

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Åskvädret 2 och del av Hammarbyhöjden 1:1, vid Halmstadsvägen i stadsdelen Björkhagen i Stockholm, S-Dp 2015-18863



Planområde markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med lägenheter i flerbostadshus. Vidare är syftet att omvandla Halmstadsvägen till en mer stadsmässig gata med bebyggelse intill gatan och att förbättra förutsättningarna för gångtrafik. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i alla bottenvåningar för att skapa en flexibilitet för framtida behov. En elnätstation ska finnas i en av byggnaderna.

Detaljplanen reglerar även karaktärsdrag i bebyggelsen för att säkerställa de kvalitéer som projektet ska innehålla och för anpassning till befintlig bebyggelse. Kvartersmarken regleras höjdmässigt i vissa delar för att ansluta angränsande mark samt för att skapa naturlig avrinning från fastigheterna vid skyfall. Värdefulla träd skyddas för att värna natur- och kulturvärden.

Planens huvuddrag

Förslaget innebär uppförande av två byggnader i fem till sju våningar och fyra lamellhus i fyra till fem våningar längs med Halmstadsvägen. Förslaget innehåller sammanlagt cirka 90 lägenheter. Byggnaderna innehåller cirka 40 lägenheter och lamellhusen cirka 50 lägenheter.

Förslaget innebär även att Halmstadsvägens gaturum omvandlas till en mer stadsmässig gata samt att förutsättningarna för gångtrafik förbättras genom att den södra gångbanan längs Halmstadsvägen och gångbanan längs Höganäsvägen breddas.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	2019-02-26 – 2019-04-09
Granskning	Q3 2019
Antagande	Q4 2019

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Planens huvuddrag.....	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	9
Landskaps- och stadsbild	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service.....	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik.....	11
Störningar och risker	12
Planförslag	12
Ny bebyggelse.....	13
Gestaltungsprinciper	18
Gator och trafik.....	22
Park	23
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Naturmiljö	25
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	25
Landskaps- och stadsbild	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö	26
Störningar och risker	26
Ljusförhållanden	26
Översvämning	27
Barnkonsekvenser.....	27
Tidplan	27
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Verkan på befintliga detaljplaner	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor.....	30
Tekniska frågor.....	31
Genomförandetid.....	31

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning för fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Åskvädret 2 i Björkhagen, Stockholms stad (Geosigma AB, 2019-01-18)*
- *Förenklad bullerutredning (Miljöförvaltningen, 2019-01-08)*
- *Parkeringstal för Halmstadsvägen (Exploateringskontoret, 2019-02-19).*
- *Parkeringsutredning (Svenska Bostäder, 2017-10-10)*
- *Solstudie (Kod Arkitekter, 2018-12-21)*
- *Trädinventering (Jacksons Trädvård AB, 2016-03-23)*

Medverkande

Planen är framtagen av Sandra Öhrström i samarbete med Sanna Norrby, stadsbyggnadskontoret och Caroline Cronvall, Lars Ström, Sarah Löfling och Jan-Åke Wård, exploateringskontoret.

Medverkande byggaktör har varit Svenska Bostäder AB genom Karin Ståhl. Byggaktörens arkitekter har varit Joliark genom Annika Högsander och Kod Arkitekter genom Sanna Hederus.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med lägenheter i flerbostadshus. Vidare är syftet att omvandla Halmstadsvägen till en mer stadsmässig gata med bebyggelse intill gatan och att förbättra förutsättningarna för gångtrafik. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i alla bottenvåningar för att skapa en flexibilitet för framtida behov. En elnätstation ska finnas i en av byggnaderna.

Detaljplanen reglerar även karaktärsdrag i bebyggelsen för att säkerställa de kvalitéer som projektet ska innehålla och för anpassning till befintlig bebyggelse. Kvartersmarken regleras höjdmässigt i vissa delar för att ansluta angränsande mark samt för att skapa naturlig avrinning från fastigheterna vid skyfall. Värdefulla träd skyddas för att värna natur- och kulturvärden.

Planens huvuddrag

Förslaget innebär uppförande av två byggnader i fem till sju våningar och fyra lamellhus i fyra till fem våningar längs med Halmstadsvägen. Förslaget innehåller sammanlagt cirka 90 lägenheter. Byggnaderna innehåller cirka 40 lägenheter och lamellhusen cirka 50 lägenheter.

Förslaget innebär även att Halmstadsvägens gaturum omvandlas till en mer stadsmässig gata samt att förutsättningarna för gångtrafik förbättras genom att den södra gångbanan längs Halmstadsvägen och gångbanan längs Höganäsvägen breddas.

Plandata

Planområdet är lokaliserat öster om Björkhagens centrum längs med Halmstadsvägen. Förslaget berör fastigheterna Åskvädret 2, Hammarbyhöjden 1:1 och Molnet 3. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad varav Åskvädret 1:1 och Molnet 3 upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.



Planområde markerat med röd linje. Åskvädret 2 norr om Halmstadsvägen och Hammarbyhöjden 1:1 och Molnet 3 söder om.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 2018-02-19, är Björkhagen utpekad som stadsutvecklingsområde för komplettering. I området föreslås omfattande komplettering med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Översiktsplanen pekar även ut centrum som ska utvecklas och stärkas för att nå stadens mål om en god offentlig miljö. Björkhagens centrum är ett av de centrum som pekas ut som viktigt att stärka.

Detaljplaneförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan då den möjliggör nya bostäder i ett område utpekad för komplettering samt bidrar till att stärka Björkhagens centrum genom att ett ökat kundunderlag skapas.

Program

Programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16. Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och till att åstadkomma goda boendemiljöer. Programmet ska även bidra till ökade stadskvaliteter och skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga och offentliga miljöer som ska vara lätta att orientera sig i. Stadsdelarna ska stärkas för att skapa bättre förutsättningar för lokal handel, service och rekreation. Bostadsutvecklingen ska bidra till ökad variation i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad.

Detaljplanearbetet startade innan programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes men detaljplanen följer programmets intentioner. Björkhagens centrum är i programmet utpekad som ett utredningsområde för bostäder och verksamheter och har bedömts lämpligt att förtäta.

Detaljplan

Planområdet berör tre detaljplaner: Pl3379 (antagen, 1946-10-14), Pl 4415B (antagen, 1959-03-19) och Dp 2002-17771 (antagen 2005-01-20). Pl 3379 anger användningen park, Pl 4415B anger gata och Dp 2002-1771 anger bostäder, kontor och handel. Genomförandetiden för Dp 2002-1771 gäller fram till år 2020.



Karta som visar gällande detaljplaner. Planområde markerat med röd linje.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-12-10 140 bostäder inom fastigheterna Duggregnet 2, Åskvädret 2 och Hammarbyhöjden 1:1 till Svenska Bostäder. Delen som berör Duggregnet 2 har utgått. Marken avses att upplåtas med tomträtt för hyresrätter.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Den norra delen av planområdet är bebyggd med en tegelbyggnad. Marken är till stor del hårdgjord, men delar är gräsbeklädd och i den västra delen står två större träd.

Den södra delen av planområdet är bebyggd med en elnätstation. Marken består av obebyggd parkmark med flera äldre tallar och granar, samt lövträd och buskage. I den södra delen finns även flera gångstråk.



Bild till vänster visar planområdet från korsningen Halmstadsvägen/Höganäsvägen österut. Bild till höger visar planområdet från korsningen Halmstadsvägen/Simrishamnsvägen västerut.

Naturvärden

Planområdet ingår i habitatnätverken för barrskogsfågel och groddjur. Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen exploatering har relativt liten påverkan på habitatnätverken, eftersom intrånget görs i utkanten av dessa och att nätverken dessutom har en stark utbredning i intilliggande Nackareservatet.

Inom planområdet finns flera större och värdefulla träd. En trädinventering har gjorts av *Jacksons Trädvård*, 2016-03-23. Den visar att de träd som bedöms ha högst värde är en stor ek i planområdets norra del och flera av de större tallarna i den södra delen.

Rekreation och friluftsliv

Inom ett par hundra meter ligger Nackareservatet och stadsdelsparken Nytorps gärde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden och ledningar

Enligt grundvattenkartan från 1996 utgörs planområdet av morän och berg i dagen. Inom planområdet går flera elledningar och VA-ledningar samt en gammal fjärrvärmeledning. En geoteknisk utredning ska tas fram efter plansamrådet.



Karta som visar geologiska förhållanden. Planområde markerat med svart linje.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggakören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Stockholms stads översiktliga skyfallsmodell visar att det inom planområdet inte är någon risk för översvämnningar. Anpassningar till klimatförändringar såsom fördröjningsåtgärder för dagvatten och höjdsättning av mark kan ändå vara aktuellt i delar i planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens (SE591920-180800) tillrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för den. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusen för Strömmen idag

otillfredsställande (VISS, 2019-01-09). Enligt miljö kvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027. Strömmen uppnår ej god kemisk status (VISS, 2019-01-09). Enligt miljö kvalitetsnormerna klaras god kemisk ytvattenstatus till 2027 med undantag från några ämnen.

Dagvatten

Dagvatten avleds från bebyggda och hårdgjorda ytor inom planområdet via kombiledningar till Henriksdals reningsverk. Utloppspunkt är Strömmen. En ökad belastning på dagens dagvattensystem kan leda till bräddning av obehandlat spill- och dagvatten. Det är ur det perspektivet viktigt att dagvatten från hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkeringar tas omhand inom kvartersmark så långt det är möjligt.

Befintlig bebyggelse

Den norra delen av planområdet är bebyggd med en tegelbyggnad. Byggnaden uppfördes i slutet av 1949 som panncentral, tvätteri och hantverkslokal. Panncentralen avvecklades när fjärrvärme installerades i området. Byggnaden har även inrymt en kemptvätt som sedan länge är nedlagd. Idag innehåller byggnaden en stor tvättstuga som används av Svenska Bostäders hyresgäster i närområdet samt en butikslokal. Övriga delar av byggnaden står idag oanvända.



Bild till vänster visar planområdet från luften. Bild till höger visar befintligt tegelhus och den stora eken.

Landskaps- och stadsbild

Björkhagen byggdes i huvudsak på 1940- och 50-talet och bebyggelsen har en stor variation i skala, hustyper och fasadmateriell. Topografin stärktes genom husens placering med lamellhus i tre våningar i dalgångarna och punkthus i sex våningar på höjderna. Det ljusa skivhuset i centrum och Markuskyrkan skiljer ut sig från den övriga bebyggelsen. Björkhagen har under åren förtätats i olika omgångar under olika

ideal. Den senast förtätningen gjordes längs Helsingborgsvägen med tre byggnader i fem till åtta våningar och längs Malmövägen med byggnad i fem våningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet beskriver Björkhagen centrum, liksom stadsdelen generellt som en väl genomförd tunnelbaneförstad med öppen kvartersstruktur i modernistisk anda med bebyggelse från 1940-50-talen.

Byggnader och fastigheter i Björkhagen har ur kulturhistorisk syn inventerats och klassificerats av Stadsmuseet. Det finns fyra olika klassningsgrader; blå, grön, gul och grå. Den blåa klassningen ges byggnader och fastigheter som har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och den gråa markerar byggnader som ännu inte har klassificerats av Stadsmuseet.



Bild visar stadsmuseets klassificeringskarta. Planområde markerat med röd linje.

Byggnaden på fastigheten Åskvädret 2 är gulklassad, vilket innebär att byggnaden har en positiv inverkan på stadsbilden. Stadsmuseet anger att befintlig byggnad är en fin representant från sin tid med många tidstypiska detaljer. De anger dock att dess värde främst är miljöskapande varför det ändå anses möjligt att ersätta den med en annan byggnad.

Stadsmuseet gör bedömningen att den södra delen av planområdet är möjlig att bebygga förutsatt att den nya bebyggelsen följer befintligt planmönster och att karaktären av "hus i park" behålls. De anger även att det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassas i skala så att de högt placerade punkthusen i Virvelvinden fortfarande upplevs som markörer.

Offentlig service

Skola och förskola

I Björkhagen finns en kommunal F-9 skola, Björkhagens skola och en friskola F-9, Kulturskolan Raketten. I stadsdelen finns flera förskolor.

Sjukvård

I Björkhagens centrum finns vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

Björkhagens centrum ligger ca 15-100 meter från planområdet, där finns en livsmedelsbutik, café och några butiker.

Gator och trafik

Gatunät

De flesta gator inom Björkhagen är att betrakta som lokalgator. Lokalgatorna har begränsad bredd och smala gångbanor. Planområdet gränsar till Simrishamnsvägen, Höganäsvägen Hässleholmsvägen samt Halmstadsvägen. Halmstadsvägen är cirka 11 meter bred varav 8 meter körbana och 1,5 meter breda gångbanor på vardera sida. Kantsstensparkering är tillåten längs med den södra sidan av Halmstadsvägen utmed planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanorna längs med Halmstadsvägen, Hässleholmsvägen och Höganäsvägen är cirka 1,5 meter breda. Längs Halmstadsvägen och Hässleholmsvägen finns gångbanor på båda sidorna. Längs Höganäsvägen finns gångbana enbart på den östra sidan. Mellan Simrishamnsvägen och Höganäsvägen finns ett gångstråk. Mellan fastigheten Virvelvinden och Halmstadsvägen finns två gångstråk. Cykeltrafik sker idag i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestationen Björkhagen ligger cirka 200-400 meter väster om planområdet. Stationen trafikeras med tåg mot Skarpnäck och via city mot västerort. Från Björkhagen tar det 15 minuter till T-centralen.

Två närtrafiklinjer trafikerar Halmstadsvägen, linje 904 och linje 905. Hållplatsläge finns angränsande till planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är i vissa delar brant, både inom gatu- och parkmarken.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom planområde finns ett registrerat objekt i miljöförvaltningens och länsstyrelsens kartläggningar, där det finns risk för markföroreningar. Inom fastigheten Åskvädret 2 har det tidigare funnits en kemtvätt som kan ha använt sig av klorerade lösningsmedel. Markföroreningar är generellt inget hinder för exploatering, men marken ska undersökas och riskbedömas samt vid behov saneras. Inför rivning av befintliga byggnader ska en inventering av hälso- och miljöfarliga ämnen göras. Miljöförvaltningen ska kontaktas innan rivningen påbörjas.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

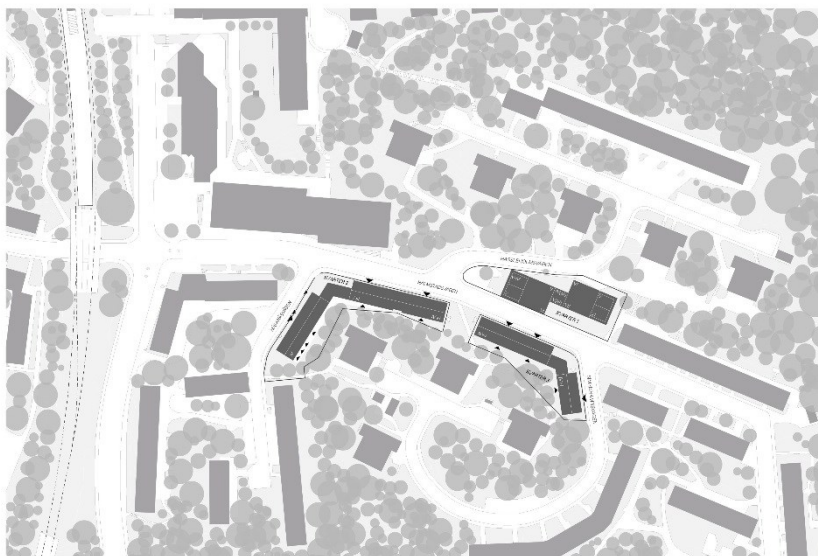
Buller

Planområdet berörs av låga bullernivåer. En förenklad bullerutredning har gjorts av Miljöförvaltningen (2019-01-08). Mindre än 200 fordon per dygn passerar Halmstadsvägen och hastigheten är 30 km/h. Planområdets bullernivåer ligger mellan 46 och 48 dBA.

Planförslag

Förslaget innebär uppförande av två byggnader i fem till sju våningar och fyra lamellhus i fyra till fem våningar längs med Halmstadsvägen. Förslaget innehåller sammanlagt cirka 90 lägenheter. Byggnaderna innehåller cirka 40 lägenheter och lamellhusen cirka 50 lägenheter.

Förslaget innebär även att Halmstadsvägens gaturum omvandlas till en mer stadsmässig gata samt att förutsättningarna för gångtrafik förbättras genom att den södra gångbanan längs Halmstadsvägen och gångbanan längs Höganäsvägen breddas. Nedan kallas områdena för kvarter 1, 2 och 3



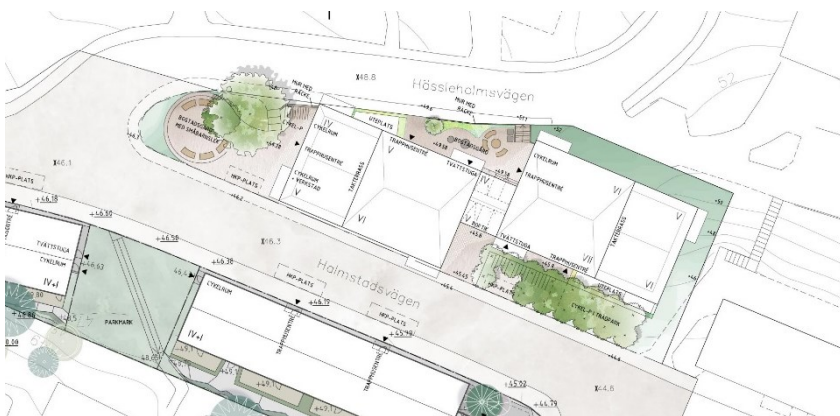
Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen och kvarteren. Kod Arkitekter.

Ny bebyggelse

Övergripande stadsbyggnadsidé

Den övergripande stadsbyggnadsidén är att utveckla Halmstadvägen till en mer stadsmässig gata genom att bebyggelse placeras nära gatan och entrétätheten ökar. En viktig del i förslaget är dess förhållningssätt och anpassning till befintlig bebyggelse samt den nya bebyggelsens relation till varandra.

Kvarter 1



Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen på kvarter 1. Joliark.

I kvarteret Åskvädret föreslås två byggnader i fem till sju våningar med cirka 40 lägenheter. Förslaget behåller i princip befintlig bebyggelsens fotavtryck, med två i förhållande till varandra förskjutna volymer. Varje volym är delad i två delar där gaveldelen är en våning lägre än den andra för att i höjd ansluta

till befintlig bebyggelse. De två volymerna är sammanbyggda med en länk som bildar en portik. Takfoten är horisontellt sammanhållen, taklutningen är flack och från gatan syns inte takuppbyggnaden. På den lägre delen i varje huskropp möjliggörs takterrasser tillhörande de översta lägenheterna.



Illustrationsbild för bebyggelsen på kvarter 1 som visar volymerna, takets utformning, sockelvåningens gestaltning samt portikens placering. Joliark.

Cykeln har en central roll för byggaktören i projektet och cykel som kommunikationsmedel uppmuntras. Entréerna planeras därför att utformas som cykellounger. De boende ska lätt kunna cykla ända fram till porten, ta med sig sin cykel in genom entrén och bekvämt parkera den.

Bottenvåningarnas utformning och användning

Byggnadernas entré- och cykelparkeringslounger placeras på den östra gaveln, en i korsningen Halmstadsvägen/Hässleholmsvägen och en vid Hässleholmsvägen. Byggnaderna får även sekundära entréer i anslutning till portikerna.



Illustrationsbild för kvarter 1 som visar volymerna, takets utformning, sockelvåningens gestaltning i relation till bebyggelsen på kvarter 3.

Lägenheter placerade i bottenvåning mot Halmstadsvägen är upphöjda minst 50 centimeter från gatan. De flesta lägenheter i bottenvåningen har franska fönster, men några har uteplatser.

Bredvid portiken placeras två tvättstugor. En nås från Halmstadsvägen och en från Hässleholmsvägen. Dessa tvättstugor ersätter de befintliga tvättstugorna som finns i kvarteret idag samt tillgodoser behovet för de tillkommande bostäderna.

Gårdar

Förslaget innehåller tre mindre gårdar och två takterrasser. Den västra gården är placerad i korsningen Halmstadsvägen och Hässleholmsvägen. Den stora eken som finns där idag bevaras och kring eken grupperas småbarnslek med sittplatser. Framför entrén föreslås cykelparkeringar och en parkering för rörelsehindrade placeras. Befintlig mur med räcke och trappa upp till Hässleholmsvägen föreslås bevaras i möjligaste mån.

De två förskjutna huskropparna gör att det skapas ytterligare två gårdsytor, en mot Halmstadsvägen och en mot Hässleholmsvägen. På gården utmed Halmstadsvägen föreslås en cykelparkering i en nyplanterad trädpark samt kvarterets andra parkering för rörelsehindrade.

Gården utmed Hässleholmsvägen föreslås utformas som ett entrétorg och höjdsätts på samma vis som entrétorget framför det första huset; som ett horisontellt plan med en stigande mur med räcke och trappa upp till gatan. Här föreslås sittplatser och nedgrävda sopkassuner för hushålls- och matavfall.



Illustrationsbild som visar den föreslagna bebyggelsen på kvarter 1 och 3 sett från korsningen Halmstadsvägen/Simrishamnsvägen. Kod arkitekter.

Kvarter 2 och 3



Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen på kvarter 2 och 3. Kod Arkitekter.

I kvarter 2 och 3 föreslås fyra lamellhus i fyra till fem våningar med cirka 50 lägenheter. Lamellhusen binds ihop två och två med låga sockelbyggnader.

Lamellhusen ansluter sig till befintlig bebyggelse i volym, tak och förhållningsätt mot gatan. Sockelbyggnaden tar hand om hörnen samtidigt som befintlig bebyggelse och natur fortsatt blir synlig från gatan. Balkonger föreslås placeras i första hand mot söder och väster. Förslaget består främst av vanliga lägenheter, men huset vid Höganäsvägen består av etagelägenheter med direktentré från Höganäsvägen.



Illustrationsbild som visar den föreslagna bebyggelsen på kvarter 1 och 2 sett från korsningen Halmstadsvägen/Höganäsvägen. Kod Arkitekter.

Bottenvåningarnas utformning och användning

Lamellhusens entréer placeras mot Halmstadsvägen, Höganäsvägen och Simrishamnsvägen. Sekundära entréer föreslås även mot gård.

Lägenheter placerade i bottenvåning mot Halmstadsvägen är upphöjda minst 50 centimeter från gatan. De flesta lägenheterna i bottenvåningen har franska fönster, men några har uteplatser mot gård.

I sockelbyggnaderna föreslås tvättstugor, cykelrum och återvinningsrum placeras.

Gårdar och entrétorg

Förslaget innehåller två större gårdar och två entrétorg. Gårdarna placeras på byggnadernas baksidor och ovanpå de låga sockelbyggnaderna. Gårdarna föreslås ges en liknande karaktär som befintlig naturmark har genom att befintlig natur bevaras i den mån som är möjlig samt att nya träd planteras. Vid gårdens möte med angränsande fastighet planeras ett svackdike för en mjuk övergång mellan ny och befintlig mark samt för att fördröja dagvatten.

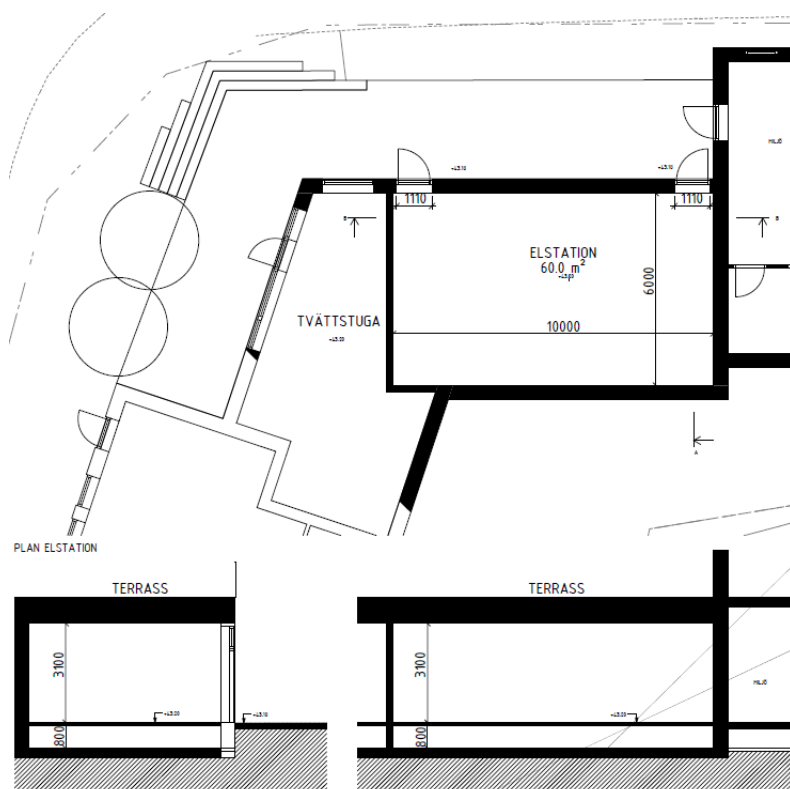
Framför sockelbyggnaderna anornas entrétorg där plantering och sittbänkar föreslås.



Illustrationsbild för kvarter 2 och 3 som visar gården och anslutning till angränsande fastigheter. Kod Arkitekter.

Elnätstation

Befintlig elnätstation i korsningen Halmstadsvägen och Höganäsvägen flyttas in i en av sockelbyggnaderna. Elnätstationens möjliga yta är 60 kvm och kommer att angöras från Halmstadsvägen.



Principskiss för placering och yta för elnätstation. Kod Arkitekter.

Gestaltungsprinciper

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

Gemensamma gestaltungsprinciper

Fasad

f3 Fasad ska utföras i puts utan synliga elementskarvar. För att uppnå en hög grad av bearbetning och väl gestaltad fasad får elementskarvar inte utföras synliga.

Tak

*f7 Hisstopp och fläktrum ska rymmas inom takformen.
Takkupor får ej anordnas.*

För att uppnå en hög kvalitet på byggnadens utformning och icke vara volymskapande ska hisstopp och fläktrum rymmas inom takformen. Takkupor är ett främmande inslag i området. Därför omöjliggör detaljplanen takkupor.

Bottenvåningar

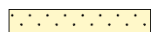
*f8 Bostäder placerade närmre än en meter från
Halmstadsvägen ska utföras med ett golvbjälklag som
är förhöjt minst 0,5 meter från marknivå.*

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

Balkonger

f6 Balkonger får ej glasas in.

Inglasade balkonger är ett främmande inslag i området. Därför omöjliggör detaljplanen inglasning av balkonger.

Kvartersmark

*Byggnad får ej uppföras. Parkering
medges ej förutom där prh anges*

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

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet.

För att skapa en mjuk och naturlig övergång mellan nya och befintliga fastigheter samt för att säkerställa att kvartersmarken kan hantera eventuella skyfall regleras föreskriven höjd över markplanet på delar av planområdet.

*n1 Träd får endast tas bort av dokumenterat ålders-
eller sjukdomskäl om det utför fara för person eller
egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag.*

Träd som skyddas har höga naturvärden enligt gjord trädinventering. Marklov krävs för fällning av träd markerade med n1.

n2 Mark ska ansluta i nivå mot angränsande fastigheter.

För att skapa en mjuk och naturlig övergång mellan nya och befintliga fastigheter regleras att kvartersmark ska ansluta till nivåer mot angränsande fastigheter.

prh En parkering för rörelsehindrad får finnas
För kvarteret Åskvädret löses parkering för rörelsehindrad (prh) på prickmark genom att en parkering tillåts där bestämmelsen prh finns. För kvarteret Hammarbyhöjden löses prh på gatan.

Gestaltungsprinciper för kvarter 1

f1 Fasaden ska utformas med kvaliteter i enlighet med planbeskrivningen sidan 20 under rubriken *Gestaltungsprinciper för kvarter 1*.

Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för att uppnå en kvalitativ gestaltning på bebyggelsen som samtidigt är anpassad sig till sin omgivning.

- Fasad ska utföras i grågrön puts med en sockel och entréomfattningar i grågrön tegel.
- Entréparti ska bestå av glas och ek.
- Balkongräcke ska utföras som pinnräcke eller med plåt som är perforerad.
- Fönster ska utformas i liknande kulör som fasad.

f5 Portik ska finnas med en bredd om minst 4,5 meter och en fri höjd om 5,5 meter ovan marknivå mot Halmstadsvägen.

Ett centralt grepp i planen är kopplingen mellan Halmstadsvägen och Hässleholmsvägen. Genom att en portik skapas i kvarteret skapas siktlinjer mellan de två gatorna samt möjliggör för boende i området att röra sig genom kvarteret.

Tak



Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Taket är flackt med en tydlig takfot som relaterar till sin omgivning. Detta regleras genom att skillnaden i meter mellan byggnadshöjd och nockhöjd är liten.



Illustrationsbild för kvarter 1 som visar förslaget i relation till befintlig bebyggelse. Joliark.

Gestaltungsprinciper för kvarter 2 och 3

Fasad

f2 Fasaden ska utformas med kvaliteter i enlighet med planbeskrivningen sidan 21 under rubriken *Gestaltungsprinciper för kvarter 2 och 3*.

Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för att uppnå en kvalitativ gestaltning på bebyggelsen som samtidigt anpassar sig till sin omgivning.

- Fasad ska utföras i ljus puts med en sockel och entréomfattningar i tegel. Fasad får även utföras helt i tegel.
- Entrépartiet ska bestå av glas och ek.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller plåt som är perforerad.

f4 Fasad ska utföras i tegel.

Sockelbyggnaderna och bebyggelsen längs Höganäsvägen och Simrishamnsvägen utformas i tegel för att ansluta till punkthusen längs Simrishamnsvägens tegelfasader.

Tak



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Lamellhusens höjd är anpassad till sin omgivning. De låga sockelbyggnadernas tak är platt för att ansluta befintlig sockelbyggnad i korsningen Malmövägen/Halmstadsvägen samt för att möjliggöra en gård ovanpå. Både lamellhusen och sockelbyggnaden regleras genom nockhöjd på plankartan.



Minsta respektive största taklutning i

grader

Lamellhusens tak är utformat som symmetriskt sadeltak i en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Detta regleras genom minsta respektive största taklutning i grader på plankartan.



Illustrationsbild för kvarter 2 och 3 som visar förslagets gestaltning från Halmstadsvägen samt relation till befintlig bebyggelse. Kod Arkitekter.



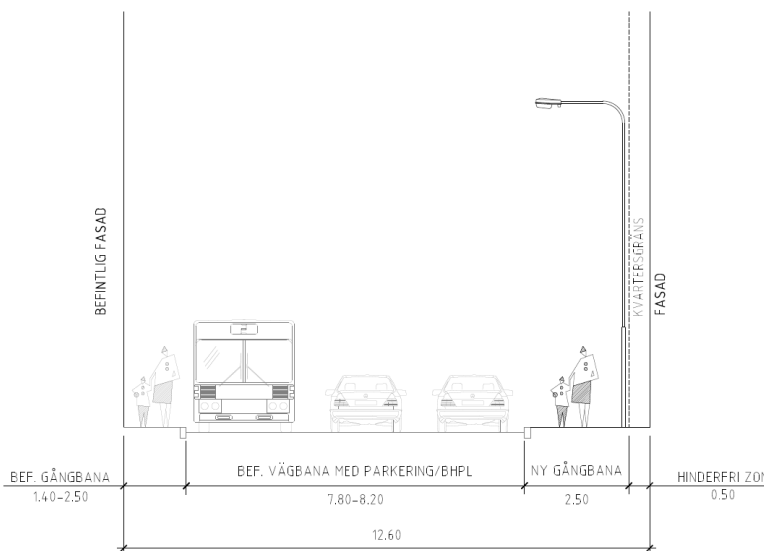
Illustrationsbild för kvarter 2 och 3 som visar förslagets gestaltning från Simrishamnsvägen. Kod Arkitekter.

Gator och trafik

Gatunät

Halmstadsvägens gatusektion föreslås breddas till cirka 12 meter för att möjliggöra en breddning av den södra gångbanan.

Körbanan behåller sin bredd och kantstensparkeringen på södra sidan blir delvis kvar.



Sektion för Halmstadsvägen sett från väster. Tyréns.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanan på den södra sidan av Halmstadsvägen föreslås breddas till 2,5 meter och ny belysning uppföras. Även gångbanan längs Höganäsvägen föreslås breddas till 2,5 meter. Gångstråk mellan Simrishamnsvägen och Höganäsvägen kommer att finnas kvar men anslutningen till Höganäsvägen samordnas till ett gångstråk. Det västra gångstråket mellan fastigheten Virvelvinden och Halmstadsvägen kommer finnas kvar, den östra tas bort.

Parkeringsstalet för cykel föreslås vara 3,5 platser/100 kvm BTA, vilket ligger inom stadens riktlinjer för nyproduktion. Cykling sker även fortsättningsvis i blandtrafik.

Angöring

De nya byggnaderna angörs från Halmstadsvägen, Simrishamnsvägen och Höganäsvägen. Angöring för sopbil föreslås på allmän platsmark utmed Halmstadsvägen och Hässleholmssvägen.

Parkering

Ett parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med Stockholms stads ”*Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal*”. Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering har bedömts till 0,45 platser per lägenhet som utgångspunkt. Utöver detta ska besöksparkering motsvarande 10 procent av det lägesbaserade parkeringstalet tillgodoses. Talet motiveras av det goda service- och kollektivtrafikläget med cirka 200-400 meter till tunnelbana.

Utöver det lägespecifika p-talet har ett projektspecifikt parkeringstal tagits fram för projektet. (*Parkeringstal för Halmstadsvägen, 2019-02-19*). Det projektspecifika parkeringstalet baseras på det lägesbaserade parkeringstalet, lägenhetssammansättning samt vald lösning för besöksparkering.

Projektet innebär en balans av små och stora lägenheter vilket därmed inte bedöms ge någon nedräkning eller uppräknings av parkeringstalet. Enligt riktlinjerna ska besöksparkering motsvarande 10 % adderas till parkeringstalet för bil. Undantag görs i de fall då parkering löses i större gemensamma anläggningar med flytande platser eftersom detta möjliggör samnyttjande mellan bostads- och besöksparkering. Det projektspecifika parkeringstalet blir därmed 0,45 platser per lägenhet. Detta innebär att byggaktören behöver tillskapa 41 bilparkeringar. Byggaktören föreslår att bilparkering löses genom parkeringsköp i Svenska Bostäders befintliga parkeringsgarage på fastigheten Duggregnet 5.

Byggaktörerna erbjuder en frivillig rabatt på det projektspecifika parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster. Beroende på åtgärdernas omfattning och ambitionsnivå medges nedräkning på mellan 10 och 25 procent av det projektspecifika parkeringstalet. Exempel på åtgärder som kan ge ett lägre parkeringstal är bilpool, kvalitativa cykelparkeringar för boende och besökare samt lastcykelpool. Eventuella mobilitetsåtgärder ska utredas och fastställas till nästa skede.

Park

Parkytorna föreslås behålla sin befintliga karaktär och funktion. Befintliga gångstråk inom dessa ytor behålls och möjligheten att plantera nya träd ska utredas i nästa skede.

Tillgänglighet

Samtliga entréer är tillgängliga för personer med rörelsehinder och nås inom 10 meter från gata och bilparkering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, el, tele och energiförsörjning

De nya fastigheterna inom planområdet kommer att anslutas till befintliga system för vatten och avlopp, el, telefon och fjärrvärme.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av *Geosigma, 2019-01-18*. Utredningen visar att infiltrationsmöjligheterna är begränsade eftersom jordtäcket är tunt. För att skapa en fungerande dagvattenhantering enligt stadens riktlinjer och åtgärds mål för dagvatten behöver dagvattenanläggningarnas totala volym vara minst 70 m³.

I kvarter 1 föreslås dagvatten hanteras genom en grön cykelparkering med skelettjord för rening och fördröjning. I kvarter 2 och 3 föreslås dagvatten ledas till växtbäddar som på innergårdarna är seriekopplade med ett svackdike alternativt fördröjningsmagasin strax norr om länkbyggnaderna.

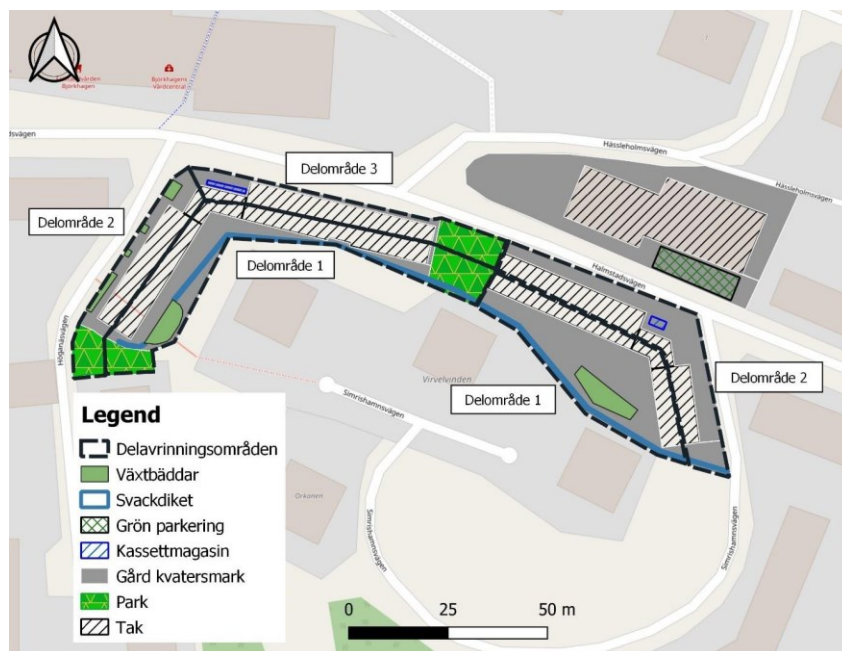


Illustration som visar förslag till placering och ungefärlig dimensionering av dagvattenlösningar. Geosigma, 2019-01-18.

Avfallshantering

Avfallshantering för kvarter 1 föreslås hanteras genom nedgrävda sopkassuner för rest- och matavfall. Sopkassunerna placeras på gården utmed Hässleholmsvägen. Avfallshantering för kvarter 2 och 3 föreslås hanteras genom soprum. Ett gemensamt källsorteringsrum för alla kvarter föreslås i kvarter 3.

Räddningstjänst

Uppställningsplats för räddningsfordon kan ske på Halmstadsvägen, Hässleholmsvägen, Simrishamnsvägen och Höganäsvägen. Kvarter 1 kan utrymmas med stegbil från samtliga lägenheter från Halmstadsvägen och Hässleholmsvägen. I Kvarter 2 och 3 kan majoriteten av lägenheterna utrymmas från Halmstadsvägen, Simrishamnsvägen och Höganäsvägen. Några enkelsidiga lägenheter i kvarter 3 behöver utrymmas med steg mot gård.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Naturmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen exploatering har relativt liten påverkan på habitatnätverken. Stadsbyggnadskontoret delar miljöförvaltningens bedömning.

Miljöförvaltningen bedömer att parkmarken inte har så höga ekologiska värden att den måste sparas, men att ianspråktagandet av parkmarken bör kompenseras. Stadsbyggnadskontoret delar miljöförvaltningens bedömning. Den stora eken och några av de större tallarna skyddas i detaljplanen. Byggaktören avser även uppföra nya träd vilket bedöms positivt för de ekologiska värdena. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att vidare utredas till granskningskedet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen 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. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheterna innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Halmstadsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att därefter släppas ut i Strömmen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskaps- och stadsbild

Stadsbilden längs med Halmstadsvägen kommer att förändras när kvarter 2 och 3 bebyggs. De karaktäristiska punkthusen längs med Simrishamnsvägen kommer fortsatt vara en del av stadsbilden sett från Halmstadsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den gamla panncentralen som finns på kvarter 1 idag står som en solitär i området. Den nya planen behåller i princip panncentralens fotavtryck, med två i förhållande till varandra förskjutna volymer. Den nya bebyggelsen på kvarter 1 samspelar med både befintliga punkthus och lamellhus, men blir som typologi ett tillägg till Björkhagens befintliga hustyper.

Föreslagna lamellhus på kvarter 2 och 3 följer befintligt planmönster med lamellhus placerade längs gatan. En låg sockelvåningen som binder ihop två lamellhus återfinns i korsningen Malmövägen/Halmstadsvägen och möjliggör att punkthusen och grönska fortfarande blir synliga från gatan.

Sammantaget bedöms den nya bebyggelsen genom sin höga grad av anpassning till kulturmiljön kunna bidra till att nya kvalitéer och kulturmiljövärden skapas.

Störningar och risker

Byggnationen kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder och det finns därför en risk att byggarbeten kan upplevas som störande av de boende. Byggaktörer har lagar och riktlinjer gällande störningar och risker att förhålla sig till vid genomförandet vilket begränsar störningar från byggnationen.

Ljusförhållanden

En solstudie har tagits fram av *Kod Arkitekter, 2018-12-21*. Solstudien är gjord i mars och juni. Föreslagen bebyggelse i kvarter 1 skuggar inte befintlig bebyggelse. Föreslagen

bebyggelse i kvarter 2 skuggar befintlig bebyggelse (Molnet 3) i juni 09:00 och i mars 12:00. Föreslagen bebyggelse i kvarter 3 skuggar delvis befintlig bebyggelse (Regnbågen 2) i mars 18:00. Övriga tider visar solstudien att befintlig bebyggelse inte skuggas.

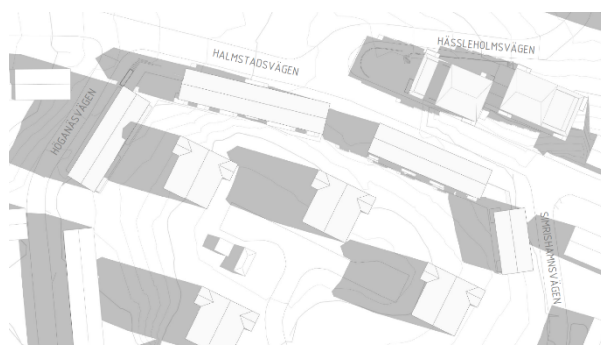


Bild till vänster visar solstudie för föreslagen bebyggelse påverkan på fastigheten Molnet 3 vid juni klockan 09:00. Kod Arkitekter.

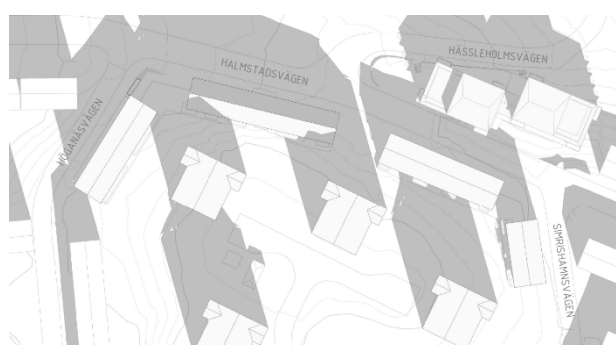


Bild till höger visar solstudie för föreslagen bebyggelse påverkan på fastigheten Molnet 3 vid mars klockan 12:00. Kod Arkitekter.

Översvämning

Planområdet höjdsätts så att överskottsvatten vid särskilt kraftiga regn avrinner bort från byggnader, mot allmänplats. På det viset kan risker för översvämningsskador minimeras.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att obebyggd naturmark tas i anspråk för bebyggelse vilket gör att möjliga lekytor i naturmark minskar något. Föreslagen breddning av gångbanan bedöms ha positiva konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd	2019-02-26 – 2019-04-09
Granskning	Q3 2019
Antagande	Q4 2019

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för åtgärder inom allmän platsmark.

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

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan exploateringskontoret och Svenska Bostäder. Avtalet ska tecknas innan planen antas. För flytt av ledningar tecknas erforderliga avtal mellan exploateringskontoret och berörda ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 4415B, Pl 3379 och Dp 2002-1771 helt upphör att gälla inom planområdet.

Genomförandetiden för Dp 2002-1771 gäller fram till år 2020. Detaljplaner kan ändras under genomförandetiden om fastighetsägaren/fastighetsägarna samtycker. Denna detaljplan berör endast en fastighet och en tomträttsägare. Tomträttsägaren är Svenska Bostäder och därför bedöms det möjligt att ändra detaljplanen under genomförandetiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheterna Åskvädret 2, del av Hammarbyhöjden 1:1 och del av fastigheten Molnet 3. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad varav Åskvädret 2 och Molnet 3 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder.

Användning av mark

Åskvädret 2 och del av Hammarbyhöjden 1:1 och del av Molnet 3 som ingår i planområdet är utlagt som kvartersmark (bostäder) och allmän plats (park, natur och gata) i gällande planer.

Områden utlagda som park och gata i gällande plan, ändrar

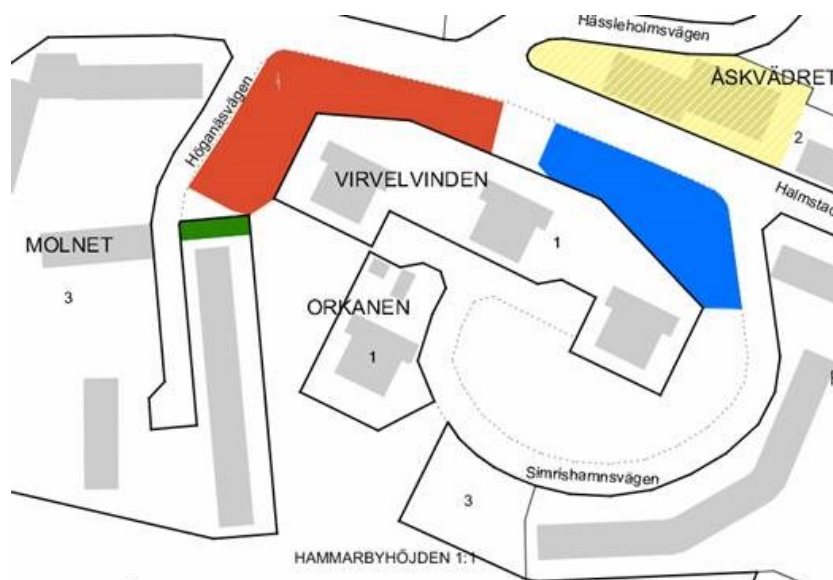
användning till bostäder och några områden ändrar egenskap från park till gata.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 som idag utgör allmän platsmark (dvs att marken är utlagd som park och gata i gällande planer) kan nya fastigheter bildas (dvs i förslaget till ny plan är marken utlagd som kvartersmark för bostäder, betecknad med B och C på plankartan) Omfånget av fastigheterna är markerade med gul färg på plankartan och betecknat med B och C.

Möjligheten till tredimensionell fastighetsbildning finns för Åskvädret 2 och de(n) nya fastigheterna (fastigheten) som avstyckas från Hammarbyhöjden 1:1.

Genom fastighetsreglering överförs cirka 110 kvm från fastigheten Molnet 3 som idag utgörs av kvartersmark till fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Omfånget av den nya allmänna platsmarken är markerad med grön färg på plankartan och betecknat med PARK.



Skissen visar aktuell fastighetsbildning. Två fastigheter för bostadsändamål bildas genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 (blått och rött område). En fastighet för bostadsändamål kan bildas genom avstyckning från Åskvädret 2 (gult område). Grönt område förs genom fastighetsreglering från Molnet 3 till Hammarbyhöjden 1:1. Grönt område: ca 110 kvm, Rött område: ca 1650 kvm, Blått område: ca 1290 kvm, Gult område: ca 1500 kvm

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut
För genomförande av detaljplanen behöver inga gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter inrättas eller servitut upprättas.

Ekonomiska frågor

Allmänt

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken samt ansvarar för flytt av ledningar.

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Staden bekostar breddning av gångvägen vid Halmstadsvägen och Höganäsvägen samt ny belysning inom planområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder sker på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Ledningar

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

Inom befintlig tomträtt Åskvädret 2 finns ledningar som behöver flyttas vid genomförande av detaljplanen. Tomträttshavaren bekostar flytt av ledningar.

El och tele m.m.

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder inom befintlig tomträtt Åskvädret 2 bekostas av tomträttsinnehavaren.

Grönkompensation

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att vidare utredas och redovisas under planprocessen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Fastigheterna får varsin förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Dagvatten

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

El/Tele

El- och telenät finns i anslutning till den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenät finns i närheten av planerad bebyggelse. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

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

Räddningstjänst

Brandbilsuppställning för kvarter 1 kan ske vid Halmstadsvägen och Hässleholmsvägen och för kvarter 2 och 3 vid Halmstadsvägen, Höganäsvägen och Simrishamnsvägen.

Genomförandetid

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