

Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten
Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. vid
Sparrmansvägen, i stadsdelen
Hammarbyhöjden i Stockholm, S-Dp 2021-
14117



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden. Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till platsens förutsättningar med en god helhetsverkan.

Den nya bebyggelsens skala och omfattning ska anpassas och förhålla sig till stads- och landskapsbilden för att säkerställa att de nya byggnadskropparna harmonierar med omgivande bebyggelse och tillför ett arkitektoniskt värde till området. Stråket Olaus Magnus väg – Sparrmansvägen föreslås förstärkas med bland annat en lokal för centrumändamål och målpunkter som aktiverar stråket.

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 12 september – 23 oktober 2023

Granskning april – maj 2024

Antagande september 2024

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan.....	2
Innehåll	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planhandlingar	5
Utredningar.....	5
Övrigt underlag.....	5
Medverkande.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Läge, areal, markägoförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan.....	6
Program.....	6
Detaljplan	7
Kommunala beslut i övrigt.....	7
Start-PM	7
Markanvisning	7
Förutsättningar.....	7
Natur.....	7
Mark och vegetation	7
Naturvärden.....	8
Rekreation och friluftsliv	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Markförhållanden.....	9
Ras/skred	10
Markradon	10
Hydrologiska förhållanden	10
Översvämningsrisker.....	10
Befintlig bebyggelse	10
Stads- och landskapsbild.....	13
Kulturarv och kulturlandskap.....	13
Bebyggelse.....	13
Kulturlandskap.....	13
Offentlig service	14
Skola och förskola	14
Sjukvård	14
Kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Gatunät.....	14
Biltrafik.....	14
Gång- och cykeltrafik.....	14
Kollektivtrafik	16
Tillgänglighet	16
Störningar och risker	16
Elektromagnetiska fält.....	16
Förorenad mark.....	16
Buller, vibrationer	16
Skyfall.....	17
Planförslag.....	18
Ny bebyggelse.....	18
Övergripande.....	18
Park och vattenområden	26

Gator och trafik	26
Gatunät	26
Biltrafik	27
Gång- och cykeltrafik	29
Tillgänglighet	30
Teknisk försörjning	30
Vattenförsörjning, spillvatten	30
El/Tele	30
Energiförsörjning	30
Avfallshantering	30
Räddningstjänst	31
Gestaltungsprinciper	32
Bebyggelse	32
Omgivande miljö, park, gaturum	33
Konsekvenser	33
Undersökning om betydande miljöpåverkan	33
Naturmiljö	34
Miljökvalitetsnormer för vatten	35
Stads- och landskapsbild	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö	35
Störningar och risker	36
Buller	36
Översvämningsrisker	37
Ljusförhållanden och lokalklimat	37
Barnkonsekvenser	39
Tidplan	39
Genomförande	39
Organisatoriska frågor	39
Verkan på befintliga detaljplaner	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Ekonomiska frågor	41
Tekniska frågor	42
Genomförandetid	43

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Incoord, 2023-06-16)
- *Naturvärdesinventering* (Zinkonsult, 2023-06-30)
- *GYF* (Topia, 2023-05-05)
- *Parkerings-PM* (Stockholms stad, 2023-03-21)
- *PM Brandskyddslösning* (Verifire, 2023-05-05)
- *PM Geoteknik* (Iterio, 2022-06-02)
- *PM Markmiljö* (Iterio, 2022-09-14)
- *Trafikbillerutredning* (Structor, 2023-05-15)
- *Trafikutredning* (Sweco, 2023-06-15) *Bilaga* (Sweco, 2023-05-11)
- *Trädinventering* (SCIOR Geomanagement, 2022-05-06)

Övrigt underlag

- *Sol- och skuggstudie* (Varg arkitekter, 2023-05-05)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Pitchayan Buachoom och kartingenjör Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

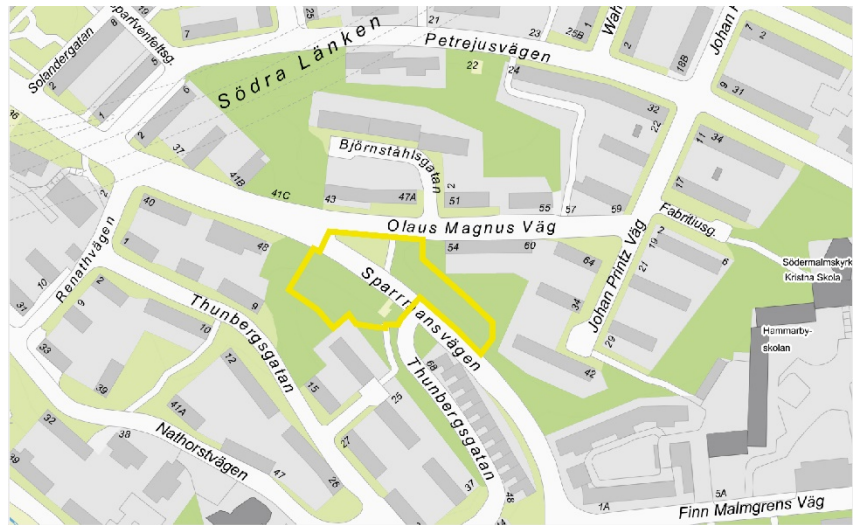
Syftet med planen är att möjliggöra bostäder på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden. Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till platsens förutsättningar med en god helhetsverkan.

Den nya bebyggelsens skala och omfattning ska anpassas och förhålla sig till stads- och landskapsbilden för att säkerställa att de nya byggnadskropparna harmonierar med omgivande bebyggelse och tillför ett arkitektoniskt värde till området. Stråket Olaus Magnus väg – Sparrmansvägen föreslås förstärkas med bland annat en lokal för centrumändamål och målpunkter som aktiverar stråket.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget intill Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt hela fastigheten Hammarbyhöjden 1:12 i stadsdelen Hammarbyhöjden. Den totala arealen för planområdet är cirka 4 500 kvadratmeter. Fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Hammarbyhöjden 1:12 ägs av Stockholms stad.



Karta som visar planområdets avgränsning markerat med gult (Stadsbyggnadskontoret).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Hammarbyhöjden är en smalusstadsdel som karaktäriseras av en öppen bebyggelsestruktur med lamellhus och bevarad grönska mellan husen.

Genom att utveckla stråken Olaus Magnus väg – Sparrmansvägen samt stråket Finn Malmgrens väg – Malmövägen kan kopplingen stärkas mellan Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp. Där komplettering är möjlig längs stråket och vid centrum eftersträvas lokaler i bottenplan. Inom befintlig bebyggelsestruktur är stadsutvecklingsmöjligheterna begränsade men viss kompletteringsbebyggelse är möjlig.

Program

Ett program finns framtaget för Hammarbyhöjden och Björkhagen och godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016, dnr 2012-10147. Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Ur programmet

framgår det även att stadsdelarna ska stärkas för att skapa bättre förutsättningar för lokal handel, service och rekreation. Bostadsutvecklingen ska bidra till ökad variation i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad.

Totalt omfattas programmet av cirka 2 700 bostäder samt plats för 10 nya förskolor, en ny grundskola och en ny multisporhall. Planområdet är en del i programområdet. Enligt uppdrag i budget 2021 ska nämnden i planeringen beakta de åtaganden staden gjort inom ramen för statliga infrastrukturförhandlingar. För att stärka stadens åtagande inom 2013 års Stockholmsförhandling ska nämnden tillse att planeringen inom bland annat Hammarbyhöjden och Björkhagen prioriteras och att framtagna planprogram realiseras.

Korsningen Sparrmansvägen – Olaus Magnus väg är utpekad i programmet som en plats där orienterbarheten i området kan öka genom att placera bebyggelse och där Sparrmansvägen utvecklas som stadsstråk.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan Pl. 1896 från 1937 och detaljplan Dp 2009-01712 antagen av stadsbyggnadsnämnden den 16 augusti 2012. Områdena är utpekade som parkmark respektive som naturområde. Ingen genomförandetid återstår.

Kommunala beslut i övrigt

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2021 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för del av Hammarbyhöjden 1:1, Sparrmansbacke.

Markanvisning

Markanvisning till Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB för cirka 85 bostäder, del av Hammarbyhöjden 1:1, beslutades av exploateringsnämnden den 17 december 2020. Bostäderna avses att upplåtas som hyresrätter.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Naturen inom planområdet och även i omgivande landskap präglas av hållmarker där tall och ek dominerar. Inom vissa områden dominerar hållmarkstallskogar medan det i andra

områden framför allt är blandskogar av ek och tall. I svackor och slänter ner från hållmarkerna kan även annan lövskog förekomma, både med ädellövträd och triviallöv



Planområdets karaktär utgörs av kuperad naturmark med berg i dagen. Här ses en högstubbe norr om Sparrmansvägen (Stadsbyggnadskontoret).



Naturmarken med berg i dagen söder om Sparrmansvägen. Här med ett tjockare trädparti (Stadsbyggnadskontoret).

Naturvärden

I planområdet identifierades tre naturvärdesobjekt. Två bedöms ha naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, medan det tredje bedöms ha naturvärdesklass 4, visst naturvärde.

Naturvärdesobjekt A är en hållmarkstallskog med påtagligt naturvärde, klass 3. Objekt B är en parkmiljö med gamla tallar som har visst naturvärde, klass 4. Söder om Sparrmansvägen ligger objekt C som utgör en öppen hållmark omgiven på sluttningarna av en blandskog av främst tall och ek med påtagligt naturvärde klass 3. Delar av inventeringsområdet ligger i ett

område som är utpekad som tallvårdeetrakt av Länsstyrelsen i Stockholms län.

Det finns flera värdeelement inom inventeringsområdet. Dessa utgörs främst av döda, stående träd. En högstubbe av en ek som står i södra kanten av naturvärdesobjekt A är det mest framträdande värdeelementet. Den står vid nederkanten av en låg brant som löper längs med södra kanten av naturvärdesobjekt A. Branten som är sydvänd, utgör i sig också ett värdeelement. Branten blir uppvärmd av solen på sommaren och ger ett varmt klimat, vilket kan gynna vissa växter och insekter. Övriga värdeelement utgörs av stående, döda träd samt en tall med vedblotta. I övrigt är det stor brist på död ved i området.



Karta på de olika naturvärdesklasserna och värdeelementen inom planområdet (Zinkonsult).

Rekreation och friluftsliv

Naturmarken i området är kuperad men kan användas som en plats för rekreation och friluftsliv. Det finns inga spår av lek men det kan finnas smitvägar genom naturområdet. Trappan som går i den södra delen av planområdet används för att ta sig mellan Thunbergsgatans övre delar till Sparrmansvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Sparrmansvägen sluttar svagt inom planområdet. På båda sidor om Sparrmansvägen finns berg i dagen som sluttar mot Sparrmansvägen. Berg i dagen täcks med lokalt tunt jordtäckte. Olaus Magnus väg sluttar även svagt inom planområdet.

Jordlagerföljden inom planområdet består generellt av ytligt jorddjup bestående av fyllning på berg eller fyllning med underliggande torv ovan sand på berg.

Ras/skred

Markstabiliteten inom planområdet bedöms vara tillfredsställande.

Markradon

SGU:s radonkarta indikerar förhöjda nivåer av markradon i planområdet. Nivåerna inom planområdet ligger mellan 4,87 ppm och 5,28 ppm.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Då planområdet består av kuperad terräng bedöms ingen risk föreligga avseende höga vattenflöden eller översvämning vid skyfall.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS april 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Dagvatten avleds från planområdet via ett kombinerat ledningssystem till Henriksdals reningsverk. Recipienten för områdets tekniska avrinningsområde är vattenförekomsten Strömmen.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i Hammarbyhöjden består till största delen av tre-fyravånings lamellhus putsade i ljusa färger. Hammarbyhöjden beskrivs som en smalusstad i byggnadsordningen. Smalusstäderna kännetecknas av enhetlighet i skala och husens gestaltning. Bebyggelsen består till stor del av tre våningshus och underordnar sig ofta höjden på trätopparna. Huskropparna är smala, mellan sju till nio meter, för att möjliggöra genomgående lägenheter. Arkitekturen är sparsmakad med flacka sadeltak eller pulpettak. Färgskalan är sammanhållen, ofta i ljusa nyanser av gulockra, grönt, grått och brutet vit. Slätputs är det vanligaste fasadmaterialet men det förekommer även hårdbränt rött eller gult tegel.

Smalhusstaden kännetecknades av öppna stadsplanemönster med friliggande parallellt ställda byggnader med väl studerade inbördes avstånd för att skapa så goda ljusförhållanden som möjligt. De enskilda byggnaderna placerades ofta med små vinkelförskjutningar mellan gata och hus vilket skapade variation i gaturummen.

Det hantverksmässiga byggandet gjorde att smalhusen varsamt kunde placeras in i naturen på bergknallar mellan bevarade träd. Lokaler för butiker och hantverk koncentrerades till stadsdelarnas torg och huvudstråk. En bärande tanke var att bebygga höjdparter för att hålla dalgångarna fria. Det innebar möjligheter att skapa sammanhängande planmönster med friliggande parallellt ställda hus för att uppnå bästa möjliga ljusförhållanden gröna stråk mellan stadsdelarna.

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



Utkragande balkonger på förgårdsmark i Hammarbyhöjden. Här återfinns oftast fasader i ljus kulör (Stadsbyggnadskontoret).



Mörkare färger och kulörer förekommer i Hammarbyhöjden så som huset i bilden ovan (Stadsbyggnadskontoret).



Befintlig bebyggelse i Hammarbyhöjden som har placerats intill trottoar. Lokaler med generösa glaspartier i bottenvåningen vetter ut mot gatan (Stadsbyggnadskontoret).



Balkonger i Hammarbyhöjden oftast förekommande på endast ena sida av gatan (Stadsbyggnadskontoret).

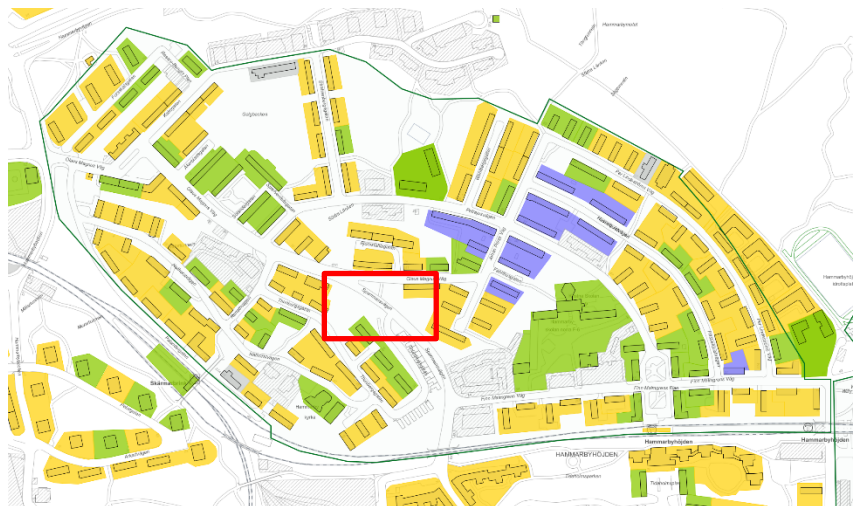
Stads- och landskapsbild

Området består av smalhusbebyggelse från 1930- och 1940-talen. Bebyggelsen är enhetligt utformad med trevåningssmalhus putsade i ljusa färger. Husen är placerade i parallella rader i den kuperade terrängen. Under 2019 har området kompletterats med radhusbebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen i Hammarbyhöjden utgörs av kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Dessa består främst av en blandning av gul- och grönklassificerade områden med några inslag av blåklassificerade områden. Planområdet omges främst av gulklassad bebyggelse. Intilliggande fastigheter utgörs av radhusen Hjulspindeln utmed Sparmansvägen samt de gulklassade fastigheterna Bromsen och Ekoxen. Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i Stockholms översiktsplan, där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden.



Stockholm Stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta. Grön linje omfattar område av kulturhistoriskt värde. Röd markering avser planrådets geografiska placering (Stadsmuseet).

Kulturlandskap

Hammarbyhöjden byggdes ut 1935-1945. Bebyggelsen är enhetligt utformad med trevåningssmalhus putsade i ljusa färger. Husen är placerade i parallella rader i den kuperade terrängen. Områdets norra och äldsta delar utgör exempel på ett väsentligt brytningsskede i svensk arkitektur och stadsbyggnadshistoria.

Med Hammarbyhöjden ville politiker och planerare åstadkomma ett nytt sunt bostadsområde med mycket ljus, luft och grönska.

Offentlig service

Skola och förskola

Backens förskola ligger cirka 250 meter söder om planområdet. Skogens förskola ligger cirka 160 meter norr om planområdet. Ekens förskola ligger cirka 165 meter nordost om planområdet. Hammarbyskolan norra, F-6 och Kristna skolan, F-9 ligger cirka 200 meter sydost om planområdet.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger vid Gullmarsplan. Närmaste barnvårdscentral ligger i Hammarbyhöjdens centrum.

Kommersiell service

Tillgången till kommersiell service bedöms som god. Planområdet ligger nära Hammarbyhöjdens tunnelbanestation med ett rikt utbud av restauranger och matvarubutiker.

Gator och trafik

Gatunät

Sparrmansvägen går genom planområdet. Norr om Sparrmansvägen går Olaus Magnus väg och de båda stråken knyter samman Hammarbyhöjden och Gullmarsplan.

Biltrafik

Strax väster om planområdet löper Nynäsvägen i nordsydlig riktning och i norr ligger Årstattunneln/Södra länken. Från Södra länken och Nynäsvägen nås planområdet enkelt via Hammarby allé/Hammarbybacken till Olaus Magnus väg med förlängningen till Sparrmansvägen som passerar planområdet.

Planområdet Sparrmansbacke är placerat i ett bostadsområde där hastighetsbegränsningen är 40 km/h på huvudgator och 30 km/h på lokalgator. Längs med huvudgatan Sparrmansvägen gäller parkeringsförbud medan det på lokalgatorna Olaus Magnus väg och Thunbergsgatan finns trafikreglering för långsgående kantstenparkering.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråken inom planområdet består av separerade gång- och cykelbanor utmed Sparrmansvägens båda sidor, där cykel leds ner i cykelkörfält väster om korsningen Olaus Magnus

väg. På Olaus Magnus väg öster om Sparrmansvägen leds cykel i blandtrafik.

Cykelbanorna utmed Sparrmansvägen är enkelriktade och har en bredd på cirka 1,5 meter och gångbanelängden uppgår till cirka 2 meter på gatans båda sidor.

Gångbanorna utmed Magnus Olaus väg, nordöst om planområdet, har en bredd på cirka 1,5 meter på gatans båda sidor.

Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg i väster är utpekade som huvudnät i Stockholms stad cykelplan.

I korsningen mellan Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg finns ett oreglerat övergångsställe. Övergångsstället är försett med mittrefug mellan körriktningarna och tillgänglighetsanpassat med ramper, kontrastmarkering och taktila orienteringsplattor.



Övergångsstället med mittrefug vid korsningen Sparrmansvägen – Olaus Magnus väg (Stadsbyggnadskontoret).

En trappa som övergår i ramp med handledare, binder samman befintlig bebyggelse utmed Thunbergsgatan med Sparrmansvägen, sträcker sig idag över det planerade exploateringsområdet.



Gångväg med trappa med handledare som går från Sparrmansvägen (i bildens högra kant) upp mot Thunbergsgatan (vänster i bild) (Stadsbyggnadskontoret).

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 450 meter från tunnelbanestationer Skärmarbrink och Hammarbyhöjden som trafikeras av de gröna linjerna 17 och 18, med turtäthet var 10:e minut under dagtid. I framtiden kommer även den nya tunnelbanestationen för den blå linjen vid Gullmarsplan att nås inom 700 meter. Närmaste busshållplats, Solandergatan, ligger på Olaus Magnus väg, cirka 250 meter väster om planområde. Hållplatsen trafikeras av busslinje 193 och 194, med en turtäthet var 30:e minut nattetid.

Tillgänglighet

Angöring till befintliga bostäder sker från Olaus Magnus väg. Området är kuperat med lutningar i naturmark.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En befintlig elnätsstation finns söder om Sparrmansvägen inom planområdet. Ett skyddsavstånd på 8 meter ska hållas till ny bebyggelse.

Förorenad mark

Länsstyrelsens inventeringar (MIFO) visar att det finns eller har funnits en kemtvätt strax öster om planområdet. Verksamheten använder sig generellt av lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerade lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

Buller, vibrationer

Enligt Stockholm stads bullerkarta är bullervärdena för Sparrmansvägen, 65 – 70 dBA. På Olaus Magnus väg norr om planområdet är bullervärdena något lägre och ligger på 55 – 65 dBA.

Skyfall

Simulering av maxdjup vid simuleringsslut som visar stående vatten vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 tyder på att det inte finns några riskområden vare sig inom eller runt om fastigheterna. Däremot syns risk för stående vatten norr om Olaus Magnus väg en bit väster om bebyggelseförslaget.



Skyfallskartering som visar maxdjup vid simuleringsslut, dvs stående vatten, under ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 tillsammans med ungefärligt läge för respektive nybildad fastighet (Incoörd).

Skyfallskarteringen för maxflöden visar även att det finns en höjdrygg/vattendelare på Sparrmansvägen, någonstans mitt emellan de två fastigheterna, vilket kan föranleda de högre flödena åt nordväst och sydösterut. Höga flöden inom planområdet bedöms inte förekomma.



Skyfallskartering som visar maxflöden under ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 tillsammans med ungefärligt läge för respektive nybildad fastighet (Incoörd).

Planförslag

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostäder i två bostadshus i form av lameller, ett på varje sida om Sparrmansvägen. Plats för lokaler ska möjliggöras i bottenvåningarna. Platsbildning föreslås vid det norra huset, där det även ska finnas en lokal i bottenvåningen.

Ny bebyggelse

Övergripande

De två nya bostadshusen på krönet av Sparrmansvägen föreslås utformas som lameller i fyra våningar med smala gavlar och sadeltak. Med sin skala och geometri inordnar de sig i Hammarbyhöjdens typologi med lamellbebyggelse från 1930-talet. Gaturummet längs Sparrmansvägen, och i förlängningen Olaus Magnus väg, är kantat av bebyggelse från olika tider, med olika skala och uttryck. De två nya byggnaderna stärker områdets helhet och syr ihop det uppbrutna gaturummet.

Byggnadernas uttryck är nedtonat med enkla former och symmetrisk placering av fönster och balkonger. Inspirerat av Hammarbyhöjdens befintliga bebyggelse får de sina egna identiteter genom särskiljande detaljering och kulörkomposition.

Förutom bostäder föreslås byggnaderna inrymma en lokal och garage. De nya byggnaderna föreslås ha bottenvåningar med många entréer, stora glaspartier och uteplatser mot gata. Detta står i kontrast mot områdets befintliga bostadsbebyggelse som har slutna bottenvåningar.

Två små mindre platsbildningar vid byggnadernas gavlar föreslås med tillhörande grönska, sittplatser och cykelparkering vilket skapar förutsättningar för en trivsamt och levande gatumiljö där grannar kan mötas.



Axonometri på föreslagen bebyggelse. Det södra huset föreslås i en jordnära kulör och det norra huset föreslås i en varm ljus kulör (Varg arkitekter).

Fasaderna föreslås i puts med kulörer plockade från områdets palett med ljusa och jordiga toner i gult, vitt och rött där några byggnader sticker ut med kraftigare kulörer.



Fasadutsnitt för det norra huset (Varg arkitekter).

Det norra huset föreslås låna sin ljusa kulör av omkringliggande grannar medan det södra huset föreslås plocka upp en kraftigare jordig kulör från området bakom.

Komposition av kulör på fasad, fönster och räcken ger byggnaderna sina egna karaktärer.

Gårdarna föreslås bestå av naturliga material som natursten, stenhöl och trä och kopplar till naturens egen färgskala på platsen.



Fasadutsnitt för det södra huset (Varg arkitekter).



Visionsbild på stadsrum. Vy från Olaus Magnus väg, riktning söderut (Varg arkitekter).

Den föreslagna bebyggelsen vänder sina entréer mot Sparrmansvägen för att befolka gaturummet. Entréerna föreslås utformas med omsorg och utmärker sig på de föreslagna byggnadernas repetitiva och enkla fasader.

Stora glaspartier i sockelvåningen skapar kontakt mellan gatan och rummen innanför fasaden.

Bostäder i bottenplan med uteplatser mot Sparrmansvägen med syfte att ge liv och variation i gaturummet föreslås för det norra huset.



Visionsbild på stadsrummet. Vy från Sparrmansvägen, riktning norrut. Här ses även förgårdsmark med uteplatser för det norra huset samt platsbildningen vid det södra huset till vänster i bild (Varg arkitekter).

Båda byggnaderna föreslås med varsin mindre platsbildning. Platsbildningarna föreslås ha en bearbetad markbeläggning som

signalerar att dessa ytor framför allt är till för människor, även om bilar har möjlighet att ta sig fram till garage eller parkering för rörelsehindrad.

Byggnadernas hörn som landar på platsbildningarna blir synliga i siktlinjer längs gatan och platserna har förutsättningar att bli målpunkter i området.

I norra husets hörn mot platsbildningen föreslås en lokal med möjlighet till uteservering i soligt läge intill en befintlig talldunge.

I det södra husets hörn mot platsbildningen föreslås ett rymligt mobilitetsrum för de boende med plats för social samvaro. Glaspartier och entréer mot platsbildningarna förstärker kontakten mellan byggnaderna och platsbildningarna.



Platsbildning med skärmtak vid det norra huset och plats för uteservering vid lokal (Varg arkitekter).

Stora skärmtak runt hörn betonar byggnadernas möte med platsbildningarna i kvarteren och skapar rumslighet intill fasaden.

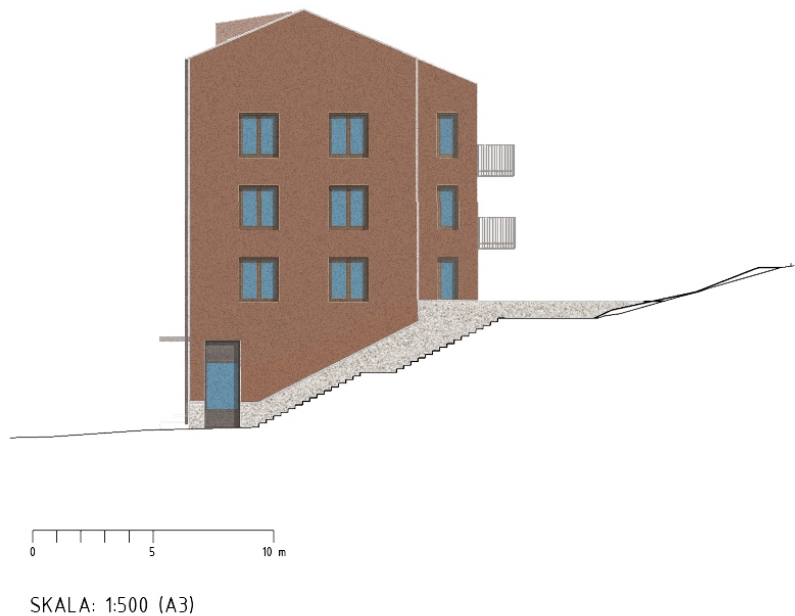


Norra husets fasad mot söder (Varg arkitekter).

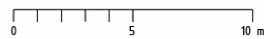
Sockeln för det södra huset, som huvudsakligen är låg och skapar ett intimt möte med gatan, höjer sig vid hörnen och möter skärmtaken. En trappa föreslås koppla samman Sparmansvägen och innergården vid det södra husets norra gavel.



Södra husets fasad mot norr. Här ses de föreslagna glaspartierna, entréerna mot Sparmansvägen samt trappan vid den norra gaveln till höger i bild (Varg arkitekter).



Utsnitt på det södra husets norra gavel där trappan och kopplingen mellan allmän platsmark och kvarteretsmark framgår (Varg arkitekter).

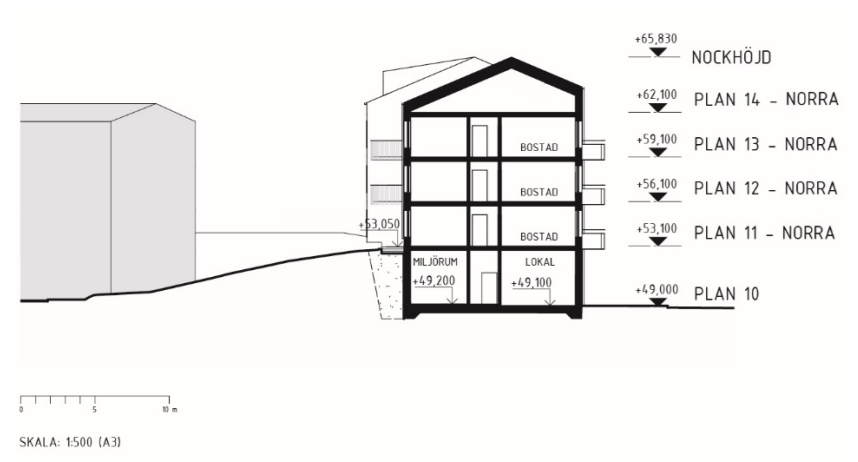


SKALA: 1:500 (A3)

Utsnitt på det norra husets norra gavel. Här ses den föreslagna lokalen som föreslås placeras längs Sparrmansvägen till höger i bild samt trappan upp till innergård och den sparade naturmarken bakom byggnaden (Varg arkitekter).



Visionsbild. Perspektiv från Olaus Magnus väg där förslaget syns bakom träden i relation till befintlig bebyggelse, till vänster i bild (Varg arkitekter).



Sektion för det norra huset som visar avståndet mellan planerad och befintlig bebyggelse. Utsnitt på det norra husets norra gavel, sett från Olaus Magnus väg söderut (Varg arkitekter).

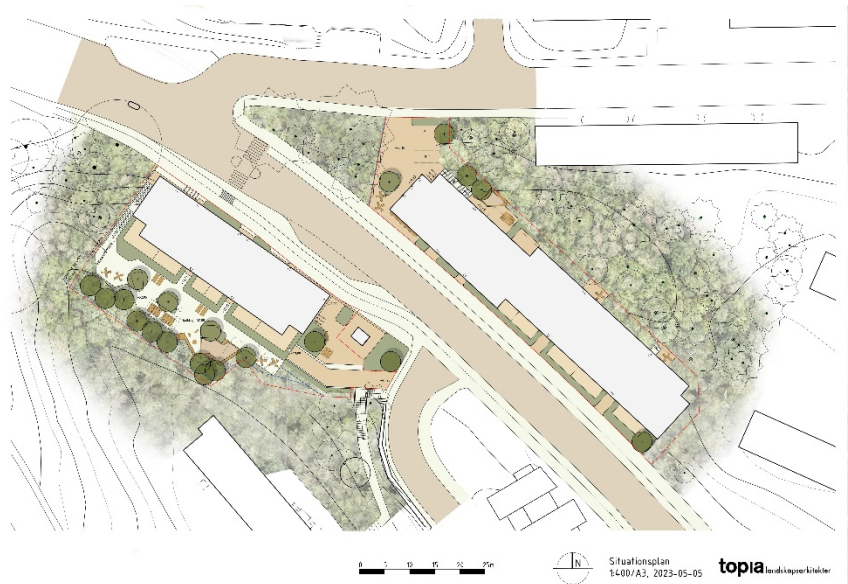
Park och vattenområden

De nya byggnaderna föreslås inkilade i den sluttande naturmarken på var sida om Sparrmansvägen och bostadsgårdarna förhåller sig till den befintliga naturkaraktären på platsen. Vid de båda byggnaderna återfinns de gemensamma uteplatserna en våning upp från gatan. Gårdarna möter naturmarken på dess befintliga nivå och skapar semiprivata grönskande rum.

Den södra gården föreslås vara belägen ovan garaget och där finns gott om utrymme, både för privata- och gemensamma uteplatser, lek och vila. Naturmarken vandrar in på gården och gränsen mellan gård och natur suddas ut.

Den norra gården är mindre och naturen ligger närmare. Där föreslås en tillgänglig gemensam uteplats med lekutrymme för yngre barn. Utöver den gemensamma uteplatsen föreslås ytterligare utgångar från byggnaden som leder rakt ut i naturen.

Kilen som ligger mellan Olaus Magnus väg och Sparrmansvägen föreslås sparas som parkområde.



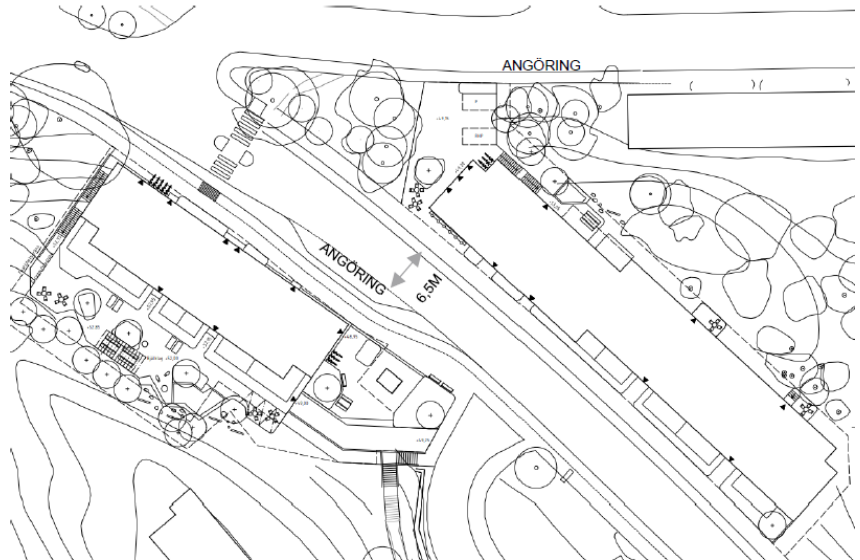
Illustrationsplan som visar de föreslagna husens placering och den naturmark som föreslås sparas (Topia landskapsarkitekter).

Gator och trafik

Gatunät

På Sparrmansvägens södra sida, utmed det södra huset, föreslås en ny angöringsficka mellan befintligt övergångsställe och Thunbergsgatan. Del av Sparrmansvägen föreslås smalnas av till 6,5 meter för att rymma fickan i befintlig sektion.

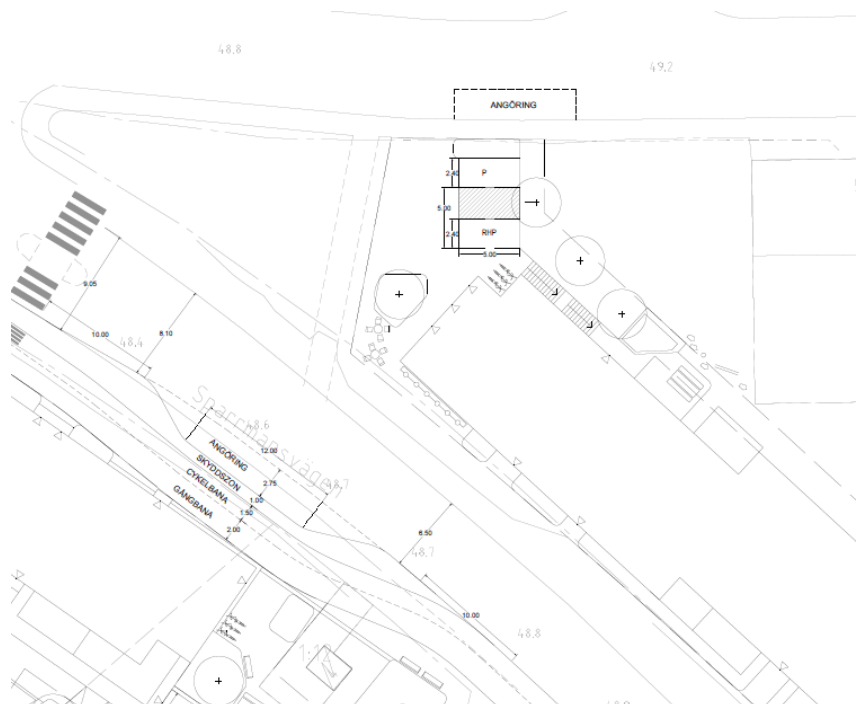
Angöringsfickan som föreslås har en bredd på 2,75 meter och en längd på 12 meter.



Förslag till ny utformning av del av Sparrmansvägen. Gatans bredd minskas till 6,5 meter för att rymma ny angöringsficka (Sweco).

Biltrafik

Angöring med bil för det norra huset föreslås ske från Olaus Magnus väg och för det södra huset föreslås angöring ske från Sparrmansvägen. Bilparkering föreslås som garage i bottenplan i det södra huset. Totalt föreslås 20 p-platser i garaget, varav 19 är p-platser och en plats är parkering för rörelsehindrad.



Utsnitt ur situationsplan som visar föreslagen angöring för det norra huset på Olaus Magnus väg och förslag till angöringsficka med skyddszon för det södra huset på Sparrmansvägen (Sweco).

Utöver p-platserna i garaget föreslås även två p-platser utomhus vid det norra huset med infart från Olaus Magnus väg. En av dessa föreslås bli parkering för rörelsehindrad.

Det grundläggande parkeringsbehovet för Sparrmansbacke har beräknats utifrån det projektspecifika parkeringstal som tilldelats området. Parkeringstalet baseras på fastighetens läge i förhållande till kollektivtrafikens stamnät, avstånd till city, tillgång till lediga parkeringsplatser på tomtmark i området samt tillgång till service och andra urbana aktiviteter. Stadens bedömning är att det lägesbaserade parkeringstalet för bostäder uppgår till 0,45 bilparkeringsplatser per lägenhet.

Parkeringsbehovet för det södra huset uppgår till cirka 9 platser och för det norra huset till cirka 22 platser, vilket ger ett totalt parkeringsbehov på 31 parkeringsplatser för bil, inklusive besöksparkering.

BYGGNAD	PARKERINGSTAL	10 % BESÖKSPARKERING	ANTAL LÄGENHETER	P-BEHOV BOSTÄDER
SÖDRA HUSET	0,45/lgh	(0,1*0,45)/lgh	18 st.	8,1 + 0,81 = 8,91 platser
NORRA HUSET	0,45/lgh	(0,1*0,45)/lgh	44 st.	19,8 + 1,98 = 21,78 platser
TOTALT			62 st.	31 platser

Sammanställning av det grundläggande parkeringsbehovet för bil (Sweco).

I stadens parkeringsnorm lyfts möjligheterna till reduktion av det grundläggande bilparkeringsbehovet genom frivillig implementering av mobilitetstjänster. Genom att skapa förutsättningar till ett mer hållbart resande för de boende i området minskar behovet av privatägda bilar och motiverar till att i stället välja mer hållbara färdstätt.

Åtgärder som föreslås i ambitiöst paket är bland annat en bilpool där byggaktören ordnar attraktiva parkeringsplatser och täcker den fasta månadskostnaden för lägenhetsinnehavaren i minst fem år, subvention av kollektivtrafik, erbjudande om personlig resecoach, leveransskåp med kylmöjlighet, ett attraktivt cykelrum i markplan inklusive cykelpool, cykelfaciliteter samt besöksparkering nära entréerna.

Bilparkering med åtgärds paket ambitiöst kan ge en maximal rabatt på 25 %, vilket innebär att parkeringsbehovet för boende minskar med sju parkeringsplatser till 21 platser. Besöksparkeringen påverkas inte av åtgärderna enligt Gröna p-tal, vilket ger ett totalt parkeringsbehov på 24 platser.

BYGGNAD	PARKERINGSBEH OV GRUND, BOENDE	PARKERINGSBEH OV GRUND, BESÖKANDE	ÅTGÄRDS PAKET AMBITIÖST 25 %
SÖDRA HUSET	8,1	0,81	6,075 + 0,81 = 6,885 platser
NORRA HUSET	19,8	1,98	14,85 + 1,98 = 16,83 platser
TOTALT			23,715 platser

Sammanställning av parkeringsbehovet efter reduktion genom implementation av åtgärds paket ambitiöst (Sweco).

Med ett totalt antal av 22 parkeringsplatser saknas två parkeringsplatser för att uppfylla kraven för parkeringsnorm med åtgärds paket ambitiöst.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringstal för bostäder uppgår till tre platser per 100 kvm ljus BTA (inkl. besöksparkering). Den totala ytan för detaljplanen uppgår till 6 475 kvm BTA, varav 4 767 kvm utgörs av ljus BTA.

Parkeringsbehovet för cykel skulle bli totalt 143 platser.

BYGGNAD	LJUS BTA BOSTÄDER	P-BEHOV BOSTÄDER
SÖDRA OCH NORRA HUSET	4 767 kvm	143,01 platser
TOTALT		143 platser

Sammanställning av parkeringsbehovet för cykel (Sweco).

Den separerade gång- och cykelbanan utmed det norra huset på Sparrmansvägen föreslås bibehållas i befintlig utformning. På gatans södra sida, utmed det södra huset, föreslås en ny angöringsficka mellan befintligt övergångsställe och Thunbergsgatan. Gatan smalnas av till 6,5 meter för att rymma fickan i befintlig sektion.

För att undvika dörruppslag mot cykelbanan föreslås en skyddszon på en meter mellan angöringsfickan och cykelbanan. Gång- och cykelbanan får en justerad linjeföring för att rymma

angöringsfickan och föreslås återgå till befintligt strax nordväst om övergångsstället över Sparrmansvägen. Därmed ges plats åt en väntyta mellan cykelbanan och övergångsstället, vilket förbättrar trafiksäkerheten och tillgängligheten för de oskyddade trafikanterna.

Planförslaget visar totalt 176 cykelparkeringsplatser inklusive 5 platser för lastcyklar. Varav 11 cykelplatser placeras utomhus på förgårdsmark och resterande 165 cykelplatser inomhus i gatunivå.

Tillgänglighet

För det norra huset kommer angöring till bostäderna ett ske från Olaus Magnus väg och från Sparrmansvägen. För det södra huset kommer angöring till bostäder att ske från Sparrmansvägen. Gårdar lutar 2% bort från byggnaderna. Den generella lutningen på de övriga ytorna är 2%. Det förekommer en lutning på 4,5% vid infart till garaget.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området. Ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

El/Tele

El och tele finns utbyggt i området. Ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

Energiförsörjning

Energiförsörjning finns i utbyggt ledningsnät vilket ansluts till fastigheterna.

Avfallshantering

Miljörum föreslås i bottenvåningarna i respektive hus.

Avfallshantering för det norra huset hanteras via Magnus Olaus väg, där en ändamålsenlig plats för angöring och sop- och avfallshantering anordnas som kantstenparkering. Därifrån uppgår dragvägen till cirka 15 meter och löper över den nya fastigheten.

Avståndet mellan trapphus 1 och miljörummet i det södra huset är 12 meter. Avståndet mellan trapphus 2 och miljörummet i det södra huset är 10 meter. Avfallsfordon som kör längs

Sparrmansvägen från nordväst ska använda angöringsfickan som uppställningsplats för sophämtning för det södra huset. Dragvägen mellan miljörummet och sopbilen uppgår till cirka 10 meter.



Röd markering visar miljörummens föreslagna placeringar i respektive hus (Varg arkitekter).

Räddningstjänst

Räddningstjänstens ingripande kan förväntas inom 10 minuter. Utrymning sker genom fönster vilket förutsätter hjälp av räddningstjänsten.

Utrymningsvägar utgörs av trapphus samt fönsterutrymning med hjälp av räddningstjänsten. I markplan kan fönsterutrymning tillämpas utan hjälp av räddningstjänsten. I norra huset krävs att lägenheter i markplan har möjlighet till utrymning via dörr till uteplats och vidare till gata, alternativt att korridoren utformas som utrymningsväg i egen brandcell. Från utrymnen där endast tillfällig vistelse kan förväntas, t.ex. förråd, teknikrum, soprum etc. accepteras endast en utrymningsväg även om det i många fall finns tillgång till två utrymningsvägar. I garage i södra huset finns tillgång till två utrymningsvägar via trapphus vilket krävs pga. garagets storlek. Lokal i markplan från norra huset utformas i detta skede med endast en utrymningsväg direkt till det fria, vilket accepteras för lokaler upp till 30 personer och utrymningsvägen är överblickbar från hela lokalen. I annat fall kan ytterligare utrymningsväg tillskapas i bakkant av lokalen mot entré till bostäderna vilket inte påverkar byggnadens yttre.

I markplan från bostäder får utrymning tillämpas utan räddningstjänstens ingripande. Fönstrets underkant får vara

belägna högst 2 meter över marknivån utanför och om möjlighet till utrymning i övrigt ges på ett tillfredställande sätt.

I övriga plan från bostäder får utrymning tillämpas men kräver hjälp av räddningstjänsten. För utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar ska fönstrets underkant, balkongräcke eller liknande vara beläget maximalt 11 meter ovan marknivån, och för utrymning med höjdfordon får öppningens underkant ligga högst 23 meter över marknivån. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar eller höjdfordon förutsätter att uppställningsplats dimensionerad för räddningstjänstens utrustning finns.

Gestaltungsprinciper

I samklang med områdets dominerande bostadsbebyggelse är de nya volymerna utformade som fristående lameller i fyra våningar.

Byggnaderna har sadeltak och smala gavlar och bildar ett gavelmotiv som är synligt och bekant i området.

Volymernas fyra våningar är tydligt läsbara i fasad. De putsade fasaderna landar på låga socklar mot gatan och fasaderna har en enkel indelning med symmetrisk placering av fönster och balkonger.

Liksom områdets befintliga byggnader har de två nya byggnaderna en sammanhållen skala och geometri men särskiljer sig i detaljering. De får sina egna karaktärer genom till exempel omsorgsfullt utformade skärmtak och entréer.

Bebyggelse

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder (B), centrumändamål i bottenvåningarna (C1 och C2) samt elnätsstation med högsta nockhöjd på 3,5 meter (E1).

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan regleras till 66,7 meter och medger byggrätter om fyra våningar på vardera sidan om Sparrmansvägen. Föreslagen bebyggelse syftar till att möta befintlig skala i Hammarbyhöjden som är mellan tre och fyra våningar.

Taklutningen regleras till 20-25 grader samt ska utformas som sadeltak (f3) med syfte att behålla taklandskapets karaktär i Hammarbyhöjden som framförallt utgörs av sadeltak.

Utkragande balkonger på allmän platsmark medges inte (f1).

Den nya bebyggelsens skala och omfattning ska anpassas och förhålla sig till stads- och landskapsbilden för att säkerställa att de nya byggnadskropparna harmonierar med omgivande bebyggelse och tillför ett arkitektoniskt värde till området.

Förslaget ska möta befintlig bebyggelsekaraktär i Hammarbyhöjden vilket innebär att material ska vara i puts och i liknande färg och kulör som närliggande bebyggelse (f2).

För att det inte ska bli några höga ojämnheter mellan naturmark och förslagets kvartersmark föreslås att marknivån, vid markerade platser, ska möta nivå för angränsande mark och berg med max 0,5 meter nivåskillnad (n1).

Marken för det södra husets innergård får byggas under med planterbart bjälklag för att få plats med garage. Högsta höjd för bjälklag i meter över nollplanet regleras till 53 meter.

Omgivande miljö, park, gaturum
In- och utfart får inte finnas mot Sparrmansvägen av trafiksäkerhetsskäl.

För att projektet ska få plats med all parkering får parkering finnas på prickmark i den norra delen av planområdet, vid Olaus Magnus väg.

För att få plats med angöringen för det södra huset behöver Sparrmansvägen (GATA) breddas. Detaljplanen reglerar även en liten bit gata som sträcker sig från infarten till parkeringsgaraget, där det är kvartersmark, till allmän platsmark. Detta för att kunna fastighetsbilda det södra området.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. 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

Planförslaget medför att berg i dagen och naturmark med värdeelement försvinner. Delar av planområdet som kommer tas i anspråk av föreslagen byggnation är utpekade som tallvärdetrakt, vilket innebär att livsmiljö för arter knutna till tall och barrskog kommer att minska.

Planområdet ligger i utkanten av det område som är klassat att ha starkt spridningssamband för barrskogsarter. Att uppföra föreslagen bebyggelse bedöms endast få mindre effekt på spridningen av barrskogsarter.

Planområdet ligger inom ett område som är utpekade med ett svagt spridningssamband för arter beroende av ädellöv. Att bebygga delar av området enligt förslaget skulle ha en liten negativ påverkan på arter som behöver ädellövskogar.



Karta på det inventerade området där det har upptäckts korallticka och värdeelement i form av bland annat döda träd (Zinkonsult).

De fåglar som noterades under inventeringen var ringduva, nötskrika och blåmes, alla i objekt C, söder om Sparmansvägen. Alla dessa tre fågelarter är mycket vanliga och klassade som livskraftiga enligt artfakta.se, 2022-11-22. Blåmes, nötskrika och

ringduva är så pass vanliga fågelarter att deras bevarandestatus på lokal, regional eller nationell nivå inte bedöms påverkas av att planområdet tas i anspråk för byggnation av flerbostadshus.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Sparmansvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stads- och landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området förändras. Förändringen är i linje med översiktsplanens intentioner för utvecklingen av området. Förslaget är framtaget i ett väl avgränsat område där förändring och stadsutveckling är önskvärd. Förslag till ny bebyggelse får en underordnande karaktär likt det som karaktäriseras i Hammarbyhöjden idag. Form och innehåll har tydliga likheter med de närliggande flerbostadshusen. Den nya bebyggelsens placering och utformning bidrar till att förtydliga stråket mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjdens centrum. Förslaget bidrar även till att förstärka karaktären av en lokal stadsgata, med entréer och möjlig lokal mot Sparmansvägen. De stadsbyggnadsprinciper som tagits fram under processens gång ligger till grund för på vilket sätt stads- och landskapsbilden förändras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Förslag till ny bebyggelse anpassar sig till den höjd som råder i närområdet samt beaktar viktiga naturvärden som finns på platsen. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning och fasadmateriell regleras i plankartan. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att tillskapa ett tillägg som harmonierar med befintlig bebyggelse. Tillägget sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

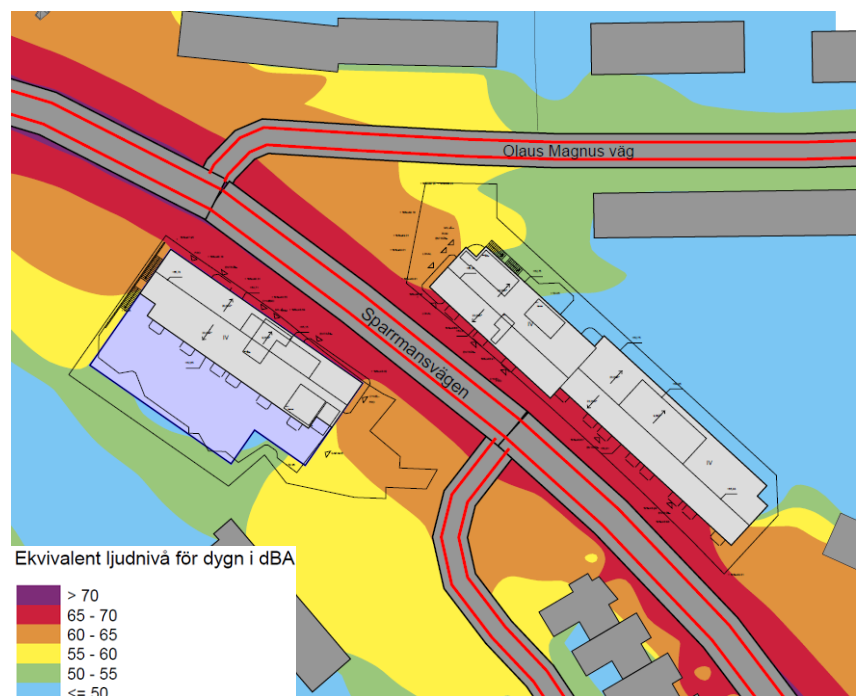
Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området.

Störningar och risker

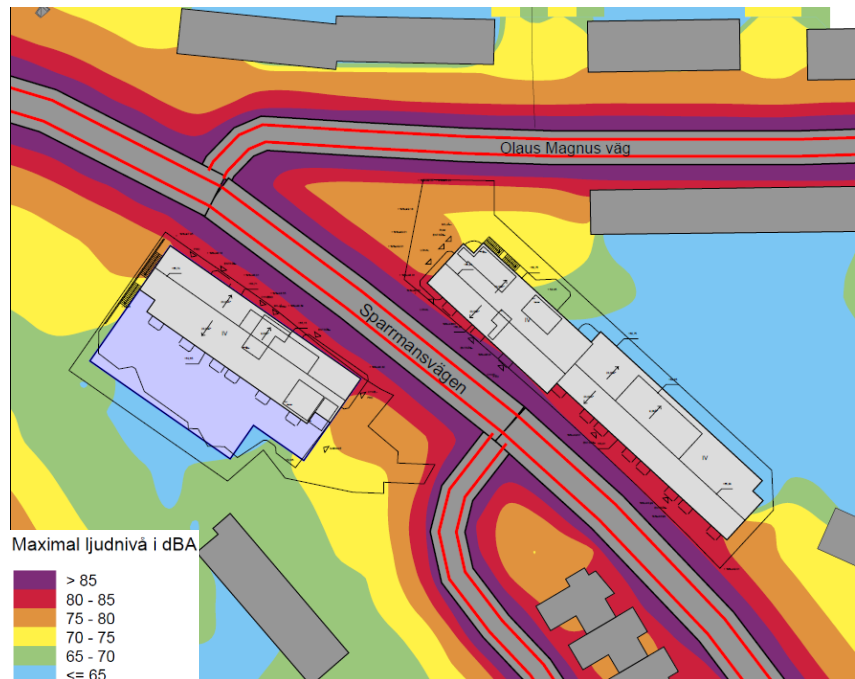
Buller

Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 64 dBA ekvivalent ljudnivå för fasader som vetter mot Sparrmansvägen. Med föreslagen planlösning bedöms riktvärden (65/60 dBA Leq) klaras för stora (lgh >35 m²) och små (lgh <35 m²) lägenheter förutsatt att de större lägenheterna planeras så att hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida. Riktvärden för ljuddämpad sida uppfylls för fasaderna som är orienterade bort från Sparrmansvägen.

Flerbostadshusen exponeras för buller från alla riktningar, men ytorna belägna bort från Sparrmansvägen klarar riktvärdena för dygnsekvivalent ljudnivå (högst 50 dBA) och maximal ljudnivå (högst 70 dBA) så där är det bara möjligt att ha en eller flera gemensamma tyst uteplatser.



Utsnitt ur bullerkarta med tillhörande legend för dygnsekvivalent ljudnivå för framtidsprognosår 2040 för väg och framtidsprognosår 2050 för spår. Ljudutbredning 1,5 meter över mark (Structor).



Utsnitt ur bullerkarta med tillhörande legend för maximal ljudnivå för framtidsprognosår 2040 för väg och framtidsprognosår 2050 för spår. Ljudutbredning 1,5 meter över mark (Structor).

Uppmätt ljudeffekt från elnätsstationen var så låg att bullerpåverkan av elnätstationen på de planerade flerbostadshusen bedöms obefintlig.

Översvämningsrisker

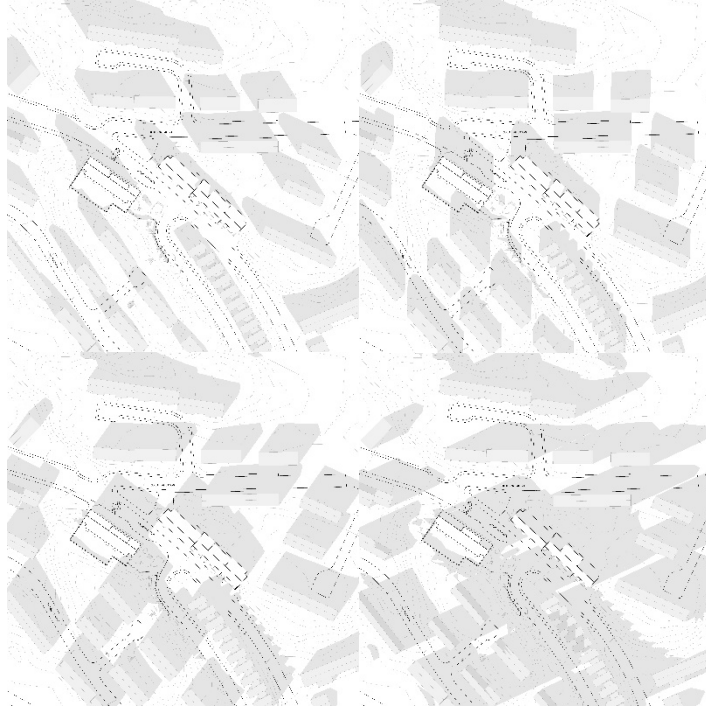
Dagvattenflödet efter exploatering med LOD beräknas ge lägre flöden och föroreningar jämfört med befintliga förhållanden. Flödet för ett 10-årsregn minskar från 21,6 l/s till 18,5 l/s för det norra området räknat med klimatfaktor på 1,25. Motsvarande dagvattenflöde inom det södra området minskar från 20,9 l/s till 13,4 l/s.

För att flödesutjämna det dagvatten som bildas på respektive områdes hårdgjorda ytor enligt Stockholms stads åtgärdsnivå krävs en effektiv fördröjningsvolym inom det norra området på cirka 21 m³ och för det södra cirka 16 m³. Eftersom flödena efter exploatering med LOD minskar jämfört med nuläget bedöms att ingen extra fördröjning krävs utöver flödesutjämning av de inledande 20 mm regn.

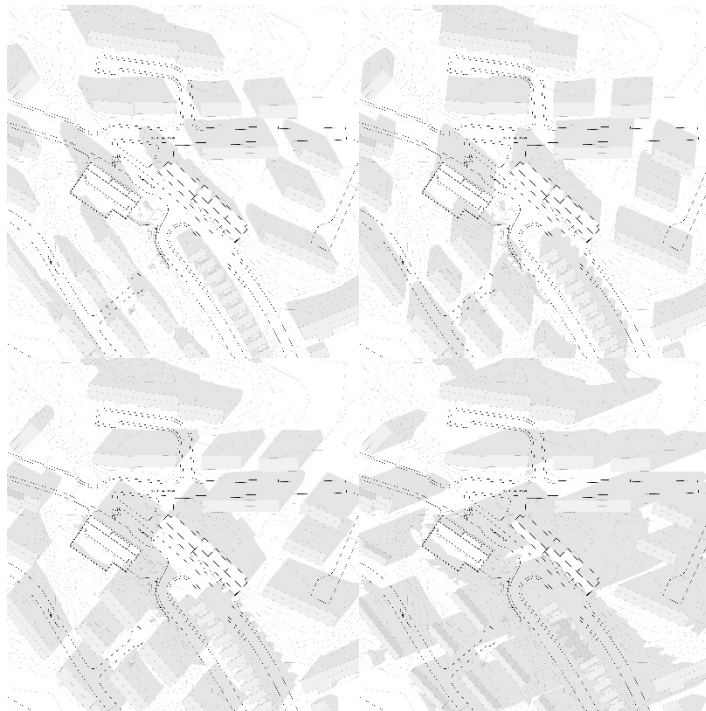
Ljusförhållanden och lokalklimat

En sol- och skuggstudie har gjorts för att visa förslagets påverkan på skuggning av närliggande fastigheter (Varg arkitekter, 2023-

05-05). Den kompletta sol- och skuggstudien bifogas planhandlingarna. Utdrag ur studien kan ses nedan.



Sol- och skuggförhållanden 21 mars kl. 10.00, 12.00, 14.00 och 16.00 (Varg arkitekter).



Sol- och skuggförhållanden 21 september kl. 10.00, 12.00, 14.00 och 16.00 (Varg arkitekter).

Barnkonsekvenser

Planförslaget medför att naturmark för bland annat barns möjlighet till lek och rörelse tas i anspråk. Planförslaget bedöms inte ge några märkbara negativa konsekvenser för barn eftersom de rekreativa värdena inom planområdet är relativt låga.

Förslag till ny bostadsbebyggelse medför uppsyn över gatan och små lokala platsbildningar för grannar att mötas förstärker tryggheten i kvarteret. Förslag till ny bebyggelse skärmar av naturmarken från gatan och tydliggör gränsen mot trafiken.

Lekutrymmen för barn tillskapas både vid det norra huset, intill naturmarken, och på innergården för det södra huset. I stora drag bedöms planförslaget ha positiva konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd 12 september – 23 oktober 2023

Granskning april – maj 2024

Antagande september 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan. Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar genom markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän plats, samt ansvarar för att ta fram erforderliga avtal och överenskommelser. Lantmäterimyndigheten utför fastighetsbildning, vilket krävs för att bygglov ska kunna ges i enlighet med planen.

Fastighetsbildning sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden. Tomträttsinnehavaren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar, ledningar och iordningställande av utemiljö på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Stockholm vatten och avfall är huvudman för vatten- och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggaktörer och exploateringsnämnden. Avtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Avtal ska träffas med berörda ledningsägare avseende genomförande för flytt av ledningar.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintlig stadsplan Pl. 1896 och del av befintlig detaljplan Dp 2009-01712 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och hela fastigheten Hammarbyhöjden 1:12. Båda fastigheterna ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrumändamål och elnätsstation. Planområdet omfattar allmän platsmark i form av gata och parkmark.

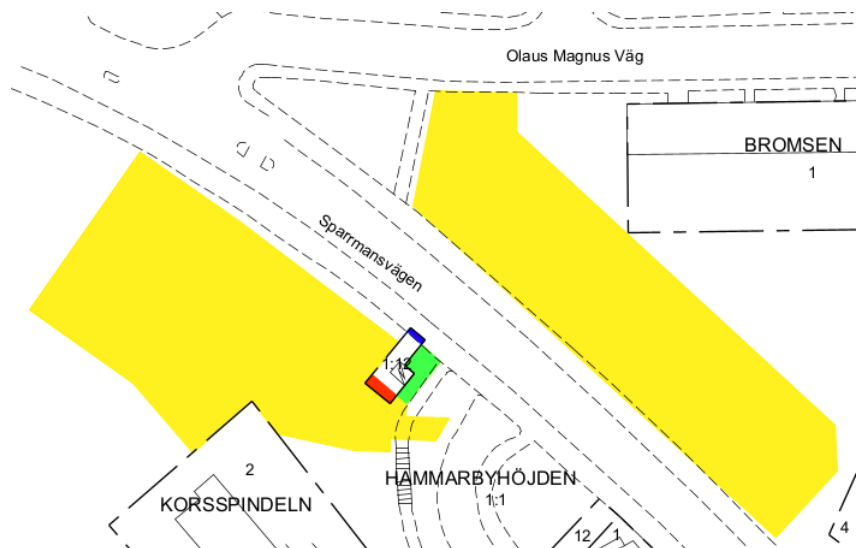
Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 bildas en ny fastighet för bostadsändamål (norra). Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 och fastighetsreglering mellan styckningslott och Hammarbyhöjden 1:12 bildas en ny fastighet för bostadsändamål (södra).

Genom fastighetsreglering mellan Hammarbyhöjden 1:1 och 1:12 ombildas kvartersfastigheten Hammarbyhöjden 1:12 för elnätstation.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell mellan allmän platsmark och kvartersmark och övrig fastighetsbildning. Grönt område ska föras från allmänplatsfastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till kvartersfastigheten Hammarbyhöjden 1:12 för att där utgöra mark för elnätsstation. Blått område ska föras från kvartersfastigheten Hammarbyhöjden 1:12 (tekniska anläggningar) till Hammarbyhöjden 1:1 för allmän plats (gata). Gula områden (2 st) ska styckas av från Hammarbyhöjden 1:1 för att bilda 2 stycken nya bostadsfastigheter. Rött område ska föras från kvartersfastigheten Hammarbyhöjden 1:12 (tekniska anläggningar) till den södra avstyckade styckningslotten för bostadsändamål (Stadsbyggnadskontoret).

Gemensamhetsanläggning

För gemensam parkering i underjordiskt garage kan gemensamhetsanläggning bildas (g1 på plankartan). Prövningen sker vid lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Staden svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för fastigheten.

Gatukostnader

Byggaktören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av byggaktörens bygg - och anläggningsarbeten på fastigheten.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att upplåta mark med tomträtt till Bergsundet AB.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

El och tele m.m.

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av el, tele och fjärrvärme. Byggaktören svarar för anslutningsavgifter till ledningsnätet för de nya fastigheterna.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

För de framtida fastigheterna, som staden avser att upplåta med tomträtt till byggaktören, gör staden en bedömning om det kan förekomma föroreningar och bekostar egna provtagningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen av marken för att den ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar förknippade med hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering.

Grönkompensation

Staden bekostar kompensation för den grönyta som tas bort i samband med exploateringen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet antas kunna ansluta till befintliga ledningsnät för vatten och avlopp. Ledningarna ska anpassas och eventuellt byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Ledningarna ska anpassas och eventuellt byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

EI/Tele

Ellevio ansluter till de nya fastigheterna via Sparrmansvägen. Ledningarna ska anpassas och eventuellt byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

Fjärrvärme

Stockholm exergi ansluter till de nya fastigheterna via Sparrmansvägen. Ledningarna ska anpassas och eventuellt byggas ut för att klara förväntade kapacitetsökningen på grund av ökade flöden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4

Box 8314

104 20 Stockholm

Telefon 08-508 27 300

stadsbyggnadskontoret@stockholm.sestart.stockholm/detaljplaner