miljöer som inte finns i området idag. Bebyggelsen strävar efter att knyta samman Nytorps gärde med omkringliggande stadsdelar och minska känslan av Åstorpsringens storskalighet.

Nytorps gärde är idag en översvämningsyta för skyfall och den funktionen fortsätter gärdet att ha i planförslaget. Nytorps gärde som översvämningsyta kommer ses över och utvecklas för att hantera större volymer på ett kontrollerat sätt.

Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger norr om Kärrtorp, söder om Hammarbyhöjden och väster om Björkhagen. Planområdet tillhör

till största del Kärrtorps stadsdel, en mindre del tillhör Hammarbyhöjden och Björkhagen. Planområdet är cirka 22 hektar. Planområdet berör fastigheterna:

- Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms stad.
- Enskede gård 1:1 som ägs av Stockholms stad.
- Måseskär 2 som ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till SISAB.
- Dalen 2 som ägs av Region Stockholm.



Flygfoto över Nytorps gårde. Planområdet markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen har fyra stadsbyggnadsmål: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. Översiktsplanen har sedan fyra utbyggnadsstrategier. Planområdet ingår i utbyggnadsstrategin *stadsutvecklingsområde – komplettering*. Utvecklingsstrategin pekar ut områden som bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter att kompletteras med ny bebyggelse med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Området ingår även i ett strategiskt samband, Hammarby sjöstad-Nytorps gårde, som är ett viktigt samband för att uppnå en sammanhängande stad. Förslaget för Nytorps gårde är förenligt med Stockholms stads översiktsplan.

Program

Programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 16 juni 2016. Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma goda boendemiljöer. Programmet ska även bidra till ökade stadsqualiteter och skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga och offentliga miljöer som är lätta att orientera sig i. Stadsdelarna ska stärkas för att skapa bättre förutsättningar för lokal handel, service och rekreation. Bostadsutvecklingen ska bidra till ökad variation i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad.

Stadsbyggnadsnämnden anförde vid godkännandet av programmet bland annat följande:

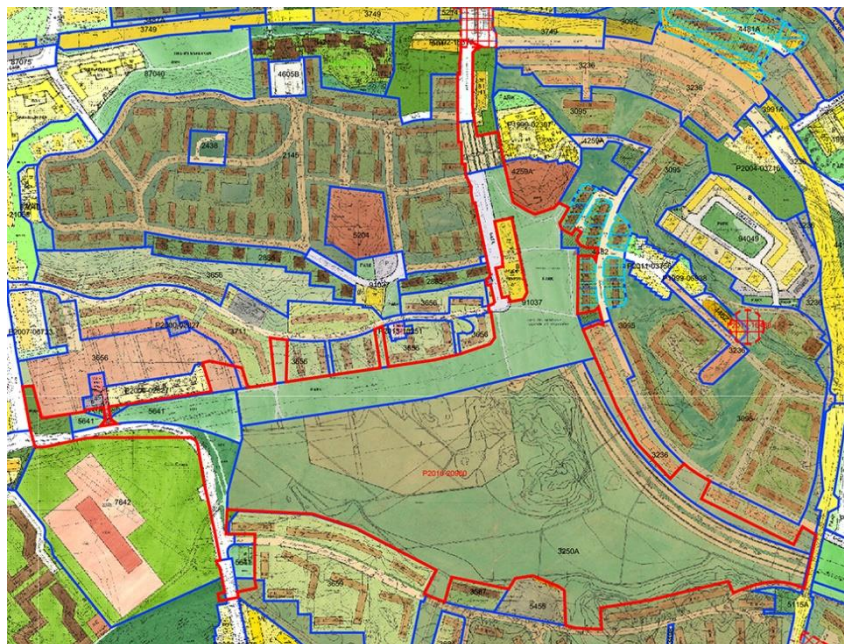
- Nämnden lyfte vikten av att bebyggelsen på Nytorps gärdes norra del utformas stadsmässigt samt behovet av lokal service.
- Nämnden angav även att vägen längs gårdets norra del och vägen höger om den föreslagna idrottshallen ska prövas som gångfartsgata.
- Nämnden betonade även vikten av trygga kopplingar till Dalen samt att ett ökat avstånd mellan bebyggelse och badet bör prövas.

Detaljplan

Planområdet berörs av 15 gällande detaljplaner:

- | | |
|---------|---------------|
| • 3236 | • 7535A |
| • 3250A | • 7842 |
| • 3656 | • 91037 |
| • 3659 | • P2000-02827 |
| • 4259A | • P2002-15318 |
| • 4482 | • P2002-14055 |
| • 5115A | • P2009-16676 |
| • 5641 | |

Planområdet är idag planlagt som park, gata, skola och idrott.



Bilden visar en sammanställd planmosaik av gällande detaljplaner i området. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.

Byggnadsordningen

Stockholms byggnadsordning är ett kunskapsunderlag som bidrar till att stärka helhetsbilden av Stockholms stadslandskap och stadsbyggnadskaraktärer. Nytorps gårde ligger intill stadsbyggnadskaraktären *Smalhusstaden*.

I Byggnadsordningens vägledning för smalhusstaden står det:

- Utveckla smalhusstäderna med utgångspunkt ur dalstråken, det öppna stadsplanemönstret samt gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma grupper av nya hus utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till smalhusstäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet samt den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation. Undvik parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2018-12-10 delar av planområdet till följande byggaktörer: Seniorgården AB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, Primula Byggnads AB, Skolfastigheter i Stockholm AB, Sveafastigheter Utveckling AB och M2 Asset Management AB.

Exploateringsnämnden markanvisade 2019-12-12 delar av planområdet till följande byggaktörer: Stockholms stads fastighetskontor, Primula Byggnads AB och Sveafastigheter Bostad AB.

I planområdet finns sju markanvisade byggaktörer.

Riksintressen

Detaljplanen påverkar inget riksintresse.

Pågående detaljplaneprojekt i närheten

I närheten av Nytorps gärde finns fem pågående detaljplaner.

- Hammarbyskogen (dnr 2016-20982). Innehåll: bostäder, skola, förskola och idrott.
- Regnet (dnr 2017-15488). Innehåll: bostäder.
- Halmstadsvägen (dnr 2015-18863). Innehåll: bostäder.
- Arkövägen, dnr 2017-18840. Innehåll: bostäder.
- Kärrtorps IP, dnr 2015-13402. Innehåll: bostäder och förskola.

Förutsättningar

Naturvärden¹

Nytorps gärde består främst av öppna marker i form av gräsmattor, fotbollsplaner och Nytorpsbadet. Centralt i området ligger ett höglänt parti med hållmarkstallskog och lövträdrika skogsbyrn. Dominerande naturtyper i området är boreal skog, ädellövskog samt park och trädgård. Det äldsta skogspartiet bedöms vara 120-150 år, men i de flesta skogsområdena är träden under 100 år. I området förekommer även flera alléer.

¹ Se bilaga Naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2019-12-20)

Delar av Nytorps gärde som har *Högt naturvärde* eller *Påtagligt naturvärde* är lokaliserade till det höglänta skogspartiet och till gårdets kanter. Nytorps gärde omfattas inte av några habitatnätverk eller ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO).

-  Inventerat område
-  Högsta naturvärde – klass 1
-  Högt naturvärde – klass 2
-  Påtagligt naturvärde – klass 3
-  Visst naturvärde – klass 4



Karta över identifierade naturvärdesobjekt. Bild: Ekologigruppen.

Området utnyttjas för rekreation av många människor och påtagligt slitage och nötning märks på fältskiktet i flera delområden.

Rekreation och friluftsliv

Tillgången på grönytor är god i området genom flera kvartersparker, stadsdelsparken Nytorps gärde och Nackareservatet. Nytorps gårdens storlek och karaktär gör att den används till en mängd olika aktiviteter såsom hundrastning, promenader, joggingturer och olika evenemang som cirkus och valborgsmässaofirande. På sommaren är Nytorpsbadet uppskattat och på vintern går skidspår över de öppna fälten. Hela Nytorps gård är ett populärt besöksmål för förskolor och Södra Hammarbyskolan använder gårdet på sina idrottslektioner. Det finns flera populära koloniområden i närheten och boende har efterfrågat fler ytor för odling inom stadsdelarna.

Nytorpsbadet

Nytorpsbadet, som är gratis att besöka, har en bassäng på 25 meter och en plaskdamm. På området finns även en klätterställning och en kiosk. Badet har öppet tre månader varje sommar med omkring 6 000 besökare.

GYF

I enighet med stadens hållbarhetskrav ska alla byggaktörer arbeta med grönytefaktor (GYF) vid utformning av deras kvartersmark. Grönytefaktor för området är satt till 0,4-1,0. Habitatnätverk för kvartersmark är ek- och ädellövskog samt kultur- och odlingslandskap för kvartersmark.

Markförhållanden²

Området består till största delen av lera men även morän och berg i dagen i de centrala delarna. Väster om området förekommer det åsmaterial samt växellagrad jord, det vill säga jord som har avsatts vid olika tidsperioder och är av olika fraktioner. Öster om området förekommer det berg i dagen, morän samt organiska jordar. Organiska jordar är i det här fallet kärrtorv.

I geoteknisk utredning beskrivs det att leran på vissa ställen är sättningskänslig och att det troligen pågår sättningar i området.

Vattenförhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Vid normal avrinning sker dock ingen ytlig avrinning direkt till ytvattnet, utan dagvatten inom området infiltrerar i marken samt avrinner till ledningssystem. Planområdets tekniska avrinningsområde är Strömmen (SE591920-180800) som är slutrecipient efter rening.

Enligt VISS maj 2021 har Strömmen *otillfredsställande* ekologisk status och *uppnår ej god* kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är *måttlig* ekologisk status 2027 och *god* kemisk ytvattenstatus 2021.

Översvämningsrisker³

Nytorps gärde bedöms vara utsatt för betydande översvämningsrisker vid ett skyfall. Gärdet är en lågpunkt för ett större delavrinningsområde. Vid händelse av ett skyfall, där ledningsnätets kapacitet överskrids, kommer därför stora mängder regnvatten att rinna ytligt mot gärdet. Området

VISS: (VattenInformationSystem Sverige) är en databas som har utvecklats av vattenmyndigheterna, länsstyrelserna och Havs- och vattenmyndigheten. I VISS finns klassningar och kartor över alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

² Se bilaga PM Geoteknik nr 1 (WSP, 2020-05-15)

³ Se bilaga Skyfallsutredning Nytorps gärde (Norconsult, 2021-04-22)

domineras dessutom av lera med låg genomsläpplighet vilket ökar risken för översvämning till följd av ett skyfall.



Maximala vattennivåer och utbredning av översvämning vid studerat 100-årsregn för nuvarande situation. Planområdets avgränsning markerad med rosa linje. Bild: Norconsult.

Markavvattning

Inga markavvattningsföretag finns inom eller i anslutning till planområdet enligt Länsstyrelsen Stockholm.⁴

Grundvatten⁵

Grundvattenmagasinet i området är förhållandevis litet och regleras av klimat- och nederbörd. Skogspartiet i mitten av Nytorps gårde utgör en grundvattendelare som gör att grundvattennivån på den östra respektive västra sidan av området skiljer sig åt där inget grundvattenflöde förekommer över grundvattendelaren. De högsta grundvattennivåerna förekommer i den södra delen av området (cirka +33 möh) och de lägsta i den östra delen av området (cirka +30 möh).

Dagvatten

Den naturliga avrinningen av dagvatten i Hammarbyhöjden och Björkhagen sker i huvudsak till Årstaviken som är en del av ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm. Det naturliga avrinningsområdet har påverkats genom tekniska anläggningar då stora delar av dagvattnet går i ett kombinerat dag- och spillvattensystem till reningsverket i Henriksdal innan det släpps

⁴ Källa: Länsstyrelsen Stockholm, 2020.

⁵ Se bilaga PM Hydrogeologi (Bjerking, 2020-12-01)

ut i Saltsjön. Kapaciteten för att på detta sätt leda avloppsvatten och dagvatten i gemensamma ledningar till reningsverk är begränsad. En viktig del i en framtida hållbar dagvattenhantering är därför att minska belastningen på dagvattennätet.

Befintlig park

Nytorps gärde är ett öppet fält i en öst-västlig dalgång. Mitt på fältet höjer sig en bergknalle med fornlämningar. Innan stadsdelarna byggdes ut på 1940- och 50-talen så var fältet en del av odlingslandskapet och på gårdet låg torpet Nytorp som revs när friluftsbadet på gårdet anlades. När området stadsplanerades på 1940-talet ingick Nytorps gärde som ett brett parkstråk i den öppna dalgången. Den uttalade tanken var att de nya tunnelbaneförstäderna skulle ha ett större parkområde, tillgängligt för alla, för rekreation och som förbindelse mellan stadsdelarna.

På den norra och östra delen av gårdet reserverades yta för den aldrig realiserade Erstaviksvägen. På övriga delar anordnades ytor för idrott och rekreation, en funktion som gårdet fortfarande har.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns komplementbyggnader till badet och en mindre verksamhetsbyggnad. Nytorps gärde omges av bebyggelsen i Kärrtorp, Hammarbyhöjden och Björkhagen. Stadsdelarna placerades i skogarna omkring gårdet med bebyggelsegräns i skogsbrynen en liten bit upp i terrängen.

På 1990-talet och 2000-talet har nya lamellhus placerats i gränsen mellan Hammarbyhöjden och gårdet: vid Ulricehamnsvägen i norr och direkt söder om Nytorpsskolan i väster.

Landskapsbild och stadsbild

Nytorps gärde ligger mellan Björkhagen, Hammarbyhöjden och Kärrtorp, i en dalgång som förbinder Enskede med Nackareservatet. Norr och söder om gårdet höjer sig terrängen. Parken består till stor del av öppna gräsytor och en trädbevuxen kulle i mitten och omgärdas utmed delar av parken av trädbevuxna bryn. Bakom trädriddåerna i söder ligger bebyggelse

som en tydlig markör för var parken slutar. Husen och parken har olika förhållanden till varandra i olika delar av Nytorps gårde.

Den äldre bebyggelsen i norr och söder har breda eller mycket breda zoner med vegetation som en övergång mellan det privata och det offentliga. Den breda och lummiga zonen av parken mellan de privata bostäderna och den offentliga parken har lett till att boende har börjat använda parken som sin privata gård. Den bebyggelse som har lagts till på senare tid har en annan relation till parkrummet med en skarp gräns mellan offentligt och privat.

Planmönster och stadsrum

Smalhusstaden kännetecknas av öppna stadsplanemönster med friliggande parallellt ställda byggnader med väl studerade inbördes avstånd för att skapa så goda ljusförhållanden som möjligt. De enskilda byggnaderna placerades ofta med små vinkelförskjutningar mellan gata och hus vilket skapade variation i gaturummen. Det hantverksmässiga byggandet gjorde att smalhusen varsamt kunde placeras in i naturen på bergknallar och mellan bevarade träd.

Lokaler för butiker och hantverk koncentrerades till stadsdelarnas torg och huvudstråk. En bärande tanke var att bebygga höjdparter för att hålla dalgångarna fria. Det innebar möjligheter att skapa sammanhängande gröna stråk mellan stadsdelarna.

Växtligheten nära husen, de breda gaturummen med förgårdsmark och den glesa utplaceringen av byggnaderna gav stadsdelarna en påtagligt grön och lummig karaktär, helt i linje med funktionalismens ideal. Naturlandskapet präglades av berghällar och blandad vegetation, främst tall och ek, kompletterad med planterade träd och buskar.

Bebyggelsens typologier och utformning

Smalhusstaden kännetecknas av enhetlighet i skala och husens gestaltning. Bebyggelsen uppfördes till stor del i tre våningar och underordnade sig ofta höjden på trädtopparna. Huskropparna gjordes smala, mellan sju till nio meter, för att möjliggöra genomgående lägenheter. Arkitekturen var sparsmakad med flacka sadeltak eller pulpettak.

Färgskalan inom stadsdelarna var sammanhållen, ofta i ljusa nyanser av gulockra, grönt, grå och brutet vitt. Slåtputs var det vanligaste fasadmaterialet men det förekom även hårdbränt rött eller gult tegel, traditionellt murat i förband. Husens uttryck varierade genom utformningen av portar, skärmtak och fönster. Balkonger placerades på söderfasaden för att få maximalt ljusinfall och så att underliggande vardagsrumsfönster inte skuggades.



Stadsplan del av stadsdelen södra Hammarby m.m. antagen 1947.

Stadsmuseets klassificering:

Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Gul klassning innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Fastighet markerad med **grått** går inte att hänföra till någon av ovanstående kategorier. Det finns även fastigheter som är markerade med streck vilket betyder att de ännu inte är klassificerade, alternativt att fastigheten är obebyggd. Fastigheter som inte är klassificerade kan ha stora kulturhistoriska värden, även om Stadsmuseet ännu inte tagit ställning till dessa värden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stockholms stadsmuseum har pekat ut Björkhagen, norra Hammarbyhöjden samt Kärrtorp inklusive Nytorps gårde som särskilt kulturhistoriskt intressanta områden. Dessa områden representerar en viss tids stadsbyggnadshistoria och arkitekturhistoriska ideal väl. I dessa områden är det viktigt att förändring och utveckling genomförs varsamt.



Stockholms stads karta med Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Planområdets avgränsning markerad med röd linje. Källa: Stockholms stadsmuseum.

Majoriteten av byggnaderna som omgärdar Nytorps gärde är gulklassade, vilket innebär att de har en positiv inverkan på stadsbilden. Från Nytorps gärde syns det blåklassade skivhuset i Björkhagens centrum, uppfört 1956 och ritat av George Varhelyi vars värde anses så högt att det motsvarar ett byggnadsminne. Nytorps gärde har av Stockholms stadsmuseum bedömts ha både markhistoriska samhällshistoriska och parkhistoriska värden.

Park

Nytorps gärde tolkas som en representant för en funktionalistisk parkstil, den s.k. stockholmsskolan som fick stor genomslagskraft under 1930 till 1960-talen, främst genom stadsträdgårdsmästare Holger Blom och arkitekten Erik Glemme. Gärdet har betydande kulturhistoriska värden ur såväl planhistoriskt som samhällshistoriskt perspektiv och som exempel på Stockholmsskolans förhållningssätt.

Fornlämningar

Det finns två fornlämningar inom planområdet. Ett gravfält (RAÄ 137 i Brännkyrka) med 7 runda stensättningarna från järnåldern samt militära lämningar från andra världskriget (RAÄ 623 i Stockholm). Dessa båda skyltades av Stadsmuseet 2010.

Offentlig och kommersiell service

Tillgången till service, handel och arbetsplatser i närheten av planområdet är relativt begränsad och är främst koncentrerad till tunnelbanestationerna och består till stor del av matvarubutiker, kaféer och restauranger. I Björkhagens centrum finns även vård, bibliotek och Skarpnäckes stadsdelsförvaltnings kontor. Öst om planområdet finns Dalens sjukhus.

I anslutning till planområdet ligger den kommunala Hammarbyskolan södra. Inom planområdet ligger Ängens förskola som har tidsbegränsat lov. Inom gångavstånd från planområdet finns även de kommunala förskolorna: Solskenet, Långe Erik och Skördevägen. I närheten bedrivs grundskoleverksamhet inom Hammarbyskolan södra (F-9) Lunaskolan södra (årskurs 4-9) och Kulturskolan Raketen (F-9). I närheten av planområdet finns även Kärrtorps gymnasium.

Social hållbarhet

En analys⁶ för att identifiera behov och utmaningar i området har gjorts utifrån översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål, varefter effektmål har satts upp. Målen preciserar vad projektet ska göra för att uppnå de sociala värden som analysen efterfrågat eller identifierat ett behov av.

En växande stad

- Blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar.
- Skapa ett LSS-boende i ett av kvarteren.
- Trevliga och gröna gårdsmiljöer.
- Skapa arbetsplatser i området.
- Goda boendemiljöer.
- Delaktighet och gemenskap.

En sammanhängande stad

- Stärka det strategiska sambandet mellan Dalen, Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad.
- Uppfylla målet om 200 meter till lekplatser.
- Uppfylla målet om 200 meter till kvartersparker.
- Skapa fler mötesplatser på Nytorps gärde.
- Locka fler barn och unga från Dalen till Nytorps gärde.

God offentlig miljö

- Skapa ett litet lokalt centrum.
- Skapa en tydligare entré till Nytorps gärde.
- Öka tryggheten på och kring Nytorps gärde.
- Trygga och tillgängliga allmänna platser.

Klimatsmart och tålig stad

- Stärka habitatnätverk på allmän plats och stärka ek- och ädellövskog samt kultur- och odlingslandskap för kvartersmark.
- Förbättra temperaturreglerande ekosystemtjänster på kvartersmark och allmän plats.
- Förbättra skyfallssituationen för omkringliggande bebyggelse.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet löper flera gångvägar över Nytorps gärde som binder samman omkringliggande stadsdelar. Gångbanorna är

⁶ Se bilaga SVA-PM (Stadsbyggnadskontoret, 2021)

mestadels separerade från biltrafiken och används för såväl rekreativa syften som för förflyttningar mellan två målpunkter.

Åstorpsringen korsas genom en planskild gång- och cykelpassage i anslutning till Fyrskeppsvägen. Gång- och cykelpassagen är väl använd och del av en viktig skolväg. Även i korsningen Åstorpsringen/Garagevägen korsas Åstorpsringen genom en planskild gång- och cykelpassage. Norrut kopplar Ulricehamnsvägen samman Nytorps gårde med Hammarbyhöjdens tunnelbana vidare mot Hammarbyskogen.

I Stockholm stads cykelplan pekas Åstorpsringen ut som ett huvudstråk för cyklister. Huvudstråket kopplar samman med Gamla Tyresövägen i söder och i fortsättningen av Åstorpsringen kopplar stråket samman med pendlingsstråket längs Nynäsvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Inom 700 meter från planområdet nås tre tunnelbanestationer, Blåsut (linje 18), Hammarbyhöjden (linje 17) och Björkhagen (linje 17). Den gröna linjen är den hårdast belastade tunnelbanelinjen och kör under rusningstrafik på linjens maxkapacitet, 30 avgångar i timmen. Den nya utbyggnaden av tunnelbanan kommer att möjliggöra en ökad turtäthet på de gröna linjerna. Utmed Åstorpsringen finns även en busshållplats som trafikeras av fem busslinjer med lokalbuss, nattbuss och närtrafik.

Gatunät och biltrafik

Planområdet angörs via Åstorpsringen, Ulricehamnsvägen och Paternostervägen. Åstorpsringen är en huvudgata som binder samman området med angränsande stadsdelar. Övriga gator som angränsar planområdet är lokalgator.

Åstorpsringen förbinder Nytorps gårde med Nynäsvägen och vidare västerut med Sockenplan. Söderut kopplar Åstorpsringen samman Nytorps gårde med Enskededalen, Kärrtorp, Bagarmossen och Skarpnäck vidare mot Tyresövägen. Åstorpsringen har idag en landsvägskaraktär där stora delar är helt separerad från gång- och cykelbanor. Via Garagevägen, Paternostervägen och Ulricehamnsvägen nås Hammarbyhöjden och vidare österut även Björkhagen. Ulricehamnsvägen är cirka elva meter bred med längsgående markparkering på båda sidor

om körbanan. Stadsdelarnas läge medför att genomfartstrafik endast förekommer i mindre omfattning.

Bilparkering i sker på avgiftsbelagd gatumark. Enskilda fastigheter har ofta inga eller ett fåtal egna parkeringar och kan därför inte tillgodose parkering i den omfattning som efterfrågas. Brist på parkerings- och angöringsytor leder till att lossning och lastning sker på gatumark och gångvägar. Detta leder till att gång- och cykeltrafik tvingas ut i körbanan med försämrad tillgänglighet och trafiksäkerhet som följd.

Tillgänglighet

Planområdet är till största del flackt med en skogskulle som ligger centralt på gårdet. Åstorpsringens södra del har en lutning på över 5 % men övriga Åstorpsringen samt Ulricehamnsvägen klarar lutningar under 5 %. Gång- och cykelbanorna via skogsdungen och vid gångtunnlarna klarar inte tillgänglighetskravet. I övrig klarar alla befintliga gång- och cykelbanor i området tillgänglighetskravet. Huvudentrén till Nytorpsbadet är inte tillgänglig då den ligger på skogskullen och angöringen sker via en parkväg.

Störningar och risker

Förorenad mark⁷

En markmiljöteknisk undersökning har gjorts för planområdet. Fyllningsmassor påträffades i alla provpunkter med max en meters mäktighet. Den generella situationen på gårdet bedöms vara att fyllnadsmassor går ner till cirka 0,4 meter under markytan. Många jordprov uppvisar låga halter av metaller och organiska ämnen. För majoriteten av de organiska ämnena är halterna under detektionsgräns.

Känslig markanvändning (KM) överskrids i totalt åtta prover, tre för kobolt, fyra för bly och ett för PCB som ligger något över KM. I ett prov överskrids även *mindre känslig markanvändning* (MKM), med avseende på PAH-M och PAH-H. I det provet är även halten bly högre än KM. De provpunkter där MKM eller KM överskrids är till största del belägna i den västra delen av planområdet. De tre prover där riktvärdet för KM för kobolt överskrids utgörs alla av lera. Det är därför sannolikt att koboltinnehållet i leran är naturlig för området.

⁷ Se bilaga Miljöteknisk markundersökning (WSP, 2020-09-25)

Analysresultaten visar på att gränsvärdet för inert avfall avseende fluorid överskrids i två samlingsprover. Dessa samlingsprover utgörs av lera. Det kan förekomma naturligt förhöjda halter av fluorid i lera vilket visar sig i att det även förekommer i andra delar av Stockholmsområdet. Det kan därför innebära att lermassorna kan behöva hanteras som icke-farligt avfall.

Luft

I dagsläget understiger halterna av partiklar PM₁₀ och kvävedioxid miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³ respektive 60 µg/m³ inom hela planområdet.

Buller och vibrationer

Planområdet berörs av trafikbuller från Åstorpsringen. Ljudnivån vid planerade bostäderna invid Åstorpsringen är enligt stadens bullerkarta 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Även Dalens sjukhus kan generera störningar i form av bland annat fläktljud och transporter. Stora delar av marken på Nytorps gärde består av lera. Detta tillsammans med närheten till en större väg gör att det finns risk för vibrationer. Ny bebyggelse behöver grundläggas och konstrueras så att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Planförslag

Nytorps gärde föreslås utvecklas med cirka 650 lägenheter, två förskolor, en idrottshall, lokaler för mindre verksamheter och en livsmedelsbutik. Förslaget innebär även en utveckling av parken och tillskapande av ytor för skyfallshantering. Förslaget innebär uppförande av 15 byggnader i fem våningar och två byggnader i 2-3 våningar vid Nytorps gärde.

Stadsdelsparken Nytorps gärde utvecklas så att fler aktiviteter inryms och utformas så att alla ska kunna ta del av parkens utbud, oavsett ålder och kön. Målet med parken är att skapa en trygg och levande park samt stärka den sociala och ekologiska hållbarheten i området. Naturen i parken ska stärkas, brynen och de öppna fälten bevaras. Nytorps gärde är idag en lågpunkt som översvämmas vid skyfall och den funktionen fortsätter gårdet att ha i planförslaget.



Bilden visar vilka funktioner som planeras för inom planområdet.

Åstorpsringen föreslås omvandlas från dagens trafikseparerade lösning till att gång- och cykelbana förläggs längs gatan samtidigt som befintliga gång- och cykeltunnlar behålls. Åstorpsringens nya utformning ska tillsammans med intilliggande bebyggelse bidra till att gatan upplevs mer som en stadsgata.

Den nya bebyggelsen placeras främst i de norra och västra delarna av gårdet för att värna de öppna ytorna och långa siktlinjerna på gårdets södra sida samt för att skapa en mer stadsmässig miljö längs Åstorpsringen. Den nya bebyggelsen ska utformas med aktiva bottenvåningar mot Åstorpsringen och gårdet för att tillföra ett flöde av människor under olika tider på dygnet och därmed öka tryggheten.

För att minska antalet bilrörelser i området och för att möjliggöra en naturkaraktär på gårdarna ska majoritet av all bilparkering ske i gemensamt garage i anslutning till Åstorpsringen.



Situationsplanen visar föreslagen utformning av allmän plats och bebyggelse på Nytorps gård.
Bild: Landskapslaget

Övergripande stadsplaneidé

Smalhusstäderna kännetecknades av enhetlighet i skala och fasadgestaltning. Husen är placerade för att skapa så goda ljusförhållanden som möjlig samt för att bevara träd och bergknallar. En bärande tanke var att bebygga höjdparter för att hålla dalgångarna fria för att skapa sammanhängande gröna stråk mellan stadsdelarna.

Förhållningsätt till kulturmiljö

Den nya bebyggelsen föreslås utformas med en sammanhållen gestaltungsidé som tar avstamp från kvaliteterna i smalhusstaden. Kvaliteter som förslaget bygger vidare på är fokus på goda boendemiljöer, kvalitativa detaljer, enhetlighet i skala och gestaltning samt bevarad natur. Förslaget bygger vidare på, och stärker tanken med tunnelbanestäderna, att parkområdet ska förbinda stadsdelarna och vara för rekreation samt vara tillgängligt för alla.

I norr och väst placeras gatorna som inramning till parken för att skapa en tydligare gräns mellan offentligt och privat. Detta avviker från befintlig struktur där bebyggelse möter park. Det breda parkstråket i den öppna dalgången behålls men utvecklas med nya platsbildningar vid entréerna till parken. Den främsta utvecklingen av parken sker på yta planlagd för idrott. Parken som är planerad enligt Stockholmsskolan behålls till stor del då bebyggelsen främst placeras på mark planlagd för motorväg.

Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en ny front mot det öppna landskapsrummet. Bebyggelsen ges en öppen stadsplanestruktur med lamellhus och punkthus för att ansluta till angränsande bebyggelse och för att den befintliga bebyggelsen ska bibehålla kontakten med gärdet. Antal bebyggelsetypologier begränsas och placeras gruppvis i enlighet med befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen ges en enhetlig skala men avviker i höjd mot smalhusens trevåningsskala.

Gestaltningsskvaliteter som tas vidare är smalhusens utformning med sadeltak, förhöjda bottenvåningar och god detaljering. Likt smalhusområdet ska färg- och materialpaletten för den nya bebyggelsen vara sammanhållen.



Flygbilden visar bebyggelseförslaget på Nytorps gård från väst. Nya byggnader visas i vitt och illustrationsplanen ligger som grund.



Flygbilden visar bebyggelseförslaget på Nytorps gård från öst. Nya byggnader visas i vitt och illustrationsplanen ligger som grund.

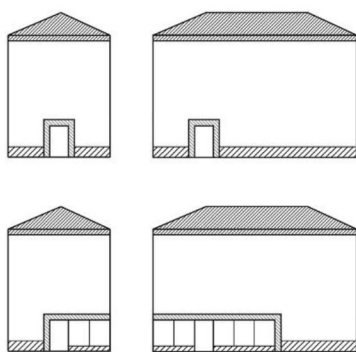
Gestaltningssidé

En övergripande gestaltningssidé har tagits fram inför framställandet av bebyggelseförslagen för att säkerställa en tydlig gestaltningssinriktning som kopplar till de kulturhistoriska värdena. Nedan följer tre rubriker där bakgrund först beskrivs och sedan ett antal gestaltningsprinciper som den nya bebyggelsen ska följa. Notera att avsteg har gjorts för fristående förskola och idrottshall på grund av att deras funktion särskiljer sig från övrig bostadsanvändning.

Byggnadsvolym och fasadindelning

Arkitekturen i smalhusområdena har en enhetlig skala med strama och enkla volymer och fasaduttryck. Bottenvåningen är oftast inte markerad förutom där det är lokaler. Däremot är källarvåningen markerad med en annan färg än resterande hus.

Viktiga gestaltningsprinciper



Den övre bilden visar på gestaltningsprincipen markerad sockel men inte sockelvåning. Den nedre bilden visar på gestaltningsprincipen markerad och uppglasad lokal.

Bild: DinellJohansson.

- Bebyggelsen utformas i en sammanhållen femvåningskala.
- Färdigt golv för bostäder ska ligga minst 0,5 meter över gatunivå.
- Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak eller valmat tak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takvolymen.
- Byggnader föreslås utföras med markerad sockel men inte sockelvåning. Källarvåning föreslås markeras genom att målas grå eller utgöras av betong.
- Lokaler föreslås markeras genom sin utformning och görs uppglasade.
- Antal fönstertyper föreslås begränsas. Fönsterkarm kan markeras genom kulör, trä, tegel eller ram av puts i avvikande kulör eller grovlek.
- Balkongdjup ska maximalt vara 1,4 meter från fasad mot gata. Indragna balkonger medges.

Material och färgpalett

Färgskalan inom närliggande stadsdelarna är sammanhållen, ofta i ljusa nyanser av gulockra, grönt, rostrött och brutet vitt. Slätputs är det vanligaste fasadmaterialet men det förekommer även hårdbränt rött eller gult tegel, traditionellt murat i förband.

Viktiga gestaltningsprinciper

- Bebyggelsen utförs med en enhetlig och sammanhållen gestaltning med en gemensam färg- och materialpalett som ansluter till angränsande bebyggelse.

- Fasad för bostadshus ska utföras i puts eller tegel i ljusa varma jordtoner. Små kulörvariationer inom varje kvarter är möjligt.
- Fasad för offentliga byggnader ska utföras i tegel i mörka varma jordtoner.
- Balkonger föreslås utformas i material och/eller i kulör liknande fasad eller fönsteromfattning.
- Tak ska utföras i tegel eller plåt.

Välgestaltade entréer och detaljeringsgrad

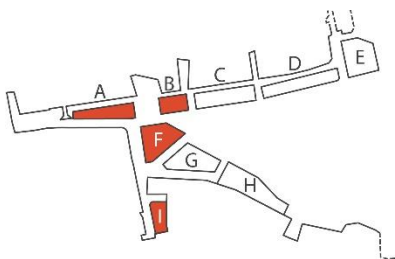
Arkitekturen i smalhusområdena är stram och enkel. Husens uttryck varierar genom utformningen av portar, skärmtak och fönster. Dörren är ofta av ek och porten markerad med en omfattning av natursten, tegel eller keramiska plattor. Smalhusen har ofta fina detaljer såsom välgestaltade balkonger och trapphus i fasad.

Viktiga gestaltungsprinciper

- Entréer ska placeras mot både allmän plats och bostadsgård.
- Entréer och garageportar mot allmän plats ska vara indragna med minst 0,3 meter från fasadliv. Entréer föreslås utformas omsorgsfullt med hög detaljeringsgrad och är både tydliga och välkomnande. Entréer föreslås utformas i väl valda, gedigna material och entréportar föreslås vara i trä och glas.

Ny bebyggelse

Västra gårdet



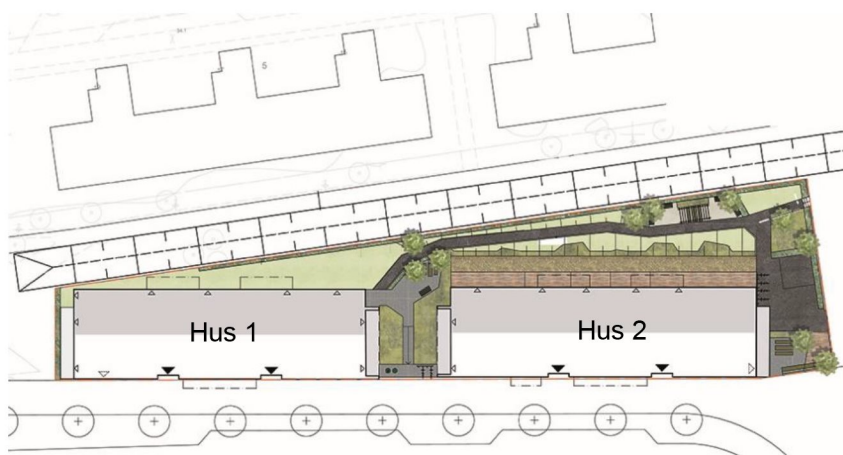
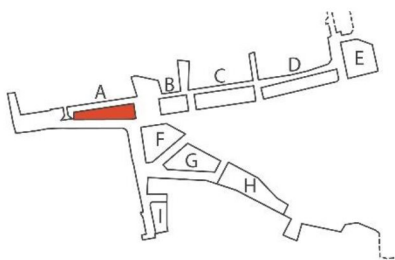
Illustrationen är vänd åt öst med siktlinje mot Nytorps gårdet och visar Åstorpsringen tillsammans med föreslagen bebyggelse i kvarter A och F. Bild: DinellJohansson.



Illustrationen är vänd åt norr och visar Åstorpsringen tillsammans med föreslagen bebyggelse i kvarter A, F och I. I förgrunden syns Fyrskjeppsvägen svänga in åt höger. Bild: DinellJohansson.

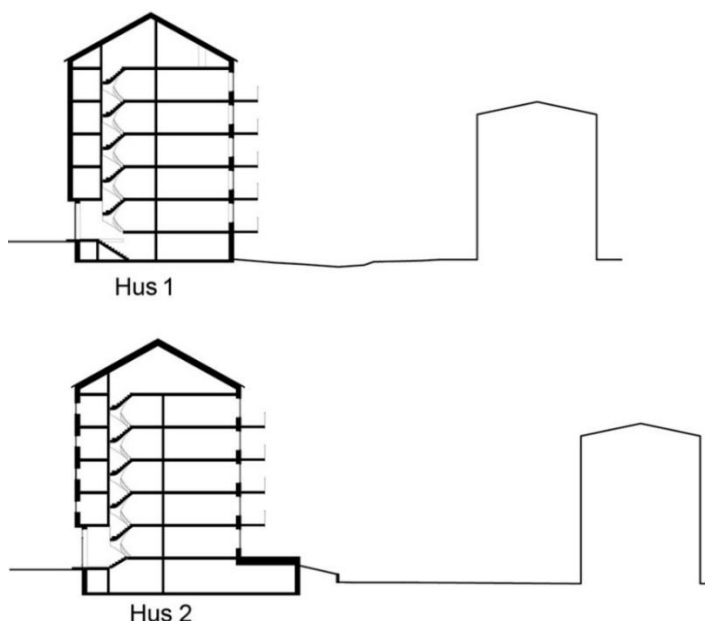
Kvarter A

Kvarter A föreslås innehålla 78 hyresrättslägenheter för seniorer. Bebyggelsen består av två lamellhus om fem våningar och möter trottoar utan förgårdsmark. Byggnadernas gavlar utförs med indragna balkonger. Under den östra byggnaden placeras ett parkeringsgarage som sticker upp cirka 1,5 meter över marken.



Situationsplanen visar föreslagen bostadsbebyggelse i kvarter A. Bild: EttElva Arkitekter.

Entréer föreslås placeras något indragna från fasad och markeras genom byte av material eller kulör. Entréparti ska utföras i trä och föreslås ges väl utformad belysning och sittplatser. I bottenvåningen finns en kommersiell lokal och en kvarterslokal med övernattningsrum.



Bilden visar två sektioner genomföreslagna byggnader i relation till befintlig bebyggelse. Bild: Ettelva Arkitekter.

Fasad avses utföras i tegel i ljusa och varma kulörer med inslag av trä på gavlarna. Sockel, och bottenvåning där lokaler är placerade, föreslås utföras i en annan nyans. Balkonger och franska fönster föreslås tillsammans med tegelförband ge detaljering till fasaderna. Tak föreslås utföras i plåt.

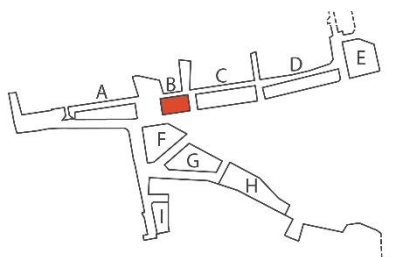


Bilden visar förslag till gestaltning av fasader mot Åstorpsringen. Bild: EttElva Arkitekter och Bergkrantz Arkitekter.

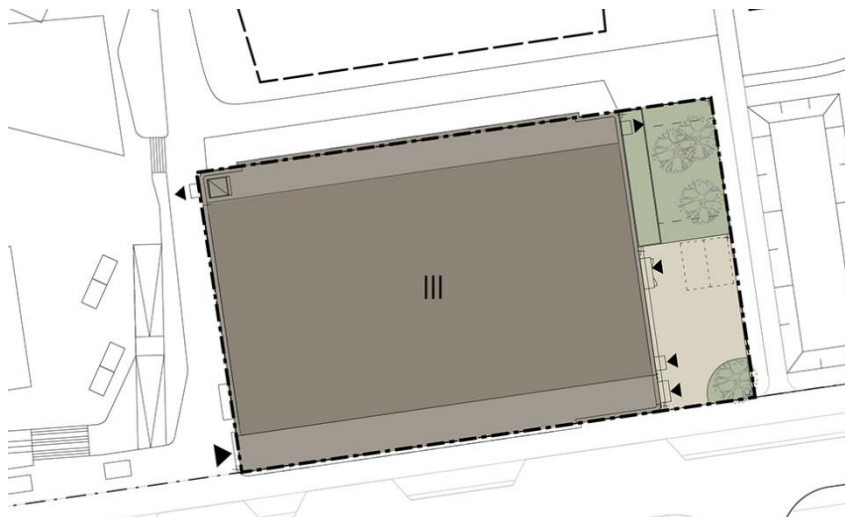
Gården föreslås gestaltas som en grönskande trädgård med flera rum för samvaro och vistelse. Häckar och murar ramar in gården och skapar en tydlig avgränsning mot det offentliga rummet.

Kvarter B

Kvarter B föreslås innehålla en fullstor idrottshall i tre våningar som möter trottoar utan förgårdsmark. De två övre våningarna har ett litet överhäng om 0,5 meter mot norr och söder. Volymen föreslås ha rundade hörn och bågformat tak för att ge byggnaden en tydlig karaktär samt för att bryta ned skalan. I byggnadens bottenvåning mot lokalgatan föreslås stora fönster. Fönster på våning två och tre föreslås placeras högt för att skapa ett bländfritt ljus till idrottshallen. I funktionalistisk anda kommer



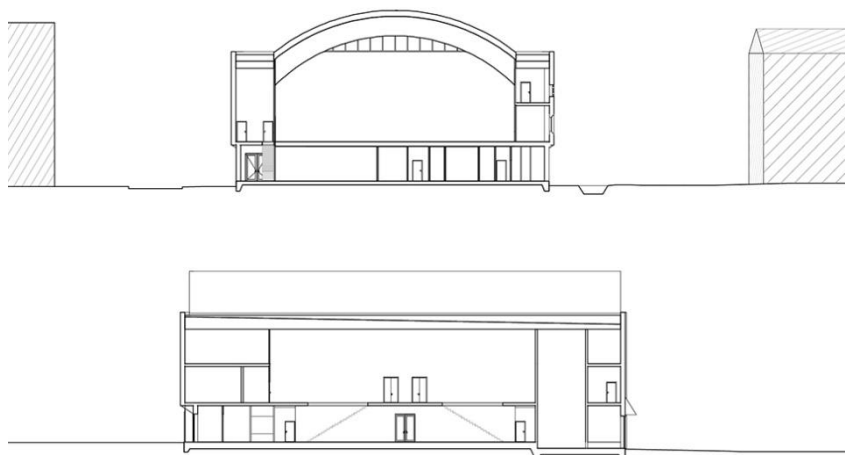
byggnaden visa sin funktion och sitt innehåll även utåt mot sin omgivning.



Situationsplanen visar föreslagen idrottshall i kvarter B.
Bild: VIDA Arkitektkontor.

Byggnadens huvudentré ligger i dess sydvästra hörn mot aktivitetsplatsen och lokalgatan. Entrén föreslås placeras något indraget från fasad och föreslås utföras med trä- och tegeldetaljer.

I byggnadens bottenvåning föreslås en gymnastiksal, omklädningsrum och ett föreningskafé i anslutning till entrén. I anslutning till entrén finns en lobby med trappor och hiss som leder upp till den delbara fullstora idrottshallen. I den östra delen av bottenvåningen föreslås teknikutrymmen och verkstad placeras som angörs från byggnadens kortsida.



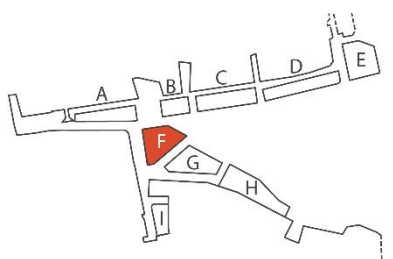
Bilden visar två sektioner genom idrottshallen i relation till befintlig bebyggelse. Bild: VIDA Arkitektkontor.

Fasaden avses utföras i mörkt rödbrunt tegel med inslag av trä i dörrar, fönster och skärmtak. Tegelfasaden föreslås utföras med en variation av förband, hantering av tegelbruk och detaljering kring öppningar.



Bilden visar förslag till gestaltning av fasader mot lokalgatan. Bild: VIDA Arkitektkontor och Bergkrantz Arkitekter.

Öster om byggnaden finns en yta för driftangöring till byggnaden med två parkeringsplatser och en mindre grönyta. Ytan föreslås ges en genomsläpplig markbeläggning med inslag av gräs, träd och buskar.

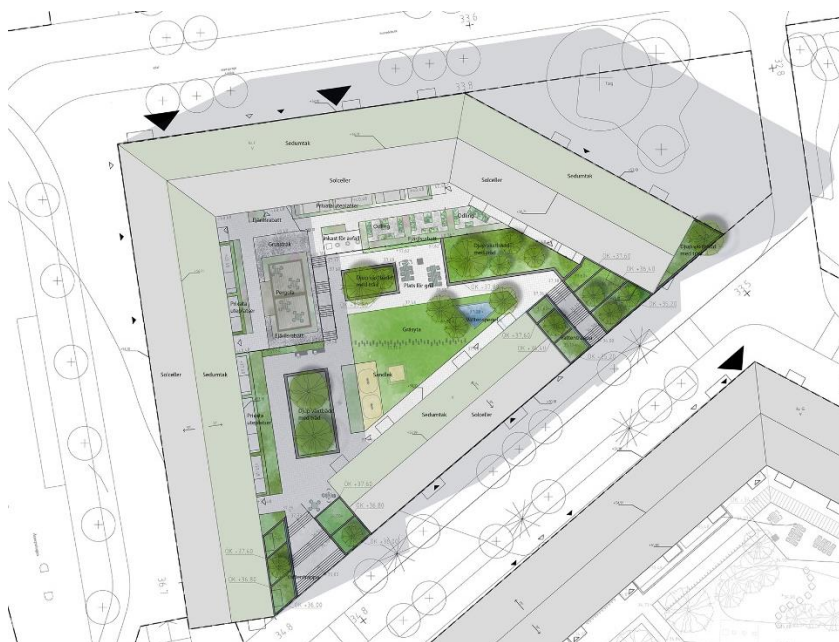


Kvarter F

Kvarter F föreslås innehålla 129 hyresrättslägenheter.

Bebyggelsen består av ett halvslutet kvarter i fem våningar. I det friliggande lamellhuset planeras ett kollektivboende.

Byggnaderna möter trottoar utan förgårdsmark. Bebyggelsen utformas med sadeltak. Husen föreslås ha en låg energiförbrukning och solceller alternativt sedum på taken.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter F. Bild: Belatchew Arkitekter.

Bostadsentréerna är placerade mot gator och gården. Entréparti placeras något indraget från fasadliv, föreslås utföras i trä och vara ordentligt uppglasade. Lokaler föreslås markeras tydligt med större fönsterpartier. I bottenvåningen finns flera kommersiella lokaler varav en där en livsmedelsbutik planeras.



Bilden visar en sektion genom föreslagen byggnad. Bild: Belatchew Arkitekter.

Fasad ska utformas i puts. För kvarter F föreslås en ljus varm kulör. Socklar och fasader kring lokaler och garage föreslås kläs i tegel och ges en ökad detaljeringsgrad. Balkongfronter föreslås gestaltas i material med samma kulör som bakomliggande fasad.

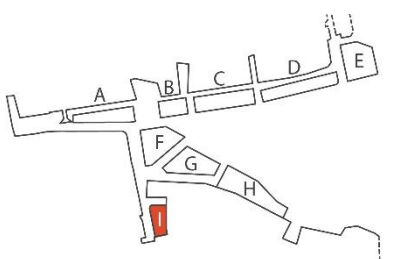


Bilderna visar förslag till gestaltning av fasader mot lokalgator. Bild: Belatchew Arkitekter.

Förslaget innehåller en större upphöjd gård som är tydligt avgränsad från det offentliga rummet. Gården föreslås utformas med plats för lek, rekreation, vila och samvaro. Förslaget för

gården innehåller ekosystemtjänster, såsom pollinering och vattenreglering, som ges stort utrymme i gestaltningen.

Under kvarter F föreslås områdets gemensamma parkeringsgarage. Garaget föreslås bli tre våningar och innehåller boendeparkering, besöksparkering samt plats för bil- och cykelpool. Totalt innehåller garaget cirka 260 platser och Stockholm parkering kommer ha hand om driften. Via garaget sker även leveranser till och från livsmedelsbutiken. Garagets infart och entré placeras mot lokalgatan i norr. I garaget placeras även en elnätstation.



Kvarter I

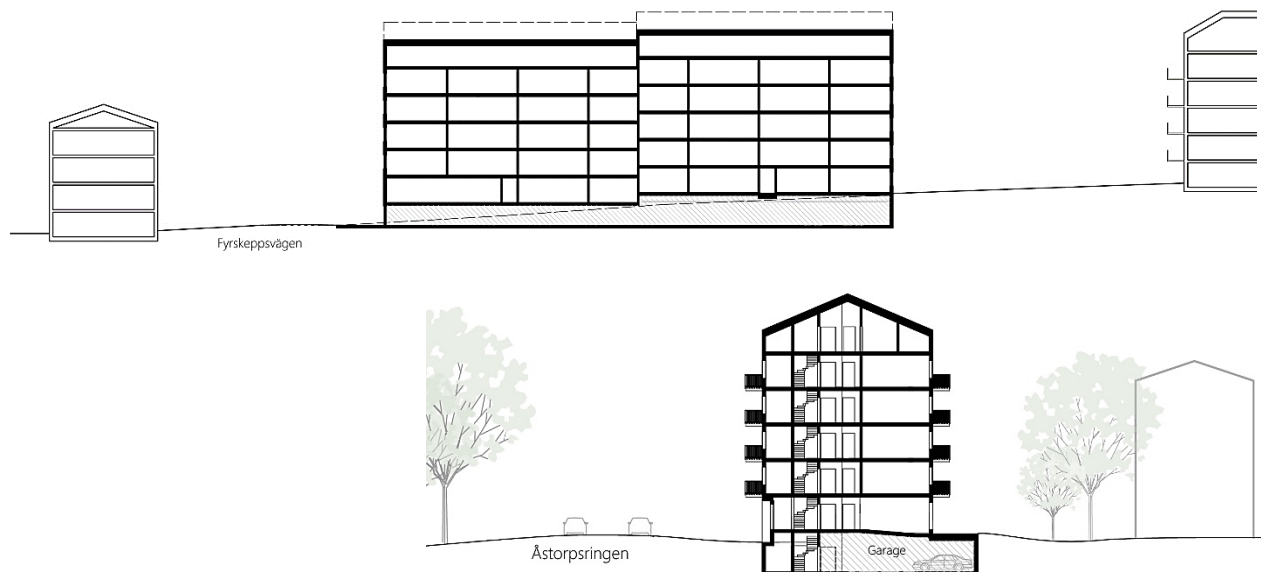
Kvarter I föreslås innehålla 67 bostadsrättslägenheter.

Bebyggelsen består av ett lamellhus om fem våningar och en mindre utstickande volym om en våning mot Fyrskeppsvägen. Byggnaden möter trottoar utan förgårdsmark. Byggnadens gavlar föreslås utformas med burspråk. Byggnaden utformas med sadeltak och takfoten föreslås markeras.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter I.
Bild: Belatchew Arkitekter.

Bostadsentréerna är placerade mot gatan och gården. Entréparti placeras något indraget från fasadliv, ska utföras i trä och föreslås vara uppglasade. Lokaler föreslås markeras tydligt med större fönsterpartier. I bottenvåningen finns en kommersiell lokal.



Bilderna visar två sektioner genom föreslagen byggnad i relation till befintlig bebyggelse. Bild: Belatchew Arkitekter.

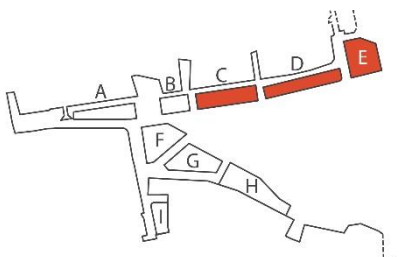
Fasad avses utföras i puts. För kvarter I föreslås en varmgrå kulör. Socklar och fasader kring lokaler och garage föreslås utföras i puts i avvikande kulör eller i annan struktur. Balkongräcken föreslås gestaltas i material med samma kulör som bakomliggande fasad.



Bilderna visar förslag till gestaltning av fasad mot Åstorpsringen (överst) och Fyrskjeppsvägen (nederst). Bild: Bild: Belatchew Arkitekter.

Förslaget innehåller en större gård som är tydligt avgränsad från det offentliga rummet. Gården föreslås utformas med plats för

lek, rekreation, vila och samvaro. Gården föreslås utföras med en genomsläpplig markbeläggning med plantering av träd, buskar och perenner.



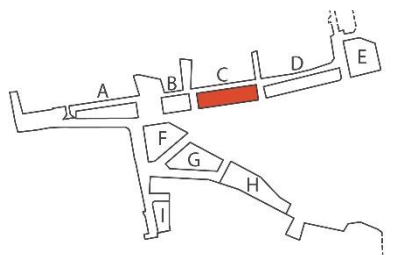
Norra gärdet



Illustrationen är vänd åt väst med Nytorps gärde till vänster och visar lokalgatan tillsammans med föreslagen bebyggelse i kvarter F, B och C. Bild: DinellJohansson.



Illustrationen är vänd åt söder på Ulricehamnsvägen med siktlinje mot skogskullen på Nytorps gärde. Kvarter E och D syns förbi de befintliga byggnaderna i förgrunden. Bild: DinellJohansson.



Kvarter C

Kvarter C föreslås innehålla 91 hyresrättslägenheter och 6 LSS-bostäder. Bebyggelsen består av fyra lamellhus om fem våningar och möter trottoar utan förgårdsmark. Lamellhusen placeras med gavlarna mot lokalgatan för att skapa en front mot gårdet samt för att befintlig bebyggelse ska behålla sin kontakt med gårdet. Byggnaderna utformas med valmat tak och takfoten föreslås markeras.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter C. Bild: Tengbom.

Bostadsentréerna är placerade mot lokalgatan och gårdarna. Entrépartierna, som placeras något indraget från fasadliv, föreslås utföras i trä och vara ordentligt uppglasade. Gemensamhetsutrymmen och bostadskomplement föreslås placeras mot lokalgata för att bidra till en aktiv gatumiljö.



Bilden visar två sektioner genom föreslagen byggnad i relation till befintlig bebyggelse. Bild: Bergkrantz Arkitekter.

Fasad ska utformas i tegel. För kvarter C föreslås en ljusbeiget kulör. Sockel, och bottenvåning där lokaler är placerade, föreslås

utföras i ljust klinker. Tak föreslås utföras i samma material som fasaden.



Bilden visar förslag till gestaltning av fasader mot lokalgatan och gårdet. Bild: Bergkrantz Arkitekter.

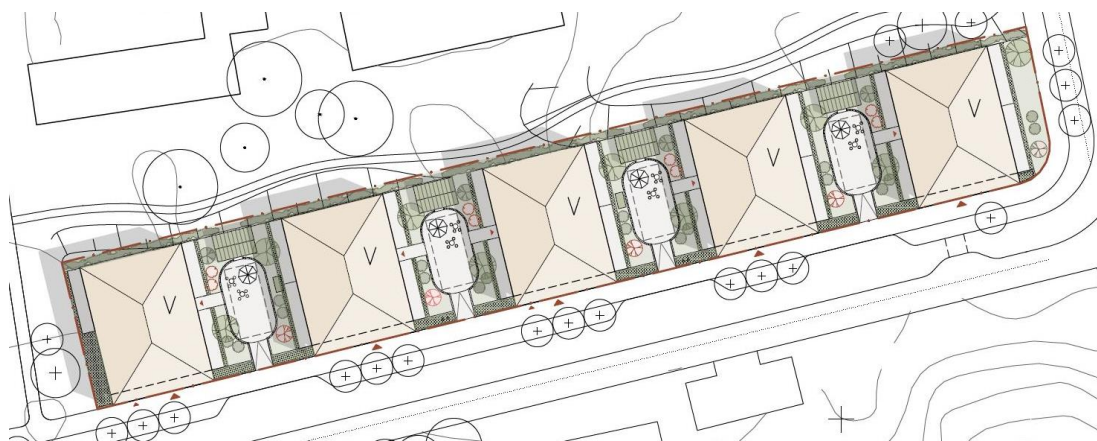
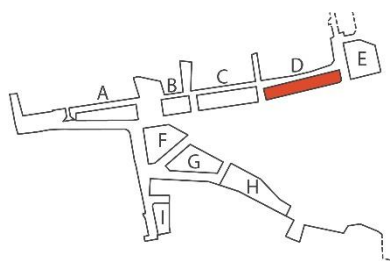
Förslaget innehåller tre bostadsgårdar. Gårdarna föreslås utformas med plats för lek, samvaro och rekreation. Gården föreslås utföras med en genomsläpplig markbeläggning med plantering av träd, buskar och perenner. Ett gemensamt växthus är placerat på mittengården och en av gårdarna har en lägre komplementbyggnad. Lägenheterna som är placerade i bottenplan har upphöjda uteplatser. Fastighetsgränsen mot lokalgatan föreslås avgränsas tydligt med en lägre tegelmur och gränsen mot norr föreslås avgränsas mjukare med buskar.

Bilparkering för kvarteret löses genom parkeringsköp i kvarter F. Cykelparkering tillskapas främst i cykelrum, men ett antal föreslås även tillskapas på gården.

Kvarter D

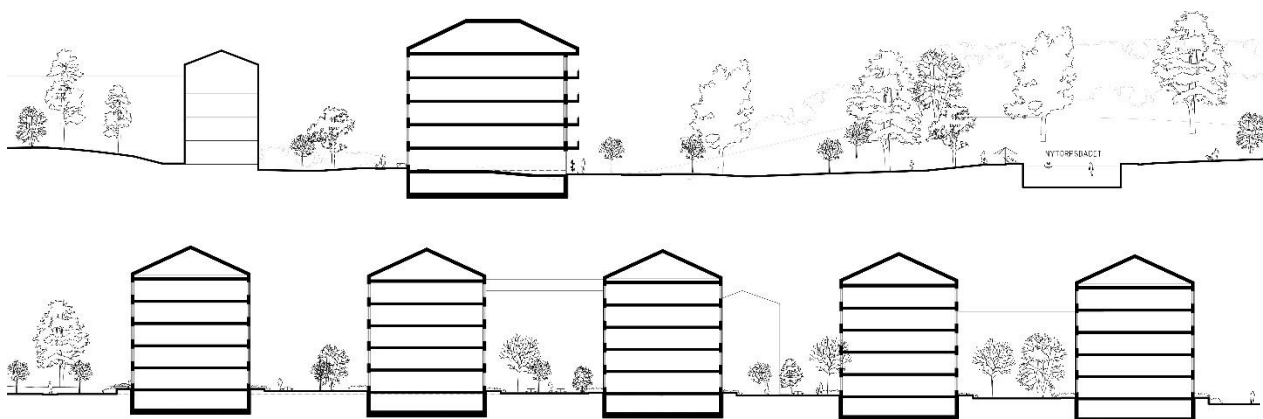
Kvarter D föreslås innehålla 99 bostadsrättslägenheter.

Bebyggelsen består av fem punkthus om fem våningar och möter trottoar med en indragen bottenvåning. Punkthusen placeras mot lokalgatan för att skapa en front mot gårdet samt för att befintlig bebyggelse ska behålla sin kontakt med gårdet. Byggnaderna utformas med ett valmat tak och takfoten föreslås markeras.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter D. Bild: DinellJohansson.

Bostadsentréerna är placerade mot lokalgatan och gårdarna. Entréplanet är indraget från gatan och entréparti ska utföras i trä samt föreslås vara ordentligt uppglasade. I bottenvåningen mot lokalgatan finns en kommersiell lokal och ett miljörum.



Bilden visar två sektioner genom föreslagen byggnad i relation till befintlig bebyggelse.
Bild: DinellJohansson.

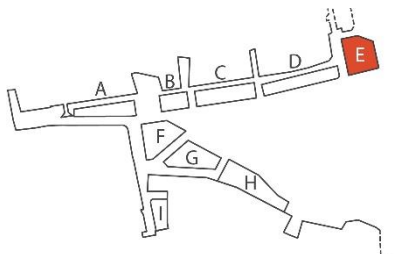
Fasad avses utformas i puts. För kvarter D föreslås en varmgrå kulör. Sockel föreslås markeras med gjuten betong.



Bilden visar förslag till gestaltning av fasader mot lokalgatan och gårdet. Bild: Bergkrantz Arkitekter och DinellJohansson.

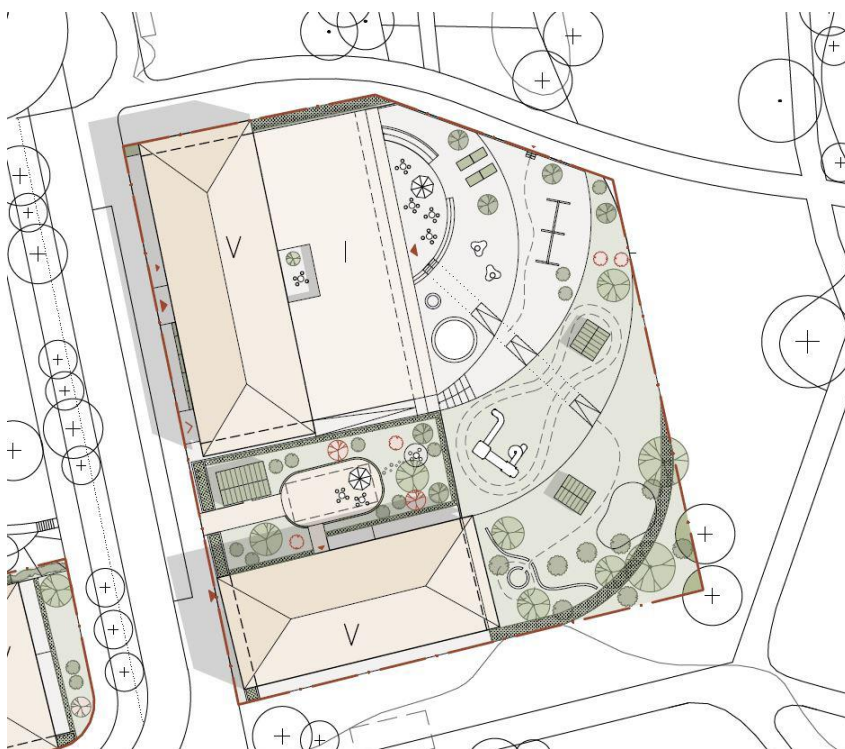
Förslaget innehåller fyra mindre bostadsgårdar. Gårdarna föreslås utformas lätt upphöjda med plats för lek, samvaro och rekreation. Gården föreslås utföras med en genomsläpplig markbeläggning med plantering av träd, buskar och perenner. På gårdarna mot norr föreslås mindre cykelförråd placeras. Lägenheterna som är placerade i bottenplan har upphöjda uteplatser. Fastighetsgränsen mot lokalgatan föreslås avgränsas tydligt med en lägre mur medan gränsen mot norr föreslås avgränsas mjukare med buskar.

Bilparkering för kvarter D löses genom parkeringsköp i kvarter F.



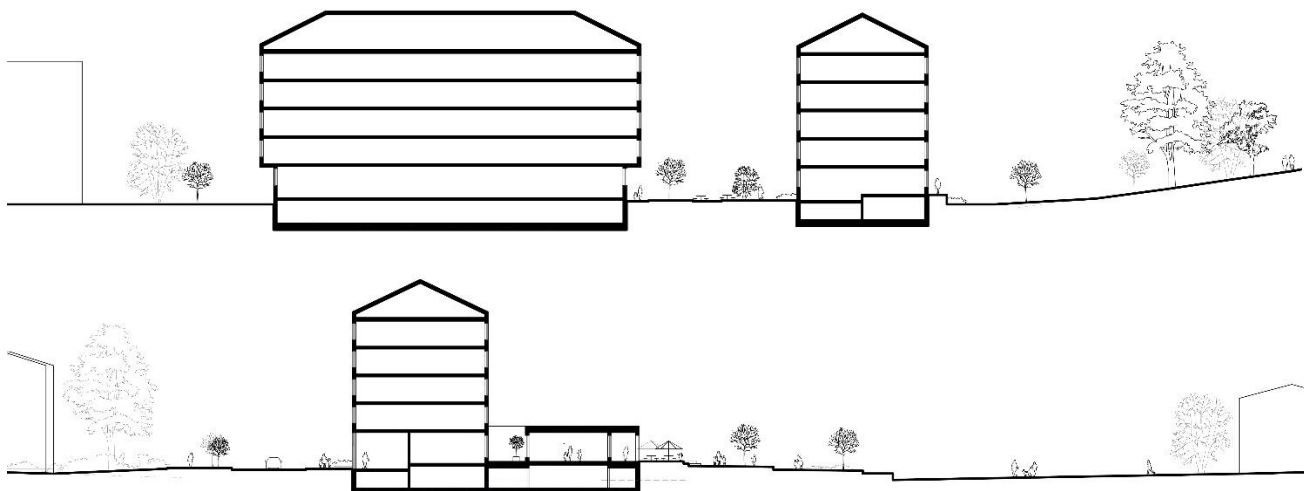
Kvarter E

Kvarter E föreslås innehålla 61 hyresrättslägenheter och en förskola med 6 avdelningar i bottenvåning. Bebyggelsen består av två lamellhus om fem våningar varav ett med en utstickande volym i en våning. Lamellhusen placeras vinkelrätt mot varandra för att förstärka rörelseriktningen längs lokalgatan och för att rama in förskolegården mot öster. Byggnaderna bryts upp i hörnen genom indragna balkonger och hörnfönster för att bryta ned skalan. Byggnaderna utformas med ett valmat tak och takfoten föreslås markeras.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter E.
Bild: DinellJohansson.

Bostadsentréerna är placerade mot lokalgatan och gården. Entréplanet är indraget från gatan och entrépartiet föreslås utföras i trä samt vara ordentligt uppglasade. I bottenvåningen på byggnaden i korsningen Ulricehamnsgatan och lokalgatan är en förskola placerad och i den södra byggnaden ett miljörum.



Bilden visar två sektioner genom föreslagen byggnad i relation till befintlig bebyggelse.
Bild: DinellJohansson.

Fasad avses utformas i puts. För kvarter E föreslås en ljus grön nyans. Sockeln föreslås markeras med gjuten betong. Fönster föreslås placeras regelbundet på lamellhusens långsidor.



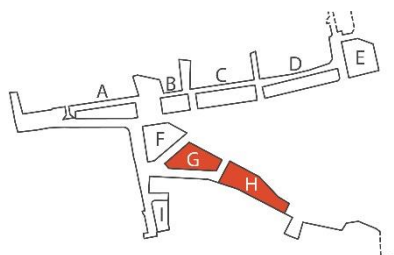
Bilden visar förslag till gestaltning av fasader mot lokalgatan. Bild: DinellJohansson.

Bostadsgården föreslås utformas lätt upphöjd med plats för lek, samvaro och rekreation. Gården föreslås utföras med en genomsläpplig markbeläggning med plantering av träd, buskar och perenner. På gården föreslås ett mindre cykelförråd placeras. Lägenheterna som är placerade i bottenplan har upphöjda uteplatser. Fastighetsgränsen mot lokalgatan föreslås avgränsas tydligt med en lägre mur och gränsen mot öster föreslås avgränsas mjukare.

Förskolegården beräknas bli cirka 1660 kvm. Förskolans gård utformas med terrasseringar där de olika nivåerna erbjuder olika typer av lekar och aktiviteter. De innersta terrasseringarna är för lugn och trygg lek. De yttre terrasseringarna är mer vildvuxna för äventyr och upptäckande. Cykelparkering för anställda anordnas i parkeringsgaraget.

Bilparkering för kvarteret löses i garage under den norra byggnaden. Cykelparkering tillskapas främst i garaget, men ett antal föreslås även tillskapas på gården.

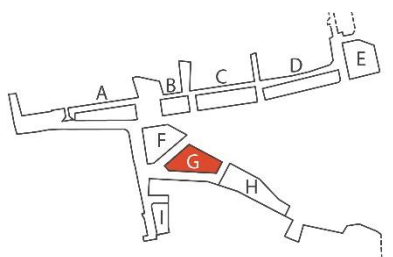
Södra gärdet



Illustrationen är vänd åt nordöst med gångtunneln från Dalen i ryggen och siktlinje mot Nytorps gärde längs föreslagen lokalgata mellan kvarter F och G. Bild: DinellJohansson.



Illustrationen är vänd åt öst med befintlig bebyggelse längs Fyrskjeppsvägen till höger, kvarter G till vänster och förskolan i kvarter H i mitten. Bild: DinellJohansson.



Kvarter G

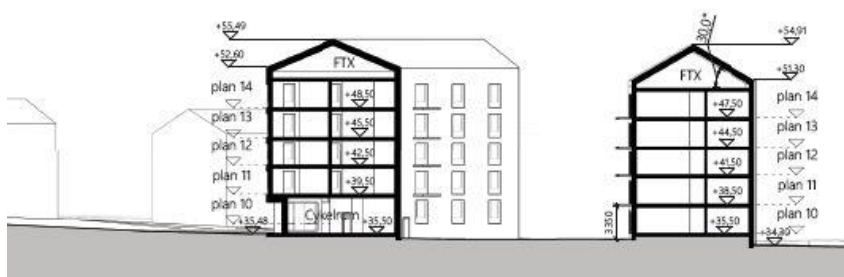
Kvarter G föreslås innehålla 129 bostadsrättslägenheter.

Bebyggelsen består av ett halvslutet kvarter och möter trottoar utan förgårdsmark. Bebyggelsen utformas med sadeltak. Husen föreslås ha en låg energiförbrukning och solceller alternativt sedum på taken.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter G.
Bild: Belatchew Arkitekter.

Bostadsentréerna är placerade mot gator och gården. Entrépartier placeras något indragna från fasadliv, föreslås utföras i trä och vara ordentligt uppglasade. Lokaler föreslås markeras tydligt med större fönsterpartier. I bottenvåningen finns en kommersiell lokal mot gärdet.



Bilden visar en sektion genom föreslagna byggnader i relation till befintlig bebyggelse. Bild: Belatchew Arkitekter.

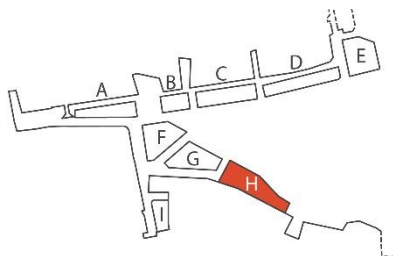
Fasad avses utformas i puts. För kvarter G föreslås en ljus varm kulör. Socklar och fasader kring lokaler och garage föreslås kläs i tegel och ges en ökad detaljeringsgrad. Balkongfronter föreslås gestaltas i material med samma kulör som bakomliggande fasad.



Bilderna visar förslag till gestaltning av fasader mot gårdet (översta) och lokalgatan (nedersta).
Bild: Belatchew Arkitekter.

Förslaget innehåller en större gård som är tydligt avgränsad från det offentliga rummet. Gården föreslås utformas med plats för lek, rekreation, vila och samvaro. Förslaget för gården innehåller ekosystemtjänster, såsom pollinering och vattenreglering, som ges stort utrymme i gestaltningen.

Bilparkering för kvarteret löses genom parkeringsköp i kvarter F. Cykelparkering tillskapas främst i cykelrum, men ett antal föreslås även tillskapas på gården.



Kvarter H

Kvarter H föreslås innehålla en förskola i två våningar med sex avdelningar för cirka 100 barn. Byggnaden är orienterad i nord-sydlig längdriktning med långsidan mot lokalgatan. Förskolan föreslås utföras med sadeltak där fläktrum ryms inom takets volym. Miljörum placeras som en fristående byggnad.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter H. Bild: HMXW och PE Teknik & Arkitektur.

Förskolans tillgängliga entré och inlastning till tillagningskök ligger mot lokalgatan och barnens huvudsakliga entréer ligger mot gårdssidan. En entré från parken mot gården planeras. Fasaden ska utföras i mörkt tegel. Tak föreslås utföras i plåt.



Bilden visar föreslagen förskola i relation till befintlig bebyggelse samt fasadgestaltning mot lokalgata. Bild: HMXW.

Förskolegården föreslås bli 4262 kvm. Gården föreslås indelas i olika tre olika zoner; den trygga zonen, den vidlyftiga zonen och den vilda zonen som erbjuder olika aktiviteter för olika åldrar. Höjdsättningen av gården anpassas för att bevara så mycket befintliga träd som möjligt.

Parkeringsplats för rörelsehindrade tillgodoses på andra sidan lokalgatan, inom 25 meter från tillgänglig entré. Angöring för leveranser sker på gatan. Cykelparkering förläggs längs lokalgata samt vid entré längs gångstråket mot Nytorps gårde.



Fasader mot norra lokalgatan som visar kvarteren A, B, C, D och E sida vid sida. Bild: Bergkrantz Arkitekter, EttElva Arkitekter, VIDA Arkitekter, DinellJohansson.



Fasader mot Åstorpsringen som visar kvarteren A, F och I sida vid sida. Bild: Belatchew Arkitekter och EttElva Arkitekter.



Fasader mot gärdet som visar kvarteren H, G och F sida vid sida. Bild: Belatchew Arkitekter och HMXW.

Park

Stadsdelsparken Nytorps gärde

Nytorps gärde föreslås utvecklas som stadsdelspark med tydligare offentliga miljöer och fler aktiviteter. Gärdets öppna landskapsrum med de långa siktlinjerna, och skogsdungen mitt på gärdet, bibehålls och stärks. Även de befintliga stråken och siktlinjerna mot Nytorps gärde från Dalen och Slakthusområdet/Sofielundsvägen bevaras och stärks.



Bilden visar vilka aktiviteter och funktioner som föreslås på Nytorps gärde. Rosa cirkel med "E" inom visar på parkentréer. Bild: Landskapslaget.

Nytorps gärde föreslås utvecklas med flera nya platsbildningar och torg. Platsbildningarna föreslås ges en varierad utformning och olika grad av programmering för att erbjuda en mångfald av rum och aktiviteter för olika åldrar och intressen. I dagsläget råder det brist på aktiviteter för ungdomar, i synnerhet flickor i åldern 13-20 år. Gärdet föreslås därför stärkas med aktiviteter för spontanidrott riktade till denna grupp så som beachvolleyboll, basket, bad och scen. Fokus är även att tillföra nya platser för förskolebarn och äldre.



Illustrationen är vänd åt väst med Nytorpsbadet i ryggen och visar Parktorget, Västra gårdet, nya lokalgatan och föreslagen bebyggelse längs gårdets norra kant. Bild: Landskapslaget.

Entréplatserna till gårdet föreslås utvecklas som gröna oaser med en mer bearbetad parkkaraktär än gårdets stora landskapsrum. Östra gårdet ska fortsätta vara en plats för valborgsfirande och större evenemang. I anslutning till den öppna ytan, vid Gärdesplatsen, föreslås en mindre scen för evenemang, teater, dans och musik. I mötet med den nya bebyggelsen i väster ges gårdet en mer parkliknande karaktär med bearbetade kanter och ett slingrande stråk runt skogsdungen och Nytorpsbadet. I anslutning till badet föreslås ett parktorg. Parktorget föreslås utformas för umgänge med picknickbord, plats för boule, sitt-flak och lek för mindre barn. Den norra delen av gårdet föreslås utvecklas med stadsodling.

Skogsbrynet längs gårdets södra kant föreslås förstärkas och utvecklas med ett antal typbiotoper för att öka den biologiska mångfalden. Ett ek- och hasselstråk utvecklas i den nordöstra delen för att tillföra området fler ekologiska och upplevelsemässiga värden. Stråket förbinder de värdekärnor av ek som finns öster om Nytorps gårde med de som finns i Hammarbyskogen. För att stärka den biologiska mångfalden i området föreslås ängsmark planteras på ett par ställen på gårdet.

Torg och platser

Intill kvarter F, idrottshallen och Västra gårdet planeras ett mindre torg. Torget föreslås ges en grön karaktär och utformas för vistelse och mindre evenemang.

Intill kvarter A och idrottshallen planeras en nedsänkt aktivitetsplats. Aktivitetsplatsen föreslås innehålla ytor för spontanidrott exempelvis bollspel, basket och parkour. De terrasserade kanterna utformas med sittmöjligheter.



Referensbilder från Enghave i Köpenhamn som visar hur Aktivitetsplatsen skulle kunna gestaltas och användas som översvämningsyta. Bilder: Tredje Natur, Köpenhamn.

Skyfallshantering

Nytorps gårde utgör en lågpunkt och kommer fortsättningsvis fungera som en översvämningsyta vid 100-årsregn.

Skyfallsvatten hanteras främst genom att skapa ytliga uppsamlingsplatser på tre platser; vid Aktivitetsplatsen, vid Västra gårdet samt vid Östra gårdet. Platserna utformas som multifunktionella ytor som framförallt används som park och torgytor men vid händelse av skyfall fungerar som uppsamlings- och fördröjningsyta.

Nytorpsbadet

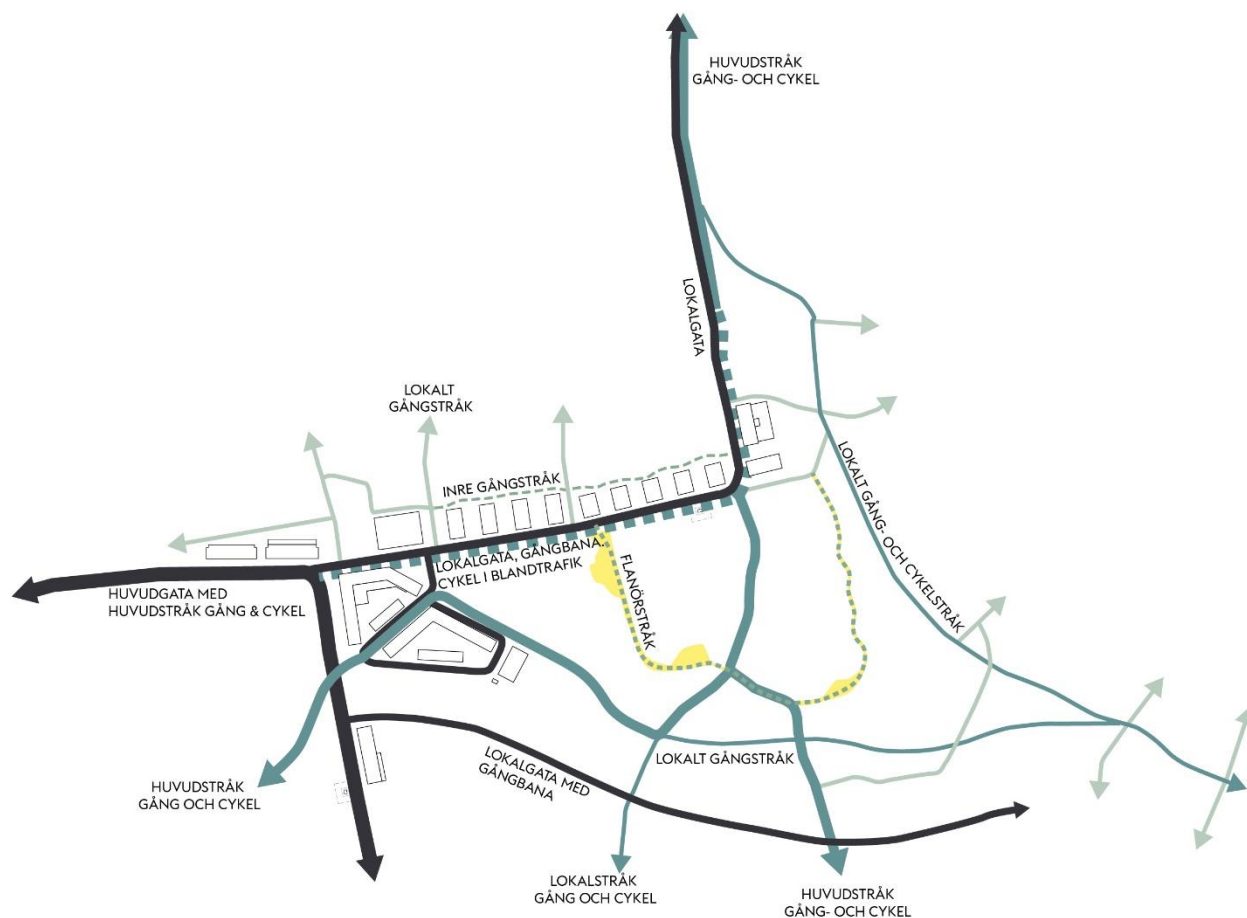
Fastighetskontoret har fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för att renovera och utveckla Nytorpsbadet. Befintlig 25-metersbassäng föreslås renoveras och en ny barnplaskbassäng anläggas. Befintlig entré föreslås flyttas och placeras vid den nya lokalgatan. Det planeras även för en ny servicebyggnad för entré, omklädnings-, toaletter och personal samt en ny teknikbyggnad. Både entré- och servicebyggnad föreslås placeras i anslutning till den nya lokalgatan. Befintliga byggnader föreslås rivas och i

samband med föreslagen renoveringen planeras badet att inhägnas.

Gator och trafik⁸

Gatunät

Åstorpsringen föreslås rätas ut och ges en mer stadsmässig utformning med gatuträd, gång- och cykelbanor samt angöring på båda sidorna av gatan. Gångtunnlarna under Åstorpsringen mellan Dalen och Nytorps gårde föreslås behållas för att skapa en trygg och trafiksäker väg för barn att ta sig till skolan och för förskolor att ta sig till gårdet. Gångtunnlarna ger ökad framkomlighet för gång och cykel och blir en viktig rekreativ koppling mellan Dalen och gårdet. Genom att Åstorpsringen får gång- och cykelbanor, samt att gångtunnlarna behålls, möjliggörs rörelse utmed och under vägen vilket bidrar till en utökad stadsmässig rörelse.

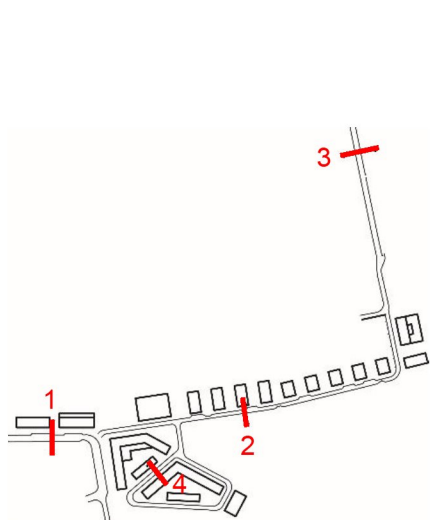


Bilden visar vilka gator samt gång- och cykelstråk som finns och föreslås på Nytorps gårde.
Bild: Landskapslaget.

⁸ Se bilaga Trafikutredning Nytorps gårde (Tyréns, 2021-04-16)

För att angöra den nya bebyggelsen och badet föreslås två nya lokalgator. Gatorna föreslås utformas med en prioritering för gång- och cykeltrafik. Gångbanor ges en bredd på minst tre meter och gatuträd av varierande arter planteras gruppvis.

Samrådsförslaget innebär att en angöringsrad längs Ulricehamnsvägen med parkering tas bort och ersätts med en ny dubbelriktad cykelbana, vidare breddas gångbanan på gatans västra sida.



Bilden visar var gatusektionerna är tagna.



Sektion 1 visar Åstorpsringen utanför kvarter A. Bild: Landskapslaget.



Sektion 2 visar lokalgatan utanför kvarter C. Bild: Landskapslaget.



Sektion 3 visar Ulricehamnsvägen. Bild: Landskapslaget.



Sektion 4 visar lokalgatan mellan kvarter F och G.
Bild: Landskapslaget.

Gång- och cykeltrafik

De befintliga gång- och cykelstråken på Nytorps gärde kompletteras med nya kopplingar för att förbättra möjligheten för vardagsrörelser.

Gångtrafik

Den föreslagna utformningen av Åstorpsringen innebär att gående leds längs gatan till skillnad från dagens trafikseparering. Den södra gång- och cykeltunneln kopplas till den övre nivån av Åstorpsringen med en ny trappa och blir en ny gångkoppling. Invid trappan säkerställs god sikt och den nya bebyggelsens entréer innebär ökad trygghet genom att fler människor rör sig på platsen. På den västra sidan om Åstorpsringen kopplas gångbanan till gång- och cykeltunneln som leder till vidare till gärdet.

Gångbanor utmed områdets lokalgator ges generellt en bredd om tre meter. Från Åstorpsringen, längs med kvarter F och vidare längs med gårdets norra sida föreslås ett nytt generöst gångstråk med breda gångbanor och varierande grönska. Parkstråken över gårdet bevaras och förstärks i samband med planförslaget. Där stråk ansluter till gårdet skapas tydliga parkentréer.

Cykeltrafik

Åstorpsringen är utpekad som huvudstråk i cykelplanen. En 2,5 meter dubbelriktad cykelbana föreslås på Åstorpsringen närmast gårdet. Cykelbanan kopplar samman med de dubbelriktade stråken söder om Fyrskeppsvägen, Sofielundsvägen samt Garagevägen.

Längs Ulricehamnsvägen föreslås en ny dubbelriktad cykelbana som kopplar samman Nytorps gårde med cykelstråk längs Malmövägen i norr. Den nya cykelbanan ges en bredd om 2,5 meter och placeras på den östra sidan om körbanan för att undvika konflikter med anslutande vägar.

Cykelparkering på allmän plats föreslås vid torget, Aktivitetsplatsen, Parktorget vid badet och vid busshållplatsen vid kvarter F. Det finns även viss plats för cykelparkering i gatans möbleringszon.

Parkeringsstalet för cykel på kvartersmark är 3,5 platser/100 kvm BTA.

Kollektivtrafik

Förslaget innebär att befintlig busshållplats på Åstorpsringen södra sida flyttas norrut. Flytten av hållplatsen bedöms ha marginella konsekvenser för de boende i området.

Utformningen av ny lokalgata från Åstorpsringen till Ulricehamnsvägen är anpassad för att möjliggöra en framtida busslinje. I gatans sektion finns möjlighet att bredda körbanan till sju meter med separata angöringsfickor. Även Ulricehamnsvägen förbereds för en framtida busslinje. Möjlighet finns att i framtiden bredda körbanan till 6,5 meter.

Parkering⁹

Parkeringstalet för bil har tagits fram i enlighet med *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal*. Det lägespecifika parkeringstalet har bedömts till 0,45 parkeringsplatser/lägenhet. Utöver det ska besöksparkering motsvarande 10 % av det lägesbaserade parkeringstalet tillgodoses.

Parkeringstalet motiveras av det goda service- och kollektivtrafikläget med mindre än 600 meter till tunnelbana från hela planområdet. När ett projektspecifikt parkeringstal tas fram kan påslag för en stor andel större lägenheter och avdrag för en stor andel mindre bostäder ges. Byggaktörerna erbjuds en frivillig rabatt på parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster. Beroende på åtgärdernas omfattning och ambitionsnivå medges nedräkning med mellan 10-25 procent av det projektspecifika parkeringstalet. Exempel på åtgärder som kan ge ett lägre parkeringstal är bilpool och kvalitativa cykelparkeringar.

Förslaget innefattar fyra garage (under kvarter A, E, F och I) där alla har utfart mot lokalgator. I garaget under kvarter F inryms även lastplats till den planerade livsmedelsbutiken.

Kvarter/Byggaktör	Antal bostäder	Lägesbaserat p-tal X platser /lgh	Besöks-parkering	Gröna p-tal	Projekt-specifikt p-tal X platser /lgh	Behov bil-parkerings-platser	Behov cykel-parkerings-platser
Kv A Seniorgården	78	0,45	10 %	15 %	0,43	34 st	234 st
Kv B Fastighetskontoret	-	-	-	-	-	2 st	
Kv C SKB	91	0,45	Kv F	-	0,45	41 st	312 st
Kv D Primula	99	0,45	Kv F	10 %	0,41	41 st	355 st
Kv E Primula	61	0,45	10 %	10 %	0,45	27 st	182 st
Kv F Sveafastigheter	129	0,45	Kv F	25 %	0,34	44 st	761 st totalt i kv F och G
Kv G Sveafastigheter	129	0,45	Kv F	25 %	0,34	44 st	Se ovan.
Kv H Sisab	-	-	-	-	-		
Kv I Sveafastigheter	67	0,45	10 % ev. kv F	15 %	0,43	25 st	144 st

Preliminära parkeringstal per kvarter/byggaktör (2021)

Tillgänglighet

De nya gatorna och de som förändras har lutningar under 5%. Åstorpsringens södra del som inte förändras har en lutning på

⁹ Bilaga Parkerings-PM (Exploateringskontoret, 2021-04-30)

över 5 %. Angöringsficka för leverans- och sopfordon planeras vid kantsten för varje kvarter. Parkering för rörelsehindrad möjliggörs i varje angöringsficka alternativt i parkeringsgaragen. Förslaget uppfyller stadens krav att avståndet till entréerna ska vara högst 10 meter alternativt BBR:s krav om högst 25 meter.

Dagvatten

En samlad dagvattenutredning¹⁰ för allmän plats och kvartersmark har tagits fram enligt stadens dagvattenstrategi. Utredningen visar att flödena från området i framtiden förväntas öka med cirka 260 %, från 228 liter/sekund till 810 liter/sekund för ett regn med 10-års återkomsttid utan klimataffektor. Detta innebär att 904 m³ vatten, varav 570 m³ från allmän platsmark och 334 m³ från kvartersmark, kommer att behöva fördröjas enligt Stockholms stads åtgärdsnivå på fördröjning av 20 mm regn per kvm reducerad area.

Allmän plats	Reningsvolym som krävs*	Lösningförslag
Norra Ulricehamnsvägen	80 m ³	Grönya i form av torrdamm
Södra Ulricehamnsvägen och östra lokalgatan	166 m ³	Skelettjord/plantering med ytligt magasin
Åstorpsringen och västra lokalgatan	326 m ³	Skelettjord/plantering med ytligt magasin
Summa	572 m³	

Kvartersmark	Reningsvolym som krävs*	Lösningförslag
Kvarter A, Seniorgården	36 m ³	Regnbädd och makadammagasin
Kvarter B, Fastighetskontoret	23 m ³	Regnbäddar, gröna tak, genomsläpplig beläggning
Kvarter C, SKB	50 m ³	Regnbäddar, gröna tak, genomsläpplig beläggning
Kvarter D, Primula	40 m ³	Regnbäddar, dränerbara stråk, genomsläppliga plattor

¹⁰ Se bilaga Dagvattenutredning (Norconsult, 2021-04-16)

* Allmän plats och kvartersmark klarar att fördröja erforderlig fördröjningsvolym som är beräknat utifrån Stockholms stads fördröjningskrav på 20 mm.

Kvarter E, Primula	41 m ³	Regnbäddar, dränerbara stråk, genomsläppliga plattor
Kvarter F, Sveafastigheter	50 m ³	Regnbäddar, gröna tak, fördröjning i porösa lager
Kvarter G, Sveafastigheter	49 m ³	Gröna tak, infiltrationsanläggning
Kvarter H, SISAB	25 m ³	Regnbädd, svackdike, makadamunderbyggnad
Kvarter I, Sveafastigheter	20 m ³	Regnbäddar, infiltrations- anläggning, fördröjning i porösa lager
Summa	334 m³	

Skyfall

En skyfallsutredning¹¹ har tagits fram för området i enlighet med Stockholms länsstyrelses rekommendationer för skyfallsplanering på detaljplanenivå. För att hantera skyfallet föreslås fyra större åtgärder på allmän plats samt att den nya bebyggelsen säkras för att klara stående vatten mot fasad.



Maximala vattennivåer och utbredning av översvämning vid studerat 100-årsregn för planerad situation. Bild: Norconsult.

¹¹ Se bilaga Skyfallsutredning Nytorps gårde (Norconsult, 2021-04-22)

Skyfallsmodell

Skyfallsmodellen har byggts upp i avrinningsområdesperspektiv i programvaran MIKE 21 med utgångspunkt från rekommendationer av bland annat MSB och Svenskt Vatten.

För att modellera befintlig situation har en laserscannad höjdmodell från 2016 med 1x1 m i upplösning använts som terrängmodell. För planerad bebyggelse har höjderna från laserscanningen kombinerats med justerade höjder inom planområdet.

Till modellen används ett konstruerat regntillfälle som motsvarar ett 100-årsregn med 4 timmars varaktighet. Hänsyn till förväntade förändringar i klimat har tagits genom en så kallad klimatkoefficient som regnet multiplicerats med.

Skyfallsåtgärd	Beskrivning	
Nr 1	Nedsänkning av marken för att inrymma skyfallsvatten. Anläggningen är tänkt att fungera som en multisportyta till vardags.	Planläggs som allmän plats
Nr 2	Markförhöjning för att hindra skyfallsvatten att avrinna norrut mot kvarter E och befintliga byggnader.	Planläggs som allmän plats
Nr 3	Urgroppning av marken för att hantera skyfallsvatten. Till vardags är anläggningen tänkt att nyttjas till andra ändamål.	Planläggs som allmän plats
Nr 4	Nedsänkning av marken vid Dalens sjukhus för att inrymma det vatten som tidigare flödade in i detaljplanen från Fyrskeppsvägen och Dalens fastighet.	Avtalsservitut för skyfallsytan på deras fastighet.

För planerad bebyggelse får 10 av 18 byggnader vatten mot fasad för studerat skyfall. För flera av byggnaderna är översvämningen begränsad till en del av byggnaden och kan hanteras genom genomtänkt höjdsättning av kvartersmarken. I två fall, för kvarter B och byggnaden längst västerut i kvarter C omfattar översvämningen stora delar av byggnaden. Den nya bebyggelsen ska utföras så att stående vatten vid fasad inte skadar byggnaderna. Krav på utförande av vattentät konstruktion upp till den maximala vattenhöjden mot fasad som observerats i skyfallsresultaten plus en säkerhetsmarginal på ytterligare 20 cm regleras på plankartan genom bestämmelsen: *"Lägsta tillåtna plushöjd över nollplanet för färdigt golv för entréplan är enligt illustration 1. Alla byggnadsdelar och konstruktioner under angiven plushöjd ska utföras vattentäta."*

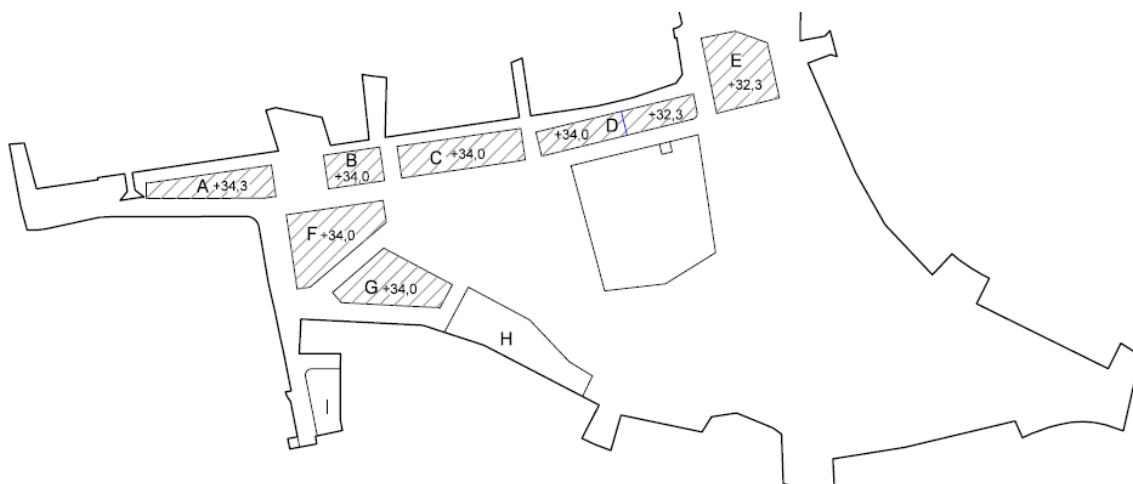


Illustration 1 från plankartan som visar planområdet i sin helhet med kvartersstrukturen A-I. Skrafferade kvarter visar lägsta tillåtna plushöjd över nollplanet för färdigt golv för entréplan.



Kvartersmark	Maximal vatten-höjd mot fasad [m]	Kommentar	Lösningsförslag
Kvarter A, Seniorgården	0,3	Den västra byggnaden i kvarter A ligger i anslutning till ett skyfallsstråk och får stående vatten mot en begränsad del av fasaden vid studerat 100-årsregn.	Lägsta tillåtna plushöjd över nollplanet för färdigt golv för entréplan regleras på plankartan.
Kvarter B, Fastighetskontoret	0,4	Byggnaden i Kvarter B ligger mellan två planerade översvämningssytor och får stående vatten mot fasad runt stora delar av byggnaden vid studerat 100-årsregn. Entrén är tänkt att placeras så att den del av byggnaden som inte får stående vatten mot fasad kan nyttjas vid ett skyfall.	Lägsta tillåtna plushöjd över nollplanet för färdigt golv för entréplan regleras på plankartan.
Kvarter C, SKB	0,5	Två byggnader i västra delen av kvarter C ligger lågt i terrängen och i anslutning till skyfallsytan på gårdet. Det resulterar i stående vatten mot fasad vid studerat 100-årsregn.	Lägsta tillåtna plushöjd över nollplanet för färdigt golv för entréplan regleras på plankartan.
Kvarter D, Primula	-	-	-
Kvarter E, Primula	0,3	För kvarter E får båda byggnader vatten mot fasad vid studerat 100-årsregn. Siffror för maximal vattennivå mot fasad gäller för den norra byggnaden. Den södra byggnadens översvämning mot fasad bedöms bero av en lokal svacka som inte beaktats i skyfallssimuleringen.	Den södra byggnadens problematik bedöms kunna hanteras genom en genomtänkt höjdsättning av kvarteret. Lägsta tillåtna plushöjd över nollplanet för färdigt golv för entréplan regleras på plankartan.
Kvarter F, Svea-fastigheter	0,2	En mycket begränsad del av byggnaden får stående vatten mot fasad vid studerat 100-årsregn.	Lägsta tillåtna plushöjd över nollplanet för färdigt golv för entréplan regleras på plankartan.
Kvarter G, Svea-fastigheter	0,2	Vid studerat 100-årsregn får en mycket avgränsad del av byggnaden stående vatten mot fasad.	Bedöms kunna hanteras genom en genomtänkt höjdsättning av kvarteret.
Kvarter H, SISAB	0,5	Den södra delen av byggnaden får stående vatten mot fasad vid studerat 100-årsregn. Bedöms bero av en lokal svacka.	Bedöms kunna hanteras genom en genomtänkt höjdsättning av kvarteret.
Kvarter I, Svea-fastigheter	0,4	Den nordöstra fasaden av byggnaden får stående vatten mot fasad vid studerat skyfall.	Bedöms kunna hanteras genom en genomtänkt höjdsättning av kvarteret.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

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

Naturmiljö

En naturvärdesinventering¹² (NVI) har tagits fram. Ett av tre delområden som i NVI:n är klassade som *Högt naturvärde* (klass 2) är inte möjligt att spara vid planens genomförande. Detta delområde innehåller en äldre tvåstammig skogslönn (nr 53) som bedöms som ej bevarandevärd på grund av allvarliga strukturella defekter. Det är troligt att hela trädet eller större delar kollapsar inom 10 år.

Längs med Åstorpsvägen vid kvarter A finns en allé med elva träd som inte kan bevaras vid planens genomförande. Allén omfattas av biotopskydd men bedöms i NVI:n ha ett obetydligt artvärde och obetydligt biotopvärde.

På den nya kvartersmarken bedöms inga träd kunna sparas då de är för nära kommande schaktning vid uppförande av byggnadsförslagen. Vid plantering av ny växlighet föreslås dessa anknyta till den befintliga miljön.

Föreslagen byggnation bedöms inte ha betydande inverkan på naturvärden eller habitatnätverk. En avvägning har gjorts mellan den ekologiskt värdefulla miljön och intentionerna i översiktsplanen samt de bostadspolitiska målen. Bedömningen är att de värden som skapas är större än de värden som går förlorade.

Naturvärdesklasser

Följande naturvärdesklasser finns (SIS standard SS 199000:2014):

- Högsta naturvärde – klass 1. Störst positiv betydelse för biologisk mångfald.
- Högt naturvärde - klass 2. Stor positiv betydelse för biologisk mångfald.
- Påtagligt naturvärde - klass 3. Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald.
- Visst naturvärde - klass 4. Viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

¹² Se bilaga Naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2019-12-20)

Rekreation och friluftsliv

Nytorps gärde som plats för rekreation och friluftsliv bedöms stärkas av planförslaget genom att fler mötesplatser och aktiviteter tillförs samt genom att de mest uppskattade öppna ytorna bevaras. Parken är omkring 22 hektar stor idag och ett genomförande av planen innebär att parkrummet minskar till omkring 17 hektar. Men då tillgången av grönytor i området är god bedöms minskningen som en acceptabel konsekvens.

Nytorpsbadet

Planförslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för badet då den nya lokalgatan möjliggör en ny tillgänglig entré till badet. Badets verksamhet bedöms inte påverkas av planförslaget. En placering av badets nya servicebyggnader längs den nya lokalgatan bedöms skapa ett avstånd mellan badet, lokalgatan och de nya bostäderna. Badets utvecklingsmöjligheter bedöms inte påverkas av planförslaget. Ytan bedöms tillräcklig för en framtida utveckling med en 50-metersbassäng då tomtens yta är större än liknande badanläggningar.

Idrott

Idrottsfunktionerna på Nytorps gärde förstärks genom att en ny idrottshall uppförs samt att nya aktiviteter tillförs på gårdet. Utveckling av dessa funktioner innebär förbättringar för boende i området genom en ökad närhet och tillgänglighet till idrottsverksamhet. Grusplanen på gårdet tas bort för att prioritera andra aktiviteter. Grusplanen kommer inte att ersättas. Vid Kärrtorps idrottsplats finns flera nya konstgräsplaner varför tillgången av bollplaner bedöms vara fortsatt god.

GYF

Alla kvarter utom ett klarar en grönytefaktor på 0,6. Kvarter B ges ett avsteg till GYF 0,4 då tomten är begränsad. Kvarter H ges ett påslag till GYF 1,0 då deras tomt är stor.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Föroreningsbelastningen beräknas att öka efter planerad exploatering. Med föreslagna lösningar för hantering av dagvatten förväntas dock föroreningshalterna för hela planområdet att minska till befintlig nivå eller lägre. Summeras föroreningsbelastningen för hela planområdet, det vill säga allmän platsmark plus kvartersmarken, understiger också mängderna befintliga nivåer. Alla lösningsförslag är utformade utifrån Stockholms stads åtgärdsnivå där 90 % av årsmedelnederbörden ska fördröjas och renas vilket sattes för att vattenförekomsterna inom Stockholm skulle ha möjlighet att uppnå respektive miljökvalitetsnorm. Den planerade exploateringen bedöms inte att riskera recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Landskapsbild och stadsbild

Planförslaget innebär en påtaglig förändring av Nytorps gärdes norra och västra delar. Delar av de trädbevuxna brynen kommer bebyggas och en tydligare gräns mellan offentligt och privat skapas. Den nya bebyggelsen kommer skapa en ny front mot gärdet och de nya gatuträden tillsammans med ny undervegetation bildar en ny brynzon. Den västra bebyggelsen och omvandlingen av Åstorpsringen bryter ner det storskaliga trafikseparerade gaturummet och skapar en mer stadsmässig och grön miljö. Från den nya gångvägen längs Åstorpsringen kommer gärdet fortsatt vara synligt.

Förslaget innebär att den trädbevuxna kullen i mitten och stora delar av gärdets öppna gräsytor behålls samt att brynzoner förstärks med ny plantering. Den föreslagna bebyggelsestrukturen har anpassats till omkringliggande bebyggelse typologier och gestaltning. Konsekvenserna för landskap- och stadsbilden har minimerats och bedöms blir acceptabla.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En kulturhistorisk konsekvensbeskrivning¹³ togs fram för programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utifrån konsekvensbeskrivningen och stadsmuseets behovsbedömning har förslaget utformats för att minimera påverkan på de kulturhistoriska värdena.

De känsligaste och mest sammanhållna fronterna vid Ystadsvägen, den gröna skogskullen och den gröna fronten norr om Fyrskeppsvägen har lämnats fria. Därmed bevaras en öppen rumslighet i gårdets centrala delar, viktiga siktlinjer och de delar av gårdet där odlingslandskapet är som tydligast. Parken som är planerad enligt Stockholmsskolan behålls till stor del då bebyggelsen främst placeras på mark tidigare planlagd för motorväg. Befintliga parkstråk som binder samman stadsdelarna förstärks i förslaget genom att de utvecklas och blir fler.

Bebyggelseförslaget knyter samman Hammarbyhöjdens och Kärrtorps bebyggelsestrukturer. En konsekvens av att knyta samman strukturerna är att ursprungstanken med Nytorps gårde som stadsdelsavskiljande landskapspark blir mindre avläsbar.

De nya gatorna som möter gårdet är ett avsteg från befintlig struktur där bebyggelsen och en brynzon möter gårdet. Gatornas sektioner har minimerats och gatuträd avser att skapa en ny vegetationszon mellan gatorna och parken. Den nya bebyggelsen placeras i direkt anslutning till gator för att skapa en tydligare gräns mellan offentligt och privat. Detta avviker från hur omkringliggande bebyggelse möter gatan med en bred grön förgårdsmark.

Den nya bebyggelsen placeras framför befintlig bebyggelse och kommer skapa en ny front mot gårdet tillsammans med de nya gatuträden. Detta får konsekvenser för gårdets landskapsrum som får en annan inramning och att bebyggelsen på gårdes norra och delvis södra sida förlorar sin direkta kontakt med gårdet.

Den nya bebyggelsen utformas för att i hög utsträckning ansluta till befintlig bebyggelse avseende bebyggelsetypologier, takform, skala och gestaltning samtligt som det tillåts vara samtida. Typologierna för bostäder har huvudsakligen begränsats till lamell- och punkthus för att ge en öppen stadsplanstruktur i enighet med omkringliggande områden men avviker dock i bredd

¹³ Se bilaga Kulturhistorisk konsekvensanalys (Tyréns, 2015-04-29)

mot angränsande smalhus. De nya bostadshusen har en enhetlig skala om fem våningar och en enhetlig takform med sadeltak och valmat tak men avviker i höjd och takvinkel mot smalhusens trevåningsskala. Bostadshusens fasadmateriäl regleras till puts eller tegel i ljusa nyanser för att ansluta till befintlig bebyggelse. Offentliga byggnader såsom idrottshall och förskolor utformas utefter funktion och gestaltas likt befintliga offentliga byggnader i området i mörkt tegel.

Den föreslagna bebyggelsestrukturen anpassar sig till omkringliggande planstruktur, typologier och gestaltning. Konsekvenserna för den kulturhistoriska miljön bedöms därav bli måttliga.

Fornlämningar

Fornlämningarna bedöms inte påverkas av föreslagen detaljplan.

Trafik och tillgänglighet

Ett genomförande av planen bedöms skapa goda förutsättningar för en hållbar utveckling med ett minskat resebehov då ny bebyggelse placeras kollektivnära och vid lokal service. Förutsättningarna för hållbart resande stärks även genom att gång- och cykelnätet förbättras inom planområdet och genom att den nya bebyggelsen utformas med god standard för cykelparkering.

En cykelfartsgata längs gårdets norra kant skapar en tydlig gräns mellan offentligt och privat samt möjliggör för rörelsehindrade och räddningstjänst att ta sig fram till bostäderna, aktivitetstråket och badet. Antalet bilrörelser längs gårdet ska minimeras genom att gatan utformas så att gång- och cykeltrafik prioriteras samt genom att flertalet av bostädernas bilparkering förläggs i ett gemensamt parkeringsgarage vid Åstorpsringen.

Den föreslagna lokalgatan innebär en ny koppling mellan Åstorpsringen och Ulricehamnsvägen vilket kan uppfattas som en attraktiv koppling för genomfartstrafik. Utformningen av gatan ska motverka detta genom att tydligt prioritera framförallt gående men även cyklister.

Störningar och risker

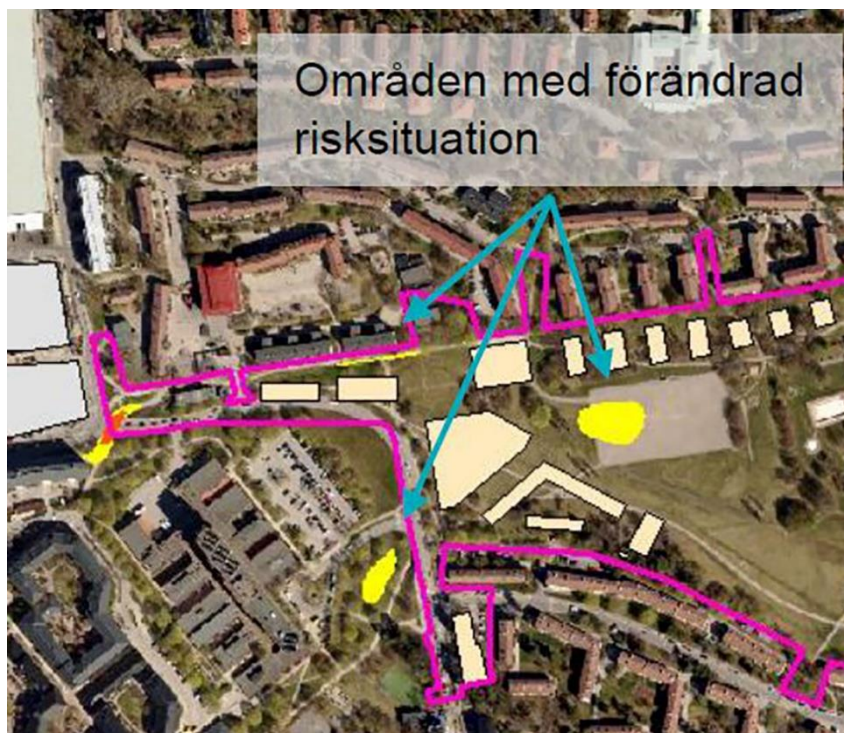
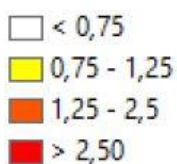
Översvämningsrisker

Ett genomförande av detaljplanen, inklusive skyfallsåtgärder, bedöms minska översvämningseksekvenserna för en stor del av den befintliga bebyggelsen i området. Trots det kvarstår en stor skyfallsproblematik kring planen med omnejd och tre befintliga byggnader bedöms få något större översvämningseksekvenser. I de tre fall där en försämring konstaterats för befintlig bebyggelse rör det sig om volymer som bedöms kunna hanteras genom ytterligare åtgärder. Dessa åtgärder behöver studeras vidare och dess funktion säkerställas under kommande skeden av planarbetet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära små risker för människors liv och hälsa. Den nya bebyggelsens huvudentréer placeras över högsta nivå för skyfall så att de kan utrymmas vid ett skyfall. Analyser av vattendjup och vattenhastigheter visar att områden där riktvärdena från MSB överskrider är mycket begränsade. I den befintliga gång- och cykeltunnel föreligger det en risk för människors liv och hälsa då riktvärdena överskrider här.

Direkt fara för människoliv enligt MSB:s riktlinjer

Ingen fara: < 0,75
Fara för vissa: 0,75 – 1,25
Fara för de flesta: 1,25 – 2,5
Fara för alla: > 2,5



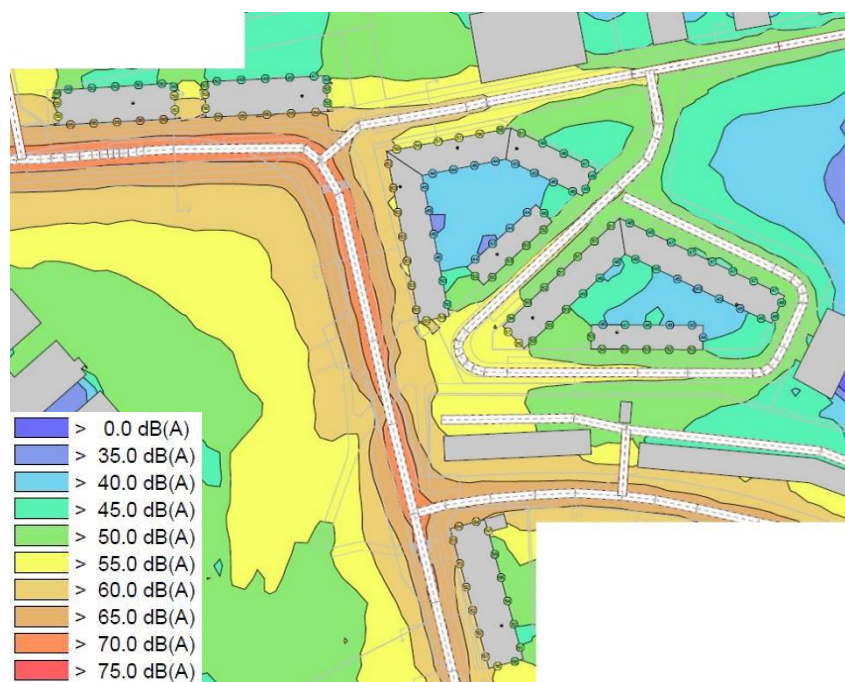
Riskbild av faran för människoliv för studerat 100-årsregn.

Bild: Norconsult.

Den stora skyfallsytan på gårdet har i skyfallssimuleringen inte modellerats med det dränerande jordlager som planeras inom planen, detta bedöms kunna förbättra resultatet. Om det behövs kan ytterligare volym tillskapas i den planerade Aktivitetsplatsen.

Buller

En bullerutredning¹⁴ har tagits fram för kvarter A, F, G och I som visar att tre kvarter är utsatta för bullernivåer från Åstorpsringen på över 60 dBA. Övriga kvarter inom planområdet bedöms inte påverkas av buller. Genom att placera ny bebyggelse längs Åstorpsringen kan en bättre ljudmiljö skapas i parken och för den befintliga bebyggelsen.



Bullerkarta som visar dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik för prognosår 2035. Bild: ACAD.

Kvarter A

Kvarter A utsätts för bullernivåer på högst 64 dBA på fasader mot Åstorpsringen. Samtliga lägenheter klarar trafikbullerförordningens riktvärden genom att lägenheterna görs genomgående med hälften av rummen mot tyst sida (under 55 dBA) eller med lägenheter mindre än 35 m². Gemensam uteplats som uppfyller riktlinjerna kan anordnas norr om huset.

Kvarter F

Kvarter F utsätts för bullernivåer på mellan 59-63 dBA på fasader mot Åstorpsringen. Samtliga lägenheter klarar trafikbuller-

¹⁴ Trafikbullerutredning Nytorps gårde Kv A, F, G och I (ACAD, 2021-04-29)

förordningens riktvärden genom att lägenheterna görs genomgående med hälften av rummen mot tyst sida (under 55 dBA) eller med lägenheter mindre än 35 m². Gemensam uteplats som uppfyller riktlinjerna kan anordnas på innergården.

Kvarter I

Kvarter I utsätts för bullernivåer på högst 64 dBA på fasader mot Åstorpsringen samt Fyrskippepsvägen. Samtliga lägenheter klarar trafikbullerförordningens riktvärden genom att lägenheterna görs genomgående med hälften av rummen mot tyst sida (under 55 dBA) eller med lägenheter mindre än 35 m². Mot Fyrskippepsvägen planeras ett gårdshus på ett plan för att skärma fasaden. Gemensam uteplats som uppfyller riktlinjerna kan anordnas öster om huset.

Föroreningar

Föroreningar hanteras vid genomförande av planen genom att en saneringsanmälan lämnas in till tillsynsmyndigheten. I dialog med tillsynsmyndigheten säkerställs att förorenade massor schaktas bort till lämpligt djup för aktuell markanvisning. Planens genomförande innebär att förorenad mark tas bort och markförhållandena förbättras.

Barnkonsekvenser

En barnkonsekvensanalys¹⁵ har tagits fram för området. Nedan följer en sammanfattning av konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen:

Förskola och skola

Två nya förskolor innebär bättre förutsättningar för barnomsorg och omvandlingen av tillfälliga förskolepaviljonger till permanenta innebär en bättre miljö för barn. Aktivitetsplatsen med ytor för spontanidrott kan fungera som komplement till Hammarbyskolan Södras skolgård och ge barnen mer friyta. Barnen som går i Hammarbyskolan Södra får även en ny och större idrottshall.

Gång- och cykelkopplingar

Förbättringar som planeras i gång- och cykelnätet, utveckling av tryggare och säkrare gator och parker bedöms ha en positiv inverkan på barns liv. Att barn kan röra sig trafiksäkert inom och genom gårdet, till sina fritidsmålplatser samt hem och skola, är viktigt för barns självständiga rörelse. Detta har omhändertagits i förslaget. I området skapas flera nya gång- och cykelstråk som

¹⁵ Integrerad barnkonsekvensanalys (Landskapslaget, 2021-04-30)

sammankopplar med befintliga stråk till omgivande bostadsområden och målpunkter. Förslaget innebär att befintliga gång- och cykeltunnlar bevaras vilket bedöms underlätta barns självständiga rörelse till omgivande stadsdelar.

Park och rekreation

Tillgången till friytor kommer att minska något på Nytorps gärde då ny bebyggelse tillkommer. Barn som bor i området kommer att ha god tillgång till parker och naturområden i närheten och ger goda förutsättningar för fysisk aktivitet utomhus. På gärdet kommer det finnas flera aktivitetsytor och platser med naturliga höjdskillnader som uppmuntrar till spontan och fysiskt utmanande rörelse hos barn och unga. Skogsdungen, aktivitetstorget och skateparken är platser som är lättillgängliga och som med enkelhet kan passeras dagligen. Närheten till dessa platser, och att de är relativt enkla att ta sig till, är viktigt både för förskole- och skolklasser samt för barn som bor i nya bostadshus med små gårdar.

Trygghet

I planförslaget finns stora möjligheter att öka tryggheten på Nytorps gärde. Fler bostäder, butiker, förskolor och aktiviteter gör att fler rör sig i området under större delar av dygnet, vilket främjar den upplevda tryggheten. Förskolegårdar, lekplatser och andra målpunkter är placerade så att barn och unga kan känna trygghet i vuxnas närvaro. Bostadsentréer är vända mot allmänna gator och aktiviteter har placerats i gårdets kanter, samt på strategiskt utvalda platser på gärdet vilket möjliggör en naturlig uppsyn över friytan. Det nya torget är förlagt mellan barns målpunkter, såsom skola, idrottshall, park och aktiviteter. Torget har därför potential att bli en mötesplats för barn. Trafiksituationen på torget kan med omsorgsfull gestaltning bli tydlig och trygg för barn att använda och vistas kring.

Social hållbarhet

En växande stad

Förslaget bidrar genom att tillföra en större variation av upplåtelseformer och boendeformer i området. Genom att lokaler planeras i bottenvåningarna på flera av byggnaderna och förskolor bidrar planen med att tillskapa nya arbetsplatser i området.

En sammanhängande stad

Förslaget bidrar genom att det utpekade sambandet mellan Dalen-Hammarbyhöjden-Hammarby sjöstad stärks genom att en koppling mellan Dalen och Hammarbyskogen för busstrafik möjliggörs. Förslaget bidrar även till att fler aktiviteter tillförs gärdet samt att kopplingen mellan Dalen och Nytorps gärde stärks för att locka fler barn och unga från Dalen till Nytorps gärde.

God offentlig miljö

Förslaget bidrar genom att entréerna till Nytorps gärde utvecklas och att den nya bebyggelsen ges genomgående entréer och upphöjda bottenvåningar. Genom att fler allmänna platser kan användas vid olika tider gör att tryggheten ökar på och kring Nytorps gärde. Förslaget medför även ökad befolkningstäthet som ökar förutsättningarna för en funktionsblandad och trygg stadsmiljö.

Klimatsmart och tålig stad

Förslaget bidrar genom att skyfallssituationen för omkringliggande bebyggelse förbättras, habitatnätverk i området stärks samt genom att temperaturreglerande ekosystemtjänster såsom nya träd planteras.

Jämställdhet

Ett genomförande av planen bedöms ha positiv inverkan på jämställdheten i området genom ökad trygghet i det offentliga rummet, fler mötesplatser och förbättrade gång- och cykelstråk, bättre förutsättningar för lokal handel och service, samt aktiviteter på Nytorps gärde som riktar sig till en bredare grupp. Planförslaget föreslår att gärdet utvecklas med aktiviteter som särskilt riktar sig till flickor i åldern 13-20 år för att öka jämställdheten. Idrottshall och förskolor lokaliseras i centrala och strategiska lägen och ambitionen finns att lokalerna ska hållas öppna för föreningar och organisationer vilket bidrar till ökad trygghet och underlättar vardagslivet för de boende.

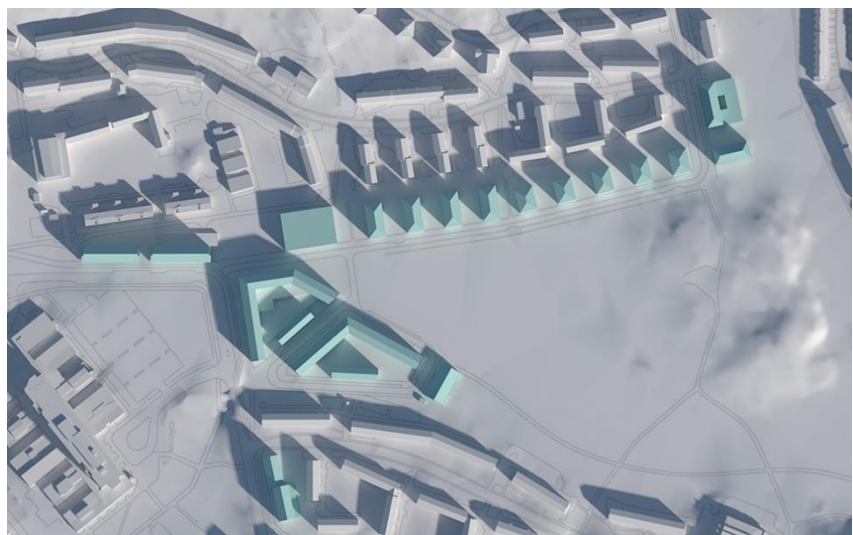
Ljusförhållanden

Solstudier¹⁶ har tagits fram som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Solstudierna är gjorda för den 20 mars och den 21 juni samt är uppdelad på fyra klockslag

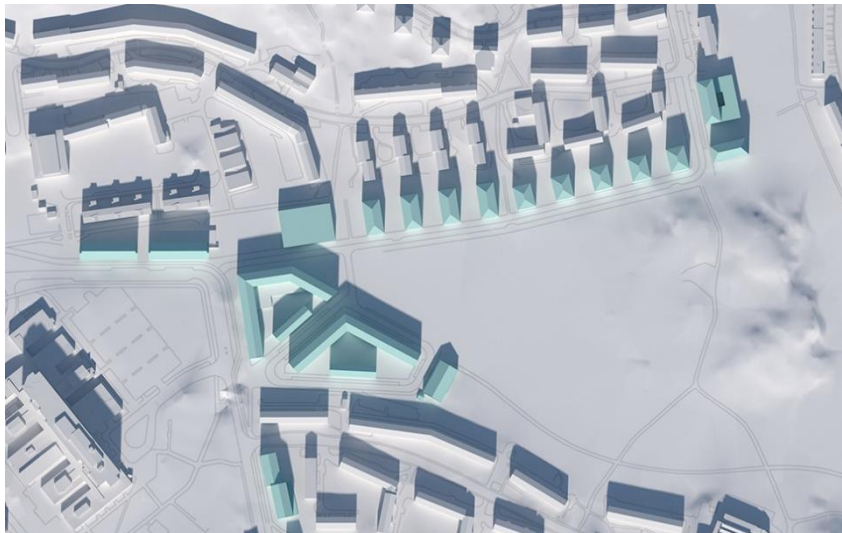
¹⁶ Se bilaga Solstudier (Stadsbyggnadskontoret, 2021)

(kl. 9, 12, 16, 18). Befintlig vegetation kan skugga befintliga byggnader idag. Solstudierna har inte beaktat detta.

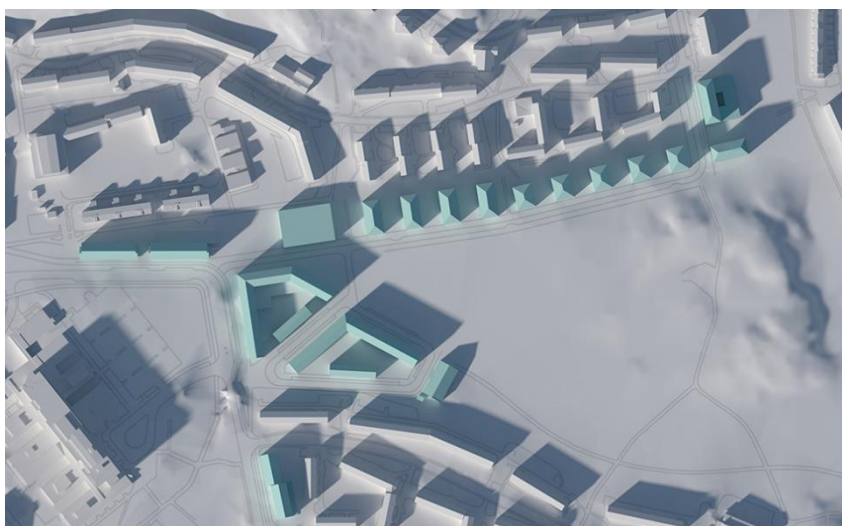
	09:00	12:00	15:00	18:00
20 mars	Skuggning av västra lamellhusets bottenvåning inom Måseskär 5. Skuggning av de tre västra lamellhusens bottenvåningar samt del av gavel i det östra lamellhuset inom Nytorp 1. Skuggning av del av lamellhusens två första våningar inom Ursholmen 1.	Skuggning av västra lamellhusets bottenvåning och en mindre del av östra lamellhusets bottenvåning inom Måseskär 5. Skuggning av lamellhusens två nedersta våningarnas gavel inom Nytorp 1. Skuggning av del av lamellhusens bottenvåningar inom Ursholmen 1. Skuggning av södra lamellhusets gavel inom Studierektorn 1. Skuggning av del av västra lamellhusets två första våningar inom Barsebäck 1.	Skuggning av del av västra lamellhusets bottenvåning inom Måseskär 5. Skuggning av de tre östra lamellhusens bottenvåningar inom Nytorp 1. Skuggning av del av det västra lamellhusets bottenvåning inom Ursholmen 1. Skuggning av större delen av lamellhusets västra och södra fasad inom Falsterbo 1.	Solen står för lågt för att avgöra skuggning.
21 juni	Ingen skuggning.	Ingen skuggning.	Skuggning av del av lamellhusets bottenvåning inom Falsterbo 1.	Skuggning av större delen av lamellhusets västra och södra fasad inom Falsterbo 1.



Solstudie som visar 20 mars kl. 09.00.



Solstudie som visar 20 mars kl. 12.00.



Solstudie som visar 20 mars kl. 15.00.

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Samråd	1 juni 2021 – 13 september 2021
Granskning	Kvartal 2 2023
Antagande	Kvartal 2 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbilningsåtgärder på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

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

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive byggaktör.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Följande avtal behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.
- Överenskommelse om exploatering med markförsäljning ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.
- Överenskommelse om marköverlåtelse mellan staden och Region Stockholm och SISAB.
- Servitutsavtal för skyfallshantering mellan staden och Region Stockholm.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner nedan helt upphör att gälla inom planområdet.

- 3236
- 3250A
- 3656
- 3659
- 4259A
- 4482
- 5115A
- 5641
- 7535A
- 7842
- 91037
- P2000-02827
- P2002-15318
- P2002-14055
- P2009-16676

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av Hammarbyhöjden 1:1, del av Enskede Gård 1:1 och del av Måseskär 2, som ägs av Stockholms kommun. Måseskär 2 är upplåten med tomträtt till SISAB. Planområdet omfattar även del av Dalen 2, som ägs av Region Stockholm.

Användning av mark

Hammarbyhöjden 1:1 som ingår i planområdet är utlagt som allmän plats (park, gata, idrott, teknisk anläggning) i gällande plan. Områden utlagda som park i gällande plan, ändrar delvis användning till allmän plats (G Gata) och kvartersmark (B Bostäder, I Idrott, S Skola, E Elnäststation) Område utlagd som kvartersmark (Y Idrottsområde) i gällande plan, ändras delvis till allmän plats (park) och delvis till kvartersmark (I Idrott).

Dalen 2 som ingår i planområdet är utlagt som kvartersmark (A Allmänt innehåll) i gällande plan, ändras till allmän plats (G Gata). Måseskär som ingår i planområdet är utlagt som kvartersmark (S Skola) i gällande plan, ändras till allmän plats (T Torg).

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmåteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Gata/park

Genom fastighetsreglering förs mark från Måseskär 2 till Hammarbyhöjden 1:1 för att där utgöra mark för allmänt ändamål (park). Tilläggsavtal till tomträttsavtalet bör upprättas.

Genom fastighetsreglering förs mark från Dalen 2 till Hammarbyhöjden 1:1 för att där utgöra mark för allmänt ändamål (gata). Befintligt officialserviut för cykeltrafik, gångväg och lekplats, akt nr 0180-A93/1977.1, belastande Dalen 2 till förmån för Hammarbyhöjden 1:1 behöver hanteras i samband med marköverföringen. Avtal mellan fastighetsägaren till Dalen 2, Region Stockholm, och fastighetsägaren till Hammarbyhöjden 1:1, Stockholms kommun, bör upprättas.

Teknisk anläggning – elnätstation

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 bildas en ny fastighet för teknisk anläggning (elnätstation). Omfattning på ny fastighet är markerad med blå färg och betecknad med E1 på plankartan.

Genom avstyckning från Enskede Gård 1:1 bildas en ny fastighet för teknisk anläggning (elnätstation). Omfattning på ny fastighet är markerad med blå färg och betecknad med E1 på plankartan.

Skola

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 bildas två stycken nya fastigheter för skoländamål. Omfattning på nya fastigheter är markerade med röd färg och betecknade med S på plankartan.

Idrottshall

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 bildas en ny fastighet för idrottsändamål. Omfattning på ny fastighet är markerad med orange färg och betecknad med R2 på plankartan.

Badanläggning

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 bildas en ny fastighet för ändamålet badanläggning. Omfattning på ny fastighet är markerad med orange färg och betecknad med R1 på plankartan.

Bostad

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 bildas ett flertal nya fastigheter för i huvudsak bostadsändamål. Omfattning på de nya fastigheterna är markerade med gul färg och betecknad med BC1, BC2 eller BC2E1P på plankartan.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

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

3D-fastighetsbildning

Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning i vissa delar, i fall där olika användningar önskas äganderättsligt skiljas från andra och renodlas i separata förvaltningsobjekt. Lämpligheten i dessa separationer, som vanligtvis sker genom avstyckning, avgörs i lantmäteriförrättning. Tredimensionell fastighetsbildning skapar ofta behov av kompletterande rättigheter och gemensamhetsanläggningar. Behov av sådana rättigheter prövas i lantmäteriförrättning.

Parkering

Planen möjliggör att inom planområdet betecknade användningsområde med bokstäverna BC2E1P att dessa olika användningsområden kan separeras i olika fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Garage för parkering ska utgöra en egen fastighet.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatt (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

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.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för de blivande tomträttsfastigheterna.

Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för de blivande fastigheterna med äganderätt.

Gatukostnader

Staden ombesörjer och bekostar utbyggnad av allmänna gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden avser att upplåta kvartersmarken för bostäder inom detaljplanen med tomträtt (för bostäder som upplåts med hyresrätt) alternativt sälja marken (för bostäder som upplåts med bostadsrätt). Vid försäljning ska marknadspris för byggrätterna tillämpas. Staden ersätter fastighetsägarna för Dalen 2 och Måseskär 2 för markförvärvet.

Fastighetsbildning

Staden ansöker och bekostar avstyckning av 13 nya fastigheter från Hammarbyhöjden 1:1. Staden bekostar fastighetsreglering för Dalen 2 och Måseskär 2.

El och tele m.m.

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

Grönkompensation

Grönkompensation för de gröna ytor som tas i anspråk föreslås ske genom:

- Plantering av ek och hassel i grupper eller som enstaka objekt längs gårdets östra sida för att stärka ek- och hasselsambandet i området.
- Komplettering av södra brynet med inhemska ”brynarter” för att stärka brynet.
- Anläggning av blommande ängsvegetation t.ex. vid ”gröna” entréer in till gårdet.
- Utvecklingen av den västra delen av gårdet med en rekreativ ansats så att parken i större utsträckning lockar besökare i alla åldrar och ges ett mer varierat utbud som främjar jämställdhet.
- Plantering av nya tallar längs gator och i parkens kantzoner. Gamla tallar och ersättningsträd till dessa

behöver finnas kontinuerligt inom området för att naturvärden kopplade till träden ska kunna finnas kvar.

Tekniska frågor

Den nya bebyggelsen ska anslutas till VA, el/tele och fjärrvärme i omkringliggande gatunät. Ledningar kommer att behöva flyttas och nya anläggas när området bebyggs.

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala spillvattennätet. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Dagvatten

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

El och tele

Nya ledningar behövs för att försörja de nya fastigheterna. Två nya elnätstationer ska uppföras och en flyttas.

Fjärrvärme

Området ska försörjas med fjärrvärme. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Avfallshantering sker genom mobilsopsug. Varje kvarter planerar för minst ett inkast och för ett miljörum. Avstånd mellan entréer och avfallshantering är för alla kvarteren mindre än 50 meter. Angöringsficka för sopbil finns på gator i anslutning till varje kvarter. Placering av angöringsfickor, inkast och dockningspunkter för mobilsopsug ska studeras vidare i nästa skede.

Räddningstjänst

Nedan är en beskrivning över hur utrymning sker från föreslagen bebyggelse.

Kvartersmark	Utrymning
Kvarter A, Senorgården	Byggnaderna utryms via TR2 trapphus. Garage utryms genom garageentrén.
Kvarter B, Fastighetskontoret	Byggnaden utryms via trapphus mot gata eller via utrymningstrappor mot öster och väster. Branduppställningsplats ej utredd i detta skede.
Kvarter C, SKB	Byggnaderna utryms via trapphus eller med hjälp av stegbil från gård där branduppställningsplats anordnas.
Kvarter D, Primula	Byggnaderna utryms via trapphus eller med hjälp av stegbil från gård där branduppställningsplats anordnas.
Kvarter E, Primula	Den norra byggnaden utryms via TR2 trapphus. Den södra byggnaden utryms via trapphus eller med hjälp av stegbil från gård där branduppställningsplats anordnas.
Kvarter F, Sveafastigheter	Byggnaderna utryms via TR2 trapphus. Garage utryms genom garageentrén.
Kvarter G, Sveafastigheter	Byggnaderna utryms via TR2 trapphus.
Kvarter H, SISAB	Byggnaden utryms via trapphus eller med hjälp av stegbil från gata där branduppställningsplats anordnas.
Kvarter I, Sveafastigheter	Samtliga bostäder utrymmer via TR2 trapphus. Garage utryms genom garageentrén.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen fått 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.