

**Planbeskrivning  
Detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 m. fl.  
Sjöstadshöjden i stadsdelarna  
Hammarbyhöjden och Södra  
Hammarbyhamnen**

**S-Dp 2016-13579**



*Planområdets ungefärliga läge och utbredning.*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ska möjliggöra nya byggrätter för ca 4000-5000 arbetsplatser, cirka 400-500 bostäder, ett hotell, en förskola med sex avdelningar, nya torg/platsbildningar och en lekplats. Bebyggelsen utvecklas i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik, natur och rekreation. Planförslaget avser bidra till att överbrygga barriärer, öka trygghet, tillgänglighet samt orienterbarhet och samtidigt i största möjliga mån bevara naturvärden och ekologiska spridningssamband.

Marken ägs delvis av Stockholms stad och har markanvisats under 2019.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer, utifrån nuvarande kunskapsunderlag, att genomförandet av detaljplanen kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken, att en miljöbedömning behöver göras. Efter avgränsningssamråd med Länsstyrelsen bedöms planförslaget kunna innebära betydande miljöpåverkan för följande miljö- och hälsoaspekter:

- Naturmiljö
- Risk
- Föroreningar

### Tidplan

Planarbetet genomförs med utökat förfarande med anledning av betydande miljöpåverkan. Detaljplanen avses redovisas i stadsbyggnadsnämnden efter samråd.

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Start-Pm:                 | 2019-10-24 |
| Samråd:                   | Q2 2022    |
| Redogörelse efter samråd: | Q3 2022    |
| Granskning                | Q2 2023    |
| Godkännande Sbn           | Q3 2023    |
| Antagande Kf              | Q4 2023    |

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning</b> .....                             | <b>2</b>  |
| Planens syfte och huvuddrag .....                       | 2         |
| Miljöbedömning .....                                    | 2         |
| Tidplan .....   | 2         |
| <b>Inledning</b> .....                                  | <b>5</b>  |
| Handlingar .....  | 5         |
| Planens syfte och huvuddrag .....                       | 6         |
| Plandata .....  | 7         |
| Tidigare ställningstaganden .....                       | 8         |
| <b>Förutsättningar</b> .....                            | <b>11</b> |
| Natur .....   | 11        |
| Geoteknik .....   | 17        |
| Hydrologiska förhållanden .....                         | 18        |
| Dagvatten .....   | 19        |
| Befintlig bebyggelse .....                              | 19        |
| Landskapsbild/stadsbild .....                           | 21        |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö .....                   | 22        |
| Offentlig service .....                                 | 23        |
| Kommersiell service .....                               | 23        |
| Gator och trafik .....                                  | 24        |
| Störningar och risker .....                             | 25        |
| Barn och unga .....                                     | 27        |
| Socialt värdeskapande analys .....                      | 28        |
| <b>Planförslag</b> .....                                | <b>29</b> |
| Inledning .....   | 29        |
| Övergripande innehåll och markanvändning .....          | 30        |
| Allmän platsmark .....                                  | 33        |
| Parker, torg, stråk och konstbyggnader .....            | 33        |
| Gator, gång- och cykelvägar, trafik och parkering ..... | 39        |
| Tillgänglighet .....                                    | 43        |
| Kvartersmark .....                                      | 44        |
| Nya byggnadskvarter delområde 1 .....                   | 53        |
| Nya byggnadskvarter delområde 2 .....                   | 65        |
| Teknisk försörjning .....                               | 69        |
| <b>Konsekvenser</b> .....                               | <b>71</b> |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan .....           | 71        |
| Naturmiljö (Miljöaspekt i MKB) .....                    | 72        |
| Hantering av vatten .....                               | 76        |
| Miljökvalitetsnormer för vatten .....                   | 78        |
| Landskapsbild/ stadsbild .....                          | 79        |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö .....                   | 83        |
| Störningar och risker .....                             | 83        |
| Ljutförhållanden och lokalklimat .....                  | 88        |

|   |           |
|---|-----------|
| Social hållbarhet, trygghet och jämlikhet ..... | 90        |
| Barnkonsekvenser .....                          | 91        |
| <b>Tidplan .....</b>                            | <b>92</b> |
| <b>Genomförande.....</b>                        | <b>92</b> |
| Organisatoriska frågor .....                    | 92        |
| Verkan på befintliga detaljplaner.....          | 94        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                | 94        |
| Ekonomiska frågor .....                         | 97        |
| Tekniska frågor .....                           | 97        |
| Genomförandetid .....                           | 98        |

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Sjöstadshöjden – NVI och trädinmätning* (Ekologigruppen, 2020-06-15)
- *Sjöstadshöjden – PM Risk* (WSP, 2021-06-25)
- *Sjöstadshöjden Integrerad barnkonsekvensanalys, Kartläggning och rekommendationer* (Landskapslaget, 2021-06-16)
- *Sjöstadshöjden spridningsanalys* (Ekologigruppen, 2021-08-18)
- *Artskyddsutredning Sjöstadshöjden* (Ekologigruppen, 2021-09-22)
- *PM Bergartkartering och sulfidanalys* (WSP, 2021-02-04)
- *Sjöstadshöjden Program för allmän plats* (Karavan landskapsarkitekter, 2021-06-25)
- *Trafiksimulering Sjöstadshöjden Mikrosimulering* (Ramböll, 2020-10-28)
- *Planerade gator och bro, PM Geoteknik nr 1* (WSP, 2021-06-25)
- *Virkesvägen – Miljöteknisk markundersökning* (Kemakta, 2019-04-18)
- *Sjöstadshöjden Tekniskt PM - Byggnadsverk* (WSP, 2021-04-23)
- *Dagvattenutredning Sjöstadshöjden* (WSP, 2021-06-25)
- *Sjöstadshöjden PM Ventilation* (WSP, 2017-11-15)
- *Sjöstadshöjden detaljplan Ny bebyggelse PM Geoteknik och Bergteknik nr1 Programhandling* (WSP, 2021-05-12)
- *Sjöstadshöjden K-Stöd PM Geoteknik* (WSP, 2021-04-14)
- *Detaljplan Sjöstadshöjden Ny bebyggelse PM Hydrogeologi Programhandling* (WSP, 2021-05-12)
- *PM Översiktlig miljöbedömning avseende förorenade områden inför planändring, Sjöstadshöjden, Stockholm stad* (Structor, 2021-06-21)
- *Sjöstadshöjden byggherrar kvartersmark, Dagvattenutredning kvartersmark rapport* (WSP, 2021-06-10)

- *Dagvattenutredning Sjöstadshöjden Kv H (Structor, 2021-04-30)*
- *Sjöstadshöjden, Johanneshov, Beräkning av trafikbuller som underlag till ny detaljplan (Akustikbyrån, 2021-05-10)*
- *Miljökonsekvensbeskrivning Sjöstadshöjden, Stockholm stad (Structor, 2022-02-07)*
- *Trafikbullerutredning Kv H (ACAD, 2021-04-23)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Henrik Nilzén på stadsbyggnadskontoret med plankonsult Fredrik Legeby från Tengbom. Från exploateringskontoret har Maria Cederborg, Tove Asztély, Sarah Löfling, Hanna Lindh, Frida Nordström och Amer Halabi deltagit i planarbetet.

### **Planens syfte och huvuddrag**

#### Syfte

Planförslaget syftar, i enlighet med översiktsplanen, till att utveckla Hammarbyvägen till ett urbant stråk i form av ett attraktivt, levande och sammanhängande stadsrum. Planförslaget syftar även till att utveckla en del av det utpekade strategiska sambandet mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad.

Hänsyn ska tas till natur- och rekreativa värden samt de ekologiska spridningssambanden mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat. Hänsyn ska även tas till den påverkan på stadens siluett som planförslaget innebär väster om Hammarbybacken längs förkastningsbranten. Ny bebyggelse ska anpassas till topografi och befintlig bebyggelse i enlighet med byggnadsordningen.

#### Huvuddrag

Hammarbyvägen föreslås sänkas och läggas samman med den lägre liggande Hammarby fabriksväg till ett urbant stråk med planteringar samt gång- och cykelstråk. Längs södra sidan föreslås ny bebyggelse för att åstadkomma ett sammanhängande stadsrum. Längs norra sidan föreslås i delar rivning och nybyggnad, i andra delar om- och tillbyggnad. Ett centralt placerat torg med goda solförhållanden föreslås på norra sidan.

För att åstadkomma en trygg och tillgänglig koppling och en mer sammanhängande stadsstruktur föreslås en ny bro som överdäcker den trafikerade Hammarbyvägen. Längs bägge sidorna under bron föreslås lokaler för verksamheter.

Från brons södra sida föreslås en ny gata med nya, föreslagna bostäder leda österut, uppåt längs Hammarbyskogens norrsluttning. Den nya gatan avslutas med en vändplan och utsiktsplats varifrån befintliga gång- och cykelvägar leder vidare mot Hammarbyhöjden och Nackareservatet. Vid Hammarbytornet, där flera gång- och cykelvägar möts, föreslås ett nytt torg med lekplats nära skogen.

Kalmgatan föreslås förlängas åt sydöst för att möjliggöra nya bostäder och en förskola med sex avdelningar.

### **Plandata**

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 9,7 hektar och gränsar i norr mot kvarteren norr om Hammarby fabriksväg och mot Virkesvägen samt i öster och väster mot Hammarbymotet respektive cirkulationsplatsen vid Textilgatan. Mellan Hammarby fabriksväg och Virkesvägen innefattar planområdet två kvarter. Planområdets södra del omfattar del av slänten upp mot Hammarbyhöjden söder om Hammarbyvägen. Fastigheterna Hammarbyskogen 1:1, Korphoppet 2, 5, 6 och 7 ägs av Stockholms stad. Korphoppet 5 och 6 är upplåtna med tomträtt till Fabege AB. Fastigheterna Trikåfabriken 4 och 12 ägs av Mälartorget AB och Korphoppet 1 av Fabege Centrumfastigheter AB.

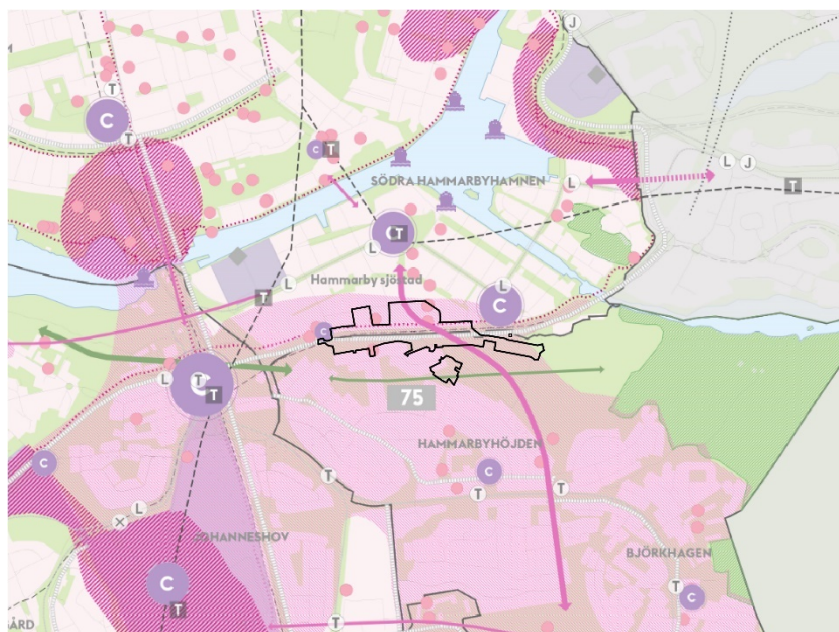


Ortofoto med planområdet i vit linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Planområdet ligger inom område utpekad som ”Stadsutvecklingsområde komplettering” (rosa i bilden nedan). Hammarbyvägen är idag utformad som en bred gata eller motorled och ska enligt översiktsplanen omvandlas till ett urbant stråk med levande stadsmiljö. Mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad finns ett strategiskt samband (rosa pil i bilden nedan) utpekad som är viktigt för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Söder om respektive öster om planområdet har utvecklingsområde för lokalt respektive regionalt ekologiskt samband pekats ut (gröna pilar i bilden nedan).



Översiktsplanen med planområdet markerat i svart.

### Stockholms byggnadsordning

Hammarby sjöstad karakteriseras i byggnadsordningen som tät blandstad. I vägledningen står bland annat att gator och torg ska utformas utifrån den mänskliga skalan för att främja ett tryggt och levande stadsliv samt för att nya stadsmiljöer ska utvecklas med utgångspunkt ur platspecifika natur- och kulturvärden. Hammarbyhöjden karakteriseras som smalhusstad. I vägledningen står bland annat att kompletteringsbebyggelse i anslutning till smalhusstäderna bör utformas utifrån ett



helhetsperspektiv. Det står även att närliggande bebyggelse ska beaktas.

### Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom detta område.

### Program

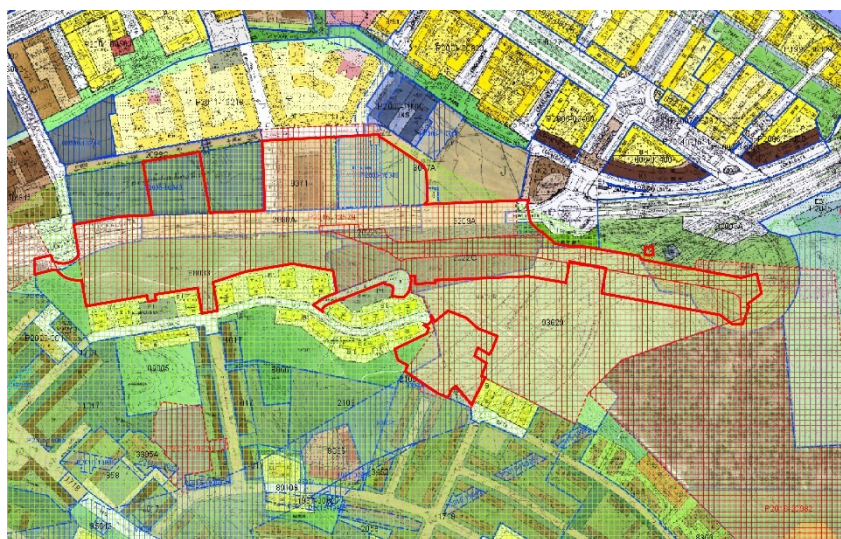
Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-06-16 ”*Program Hammarbyhöjden och Björkhagen*”. Programmet innehåller cirka 2300 till 2700 nya bostäder. I programmet bedömdes 550 – 650 bostäder kunna inrymmas på den södra sidan om Hammarbyvägen och ytterligare 400 – 500 på den norra. I programmet föreslås en struktur med utbredd bebyggelse söder om Hammarbyvägen upp mot Kalmgatan. Den föreslagna bebyggelsen i Hammarbyskogen och Sjästadshöjden föreslås bindas ihop av en ny gata mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Gatan syftar till att åstadkomma en mer sammanhängande stad. I programmet föreslogs en överdäckning av Hammarbyvägen, bland annat i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse nära sekundärled och omledningsväg för farligt gods. Lösningen bedöms, förutom att vara mycket dyr, medföra miljöer som upplevs otrygga och motverkar planens syfte att åstadkomma ett urbant stråk med levande stadsmiljö. I istället föreslås en ny bro som på ett säkert sätt överdäcker Hammarbyvägen.



*Sjästadshöjden och Hammarbyskogen, strukturskiss från program Hammarbyhöjden och Björkhagen.*

### Detaljplan

För planområdet gäller stadsplanerna 2022C, 2888A, 3209A, P 2006-16348-54, P 8371, P 88033, P 92099A samt P 93029. Gällande planer föreskriver främst markanvändningen kontor, icke störande småindustri och hantverk norr om Hammarby fabriksväg. Söder om Hammarbyvägen föreskrivs park, natur, bostäder och teknisk anläggning. Lägsta schaktningsnivå med avseende på södra länkens tunnel anges.



Karta över gällande detaljplaner. Planområdet markerad med röd linje.

### Kommunala beslut i övrigt

Söder om planområdet pågår planarbete för Hammarbyskogen, dnr 2016-20982. Planen har ännu inte varit föremål för samråd.

Detaljplan för Nya Östbergatunneln, dnr 2020-03032 antogs i december 2021. Under tunnelns byggtid mellan 2023 och 2026 föreslås en arbetstunnel in i Lejonbergets östra del med yta för byggetablering utanför. Ytan överlappar i delar Sjästadshöjdens planområde i öster. Befintlig gång- och cykelväg mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden kan komma att nyttjas för massatransporter under byggtiden.

### Markanvisning

Exploateringskontoret har anvisat mark för verksamheter till NCC, Humlegården och Fabege. Mark för bostäder har markanvisats till JM, Sveafastigheter, SSM (under planarbetet uppköpta av Amasten som i sin tur blivit uppköpta av SBB) och till Familjebostäder.

#### Riksintressen

Hammarbyvägen utgör omledningsväg för Södra länken som är ett riksintresse för regional trafik. Hammarby skidbacke är ett riksintresse för friluftsliv och ligger cirka 600 meter öster om planområdet.

#### Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

#### Naturresevat/Natura 2000

Planområdet berör inte direkt något naturresevat eller Natura 2000-område. Nackareservatet ligger cirka 400 meter öst om planområdet och Årstaskogen och Årsta Holmars naturresevat cirka 800 väst om planområdet. Planområdet ligger i ett ekologiskt känsligt område och spridningszon.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger inom ett naturmarksområde på drygt 21 hektar. Det har inventerats vid två separata naturinventeringar, en i den östra delen som underlag till planarbete i Hammarbyskogen och en i den västra delen som underlag till denna detaljplan.

Den dominerande naturtypen är skog, främst hållmarkstallskog, men även enstaka områden med större inslag av ädellövträd, främst ek, förekommer. Endast mindre partier utgörs av trivallövskog eller öppen mark.

I den östra delen av planområdet är stora delar av skogsmarken påverkad av skogsåtgärder, framför allt genom avverkning av enskilda träd. Troligen har även med viss regelbundenhet döda träd och liggande död ved plockats bort från området.

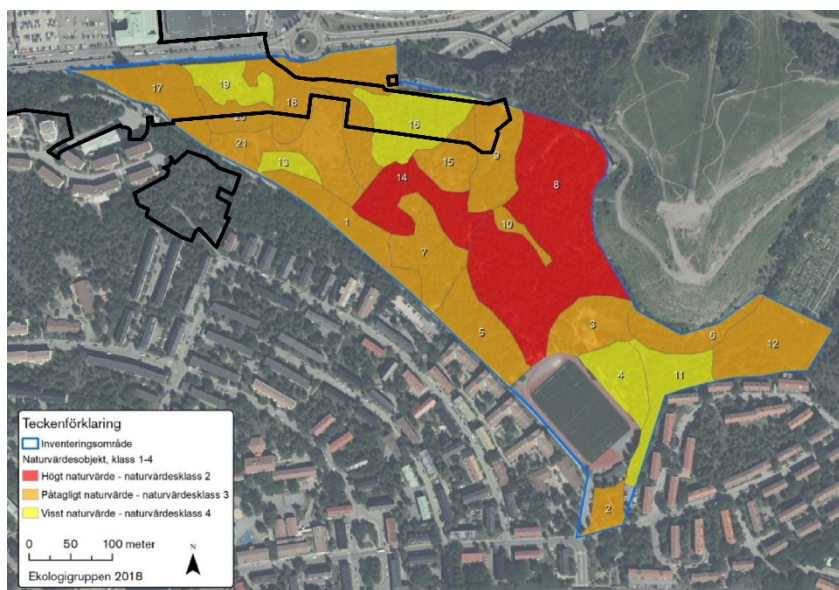
Skogsbeståndens ålder varierar. I de äldsta partierna bedöms beståndets genomsnittliga ålder vara cirka 120 år.

I den västra delen av planområdet är stora delar av skogsmarken relativt opåverkad av skogsbruksåtgärder, men enstaka spår av skogsbruk förekommer. Mängden död ved inom området är generellt liten. Skogsbeståndens ålder varierar. I de äldsta partierna bedöms beståndets genomsnittliga ålder vara över 100 år. Äldre träd, mellan 150-200 år, främst tallar, förekommer i stort antal.

## Naturvärden

Naturmarken söder om Hammarbyvägen ingår i stadens gröna infrastruktur som utgörs av både kärnområde och spridningszon mellan Nackareservatet och Årstaskogen-Årstaholmars naturreservat.

I öster har två delområden/objekt med högt naturvärde (klass 2) påträffats. Båda objekten utgörs av tallskogar med tydlig hållmarkskaraktär. De är generellt lite påverkade av skogsbruk, kännetecknas av att trädens medelålder är över 130 år och av en stor mängd träd som är runt 150 år, tillsammans med enstaka träd som är över 200 år. Flera delområden med påtagligt naturvärde (klass 3) och några objekt med visst naturvärde (klass 4) har påträffats. I området har 17 naturvårdsarter samt fem skyddade arter påträffats, samtliga fridlysta och skyddade i artskyddsförordningen. Fem rödlistade arter (växter och djur) noterades vid inventeringen.

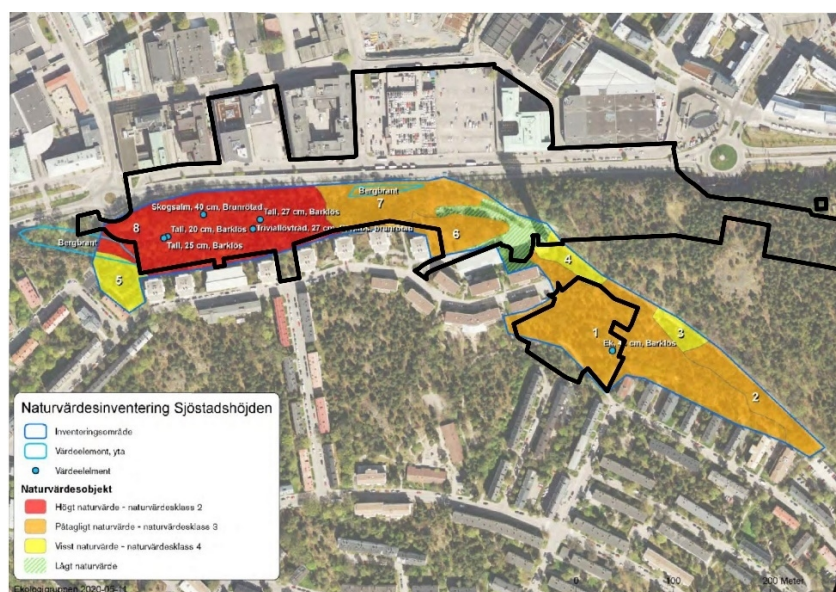


*Naturvärdesklasser i naturinventering tillhörande detaljplan för Hammarbyskogen. Svart linje är plangräns.*

I väster har ett objekt med högt naturvärde (klass 2) påträffats. Totalt täcker det en yta av cirka 1,4 hektar och utgörs av blandskog, delvis med ett stort inslag av ädellövträd. Objektet bedöms ha ett påtagligt artvärde och ett påtagligt biotopvärde. Här påträffades död ved tämligen allmänt, främst av trivallöv och tall. Även hålträd och stående döda träd, viktiga för biologisk mångfald, påträffades. I området finns också ett välutvecklat buskskikt av hassel och signalarten hasselticka finns här. Den rödlistade vedsvampen tallticka påträffades på flera träd.

Några objekt med påtagligt naturvärde (klass 3) påträffades. Totalt täcker värdeklassen en yta av cirka 3 ha. De utgörs av naturtyperna barrblandskog, blandskog, hällmarkstallskog och tallskog. Tre rödlistade och två skyddade arter påträffades. De rödlistade arter som påträffades är ask, skogsalm och tallticka. De skyddade arterna är kungsfågel och blåsippra. Ingen av dessa arter är dock sällsynta. Flera träd som faller inom definitionen för skyddsvärda träd förekommer.

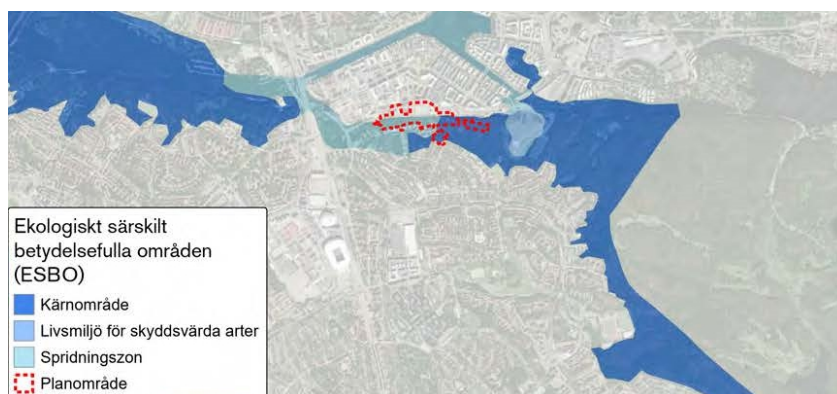
Sammanlagt mättes 129 träd in. Av dessa träd bedöms 17 vara särskilt skyddsvärda (klass 1), 93 vara skyddsvärda (klass 2) och 18 värdefulla (klass 3). Naturvårdsintressanta träd förekom tätast längst i väster (rött område i bilden nedan), men förekommer spritt över i stort sett hela inventeringsområdet. Majoriteten av de inmätta träden är tallar som är över 150 år gamla.



*Naturvärdeklasser i naturinventering tillhörande rubricerad detaljplan. Svart linje är plangräns.*

#### ESBO – Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet ligger delvis inom områden klassade som kärnområden i Stockholm stads nätverk över Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Inventeringsområdets västra delar är klassade som spridningszoner i samma nätverk. Den östra delen av området är del av ett större kärnområde som sträcker sig genom Hammarbyskogen runt Hammarbybacken in i Nackareservatet.

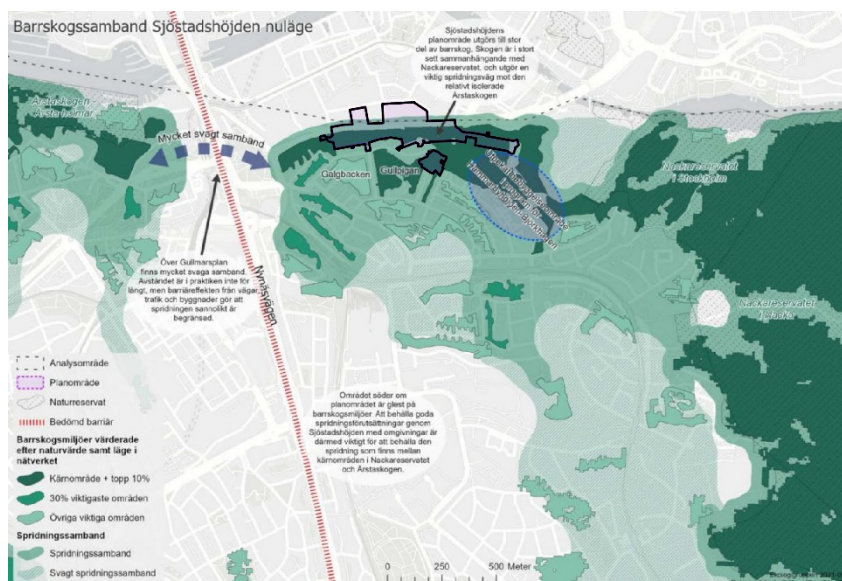


*Ekologiskt särskilt känsliga områden samt spridningszoner.*

### Spridningssamband Barrskogssamband

Hammarbyskogen, barrskogsmiljöerna i planområdet och i Hammarbyhöjden, till exempel kring Galgbacken, skapar tillsammans ett barrskogssamband i östvästlig riktning mot Årstaskogen. Över Nynäsvägen finns det ett samband över och under Gullmarsplan och Skanstullsbron. Avståndet och de hårdgjorda ytorna gör att sambandet är mycket svagt, det är dock så kort att det rimligen sker en viss spridning av flygande arter.

Barrskogsmiljöerna i planområdet återfinns främst i östra delen, samt på höjderna i södra delen samt i övre delen av den norrvända sluttningen mot Hammarbyvägen.



*Barrskogssamband (Källa: Sjöstadshöjden spridningsanalys, Ekologigruppen.)*

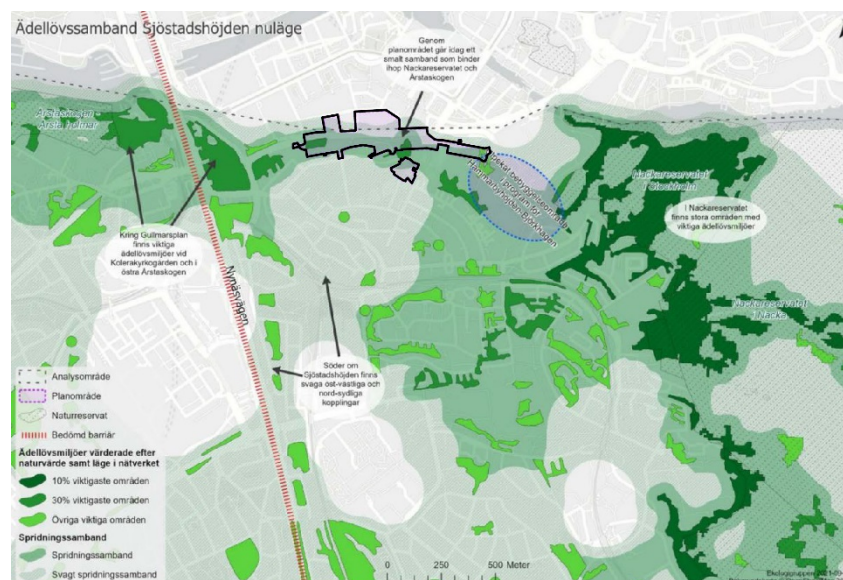
Årstaskogen är med sin storlek och höga naturvärden ett viktigt kärnområde för barrskogarter i södra Stockholm. För att dessa

värden och funktioner ska bevaras behöver det finnas funktionella spridningssamband till andra kärnområden och mindre livsmiljöer.

### Ädellövskogssamband

Sambanden för ek- och ädellövskog utgör ett bågformat nord-sydligt stråk i öster, mellan Nackareservatet, Flaten, Sköndal och Drevvikens norra strand, vidare mot Farsta och Magelungens stränder och till Huddinge. Det finns ett fåtal öst-västliga kopplingar. Generellt är sambanden för ek- och ädellövskogslevande insekter uppbrutet och svagt i norra och centrala delarna av söderort.

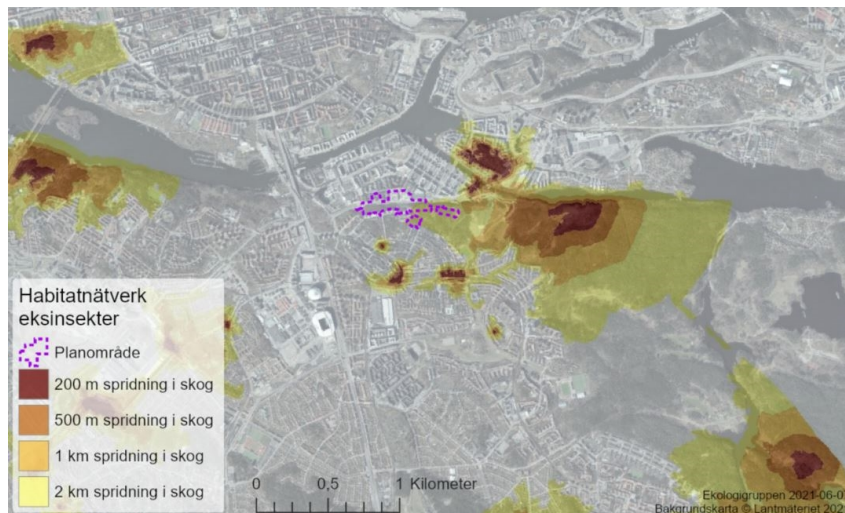
Kring planområdet i Sjöstadshöjden finns ett fåtal mer rena ek- och ädellövmiljöer utspridda på tre platser, dels längst i väster, dels mitt i planområdet samt i öster. Även i övriga naturtyper, främst i skogsbryn och kantzoner, finns visst inslag av ek och andra lövträd.



Ädellövskogssamband (Källa: Sjöstadshöjden spridningsanalys, Ekologigruppen.)

## Habitatnätverk

Nedan visas habitatnätverk för barrskogsarter samt ekinsekter.



*Habitatnätverk för barrskogsarter (Källa: Sjöstadshöjden spridningsanalys, Ekologgruppen.)*



*Habitatnätverk eklevande insekter (Källa: Sjöstadshöjden spridningsanalys, Ekologgruppen.)*

## Rekreation och friluftsliv

Nackareservatet ligger nordost om planområdet och är ett regionalt intresse som grönkil och rekreativ målpunkt. Den övergår i Hammarbyskogen och området som helhet, inklusive Sicklasjön och Hammarbybacken, utgör ett sammanhängande och populärt rekreationsområde med en stor variation av funktioner, miljöer och naturupplevelser.

I Hammarbyskogen finns målpunkter för såväl vuxna som barn, till exempel Tidaholmsparken, Gullpigan och Indianparken. Solberget är, förutom en uppskattad parkmiljö även en uppskattad utsiktsplats. Hammarbyskogen har högt besöksstryck,



här finns nätverk av gång- och cykelstråk, elljusspår och stigar som används av motionärer, hundägare, förskolegrupper med flera. På grund av topografin är flera av gångvägarna, gångstigarna och cykelvägarna för branta för att vara tillgängliga, särskilt ned mot Hammarby sjöstad.

Hammarbyskogen är med i stadens sociotopkarta där områdets värden beskrivs som grön oas, lekplats, naturlek, promenad, rofylldhet, skogskänsla och naturupplevelse. I Hammarbyhöjden finns flera mindre parker och lekparkar inom gångavstånd från planområdet. I Hammarby sjöstad finns tillgång till mer urbana park- och kajmiljöer.

Förskolegårdar utgör viktiga målpunkter och utemiljöer för de yngre barnen. Det två större skolorna i Hammarbyhöjden liksom idrottsplatsen utgör viktiga målpunkter för de äldre barnen. Längre söderut finns Nytorpsbadet på Nytorps Gärde. Hammarbybacken är vintertid en betydande målpunkt med ett stort upptagningsområde.

## **Geoteknik**

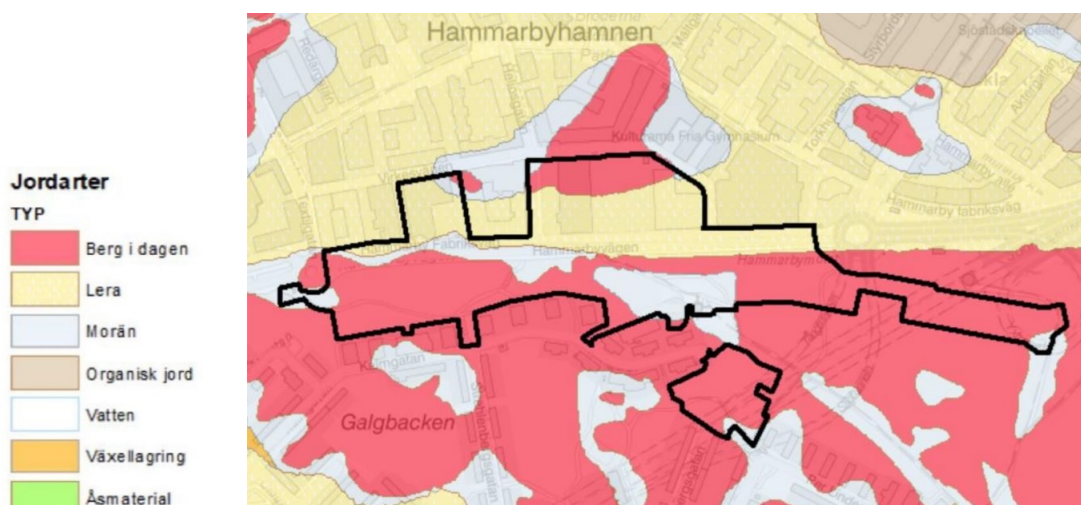
### **Topografi**

Planområdet innehåller mycket stora nivåskillnader. De högsta marknivåerna i planområdet återfinns i planområdets södra delar där bergpartier på cirka +50 m (RH2000) finns. Markytan sluttar därefter ner mot Hammarbyvägen. Norr om Hammarbyvägen är markytan relativt plan med marknivåer ner mot cirka +12 m.

Hammarbyvägen och även området norr om vägen sluttar generellt svagt från nivåer på cirka +20 i väst till nivåer på cirka +12 i öst.

### **Markförhållanden**

Marken inom planområde består generellt av berg i dagen eller ytnära berg. Norr om aktuellt område ökar djupet till berg och där förekommer ett lerområde med mäktigheter på upp till cirka 10 m. Enligt byggnadsgeologiska kartan, se nedan, består marken inom det södra området av ytnära berg samt morän medan det norra området från Hammarbyvägen och norrut främst består av lera men även områden med fastmark.



Utdrag ur stadens geologiska kartan med planområdet inlagt.

Synligt berg i det aktuella området består av hällar och tidigare sprängda bergslänter. GSI (Geological Strength Index) som anger bergets kvalitet, visar på mycket god bergkvalitet. Grundläggsförutsättningarna i området är goda och samtliga vägar och byggnader kommer att grundläggas på fastmark.

#### Ras/skred

Jordens stabilitet bedöms vara tillfredställande för planerade kvartersytor och inga kompletterande markförstärkningsåtgärder bedöms nödvändiga.

Bergets stabilitet vid grundläggning av nya byggnader bör utredas gällande avstånd för lastnedtag från släntkrön och glidning av block längs sprickplan.

#### Hydrologiska förhållanden

##### Grundvatten

I planområdet finns ett undre grundvattenmagasin i moränen som ligger frilagd strax söder om Hammarbyvägen och sedan fortsätter norrut under leran. Om dagvattnet efter schaktning och byggnation dräneras till stadens dagvattennät istället för att bidra till potentiell nybildning av grundvatten från tillrinningsområdet kan grundvattennivåerna i det undre grundvattenmagasinet, och därmed trycknivåerna i leran, komma att sänkas. Grundvattennivåerna varierar med årstid och nederbörd.

##### Översvämningsrisker

Inom planområdet föreligger inte risk för översvämning.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient till området är Hammarby sjö som ligger ca 300 m norr om området. Recipienten är en del av vattenförekomsten Strömmen (VISS EU\_CD: SE591920-180800). Den har otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av att gränsvärden överskrids i vattenförekomsten för de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, fluoranten, kadmium (Cd), bly (Pb), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE).

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten är att måttlig ekologisk status ska uppnås till 2027, på grund av de omfattande förbättringsåtgärder som krävs i kombination med hänsyn till den hamnverksamhet som bedrivs i vattenförekomsten. God kemisk status ska uppnås med undantag för kvicksilver och PBD.

### Dagvatten

Avrinningen inom planområdet sker från Hammarbyhöjden över berget ner mot Hammarbyvägen. Från västra delen av Hammarbyvägen flödar vattnet vidare norrut mot Hammarbyleden. Vatten som når Hammarbyvägens östra delar flödar österut längs med vägen mot lågpunkt vid Södra länkens tunnelmynning.

Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg avvattnas via dagvattenledningar som ansluter till olika dagvattensystem som leder norrut genom Hammarby sjöstad. Ledningar i östra delen av Virkesvägen är kombinerade ledningar medan övriga ledningar är separerade dagvattenledningar.

Söder om Hammarbyvägen finns enbart en dagvattenledning som avvattnar Kalmgatans norra gren och vändplanen vid tornet. Ledningen följer befintlig cykelväg till Hammarbyvägen och ansluter till ledningar i gatan.

### Befintlig bebyggelse

Norr om Hammarbyvägen ingår tre verksamhetskvarter i planområdet. Söder om Hammarbyvägen saknas bebyggelse förutom det höga Hammarbytornet.

I kvarteret Trikåfabriken, på fastigheten Trikåfabriken 4, finns en L-formad kontorsbyggnad uppförd i rött tegel och platt tak. Mot Hammarby Fabriksväg där byggnaden upptar halva

kvartersbredden är den i sju våningar och mot Virkesvägen där byggnaden upptar hela kvartersbredden är den i tre respektive fem våningar. Den fjärdedel av kvarteret som ligger på fastigheten Trikåfabriken 12 utgörs av parkering.



*Befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Trikåfabriken 4. (Bild: Stockholms stad)*

I kvarteret Korphoppet finns en bilhall som ligger på fastigheten Korphoppet 6. På fastigheten Korphoppet 1 finns en kontorsbyggnad uppförd i beige puts och svagt lutande sadeltak i koppar. Byggnadens höjd varierar, mot Hammarby Fabriksväg i söder är den i sex till sju våningar, mot Virkesvägen i öster trappar byggnaden ned från sju till fyra våningar. Mot norr är den i sju våningar och mot väster står byggnaden på en tvåvåningssockel. Mot nordöst nyttjas en del av fastigheten för parkering och angöring. Korphoppet 5 och 7 utgörs av parkering.



*Befintlig bilhall på fastigheten Korphoppet 6. (Bild: Stockholms stad)*



Befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Korhoppet 1. (Bild: Stockholms stad)

### Landskapsbild/stadsbild

Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg utgör, tillsammans med den höga förkastningsbranten mot Hammarbyhöjden i söder, en kraftig barriär mellan stadsdelarna. Uppe på branten, söder om planområdet, ligger Kalmgatan med utsikt över staden.

På höjderna runt Hammarby sjö och längs förkastningsbranten i söder utgörs bebyggelsen till största delen av öppna strukturer med punkthus. Exempel på sådana är den på Danviksklippan, längs Kalmgatan och Årstaviken.



Danviksklippan och längs Årstaviken västerut. (Bild: Stockholms stad)

Exempel på sluten struktur, som istället bildar täta och höga ”väggar” på höjderna, är det storskaliga området på Henriksdalsberget.

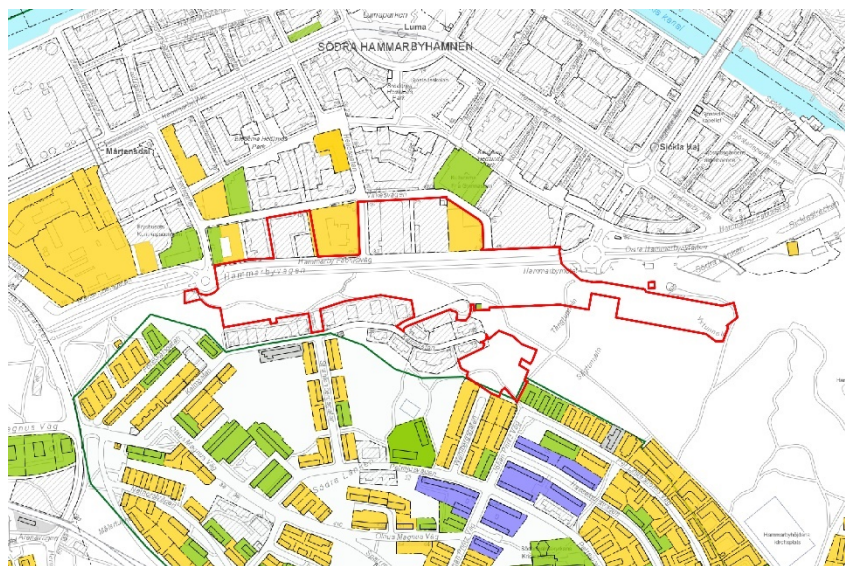
Längs Hammarby fabriksvägs norra sida ligger kontor och verksamheter. Byggnader och kvarter skiljer sig tydligt från varandra i volym, höjd, fasaduttryck och byggnadsår. Kvarteren delas av gränder som används för inlastning och är svåra att passera för fotgängare och cyklister.

Planen inbegriper en del av Hammarbyskogen i söder som innehåller höjder med berg i dagen och svackor med våtmarker där två kullar, Solberget och Lejonberget, utmärker sig. Söder om Hammarbyvägen utgör det ca 90 meter höga Hammarbytornet ett påtagligt landmärke.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Enligt Stadsmuseets klassificeringskarta är fastigheten Korphoppet 1 gulklassad och Hammarbytornet söder om Hammarbyvägen grönklassat. Gul klassning innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Grön klassning innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



*Stadsmuseets klassificeringskarta med planområde inlagt.*

#### **Kulturlandskap**

Stadsmuseet påpekar i underlag till behovsbedömning att förkastningsbranten även fortsättningsvis bör kunna upplevas från Hammarbyvägen och inte helt byggas bort. Den nya bebyggelsen bör också ta hänsyn till utblickar från Kalmgatan.

Bebyggelsen längs den nya gatan genom Hammarbyskogen bör anpassas för att minska ingrepp i branten.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns i planområdet.

### **Offentlig service**

Skola och förskola

Förskolorna Bojen och Bidevind ligger ett par hundra meter norr om från planområdets västra del. Förskolan Höjden på Kalmgatan ligger i direkt anslutning till planområdet i söder. Också söder om planområdet, ett par hundra meter, ligger förskolan Skogen. På lite längre avstånd, i Hammarby sjöstad, finns ytterligare ett flertal förskolor.

I Hammarby sjöstad finns flera skolor: Kunskapsskolan, Sjöstadsskolan som är grundskolor, Kulturama som är grundskola och gymnasium, Kunskapsgymnasiet, Skolgrunden och Aspdammskolan som är resursskolor samt Fryshuset som är grundskola och gymnasium.

I Hammarbyhöjden ligger Hammarbyhöjden norra och Södermalms kristna skola, båda grundskolor.

Kultur

Strax väster om planområdet ligger Fryshuset som förutom skola bedriver bred verksamhet riktad mot unga. I Sicklaområdet ligger Dieselverkstaden med tillhörande bibliotek och kulturcenter med aktiviteter riktade till olika åldrar, Enskede bibliotek finns i Dalen.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral finns öster om Lugnets allé, cirka 400 m öster om planområdet. Söder om Hammarbyhöjden ligger Dalens sjukhus.

### **Kommersiell service**

Längs Hammarby fabriksväg finns företag som säljer bilar, bildelar, vitvaror och några lunchrestauranger. I Hammarby sjöstad och längs Lugnets allé, cirka 200 – 300 m norr om planområdet, finns mataffär, systembolag, apotek, kaféer med mera.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdets norra del, mot Hammarby sjöstad, trafikförsörjs via Hammarby fabriksväg, en lokalgata med verksamheter och entréer mot gatan.

Parallellt med Hammarby Fabriksväg går Hammarbyvägen som är en huvudgata med stor andel genomfartstrafik. Den sträcker sig från Hammarbybacken i väst till Hammarbymotet i öst och är en viktig länk till Södra länken. Därutöver utgör den kopplingen mellan innerstaden, Gullmarsplan, Nynäsvägen, Hammarby sjöstad och Nacka. Kalmgatan är en smal lokalgata som avslutas med en vändplan.

### Biltrafik

Hammarby Fabriksväg är delvis enkelriktad och har gångbana på norra sidan. Längs hela gatusträckningen finns parkeringsytor och lastangöringar där tunga fordon backar över gångbanan. Hammarbyvägen är sekundärled för farligt gods och även omledningsväg för Södra Länken då den är avstängd. Den är skyltad 50 km/tim och har en trafikmängd om ungefär 13 000 fordon per dygn medan Hammarby Fabriksväg är skyltad 30 km/tim och har en trafikmängd på ungefär 3 000 fordon per dygn.

### Gång- och cykeltrafik

Den branta topografin mellan Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad och Hammarbyvägens barriärverkan gör området delvis svårtillgängligt och svårorienterat. Det finns brister i trafiksäkerhet och trygghet.

Inom området finns gångbanor, cykelvägar och trappor. Längs Hammarbyvägens södra sida finns en gång- och cykelväg som är ett utpekat regionalt pendlingsstråk. Längs Hammarby fabriksväg finns ett flertal in- och utfarter och lastintag vilka skapar en otrygg och oskyddad miljö för fotgängare och cyklister. Den branta gång och cykelvägen från Hammarbyvägen upp till Hammarbyhöjden utgör huvudcykelstråk.

### Kollektivtrafik

Inga bussar trafikerar Hammarbyvägen eller Hammarby Fabriksväg. Längs Hammarby Allé, ett par hundra meter norr om planområdet, går spårvagn och bussar 76 och 94. Gullmarsplan, drygt 500 meter väster om planområdet, är en bytesnod i kollektivtrafiksystemet. Här passerar tre tunnelbanelinjer, spårväg och ett stort antal innerstadsbussar och regionala bussar.





### **Grundvatten**

Påträffade föroreningar i grundvattnet inom och utanför planområdet utgörs främst av klorerade alifatiska kolväten (klorerade lösningsmedel i form av trikloreten och perkloreten med tillhörande nedbrytningskomponenter). Det finns även tungmetaller och oljekolväten men halterna är överlag låga.

Klorerade ämnen förekommer i grundvatten under lerlagret inom och runt området vid kvarteret Triåfabriken. I samband med exploatering av kvarteret Påsen utfördes omfattande efterbehandlingsåtgärder. Dessa arbeten resulterade i att föroreningskällan av klorerade lösningsmedel är åtgärdat inom kvarteret Påsen. Resthalter i grundvattenmagasinet i den södra delen av kvarteret förutsätts vara låga.

### **Inomhusluft och porluft**

Påträffade föroreningar inom och utanför planområdet utgörs av klorerade alifatiska kolväten (klorerade lösningsmedel) och alifatiska kolväten i form av lättare oljor och bensin. Halterna bedöms som låga jämfört med tillgängliga jämförvärden för inomhusluft efter justering för utspädningsfaktorer i enlighet med Naturvårdsverkets Riskbedömningsmodell. Jämförvärden saknas för porluft utomhus.

#### **Luft**

Enligt Östra Luftvårdsförbundet är halterna av partiklar (PM 10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) låga. Generellt i området, förutom längs Hammarbyvägen och Hammarby Fabriksväg där halterna är högre, ligger halterna av PM 10 och NO<sub>2</sub> på 20-25 mikrogram/m<sup>3</sup> respektive 24-36 mikrogram/m<sup>3</sup>. Längs Hammarbyvägen och Hammarby Fabriksväg ligger halterna av PM 10 och NO<sub>2</sub> på 30-50 mikrogram/m<sup>3</sup> respektive 36-60 mikrogram/m<sup>3</sup>. Normvärdet som ska klaras för PM 10 är 50 mikrogram/m<sup>3</sup> och miljömålet är 30 mikrogram/m<sup>3</sup>. Normvärdet för NO<sub>2</sub> som ska klaras är 60 mikrogram/m<sup>3</sup>. Det finns inget miljömål för NO<sub>2</sub>.

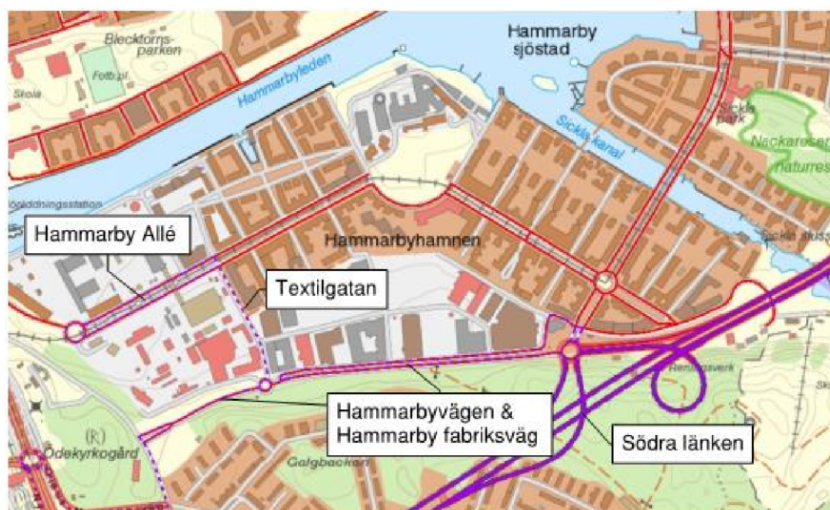
#### **Buller, vibrationer**

Planområdet är i huvudsak utsatt för trafikbuller från Hammarbyvägen. I östra delen påverkar även Södra länken och det föreligger även ett visst bidrag från snötilverkning i Hammarbybacken

#### **Farligt gods**

Hammarby Fabriksväg och Hammarbyvägen är sekundära transportleder för farligt gods. Väg nr 75, som ansluter till Södra länken, är primär transportled för farligt gods. Hammarby

Fabriksväg och Hammarbyvägen utgör också omledningsväg för Södra länken när denna är avstängd. Eventuella målpunkter i anslutning till planområdet som kan hantera större mängder farligt gods är en bensinstation, Hammarbyverket, bussdepån i Mårtensdal samt Betongindustri AB vid Hammarbyhamnen.



*Södra länken är primär transportled för farligt gods och Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg är sekundärled för farligt gods samt omledningsväg för farligt gods då Södra länken är avstängd.*

Inga verksamheter med kontinuerlig hantering av explosiva ämnen och föremål har identifierats öster om planområdet. Dock kan det inte uteslutas att enstaka transporter tillkommer vid till exempel nybyggnation.

### **Barn och unga**

Genomförda dialoger inom ramen för påbörjad Integrerad Barnkonsekvensanalys (IBKA) visar att barn uppskattar naturen. Utsiktsplatser som Solberget och Hammarbybacken är målpunkter som värderas högt. Lekplatsen Indianparken och Hammarbyhöjdens idrottsplats är två andra målpunkter som används av barn både under skoltid och fritid. Äldre barn i Hammarbyhöjden besöker också Hammarby sjöstad. Många av de platser som barn och unga uppskattar dagtid upplever de som otrygga kvällstid, till exempel Hammarbyvägen, gång- och cykelvägen från Hammarbyvägen upp mot Hammarbyhöjden, Hammarbyhöjdens IP samt lekplatser i skogen och gångvägarna som leder dit.

Den bristande tillgängligheten och otryggheten längs befintliga kopplingar mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden

bidrar till att kopplingen mellan stadsdelarna som helhet upplevs dålig.

I samband med att programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (Stockholms stad 2016) togs fram genomfördes dialoger med vuxna. Många önskar att ny bebyggelse ska vara tillgänglig och anpassad för barn, personer med funktionsvariationer och äldre. Det upplevs också viktigt att bevara naturmark.

Det befintliga gång- och cykelstråket mellan Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden bör bevaras och utvecklas. Det bör planeras för trafikseparerade gång- och cykelstråk samt säkra passager över gata för att barn och unga ska kunna ta sig fram säkert.

### **Socialt värdeskapande analys**

I Hammarby sjöstad och i Hammarbyhöjden är andelen bostadsrätter cirka 63% respektive 66%, vilket är en högre andel än stadens genomsnittliga andel bostadsrätter som är cirka 49%. Resterande andel är hyresrätter och endast ett fåtal äganderätter finns i Hammarbyhöjden. I Hammarby sjöstad är befolkningen något yngre jämfört med Hammarbyhöjden och Stockholm i stort. Andelen invånare födda utomlands eller med två utrikesfödda föräldrar är lägre i Hammarby sjöstad (cirka 21%) och Hammarbyhöjden (cirka 22%) jämfört med snittet i staden (cirka 33%).

Stockholms stads trygghetsmätning (2020) visar att otryggheten i Hammarbyhöjden generellt minskat sedan 2008. I Hammarby sjöstad har otryggheten ökat. Utsattheten för brott har dock inte ökat.

Socialt värdeskapande i stadens planering och utveckling av den fysiska miljön, bostads- och lokalbeståndet kan i den här delen av staden handla om att:

- minska barriäreffekten mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden genom att förbättra och öka tryggheten på gång- och cykelkopplingarna.
- identifiera och bevara de kvaliteter som finns i områdena idag.
- komplettera bostadsbeståndet med såväl hyresrätter som bostadsrätter i olika storlekar, möjligen med övervikt på större lägenheter.

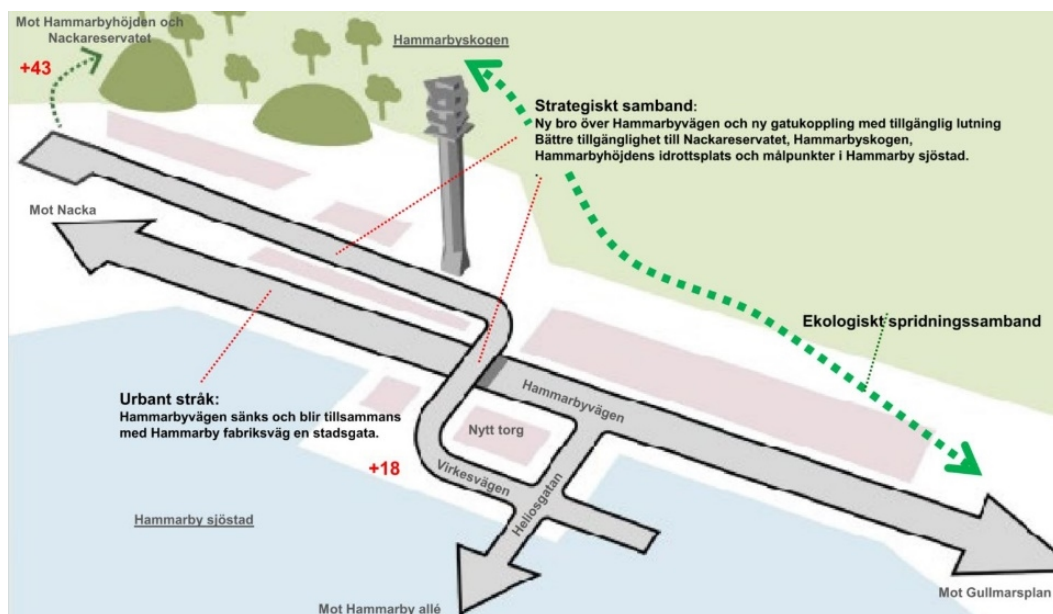
- arbeta för att höja attraktivitet och trivsel på offentliga platser och stråk samt tillskapa mötesplatser.
- förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik.
- tillgängliggöra naturmarken.
- tillskapa arbetsplatser och målpunkter mellan stadsdelarna.

## Planförslag

### Inledning

Detaljplanen ska möjliggöra nya byggrätter för cirka 4000-5000 arbetsplatser, cirka 400-500 bostäder i bostads- och hyresrätt, ett hotell, en förskola med sex avdelningar, nya torg/platsbildningar och en lekplats. Bebyggelsen utvecklas i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik, natur och rekreation. Planförslaget avser bidra till att överbrygga barriärer, öka trygghet, tillgänglighet samt orienterbarhet och samtidigt i största möjliga mån bevara naturvärden och ekologiska spridningssamband.

Hammarbyvägen föreslås utvecklas till ett urbant stråk. I Virkesvägens förlängning föreslås en ny bro över Hammarbyvägen. Från bron föreslås en ny gata leda vidare österut, upp längs Hammarbyskogens norrsluttning. Den nya gatan föreslås avslutas med en vändplan varifrån Hammarbyhöjden och naturen i Nackareservatet kan nå via befintliga grusvägar och stigar utanför planområdet. En förlängning åt sydöst från Kalmgatans östra ände föreslås.



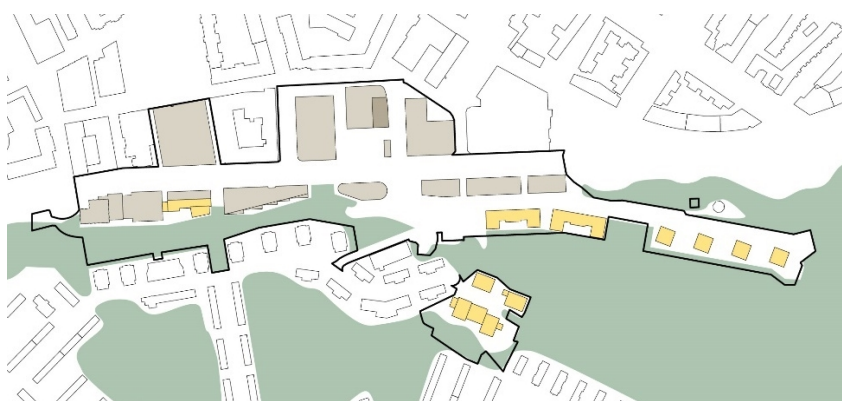
Principskiss för strukturen i planförslaget Sjöstadshöjden. (Bild: Tovatt Architects & Planners, bearbetad av Stadsbyggnadskontoret.)



Illustrationsplan över planområdet.

### Övergripande innehåll och markanvändning

Detaljplanen möjliggör ett stort antal arbetsplatser i kontor, ett hotell, kommersiell service, bostäder samt en förskola. Av hänsyn till transporter av farligt gods utgörs den föreslagna bebyggelsen längs Hammarbyvägen till största delen av kontor. Huvuddelen av bostäderna planeras längs den nya gatan och vid Kalmgatans förlängning. Planen omfattar även nya allmänna platser.



Övergripande innehåll i planerad bebyggelse. Ljusbrun färg är kontor, mörkbrun färg är hotell och gul färg är bostäder.

#### Bostäder

Planen omfattar cirka 500 bostäder i flerbostadshus varav cirka 150 (30%) föreslås byggas som hyresrätt och cirka 350 (70%)

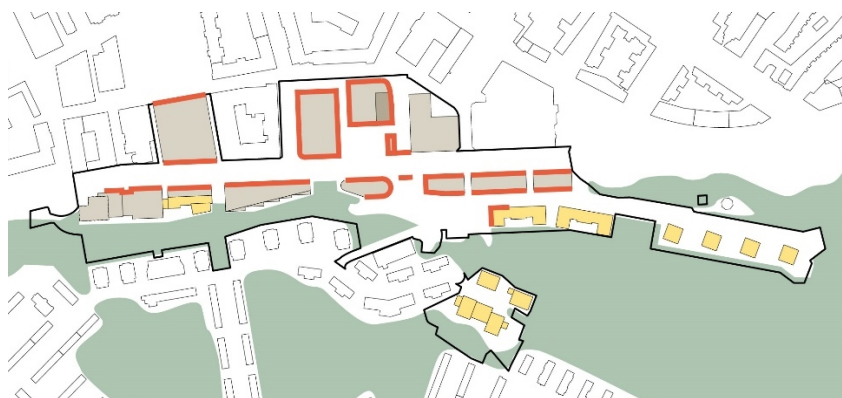
som bostadsrätt. I planen eftersträvas inslag av större lägenheter vilket Hammarbyhöjden lider brist på. Detta regleras inte med planbestämmelser.

Föreslagna bostäder längs Hammarbyvägen, cirka 75 lägenheter i planområdets västra del är, på grund av transporter av farligt gods längs Hammarbyvägen, indragna från körbanan och upplyfta bakom en sockelbyggnad.

Möjlighet finns att markanvisa för ytterligare cirka 30 lägenheter öster om planområdet genom att lägga till ytterligare ett punkthus i anslutning till den föreslagna vändplanen. Detta kan ske utan att den föreslagna nya gatan behöver förlängas.

#### Handel, kontor och övriga verksamheter

Planen ger utrymme för totalt cirka 115 000 kvm ljus BTA kontor, handel och hotell. Kommersiella ytor planeras främst i botten- /entré våningarna längs Hammarbyvägen, Heliosgatan och vid det föreslagna torget norr om Hammarbyvägen. Även under föreslagen bro över Hammarbyvägen föreslås lokaler. Inslag av lokaler i bottenvåningar möjliggörs även mot de nya allmänna platserna strax söder om den föreslagna bron samt vid Hammarbytornet.



*Illustration som visar var centrumlokaler ska finnas längs minst 50% av fasad mot gata och torg.*

#### Förskola

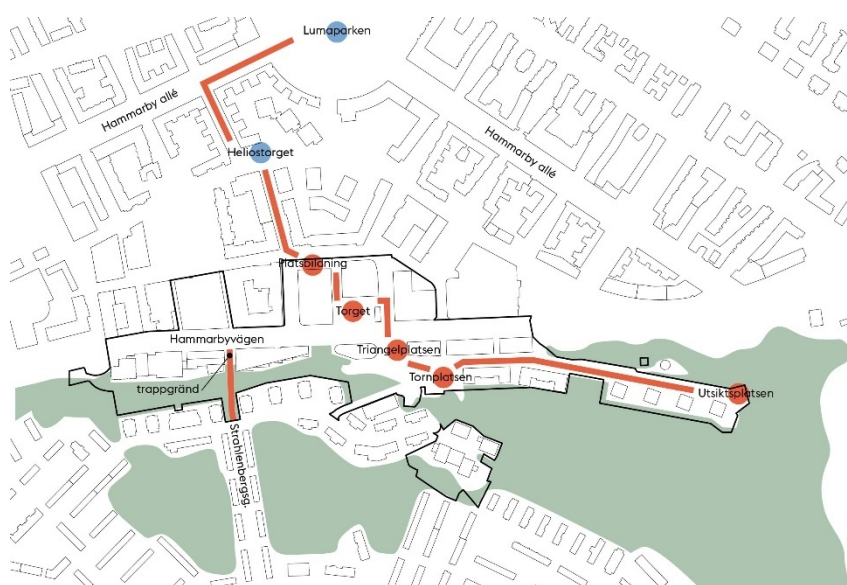
Planförslaget möjliggör en förskola med sex avdelningar och cirka 2000 kvadratmeter gårdsyta mot söder placerad i bottenvåningen i de föreslagna bostadshusen vid Kalmgatans förlängning. Gården har direkt kontakt med naturmarken i Hammarbyskogen, nära till offentliga lektytor och nås via gång- och cykelstråk.

### Parker, torg, kopplingar och övriga offentliga rum

De nya, allmänna platserna orienteras som en sekvens längs den föreslagna nya gatan från Hammarby sjöstad upp mot Hammarbyhöjden och i dess möte med Hammarbyvägen i form av en ny bro. Den utvecklade promenad- och parkstrukturen avser att bidra till ökad trygghet, orienterbarhet och att koppla samman Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden på ett tydligt och tillgängligt sätt. Den ger också möjlighet att välja olika vägar att ta sig fram.

Från Lumaparken och Hammarby allé i norr leder Heliosgatan förbi Heliostorget mot planområdet. Ett mindre torg föreslås markera mötet mellan Heliosgatan och Virkesvägen och leda vidare, dels mot det större torget vid Hammarbyvägen, dels mot den nya bron och den nya gatan upp mot Hammarbyhöjden.

På den nya bronns södra sida föreslås mindre platsbildningar, dels vid brofästet, dels vid Hammarbytornet där flera gång- och cykelkopplingar möts. Härifrån leder bland andra en ny gångväg västerut längs naturmarken söder om Hammarbyvägen. Den nya gatan österut längs Hammarbyskogens norra sluttning avslutas med en vändplan med utsiktsplats.



*Sekvens av allmänna platser inom och utanför planområdet. Blå cirklar markerar befintliga platser och röda cirklar föreslagna platser.*

En trappgränd från Hammarbyvägen upp mot Strahlenbergsgatan i Hammarbyhöjden föreslås i syfte att åstadkomma fler kopplingar i nord-sydlig riktning.



### Gator, vägar och bro

Hammarbyvägen föreslås sänkas och slås ihop med Hammarby fabriksväg till en stadsgata i Hammarby sjöstads nivå. Från Virkesvägen föreslås en ny gata som leder söderut på den nya bron över Hammarbyvägen. Söder om bron föreslås en ny gata med tillgänglig lutning som leder vidare österut, upp längs Hammarbyskogens norrsluttning. Från Kalmgatans östra ände föreslås en förlängning mot sydöst av gatan som avslutas med en vändplan. Den nya gatan längs Hammarbyskogens norrsluttning och Kalmgatans förlängning möjliggör den större delen av bostäderna i planförslaget.

Två gränder på kvartersmark mellan Hammarbyvägen och Virkesvägen som idag har karaktären av ytor för inlastning avses av fastighetsägaren omgestaltas för att få ett öppnare uttryck och bättre möjliggöra passage för gång och cykel.

### Allmän platsmark

Nedan redovisas samtliga ytor inom planförslaget som regleras som allmän plats (gata, park och torg)

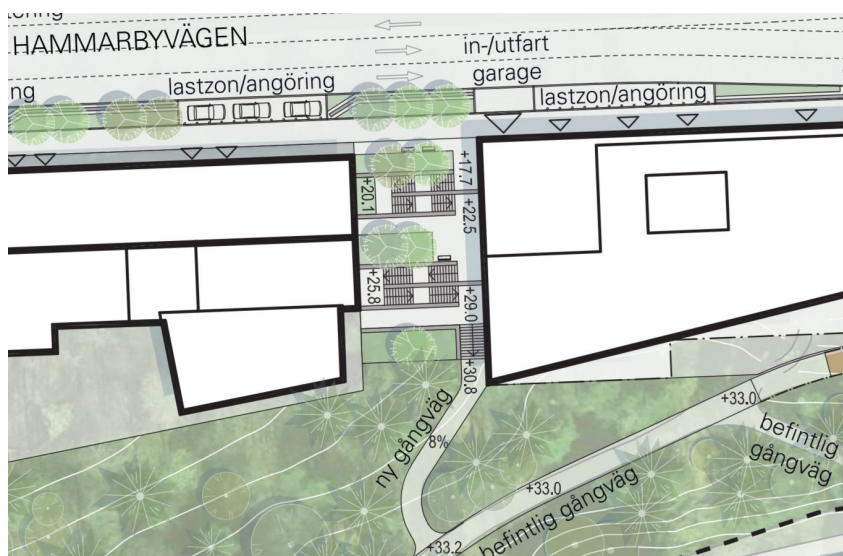


Nummer på kartan hänvisar till beskrivningar av allmänna platser nedan.

### Parker, torg, stråk och konstbyggnader

#### Trappgränd från Hammarbyvägen (1)

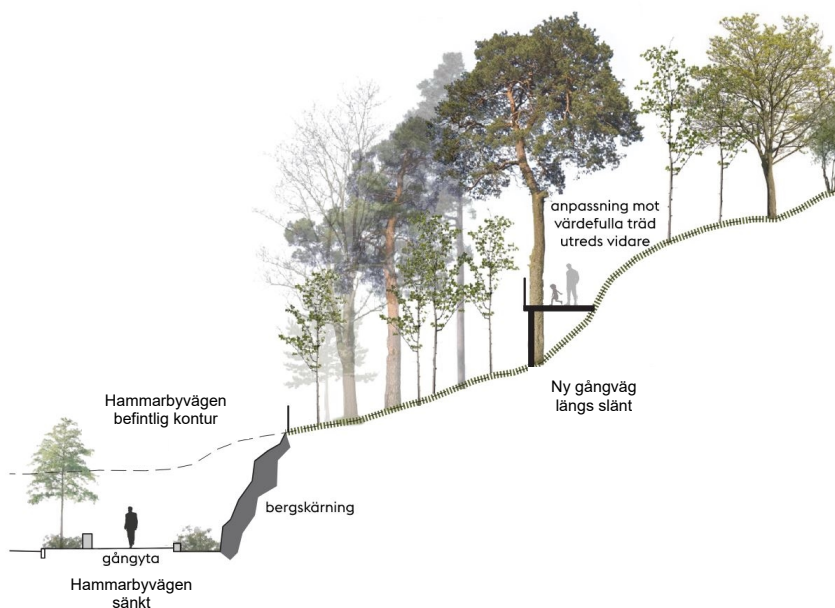
En ny trappgränd föreslås mellan de tillkommande byggnaderna längs Hammarbyvägens södra sida. Den nya trappgränden ansluter till befintliga trappor till Strahlenbergsgatan samt till det öst-västliga gångstråket i naturmarken söder om den nya bebyggelsen längs Hammarbyvägen.



En ny trappgränd föreslås i Strahlenbergsgatans förlängning.

### Släpp mot förkastningsbranten (2)

På en sträcka av cirka 34 meter föreslås förkastningsbranten sparas och bli ett framträdande inslag i gatumiljön. I och med att Hammarbyvägen sänks kommer en bergsskärning utgöra gränsen mellan gata och natur. Längs bergsslutningen söder om Hammarbyvägen passerar den föreslagna gångvägen, upphöjd på pelare för att anpassas till värdefulla träd.



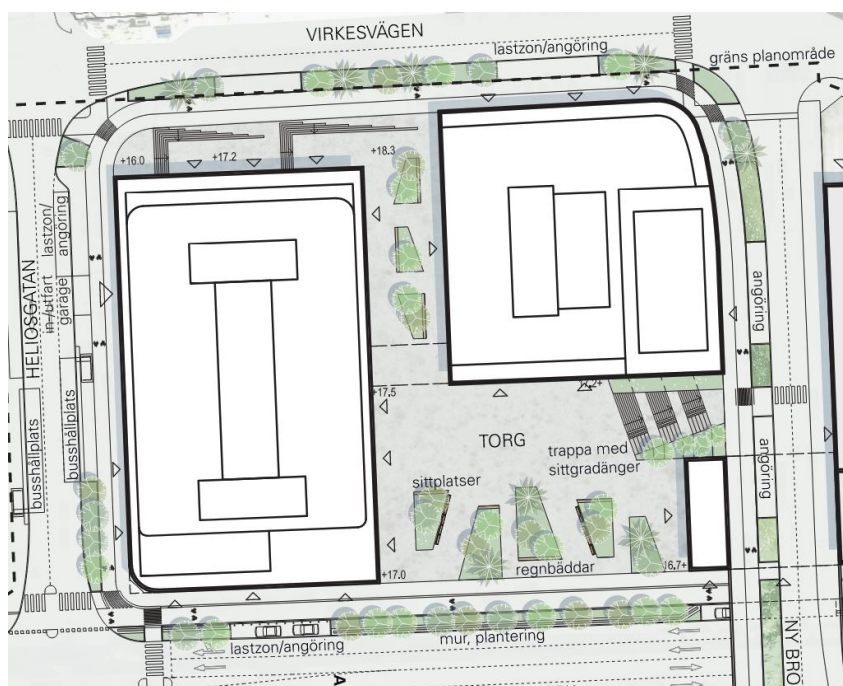
Principsektion som visar bergsskärning mot Hammarbyvägen och upphöjd gångväg i naturslänten mot söder.

### Torg vid Hammarbyvägen (3)

Norr om Hammarbyvägen i direkt anslutning mot den nya bron föreslås ett nytt torg. Torget omges av den planerade bebyggelsen och den föreslagna bron. En trappa med sittmöjligheter i bra solläge föreslås mellan torget och den nya bron. Trappan ges inslag av vegetation. Mot Hammarbyvägen föreslås planteringsytor med träd som tar hand om och fördröjer dagvatten. Träden bidrar också med skugga och skapar viss avskildhet mot vägen som tidvis är mycket trafikerad. Här föreslås också sittplatser.

Torget, med en storlek som ungefär motsvarar Stortorget i Gamla stan, ska utgöra en sammanhängande vistelseyta. Torget förses inte med körbanor, angöring och leveranser föreslås ske från Heliosgatan och Virkesvägen.

En mindre, terrasserad torgyta föreslås mot Virkesvägen i norr. I passagen mellan det stora torget mot Hammarbyvägen och det mindre mot Virkesvägen föreslås planteringsytor med träd.



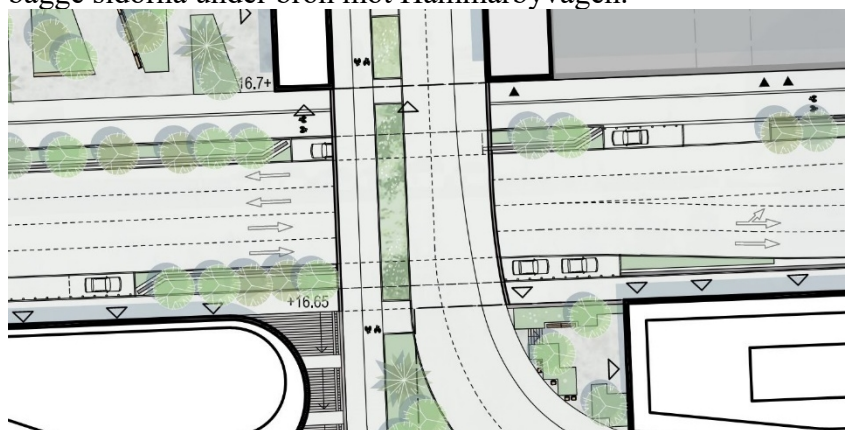
*Föreslagna torg, ett större mot Hammarbyvägen förbundet med ett mindre mot Heliosgatan och Virkesvägen.*



Det större föreslagna torget sett västra kortsidan av torget. Bredvid trappan föreslås en paviljongbyggnad mot bron i två våningar (Bild AIX arkitekter).

#### Bro över Hammarbyvägen (4)

Den nya bron över Hammarbyvägen blir cirka 20 meter bred och 28 meter lång. Den kommer att utgöra ett viktigt inslag i gaturummet, stor omsorg behöver därför ägnas utformningen. Det är mycket viktigt att miljön under bron upplevs som trygg och attraktiv. I detta syfte föreslås lokaler för verksamheter längs bägge sidorna under bron mot Hammarbyvägen.



Den föreslagna bron över Hammarbyvägen (Illustration: Karavan landskapsarkitekter)

Inför plansamrådet genomfördes en parallellskiss för att ta fram tidiga idéer för bronns utformning. Förutsättningen är en bro av betong med ett stadsmässigt uttryck. Slutligt gestaltungsförslag för bron tas fram inför granskning.

Parallellskissen resulterade i tre olika förslag:



**Förslag 1:** Bron föreslås få en välvd undersida klädd med kakel/klinker i gröna kulörer med inspiration från naturen i söder. (Bild: AIX)



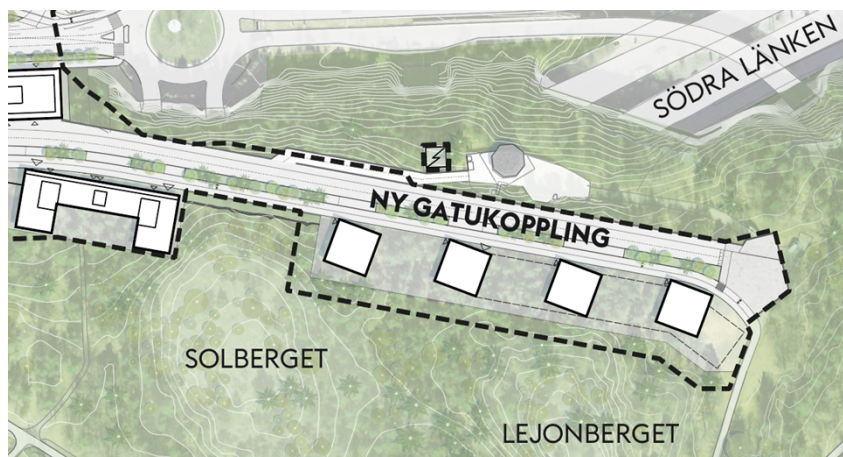
**Förslag 2:** En avlång öppning i bron som kan släppa ned dagsljus föreslås (Bild: Wingårdhs)



**Förslag 3:** bron föreslås få en trappad undersida och trappade fasader mot vägen (Bild: Tham och Videgård)



släpp föreslås i kvarterstrukturen för att minimera påverkan på, och bevara utblickar från Solberget som även efter ett genomförande av planförslaget kommer att utgöra en avskild vistelse och utsiktsplats.



*Solberget och Lejonbergets relation till den nya gatan.*

#### Utsiktsplatsen (8)

I öster avslutas den nya gatan med en utsiktsplats med utblickar mot Hammarby Sjöstad och Stockholms innerstad. Platsen utformas som en breddning av gaturummet med en utskjutande del ovan naturmarken som föreslås utformas med avvikande markbeläggning.

### **Gator, gång- och cykelvägar, trafik och parkering**

#### Hammarbyvägen (9)

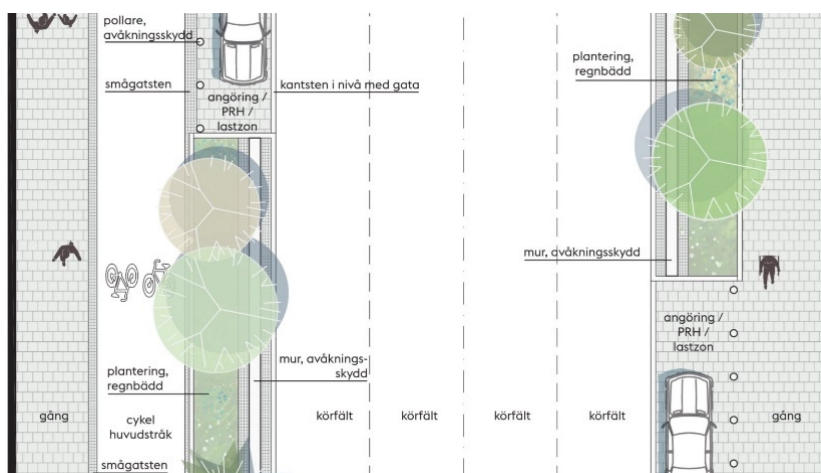
Genomfartsvägen Hammarbyvägen och lokalgatan Hammarby Fabriksväg föreslås slå ihop till en gata i nivå med Hammarby sjöstad. Den nya stadsgatan ska rymma stora trafikflöden och samtidigt vara en välgestaltad stadsmiljö för gående och cyklister. Övergångsställen föreslås i anslutning till Hammarbyvägens korsningar med andra gator samt vid den nya trappgränden upp mot Hammarbyhöjden.

Den nya, sammanslagna Hammarbyvägen blir totalt 28 meter bred. Den föreslås utformas med dubbla körfält i vardera riktningen, en zon med regnbäddar som växelvis innehåller träd, planteringar, angöringsytor samt en dubbelriktad cykelbana (huvudcykelstråk) längs dess norra sida. Gångbanor föreslås på såväl norra som södra sidan.

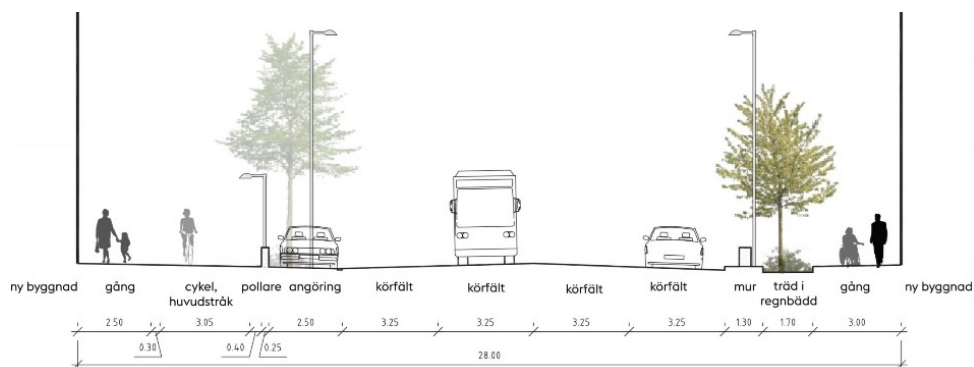
Längs hela gatans sträckning planteras träd i växtbäddar. Uppehåll i trädraden görs för ytor för angöring och infarter.

Träden har stor betydelse för upplevelsen av gaturummet samtidigt som de förbättrar luftkvaliteten.

Hammarbyvägen är sekundärled för farligt gods och omledningsväg för södra länken vilket ställer krav på gatans utformning. I vägbanans kant föreslås murar och pollare som avväkningskydd. Gatan föreslås även utformas för att minska pölbildning vid eventuell olycka med brandfarliga vätskor.



Planutsnitt Hammarbyvägen.



Principsektion Hammarbyvägen.

Gränder mellan Hammarbyvägen och Virkesvägen (ej allmän plats)

Gränderna mellan kvarteren på Hammarbyvägens norra sida ligger på kvartersmark och har idag karaktären av ytor för inlastning. Två av dessa, väster och öster om fastigheten Triåfabriken 4, avses av fastighetsägaren omgestaltas för att bättre möjliggöra passage för gång och cykel. Den östra kopplingen ligger i förlängningen av den föreslagna trappgränden upp mot Hammarbyhöjden.

Heliosgatan och Virkesvägen (10)

Heliosgatan och Virkesvägen är befintliga lokalgator som angränsar mot det föreslagna mindre torget i norr. Dessa gator



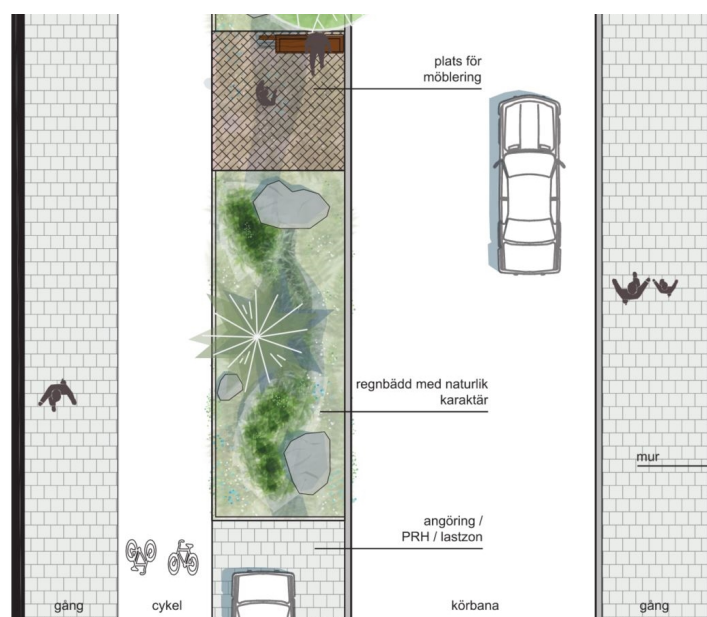
föreslås delvis byggas om. Heliosgatan flyttas något i sidled och längs den nya gatusträckningen, på den östra sidan av gatan, möjliggörs en ny busshållplats samt en lastficka för den nya bebyggelsen. Virkesvägen anpassas för anslutning mot den nya bro som planeras över den ombyggda Hammarbyvägen. Gatan som leder till bron kompletteras även med regnbäddar för dagvatten samt angöringsfickor i anslutning till entréerna i de nya byggnaderna.

#### Den nya gatan (11)

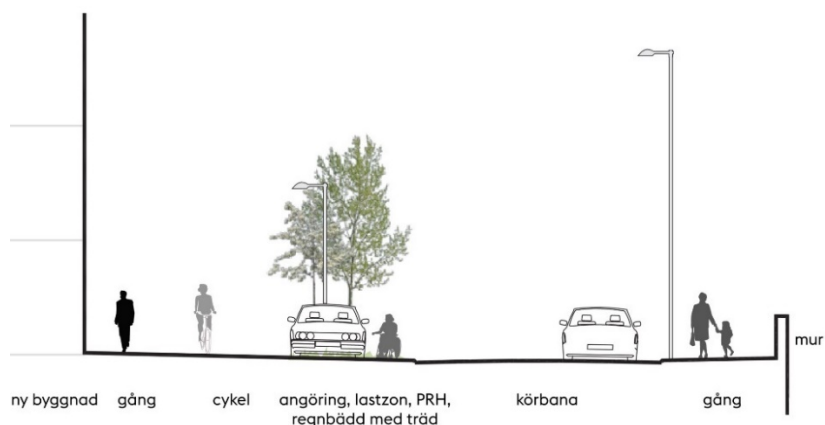
Gatan österut upp mot Hammarbyskogens norrslutning föreslås utformas med gångbanor i båda riktningar samt en dubbelriktad cykelbana längs den södra sidan. Gatans bredd i förslaget är 18 meter.

På gatans norra sida sker angöring längs kantsten. Längs den södra sidan utformas gatan med en zon av växtbäddar för dagvattenhantering med träd, buskar och stenar för naturnära karaktär. Avbrott i planteringen längs gatan görs för angöring och infarter. Ingen parkering utöver angöring längs gatan planeras. I planteringszonen iordningsställs platser för vistelse i gaturummet.

Den östra delen av gatan kommer ligga högt och bäras av en, i delar 5-6 meter hög, stödmur längs den norra sidan. Stödmuren kommer att bli mycket synlig, exempelvis från Lugnets allé, och behöver utformas med hög kvalitet. I gatans högsta punkt, längst åt öster, planeras en vändplan i kombination med en utsiktsplats.



Planutsnitt nya gatan.



*Principsektion nya gatan.*

### Kalmgatans förlängning (12)

Kalmgatan är en befintlig, smal lokalgata i planområdets södra del. Kalmgatan förlängs och avslutas med en vändplan för att möjliggöra nya bebyggelse.

#### Gång- och cykeltrafik

Längs med samtliga nya gator, utom Kalmgatans förlängning, föreslås dubbelriktade gång- och cykelbanor. Nya gång- och cykelbanor ansluts till den befintliga vid Tornplatsen. Befintlig gång- och cykelbana, söder om Tornplatsen upp mot Hammarbyhöjden har på en kortare sträcka, utanför planområdet, en lutning på 12%. Gång- och cykelbanans passage förbi tornet, som sker via en kurva med liten svängradie och begränsad sikt, kan behöva studeras vidare inför granskning. Befintlig gång- och cykelbana upp mot Hammarbyhöjden och den grusade vägen i den östra änden på den nya gatan som också leder upp mot Hammarbyhöjden uppgraderas.

Cykelbanan längs Hammarbyvägen utgör ett huvudcykelstråk och är en del av de regionala cykelstråken. Nya cykelbanor längs övriga gator utgör huvudcykelstråk. Dessa ansluter till stråket längs Hammarbyvägen via den nya bron och runt de nya kvarteren som omger det föreslagna torget.



*Föreslagna gång- och cykelstråk inom och angränsande till planområdet. Gröna stråk är befintliga och orange är föreslagna nya stråk.*

I den västra delen av området föreslås befintlig gångväg genom naturmarken uppgraderas och kompletteras så att den når fram till Tornplatsen.

#### Kollektivtrafik

Hammarbyvägen, Heliosgatan, Virkesvägen och den nya gatan mot öster är dimensionerade för att möjliggöra framtida busstrafik.

#### Parkering, angöring och leveranser

Parkering för tillkommande kontor, andra verksamheter och bostäder sker i garage på kvarteretsmark samt i vissa delar även i garage under allmän platsmark.

Längs med nya och befintliga gator som byggs om anordnas angörings- och lastplatser till de kommersiella lokalerna i bottenvåningarna. Angöring och leveranser till de föreslagna kvarteren runt det nya torget ska ske från Heliosgatan och Virkesvägen. Torget kommer inte att förses med körbana.

#### Tillgänglighet

Den föreslagna nya gatan österut längs Hammarbyskogens norrsluttning ger, tillsammans med bron över Hammarbyvägen, en gång- och cykelkoppling med tillgänglig lutning mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden.

Samtliga gator är utformade enligt stadens riktlinjer om tillgänglighet. Tillgängligheten för gående och cyklister inom planområdet förbättras i och med nya gång- och cykelvägar, trafiksäkra korsningar med övergångsställe samt uppgraderade befintliga gång- och cykelvägar.

Längs den förbättrade och föreslagna kompletterade gångvägen genom naturmarken i planområdets västra del uppnås inte tillgängliga lutningar (5%) längs hela sträckan. Tillgängligheten förbättras dock jämfört med befintlig situation.

Den delvis mycket branta, befintliga gång- och cykelvägen från Hammarbyvägen upp mot Hammarbyhöjden klarar idag inte stadens tillgänglighetskrav. Att bygga om den för att ge en tillgänglig lutning har inte bedömts möjligt med hänsyn till terrängförutsättningar och naturvärden.

## Kvartersmark

### Övergripande gestaltungsprinciper

Inför samråd har gestaltningen av ny bebyggelse studerats övergripande. Inför granskningen kommer arbetet med gestaltning att fördjupas. Utformningsbestämmelser i planen syftar till att säkerställa stadsbyggnadskvaliteter som exempelvis utformning av fasader, balkonger, taklandskap med mera.

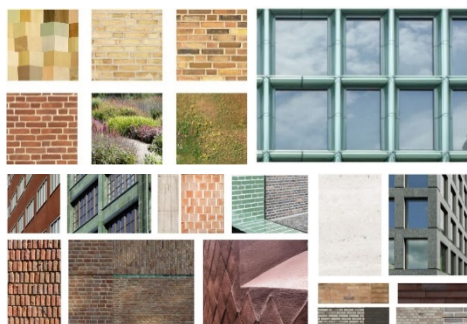
Ny bebyggelse föreslås relatera till den befintliga bebyggelsen enligt byggnadsordningen, till de offentliga platsernas skala och till terrängens förutsättningar. Ny bebyggelse som möter naturmark anpassas i största möjliga mån för att bevara naturvärden och viktiga ekologiska spridningssamband. Metoder att genomföra byggnation med minsta möjliga påverkan på naturmark utanför fastighetsgränserna har undersökts inför samrådet och kommer att utredas vidare i fortsatt planarbete.

### Delområden för gestaltning av ny bebyggelse

Den planerade strukturen inom planområdet delas upp i två delområden. De två delområdena har olika förutsättningar för gestaltningen av den nya, föreslagna bebyggelsen.

**Delområde 1** innehåller ny och befintlig bebyggelse, främst arbetsplatser, längs Hammarbyvägen och vid det nya, föreslagna torget och bron. Ett robust fasaduttryck som relaterar till områdets befintliga industriarkitektur eftersträvas. Ny bebyggelse ska relatera till den befintliga gatans skiftande karaktär där byggnader eller kvarter har egna uttryck och utgör ”individer”.

**Delområde 2** innehåller nya, föreslagna bostäder vid den nya gatan längs Hammarbyskogens norrsluttning. Vid Kalmgatans förlängning innehåller delområdet nya bostäder och förskola.

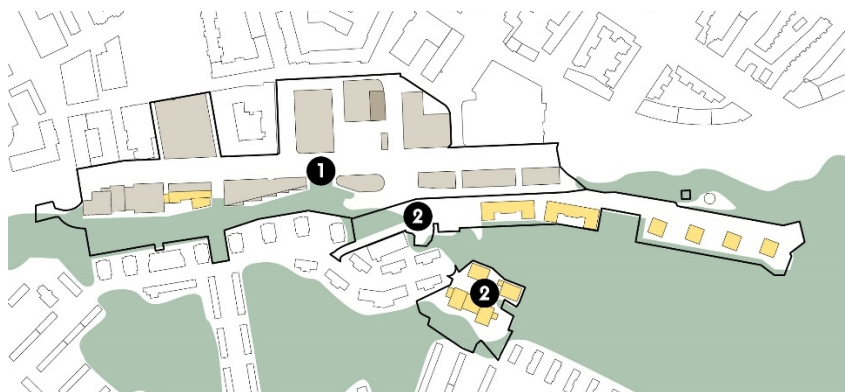


Sammanställning av föreslagna fasadmateriäl i delområde 1 – längs Hammarbyvägen.



Referensbilder från Hammarbyhöjden, gestaltning för delområde 2 ska knyta an. (Bild: Stockholm Stad)

Byggnadernas gestaltning föreslås knyta an till den befintliga i Hammarbyhöjden.



*Delområden inom planen avseende gestaltungsprinciper.*

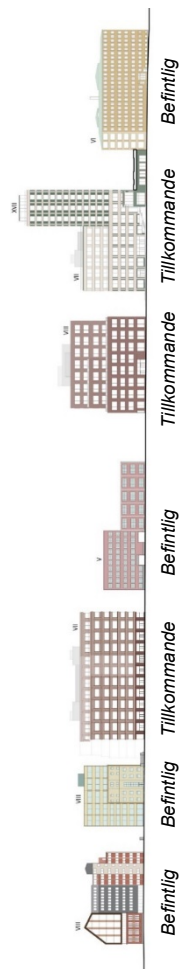
Delområde 1, gestaltungsprinciper

### **Volym och fasad**

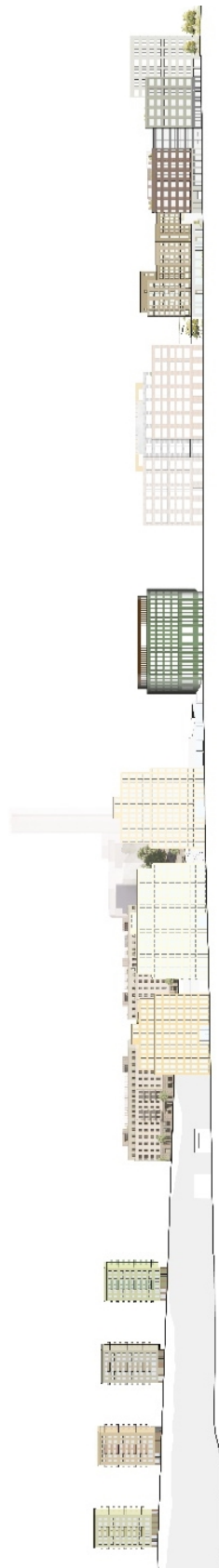
- Bebyggelsen längs södra sidan delas in i längder om cirka 60 meter genom släpp i bebyggelse eller av tydligt indrag i fasad och ändrad gestaltning. Längdmåttet knyter an till den befintliga kvartersindelningen på norra sidan Hammarbyvägen.
- Översta våningen/våningarna utförs till större del indragen/indragna minst 1,5 meter.
- Regelbunden fönstersättning mot Hammarbyvägen som relaterar till den befintliga industriarkitekturen i området. Fönster och andra öppningar ska tydligt upplevas som hål i väggar. Byggnader med fasader helt i glas undviks.
- Fasader i tegel, puts, betong eller keramiska element. Ej fasader i skivmaterial.
- Fasadkulörer huvudsakligen varma och dämpade. Inslag av ljusare kulörer på enskilda byggnader eller del av byggnad kan finnas. Rent vita kulörer undviks.
- Bottenvåningar utförs med ett öppet uttryck och tydliga entréer.
- Bottenvåning och/eller entréer får markeras med avvikande material.
- Balkonger föreslås ha släta undersidor. Balkongdjup maximalt 1,6 meter.
- Enkla balkongfronter med enhetlig kulör bestående av pinnräcken eller täta räcken.



*Exempel på fasad med regelbunden fönstersättning, fönsteröppningar som hål i vägg samt bottenvåning med ett öppet uttryck och tydlig entré. (Bild: Tham&Videgård)*



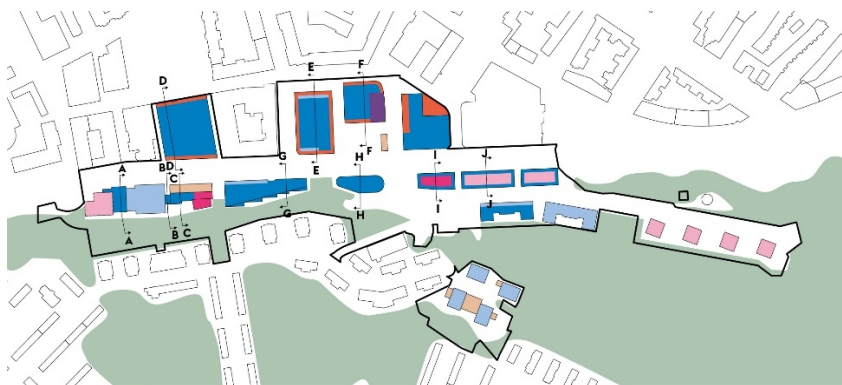
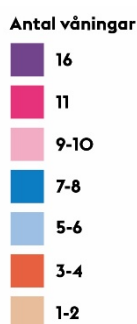
*Sammanställning av befintliga och tillkommande byggnaders fasader längs Hammarbyvägens norra sida; fasader med regelbunden fönstersättning. (Bild: AIX arkitekter)*



*Sammanställning av tillkommande byggnaders fasader längs Hammarbyvägens södra sida och längs den nya gatan, fasader med regelbunden fönstersättning. (Bild: SWECO, Wingårds, Tham&Videgård, White, Brunnberg&Forshed och Varg Arkitekter)*

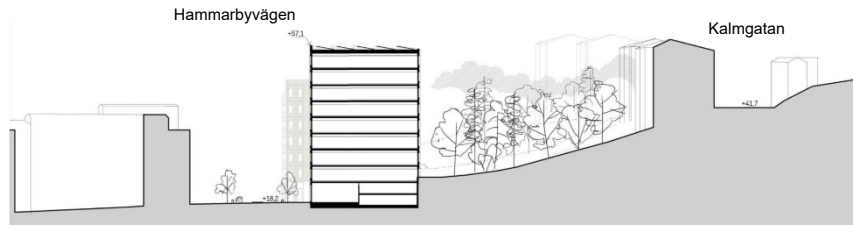
## Byggnadshöjder

- Längs den södra sidan av Hammarbyvägen hamnar den föreslagna bebyggelsen i kraftigt souterrängläge som stiger österut. Den generella höjdbegränsningen föreslås vara sex till sju våningar plus en eller flera indragna våningar, fler i östra delen av delområdet. Den föreslagna bebyggelsen relaterar i huvudsak till skogens höjd längs branten i söder. Längst i väster föreslås bebyggelse i nio till elva våningar där den samspelar med höjden på den befintliga bebyggelsen norr om Hammarbyvägen. En högre byggnad med elva våningar föreslås markera den planerade bron och den nya gatan uppåt längs Hammarbyskogens norrsluttning.
- Längs den norra sidan Hammarbyvägen föreslås höjden på ny bebyggelse relatera till den befintliga. Den maximala höjden föreslås vara sju till åtta våningar med nedtrappning mot Hammarbyvägen och Virkesvägen. I anslutning till det nya torget anpassas föreslagna byggnader, genom att vara betydligt lägre, för att ge det planerade torget goda solljusförhållanden.
- Torget och den planerade bron föreslås markeras med en högre byggnad i sexton våningar som syns på håll.

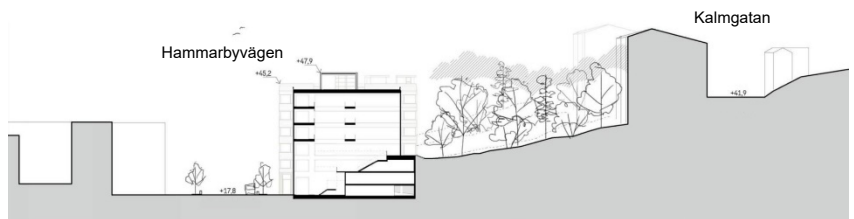


Föreslagna byggnadshöjder samt sektionsanvisningar till sektioner redovisade nedan.

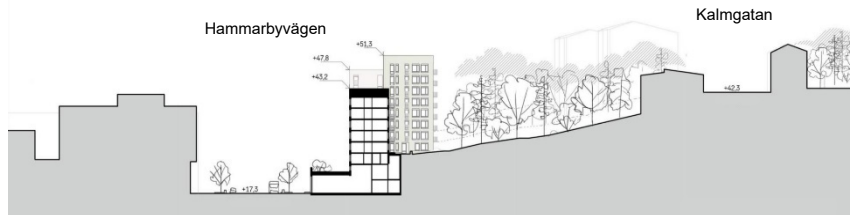
Nedan redovisas sektioner genom Hammarbyvägen efter att den sänkts och slagits samman med Hammarby fabriksväg till ett urbant stråk i en nivå.



*Sektion A-A, vy österut. (Bild: Sweco Architects)*



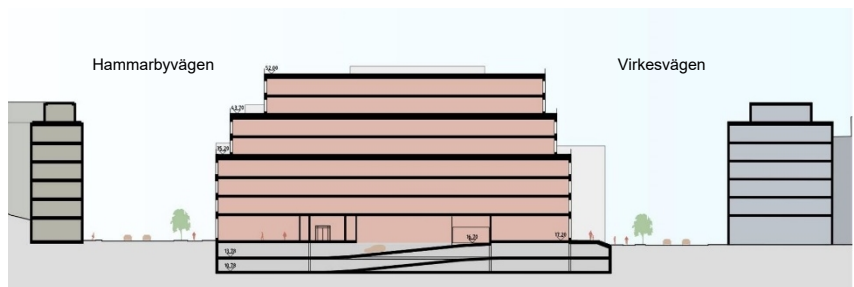
*Sektion B-B, vy österut. (Bild: Sweco Architects)*



*Sektion C-C, vy österut. (Bild: Sweco Architects)*

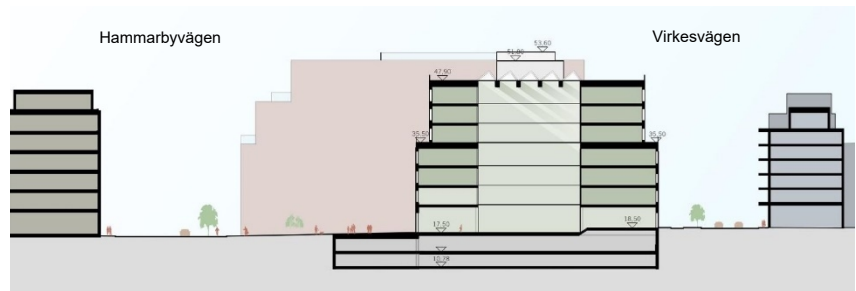


*Sektion D-D, vy österut. (Bild: AIX)*

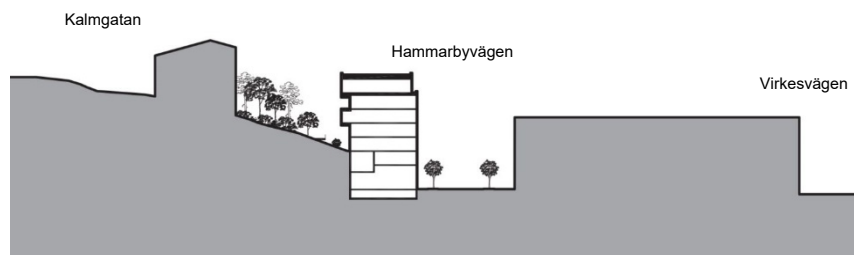


*Sektion E-E, vy västerut. (Bild: AIX)*

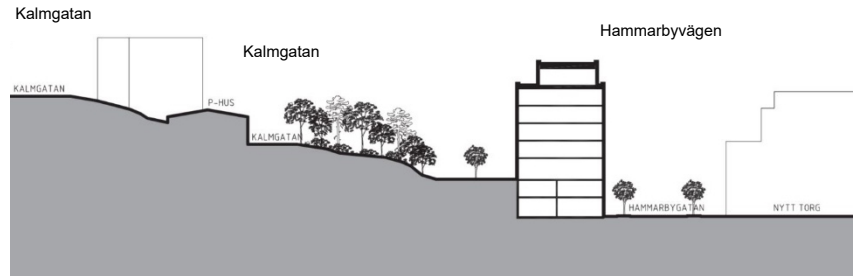




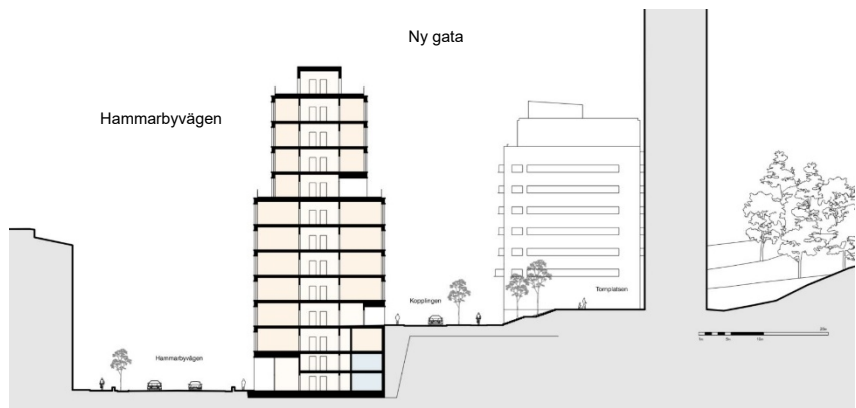
Sektion F-F, vy västerut. (Bild: AIX)



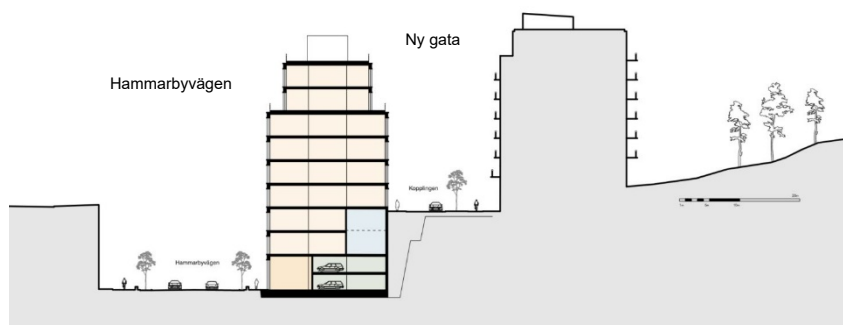
Sektion G-G, vy västerut. (Bild: Wingårdhs)



Sektion H-H, vy västerut. (Bild: Wingårdhs)



Sektion I-I, vy österut. (Bild: Tham&Videgård)



Sektion J-J, vy österut. (Bild: Tham&Videgård)

### Taklandskap

Takpåbyggnader medges på en yta motsvarande 20% av underliggande vånings yta. Takpåbyggnader ska vara indragna från fasad minst 3,5 meter och får utföras till en högsta höjd på 4,0 meter.

Delområde 2, längs ny koppling mot Hammarbyskogen och vid Kalmgatans förlängning:

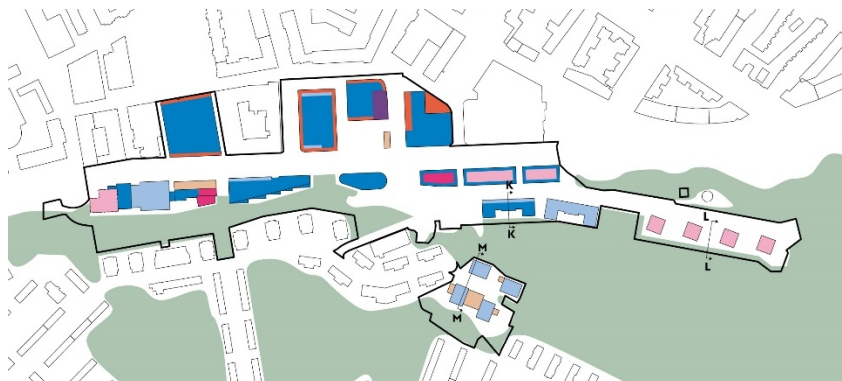
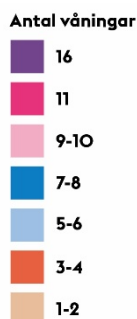
### Volym och fasad

- Fasader föreslås vara enkla, i ljusa kulörer, dock ej rent vita.
- Färgfält i avvikande kulör undviks.
- Ej skivmaterial i fasad.
- Fönstersättning föreslås vara regelbunden med stående proportionering.
- Bottenvåningar föreslås ha ett öppet uttryck.
- Bottenvåning och/eller entréer får markeras med avvikande material.
- Entrépartier av trä.
- Balkonger föreslås ha släta undersidor. Balkongdjup maximalt 1,6 meter.
- Enkla balkongfronter med enhetlig kulör bestående av pinnräcken eller täta räcken.

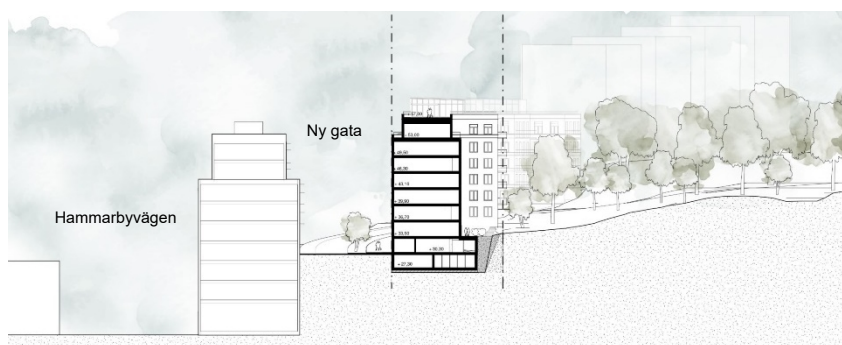
### Byggnadshöjder

- De föreslagna lamell- respektive punkthusen i delområde 2 (längs den nya gatan) hamnar i ett kraftigt souterrängläge i mötet med topografin i söder. Lamellhusen föreslås möta gatan med sex våningar samt en sjunde indragen våning. Punkthusen föreslås vara tio våningar.
- De föreslagna punkthusen i delområde två (längs Kalmgatans förlängning) föreslås vara sex respektive sju

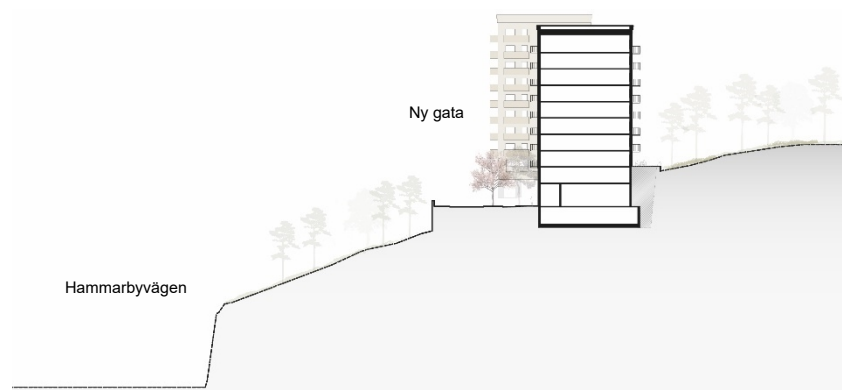
våningar sedda från gatan. De föreslås trappa ned en våning på två sidor.



Föreslagna byggnadshöjder samt sektionsanvisningar till sektioner redovisade nedan.



Sektion K-K, vy österut. (Bild: White)



Sektion L-L, vy österut. (Bild: Brunnberg&Forshed)



Sektion M-M, vy söderut. (Bild: Varg Arkitekter)

### Taklandskap

Punkthusen längs den nya gatan och vid Kalmgatans förlängning föreslås på grund av sitt synliga läge i stadens siluett ha jämn avslutning uppåt, uppskjutande volymer medges ej. Hisstoppar och liknande föreslås döljas bakom taksarg.

### Stadens siluett

Enligt byggnadsordningen bör naturlandskapets karaktärsdrag, punkthusgrupper, bebyggda höjdplataer och höga hus som markerar centrum fortsatt utgöra utgångspunkter för siluetten utanför tullarna. Bebyggelsestrukturen föreslås, i enlighet med byggnadsordningen, ansluta till de befintliga, öppna strukturerna längs Årstaviken, på Danviksklippan och i Hammarbyhöjden. Strukturen bör inte bilda en ”vägg” på höjden i likhet med exempelvis Henriksdalsberget. De föreslagna punkthusen längs den nya gatan avser utgöra en öppen och genomsläpplig fond av ljusa byggnader som avtecknar sig mot Hammarbyskogen ovanför Hammarby sjöstad. Strukturen med punkthus medger också utblickar från naturen i Hammarbyskogen.

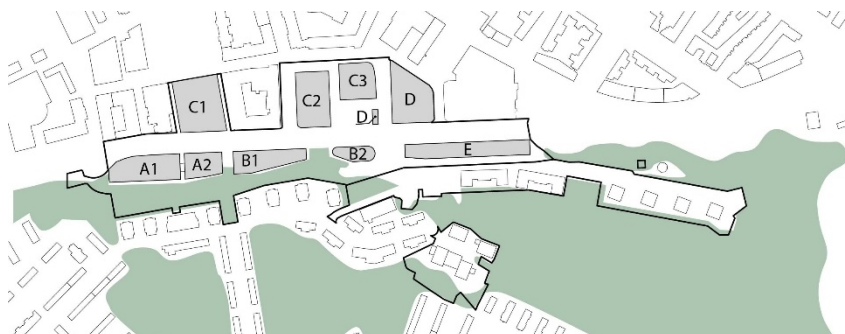
En föreslagen, hög byggnad vid det nya, centrala torget kommer också att utgöra ett tillskott i stadens siluett sett från norr. Avsikten är att byggnaden ska utgöra en markör för den föreslagna bron och det nya torget som är tänkt att utgöra en ny, central plats i denna del av Hammarby sjöstad.

Övriga delar av den föreslagna bebyggelsen är mer anpassade att ligga närmre horisontlinjen sedda från Norra Hammarbyhamnen. På avstånd bedöms de i stor uträkning smälta samman och läsas ihop med den befintliga bebyggelsen i Hammarby Sjöstad.



Vattenrummet runt Hammarby sjö sedd från Norra Hammarbyhamnen med den föreslagna bebyggelsen. Ny bebyggelse visas i förenklad form som vita volymer. (bild Stockholms stad)

## Nya byggnadskvarter delområde 1



*Orienteringskarta med delområden för gestaltning och kvartersbenämningar.*

### Kvarter A1 och A2

Tillsammans med den befintliga byggnaden i kvarteret Triåfabriken 9 i norr avser föreslagen bebyggelse i kvarteret utgöra en västlig entré till Hammarbyvägen. Kvarteret består av två kontorsbyggnader i väst – kvarter A1 – och en bostadsbyggnad i öst – kvarter A2.

### Kvarter A1

Kontorsdelen föreslås utgöras av en byggnadsvolym i nio våningar mot väst samt två lägre byggnadsvolymer i sex respektive sju våningar mot öst. Den högre volymen i väst kännetecknas av sin veckade fasad och sina växelvis indragna delar mot Hammarbyvägen. De lägre byggnadsvolymer, vars höjd ungefär motsvarar skogens höjd längs slutningen upp mot Kalmgatan, följer Hammarbyvägens gatuliv. På taket föreslås takterrasser och påbyggnader med mötesrum. Lågdelen sammankopplas av en från vägen indragen och något lägre byggnadsvolym.



*Vy österut längs Hammarbyvägen med föreslagen bebyggelse i kvarter A1. (Bild: Sweco Architects)*

Kvarterets olika byggnadskroppar avses få ett sammanhängande uttryck genom en repetitiv fönstersättning och återkommande fasadmateriell. Genom sin veckade fasad förslås kontorsbyggnaden i väster ges ett mer vertikalt uttryck.

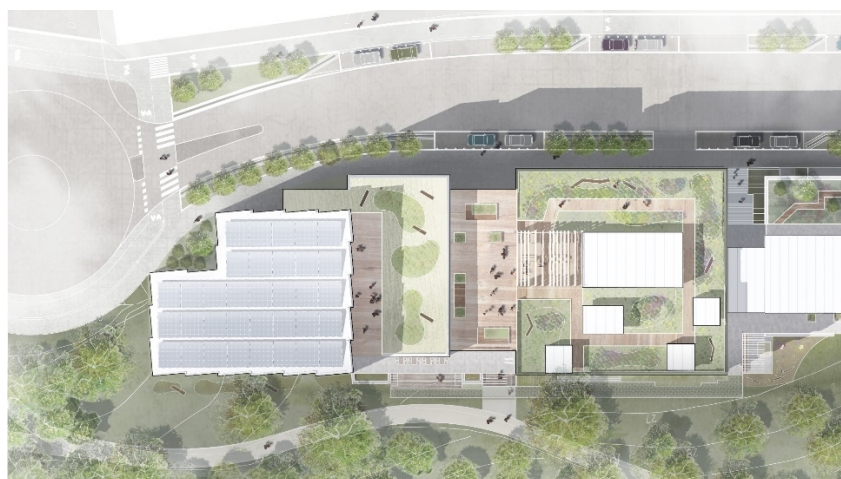


*Kvarter A1 fasad mot Hammarbyvägen. (Bild: Sweco Architects)*

Mot Hammarbyvägen föreslås kontorsdelens entréväning vara innehålla verksamhetslokaler samt entréer till ovanliggande kontorsplan. Mot skogen i söder möjliggörs för entréer och uteplatser utanför den mittersta byggnadskroppen som föreslås vara indragen från gång- och cykelstråket.



*Kvarter A1 – Entréväningar mot Hammarbyvägen till vänster och entréväning mot gångstråk söder till höger. (Bilder: Sweco Architects)*



*Situations- och takplan kvarter A1. (Bild: Sweco Architects)*

### Kvarter A2

Bostadsdelen föreslås utgöras av en byggnadsvolym i elva våningar mot öst och i en byggnadsvolym i sju våningar mot väst. Eftersom Hammarbyvägen är transportled för farligt gods föreslås bostadsbyggnaden vara placerad ovan en sockelvåning och indragen från vägen. Planförslaget möjliggör att bostadsbyggnaden byggs samman med kontorsbebyggelsen. I en eventuell länk mellan bostäder och kontor ska en portik med trappa upp mot Hammarbyskogen finnas.



*Flygvy från norr mot kvarter A2. (Bild: Sweco Architects)*



*Kvarter A2 fasad mot Hammarbyvägen. (Bild: Sweco Architects)*

Bostadsdelens entrévåning utgörs av en sockelvåning mot Hammarbyvägen med verksamhetslokaler och bostadsentréer.



*Kvarter A2 – Bostadsdelens sockelvåning med lokaler och bostadsentréer mot Hammarbyvägen. (Bild: Sweco Architects)*

I söder, mot naturmarken och gång- och cykelstråket, bildar en indragen del av byggnaden en långsmal bostadsgård. Även taken kan utnyttjas för gemensamma terrasser för de boende.



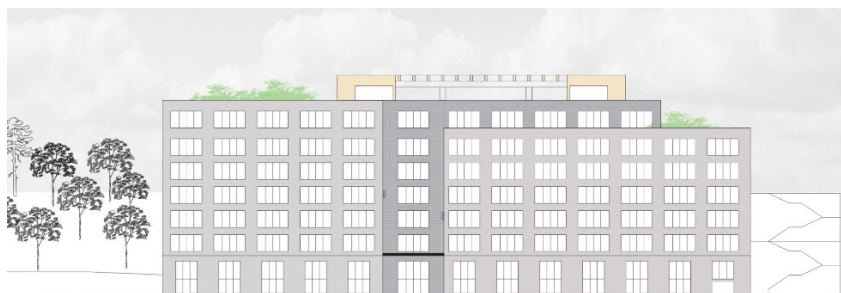
*Situations- och takplan kvarter A2. (Bild: Sweco Architects)*

#### Kvarter B1

Byggnadsvolymen föreslås utföras i sju våningar mot Hammarbyvägen och delas upp i två delar. Den västra delen föreslås utföras med översta våningen indragen. Den östra delen utgör fondmotiv sett från Heliosgatan i norr och föreslås därför vara mer högre, utan indragen översta våning.

Byggnadsvolymen delas upp i två delar genom ett indrag i fasaden. Byggnadsvolymen medges ha utkragande burspråk mot naturen och gång- och cykelstråket i söder.





Kvarter B1 fasad mot Hammarbyvägen i norr. (Bild: Wingårdhs)



Kvarter B1 fasad mot skogen i söder. (Bild: Wingårdhs)



Vy österut längs Hammarbyvägen med föreslagen bebyggelse i kvarter B1 och B2. (Bild: Wingårdhs)

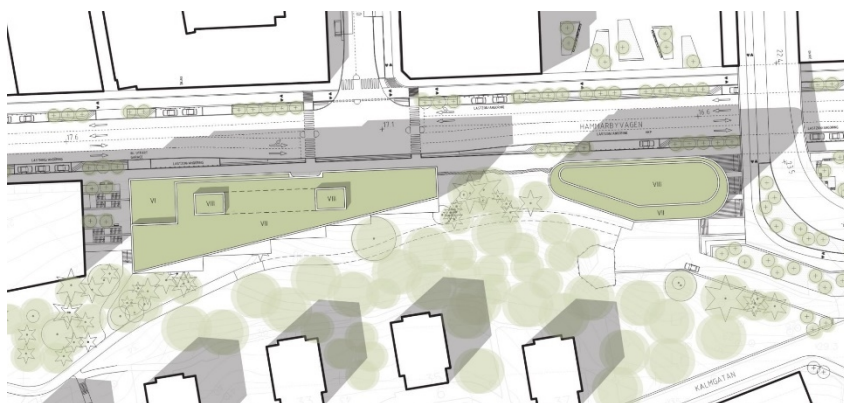
### Kvarter B2

Byggnadsvolymen har en rundad form och utgör fondmotiv för torget norr om Hammarbyvägen. Byggnaden föreslås utföras i åtta våningar med en översta indragen våning. I öster mot föreslagen bro föreslås en trappa som följer byggnadens rundade form, från Hammarbyvägen upp mot den nya gatan samt gång- och cykelstråket och Tornplatsen. Byggnaden har två entrévåningar; en mot Hammarbyvägen och en mot gång- och cykelvägen i söder en våning upp. Den indragna, översta våningen skapar utrymme för terrasser med planteringar. Indraget

är större mot söder och sydväst för att ge större terrassyta i bra solläge.



Vy från torget norr om föreslagen bebyggelse i kvarter B2. (Bild: Wingårdhs)



Situations- och takplan kvarter B (B1 till vänster och B2 till höger). (Bild: Wingårdhs)

### Kvarter C1, C2 och C3

Den befintliga kontorsbyggnaden i Triksåfabriken 4 och markparkeringen i Triksåfabriken 12 (C1) föreslås ersättas av en ny kontorsbyggnad. Den nya byggnadsvolymens takfotshöjd mot Hammarbyvägen föreslås vara sex våningar och mot Virkesvägen fem våningar. Mot Hammarbyvägen föreslås byggnaden ges ytterligare en indragen våning ovan takfoten och mot Virkesvägen möjliggörs tre indragna våningar ovan våning fem.



Vy österut längs Hammarbyvägen med föreslagen bebyggelse i kvarter C1. (Bild: AIX)



Kvarter C1 fasad mot Hammarbyvägen. (Bild: AIX)

Den befintliga bilhallen och markparkeringen i Korhoppet 6 (C2) föreslås ersättas av en ny kontorsbyggnad. Den nya byggnaden föreslås med en takfotshöjd på fyra våningar runt hela byggnaden vilket bidrar till en lägre skala mot gator, torg och gränd. Byggnaden ges indragna våningar ovan takfotshöjden vilket innebär totalt åtta våningar. Byggnadsvolymen närmast väster om torget anpassas i höjd för att ge torget goda solförhållanden kvällstid.



Vy österut längs Hammarbyvägen med föreslagen bebyggelse i kvarter C2. (Bild: AIX)

I Korphoppet 5 och 7 (C3) föreslås på befintlig markparkering en ny kontorsbyggnad i sju våningar och en högre byggnadsvolym i 16 våningar som föreslås inrymma hotell. Den högre delen blir synlig på håll och avser markera läget för det nya torget och bron över Hammarbyvägen. Den översta våningen på hotellet föreslås vara indragen.

Trappningarna i volym möjliggör takterrasser och gröna tak i olika nivåer mot norr och söder. Terrasserna kan utföras som vistelseytor.

Byggnadernas fasader föreslås utgöra ett tydligt rutnät som kopplar till områdets befintliga industrikaraktär.



Vy norrut över torget med föreslagen bebyggelse i kvarter C2 i förgrunden och kvarter C3 i bildens mitt. (Bild: AIX)



*Kvarter C2 och C3 fasader mot Hammarbyvägen. (Bild: AIX)*



*Situations- och takplan kvarter C1 (till vänster), C2 (i mitten) och C3 (uppe till höger). Hammarbyvägen i bildens nederkant, det föreslagna torget till höger i bild. (Bild: AIX)*

#### Kvarter D+paviljong

Den befintliga byggnadsvolymen i Korhoppet 1 utökas västerut och möter den föreslagna bron med en ny huvudentré.

Korhoppet 1 planeras även byggas till med en ny entré mot Virkesvägen i nordöst. Tillbyggnaden mot bron består av en lägre volym i två våningar och en högre volym mot Hammarbyvägen i sex våningar. Tillbyggnaden längs Virkesvägen är en saxad volym i tre våningar. Föreslagna lägre byggnadsdelar kan nyttjas som takterrasser eller vegetationsbeklädda tak. Tillbyggnadernas fasader föreslås präglas av ett tydligt rutnät som kopplar till den befintliga byggnaden.



*Kvarter D fasad mot väster och den nya bron. Den lägre tillbyggnaden till vänster och den högre till höger i bild. (Bild: AIX)*

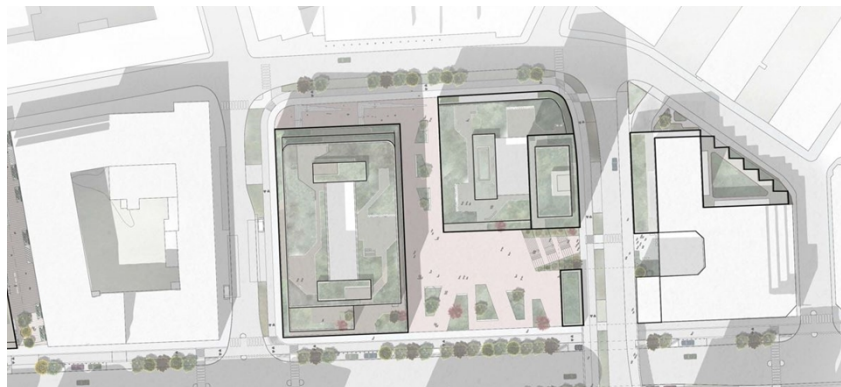


*Kvarter D saxad fasad mot norr och Virkesvägen. (Bild: AIX)*

På den västra sidan om brofästet föreslås en paviljongbyggnad. Byggnaden utförs i två våningar där den övre våningen är genomsiktig och ligger i nivå med bron. Under bron planeras för lokal med entré mot Hammarbyvägen.



*Paviljongens fasad mot väst och det nya torget. (Bild: AIX)*



*Situations- och takplan kvarter D, till höger i bild samt paviljongen som syns som en grön rektangel till vänster om bron. (Bild: AIX)*

### Kvarter E

Bebyggelsen i kvarteret föreslås uppföras i tre likartade byggnadsvolymer separerade av åtta meter breda släpp. I det västra släppet föreslås trappor från Hammarbyvägen upp mot den planerade nya gatan i söder.

Samtliga byggnader föreslås ha en takfotshöjd på sju våningar mot Hammarbyvägen. De två östra byggnaderna har två indragna våningar ovan takfoten och den västra vid bron har fyra, totalt 11 våningar. Den höga volymen avser att, tillsammans med den höga byggnaden i kvarter C3, markera det centrala läget vid torget och bron över Hammarbyvägen. Mot den nya gatan i söder blir byggnaderna i kvarteret, på grund av det kraftiga souterrängläget, mellan nio och fem våningar höga. Under bron planeras för lokal med entré mot Hammarbyvägen.

Indragna takvåningar och platta tak möjliggör takterrasser och vegetationsbeklädda tak.

Byggnadernas fasader föreslås utgöra ett tydligt rutnät som kopplar till områdets befintliga industrikaraktär.



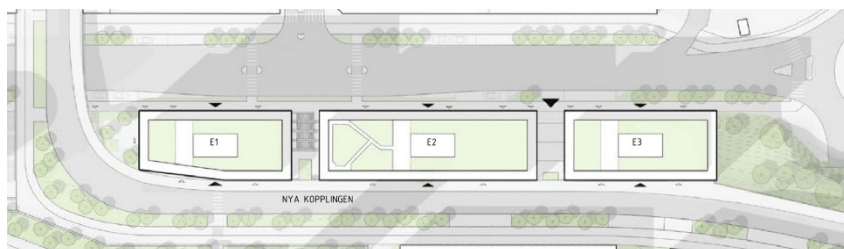
*Vy från öst längs den nya gatan och vy från torget norr om Hammarbyvägen. (Bild: Tham&Videgård)*



*Flygvy från nordost över föreslagen bebyggelse i kvarter E. (Bild: Tham&Videgård)*



*Fasad och huvudentré i en av byggnaderna i kvarter E. (Bild: Tham&Videgård)*



*Situations- och takplan kvarter E. (Bild: Tham&Videgård)*



## Nya byggnadskvarter delområde 2



Orienteringskarta med delområden för gestaltning och kvartersbenämningar.

### Kvarter F

Den föreslagna bebyggelsen består av två lameller med skänklar mot söder. Byggnaderna föreslås vara mellan sex och åtta våningar höga med den översta våningen indragen.

Byggnadsvolymer föreslås förbindas av en sammanlänkande bottenvåning. I släppet mellan byggnaderna föreslås bottenvåningen vara indragen för att möjliggöra en trappa från gatan upp mot naturmarken i söder. Samtliga entréer orienteras mot gatan. Lokaler ska finnas mot gata och mot Tornplatsen i väst.



Fasad mot norr kvarter F. (Bild: White)



Fasad, entréer och fönsterpartier i entréplan i kvarter F. (Bild: White)



Vy längs den nya gatan österut med föreslagen bebyggelse i kvarter F.  
(Bild: White)



Situations- och takplan kvarter F. (Bild: Tham&Videgård)

Bostadsgårdarna är vända mot naturmarken i söder, även platsen mellan husen kan nyttjas som bostadsgård.

#### Kvarter G

Bebyggelsen föreslås bestå av fyra, likadant utformade, punkthus. De placeras något indragna och snett vinklade mot gatan. Byggnaderna föreslås vara tio våningar mot gatan. På grund av souterrängläget blir de åtta våningar mot naturmarken i söder. De tre östra byggnaderna föreslås knytas samman med ett gemensamt garage under mark vars övre bjälklag utgör gårdsyta. Runt byggnaden längst i väster föreslås berg sparas i största möjliga mån.

Volymerna kommer att avteckna sig mycket tydligt i stadens siluett och föreslås ha en jämn, rak takavslutning utan uppskjutande byggnadsdelar.

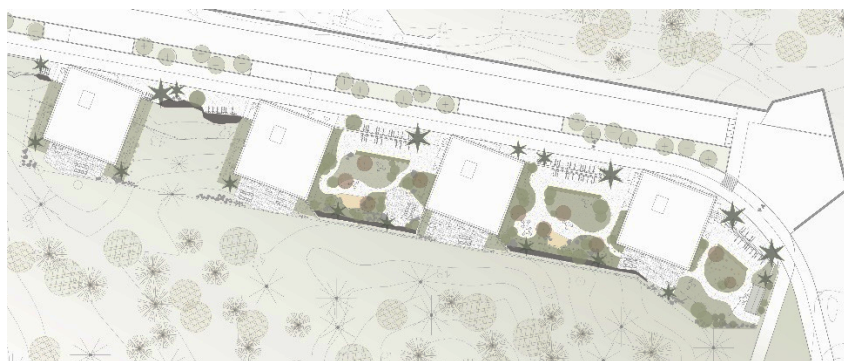


Vy längs den nya gatan österut med föreslagen bebyggelse i kvarter G.  
(Bild: Brunnberg&Forshed)



Fasad mot norr kvarter G. (Bild: Brunnberg&Forshed)

Gårdsmiljöerna utgörs av förgårdsmark mot gatan, ytor mellan byggnaderna, en yta i öster samt uteplatser mot naturmarken i söder. På grund av gatans lutning kan gårdarna mellan husen, ovanpå garagebjälklaget, komma att vara delvis upphöjda och delvis i nivå med gatan. Garagebjälklag ska utföras planterbart. Gården i väst består till stor del av sparad naturmark med berg i dagen.



Situations- och takplan kvarter G. (Bild: Brunnberg&Forshed)

### Kvarter H

Bebyggelsen föreslås utgöras av fyra punkthus placerade kring en förlängning av Kalmgatan åt sydöst. De två byggnaderna i söder föreslås kopplas ihop med en lågdel i två våningar som innehåller garage och förskola.

Bebyggelsen föreslås utföras sex våningar med en på kortsidorna av volymerna indragen sjunde våning. Volymerna kommer att avteckna sig i stadens siluett och ska ha en jämn, rak takavslutning utan uppskjutande byggnadsdelar. Förskolegården anläggs i anslutning till förskolan mot naturmarken i söder. Den ska samtidigt fortsätta vara del av, och möjliggöra det ekologiska spridningssambandet och i detta syfte sparas skyddsvärda träd.



*Vy norrut längs förlängningen på Kalmgatan med föreslagen bebyggelse i kvarter H. (Bild: Varg arkitekter)*



*Fasad mot nordväst kvarter H. (Bild: Varg arkitekter)*



*Situationsplan kvarter H. (Bild: Topia landskapsarkitekter)*

### Parkering

Parkering för tillkommande kontor, andra verksamheter och bostäder föreslås ske i garage. Längs Hammarbyvägen inryms garage i souterrängläge bakom lokaler mot gatan. Längs med den nya gatan mot öster placeras garage i souterrängläge bakom bostadskomplement och i garage under gård.

I kvarteret vid det nya torget norr om Hammarbyvägen sker parkering i garage som delvis också ligger under torget.

### Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning, spillvatten

I Hammarbyvägen och vidare i befintlig gång- och cykelväg upp mot Hammarbyhöjden finns en huvudvattenledning. Även i Hammarby Fabriksvägs östra del som går i nord-sydlig riktning finns en huvudvattenledning. Den korsar Hammarbyvägen och fortsätter upp mot Hammarbyhöjden. I berget söder om Hammarbyvägen går den i en borrhälsledning.

De delar av huvudvattenledningen som ligger inom planområdet måste läggas om.

#### El/Tele

El och tele finns utbyggt inom området. Befintlig nätstation vid Textilgatan, söder om Hammarbyvägen, bekräftas. Utöver befintlig nätstation krävs ytterligare fem nätstationer. Två av

dessa placeras norr om Hammarbyvägen i källare i tillkommande byggnader och två placeras under tillkommande bro. Ytterligare en placeras under tillkommande bro på södra sidan Hammarbyvägen.

#### Energiförsörjning

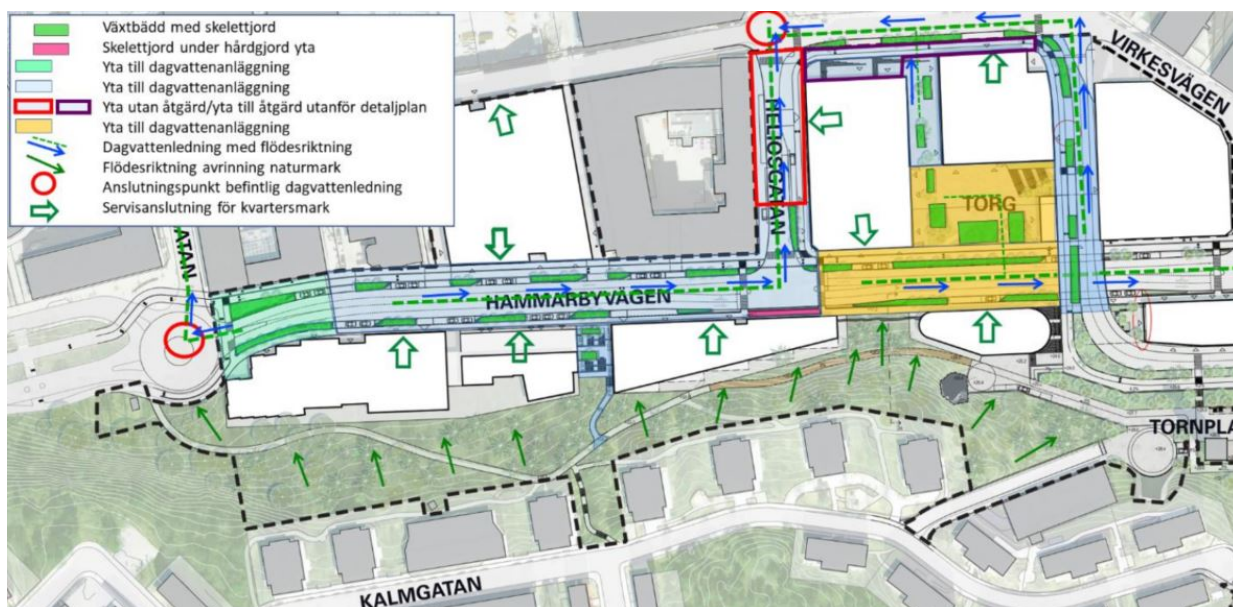
Fjärrvärme finns utbyggt i området.

#### Avfallshantering

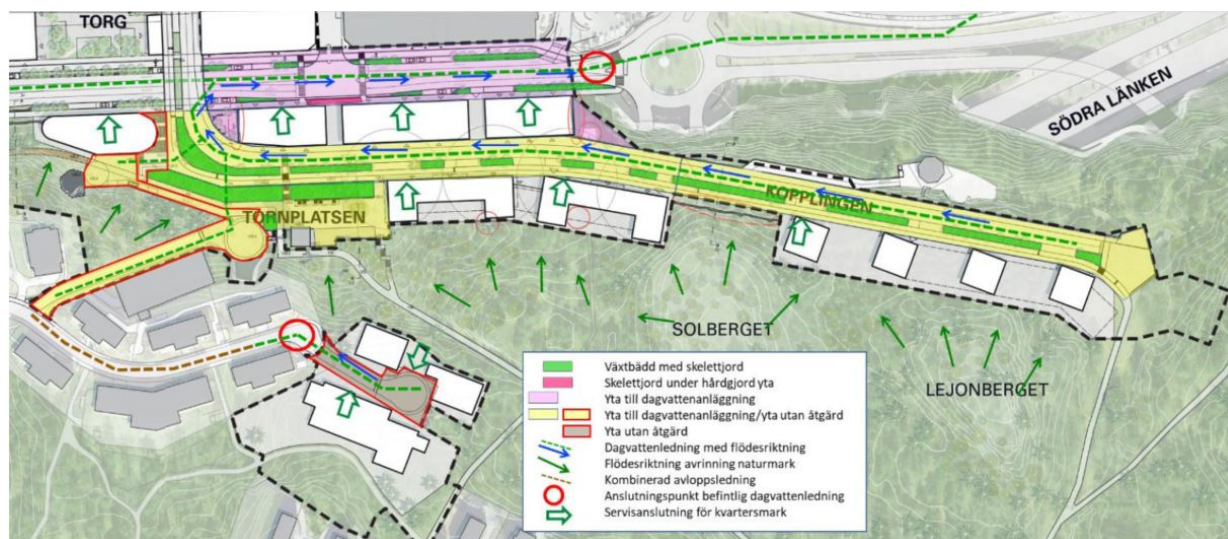
Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas. Söphantering för tillkommande bebyggelse avses lösas genom mobil sopsug.

#### Dagvattenhantering

Dagvatten från gatumark leds till skelettjordar med gatuträd eller annan växtlighet. Från torg och gång- och cykelvägar leds dagvatten till nedsänkta vegetationsytor med underliggande skelettjord. Körytorna avvattas via gatubrunnar som leder in dagvatten till skelettjorden via spridningsledningar i det luftiga spridningslagret. Längs ett par delsträckor längs Hammarbyvägen gör utrymmesbrist att dagvatten enbart hanteras i skelettjordar under hårdgjord yta.



Dagvattenhantering på allmän plats i västra delen av planområdet.



Dagvattenhantering på allmän plats i östra delen av planområdet.

Dagvattenåtgärderna på kvartersmark skiljer sig åt mellan de olika kvarteren, men består huvudsakligen av gröna tak eller växtbäddar på tak eller gårdar konstruerade på bjälklag eller naturlig mark. Inom vissa kvarter finns även växtbäddar, bevarad naturmark eller andra gröna ytor på mark. Efter fördröjning och rening leds vatten både från allmän platsmark och kvartersmark till allmänna dagvattenledningar.

#### Räddningstjänst

Åtkomst och uppställningsplats för räddningstjänstens brandfordon har säkerställts, både för ny och befintlig bebyggelse. Tr2-trapphus planeras för hus där räddningstjänstens stegbilar inte är ett alternativ för utrymning.

#### Konsekvenser

##### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats. MKB:n beskriver planförslagets konsekvenser med avseende på de miljöaspekter som bedömts vara betydande; de är naturmiljö, risk och föroreningar.

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

## Naturmiljö (Miljöaspekt i MKB)

### Naturvärden

Planförslaget innebär att drygt fyra hektar naturmark/grönområde tas i anspråk för bebyggelse och vägar. I planområdets västra del berörs gammal blandskog med storväxta träd av ask och alm.

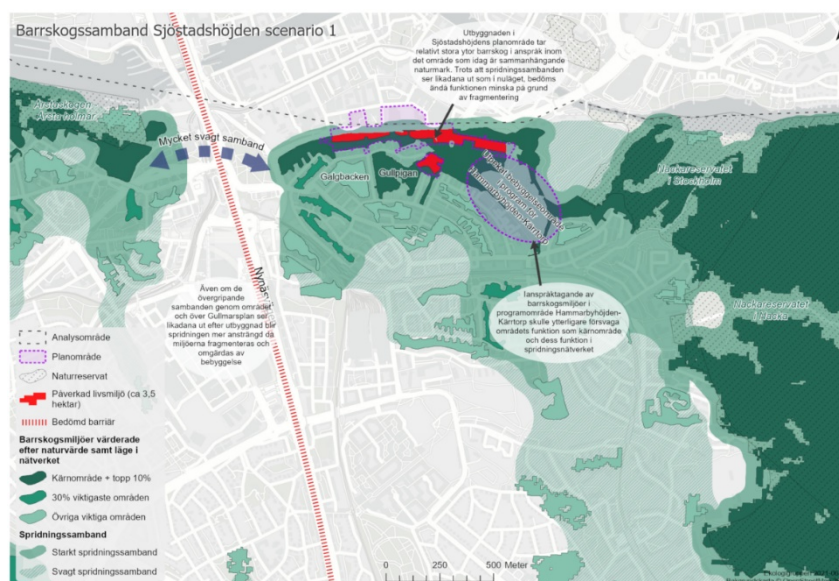
Planförslaget bedöms här innebära en stor negativ påverkan på ett område av högt naturvärde (klass 2). Det innebär att livsmiljöer försvinner med påverkan på biologisk mångfald som följd. I Stockholmsområdet finns endast ett fåtal liknande miljöer kvar.

Övrig bland- och tallskog inom planområdet, där naturvärdet är påtagligt (klass 3) kommer delvis att påverkas av utbyggnaden. Planförslaget bedöms innebära måttliga till stora negativa konsekvenser då det är en måttlig till stor påverkan på områden med påtagliga naturvärden. Vissa av dessa naturvärdesobjekt berörs i större delar, vilket innebär att naturvärden delvis försvinner och ytan livsmiljö för olika arter minskar.

### Spridningssamband

### Barrskogssamband

Planförslaget innebär att barrskogsmiljöer i västra delen av Hammarbyskogen samt i Gullpigan och Galgbacken som ligger i Hammarbyhöjden bevaras. Även barrskogsmiljöerna i övre delen av branten ned mot Hammarbyvägen bevaras.



*Barrskogssamband efter genomfört planförslag. Områden med barrskog som påverkas av kvartersmark och allmän plats i planförslaget i röd färg. (Källa: Sjöstadshöjden spridningsanalys, Ekologigruppen.)*

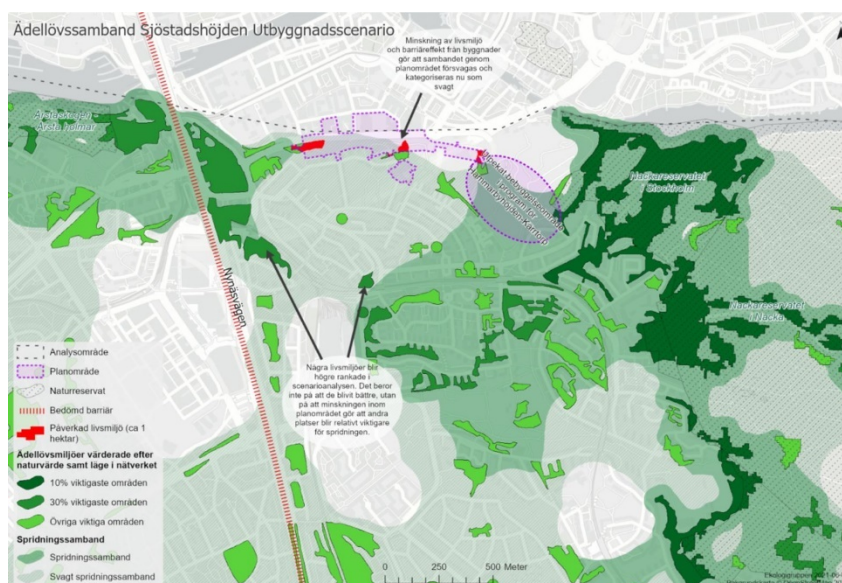


Nynäsvägen och Gullmarsplan verkar fortsatt som den huvudsakliga barriären för spridning. Avståndet mellan barrskogsmiljöerna ökar inte av föreslagen plan, men ytan minskar i storlek, vilket gör habitatnätverket svagare i denna del. Barrskogssambandet mot Årsta och dess funktion bedöms finnas kvar men minska genom denna fragmentering.

### Ädellövskogssamband

Planförslaget innebär att befintliga ädellövmiljöer tas i anspråk och att de minskar i storlek. Det bedöms dels innebära att befintliga ädellövmiljöer tappar delar av sin funktion som livsmiljö, dels hamnar så långt från varandra att de inte längre hänger samman sett ur ett spridningshänseende. Det betyder att sambandet för ädellövsskogslevande arter bedöms brytas i denna del och övergå i ett mycket svagt samband. Detta leder till att den öst-västliga kopplingen försvagas ytterligare och att vikten förskjuts till de södra delarna av söderort, kring Sköndal och Farsta.

Hammarbyhöjdens skogsmiljöer är i huvudsak barrdominerade, men ädellöv förekommer insprängt, bland annat i västra delen av planområdet, men även söderut. Även enstaka ädellövträd kan i detta landskap utgöra en viktig livsmiljö för ädellövträdslevande arter. Dock behöver lämpliga ädellövträd, det vill säga gamla träd med hålförekomster, finnas inom en tillräckligt kort räckvidd för att funktionella spridningssamband ska finnas.



*Ädellövskogssamband efter genomfört planförslag. Områden med ädellövskog som påverkas av kvartersmark och allmän plats i planförslaget i röd färg. (Källa: Sjöstadshöjden spridningsanalys, Ekologigruppen.)*

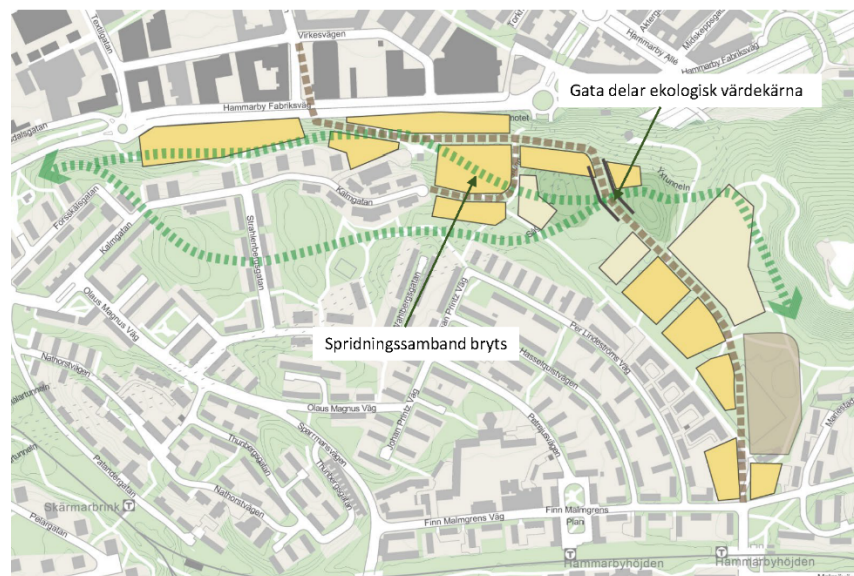
### Kumulativa effekter

I genomförd spridningsanalys har utöver planområdet även utpekade bebyggelseområden i Hammarbyskogen enligt program för Hammarbyhöjden och Kärrtorp tagits med för att visa på de sammantagna effekterna av dessa detaljplaner.

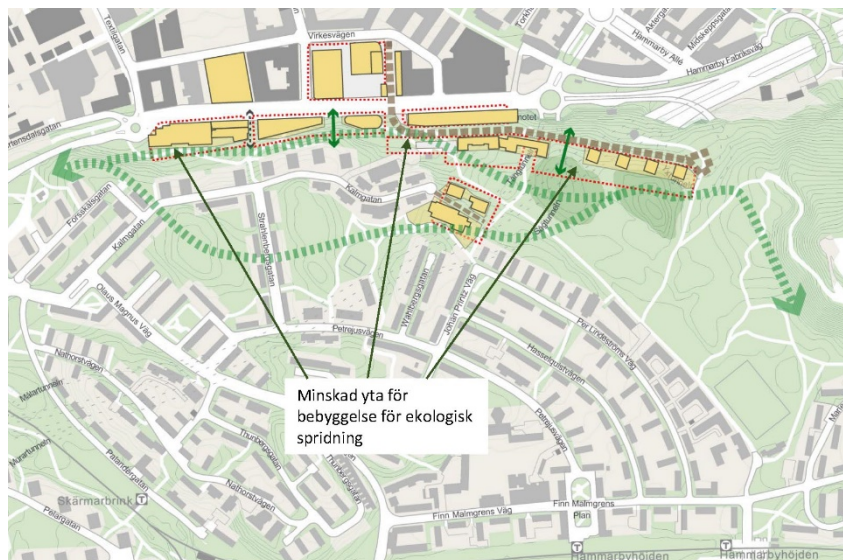
När ädellövssambandet vid genomförande av Sjöstadshöjdens detaljplan förskjuts till de södra delarna av Söderort, där det också pågår planarbeten som tar ädellövmiljöer i anspråk, kan det bidra till att den öst-västliga kopplingen blir ännu svagare. Årstaskogen blir därmed mer isolerad.

De etableringsområden, breddning av gång- och cykelvägen med mera som planeras inom planområdet för den Nya Östbergatunneln för dagvatten kan komma att bidra till ytterligare fragmentering.

Nedan redovisas de revideringar av strukturen som gjorts sedan programmet för Hammarbyhöjden antogs:



*Struktur i Program Hammarbyhöjden och Björkhagen 2016.  
Spridningssamband hindras av föreslagen bebyggelse, naturvärden fragmenteras eller delas upp.*



*I samrådsförslaget har strukturen fått en minskad utbredning jämfört med den i Program Hammarbyhöjden och Björkhagen och jämfört med markanvisning (röd streckade linjer i bild ovan). Syftet är att i största mån bevara spridningssamband och inte fragmentisera eller dela upp naturvärden.*

### Skyddsvärda träd

De äldsta träden har ett högt värde då de har en stor betydelse för olika djur- och växtarter. När skyddsvärda träd tas ner har detta en negativ effekt på biologisk mångfald.

Av klass 1-träden bedöms cirka tre till fem stycken (av totalt nio klass 1-träd) behöva tas ned vid ett genomförande av detaljplanen. Av de 99 klass 2-träden påverkas cirka 52 träd. Borttagande av klass 2-träd har en negativ effekt på framtida värden då dessa kan utvecklas till klass 1-träd.

Rödlistade signalarter som talticka är kopplade till förekomster av gamla tallar och är mycket känsliga för att dessa träd försvinner. Konsekvenserna till följd av borttagande av skyddsvärda träd bedöms vara måttliga till stora negativa.

Planförslaget innebär att kvarvarande värdefulla träd skyddas inom naturmark. Planbestämmelser har också införts som skydd av några specifika träd på allmän plats och på kvartersmark. Dessa träd får inte fällas om de inte är sjuka eller hotar människor och egendom och de ska ersättas med nytt träd av samma art.

### Arter

Fem rödlistade fågelarter har identifierats i planområdet: björktrast, gråkråka, grönfink, svartvit flugsnappare och duvhök. Alla är skyddade enligt Artskyddsförordningen 4§. Fyra

signalarter fågel förekommer inom planområdet: grå flugsnappare, kungsfågel, rödstjärt och tofsmes.

De lokala populationerna av fågelarterna bedöms inte påverkas av planförslaget och ekologisk kontinuerlig funktion bedöms kunna behållas. Därmed bedöms inte förbud enligt artskyddsförordningen utlösas. Det är dock viktigt att anpassa byggtider så att häckningsperioden inte berörs, då även enskilda individer av fåglar är skyddade och inte får skadas eller dödas. Tre av signalarterna bedöms inte påverkas av planförslaget, men tofsmes har ett troligt revir inom planområdet som påverkas av planerna. Tofsmesen har en livskraftig nationell och lokal population. Populationen här bedöms inte påverkas av planförslaget.

Inom planområdet förekommer följande fågelarter (ej rödlistade) med trolig eller möjlig häckning: trädkrypare, nötväcka, gårdsmyg och skogsduva. Arterna har alla livskraftiga populationer nationellt och lokalt och dess populationer bedöms inte påverkas av planförslaget.

Livsmiljöer och fynd av groddjur ligger utanför planerade bebyggelsekvarter och bedöms därför inte påverkas av planförslaget.

Fladdermöss har inte inventerats. Planens i huvudsak urbana läge nära större vägar och befintlig bebyggelse, gör att dessa delar troligtvis inte utgör ett optimalt område för fladdermöss. Troligen förekommer främst vanliga arter i de delar som idag består av naturmark.

## **Hantering av vatten**

### **Dagvatten**

#### **Allmän plats**

För merparten av allmän plats inom planområdet kommer fördröjningsvolymen enligt åtgärdsnivån att uppfyllas. Dagvattenlösningar saknas för cirka 7,5% eller cirka 0,4 hektar av den allmänna platsmarken, som därmed inte heller uppfyller stadens krav på fördröjning och rening av 20 millimeter nederbörd. Detta gäller för del av Heliosgatan och Kalmgatan samt tillfartsgatan till bergrummet. Orsaken är utrymmesbrist och ogynnsamma nivåförhållanden på dessa platser. Möjligheten att skapa ytterligare åtgärder för dagvattenhantering i dessa delar kommer att studeras vidare i kommande projektering. I

redovisade flödes- och föroreningsberäkningar har dessa ytor antagits sakna dagvattenlösning.

Belastningen av samtliga beräknade föroreningar minskar jämfört med befintlig situation i och med exploatering med rening av dagvatten i föreslagna reningsåtgärder.

### **Kvartersmark**

Planerade förändringar medför ett ökat dimensionerande flöde till följd av att skogsmark exploateras och en större andel ytor jämfört med befintlig situation hårdgörs. Genom att uppfylla åtgärdsnivån fördröjs stora delar av flödet inom kvartersmarken. För kvarteren norr om Hammarbyvägen minskar flödet efter fördröjning jämfört med flödet vid befintlig situation. För övriga kvarter söder om Hammarbyvägen, längs den nya gatan och vid Kalmgatans förlängning ökar flödet även efter fördröjning. Totalt sett ökar flödet från kvartersmark trots fördröjning av 20 millimeter enligt åtgärdsnivån, vilket är att vänta då planerade förändringar innebär exploatering av naturmark.

Planförslaget innebär en ökad hårdgöringsgrad och exploatering av skogsmark vilket ökar föroreningsbelastningen av de flesta ämnen i samtliga kvarter. För kvarteren norr om Hammarbyvägen som redan är bebyggda innebär förändringen dock en viss förbättring för flertalet ämnen redan utan reningsåtgärder. Efter rening av dagvattnet enligt åtgärdsnivån minskar belastningen av flertalet ämnen i många av kvarteren. En ökning av näringsämnen kvarstår dock i de kvarter som byggs där det idag är naturmark. Sammantaget för all kvartersmark väger de förbättringar som sker på kvarteren norr om Hammarbyvägen upp de ökade mängderna i övriga kvarter. Som helhet bidrar förslaget till en förbättrad föroreningssituation för recipienten.

### **Översvämning och skyfall**

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra ökad översvämningssrisk i samband med skyfall. Nuvarande skyfallsvägar bibehålls i de redan bebyggda delarna av planområdet. För den södra delen av området kommer den nya gatan att fungera som ett nytt skyfallsstråk där mer koncentrerade flöden kan förväntas. För att skydda befintlig bebyggelse i Hammarby Sjästad behöver vatten på ett kontrollerat sätt ledas ner till Hammarbyvägens nivå innan den planerade bron.

För delar av kvartersmarken innebär den branta terrängen som möter gårdsytor en utmaning vid skyfall. För att minimera risken

för skador måste därför gårdsytor höjdsättas så att fria flödesvägar förbi byggnaderna skapas. I vissa kvarter anläggs krossdiken för att hantera naturmarksflödet. I kvarteret längst i väster kan ytliga flöden passera genom byggnad via en portik. Inom planområdet skapas inga instängda områden.

I direkt angränsning till planområdet finns en riskutsatt lågpunkt på Virkesvägen. I det fortsatta arbetet behöver höjdsättningen av nya och ombyggda gator som kan påverka dessa förhållanden studeras särskilt.

Vid flera av kvarteren planeras underjordiska garage. Garageinfaller måste skyddas för ytliga flöden, så att vatten inte flödar ner i garaget vid skyfall. Nivå på entréer behöver anpassas mot eventuella lågpunkter. Infaller till garage och entréer behöver utredas mer i samband med höjdsättning av Hammarbyvägen och den nya vägen.

#### Grundvatten

Grundvattennivåerna bedöms ligga högre än planerade schaktbottennivåer längs Hammarbyvägen. Grundvattennivån vid schakttillfället avgör eventuellt behov av temporär grundvattenavsänkning. Strömningsavskärande fyllning kan erfordras inom området för att förhindra grundvattensänkningar.

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen (SE591920-180800). Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom kvartersmark och allmän plats. Spridning av föroreningar via grundvatten till recipienten, Hammarby sjö och haltbidraget från området (inom och direkt utanför) till recipienten bedöms vara mycket lågt.

Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

## Landskapsbild/ stadsbild

### Stadens siluett

Planförslaget innebär att den samlade byggnadsvolymen kommer att resa sig högre än idag.

Den föreslagna bebyggelsen längs den nya gatan i östra delen av planområdet, punkthusen, samt det höga huset vid det centrala torget kommer att avteckna sig tydligt i stadens siluett sedd från vattenrummet kring Hammarby sjö i norr.

Övrig föreslagen bebyggelse, längs Hammarbyvägen, vid Kalmgatans förlängning och längs den nedre delen av den nya gatan kommer också att utgöra ett tydligt tillägg i stadsbilden. Dessa delar av den föreslagna bebyggelsen är anpassade till att ligga närmre horisontlinjen sedda från Norra Hammarbyhamnen. På avstånd bedöms de i stor uträkning smälta samman och läsas ihop med den befintliga bebyggelsen i Hammarby Sjöstad.



Vattenrummet runt Hammarby sjö sedd från Norra Hammarbyhamnen – befintlig situation. (bild Stockholms stad)



Vattenrummet runt Hammarby sjö sedd från Norra Hammarbyhamnen med föreslagen bebyggelse. (bild Stockholms stad)

Den idag sammanhängande fonden av vegetation söder om Hammarby Sjöstad kommer att brytas och ersättas av en fond bestående av delvis vegetation och delvis ny bebyggelse. Den föreslagna, öppna strukturen med punkthus bidrar till att Hammarbyskogen fortsatt kommer att vara tydligt framträdande i stadsbilden sett på avstånd. Strukturen med punkthus knyter an till befintlig bebyggelse längs Kalmgatan västerut och vidare längs Årstaviken.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms också på ett tydligt sätt visa på var kopplingen mellan stadsdelarna Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden finns.

Sammantaget bedöms planförslaget har stor påverkan på stadens silhuett och stadsbilden i övrigt. Påverkan bedöms i de delar den är negativ vara acceptabel. En visuellt läsbar koppling mellan Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden bedöms som positiv.



*Utsikten från Kalmgatan norrut skymms idag av trädridån i förkastningsbranten. Påverkan på utsikten från den föreslagna bebyggelsen anses därmed godtagbar. (Bild: Stockholms stad/Sweco Architects)*

#### Gatumiljö och stadsbild

Planförslaget innebär en omvandling av Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg, från enkelsidigt bebyggd genomfartsled och industrigata till en stadsgata kantad av tät och hög bebyggelse på båda sidor om gatan. På befintlig industrigata är fordonstrafik till och från de olika verksamheterna längs gatan prioriterad framför gående och cyklister. Trottoarerna är smala och cykelvägar saknas. Omvandlingen av Hammarbyvägen innebär att gatan blir ett funktionellt och upplevelserikt urbant



stråk för gående och cyklister. Planförslaget innebär att Hammarby sjöstads stadsfront flyttas söder ut närmare Hammarbyhöjden. Avståndet mellan de två stadsdelarna minskar och sambandet dem emellan stärks.

Längs den norra sidan av Hammarbyvägen kommer platsens historia kunna avläsas då befintlig bebyggelse kompletteras med ny bebyggelse; byggnader från olika tider kommer att stå sida vid sida. Planförslaget innebär att Hammarby sjöstads gräns söderut omvandlas från att utgöras av en skogbevuxen förkastningsbrant till att utgöras av mestadels kontorsbebyggelse.

Förkastningsbrantens idag framträdande roll i stadsrummet minskar, men gör sig påmind genom släpp i bebyggelsen. På ett ställe genom ett bredare släpp, där bergsskärningen tillåts framträda.

Hammarbyvägen som urbant stråk binder samman de östra och västra delarna av Hammarby sjöstad i stadsdelens södra delar på ett positivt sätt.

Den nya gatan, på bro över Hammarbyvägen vidare upp mot Hammarbyhöjden, och dess bebyggelse kommer att utgöra ett påtagligt inslag i stadsbilden tillsammans med det befintliga höga tornet.



*Vy österut längs Hammarby fabriksväg mot befintlig bebyggelse i kvarteret Korphoppet. (Bild: Stockholms stad)*



Samma vy som ovan men med föreslagen ny bebyggelse, nytt torg och ny gata på bro över Hammarbyvägen. (Bild: AIX)



Vy väster ut längs Hammarby fabriksväg mot befintlig bebyggelse i kvarteret Trikåfabriken. (Bild: Stockholms stad)



Samma vy som ovan men med föreslagen ny bebyggelse till vänster i bild. Hammarbyvägen sänkt till Hammarby sjöstadens nivå. (Bild: Sweco Architects)

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Föreslagen bebyggelse längs södra sidan av Hammarbyvägen har stor och irreversibel påverkan på förkastningsbranten samt stor negativ påverkan på möjligheterna att i närmiljön uppleva den i stadsbilden. Även möjligheterna att i närmiljön avläsa den historiska gränsen mellan stadsdelarna minskar när södra sidan av Hammarbyvägen bebyggs istället för att kantas av förkastningsbranten.

Påverkan på möjligheterna att uppfatta och avläsa förkastningsbranten på håll bedöms inte påverkas negativt i samma utsträckning som på nära håll eftersom befintlig bebyggelse skymmer den i vyer från norr. I vyn från Hammarbyhamnen, där förkastningsbranten är väl synlig på håll, bedöms föreslagna punkthus längs den nya gatan bidra till att förkastningsbranten fortsatt kommer att vara väl synlig och kunna upplevas som ett framträdande inslag i stadsbilden även efter ett genomförande av detaljplanen.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik uppgår till 60-68 dBA för fasader mot Hammarbyvägen, med högst ljudnivåer vid de nedre våningsplanen. Fasader mot den nya gatan beräknas få ljudnivåer på 60-65 dBA under förutsättning att den är öppen för genomfartstrafik för personbilar. För de fasader som inte angränsar direkt mot vägar beräknas ljudnivån i de flesta fall uppgå till <50-55 dBA. De maximala ljudnivåerna beräknas uppgå till 80-85 dBA för fasader mot Hammarbyvägen, 75-80 dBA för fasader mot den nya gatan och väl under 70 dBA för de fasader som inte vetter mot vägar.

Den ekvivalenta ljudnivån från snötillverkning i backen närmast planområdet, uppgår till som högst 45-50 dBA för det östligaste huset inom kvarter G, 40-45 dBA för det nästkommande och under 40 dBA för samtliga övriga hus. Snötillverkning i denna backe sker som mest under fem dygn per år och det är inte alla år som förutsättningarna finns för att hålla backen öppen. Om temperaturen medger det så sker snötillverkning dygnet runt, vanligare är dock att det endast sker nattetid, då utomhustemperaturen är som lägst. Maximala ljudnivåer från snökanoner bedöms inte vara relevanta, eftersom snökanonerna avger ett kontinuerligt bredbandigt ljud utan variationer i ljudnivå.

Ljud från flygtrafik till och från Bromma flygplats beräknas inte överskrida riktvärden om FBN 55 dBA respektive 70 dBA maximal ljudnivå.

I detta projekt bedöms bidraget från bullerregn, d.v.s. buller från avlägsna större trafikleder under vissa meteorologiska förhållanden, vid mest ogynnsamt förhållande med negativ temperaturinversion, inte överstiga 50 dBA på innergårdar.

Bostäder längs Hammarbyvägen och den nya gatan där ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknas vara över 60 dBA behöver orienteras så att minst hälften av boningsrummen ligger mot fasad där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA. För att klara kraven där det är svårt att skapa genomgående lägenheter, kan lägenheter om högst 35 kvm placeras mot bullerutsatt sida (mot norr) alternativt kan det för vissa lägenheter krävas tekniska lösningar, exempelvis delvis inglasade balkonger.

Av totalt cirka 400-500 lägenheter bedöms cirka 160 stycken, eller 30-40%, behöva vara lägenheter om högst 35 kvadratmeter placerade mot bullerutsatt sida. Av dessa är cirka 110 belägna i punkthusen, i den östra delen av planområdet, i vilka det är svårt att skapa genomgående lägenheter.

För bostäder inom kvarteret vid förlängningen av Kalmgatan är den samlade bedömningen att gällande riktlinjer för buller innehålls utan förbehåll.

I kvarteret med punkthus, i den östra delen av planområdet, finns ett bostadshus där ljudnivåerna från snökanoner överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för verksamhetsbuller nattetid. Ljudnivåerna överskrider dock endast ett fåtal gånger per år, och inte varje år, vilket vid en rimlighetsbedömning motiverar att även detta hus bedöms uppfylla Naturvårdsverkets krav och att inga skärningsåtgärder eller särskilda orienteringar av planlösningar behöver vidtas.

Bullerdämpad uteplats som uppfyller riktvärden kan anläggas på del av tomter som vetter bort från vägar.

**Farligt gods (Miljöaspekt i MKB)**

Södra Länken utgör primär transportled för farligt gods och Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg utför sekundärleder för farligt gods.

När transport i Södra länken inte är möjlig antas all transport av farligt gods istället passera via Hammarbyvägen. Enligt genomförda mätningar av farligt gods transporteras dagligen cirka 115 transporter av farligt gods i Södra länken. För att ta höjd för eventuell transport av ämnen som kan medföra omfattande explosion har en bedömning gjorts att det sker en sådan transport per dygn.

De risker som identifierats är explosion, gasmolnsexplosion, läckage av giftig gas och brandfarlig vätska (pölbrand). Individrisk- och samhällsriskberäkningar visar att riskreducerande åtgärder krävs. Utifrån genomförda beräkningar bedöms att implementering av åtgärderna nedan medför acceptabla individ- och samhällsrisknivåer.

Område för ej stadigvarande vistelse, det vill säga plats där personer endast uppehåller sig tillfälligt, såsom parkeringar och parkmark får finnas inom 25 meter från vägen utan riskreducerande åtgärder. Byggnader som medför stadigvarande vistelse inom 21 meter från vägkant ska utformas med fasader i brandteknisk klass EI 60 och obrännbart fasadmateriell samt fönster i minst brandteknisk klass EW60. Fönster bedöms få vara öppningsbara.

Beroende på avstånd från vägen har kritisk nivå beräknats för olika höjder. Ovan dessa höjder kan fönster utföras utan krav på brandteknisk klass. Se tabell nedan.

| Avstånd från pölkant (m) | Höjd över marken (m),<br>vägbanan, till infallande<br>strålning 15[kW/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------|--|
| 6–9                      | 24   |
| 15                       | 21   |
| 21                       | 20   |

Byggnaderna ska utföras med utrymningsvägar bort från vägområdet. Friskluftsintag ska placeras på hög höjd och i riktning bort från Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg. Det rekommenderas att ventilationssystem ska kunna stängas av centralt. Hammarbyvägen ska mellan trottoar och vägbana, angöringsfickor samt parkeringsplatser förses med avåkningskydd i form av mur eller pollare samt genom dimensionering av avvattningssystem, det vill säga brunnar och lutning av vägbana, med mera, så att pölar vid olyckor med

läckage blir maximalt 200 kvm till ytan. Där behov av last- och angöringszoner finns placeras avåkningskydd längs kantsten mot gångbana i form av pollare. Uteserveringar, lekplatser med mera där uppsikten är god bedöms kunna tillåtas inom 25 meter på platser inringade med rött i illustrationen nedan. Bostäder kan tillåtas inom begränsad del och på ett avstånd om 17 m från avåkningskyddet.

Avåkningskydd längs Hammarbyvägen, vägbanans utformning, byggtekniskt brandskydd samt placering av friskluftsintag enligt ovan säkerställs genom planbestämmelse.



*Hammarbyvägen med avåkningskydd i form av murar och pollare  
(Bild: AIX)*



*Exempel på murar mot körbana vid Slussen. (Bild: Stockholms stad)*

Generellt skyddsavstånd från bensinstation till byggnad där människor förväntas vistas stadigvarande är 25 meter. Enligt planförslag görs inga ändringar inom 25 meter från bensinstationen.

### **Byggskede**

Byggskedet kommer att innebära stor aktivitet inom flera delar av planområdet med bland annat arbetsmaskiner, bergschakter och ett stort antal transporter med massor och byggmaterial till och från området. En utgångspunkt är att Hammarbyvägen sänks etappvis och att trafikflödet fortsätter dels genom omledning till Hammarby fabriksväg, dels på nyschaktade kvartersmarksytor längs med Hammarbyvägen. Byggskedet innebär en risk om Hammarbyvägen ska användas för trafik och omledning av farligt gods under byggskedet samtidigt som omfattande anläggningsverksamhet pågår. Risker under byggskedet, möjlighet till alternativ rutt av farligt godstransporter och eventuellt behov av skyddsåtgärder bör utredas i det fortsatta arbetet.

### **Mark- och grundvattenföroreningar (Miljöaspekt i MKB)**

Föroreningssituationen i den norra delen av planområdet är relativt välkänd. De verksamheter som har bedrivits har bidragit till måttligt förhöjda halter av främst oljekolväten, tjärrester (PAH - Polycykliska aromatiska kolväten) och metaller i fyllnadsjord och av klorerade kolväten i grundvatten.

Vid en exploatering kommer schakt för grundläggning att innebära att fyllnadsmassor urschaktas och att mängden fyllning och mängd metaller, olja med mera reduceras. En fullt utbyggd plan bedöms ge en liten positiv påverkan avseende föroreningar och baserat på områdets värde bedöms detta ge små positiva konsekvenser för miljöaspekten markföroreningar. Bedömningen förutsätter att det genom kompletterande undersökningar och åtgärder säkerställs att marken och eventuella fyllnadsmassor inte överstiger generella eller Storstadsspecifika riktvärden för planerad markanvändning samt att rekommenderade skyddsåtgärder i byggskedet vidtas för att förhindra spridning av föroreningar.

Utifrån uppmätta halter av klorerade kolväten i grundvatten inom och utanför planområdet, områdets geologiska och hydrologiska förhållanden samt genomförda beräkningar bedöms beräknade halter inomhus vid en exploatering underskrida lågrisknivåer (RfC) såväl inom som utanför planområdet.

### Bergskärningar

Permanent bergskärningar behöver kontinuerligt underhåll i form av besiktning, skrotning och så småningom kompletterande förstärkning. Isbildning kan innebära frostsprängning. Omfattningen av isbildning beror på hur grundvattennivåerna och ytvattenavrinningen ser ut i området. En slänt med isbildningsproblematik behöver betydligt tätare besiktningintervall och kompletterande underhållsinsatser.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

Planområdet ligger norr om befintliga bostäder i Hammarbyhöjden. I Hammarby sjöstad finns bostäder, i direkt anslutning till planområdet, på norra sidan av Virkesvägen. Befintliga bostäder i Hammarbyhöjden, söder om planområdet, påverkas i mycket begränsad omfattning av skuggning från föreslagen bebyggelse. Några befintliga bostadshus i den östra änden av Kalmgatan kommer att skuggas under förmiddagen under den mörka delen av året.

Då Hammarbyvägen och den nya gatan upp mot Hammarbyhöjden går i öst-västlig riktning kommer södra sidan av gatorna att ligga i skugga under merparten av året, undantaget en kort tid under sommaren då kvällssolen når även de södra delarna av gaturummen. Där bebyggelsen på södra sidan av gatorna utgörs av punkthus eller där det finns släpp i bebyggelsen blir ljuförhållanden längs gatan mer gynnsamma.

Genomförd solstudie visar att fasader på norra sidan av Hammarbyvägen och den nya gatan samt det nya centrala torget i huvudsak kommer att vara solbelysta under hela dagen sommartid. Befintliga bostäder norr om planområdet kommer att skuggas i mycket begränsad utsträckning sommartid. Föreslagen bebyggelse i Kalmgatans förlängning påverkar närmast befintliga bostadshus i nordväst under morgontimmarna sommartid.

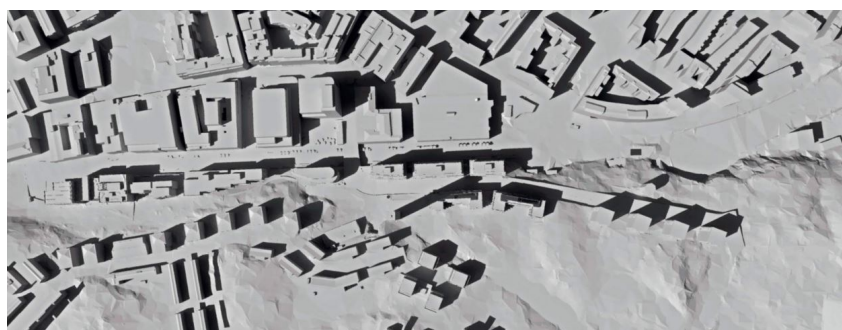


Solstudie midsommar kl. 09.00

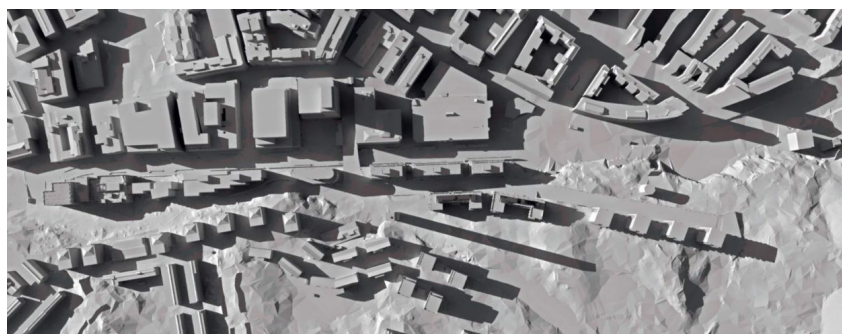




*Solstudie midsommar kl. 12.00*



*Solstudie midsommar kl. 15.00*



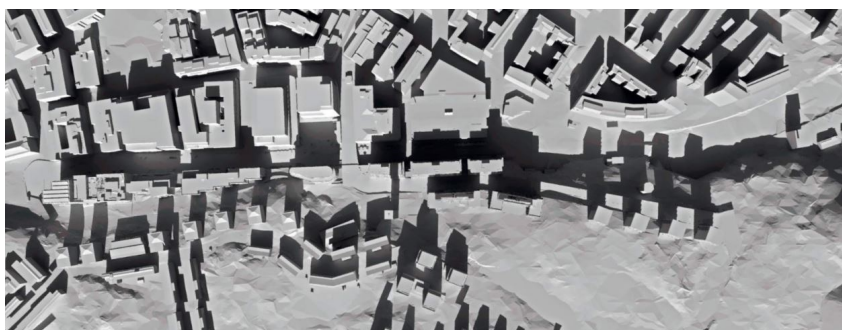
*Solstudie midsommar kl. 18.00*

Under vår och höst ligger merparten av gatumiljöerna längs Hammarbyvägen och den nya gatan i skugga hela dagen. I släpp mellan bebyggelse når solen gatumark mitt på dagen. Det nya centrala torget nås av solljus under för- och eftermiddag. Under förmiddagen skuggas torget av det höga tornet söder om Hammarbyvägen. Mitt på dagen ligger torget i skugga.

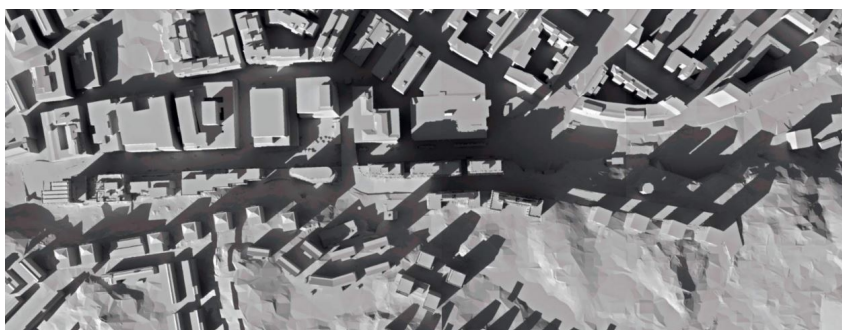
Under morgontimmarna skuggas stora delar av befintliga bostäder på norra sidan av Virkesvägen av föreslagen bebyggelse i kvarteret Korphoppet. De skuggas även under eftermiddag och kväll, men inte i lika stor utsträckning. Även befintligt bostadshus närmast föreslagen bebyggelse i Kalmgatans förlängning skuggas under förmiddagen.



*Solstudie vår- och höst kl. 09.00*



*Solstudie vår- och höst kl. 12.00*



*Solstudie vår- och höst kl. 15.00*

Föreslagna bostäder ligger i en skogbevuxen, kraftig norrslutning vilket bidrar till att det kan vara svårt att skapa solbelysta uteplatser. Det kan kompenseras med takterrasser. Solljusförhållandena är bättre för föreslagna bostäder i den östra delen av planområdet då de ligger i mindre brant terräng och högre i terrängen jämfört med bostäderna i väster.

Sammantaget bedöms solljusförhållandena som goda inom och angränsande till planområdet efter ett genomförande.

### **Social hållbarhet, trygghet och jämlikhet**

Ett utvecklat gatu-, gång- och cykelnät tillsammans med utvecklade allmänna platser bedöms bidra till att överbygga

barriärer och att bättre koppla samman Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Därmed kan en mer sammanhängande stad uppnås.

Planförslaget innebär gator kantade av byggnader med lokaler i entréplanet, kontor, bostäder, förbättrat serviceutbud, fler parker och torg och andra rekreativsmöjligheter, gator anpassade för gående och cyklister, förbättrad belysning samt fler målpunkter för barn och unga. Detta bidrar sannolikt till att människor i olika åldrar, med olika bakgrund och från olika delar av staden kommer att röra sig i det offentliga rummet under olika tider på dygnet. Detta bedöms ha positiva effekter på jämlikhet och trygghet.

Mark har anvisats till byggaktörer som avser att uppföra såväl hyresrätter som bostadsrätter i olika storlekar. Detta ökar möjligheten till en varierad befolkningssammansättning vilket är en viktig aspekt avseende social hållbarhet. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer eller lägenhetsstorlekar.

Genom föreslagen markanvändning möjliggör planförslaget en variation av funktioner, såsom kontor, hotell, centrumverksamheter och bostäder. Planförslaget skapar bättre förutsättningar för att människor i olika åldrar och med olika intressen ska kunna få sina behov tillgodosedda inom området.

Sammantaget bedöms planförslaget skapa goda möjligheter till socialt värdeskapande.

### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget bedöms möjliggöra bebyggelse som till innehåll och utformning huvudsakligen är i linje med formulerade effektmål och rekommendationer i Integrerad Barnkonsekvensanalys (IBKA). Flera av rekommendationerna i IBKA:n kan inte regleras i detaljplan.

Naturmarken mellan Kalmgatan och föreslagen bebyggelse längs västra delen av Hammarbyvägen bedöms sparas i tillräcklig omfattning för att fortsatt vara en målpunkt för barn och unga. Den föreslagna bron över Hammarbyvägen bedöms förbättra tillgängligheten generellt och särskilt för barn- och unga. Den nya bron ökar möjligheten för boende i Hammarby sjöstad att nå naturen söder om Hammarbyvägen. Föreslagna gång- och cykelvägar är separerade från biltrafik och föreslagna gator kan

inrymma kollektivtrafik vilket positivt. Befintliga gångvägar i och kring planområdet planeras att rustas upp.

Planförslaget möjliggör för en ny förskola i nära anslutning till natur- och parkmark i Hammarbyskogen och Hammarbyhöjdens IP. Tillgängligheten till skog och natur via befintliga gång- och cykelvägar är bra.

Tornplatsen som är tänkt att innehålla lek- och vistelseytor ligger skyddad från buller från Hammarbyvägen och Södra Länken. Tornplatsen utgör även entréplats till Hammarbyskogen. Utsiktsplatsen längst i öster på den nya gatan bedöms vara en spännande plats för förskolor och skolor att ta sig till. Även utsiktsplatsen kan utgöra entré till Hammarbyskogen.

### **Tidplan**

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Start-Pm:                 | 2019-10-24 |
| Samråd:                   | Q2 2022    |
| Redogörelse efter samråd: | Q3 2022    |
| Granskning                | Q2 2023    |
| Godkännande SBN           | Q3 2023    |
| Antagande KF              | Q4 2023    |

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för ombyggnation av allmän platsmark. Byggaktörer ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark. Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive byggaktör. Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gatumark. Stadsdelsförvaltningen, svarar för drift och underhåll av allmänna parker.

Huvudmannaskap  
Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

#### **Kvarter A**

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas. Ett tomträttsavtal för den del av kvarteret som är planlagt för bostäder upprättas när detaljplanen och erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft

#### **Kvarter B**

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och de berörda byggaktörerna innan detaljplanen antas.

#### **Kvarter C och D**

Exploateringsavtal ska tecknas mellan staden och fastighetsägare innan detaljplanen antas rörande fastigheterna Trikäfabriken 4 och 12 samt Korhoppet 1. Särskilt tilläggsavtal till befintlig tomträtt för fastigheten Korhoppet 7 ska tecknas efter det att detaljplan och fastighetsbildning vunnit laga kraft.

#### **Kvarter E**

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och den berörda fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

#### **Kvarter F**

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och den berörda fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Ett tomträttsavtal för den del av kvarteret som innehåller hyresrätter upprättas efter det att detaljplan och erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft

#### **Kvarter G**

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och den berörda fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

#### **Kvarter H**

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och den berörda fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Ett tomträttsavtal ska tecknas när detaljplanen och erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Staden och tomträttsfastighet Harkranken 5 behöver teckna avtal som reglerar inskränkning av tomträtt.

### Övriga avtal

Genomförandeavtal ska tecknas med ledningsägare och ägare av andra tekniska anläggningar. Utöver detta kan flera typer av avtal komma att bli aktuella under genomförandet av detaljplanen

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 2888A, Dp 88033, Dp 2000-06841, TDp 2006-16348, Pl 8371, Pl 2022C, Pl 3209A, Dp 93029, Dp 92099A, Dp 2001-01614 och Pl 3047A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B174/1956 upphör för fastigheten Korhoppet 5.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Trikåfabriken 12, som ägs av Mälartorget Aktieföretag,
- Trikåfabriken 4, som ägs av Mälartorget Aktieföretag,
- Korhoppet 1, som ägs av Fabege Centrumfastigheter AB,
- Korhoppet 2, som ägs av Stockholms kommun,
- Korhoppet 5 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Pionen Aktieföretag
- Korhoppet 6 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Pionen Aktieföretag Korhoppet Aktieföretag,
- Korhoppet 7, som ägs av Stockholms kommun och
- Lysmasken 5, som ägs av Stockholms kommun

samt del av fastigheterna

- Hammarbyhöjden 1:1, som ägs av Stockholms kommun och
- Harkranken 4, som ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Brf Harkranken.

### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, tekniska anläggningar, kontor, tillfällig vistelse, parkering, skola respektive trafikledstunnel inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges väg, gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, gång för gångtrafik, torg-, natur- samt parkområde.

### Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, tekniska anläggningar, kontor, tillfällig vistelse, parkering, skola respektive trafikledstunnel) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

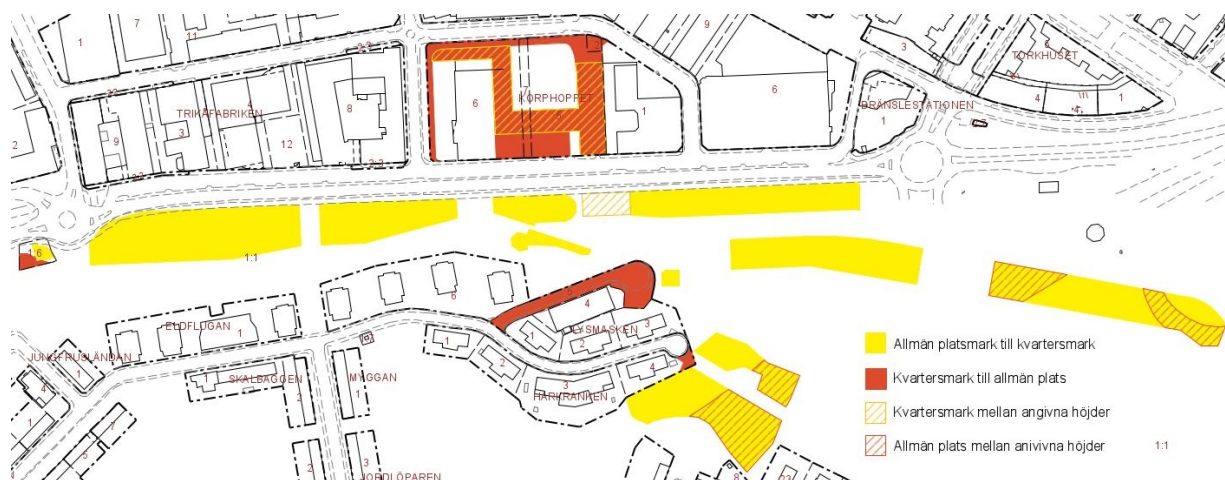
Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är delvis belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning industri i nuvarande plan. Delar av allmän plats (parkmark) ändras till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, tekniska anläggningar, kontor, tillfällig vistelse, parkering, skola respektive trafikledstunnel) och några mindre områden ändras från kvartersmark (industri) till allmän platsmark (gatemark).

Område utlagt som allmän platsmark (väg, gata, gång, torg, park och natur) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Korphoppet 1, 2, 5 och 6 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (industri) till allmän platsmark (gatemark).

### 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 inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Gula områden ska överföras från allmän plats till kvartersmark. Röda områden överförs från kvartersmark till allmän plats. Randiga områden är allmän plats resp kvartersmark mellan angivna höjder.

#### Rättigheter

Inom planområdet finns enligt fastighetsregistret följande rättigheter:

Ledningsrätt för avloppsledning A118/1984.1 till förmån för Stockholm Energi AB. Rättigheten fortsätter att gälla oförändrat.

Gemensamhetsanläggning Lysmasken ga:1, för angoringsgata. Den behöver omprövas/upphävas, eftersom marken ändras från kvartersmark till allmän plats GATA.

Triåfabriken 4 är belastad av ett inskrivet avtalsservitut IM2-38/4529.1, inskrivet 1938-11-16, avseende visst byggnadsförbud. Rättigheten bör upphävas.

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

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.



### **Ekonomiska frågor**

Byggaktörerna bekostar framtagandet av detaljplan enligt planavtal. Byggaktörerna står för kostnaden för genomförande av exploatering inom kvartersmark. Byggaktörerna svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur. Staden belastas med sedvanliga kostnader för ny gata samt torg och upprustning av park.

#### **Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med staden och byggaktören.

#### **Gatukostnader**

Markägaren ska utan ersättning överlåta all allmän platsmark till staden. Markersättningar mellan exploatör och staden regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

#### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse och exploateringsavtal som tecknas mellan staden och byggaktören.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning och fastighetsreglering söks av respektive fastighetsägare och bekostas av byggaktören.

#### **El och tele med mera**

Respektive ledningsägande bolag ansvarar för utbyggnaden inom planområdet. Det finns behov av flertalet nya elnätstationer för om rådets försörjning. Avsikten är att dessa placeras inom kvartersmarken i garage samt under allmän plats gata. Anslutning av den föreslagna bebyggelsen till el- och telenätet bekostas av byggaktören.

#### **Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av byggaktören.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Ledningar för vatten och avlopp finns i anslutning till området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna.

#### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

#### EI/Tele

Ledningar för el, tele och fiber finns i anslutning till området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna. Ett flertal elnätstationer behöver anläggas i området. Dessa avses inrymmas inom den planerade bebyggelsen (markeras med E i plankartan). En ny anslutningsnod för fibernätet behöver anläggas inom planområdet.

#### Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme, fjärrkyla och gas finns i anslutning till området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 7 år efter det att detaljplanen fått laga kraft.