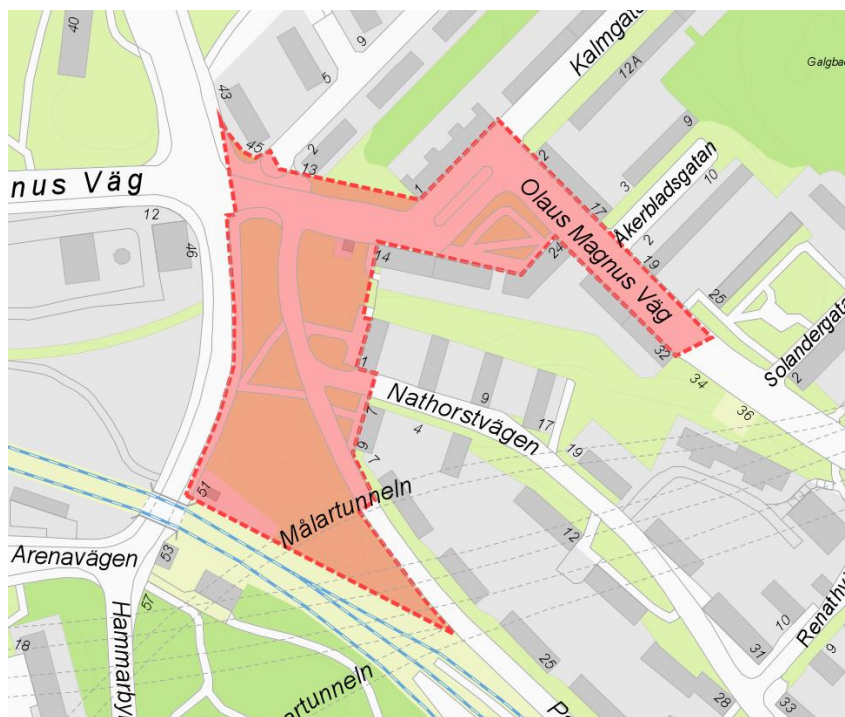


Planbeskrivning Detaljplan för Cikadan 1 m.fl. i stadsdelen Hammarbyhöjden, S-Dp 2016-00773



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning inom röd markering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att tillskapa byggrätt för cirka 140 lägenheter i flerbostadshus, skapa en tydlig entré till Hammarbyhöjden, volymmässigt brygga smalkusområde till punkthusområde samt dra om Palandergatan och upprusta Olaus Magnus plan. Därutöver syftar detaljplanen till att skapa flera öppna och levande bottenvåningar längs med Olaus Magnus väg, bekräfta en telestation och en tryckstegringsstations användning samt förstärka gång- och cykelkopplingar i området.

Planområdet är kollektivtrafikhärla, och befinner sig i korsningspunkten mellan flera olika stadsdelar i Hammarbyhöjden samt Gullmarsplan. I planförslaget prövas lamellhus i fem till sex våningar längs med Olaus Magnus väg längs Hammarby backen söderut mot tunnelbanespåren. För att stärka stråket mot Hammarbyhöjdens centrum föreslås lokaler att ingå i bottenvåningarna på den nya bebyggelsen. Olaus Magnus väg och torget vid Kalmgatan föreslås utvecklas för gående och cyklister samt för vistelse.

Inga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen.

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

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

- **Samråd:** 7 december 2021 – 31 januari 2022
- **Ställningstagande efter samråd SBN:** augusti 2022
- **Granskning:** mars 2023
- **Godkännande SBN:** oktober 2023

Vid beslut om start-PM bedömdes detaljplanen genomföras med utökat förfarande med syfte att redovisa samrådet för stadsbyggnadsnämnden. Denna redovisning avses att göras oavsett förfarande och fortsättningsvis kommer detaljplanen utföras enligt standardförfarande.

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden.....	10
Markavvattning	11
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	12
Landskapsbild/stadsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	12
Offentlig service.....	14
Kommersiell service	14
Gator och trafik.....	14
Störningar och risker	15
Jämställdhet	16
Trygghet	16
Planförslag	17
Ny bebyggelse.....	17
Park och torg	23
Gator och trafik.....	26
Teknisk försörjning	29
Gestaltungsprinciper.....	30
Konsekvenser	30
Undersökning om betydande miljöpåverkan	30
Naturmiljö	30
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	31
Dagvatten	32
Landskapsbild och stadsbild	33
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	34
Störningar och risker	35
Ljusförhållanden och lokalklimat	38
Barnkonsekvenser.....	40
Jämställdhet	40
Trygghet	40
Tidplan	40
Genomförande	40

Organisatoriska frågor	40
Verkan på befintliga detaljplaner	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska frågor.....	42
Tekniska frågor.....	43
Genomförandetid.....	44

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

- *PM Geoteknik* (Golder, 2021)
- *Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning – Kv Cikadan, Stockholm stad* (Structor, 2021)
- *PM Berg kv. Cikadan Stockholm* (Structor Bygg Stockholm AB, 2021)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Golder, 2021)
- *Rapport om Naturvärdesinventering för projekt Cikadan* (Calluna AB, 2021)
- *Projektspecifikt och grönt parkeringstal för Cikadan* (Exploateringskontoret, 2021)
- *PM Ledningssamordning Cikadan* (Tyréns, 2021)
- *Dagvattenutredning Cikadan - Allmän platsmark* (Ramböll, 2021)
- *Dagvattenutredning Cikadan Hammarbyhöjdens entré* (Norconsult, 2021)
- *Trafikbillerutredning* (ACAD, 2021)
- *Riskanalys* (Brandsskyddslaget, 2021)
- *Grönytefaktorn* (SWMS, 2021)
- *Antikvarisk PM, Preliminära synpunkter inför antikvarisk konsekvensanalys* (AIX, 2021)
- *Solstudie* (Stadsbyggnadskontoret, 2021)
- *Vibrationsutredning* (ACAD, 2021)

Medverkande

Planen är framtagen av Ays Alayat på stadsbyggnadskontoret med stöd av Oscar Jarheim som kartingenjör.

Från exploateringskontoret har Caroline Cronvall (projektledare), Ylva Kjellin (landskapsarkitekt), Sanna Eveby (trafikplanerare), Frida Nordström (miljösamordnare) och Erik Bengtsson Loord (byggprojektledare) medverkat i framtagandet av detaljplanen.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att tillskapa byggrätt för cirka 140 lägenheter i flerbostadshus, skapa en tydlig entré till Hammarbyhöjden, volymmässigt brygga smalhusområde till punkthusområde samt dra om Palandergatan och upprusta Olaus Magnus plan. Därutöver syftar detaljplanen till att skapa flera öppna och levande bottenvåningar längs med Olaus Magnus väg, bekräfta en telestation och en tryckstegringsstations användning samt förstärka gång- och cykelkopplingar i området.

Huvuddrag

Planområdet är kollektivtrafikhänt, och befinner sig i korsningspunkten mellan flera olika stadsdelar i Hammarbyhöjden samt Gullmarsplan. I planarbetet prövas lamellhus i fem till sex våningar längs med Olaus Magnus väg längs Hammarbybacken söderut mot tunnelbanespåret. För att stärka stråket mot Hammarbyhöjdens centrum föreslås lokaler att ingå i bottenvåningarna på den nya bebyggelsen. Olaus Magnus väg och torget vid Kalmgatan föreslås utvecklas för gående och cyklister samt för vistelse.

Inga miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 20 000 kvadratmeter i och ligger i korsning av Hammarbybacken och Olaus Magnus väg. Fastigheterna Cikadan 1, Hammarbyhöjden 1:1 och Enskede Gård 1:1 inryms i planområdet. Marken ägs av Stockholms stad. Platsen är idag huvudsakligen grön och består i söder av berg i dagen.



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning inom röd markering.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är i översiktsplanen utpekade som en del av ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Exempelvis med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Program

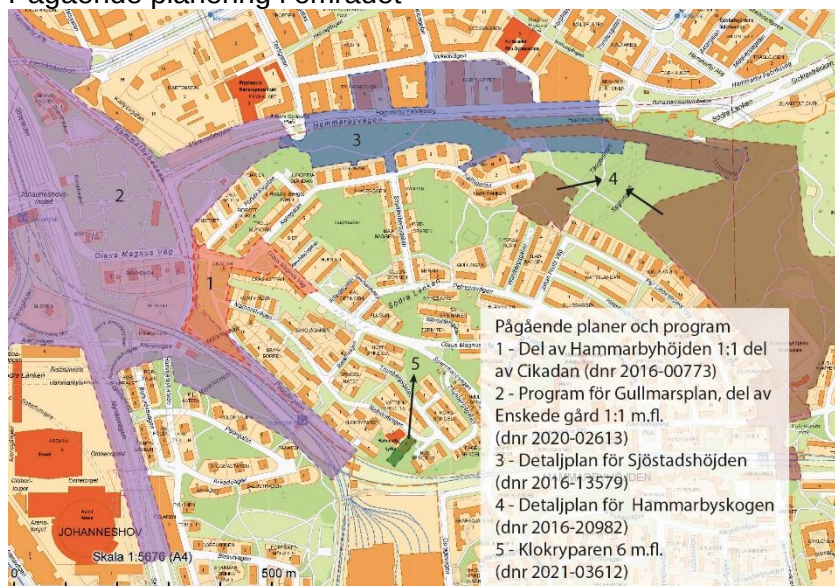
Planområdet ingår i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016. Programmet är en del i arbetet att till 2030 planlägga för 140 000 bostäder. I programmet pekas planområdet ut som Hammarbyhöjdens entré, utredningsområde för bostäder och verksamheter. Det bedöms lämpligt att förtäta. Området till förtätning inkluderar även en upprustning av allmän platsmark - gata och torg - till förmån för gång, cykel och vistelse. Olaus Magnus väg pekas ut som ett nytt stadsstråk mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjden centrum.

Under arbetet med programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen har stadsbyggnadsprinciper för Hammarbyhöjdens entré tagits fram, som ska användas vid detaljplanering av området.

Stadsbyggnadsprinciperna beskrivna i programmet för aktuellt område är:

- Ny bebyggelse ska utformas med en egen tidstypisk arkitektonisk karaktär.
- Slutna kvarter mot Hammarbybacken men mer öppen struktur mot befintlig bebyggelse.
- Bebyggelsen ska förhålla sig i volym och skala till både punkthusbebyggelsen och smalhusbebyggelsen.
- Bebyggelsen ska ha aktiva bottenvåningar mot Hammarbybacken och Olaus Magnus väg. Olaus Magnus plan ska utvecklas och parktorget bör få större utrymme.
- Parkeringen vid Olaus Magnus plan bör tas bort.

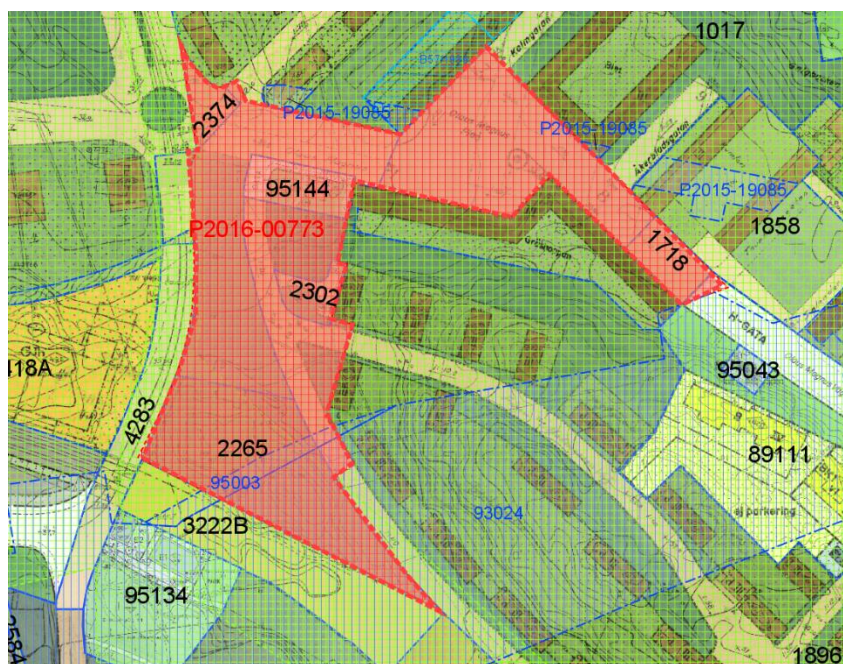
Pågående planering i området



Karta som visar pågående planer i området.

Detaljplan

För området gäller tre detaljplaner avsedda för parkändamål samt två tilläggsplaner för allmän trafikledstunnel m.m. Gällande planer för området är stadsplaner Pl 2265 och Pl 2279 från 1939, Pl 274 från 1940, Dp 95144 från 1996 och TDp 93024, TDp95003 från 1996. För Palandergatan och parkmarken österut gäller stadsplaner Pl 1896 från 1937 samt Pl 2302 från 1939. För parktorget vid Kalmgatan gäller stadsplan 1017 från 1931. Planområdet är planlagt som park, gata och kiosk. Genomförande tiden har gått för samtliga detaljplaner.



Översiktsbild på planmosaik, 2021-10-20.

Stockholmsförhandlingen

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

Markanvisning

Marken ägs av Stockholm stad och exploateringsnämnden fattade i augusti 2020 beslut om markanvisning av 140 lägenheter med bostadsrätt eller äganderätt till JM..

Riksintressen

Under planområdet löper väg 75, Södra Länkens tunnlar, vilka utgör riksintresse för kommunikation.

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

Planområdet är inte utpekad som ett Ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Av naturvärdesinventering framgår det att det aktuella inventeringsområdet inte hyser några högre naturvärden. Inom planområdet i söder finns tallhällmark med berg i dagen och i norr parkmark där vegetationen består av lövfällande träd, gräsytor och olika blommande buskar som syren, hagtorn och snöbär.

Rekreation och friluftsliv

Inom 300 meters avstånd finns två lekplatser. Det finns flera parker inom 100 till 300 meter avstånd. Inom 200 meters avstånd finns Hammarbyskogen. På andra sidan av Nynäsvägen ligger Enskededalen idrottshall och Eriksdalsbadet ligger inom 1-1,5 kilometers avstånd. I planområdet finns enstaka bänkar som används för rekreation. Planområdet är i ett bullerutsatt läge.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Inom planområdet består marken huvudsakligen av morän, växellagring samt berg i dagen närmast spårområdet i planområdets södra delar.

Ras/skred

Enligt byggnadsgeologiska kartan utgörs jorden inom huvuddelen av området av svallsediment. Geoteknisk undersökning framtagen av Ramböll visar att i den sydvästra delen av området finns ett höjdparti med berg i dagen. Öster om

höjdpaketet ökar jorddjupen till som mest kring 8-10 m. Marken är utfyllt och den naturliga jorden under fyllningen utgörs av växellagrad jord av lera, silt, sand, grus och morän. Jordlagrens tjocklek och sammansättning varierar, silten och sanden har inslag av lera och leran har inslag av silt och sand. Med ökande jorddjup, övergår de naturliga jordarna till grövre friktionsjord.

Utifrån utförd geotekniskundersökning (Structor, 2021) är stabilitetsförhållanden inom området goda. Detta då området är plant där jordlager med potentiell risk finns och saknar därför topografiska förutsättningar för spontana skred.

Markradon

Undersökningar i fält gällande markradon och gammastrålning har ej utförts inom geoteknisk undersökning. SGU:s kartblad där gammastrålning, uran, redovisas visar att marken kan klassas som normalradonmark. Tillsvidare ska marken klassas som normalradonmark och i senare projekteringsskede ska radonmätning utföras på plats för att verifiera detta.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad indikerar att flödena är som störst längs med vägarna och framförallt i nordvästra delen av området. Vid korsningarna Olaus Magnus väg/Hammarbybacken samt Olaus Magnus väg/Palandergatan möts stora flödesvägar vilket kan leda till dämningseffekter som påverkar närliggande områden. Inga större maxdjup kan utläsas inom området trots höga flöden.



Skyfallsmodellering för planområdet, 2018. Översikt över flödesvägar vid ett skyfall vid befintliga förhållanden enligt Stockholms stads skyfallsmodell.



Skyfallsmodellering för planområdet, 2018. Översikt över beräknade maximala vattendjup vid ett skyfall vid befintliga förhållanden enligt Stockholms stads skyfallsmodell.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS oktober 2021 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är god kemisk ytvattenstatus 2027, god ekologisk status anses vara omöjlig att uppnå 2027. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver (Hg), polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS, antracen, flouranten, kadmium (Cd), bly (Pb) och tributyltenn.

Markavvattning

Enligt dagvattenutredning framtagen av Ramböll avvattnas dagvatten från utredningsområdet inte till något markavvattningsföretag enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2021).

Dagvatten

Inom planområdet finns idag kombinerade ledningssystem i Olaus Magnus väg och Palandergatan. Dagvatten från planområdet avvattnas via detta kombinerade ledningssystem till Henriksdals reningsverk. Längs områdets västra sida finns en separerad dagvattenledning i Hammarbybacken. En mindre del av planområdets västra del ansluts sannolikt till denna. Den

separerade ledningen ansluter också till kombinerad ledning i höjd med korsningen Hammarbybacken/Olaus Magnus väg, varför allt dagvatten från planområdet leds till Henriksdals reningsverk.

Befintlig bebyggelse

Längs Olaus Magnus finns en kiosk, en telestation som ägs av TeliaSonera och en tryckstegringsstation som tillhör SVOA. I dagsläget saknas dessa anläggningar planstöd.

Landskapsbild/stadsbild

Hammarbyhöjden tillhör smalhusstaden som karaktäriseras av smalhus, grönska mellan husen och närhet till både natur och innerstad. Hammarbyhöjden började byggas på 1930-talet och är ett av de första smalhusområdena i Stockholm. Bebyggelsen består av friliggande lamellhus som är placerade med gavel eller långsida mot gata med vegetation sparad nära inpå fasaderna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Planområdet ligger delvis inom Hammarbyhöjden, utpekad av Stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefullt område. Området är ett typiskt smalhusområde med lamellhus i 3-4 våningar. Platsen för bebyggelse omges av ljusa eller vitputsade lameller uppförda under 30-talet, samtliga grön- och gulklassade. Fyra tegelklädda punkthus i nio våningar - grönklassade - uppförda under 40-talet finns väster om planområdet. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Kulturlandskap

Planområdet består av parkmark, vilken fungerar som stadsdelens bufferzon mot trafiken på Hammarbybacken och tunnelbanans spårområde.



Bild som visar planområdet, tagen från Olaus Magnus väg mot söder.

Här finns tallar och lövträd såsom björkar och lönnar och parkvägar som korsar planområdet. I planområdet finns en urinoar samt ett avluftningsrör för en fjärrvärmeanläggning som syns från Olaus Magnus väg. Husen runt omkring korsningen visar sina gavlar mot platsen.



Bild som visar planområdet, tagen från Olaus Magnus väg mot Olaus Magnus plan.

Vidare längs Olaus Magnus väg ligger torget vid Kalmgatan som har en gatuparkering mitt på. Gatan kantas av en restaurang och små verksamheter.

Offentlig service

Skola och förskola

Cirka 400 meter norr om planområdet ligger Fryshusets grundskola. Mot öster finns Hammarbyskolan Södra med elever i årskurs F-9 och Kristna skolan med elever i årskurs F-9. I närheten av planområdet ligger även ett antal kommunala förskolor.

Sjukvård

Inom cirka 600-1000 meter avstånd ligger vårdcentral, hemtjänst, tandläkare och apoteket vid Gullmarsplan, Globen eller Hammarbyhöjden. Det finns ett flertal äldreboenden inom 3 kilometer avstånd.

Kommersiell service

Vid Gullmarsplan finns flertal restauranger och livsmedelsbutiker. I anslutning till planområdet ligger en livsmedelsbutik, två restauranger och några arbetsplatser.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar Hammarbybacken vilken är på- och avfart till Nynäsvägen, samt fortsätter via Skansbron till Södermalm. Olaus Magnus väg utgör angöringsväg in i Hammarbyhöjden. Palandergatan fungerar som angöringsgata till bebyggelsen längs tunnelbanespåret.

Biltrafik

Markparkering sker längs Olaus Magnus väg och Palandergatan. Det finns markparkering i mitten av Olaus Magnus plan.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor längs Olaus Magnus väg är smala. Idag saknas gångbanor längs södra sidan av Palandergatan. Cykelväg finns längs Hammarbybacken samt längs delar av Olaus Magnus väg, vilken är utpekad som cykelpendlingsstråk. Cykling längs Hammarbybacken sker på gångbanan. Längs Olaus Magnus väg ligger cykelbanan i samma nivå som biltrafiken i både riktningar. Markmarkeringar längs Olaus Magnus väg visar endast cykelvägen i västöstlig riktning. Det finns inga cykelparkeringar i direkt anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

I nära anslutning, cirka 200-350 meter från planområdet ligger Skärmarbrink tunnelbanestation. Gullmarsplan tunnelbanestation

och busshållplats som erbjuder mellankommunal kollektivtrafik ligger på cirka 600 meters avstånd.

Tillgänglighet

Planområdet utgörs till delvis av plana ytor som är möjliga att angöra med bil. Mot söder finns nivåskillnader som gör det svårt att röra sig tillgängligt genom området.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens EBH-stöd har det historiskt funnits bland annat kemtvättar i anslutning till planområdet. Miljöteknisk markundersökning har omfattat jord och porgas (inga grundvattenrör installerades då grundvatten inte påträffades vid genomförda borrhningar). Kemiska analyser har omfattat ett flertal ämnen såsom metaller, oljor, klorerade alifater, PCB m.m.

Generellt sett underskrids de riktvärden som bedöms som relevanta för området (Stockholm stads storstadsspecifika riktvärden för mark under bostadshus [B1, B2] samt nyanlagda grönytor [D]) och ingen omfattande föroreningsförekomst bedöms förekomma i vare sig jord eller porgas. Inga klorerade alifater påvisades i halter över laboratoriets rapporteringsgränser i vare sig porgasen eller jordproverna. De ämnen som översteg de strängaste tillämpade riktvärdena (KM) var bly, PAH-H och PCB7 i de övre jordlagren (<1 m under markytan).

Påvisade föroreningshalter bedöms inte utgöra ett hinder för ändrad markanvändning till bostadsändamål, förutsatt att potentiella risker med jord uppvisande halter som överskrider riktvärden för respektive markanvändningsscenario hanteras vid en kommande anläggningsentreprenad. Resultaten föranleder inte något behov av en utökad undersökning i detta skede utan eventuella sådana insatser kan anstå till kommande detaljprojektering.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag. Halten av partiklar PM10 är 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö-kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Bullerutredningen (ACAD, 2021) visar att området är utsatt för höga bullernivåer från Hammarbybacken, Olaus Magnus väg,

samt tunnelbanan. Ljud-nivåerna är cirka 55 – 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Vibrationsutredning (ACAD, 2021) visar att det inte föreligger någon risk för komfortstörande kännbara vibrationer om byggnader grundläggs på berg.

Farligt gods

Södra Länkens avfart mot Nynäsvägen är primär transportled för farligt gods. Hammarbybacken är utpekad som sekundär transportled för farligt gods samt omledningsväg för Södra Länken.

Risk

Närmast tunnelbanan finns risk i samband med eventuella avåknningar samt urspårningar av tunnelbanan. Det kan förekomma riskexponering från riskfyllda verksamheter inom Mårtensdals industriområde.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en översiktlig jämställdhetsanalys. Det föreslagna markanvisningsområdet är idag planlagt som främst parkmark. Det finns parkvägar/stigar inom området för att möjliggöra passage. Området bedöms därmed användas av både kvinnor, män, pojkar och flickor.

Trygghet

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Skarpnäck stadsdelsnämndområde är, enligt Trygghetsmätningen 2017, andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3 % kvinnor och 4 % män. Andel invånare som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 21 % kvinnor och 12 % män (Trygghet i Stockholm 2017).

Enligt Trygghetsmätningen 2017 känner sig 3 % av invånarna i Hammarbyhöjden otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde. 10 % av invånarna i Hammarbyhöjden upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning (Trygghet i Skarpnäck 2017).

Planförslag

Planförslaget innehåller cirka 140 bostadsrätter i flerbostadshus. För att understryka Olaus Magnus väg som nytt stråk mot Hammarbyhöjden centrum möjliggörs lokaler för centrumändamål i husens bottenvåningar. Bostadsentréer för bebyggelsen längs Hammarbybacken och Olaus Magnus väg ska finnas både mot gata och mot gård.

Planförslaget möjliggör genom användningsbestämmelse för bostäder **(B)**, centrumändamål **(C)**, tekniska anläggningar **(E)**, gata **(GATA)**, genomfart **(GENOMFART)** och torg **(TORG)**.

Ny bebyggelse

Övergripande



Illustrationsplan över förslaget. (AIX Arkitekter, 2021).

Förslaget utgörs av två halvöppna kvarter med en omlacerad angöringsgata från Olaus Magnus väg och Palandergatan. Palandergatan dras om för att åstadkomma tydligare förgårdsmark mot befintlig bebyggelse mot öster samt för att skapa plats till tillkommande bebyggelse.

Bebyggelsen placeras längs med Hammarbybacken och Olaus Magnus väg för att minska skuggning på befintlig bebyggelse, öka läsbarheten av smalhusområdet och minska bullerpåverkan från Hammarbybacken och tunnelbanesåret.

Bebyggelsen följer topografin som resten av Hammarbyhöjden. Mot söder där markhöjderna stiger placeras bebyggelsen högre än i norra delen av planområdet.



Illustration över ny bebyggelse vid korsningen Olaus Magnus väg och Hammarbybacken, sett från Hammarbybacken mot norr. (AIX Arkitekter, 2021).



Elevation av förslagen bebyggelsen längs Hammarbybacken mot öst. (AIX Arkitekter, 2021).

Byggnadsvolymer, såväl loftgångshus som lamellhus är anpassade till omgivande byggnaders höjd på nio våningar mot väst i punkthus, och tre till fyra våningar mot norr och öst. Byggnadshöjden regleras med planbestämmelse i plankartan (**planbestämmelse nockhöjd**) med en fem- till sexvåningsskala och flackt lutande pulpettak (**taklutning**).

De två halvslutna kvarteren har sina entréer mot Olaus Magnus väg och Hammarbybacken (**f1**). Dessa markeras med utkragande partier (**e000 och nockhöjd**). Bebyggelsen i sydväst har sin entré mot gården genom trapphus fyra i illustrationsplanen ovan.

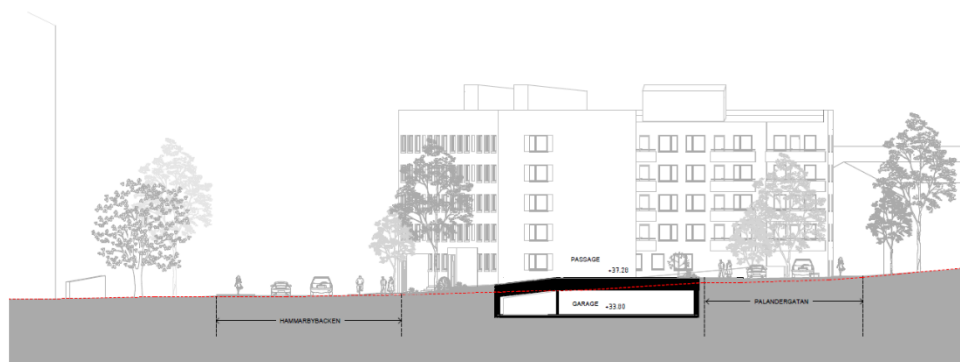


Elevation av förslagen bebyggelsen längs Olaus Magnus väg som visar relationen mellan smalhusområdet i vänster och punkthusområdet i höger.(AIX Arkitekter, 2021).

Bottenvåningen mot Olaus Magnus väg markeras med större fönsterpartier för att skapa en aktiv bottenvåningar. Fasader i bottenvåningen mot Olaus Magnus väg ska utformas med glasöppningar i 50 procent av fasadytan. **(f2)**.



Illustration över ny bebyggelse vid Olaus Magnusväg, sett från norra Olaus Magnus torg.(AIX Arkitekter, 2021).



Sektion mot norr genom släppen mellan bebyggelse volymerna längs med Hammarbybacken .(AIX Arkitekter, 2021).

Förutom entréer förslås förgårdsmarken mot Hammarbybacken användas för växlighet.



Sektion mot norr genom kvartersmark mot Olaus Magnus väg .(AIX Arkitekter, 2021).

Infart till garage föreslås placeras på den norra delen av kvartersmarken längs med Palandergatan, cirka 10 meter från trottoarkanten av Olaus Magnus väg.



Sektion mot norr genom kvartersmark som visar infart till garage. (AIX Arkitekter, 2021).

Ett släpp av cirka 4,5 till 8,5 meter mellan den norra och södra delen av kvarteret möjliggör siktlinjer och även passage upp mot Nathorstgatan. Detta säkerställs genom placering av byggrätter.



Illustration över ny bebyggelse vid släppet, sett från Hammarbybacken mot öst.(AIX Arkitekter, 2021).

Den huvudsakliga bostadsgården vänder sig mot Palandergatan och är delvis underbyggd med garage. Garaget byggs med planterbart bjälklag och ovan detta får marken endast bebyggas med komplementbyggnad, bullerskydd av högst 2 meter får byggas. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 15 kvm och nockhöjden får högst vara 4,5 meter (**krysspriick mark bestämmelse**). På resten av gården får sammanlagd byggnadsarea maximalt uppgå till 20 kvm och nockhöjden får högst vara 4,5 meter (**plus mark bestämmelse**). Mot gården finns balkonger.

Dagvatten på kvartersmark föreslås hanteras genom regnbäddar och makadamdike.



Illustration över ny bebyggelse, sett från Palandergatan mot norr.(AIX Arkitekter, 2021).



Sektion mot väst genom kvartersmark mot Hammarbybacken.(AIX Arkitekter, 2021).

Elevation av förslagen bebyggelsen längs Hammarbybacken mot väst. (AIX Arkitekter, 2021).

Mot söder placeras bebyggelsen på en höjd av +42,8 ovan nollplanet för att kunna bevara delar av befintligt berg. Bullerplank tillåts i detaljplanen för att skydda mot bullerpåverkan (**skydd mot störningar**).



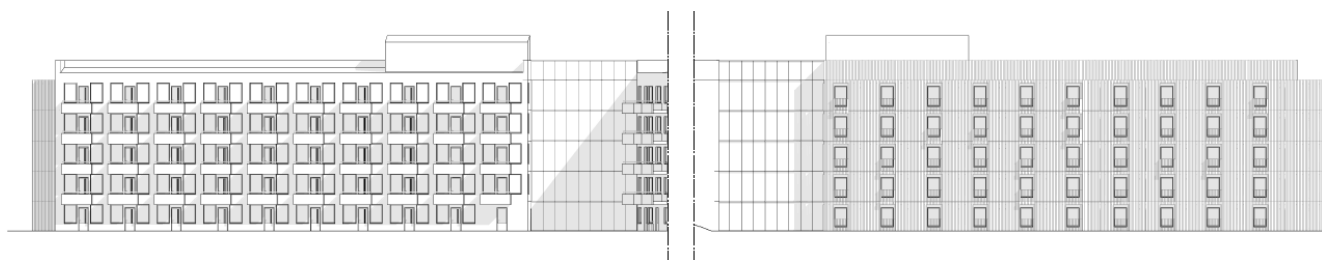
Illustration över ny bebyggelse i söder, sett från tunnelbanespåret mot norr. (AIX Arkitekter, 2021).

Befintligt berg i söder sparas i så stor utsträckning som möjligt. I den södra delen av kvarteret följer byggnaderna topografin och placeras på berget, på samma sätt som bebyggelsen i omgivningen.



Sektion mot väst som visar relationen mellan bebyggelse förslaget i söder och befintlig bebyggelse längs Palandergatan. (AIX Arkitekter, 2021).

Bebyggelsen i södra delen av planområdet förslås ha loftgångar mot tunnelbanespåret.



Elevation av förslagen bebyggelsen längs tunnelbanespåret mot norr i väster och mot söder i höger. (AIX Arkitekter, 2021).

Park och torg

Hammarbyhöjdens entré

Korsningen mellan Hammarbybacken och Olaus Magnus väg utgör entrén till Hammarbyhöjden och början på det stadsstråk som är tänkt att utvecklas längs bland annat Olaus Magnus väg. Platsen utformas som en port till Hammarbyhöjden genom att minska gaturummet och införa material och växter som tydliggör områdets kvaliteter.



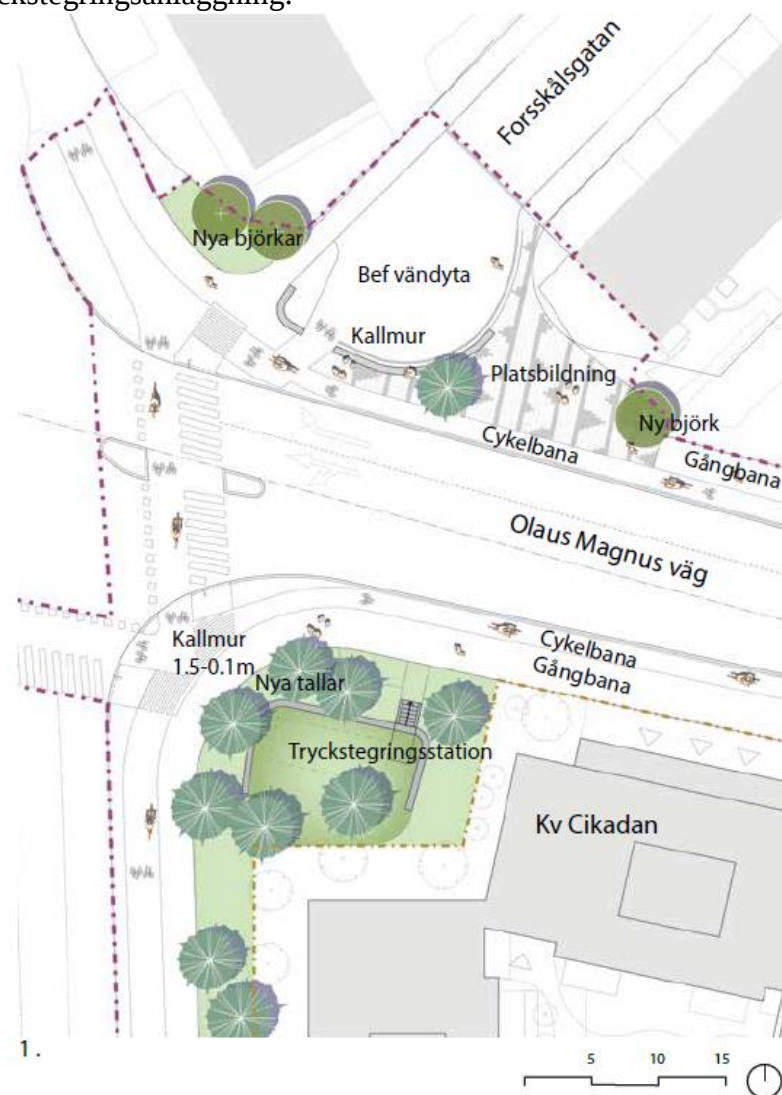
Illustrativ plan över entrén till stadsstråket. Bild: Landskapslaget.

När Kv Cikadan bebyggs skapas ett tätare och tydligare gaturum än det som finns i dag. Olaus Magnus väg fram till Olaus Magnus plan, gestaltas som en entré till stadsstråket. På bägge sidor av vägen, framför det nya kvarteret och på ytan i nordöst i Forsskålsgratans förlängning utformas ett entrémotiv som bygger på karaktären av ”hus i natur”. Nya stora solitärträd i grupper placeras mellan byggnaderna och gatan för att relatera till husens skala och tydliggöra entrén. Till de nyplanterade träden väljs arter som förekommer i området så som tall och björk.

Dagvatten på allmän platsmark föreslås hanteras av grönytor i väst och nordväst, i växtbäddar, skelettjordar i öst samt i skåldike i gång och cykelvägen i söder.

Tryckstegringsstation

Det medges användning teknisk anläggning(**E1**) i norra delen om planområdet vid korsningen av Olaus Magnus väg och Hammarbybacken för att bekräfta en befintlig tryckstegringsanläggning.



Illustrativ plan över entrén till stadsstråket. Bild: Landskapslaget.

Tryckstegringsstationen söder om korsningen föreslås kläs med en kallmur av granit vanligt förekommande i modernistisk landskapsarkitektur. Muren kan få sin motsvarighet på andra sidan gatan i en barriärmur som avgränsar Forsskålgatans vändyta från gång- och cykelbanorna. Gångytorna runt Forsskålgatan kan utformas mer torglikt i ett tydligt mönster lika det som läggs på Olaus Magnus plan.

Torg

Olaus Magnus plan utvecklas till en urban plats med grön karaktär(**TORG bestämmelse**). Vistelseytan ligger något ovan

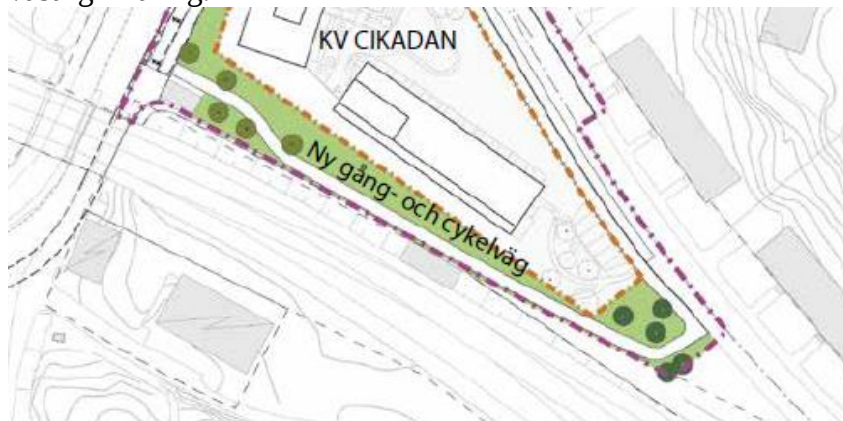
gatan men inramad av grönska - detta skapar skydd samtidigt som omgivningen är överblickbar. Kopplingen mellan byggnadernas verksamheter och den nya torgytan stärks för att gynna aktiveringen av torget.



Illustrationsplan Olaus Magnus plan. Ett nytt parktorg och en markering av stadsstråkets riktningssändring. Bild: Landskapslaget.

Södra stråket

Söder om planområdet förslås ett nytt gång- och cykelstråk som ska underlätta gång- och cykelrörelser genom planområdet i östvästlig riktning.



Illustrationsplan södra stråket. Bild: Landskapslaget.

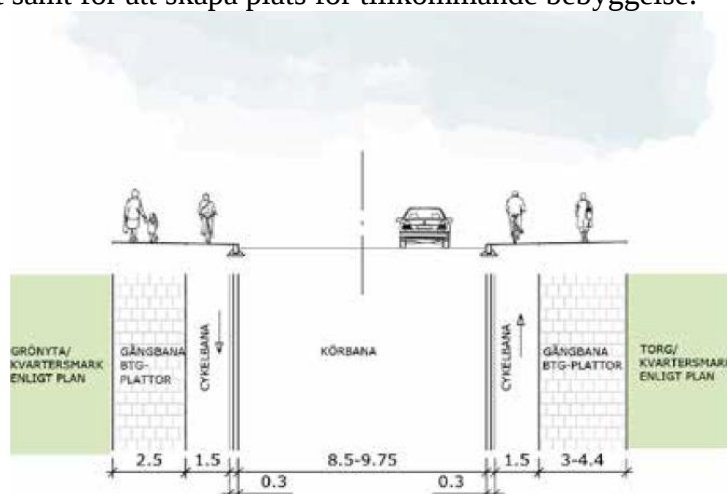
Telestation

En telestation användning teknisk anläggning(E2) i södra delen av planområdet längs med Hammarbybacken för att bekräfta befintlig anläggning.

Gator och trafik

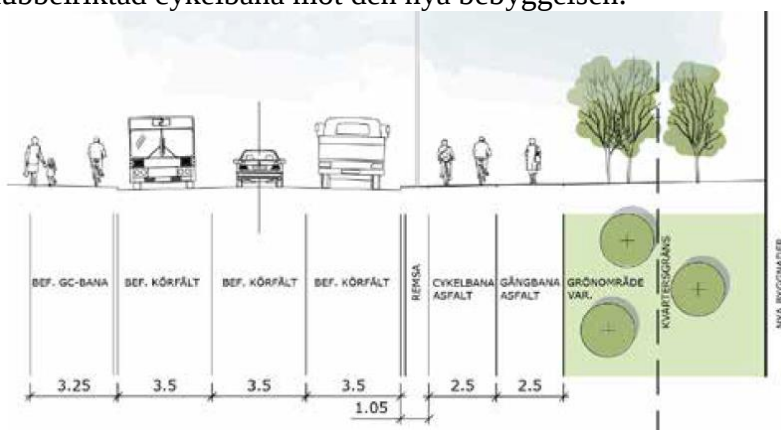
Gatunät

Placering av Olaus Magnus väg och Hammarbybacken påverkas inte av planförslaget. Palandergatan placeras om mot öster för att kunna ha tydligare förgårdsmark mot befintliga bebyggelsen mot öst samt för att skapa plats för tillkommande bebyggelse.



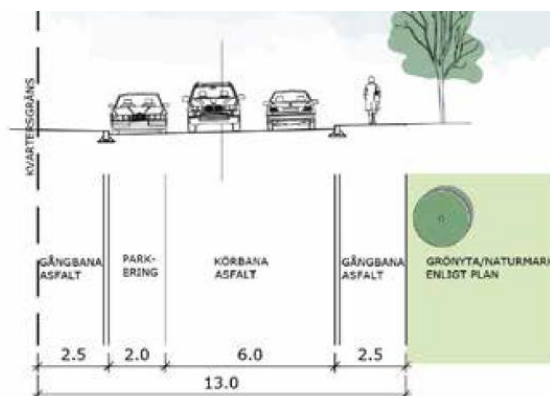
Förslag på gatusektion av Olaus Magnus väg. Bild: Landskapslaget och Norconsult.

Olaus Magnus väg utformas för att bli Hammarbyhöjden och Björkhagens nya stadstråk och utförs som ett genomgående stråk, med dubbelsidig gångbana och enkelriktade cykelbanor. Hammarbybacken bibehåller sin karaktär och utökas med dubbelriktad cykelbana mot den nya bebyggelsen.



Förslag på gatusektion av Hammarbybacken. Bild: Landskapslaget och Norconsult.

Palandergatan utformas likt övriga anslutningsgator i området och har en fil i vardera riktningen med plats för parkering på ena sidan av gatan under delar av sträckningen. Gångbanorna är 2,5 meter breda på bägge sidor av körytan. Befintliga solitära träd i gaturummet behålls i så stor utsträckning som möjligt. Nya stora solitära träd planteras spridda i gaturummet för att skapa en karaktär av ”hus i natur”. Träden ersätter de träd som behöver avverkas på grund av den nya vägdragningen.



Förslag på gatusektion av Palandergatan. Bild: Landskapslaget och Norconsult.

Biltrafik och parkering

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i parkeringsgarage. Kanstensparkering för angöring tillåts. Som utgångspunkt för utformning av mobilitetspaket används den beskrivning som återfinns i dokumentet Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal.

För de olika alternativen skulle parkeringsfördelningen se ut som följande:

Parkeringstyp	Parkeringstal	Antal parkeringar
Cykelparkering	3,0 platser/100kvm ljus BTA	335 platser (11 160 ljus BTA)
Bilparkering utan åtgärds paket	0,4 platser/lgh	57 platser
Bilparkering med åtgärds paket grund	0,35 platser/lgh	50 platser
Bilparkering med åtgärds paket medel	0,34 platser/lgh	48 platser
Bilparkering med åtgärds paket ambitiös	0,30 platser/lgh	43 platser

Tabell över projektspecifika parkeringstal beroende på ambitionsnivå.

Gång- och cykeltrafik

Planen möjliggör angöring för gång och cykel mot söder längs tunnelbanespåret. Gång och cykelkopplingar längs Hammarbybacken breddas. Separat cykelväg planeras längs med Olaus Magnus väg för att utöka säkerheten.

Valmöjligheter för gående försämras eftersom ett obebyggt område planeras exploateras. Prickmarken mellan de två kvarteren säkerställer en gång- och cykelkoppling mellan de två kvarteren. Det för att kunna behålla kopplingen mellan Hammarbybacken och Nathorstvägen.

Kollektivtrafik

Hammarbybacken och Olaus Magnus väg utformas för att fortsatt inrymma busstrafik.

Tillgänglighet

Angöring med bil kommer att kunna ske från östra sidan av kvarteret. Det fristående huset på berget i söder nås tillgängligt via trapphuset i bebyggelsen mot väst. Parkeringsplatser till rörelsehindrade tillhandahålls i garage. Hammarbybacken får tre tydliga entréer med trappor ner till Hammarbybackens nivå, dessa är inte tillgängliga.

Södra länkens vägtunnlar

Inom planområdet går del av Södra länken ramptunnel nummer 414, påfartsramp mot Nynäsvägen.

Utgångspunkten är att till aktuellt planförslag, så långt möjligt, överföra de bestämmelser som reglerar utrymme för Södra länken enligt DP 93024 och DP 95003. Det två detaljplanerna togs fram inför Södra länkens genomförande och mindre anpassningar till den anläggning som sedermera byggdes ut kan behöva göras för att möjliggöra ovanpåliggande bebyggelse och dess grundläggning.

Höjder i dessa planer anges i höjdsystemet RH00 men i planförslaget i RH2000, t.ex. motsvarar höjden +0,0 i RH00 höjden +0,5 i RH2000. I DP 93024 och DP 95003 är hela utrymmet för tunneln inklusive skyddszon reglerat som ett markreservat för allmän vägtrafiktunnel med planbestämmelse ”t1 – område för allmän trafikledstunnel inkl. ventilationsschakt och utrymningsvägar till markytan”.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintlig tryckstegringsstation vid Olaus Magnusväg bevaras och området ges användningen "E1, tekniskanläggning tryckstegrings- och nätstation" i plankartan. Ledningssamordning pågår och ev. omläggningar kommer att utredas vidare. Området kopplas på det kommunala VA-nätet.

EI/Tele

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till el-/teleledning i området. Enligt Tyréns PM om ledningssamordning för att säkerställa en möjlig byggnation behöver det säkerställas att Ellevio regionnät kan förläggas i Hammarbybackens gång- och cykelbana.

För att klara försörjning till de nya husen behövs en ny nätstation inom planområdet. E-område brukar behöva vara 10x10 m för en nätstation. Storlek på nätstationen beror på beräknad effekt för området. I detta skede finns det inga förslag på placeringar men ska studeras vidare under planarbetet. Nya 0,4kV kablar och skåp behöver placeras i Palandergatan för att försörja de nya husen.

Befintlig telestation vid Hammarbybacken bevaras och området ges användningen "E2, tekniskanläggning telestation" i plankartan.

Energiförsörjning

Det finns möjlighet för ny bebyggelse att anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningsstråk går över fastigheten och kommer behövas byggas om vid genomförande av planen.

Avfallshantering

Avfallshantering löses genom sopkasuner öster om kvarteret. Miljörum och förpackningsinsamling placeras på samma sätt. Leverans till centrumändamålet sker längs med Palandergatan för att minska påverkan på Olaus Magnus väg.

Räddningstjänst

Bebyggelsen ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR. Räddningstjänst kan ta sig fram till samtliga bostadsentréer via allmänna gator eller kvartersgator. Bostäder planeras för TR2-trapphus där lägenhetsplaceringen kräver det och annan lösning inte finns.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Möjlighet till balkonger kommer utredas vidare efter samråd. Likaledes gör tunnelbanans buller att samtliga balkonger med fördel placeras mot den stora öppna gården i bullerskyddat läge.

Efter samråd kommer gestaltungsprinciperna med fokus på takutformning, material val, hisstopparnas och brandtrappans utformning, fortsatt utredas för att anpassa förslaget till de befintliga kulturhistoriska värdena i Hammarbyhöjden.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Av naturvärdesinventering framtagen av Calluna AB, 2021, konstateras att inventeringsområdet inte verkar ha ett så högt värde för arter som är strikt knutna till ädellövmiljöer respektive till barrskogsmiljöer. I fallet med ädellövmiljöer beror det på att avståndet till intilliggande lämpliga miljöer är för stort samtidigt som grova ädellövträd inte finns inom inventeringsområdet. När det gäller habitatnätverket för barrskogsmesar är inte avståndet till närliggande barrskogsområden, inslaget av barrskog är för lågt för att bedömas ha någon egentlig betydelse för barrskogsmesar såsom tofsmes.

Planens genomförande innebär att stora delar av befintlig vegetation på kvartersmark försvinner och ersätts med nya planteringar runt bebyggelsen. Grönkompensation ska utredas vidare efter samråd. Förslag på åtgärder som kan mildra

konsekvenserna för naturen när marken bebyggs kan vara att lägga upp faunadepåer av träd som avverkas och återplantera naturligt förekommande träd och buskar som bär frukt i solbelysta lägen. Nya trädplanteringar kan bestå av tall, ek, sälg och björk.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

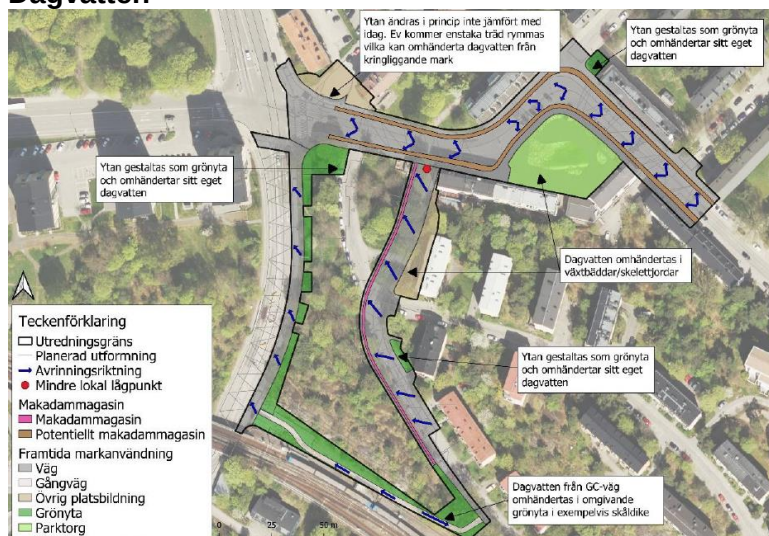
Enligt dagvatten utredning för allmänplatsmark (Ramböll, 2021) genomgår den allmänna platsmarken inom planområdet inga stora förändringar i markanvändning och alla ytor bedöms inte heller omfattas av Stockholm stads åtgärdsnivån.

Dagvattenhantering enligt Stockholms stads åtgärdsnivåns krav på rening och fördröjning föreslås för Palandergatan, planerad gång- och cykelväg i söder, samt vid några av de olika platsbildningarna inom planområdet. Föroreningsbelastningen från planområdet eller förbli oförändrat, för alla redovisade ämnen utom för kväve som ökar något (0,5 kg/år). Ökningen beror troligen på en ökad andel hårdjord area efter detaljplanens genomförande.

I dagvattenutredning för kvartersmark (Norconsult, 2021) föreslås dagvattenhantering med rening och fördröjning i makadamdike samt regnbäddar. Varken föroreningskoncentrationerna eller föroreningsmängderna i dagvattnet beräknas öka jämfört med befintlig situation. Då utredningsområdet avleds till ett reningsverk bedöms det inte påverka recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Totalt sett möjliggör förslaget en förbättrad dagvattenhantering och bidrar därmed till att skapa bättre förutsättningar att uppfylla recipientens miljökvalitetsnormer samt avlasta det befintliga kombinerade ledningsnätet (Ramböll 2021).

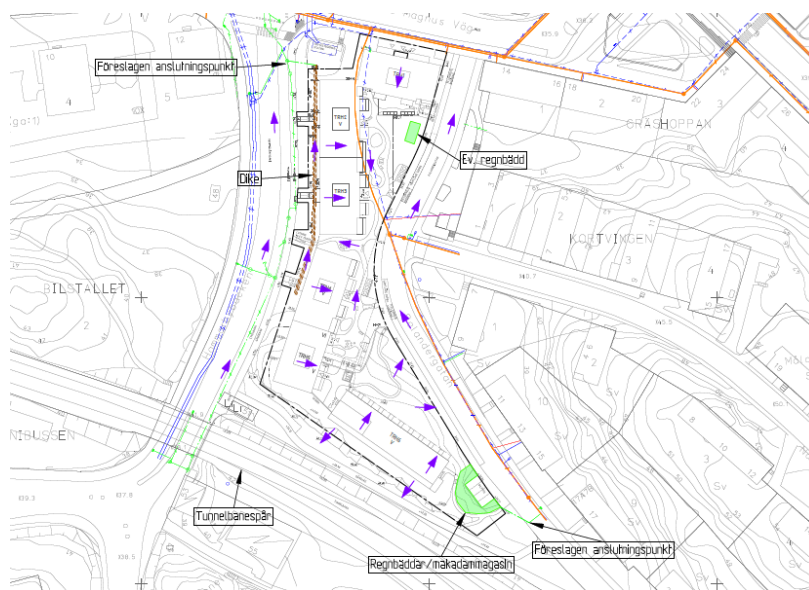
Dagvatten



Sammanfattning av föreslagen dagvattenhantering på allmän platsmark. Källa: Ramböll, 2021.

Dagvattenutredning framtagen av Ramböll under 2021 för allmän platsmark beskriver att Palandergatans gatusektion är trång och rening- och fördröjning föreslås ske i makadammagasin under gångbana. Dagvatten från planerad gång- och cykelväg i planområdets södra del föreslås omhändertas i kringliggande grönyta, exempelvis i ett mindre skåldike. Dagvatten från torgytor och platsbildningar inom området omhändertas i växtbäddar eller skelettjordsbäddar med trädplantering innan anslutning till ledningsnät. Ombyggnation av Olaus Magnus väg enligt samma utredning bedöms inte omfattas av åtgärdsnivån då den ombyggnation som föreslås endast är en breddning av GC inom befintligt gatuområde. Med nuvarande utförande och ledningsdragningar i gatan är möjligheten att anlägga magasin under delar av GC-vägen troligen mycket begränsad.

Dagvattenutredningen för kvartersmark framtagen 2021 av Norconsult visar på möjligheter att fördröja och rena dagvatten inom planområdet efter exploatering i enlighet med Stockholms stads åtgärdsnivå.



Sammanfattning av föreslagen dagvattenhantering på kvarteretsmark.
Källa: Dagvatten utredning Norconsult, 2021.

Norconsult i sin dagvattenutredning föreslår att dagvatten fördröjs och renas inom kvarteretsmarken i ett makadamdike och regnbäddar alternativt makadammagasin. Enligt erhållen utformning av byggnaderna planeras taken att avleds in mot gårdsytorna. Om möjligt, vore det fördelaktigt ur ett dagvattenperspektiv att taken vinklas utåt mot diket i den nordvästra delen där det kan omhändertas utan att behöva avledas via gårdsytorna. Detta kommer utredas vidare.

Enligt dagvattenutredning av Norconsult, framtagen 2021, bedöms planförslaget i kvarteretsmark inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten fördröjs från planområdet renas inom kvarteretsmarken innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen Olaus Magnus väg.

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

Landskapsbild och stadsbild

Förslaget skapar en ny årsring som läker ihop punkthus om nio våningar mot väst från 1940-talet till Hammarbyhöjdens tre- till fyra våningsskala.

Bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot Hammarbybacken vilket ger ekologiska, temperaturreglerande och bullerdämpande funktioner.

Aktiva bottenvåningar längs Olaus Magnus väg levandegör gaturummet och bidrar till trygghet och variation i staden.

Placering av bebyggelse möjliggör ett släpp mellan bebyggelsen längs med Hammarbybacken och gång och cykelkoppling söder om planområdet. Detta ger valmöjlighet, väcker nyfikenhet och bidrar till nya rörelsemönster.

Föreslaget halvslutet kvarter ger inblickar på gården från Hammarbybacken och Olaus Magnus vägen. Allmänhetens rörelser sker främst utanför kvarteret men med möjlighet att nå målpunkt inom kvarteret.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kv. Cikadan utreddes år 2015 för möjlig byggnation, av Nyréns arkitekter. Markytan, som i underlaget kallas: Hammarbyhöjden entré, ligger i anslutning till det kulturhistoriskt intressanta 1930-talsområdet Hammarbyhöjden. Området karaktäriseras av smalhus försedda med sadeltak med en inbördes placering av "hus i park" karaktär. Det aktuella utredningsområdet erhöll i Nyrénsutredningen statusen: *Tåligt* för förändringar. Samtidigt angavs ett antal kriterier för kulturhistorisk hänsyn (gentemot den angränsande kulturmiljön Hammarbyhöjden) vilka angavs på följande vis:

1. Placera nya hus så de följer befintlig planstruktur utmed Nathorsvägen och Palandergatan, d.v.s. inordnar sig i mönstret med tvärställda respektive längsgående byggnader.
2. Spara så många storsvuxna träd som möjligt mellan nya hus.
3. Behåll så mycket som möjligt av naturlig topografi och berg i dagen i den södra delen.
4. Sträva efter smala byggnadsvolymer.
5. Låt grönskan gå in på fasad på nya lameller. Ge nya lameller grön förgårdsmark.
6. Hammarbyhöjdens planstruktur är öppen mot omgivningen med gröna kopplingar. Undvik att sluta denna. Placera exempelvis ett hus vid Olaus Magnus väg och ett vid Hammarbybacken med släpp mellan, på så sätt bildas en välgörande öppenhet och siktlinje mot bakomliggande grönska och befintliga smalhus.

Enligt AIX Arkitekter ABs Antikvarisk PM(2021) bedöms punkterna 3 och 5 som uppfyllda i förslaget. Punkten 2 bedöms

inte kunna uppfyllas i förslaget, utan träden bör kompenseras med nyplanteringar. Punkterna 1, 4 och 6 är bara delvis uppfyllda och kommer bearbetas vidare i förslaget.

AIX Arkitekters utredning beskriver att berget i dagen söder om planområdet en naturkaraktär i området. Det är positivt att det bevaras. Karaktären hus i park förstärks genom förgårdsmarken och trädplanteringen mot Hammarbybacken. Släppet genom byggnaderna vid Nathornsvägen är positivt och medger siktlinjer. Bebyggelsen enligt utredning upplevs vara utformade av för stora volymer. Detta i fortsatt arbete kommer prövas att bearbetas genom proportionering av bebyggelsen för att anpassa bebyggelsen till smallhusområdet Hammarbyhöjden. Enligt samma utredning behöver bebyggelse kropparna bearbetas vidare för att bebyggelsen upplevs som enskilda huskroppar. Hammarbyhöjden har en tydlig karaktär med sadeltak, det kan prövas i fortsatt arbete.

I samma utredning beskrivs att bebyggelsen mot korsningen Hammarbybacken och Olaus Magnus väg behöver bearbetas för att skapa hus i park karaktär genom att dra isär byggnadsvolymer eller skapa en trädbevuxen parkyta vid korsningen. I fortsatt arbete kommer frågor kopplat till kulturmiljön och gestaltungsprinciper utredas vidare.

Störningar och risker

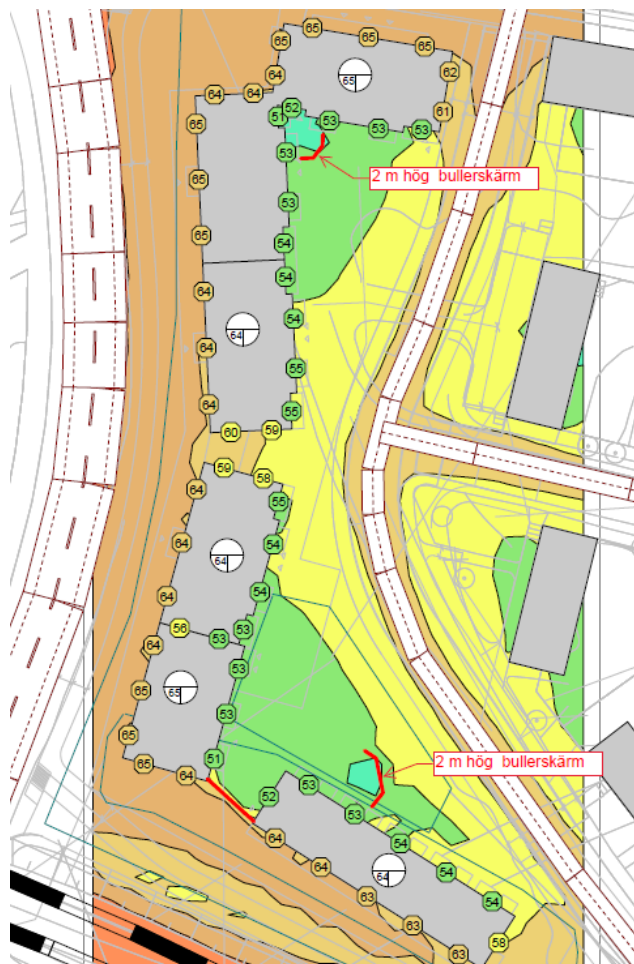
Buller

Enligt bullerutredningen av ACAD-International AB har den ekvivalenta ljudnivån beräknats till 63 – 65 dBA mot spår och de mer trafikerade vägarna. För de delar som inte är direkt vända mot de dominerande bullerkällorna har den ekvivalenta ljudnivån beräknats till högst 55 dBA.

För att innehålla riktvärdena enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader behöver samtliga lägenheter som är större än 35 m² och har en sida där den ekvivalenta ljudnivån är högre än 60 dBA planeras så att minst hälften av boningsrummen har en fasad där den ekvivalenta ljudnivån är högst 55 dBA och den maximala ljudnivån är högst 70 dBA.

Bullerutredningen visar att mellan de byggnader som ligger söder om planområdet behövs en bullerskärm som är lika hög som den högsta av dessa byggnader. En del kurvskrik förekommer från tunnelbanan. Trafikförvaltningen har gett information om att

spåret underhållas kontinuerligt så att kurvskrik inte ska överskrida den beräknade maximala ljudnivån från spårtrafik.



Ekvivalenta ljudnivåer 1,5 m över mark i Cikadan (ACAD, 2021).

För att klara riktvärdet på gemensam uteplats, där ljudnivån inte bör överstiga ekvivalenta ljudnivån 50 dBA eller maximala ljudnivån 70 dBA, krävs bullerdämpande skärmar på gård. Skärmarna är 2 meter höga i beräkningsexemplet som ingår bullerutredningen. Med skärmarna skapas två större ytor där riktvärdena innehålls. Skärmarna kan utformas på andra sätt genom utformning av gård eller integrering i eventuella komplementbyggnader.

Enligt bullerutredningen ska samtliga lägenheter som är större än 35 m² och har en sida där den ekvivalenta ljudnivån är högre än 60 dBA planeras så att minst hälften av boningsrummen har en fasad där den ekvivalenta ljudnivån är högst 55 dBA och den maximala ljudnivån är högst 70 dBA. Enligt samma utredning ska bullerskärm vara tät mot både byggnader och mark och av ett

material som dämpar den A-vägda nivån minst 15 dBA.
Bullerskären regleras i plankartan mellan bebyggelsen i söder.

Maximal ljudnivå på fasad från spårtrafik på den närmaste byggnaden till spåret beräknas vara som högst 77 dBA. En del kurvskrik förekommer när tunnelbanan passerar från järnvägskurvor som kan ge upphov till högre ljudnivåer. Kurvskrik har inte tagits hänsyn till i beräkningen, detta enligt anvisning från Trafikförvaltningen. Spårskrik bör beaktas vid planering av uteplatser till bostäder samt fasaddimensioneringen, speciellt om friskluft tas via fasad.

Översvämningsrisker

I samband med planerad exploatering och höjdsättning av den nya Palandergatan säkerställdes att Palandergatans nya sträckning fortsätter fungera som en skyfallsväg vid höga flöden och att kvartersmarken höjdsätts med lutning mot denna. Detta regleras på plankartan. Höjdsättningen vid eventuell ny garageinfart i den norra delen av Palandergatan höjdsattes med marginal mot gatans nivå för att undvika att vatten dämmer in mot denna vid höga flöden i korsningen med Olaus Magnus väg.

Även längre söderut längs Palandergatan behöver situationen bevakas så att höjdsättningen av gatans nya sträckning inte innebär en försämring för befintliga byggnader. Även höjdsättningen vid vändplan norr om Olaus Magnus väg behöver beaktas vid en eventuell ombyggnation. Detta så att höjdsättningen inte medför en högre tröskelnivå från lågpunkten i nordost intill befintlig byggnad, eftersom detta skulle riskera att förvärra översvämningssituationen kring byggnaden.

Farligt gods

Enligt en utredning från Brandskyddslaget ligger det aktuella planområdet utmed Hammarbybacken som är klassad som en sekundär transportled för farligt gods. Transporter på vägen utgörs huvudsakligen av transporter med styckegods till verksamheter i området eller tankbilar som leds om vid avstängning av Södra Länken. Andra riskkällor i området utgörs av Södra Länkens avfartsramp mot Nynäsvägen samt tunnelbanans gröna linje. Dessa bedöms inte ha någon påverkan på risknivån inom planområdet.

Brandskyddslagets utredning visar att påverkan på risknivån från Hammarbybacken inte kunnat uteslutas i den kvalitativa analysen samt att det planerade avståndet till vägen endast är 13 meter har en fördjupad analys av transporter med farligt gods på vägen

genomförts. Den fördjupade analysen omfattar beräkning av individrisk och samhällsrisk. Resultatet av beräkningarna visar att risknivån är acceptabel. Med hänsyn till att avsteg görs från Länsstyrelsens riktlinjer om skyddsavstånd till bostäder föreslås ett antal säkerhetshöjande åtgärder. Dessa redovisas nedan.

Avstånden gäller från närmaste vägkant och avser oskyddade markområden.

- Ytor mellan ny bebyggelse och Hammarbybacken, inom 25 meter från vägen, bör utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Inom 30 meter från Hammarbybacken ska ny bebyggelse som vetter direkt mot vägen utföras med följande åtgärder:
 - o Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse ska det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från Hammarbybacken.
 - o Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot en trygg sida,
 - o Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.

I plankartan förslås ingen stadigvarande vistelse vid Hammarbybacken inom 25 meters avstånd. Bebyggelsen mot Hammarbybacken regleras så att Byggnaderna ska utföras med obrännbara fasader. Fönster (glas) ska dimensioneras med hänsyn till strålningsnivåer vid olycka vid farligt godstransport med brandfarlig vätska eller gas (**m bestämmelse**). Med hänsyn till den låga risknivån samt reglerade åtgärder bedöms planförslaget kunna genomföras utan att människor utsätts för oacceptabla risker.

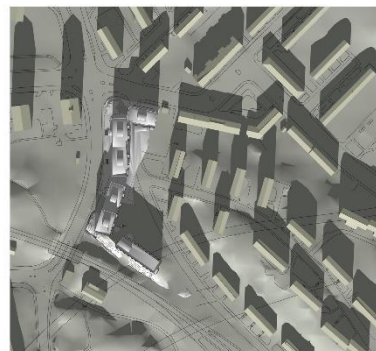
Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Solstudierna är gjorda för den 20 mars och den 20 juni samt är uppdelad på fyra klockslag (kl. 9, 12, 15, 18). Befintlig vegetation kan skugga befintliga byggnader idag. Solstudierna har inte beaktat detta.

Genomförda solstudier visar samtidigt att goda ljuförhållanden går att uppnå inom planområdets allmänna platser.



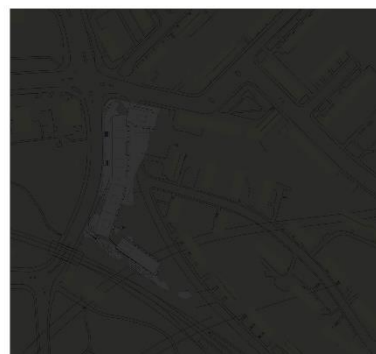
KL 09



KL 12



KL 15



KL 18

Solstudie som visar 20 mars (Stadsbyggnadskontoret, 2021)



KL 09



KL 12



KL 15



KL 18

Solstudie som visar 20 juni (Stadsbyggnadskontoret, 2021)

Den nya bebyggelsen innebär måttliga försämringar av ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse längs Palandergatan. Det är framförallt Gräshoppan 1, Kortvingen 1, Barkborren 1 och Bisvärme 5 som berörs av ökad skuggning

under olika delar av dagen. Huskropparna har placerats så skuggverkan på befintlig bebyggelse ska bli så liten som möjligt.

Barnkonsekvenser

Området är generell bullerutsatt och har några sittplatser. Övergripande bedöms planförslagets omvandling av icke-tillgänglig bergsområdet till en fysiskt integrerad och blandad kvarter innebära positiva konsekvenser för barn. Det bedöms positivt att Olaus Magnus plan upprustas. Gång och cykelvägar längs med Hammarbybacken och Olaus Magnus väg breddas och separeras från biltrafik vilket ökar trafiksäkerheten för barn.

Jämställdhet

Exploateringen bidrar till att skapa en tydlig entré till stadsdelen. Förslaget tillskapar tydliga gaturum och gårdar, bedöms ha goda förutsättningar för jämlikhet. Allmänna platser som parker och torg utformas med ett varierat innehåll med hänsyn till olika grupperns önskemål och behov.

Trygghet

Lokaler i bottenvåning kan vidare bidra till att öka den upplevda tryggheten. Även tillgängligheten i området som idag är kuperat, bedöms öka genom föreslagen exploatering.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

- **Samråd:** 7 december 2021 – 31 januari 2022
- **Ställningstagande efter samråd SBN:** augusti 2022
- **Granskning:** mars 2023
- **Godkännande SBN:** oktober 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden, som markägare, ansvarar för avtal och överenskommelser om exploatering och upplåtelse/försäljning av mark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Byggaktörer ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark som gator, park och naturområden genom berörda förvaltningar.

En överenskommelse om fördelning av kostnader för anläggandet ska träffas mellan staden och berörda fastighetsägare.

Avtal

Staden har tillsammans med JM AB ingått föravtal till planerad exploatering inom Cikadan 1 med flera samt markanvisningsavtal 2020-09-28.

Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggaktören innan detaljplanen antas. I detta avtal regleras markförsäljning, marköverlåtelse, kostnadsfördelning samt genomförandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 2265, Pl 2279, Pl 2302, Pl 2374, Pl 1718 TDp 93024, TDp 95003 och Dp 95144 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheterna:

- Cikadan 1 ägs av Stockholms kommun
- Hammarbyhöjden 1:1 av Stockholms kommun
- Hammarbyhöjden 1:5 av Stockholms kommun
- Enskede gård 1:1 av Stockholms kommun

En elnätsstation som ägs av Ellevio AB och en telestation som ägs av TeliaSonera finns inom Hammarbyhöjden 1:1.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och centrumändamål på kvartersmark. På allmänna platsen medges gata, torg, park och tekniska anläggning.

Fastighetsbildning

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

Planförslaget medger att en eller flera fastigheter för kvartersändamål nybildas genom avstyckning eller ombildas genom fastighetsreglering.

Planförslaget möjliggör även 3D-fastighetsbildning av Södra länkens tunnlrar. Södra länken urholkar såväl blivande kvartersmark som allmän platsmark.

Rättigheter

Servitut

Inga inskrivna servitut finns inom planområdet. Planförslaget innebär inga omedelbara behov av inrättande av nya servitut. Fastighetsbildning kan dock alltid innebära att nya servitut behöver inrättas.

Ledningsrätter

TeliaSonera Sverige AB har två ledningsrätter för telestation m.m. som belastar fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Inga markreservat för allmännyttiga ledningar har avsatts i planförslaget.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

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

Vatten och avlopp

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

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

Gatukostnader

Staden ombesörjer och bekostar utbyggnad av allmänna gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Genomförande av exploatering, markförsäljning, marköverlåtelse samt ekonomisk fördelning kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggherren.

Fastighetsbildning

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

El och tele m.m.

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för nödvändig marksanering och anläggningar inom allmän platsmark. Byggherren ansvarar för sanering av befintliga byggnader och att vidta de skyddsåtgärder som krävs för att klara föreslagen markanvändning.

Grönkompensation

Staden ersätter träd och buskar med nya på allmän plats. Eventuell ytterligare grönkompensation utreds vidare under detaljplanarbetet. Byggaktören tillämpar grönytefaktor på blivande kvartersmark för att säkerställa grönytor i bebyggelseförslaget.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Området är redan idag anslutet till VA-ledningsnätet. Enligt ledningssamordnings PM framtagen av Tyréns 2021 exploatering av området skulle kräva en ombyggnation av flera ledningar bland annat SVOA:s.

SVOA har flera befintliga ledningar som kommer förläggas i Palandergatan. Befintlig tryckstegringsstation vid Olaus Magnus väg bevaras och användningen bekräftas i plankartan.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga tillgrund för kommande projektering. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till el-/teleledning i området. Enligt Tyréns PM om ledningssamordning för att säkerställa en möjlig byggnation behöver det säkerställas att

Ellevio RN kan förläggas i Hammarbybackens gång- och cykelbana.

Befintlig telestation vid Hammarbybacken bevaras och användningen bekräftas i plankartan. För att klara försörjning till de nya husen behövs en ny nätstation inom planområdet. E-område brukar behöva vara 10x10 m för en nätstation. Storlek på nätstationen beror på beräknad effekt för området. I detta skede finns det inga förslag på placeringar. Nya 0,4kV kablar och skåp behöver placeras i Palandergatan för att försörja de nya husen.

Ledningsanalys till tele har inte utförts.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns draget i Nathornsvägen. Stockholm Exergi har två befintliga DN500 betongkulvertar som kommer att hamna i konflikt med hus 1 och 2. Omläggningen behöver utredas vidare av exploateringskontoret och Stockholm Exergi.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år från den dag planen vinner laga kraft.