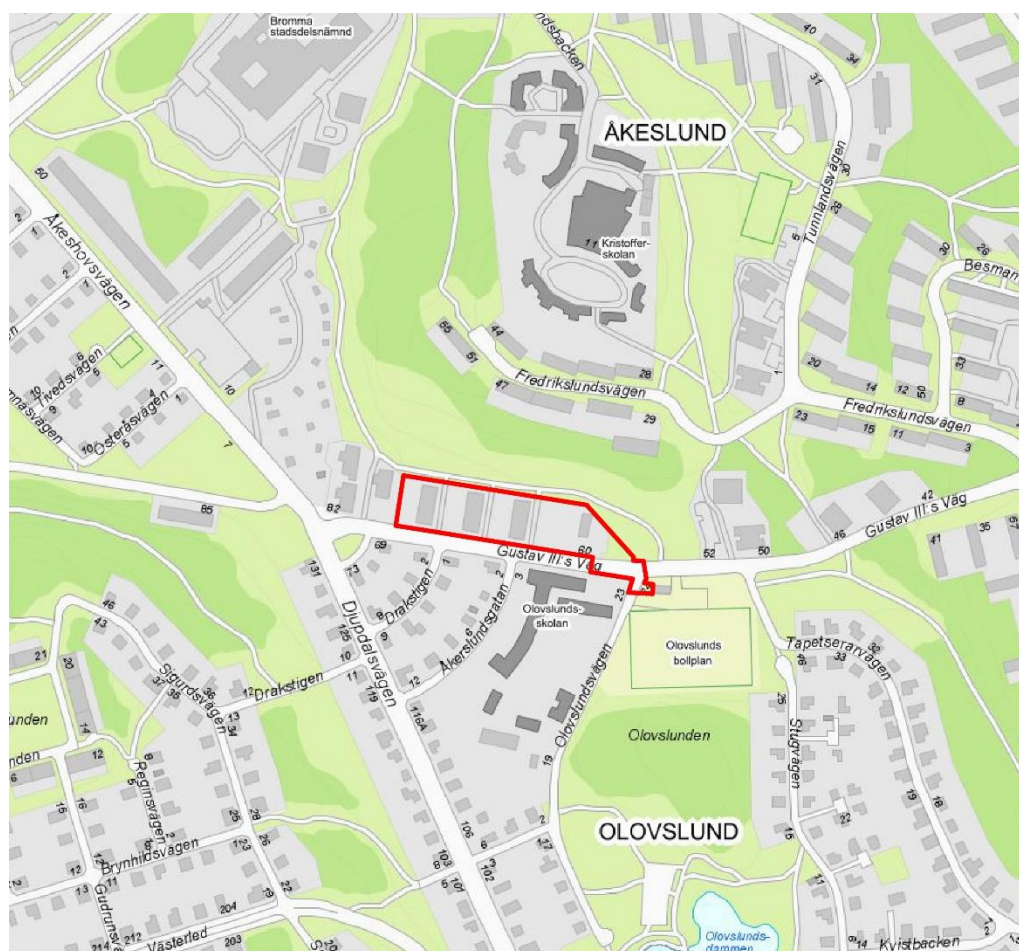


Planbeskrivning Detaljplan för Penninglandet 2 m fl i stadsdelen Åkeslund, S-Dp 2019–13873



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Åkeslund längs med Gustav III:s väg och omfattas av fastigheten Penninglandet 2, som ägs av bostadsrättsföreningen Penninglandet 2, fastigheten Penninglandet 3, samt del av de kommunala fastigheterna Nockeby 1:1 och Åkeshov 1:1. Platsen ligger inom programområdet för centrala Bromma i nära anslutning till Brommaplan, med mycket goda kommunikationer samt tillgång till handel och service. Gustav III:s väg är utpekad som stadsgata i översiktsplanen.

Ny bebyggelse i form av två flerbostadshus möjliggörs på den nuvarande fastighetens östra del som i dagsläget används för parkering åt de boende inom fastigheten Penninglandet 2. På platsen finns även en garage-/kontorsbyggnad i en våning med tillhörande etableringsyta. Tillkommande bebyggelse får uppföras i fyra våningar med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. Planen möjliggör för ca 35 bostadslägenheter. I den västra av de två byggnaderna föreslås underjordiskt garage under byggnaden och delar av gården. Resterande delar av Penninglandet 2 med befintlig bebyggelse planläggs för att möjliggöra för parkering mellan byggnaderna samt u-område för befintliga allmänna underjordiska ledningar. I övrigt planläggs redan byggda delar enligt gällande stadsplan för området.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av flerbostadshus samt reglera befintlig bebyggelse. Förslaget bygger på att befintlig markparkering och befintlig envåningsbyggnad ersätts med två flerbostadshus som innehåller cirka 35 bostäder.

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: Q2-Q3 2021
Granskning: Q4 2021
Antagande: Q1 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Stads- och landskapsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	9
Natur	11
Befintlig bebyggelse	12
Offentlig- och kommersiell service	14
Gator och trafik.....	14
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden.....	17
Markavvattning	18
Dagvatten	18
Störningar och risker	19
Planförslag	20
Gestaltungsprinciper.....	20
Park	24
Gator och trafik.....	24
Teknisk försörjning	26
Konsekvenser	27
Undersökning om betydande miljöpåverkan	27
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	28
Stads- och landskapsbild och kulturmiljö	29
Störningar och risker	30
Ljusförhållanden och lokalklimat	32
Barnkonsekvenser	33
Tidplan	34
Genomförande	34
Organisatoriska frågor.....	34
Verkan på befintliga detaljplaner	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor.....	37
Tekniska frågor.....	37
Genomförandetid.....	38

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap 7§.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöutredning* (Nyréns arkitektkontor, 20-06-22)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns arkitektkontor 21-05-19)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 21-02-09)
- *Skyddsvärda träd och solstudie* (Ekologigruppen, 20-07-01)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (GeoMind, 20-06-23)
- *PM Geoteknik* (GeoMind, 21-02-23)
- *Bullerutredning* (Realistic Form Noise, 20-06-03)
- *Dagvattenutredning* (Ekologigruppen, 21-05-18)

Medverkande

Planen är framtagen av Carl-Henrik Barnekow, stadsplanerare på Norconsult AB och konsultsamordnare på stadsbyggnadskontoret och Sanna Norrby, kartingenjör på Stadsbyggnadskontoret, i samarbete med plankonsulterna Helena Ackelman och Lisa Rooth på Tengbomgruppen AB. Från exploateringskontoret har Erika Montelius och Anna Savås deltagit i planarbetet.

Detaljplanen har upprättats i samverkan med markägaren brf Penninglandet 2, samt byggaktör Glommen & Lindberg. Ansvarig arkitekt för bebyggelseförslaget är SR-K.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av flerbostadshus samt reglera befintlig bebyggelse.

Planen möjliggör tillskapandet av cirka 35 nya bostäder. För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse regleras gestaltningen med bestämmelse om att tillkommande byggnader ska utformas med fasader i liknande kulör som de befintliga byggnaderna. Ett befintligt träd på kvartersmark förses med skyddsbestämmelse för att bevara dess utpekade naturvärde.

Hela fastigheten Penninglandet 2 ingår i detaljplanen, där tre befintliga lamellbyggnader för bostadsändamål är uppförda. Byggnadernas läge och höjd bekräftas i enlighet med tidigare gällande stadsplan.

Penninglandet 2 omfattas av den gällande stadsplanen PI709, antagen 1972, samt i söder av detaljplanen DP2004-04201 antagen 2006. Genom att planlägga hela fastigheten inom denna detaljplan förs gällande bestämmelser i de båda planerna in det aktuella planförslaget, vilket ökar tydligheten då fastigheten framöver enbart regleras av en detaljplan. En justering görs som möjliggör parkering på befintliga bostadsgårdar. Befintliga ledningsrätter bekräftas genom bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Bromma i stadsdelen Åkeslund.

Området ligger i anslutning till ett större grönområde,

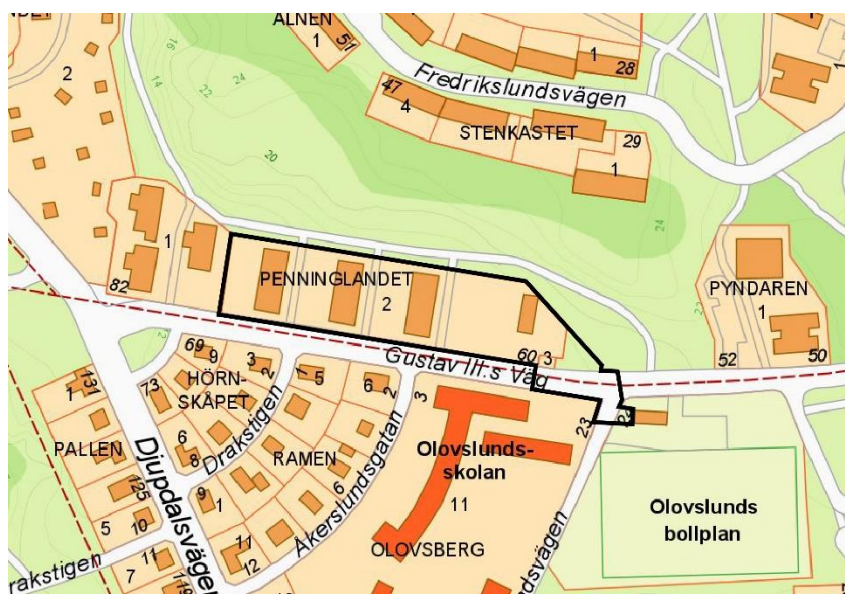
Tunnlandsparken, som i sin tur angränsar till smalhusområdet

Åkeslund. Del av Gustav III:s väg ingår i planområdet och söder

om vägen ligger villaområdet Olovslund samt Olovslundsskolan.

Aktuellt planområde utgörs av fastigheterna Penninglandet 2,

Penninglandet 3 samt del av Nockeby 1:1 och Åkeshov 1:1.



Planområdet inom svart heldragen linje.

Marken inom fastigheten Penninglandet 2 ägs idag av brf Penninglandet 2. Brf Penningslandet 2 har träffat avtal med byggaktören Glommen & Lindberg som ska köpa del av fastigheten och genomföra bostadsprojektet.

Övriga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

Planområdet omfattar totalt cirka 8000 kvadratmeter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gustav III:s väg är utpekad som en framtida stadsgata vilket innebär att gatan på sikt föreslås kompletteras med en ny blandad bebyggelse. Stadsgatan ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik för gång, cykel och bil.

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

Program

Området omfattas av programmet för centrala Bromma som antogs 2017 och som beskriver utvecklingsmöjligheter för centrala Bromma med stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund. I Åkeslund ska utvecklingen ske med utgångspunkt i de lokala kvaliteterna där en förbättrad tillgänglighet till de offentliga rummen, t ex Tunnländsparken, och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna ska beaktas.

Detaljplan

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner för aktuellt område är stadsplan Pl 905, stadsplan Pl 2198, ändring av stadsplan Pl 3020, stadsplan Pl 7089, detaljplan DP 87077, samt detaljplan DP 2004-04201-54.

Stadsplan för del av stadsdelen Åkeshov Pl 905 från 1930 anger användningen allmän plats för del av Olofslundsvägen som ingår i aktuellt planområde.

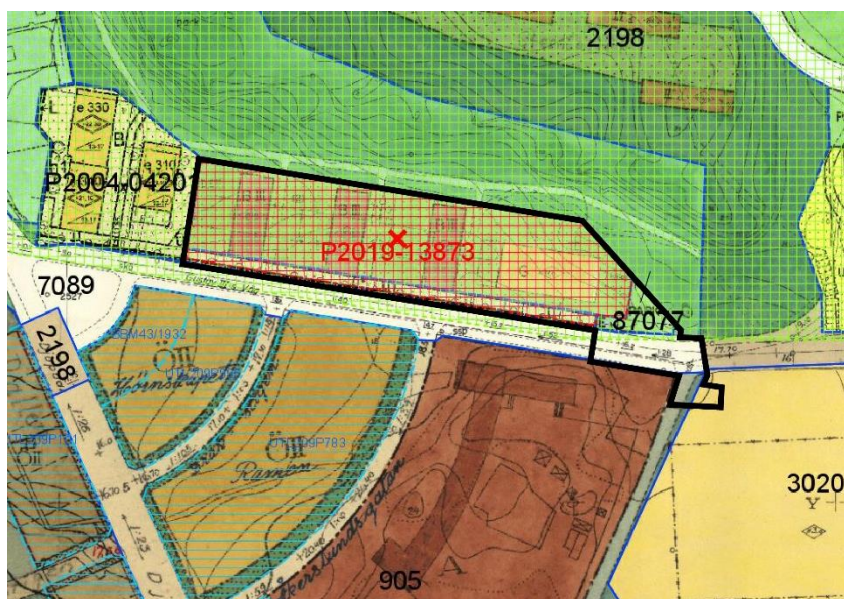
Stadsplan för del av stadsdelen Åkeslund Pl 2198 från 1939 anger användningen gatumark för del av Gustav III:s väg som omfattas av aktuellt planområde.

Ändring av stadsplan för del av stadsdelen Olovslund Pl 3020 från 1944 medger användningen idrottsområde för den del som ingår i aktuellt planområde.

Stadsplan för kvarteret Örtuglandet mm Pl 7089 vann laga kraft 1972, och anger användning av bostäder, parkmark, gatumark, garage och i övrigt prickmark för aktuellt projektområde. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Detaljplan för kvarteret Barnvågen mm DP 87077 vann laga kraft 1989 och anger användningen park och teknisk anläggning för den östra delen av aktuellt planområde. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Detaljplan för kvarteret Penninglandet mm DP 2004-04201-54 medger användningen bostadsändamål som är prickmarkerad, samt gatumark för området utmed Gustav III:s väg som ingår i aktuellt planområde. Marken får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Längs med gatan gäller utfartsförbud, med undantag för fyra in- och utfarter.



Gällande detaljplaner. Aktuellt planområde markerat med svart heldragen linje.

Pågående detaljplaner i området

Cirka 100 meter västerut finns ett start-PM för detaljplan för en ny förskola (dnr 2018-05555).

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2019 att ge i uppdrag att påbörja planarbete för Penninglandet 2.

Riksintressen

Söder om planområdet ligger Olovslunds småstugeområde, vilket utgör riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap 6 §. Olovslunds egnahemsmiljö från 1920-talets slut utgör ett av de första exemplen på resultatet av den kommunala bostadspolitiken som gick ut på att skapa småstugeområden med självbyggda hus för arbetare. Uttrycket för riksintresset är planeringen, med en central park, enhetliga tomter och en sammanhållen gatumiljö. Även husens placering utgör en viktig del i det utpekade värdet.

I Tunnlandsparken, norr och öster om planområdet, återfinns så kallade De Geermoräner som är klassade som riksintresse för naturvård. De Geermoräner är spår efter inlandsisen och uppkom genom kraftiga jordskalv då isen drog sig tillbaka och lämnade långa höjdryggar i landskapet, ibland flera hundra meter höga. Det varierande och kontrastrika naturlandskapet som skapats har utgjort förutsättningarna för Brommas bebyggelseutveckling.

Förutsättningar

Stads- och landskapsbild

Inom fastigheten Penninglandet 2 finns tre flerbostadshus, uppförda i två våningar mot gatan och två våningar med suterrängvåning mot bostadsgård, uppförda under år 1968-1971. Fasaderna är i puts med partier av korrugerad plåt och gavlar i tegel av kalksandsten. Taken är utformade som sadeltak. En lekplats finns på den västra delen av fastigheten och en markparkering samt garage-/kontorsbyggnad i den östra delen.

Väster om planområdet står ytterligare tre relativt nybyggda flerbostadshus uppförda under 2010-talet. Olovslundsskolan ligger söder om det aktuella planområdet och har en byggnadshöjd på fyra våningar.

Landskapsbilden i Bromma karaktäriseras av ett varierat och kontrastrikt naturlandskap med flacka lersediment, skogsbeklädda De Geermoräner, sprickdalsbranter och stora

block. De Geermoräner återfinns bland annat i Tunnländsparken som ligger i direkt anslutning till planområdet. Brommaområdet karaktäriseras av väl planerade och tidstypiska bebyggelseområden av hög kvalitet som underordnats landskapet. Området är förhållandevis glest exploaterat med bebyggelseområden som ofta är skilda från varandra genom branta naturområden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fastigheten Penninglandet 2 är gulklassad vilket innebär att bostadsbebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger mitt emot Olovslunds egnahemsmiljö i söder som är en del av trädgårdsstadens utveckling och ett riksintresse. Vissa kvaliteter är viktiga att förvalta vid förtätning i nära anslutning till trädgårdsstaden så som anpassning till topografin, gaturummets gröna karaktär, husens strikta placering i gatuliv med förgårdsmark och häckar som avgränsar och skapar ett sammanhållet gaturum samt bebyggelsens enhetliga utformning.



Stadsmuseets klassificering av bebyggelse inom och i närheten av planområdet, planområdet markerat med röd heldragen linje. Bebyggelsen inom aktuellt planområde är gulklassad – bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Kulturlandskap

Ett antal kulturhistoriska värden har identifierats i kulturmiljöutredningen som tagits fram av Nyréns Arkitektkontor. Gustav III:s väg utgör en liten bevarad del av en gammal kungsväg vars syfte var att förenkla och förkorta resan

mellan Stockholms slott och Drottningholms slott. Den invigdes 1787 och utgör ett samhällshistoriskt värde.

Åkeslund och Abrahamsberg utgör väl bevarade smalhusområden med karaktär som återspeglar stadsplanernas funktionalistiska ideal med anpassningar efter terräng och vegetation. Även byggnadernas detaljer är till stora delar bevarade.

Småstuge- och egnahemsområdet Olovslund från 1920-talets slut är en föregångare för många andra liknande områden i landet. Olovslund är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården.

Två skolbyggnader av kulturhistoriskt intresse finns i närområdet. Olovslundsskolan, som uppfördes i funktionalistisk stil i början av 1930-talet, och Kristofferskolan som påbörjades under 1960-talet och har byggts ut succesivt. Den senare är ett bra exempel på den antroposofiska arkitekturen och är unik som skolanläggning i Stockholm.



Olovslundsskolan.

I Tunnländsparken finns två partier med De Geermorän som utgörs av stora flyttblock. Den karaktäristiska moränryggen berättar om hur inlandsisen drog sig tillbaka. Dessa har ett stort geologiskt, pedagogiskt och miljöskapande värde och utgör riksintresse för naturvården.



Befintlig gång och cykelbana i Tunnländsparken, norr om planområdet.

Fornlämningar

I planområdet finns inga kända fornlämningar. I nära anslutning till fastigheten ligger ett stort fornlämningsregistrerat flyttblock kallat "Lasse-Maja stenen" (RAÄ Bromma 13). Enligt sägnen skall stortjuven "Lasse-Maja" ha haft ett gömställe och tjuvgömma under blocket.

Natur

Mark och vegetation

Marken kring bostadshuset utgörs främst av gräsytor och delvis hårdgjorda ytor, samt ett antal träd. Markparkeringen i öst samt Gustav III:s väg är till största delen asfalterade. Parkytan öster om parkeringen utgörs av en trädbevuxen höjd.

Naturvärden

En naturvärdesinventering samt kartering av skyddsvärda träd har tagits fram av Ekologigruppen.

Planområdet angränsar i norr till Tunnländsparken som också sträcker sig ner i den parkyta som ligger inom planområdets östra del. Identifierade naturvärden är knutna till ekar och ekskog som har karaktären av igenväxande ekhage med ett par särskilt skyddsvärda ekar. Inom det inventerade området, som sträcker sig även utanför planområdet, finns ett antal värdefulla träd. Ett av dessa, en skogsek som uppnår klass 3 – värdefullt träd, står på

kvartersmark i nära anslutning till parkytan i öst. Inom parkytan finns en Ask som uppnår klass 2 – Skyddsvärt träd, samt ett antal ytterligare skogsekar som uppnår klass 3.

Området ingår i område för eklevande insekter. I dagsläget behöver eksambandet förstärkas. Det inventerade området hyser ett flertal värdefulla ekar som kan fungera som klivsten för spridning av biologisk mångfald knuten till eklövskog, varför det är viktigt att bevara den. Dessa träd står utanför fastighetsgränsen men inom områdesavgränsningen för inventering. Exploatering kan påverka träd även utanför fastigheter genom beskuggning och till följd av anläggningsarbeten.

Vid inventering hittades även blåsippa, som är en fridlyst art.

Rekreation och friluftsliv

Tunnlandsparken kategoriseras som en stadsdelspark som sträcker sig norrut, norr om planområdet, nästan ända fram till Brommaplan och binder samman flera bostadsområden. Den bär många viktiga funktioner så som rekreativt stråk, mötesplats, plats för idrott, grön oas, bollek, pulkaåkning, picknick samt naturlek.

Inom aktuell fastighet finns en lekplats i anslutning till befintliga flerbostadshus i väst.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Penninglandet 2 står tre flerbostadshus uppförda mellan år 1968–1971. Byggnaderna är utformade som lameller i två våningar med suterrängvåning mot gatan och två våningar med suterräng mot bostadsgård. Taken är utformade som sadeltak och fasaderna är uppförda i puts med partier av korrugerad plåt och gavlarna i tegel av kalksandsten. En lägre garage-/kontorsbyggnad med tillhörande etableringsyta finns inom planområdets östra del och hyrs av Stockholmshem. Fastigheten Penninglandet 3 ligger i anslutning till Gustav III:s väg och utgörs av en mindre yta med en elnätsstation. Väster om planområdet står tre relativt nybyggda flerbostadshus från 2010-talet. Olovslundsskolan, uppförd i funktionalistisk stil i början av 1930-talet, ligger mitt emot det aktuella planområdet är uppförd i fyra våningar.



Befintliga lamellbyggnader inom Penninglandet 2.



Byggnaderna är placerade med gavlarna mot gatan med öppna bostadsgårdar som möjliggör kontakt mellan Gustav III:s väg och Tunnländsparken. Förgårdsmarken består av gräsytor mot gatan.

Byggnaderna inom planområdet är placerade i en öppen struktur med gavlarna mot gatan och öppna bostadsgårdar som möjliggör kontakt mellan Gustav III:s väg och Tunnländsparken.

Byggnaderna ligger i samma linje mot gatan med förgårdsmark bestående av gräsytor närmast gatan. Bostadsgårdarna, som är något nedsänkta i förhållande till gatan, ramas in med häckar mot mellan gård och förgårdsmark.

Offentlig- och kommersiell service

I bottenvåningen på lamellbyggnaden närmast den västra plangränsen finns en fritidsverksamhet, GIII:an.

Kommunal skola och förskola ligger i direkt närhet till området. Serviceutbudet är idag koncentrerat till Brommaplan med bland annat två större livsmedelsbutiker, systembolag, apotek, banker, bensinstation, ett antal mindre butiker och restauranger, vårdcentral, bibliotek, tunnelbanestation och torghandel. Det finns ett bageri och konditori cirka 300 meter från planområdet och en pizzeria 500 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omfattar del av Gustav III:s väg, som öster om området ansluter till Åkeshovsvägen och Djupdalsvägen. I övrigt finns några mindre lokalgator i närområdet, som Åkerslundsgatan och Olovslundsvägen.



Gustav III:s väg.

Biltrafik

Planområdet angörs från Gustav III:s väg i söder.

Bostadsparkering sker på den gemensamma parkeringsytan i planområdets östra del som inrymmer 19 parkeringsplatser.



Befintlig parkeringsyta.

Gång- och cykeltrafik

Norr om planområdet finns ett gång-/cykelstråk i skogsbrynet i parken. Närmaste regionala cykelstråk går längs Drottningholmsvägen i sydväst-nordöstlig riktning.

Cykelparkering finns i anslutning till bostadshusens entréer.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Åkeshovsvägen och Gustav III:s väg och ligger på ett gångavstånd på cirka 500 meter från planområdet. Brommaplan och tunnelbanans gröna linje nås på ett gångavstånd på cirka 800 meter via gångväg genom Tunnländsparken. Abrahamsbergs tunnelbanestation ligger 900 meter nordöst om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet angörs från Gustav III:s väg dels via in- och utfart till parkeringsytan samt dels via asfalterade gångbanor som ansluter till bostadshusens entréer. Gång- och cykeltrafikanter

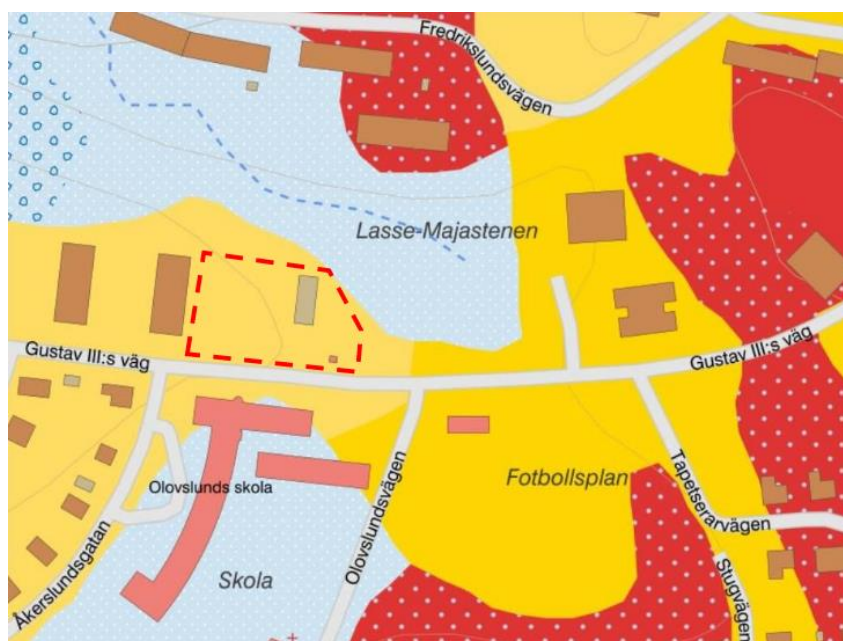
kan även angöra från det gång- och cykelstråk som finns i Tunnlandsparken.

Då området till stora delar ligger något lägre än gatunivån har bebyggelsen uppförts med suterrängvåning. Gårdar och entréer angörs via gångbanor som lutar ner från Gustav III:s väg och därmed tar upp höjdskillnaden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

GeoMind har tagit fram en geoteknisk undersökning för den del av planområdet där ny bebyggelse planeras. Undersökningen bekräftar att geologin inom området till stor del överensstämmer med SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta. Marken består av ett översta lager med fyllning som varierar mellan 1,5 och 2 meter. Fyllningen utgörs av grusig sandig torrskorpelera och grusig sand. Fyllningen underlagras av varvig och rostfläckig torrskorpelera på friktionsjord på berg. Torrskorpelerans mäktighet varierar mellan 1 och 2,8 meter och friktionsjordens mäktighet varierar mellan 1 och 3 meter. Bergnivån varierar mellan +9,8 och +13,5 över stadens nollplan.



Jordartskarta, undersökt område markerat med röd streckad linje. Gult område innehåller lera.

Allmänna underjordiska ledningar finns i ett ledningsstråk längs Gustav III:s väg samt i ett ledningsstråk som sträcker sig tvärs

igenom områdets västra del med ledningar under två av de befintliga byggnaderna.

Markradon

Risk för markradon har inte utretts inom planarbetet, byggnader ska uppföras i enlighet med fastställda gränsvärden för radon.

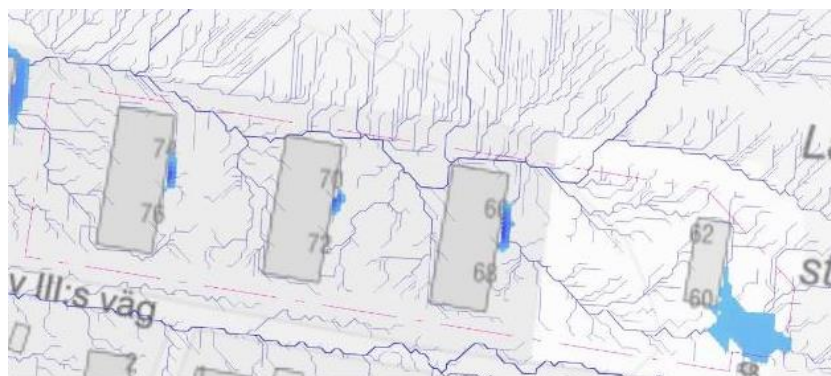
Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

En dagvattenutredning har tagits fram av Ekologigruppen. Ledningsnätet har redan idag begränsad kapacitet och tillförsel av dagvatten till det kombinerade avloppsnetet bör begränsas i så hög utsträckning som möjligt, enligt uppgifter från Stockholm Vatten och Avlopp.

Skyfallsmodellering gjord av Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett kraftigt skyfall. Extrema skyfall ska kunna avledas ytligt utan att skador uppstår på anläggningar och byggnader.

Fyra lågpunkter finns inom aktuellt område, varav tre är trappor ner till källarvåning på befintliga lamellhus. I öst finns en lågpunkt som översvämmas till 25 cm med dagens höjdsättning.



Skyfallsvägar och översvämmade områden (Ekologigruppen/Scalgo Live).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem, VISS.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom tillrinningsområdet för recipienten Strömmen (SE591920-180800). Lokalt åtgärdsprogram för recipienten är planerat att tas fram under år 2022.

Enligt VISS maj 2021 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Markavvattning

Dagvattenutredningen visar att marken inom planområdet lutar med en högsta punkt på ca +18 meter i öst och en lägsta punkt på ca +12 meter i väst. Avrinningsområdet som påverkar planområdet omfattar även en del parkmark norr om planområdet. Då avrinningsområdet utanför planområdet till största del består av naturmark och tät skog antas dagvattenflödet till planområdet inte vara betydande. Skyfallsvatten i söder leds längs Gustav III:s väg och leds inte in i området.



Avrinningsområde (blå heldragen linje) och avrinningsvägar.

Dagvatten

Dagvattnet avleds från planområdet via det kombinerade ledningsnätet till Henriksdals reningsverk och därifrån ut i Saltsjön.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En elnätstation finns vid Gustav III:s väg i planområdets östra del. Ny placeringen av elnätstationen föreslås inom ramen för planarbetet.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts som redovisas i Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och ProjekteringsPM Geoteknik som utförts av GeoMind. Totalt har fyra jordprover och ett asfaltsprov tagits för miljö och geotekniska analyser.

Utförda laboratorieanalyser av insamlade jordprover påvisar förhöjda halter av tungmetaller kobolt och kvicksilver över känslig markanvändning (KM) i två av punkterna. Halter överstigande riktvärdet mindre ringa risk (MRR) för metallerna krom, bly, nickel, koppar och kadmium har noterats i 5 av 7 prover. Resultatet från erhållet asfaltsprov har ej uppvisat någon detektion på tjära (PAH:er).

Inför en eventuell exploatering av fastigheten behöver jordmassorna inom fastigheten utredas vidare för att möjliggöra en säker masshantering i samband med planerade markentreprenader. Vidare rekommenderas kompletterande provtagningar och utredning för att klarlägga föroreningsituationen.

Då förorenade massor har påträffats på fastigheten skall denna rapport delges tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11§ Miljöbalk 1998:808).

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.

Luft

Luftkvaliteten i både planområdet och dess omedelbara närområde klarar gällande miljökvalitetsnormer.

Partikelhalten (PM10) ligger på 20–25 mikrogram/m³ vilket är under normvärdet per dygn (50 mikrogram/m³). Halten av

kvävedioxid ligger på 18–24 mikrogram/m³, vilket är under normvärdet per dygn (60 mikrogram/m³).

Buller, vibrationer

Gustav III:s väg hade år 2014 hade en uppmätt trafikmängd på 1857 fordon/dygn. Från samma år finns uppmätta trafikmängder för Åkeshovsvägen/Djupdalsvägen på 4100 fordon/dygn. I framtagna bullerutredning har en trafikprognos för 2040 används motsvarande 2700 fordon/dygn för Gustav III:s väg och 4580 fordon/dygn för Åkeshovsvägen/Djupdalsvägen.

Farligt gods

Inga leder för farligt gods finns i anslutning till planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig envåningsbyggnad i planområdets östra del, parkeringsytan, samt en av de befintliga bostadsgårdarna ersätts med två flerbostadshus med tillhörande gårdsyta och nedfart för angöring till garage. De nya bostadshusen föreslås utformas som lamellhus i fyra våningar. Centrumändamål möjliggörs i bottenvåningen av byggnaderna. Planen omfattar ca 35 bostäder med en bruttoarea (BTA) på ca 3000 kvm. Bilparkering möjliggörs i garage under en av byggnaderna. Cykelparkering löses i cykelrum i garage respektive bottenvåning och är även möjlig att anordna på kvartersmark för besökare.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Föreslagen ny bebyggelse bygger vidare på den befintliga bebyggelsestrukturens öppenhet med sekvensen "gård-bebyggelse-gård-bebyggelse" längs gata och bostadsgårdar med siktlinjer mellan gatan och parken. Gårdsrummen är gröna och öppna, i nivå med gatan eller nedsänkta. Tillkommande bebyggelse består av två lamellhus vars gavlar möter gatan och placeras i linje med de befintliga lamellhusen på fastigheten. Gavlarna föreslås utformas med liknande profil som sina grannar, med låglutande sadeltak och korta takutsprång.



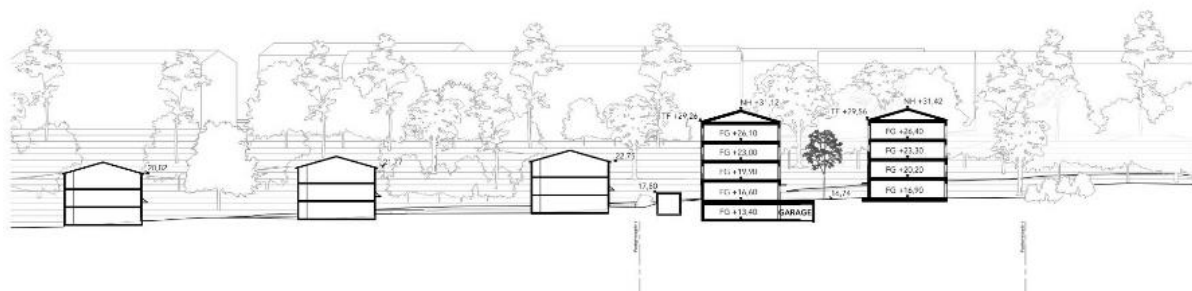
Illustrationsplan. Föreslagna byggnader i Ijusrosa. (Arkitekt: SR-K)



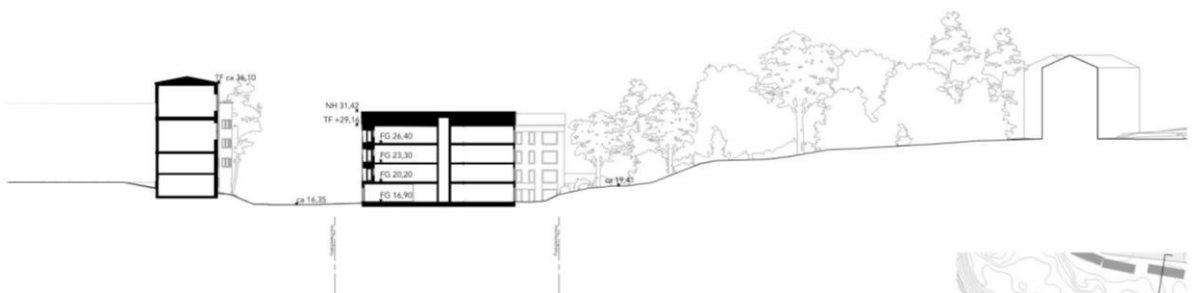
Fotomontage från öst, längs Gustav III:s väg. Föreslagna lameller till höger i bild. (Arkitekt: SR-K)



Fotomontage från väst, längs Gustav III:s väg. Föreslagna lameller till vänster i bild, bakom befintlig lamell. (Arkitekt: SR-K)



Sektion. De tre befintliga lamellerna till vänster och föreslagna byggnader till höger. (Arkitekt: SR-K)



Sektion. Olovslundsskolan till vänster, samt Gustav III:s väg och föreslagen bebyggelse till höger om vägen. (Arkitekt: SR-K)



Gavelfasader mot söder och Gustav III:s väg. (Arkitekt: SR-K)

Till skillnad från befintliga byggnader, vars gavlar är slutna, föreslås den nya bebyggelsen öppna upp sig mot gatan med fönster och indragna balkonger för att bidra till ett mer levande stadsrum. I byggnadernas bottenvåningar tillåts *lokaler för centrumändamål (C)*. Med utformningsbestämmelse (*f2*) om *förhöjd våningshöjd i bottenplan på minst 3,6 meter* skapas flexibilitet och möjlighet att omvandla användningen från bostad till lokal, eller tvärtom.

Till sin skala tillåts tillkommande bebyggelse uppföras i en högre höjd än befintliga lamellbyggnader. Höjden begränsas till att underordnas trädtopps höjden i Tunnländsparken och anpassas också till Olovslundsskolans höjd på fyra våningar. Byggnaderna regleras genom höjdangivelser om *högsta byggnadshöjd och högsta nockhöjd i meter över nollplanet*. Befintliga byggnader regleras genom bestämmelse om *högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet*, och bekräftar därmed byggnadernas nuvarande höjd.

Föreslagen utformning för tillkommande byggnader är anpassad efter de befintliga byggnadernas material och kulör.

Utformningen av byggnaderna regleras genom utformningsbestämmelse *f1* som anger att *ny bebyggelse ska utformas med fasader i ljusa kulörer, lika befintlig bebyggelse inom fastigheten Penninglandet 2*. I övrigt regleras inte utformningen för tillkommande bebyggelse i detalj.

Omgivande miljö, park, gaturum

Bebyggelsen placeras indragen från gatan lika befintlig bebyggelse inom Penninglandet 2, för att bygga vidare på gaturummets karaktär och rumslighet genom upplevd bredd, grönska och bebyggelselinje.

Områdets befintliga bostadsgårdar ligger mellan lamellhusen, varje byggnad har sin gård och bakom häckar finns privata gårdsmiljöer med gräsmattor och parkträd. Entréerna till byggnaderna ligger längs med långsidan på husen, en för varje byggnad.

Den nya gården mellan de tillkommande lamellerna föreslås möta gatan på samma sätt som de befintliga, med inramande häckar och entréer längs husens långsidor. De två byggnadernas entréer föreslås placeras mitt emot varandra mot den gemensamma

gården, till skillnad från befintliga lamellhus där entréerna placerats åt öst. Mellan tillkommande byggnader finns utrymme för en gårdsyta dit gemensamma utrymmen och eventuella lokaler kan vända sig. Beroende på hur publika verksamheterna är som finns i bottenplan kan gårdsmiljön anpassas och entréplatsen breda ut sig mot gatan. Med bostäder och gemensamma lokaler i bottenvåningen blir platsen till för de boende med möjlighet till utevistelse och lek. Gestaltning och utformning av bostadsgårdarna kommer att utredas vidare under samrådsskedet och beskrivas mer ingående i granskningskedet.

Tunnlandsparken ligger i direkt anslutning till planområdet och fungerar som mötesplats och används för rekreation, lek och idrott. I mötet mellan gård och parkstråk övergår gräsmatta till täta buskage och större träd. Mot parken sluttar marken uppåt, och övergången mellan plan mark och sluttning med buskage möjliggör en naturlig avgränsning mellan park och gård.

Park

Det parkområde som ligger i planområdets östra del kommer även fortsättningsvis att planläggas som park. Den värdefulla skogsek som står på kvartersmark skyddas genom bestämmelse om att trädet *endast får fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk sjukdom eller om det utgör en fara för person och egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art. (n1). För markerat träd gäller även att marklov krävs för fällning.*

Gator och trafik

Gatunät

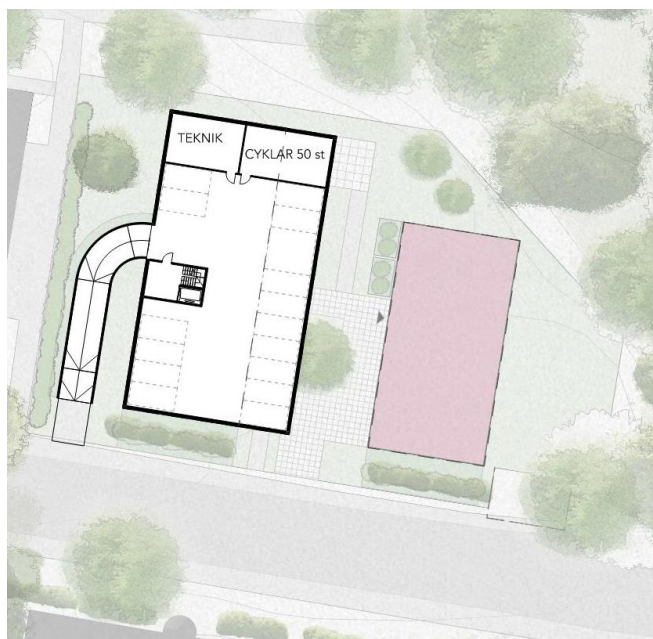
Gatunätets struktur påverkas inte av planförslaget.

Biltrafik

Planförslaget bygger på att dagens markparkering ersätts med ett underjordiskt garage samt parkeringsytor på de två bostadsgårdar som ligger mellan befintliga byggnader.

Garage med utrymme för 16 parkeringsplatser möjliggörs under den västra av de två planerade lamellhusen, med angoring från Gustav III:s väg via en nedfart på kvartersmark. Garaget ska täcka behovet för de två tillkommande byggnaderna som beräknas till ca 15 platser (5 platser/1000 kvm bruttoarea). Parkeringsbehovet kan komma att justeras inför granskningen.

Ytan behöver vara något bredare än bostadsdelen ovan mark och föreslås därför även sträcka sig under del av gårdsytan mellan byggnaderna. Denna del av gården planläggs därför med cirkelmarkeringar i plankartan, vilket innebär att *marken får byggas under med körbart bjälklag*. Angöring föreslås ske från Gustav III:s väg via en nedfart inom ett område som planläggs med kryssmark, med bestämmelse om att *marken får endast försees med nedfart till underjordiskt garage*.



Föreslagen garagelösning i bottenvåningen på den västra byggnaden.
(Arkitekt: SR-K)

I planförslaget möjliggörs för parkering på delar av de befintliga gårdsytorna genom planbestämmelsen *parkering* på plankartan. Parkeringsplatserna ska täcka behovet för befintlig bebyggelse. I framtaget utformningsförslag finns plats för cirka 16–18 parkeringsplatser. Befintlig parkeringsyta inrymmer 19 platser.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringsbehovet beräknas till ca 88 platser (2,5/lägenhet). I gestaltningsförslaget för tillkommande bebyggelse finns utrymme för 50 platser i underjordiskt garage, 18 platser i bottenvåningen på den östra byggnadskroppen, samt ytterligare 20 platser på bostadsgården mellan de nya byggnaderna (totalt 88 platser).

Behovet för befintliga byggnader löses även fortsättningsvis i anslutning till bostadshusens entréer.

Tillgänglighet

Angöring sker även fortsättningsvis via Gustav III:s väg, för tillkommande bebyggelse med nedfart till garage och körbar in- och utfart till gårdsytan. Möjlighet till in- och utfart för biltrafik mellan befintliga byggnader kvarstår. För resterande delar av sträckan mot Gustav III: föreslås in- och utfartsförbud.

Föreslagen bebyggelse placeras med varsin entré som placeras mitt emot varandra på byggnadernas långsidor, mot den gemensamma gårdsytan. På samma sätt riktar sig även de gemensamma utrymmena. Lägenheter mot gatan föreslås utformas så att de kan göras om till lokaler med möjlighet till entré mot gatan. Från gata till entréer lutar marken med förhållandet 1/50 respektive 1/30.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vattenförsörjning och spillvattenhantering för tillkommande bebyggelse föreslås lösas genom ny servisledning som ansluter till befintligt nät.

Dagvatten

Planförslaget kan komma att medföra en mindre ökning av andelen hårdgjord yta, vilket innebär ökade dagvattenflöden från planområdet. Med föreslagen exploatering kan infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området och det är därför av vikt att ny bebyggelse anpassas för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten enligt stadens riktlinjer.

En dagvattenutredning för har tagits fram av Ekologigruppen. Fördröjning av dagvattnet föreslås ske i översvåmningsytor (torra dammar) samt i svackdiken eller regnbäddar. För befintliga byggnader kan med fördel ett flertal stuprör ledas ytligt till de nya dagvattenanläggningarna och till anslutande grönytor för att ytterligare förbättra fördröjning och rening av områdets dagvatten och de nya parkeringsplatserna kan anläggas med armerat gräs. Stor flexibilitet finns kring utförandet av dagvattenhanteringen.

Byggnation av lamellhusen bedöms inte innebära någon risk ur skyfallssynpunkt. Det är dock viktigt att höjdsättning tar hänsyn till nya avrinningsvägar så att skyfallsvatten avleds utan att riskera skada på byggnader.

Under granskningskedet kommer utformningen av gårdarna att utredas närmare.

El/Tele

Befintlig elnätstation som ligger intill parkområdet vid Gustav III:s väg föreslås flyttas för att ge plats åt planerad exploatering. Föreslagen ny placering är på fastigheten Åkeshov 1:1, i korsningen Gustav III:s väg – Olovslundsvägen.

Tillkommande bebyggelse antas kunna ansluta till befintligt elnät.

Energiförsörjning

Tillkommande byggnader antas kunna ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Stockholm Vatten- och avfalls rutiner. För tillkommande bebyggelse löses avfallshanteringen med avfallsrum i bottenvåningen. För befintlig bebyggelse finns avfallshanteringslösningar på bostadsgårdarna.

Räddningstjänst

Samtliga lägenheter i förslaget går att nå med räddningstjänstens bärbara stegar.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Detaljplanens konsekvenser redovisas utförligare nedan under rubrikerna Naturmiljö, Miljö kvalitetsnormer för vatten, Stads- och landskapsbild, Kulturhistoriskt värdefull miljö, Störningar och risker, Ljusförhållanden och lokalklimat, och Barnkonsekvenser.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att befintlig parkering, befintlig byggnad samt del av bostadsgård i områdets östra del tas i anspråk för ny bebyggelse med tillhörande bostadsgård. På gårdsytan och marken kring byggnaderna finns möjlighet att iordningsställa gröna ytor för bland annat utevistelse. På de två befintliga bostadsgårdarna kommer förslaget innebära att en större andel ytor hårdgörs för att ge plats åt parkering.

En skuggstudie har genomförts som inte tyder på att eklevande insekter bör påverkas påtagligt av den planerade bebyggelsen. Lövträdsbrynen är under igenväxning. Utanför fastighetsmark föreslås naturvårdsanpassad röjning för att öka ljusinsläppet och därmed ekarnas förutsättningar att hysa arter kopplade till ljusöppna miljöer.

Befintligt värdefullt träd på kvartersmark skyddas genom planbestämmelse om att trädet inte får fällas. För att skydda trädens rötter vid anläggning behöver en arbetsdispositionsplan tas fram inför byggstart.

Eventuell påverkan på förekommande individer av blåsippan, som är en fridlyst art, bedöms inte påverka den lokala populationen. Dispens från fridlysning söks i samband med att planen vinner laga kraft. Ansökan görs hos länsstyrelsen.

Den samlade bedömningen gällande träd och ekologiska samband, som presenteras i naturvärdesinventeringen, är att förslaget inte bedöms orsaka betydande negativ påverkan. Vid gestaltning av gårdsmiljön bör utformning och växtval anpassas för att gynna utpekade ekologiska värden och samband.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom tillrinningsområde för recipienten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Gustav III:s gata. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Enligt slutsatser i framtagna dagvattenutredning (Ekologigruppen) kommer årsmedelkoncentrationen minska markant för alla beräknade föroreningar med dagvattenåtgärder, förutom för löst fosfor vars koncentration bibehålls från befintlig situation. Ytbelastningen minskar för alla beräknade föroreningar förutom för löst fosfor vars belastning varken ökar eller minskar och tot-N vars belastning ökar något. Beräkningarna är utförda för rening i översvämningssyta och svackdike. Vid användning av exempelvis regnbäddar eller skelettjord förbättras reningen ytterligare. Föreslagna åtgärder bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten.

Stads- och landskapsbild och kulturmiljö

Uppförandet av föreslagen bebyggelse kommer att påverka stadsbilden i och med att platsen förses med byggnadsvolymer på mark som är delvis obebyggd i dagsläget. Byggnadernas höjd och placering påverkar siktlinjerna längs gatan och mot Tunnländsparken.

I och med att tillkommande lameller placeras och utformas enligt samma principer som de befintliga byggnaderna bedöms planförslaget bidra till att stärka gaturummet vilket är positivt för det utpekade kulturvärde som Gustav III:s väg utgör. Även förgårdsmarken kan utformas för att ytterligare stärka dessa värden med grönska som rumsskapande element.

Till sin gestaltning är föreslagen bebyggelse anpassad efter befintliga byggnader genom bland annat taklutning, materialval och färgskala.

Det är av vikt att den typiska landskapsbilden kopplat till de värden som finns i Tunnländsparkens DeGeermoräner med skogsbeklädda höjder även fortsatt är avläsbar. För att minimera påverkan på landskapsbilden och siktlinjerna mot Tunnländsparken har byggnadernas höjd anpassats för att inte överstiga trädtopphöjden i parken. Gårdsmiljöernas öppna struktur möjliggör för fortsatt passage mellan Gustav III:s väg och parken. De två planerade parkeringsytorna kan dock försvåra detta.

En antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram som redovisar bedömning av planförslagets påverkan på identifierade värden

och rekommendationer i kulturmiljöutredningen, samt hur förslaget förhåller sig till riksintresset för kulturmiljövård.

Planförslaget innebär en viss skalförskjutning gentemot befintlig bebyggelse. Att en del av befintlig gård tas i anspråk samt att övriga befintliga gårdar omvandlas till huvudsakligen parkering innebär en negativ påverkan på den ursprungliga kompositionen av hus med tillhörande gård. Även områdets gröna karaktär påverkas då utrymmet kommer upptas av bilar. Ur kulturmiljösynpunkt skulle en alternativ lösning kunna innebära mindre negativ påverkan.

Frånsett dessa konsekvenser bedöms planförslaget anpassa sig efter och ta tillvara de utpekade kulturhistoriska värden och kvaliteter som närområdet har.

Planförslaget bedöms inte påverka det närliggande riksintresseområdets uttryck och förslagets genomförande medför därmed ingen risk för påtaglig skada på riksintresset.

Störningar och risker

Luft

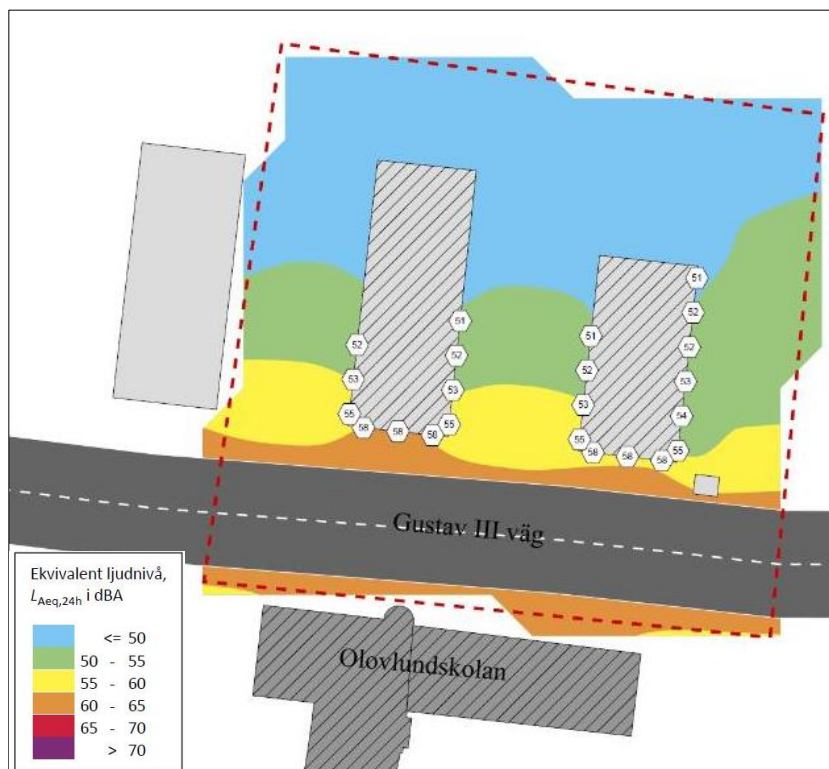
Eventuell tillkommande trafik som detaljplanen orsakar bedöms inte påverka områdets luftkvalitet nämnvärt.

Buller och vibrationer

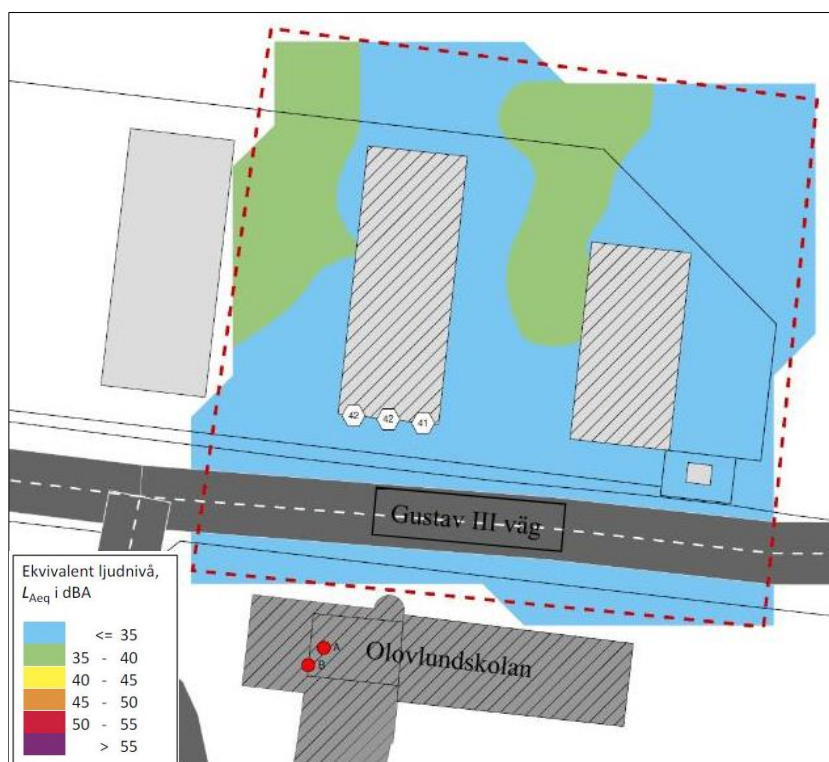
En bullerutredning har tagits fram av Realistic Form Noice AB för att beräkna ljudnivåer och påverkan av vibrationer från fordonstrafik för planerad bebyggelse i områdets östra del. Ljudnivåer från trafik och takfläktar på Olovslundsskolans tak har mätts.

Beräkning av ekvivalent ljudnivå på fasad från vägtrafik på de två nya byggnaderna visar att på ingen fasad är den ekvivalenta ljudnivån högre än $L_{pAeq} = 58$ dBA. Detta innebär att valfri planlösning kan projekteras eftersom den ekvivalenta ljudnivån på fasad är lägre än de riktvärden som anges i bullerförordningen 2015:216.

Beräkning av ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark visar att på ett minsta avstånd på cirka 35 meter från vägmitt på Gustav III:s väg kan en gemensam uteplats anläggas för de boende där ljudkrav kan klaras.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark, samt högsta ekvivalenta ljudnivå på fasader.



Ekvivalent ljudnivå från externt industribuller 2 meter över mark, samt högsta ekvivalenta ljudnivå på fasader.

Även för externt industribuller (fläktar på Olovslundsskolans tak) understiger uppmätt ljudnivå vid fasad gällande riktvärden. Den beräknade högsta ekvivalenta ljudnivå på $L_{pAeq} = 42$ dBA ligger under gränsvärdet på $L_{pAeq} = 45$ dBA.

Utförda vibrationsmätningar högst upp i bostadshuset på Gustav III väg 68 visar att det förekommer mycket låga vibrationer från vägtrafik. Inget värde överskrider 0,075 mm/s och kravet för komfortvibrationer är att det ej får överskrida 0,4 mm/s.

Eftersom uppmätta värden inte överskrider för planområdets östra del bedöms det inte vara nödvändigt att utreda frågan vidare för resterande delar av planområdet.

Översvämningsrisker

Planförslaget kan komma att medföra en mindre ökning av andelen hårdgjord yta, vilket innebär ökade dagvattenflöden från planområdet.

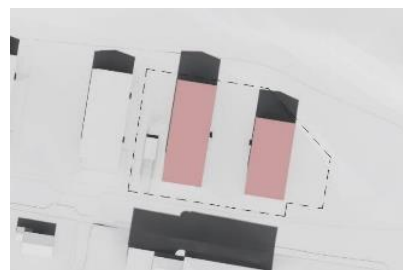
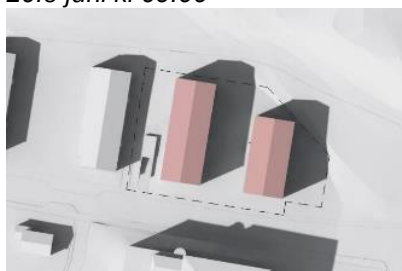
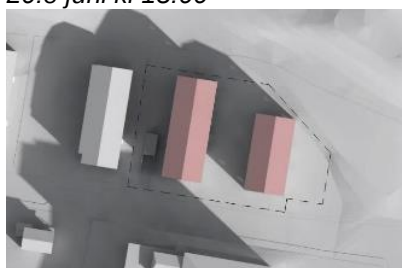
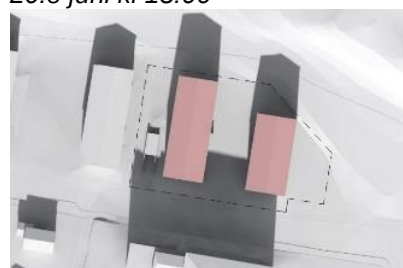
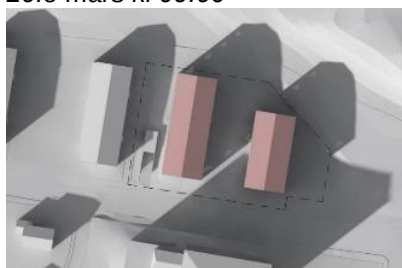
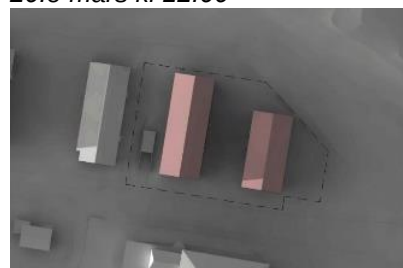
Enligt slutsatser i dagvattenutredningen (Ekologigruppen AB) bedöms byggnation av lamellhusen inte innebära någon risk ur skyfallssynpunkt. Det är dock viktigt att höjdsättning tar hänsyn till nya avrinningsvägar så att skyfallsvatten avleds utan att riskera skada på byggnader.

Ljuförhållanden och lokalklimat

En solstudie har tagits fram av SR-K, ansvarig arkitekt för bebyggelseförslaget. Nedan visas ett utsnitt över hur tillkommande bebyggelse påverkar de byggnaderna och parken. Avståndet till närmaste befintlig lamellbyggnad i väst är cirka 14,5 meter.

Enligt slutsatser i naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen AB) bör eklevande insekter inte påverkas påtagligt av skugga från planerad bebyggelse.

Sammantaget bedöms föreslagen bebyggelse till viss del påverka sol- och skuggförhållandena för de lägenheter som ligger i befintlig lamellbyggnad. Påverkan är dock begränsad.

*20:e juni kl 09:00**20:e juni kl 12:00**20:e juni kl 15:00**20:e juni kl 18:00**20:e mars kl 09:00**20:e mars kl 12:00**20:e mars kl 15:00**20:e mars kl 18:00*

Solstudie. (Arkitekt: SR-K)

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att befintliga bostadsgårdar kompletteras med parkeringsytor vilket leder till negativa konsekvenser för användningen av gården, särskilt ur ett barnperspektiv, dels genom minskade ytor för lek och vistelse, dels genom att tillkommande biltrafik utgör en säkerhetsrisk. För tillkommande bebyggelse finns inga parkeringsplatser på gården, men planförslaget möjliggör angöring för biltrafik vilket också kan innebära en viss säkerhetsrisk ur ett barnperspektiv. Befintlig lekplats i planområdets västra del påverkas inte av planförslaget.

Tunnlandsparken bär många viktiga funktioner så som rekreativa stråk, grön oas, bollek, pulkaåkning, picknick samt naturlek och det är därmed viktigt att säkerställa kopplingen mellan bostadsgårdarna och parken.

Nya bostäder i området innebär en ökning av barn i området. Behovet av förskoleplatser som genereras i detta bostadsprojekt har beaktats i pågående förskoleprojekt.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Samråd: Q2-Q3 2021

Ställningstagande efter samråd: Q3 2021

Granskning: Q4 2021

Antagande: Q1 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar. Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Byggaktören bekostar även återställande av allmän plats i samband med byggnation.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar till största delen kvartersmark. Allmän plats består av ett parkområde i områdets östra del, samt del av Gustav III:s väg. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Planavtal har tecknats med bostadsrättsföreningen Penninglandet 2 för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Fastigheten Penninglandet 2 ägs idag av brf Penninglandet 2. Bostadsrättsföreningen har träffat avtal med byggaktören Glommen & Lindberg som avser att köpa marken och genomföra föreslaget bostadsprojektet.

För att underlätta genomförandet föreslås att befintlig elnätstation flyttas från befintligt läge vid Gustav III:s väg till ett nytt läge längre österut på samma gata, i korsningen med Olovslundsvägen. Avtal avses tecknas med exploatör som ska stå för de kostnader som uppstår i samband med flytt.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl 905, stadsplan Pl 2198, ändring av stadsplan Pl 3020, stadsplan Pl 7089, detaljplan DP 87077, samt detaljplan DP 2004-04201-54, helt upphävs och ersätts av planförslaget inom aktuellt planområde men fortsätter att gälla utanför det.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Penninglandet 2 som ägs av brf Penninglandet 2.
- Penninglandet 3 som ägs av Stockholms kommun

Samt del av fastigheterna

- Nockeby 1:1 och Åkeshov 1:1 vilka ägs av Stockholm kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör huvudsakligen för markanvändning för bostäder, centrumändamål (i bottenvåning) respektive parkering. Ytterligare kvartersmark för elnätstation föreslås i områdets östra del. Allmän platsmark omfattar del av Tunnländsparken samt del av befintlig gata för fordons-, gång och cykeltrafik (Gustav III:s väg).

Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Mark som i tidigare detaljplan är utlagd som kvartersmark för tekniskt anläggning (E-område) blir i planförslaget kvartersmark för bostad och allmän platsmark – gata. Marken behöver regleras för att berörda fastigheter ska stämma överens med detaljplaneförslaget. Lämpligt är att fastighetsreglera aktuella områden till närliggande fastighet med samma användning.

Planens syfte är att möjliggöra för uppförandet av två nya byggnader för bostad- och centrumverksamhet och intentionen är att dessa två byggnader tillsammans med närliggande mark ska styckas till en ny fastighet.

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

Konsekvenser för berörda fastigheter

- Penninglandet 2: Utökade bygg rätt samt planerad avstyckning.
- Penninglandet 3: Del utlagd som kvartersmark, bostadsändamål, regleras in i Penninglandet 2 (alt. dess styckningslott) och del utlagd som allmän plats regleras in till Nockeby 1:1. Penninglandet 3 upphör därefter att gälla och avregistreras.
- Nockeby 1:1: Ingen påverkan. Allmän platsmark gata i underliggande plan fortsätter vara allmän platsmark gata i planförslaget.
- Åkeshov 1:1: En mindre bit kvartersmark för idrottsändamål (Y-område) får ny användning, teknisk anläggning (E-område). Planförslaget möjliggör avstyckning av området.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

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

Ledningsrätter och andra rättigheter

Tre ledningsrätter finns inom området:

- 0180K-2005-14830.1. Fjärrvärmeledningar till förmån för AB Fortum Värme tillsammans med Stockholm kommun

- 0180K-2005-14830.2. Vatten- och avlopp till förmån för Stockholm Vatten VA AB
- 0180K-2005-14830.3. Tunnel till förmån för Stockholm Vatten AB.

Ledningsrätterna belastar alla Penninglandet 2. De ledningsrättsområden som finns inom området säkras med att u-områden läggs ut i plankartan.

Ledningar som ligger under befintliga byggnader förses med en preciserad bestämmelse (*u1*) om att *marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar under nivån +9,0 meter över nollplanet.*

För det ledningsstråk som går i nord-sydlig riktning bekräftas bestämmelse i gällande plan som reglerar en *lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet på +8,5 meter*. Höjden justeras för att anpassas efter nuvarande höjdsystem som används av Stockholms kommun, RH2000.

Området påverkas inte av andra rättigheter.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader vad avser anslutningspunkter och anslutning till vatten- och avlopp.

Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning faller på den sökande fastighetsbildning förutom ifall då det gäller kommunens inlösningskyldighet enligt stycket om det ovan.

El och tele m.m.

Byggaktör ansvarar för och bekostar flytt av eventuella ledningar i samverkan med ledningsinnehavaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Byggaktören står för kostnader för eventuell sanering av mark.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar

fastighetsägaren för.

Dagvatten

Byggaktören ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar. I första hand ska dagvatten hanteras inom fastigheten. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten.

El/Tele

Befintliga el- och teleledningar finns inom planområdet.

Fjärrvärme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen har fått laga kraft.