

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Kv Åstorp 2 i stadsdelen Hammarbyhöjden, S-Dp 2013-11114

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder, skolverksamhet exempelvis förskola, förskolegård och centrumanvändning. Marken för gällande plan är avsedd för kontor, parkering och industri. Ändringen innebär ett tillskott på cirka 260 lägenheter och totalt cirka 1400 kvm BTA (kvadratmeter bruttoarea) lokaler fördelat på cirka 950 kvm skola/kontor och cirka 450 kvm BTA handel.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt PBL 5 kap 20 § PBL (1987:10).

Samrådsmöte kommer att hållas i form av **Öppet hus**, torsdag den 18 december 2014, kl. 17:00 – 18:30 i Enskede-Årsta –Vantörs lokaler på Palmfältsvägen 19 C.

Planförslaget visas under tiden 11 november – 12 januari i Enskede-Årsta –Vantörs lokaler på Slakthusplan 4 på ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag 9.00 – 16.00, tisdag 9.00 – 18.30, onsdag – torsdag 9.00 – 16.00, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 12 januari 2015 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor,
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer 2013-11114

Stadsbyggnadskontoret

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

Sändlista

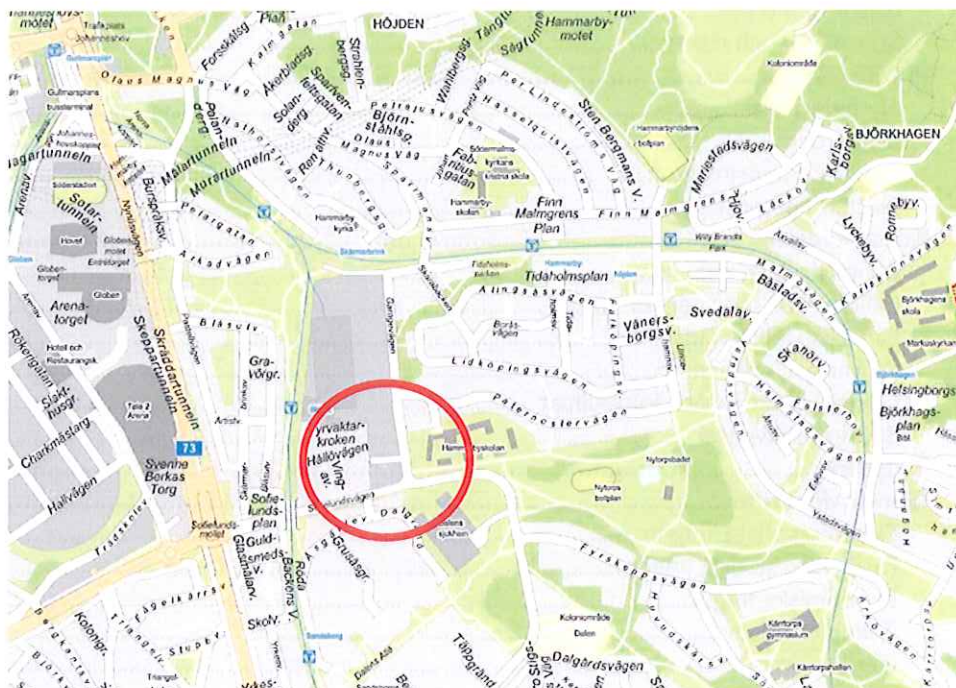
Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
i Enskede-Årsta –Vantörs stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Riksantikvarieämbetet
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet
Stockholm Business Region
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Skanova
Utbildningsförvaltningen

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
(sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Planbeskrivning Detaljplan för Åstorp 2 i stadsdelen Hammarbyhöjden, S-Dp 2013-11114



Planområdet markerat med röd ring.



Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	4
Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	5
Landskapsbild/stadsbild	6
Gator och trafik	7
Störningar och risker	7
Planförslag	9
Ny bebyggelse	8
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	12
Gestaltungsprinciper	11
Konsekvenser	13
Behovsbedömning	13
Miljökvalitetsnormer för vatten	13
Landskapsbild/ stadsbild	14
Störningar och risker	14
Ljusförhållanden och lokalklimat	14
Barnkonsekvenser	14
Tidplan	14
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	16
Genomförandetid	16

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

- *Solstudie* (Arkitekter Engstrand och Speek AB, 2014-04-24)
- *Bullerutredning* (Bernström akustik, 2014-04-01)
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2014-04-01)

Medverkande

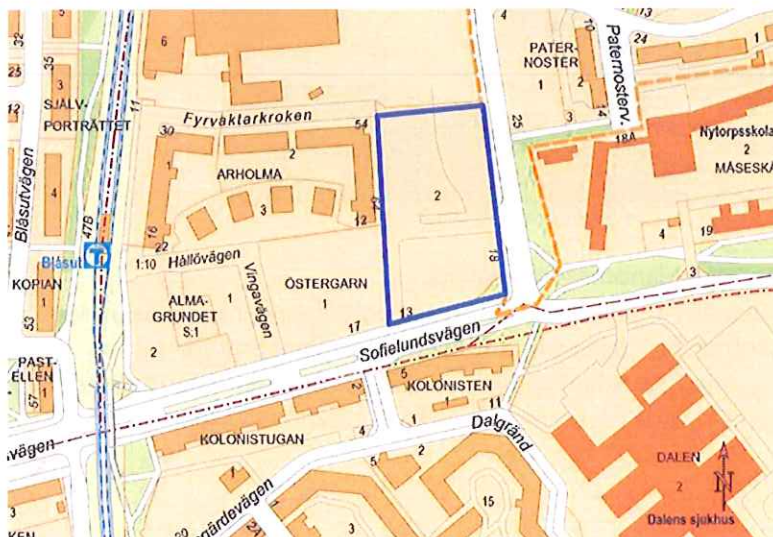
Planen är framtagen av Mattias Olsson på stadsbyggnadskontorets planavdelning. Medverkande bygglovsarkitekt är Anneli Runefelt. Planbeställare är HSB bostads AB genom Karolina Rentzhog. Beställarens arkitekt är Olle Dahlkild och Jens Dahlkild, Arkitekter Engstrand och Speek AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder, skolverksamhet exempelvis förskola, förskolegård och centrumanvändning. Marken för gällande plan är avsedd för kontor, parkering och industri. Ändringen innebär ett tillskott på cirka 260 lägenheter och totalt cirka 1400 kvm BTA (kvadratmeter bruttoarea) lokaler fördelat på cirka 950 kvm skola/kontor och cirka 450 kvm BTA handel.

Plandata

Fastigheten Åstorp 2 ligger i stadsdelen Hammarbyhöjden, Skarpnäck och omgärdas av Sofielundsvägen, Garagevägen och Fyrvaktarekroken. Planområdets sammanlagda area är cirka 1,1 ha. HSB Bostad AB är beställare av planarbetet.



Planområdet markerat med blålinje.

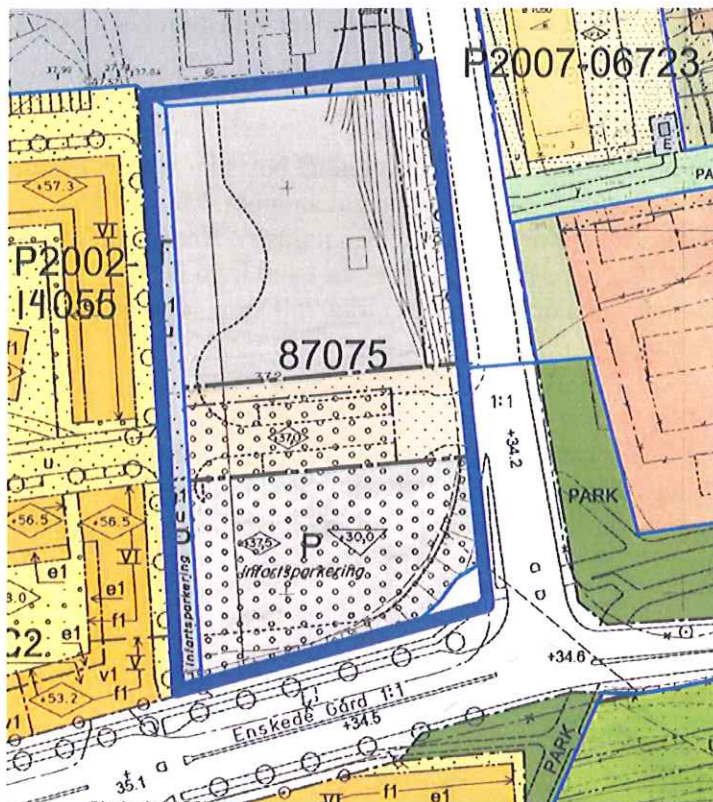
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden, berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas och att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Målet är att planera för en tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter, där det finns underlag för ett bredare utbud av bostäder, kultur och service mm. Samtidigt skall den kulturhistoriska och karaktärsskapande bebyggelsen från olika epoker beaktas, liksom betydelsen av attraktiva parker och naturområden.

Detaljplan

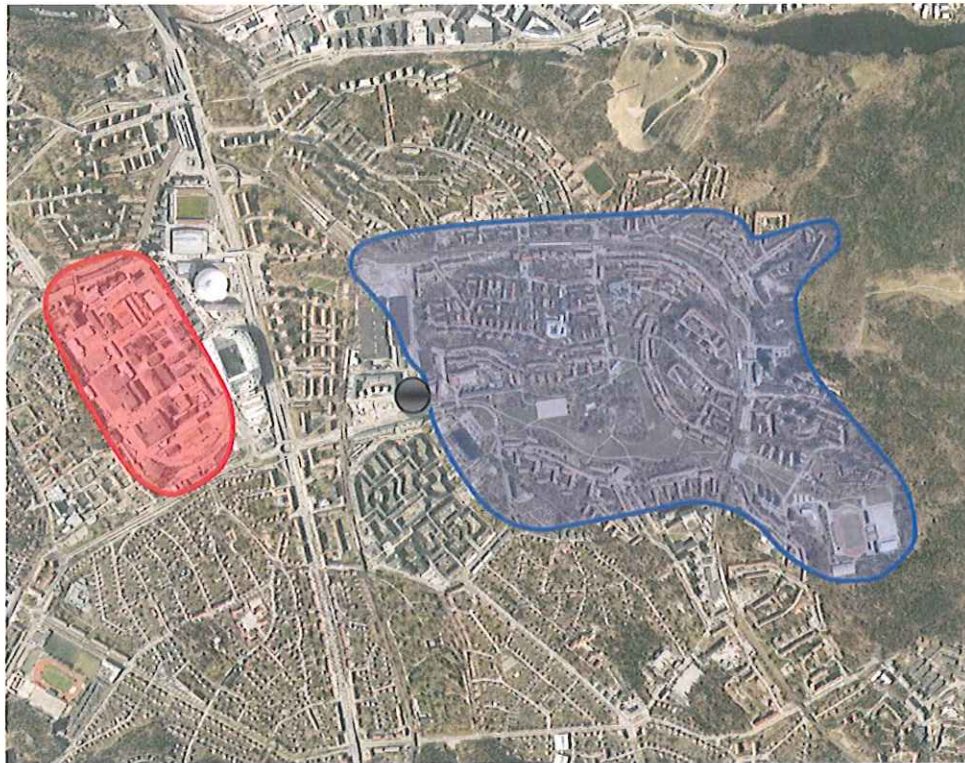
För fastigheten gäller detaljplan Dp 87075 laga kraft år 1990. Planen anger vagnhallar, verkstäder, personallokaler, kontor som tillhör trafikverksamheten och parkering. Fastigheten används idag som etableringsområde för pågående bostadsbyggnation väster om planområdet. Även delar av Dp 2002-14055 kommer beröras.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Den blålinjen visar planområdet.

Pågående planering i planområdets närhet

Det pågår, hösten 2014, planering för bostadsutbyggnader i planområdets närhet. Cirka 500 meter väster om området pågår planering för stadsutvecklingsområdet Söderstaden och cirka 500 meter österut (bland annat vid Nytorps gårde) pågår planering för cirka 1000 nya bostäder.



Röd markering visar stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Blå markering visar utvecklingsområdet Hammarbyhöjden-Björkhagen med Nytorpsgårde. Svart cirkel markerar planområdet.

Förutsättningar

Natur

Marken inom fastigheten är hårdgjord.

Rekreation och friluftsliv

I fastighetens närhet, cirka 500 m i sydost, ligger Nytorpsgårde. Längre österut (cirka 1 km) ligger Nacka friluftsområde vilket är stort sammanhängande natur- och rekreationsområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt stadens geologiska karta består marken inom planområdet av sten, sand och grus samt lera.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

En dagvattenutredning har utförts under våren 2014. Fastigheten Åstorp 2 ligger inom ett avrinningsområde för dagvatten som leder till Mälaren-Årstaviken. Det befintliga dagvattennätet leder dock till Saltsjön som är en del av den större vattenförekomsten Strömmen i centrala Stockholm.

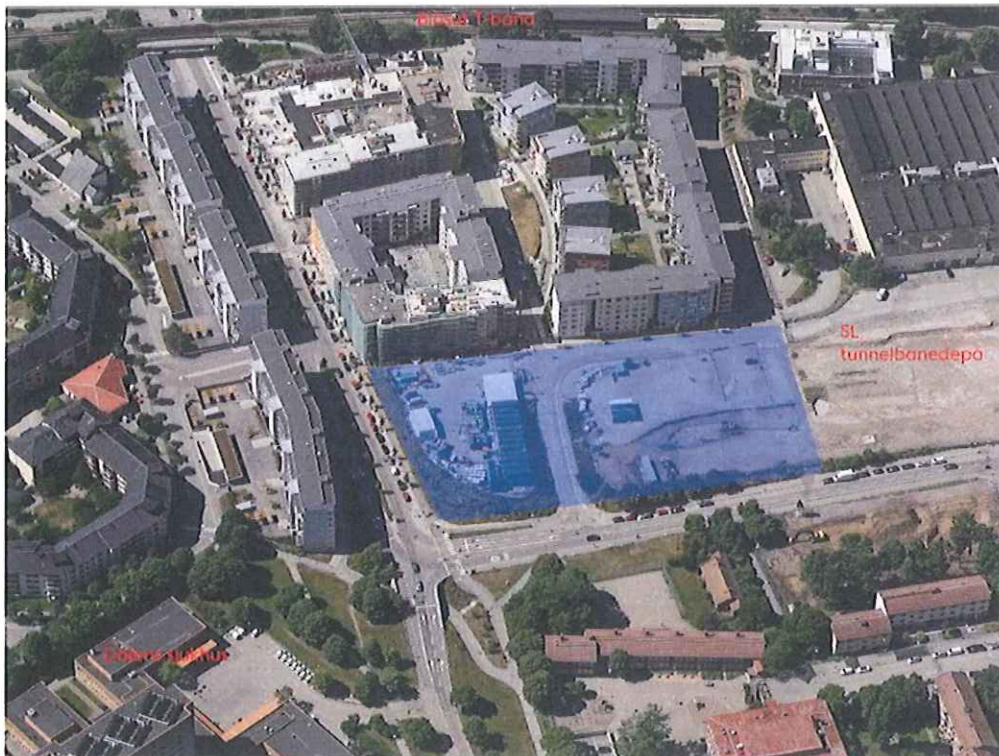
Markavvattning

När en geoteknisk undersökning och eventuella beräkningar av möjlig infiltration inom fastigheten utförts behöver en dialog om utsläppsflöden hållas med Stockholm Vatten.

Landskapsbild - stadsbild

Omkringliggande bebyggelse

Hela nya Åstorpområdet är i sin helhet planerat som en omvandling av en förortsmiljö, med ytkrävande verksamheter och stora impedimentområden från 40-talet, till en modern del av Promenadstaden där fotgängare och cyklande kan röra sig fritt i en stadsmässig och trygg bostadsmiljö. Det finns lokaler för verksamheter längs med Sofielundsvägen i de nyligen uppförda kvarteren samt vid T-banestationen. I mitten av området finns en park med offentlig konst. Byggnaderna är i stilen ”nyfunkis” och varierar mellan fem till sju våningar. Fasaderna är behandlade individuellt och omväxlande med puts i olika kulörer för att skapa variation och identitet för varje del av Åstorp. Fastigheten Åstorp 2 är idag obebodd och används till parkering och som upplagsplats. Bostadskvarteren närmast väster om Åstorp 2 är under uppförande eller precis avslutade. Mitt emot Åstorp 2, söder ut, längs med Sofielundsvägen ligger ett bostadshus vilket nästan helt skärmar av kontakten med det bakomliggande bostadsområdet, Dalen. Vidare längs Sofielundsvägen/Åstorpsringen och mellan Garagevägen öster ut, breder ”smallhusstaden” ut sig med sin 1930-50 tals bebyggelse i tegel- och putsfasader. Norr om Åstorp 2 ligger SL:s verkstadsdepå vilken är i drift och skall utökas med en hallbyggnad längs med Garagevägen.



Snedbild från öster, planområdet markerat med blått.



Sofielundsvägen österut, svart pil markerar Kv. Åstorp 2, fotografi från våren 2014.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten är omgärdad av Sofielundsvägen i söder, Fyrvaktarkroken i väster, Garagevägen i öster och befintlig infart till SL:s depåområde i norr. Samtliga gator är allmänna förutom Fyrvaktarkroken.

Biltrafik

Angöring och transporter sker från till Garagevägen.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för gång- och cykelpendling. I direkt anslutning till fastigheten finns gång- och cykelbana på Garagevägen och på Sofielundsvägen.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Blåsut ligger cirka 250 m från fastigheten. Busslinjerna 163 och 193 har hållplatser på Garagevägen respektive Sofielundsvägen.

Tillgänglighet

Inga kraftiga lutningar finns inom området.



Störningar och risker

Förorenad mark

Någon undersökning av eventuella föroreningar i marken har ej utförts men skall göras i det fortsatta planarbetet. Enligt den geologiska undersökningen som har gjorts på angränsande fastighet har området under 1800- och 1900-tal fyllts ut med sop- och rivningsmassor och grov friktionsjord. Vid undersökningen har byggrester såsom tegel, trä och betong, diverse sopor, sprängsten, aska och metallskrot påträffats vilket kan indikera att det kan finnas föroreningar även inom området Åstorp 2.

Buller, vibrationer

Vid den norra fasaden i det norra kvarteret i planområdet planerar man att bygga en infart till SL:s nya depå. Bland annat kommer tunga transporter att trafikera infarten. Detta ger upphov till höga ljudnivåer som ställer krav på extra god fasadisolering för närliggande bostäder för att klara riktvärdet på 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus. Den ekvivalenta ljudnivån förväntas inte överskridas längs denna gata, men eftersom det genereras en del tung trafik till depåområdet behöver lågfrekvent buller och höga maxnivåer beaktas i projekteringen av bostäderna. Byggnaderna och lägenheterna behöver utformas så att störning från tunga fordon minimeras.

Planförslaget

Föreslagen bebyggelse

De omkringliggande byggnadernas skala är en annan än den från 40-talets smalhusbebyggelse. De är generellt större och efterliknar innerstadens rutnätsstruktur i höjd och djup.



Fasad mot Sofielundsvägen



Fasad mot Garagevägen

Det två tillkommande nya kvarteren i Åstorp är delvis slutna, bland annat av trafikbullerskäl, med öppningar mot gata för att släppa in sol, ljus och genomblickar. Våningsantalet varierar mellan fem till sex våningar generellt, räknat från gårdssidan. De två nya kvarteren ska förhålla sig till de tidigare kvarteren på sådant sätt att de känns som en naturlig fortsättning och ansluter till de stadsbyggnadskoncept som påbörjats. Alla bostadsentréer vänder sig mot gata och har genomgång till de skyddade gårdarna. För att skapa en egen identitet och karaktär hos de tillkommande två kvarteren, har de fått en annan takutformning än i de tidigare etapperna i närområdet. Taken är utformade som sadeltak med resning nog att rymma både fläktrum och hisstoppar. Bottenvåningar innehåller publika lokaler mot framförallt de två större gatorna Sofielundsvägen och Garagevägen. Förskolan i det norra kvarteret skiljer ut sig i fasadgestaltningen genom att ha en egen karaktär vilken signalerar förskoleverksamhet istället för bostadsfasad. Våningsantalet varierar mellan sex till åtta våningar med den högsta byggnadsdelen i korsningen av Sofielundsvägen och Garagevägen. Höjningen i hörnet skapar ett okomplicerat och tydligt avslut för kvarteren mot Nytopsgårde och smalhusområdet österut. Vindar får inte inredas för bostadsändamål.

Gestaltungsprinciper

Den konceptuella idén är att utvidga Stockholminnerstads kvarterstadsstruktur till ett nytt läge utanför de tidigare stadsdelarna och malmarna. Mer i detalj har detta fått till uttryck, i Åstorp, en kvarterstruktur i med sex- till åttavåningar, kulörmässigt varierande putsfasader och sadeltak med cirka 30 graders lutning. Entré till bostäder sker från gata eller från gården. Entréer till lokaler i bottenvåningarna sker uteslutande från gata.

Gårdarna är uppbyggda på terrassbjälklag och ska i största möjliga mån förses med växtlighet. Gårdarna är underbyggda med garage i de båda kvarteren med infarter från Hållövägen respektive Fyrvaktarkroken. Den lägre förskolebyggnadens tak i det norra kvarteret kan med fördel förses med vattenfördröjande växtlighet typ sedum eller motsvarande.

Byggnaderna är tänkta att kunna förses med balkonger ut mot Sofielundsvägen, Garagevägen, Hållövägen och Fyrvaktarkroken med ett utskjutande maximalt mått av 1,5 meter och på en höjd av lägst 5,0 meter mellan underkant balkongplatta och mark. Balkonger in mot kvarterens gårdar kan ges ett lägre mått än 3,0 meter mellan underkant balkong och mark, balkongernas djup ska inte överskrida 1,5 meter från fasad.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget genererar förlängningar av de befintliga gatorna Hållövägen och Fyrvaktarkroken. Huvuddelen av gatorna kommer att vara allmänna. Det är endast Fyrvaktarkroken i sin södra del som föreslås vara en kvartersgata.



Plan över närområdet, tillkommande kvarter är markerat i mörkgrått.



Perspektiv mot nordväst

Biltrafik

Lastbilar trafikerar de närliggande gatorna Sofielundsvägen och Garagevägen på sin väg till SL:s servicedepå norr om Åstorp 2. Antal transporter till bostäder, ny- och befintlig depå har i bullerutredningen antagits vara cirka 360 fordon per dygn (ÅDT, årsdygnstrafik, var av cirka 9 procent är tung trafik). HSB har utfört en parkeringsutredning med ett differentierat p-tal med avseende på lägenhetsstorlekar. Med den preliminära lägenhetsfördelningen som grund ger p-talet, 0,6 p/lgh, cirka 150 parkeringsplatser att fördela på de två kvarteren. För att klara parkeringsbehovet kommer kvarteren att underbyggas med källare/garage. Eventuellt skulle fastigheten kunna kopplas till en bilpool och då skulle kravet på p-platser kunna sänkas ytterligare. Kravet på parkeringstal skulle då bli 0,5 p/lgh.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns idag i östvästlig riktning vid Sofielundsvägen och vid Garagevägen är gång- och cykelbana i nordsylik riktning under planläggning. Cykelparkering kommer till stor del att ske i källar- och suterrängvåningarna och behovet är uppskattat till cirka 2,2 cykelplatser per lägenhet. Enligt Trafikkontorets remitterade Cykelplan 2012 bör dessa parkeringstal ses över med tanke på den kraftigt ökade cyklingen och Stockholms ambition att vara en cykelstad i världsklass.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Blåsut ligger cirka 250 m från fastigheten. Busslinjerna 163 och 193 trafikerar närområdet, hållplatserna ligger på Garagevägen respektive Sofielundsvägen. Busslinjerna trafikerar sträckan Kärrtorp/Sätra respektive Stockholm central/Farsta strand.

Tillgänglighet

Angöring för bilar till bostäder sker från gata och från gård undantaget de två trapphusen vilka försörjer bostadsvåningarna ovanför förskolan. Vid dessa trapphus anordnas handikapparkering på gatan. Entrén till förskolan sker över gården från den minst trafikutsatta gatan, Fyrvaktarkroken, som ligger i stort sett i nivå med gården, via en kort i lutning cirka 1:20. Inlastning till förskoleköket är planerad mot Garagevägen där en lastzon eventuellt kan anordnas. En extra entré till förskolan (ev. personalentré) är möjlig från Hållövägen. Entréer till handel (centrumanvändning) och bostadskomplement som exempelvis soprum, tvättstugor och cykelförråd mm sker från gata.

Förskolan

Entréer finns vid Garagevägen, via gården samt vid Hållövägen. Förskolans orientering i stadsdelen, bostadsgårdens storlek och avstånd till park/naturmark, får till följd att förskolan är lämplig för maximalt cirka 70 barn. Detta på grund av att minsta rekommenderade avstånd till park överskrider enligt "Den gröna promenadstaden" och att förskolegårdens yta inte bör dominera över bostadsgårdens yta och funktion. Förskolegården ska vara av god kvalitet vad det gäller utformningen och främja barns lek och lärande.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Dagvatten från planområdet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintlig dagvattenservice efter fördröjning i samråd med Stockholms Vatten. För att lokalt fördröja dagvatten på den egna fastigheten kan växtbäddar, på gårdar, med fördel bevattnas med fastighetens dagvatten.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och kan anslutas. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och kan anslutas.

Avfallshantering

Avfallshantering skall ske i enlighet med stadens riktlinjer. Soprummen ska vara tillgängliga för de boende och verksamheterna i fastigheten. De planerade kvarteret kommer att utrustas med soprum med möjlighet till sortering av avfallet. Sop- och källsorteringsrum ska inrymmas i bostadsbyggnaderna.

Räddningstjänst

Möjlighet till räddningsinsatser ska studeras i det fortsatta planarbetet, genom att tillgodose att byggnaderna inom Åstorp 2 är åtkomliga för räddningsinsatser. Eventuellt kan en alternativ utrymningsväg för de boende behövas. Det måste finnas tillgång på släckvatten vid planområdet.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

En framtida geoteknisk och geohydrologisk undersökning bör påvisa i vilken utsträckning infiltration kan vara ett alternativ för att omhänderta dagvatten. Ju mer vatten som kan omhändertas lokalt med infiltration desto mindre volym krävs för planerat fördröjningsmagasin. Förutsättningen för dagvattenplaneringen i området bör vara att de föroreningar som uppstår till följd av den nya markanvändningen ska tas omhand inom området samt att vattenflödet nedströms programområdet inte ska förändras jämfört med dagens förhållanden. En viktig faktor för att nå detta är att dagvattnets uppehållstid inom området är så lång som möjligt. Genom att öka gröna ytor fördröjs uppehållstiden för nederbörd i området och grönytor har även en avkylande effekt i ett varmare klimat. Gröna väggar och tak kan utredas för att öka mängden grönyta ytterligare.

Genom nedanstående åtgärder bedöms en hållbar dagvattenhantering uppnås för Åstorp etapp 6 och 7:

- Genom en genomtänkt höjdsättning samt grönska på innergårdarna kan en viss mängd dagvatten omhändertas lokalt.
- Hänsyn har tagits till klimatförändringarnas påverkan av nederbörd med en klimatfaktor på 1,2.
- Rening utförs där behov finns samt en fördröjning av dagvattnet sker innan det lämnar fastigheten.
- Vidare utreda om infiltration är möjligt, både vad gäller möjligheter och placering.
- Utreda om det finns föroreningar i mark och utföra sanering vid behov.

Ytterligare åtgärder för att minska påverkan från dagvatten är att:

- Vid val av byggmaterial till fasader, tak etc ska obehandlad koppar och obehandlad zink ej användas.
- Undvika att gödsla park- och naturmark, för att minska mängden fosfor och kväve.
- Se till att vatten och snö från hårda ytor (gångvägar m m) inte avleds till brunnar och ledningar utan infiltreras i bevuxna ytor.

- Vid behov av pumpning av länsvatten under byggskedet ska kontroll av vattenkvaliteten ske och eventuellt behov av rening undersökas innan utsläpp sker till dagvattennät.

Landskapsbild/ stadsbild

Platsen är i dagsläget obebyggd och platsens karaktär kommer att förändras från obebyggd upplags- och parkeringsplats till ett stadsmässigt bostadsområde, sex- till åttavåningar högt, med lokaler i bottenvåningarna utmed de kringliggande större gatorna (planen möjliggör lokaler i alla byggnader). Genomförandet av planförslaget innebär vidare att området på ett förutsägbart och tydligt sätt avslutas mot de nyligen uppförda kvarteren västerut och mot korsningen Sofielundsvägen/Garagevägen. Bottenvåningarna i de tillkommande husen är planerade för lokaler vilka har möjlighet att skapa en positiv och trevligt bidrag till omkringliggande gator och bebyggelse.

Centralt i det nya området Åstorp ligger Hållövägen och en långsträckt liten skulpturpark, vilken på ett bra sätt håller ihop de nya kvarteren. Vidare sammanlänkar Hållövägen och parken kontakten mellan T-bananstationen Skärmarbrink och de kringliggande bostäderna o Hammarbyhöjden och även kommande bostäder kring Nytorpsgårde (cirka 800 tillkommande lägenheter). Detta sammantaget ger att Hållövägen och övriga tillkommande gator, kommer att behöva utrustas och underhållas likt en typisk innerstadsgata, vilket ju också är själva idén med innerstadens utvidgning enligt gällande översiktsplan. I Åstorp finns möjligheter till service och också möjligheten att bedriva en verksamhet på grund av dess kollektivtrafikhära placering och omgivande planer på ytterligare bostäder kring Nytorpsgårde.

Störningar och risker

Buller

Lastbilar som till exempel bromsar, startar, tomgångskör eller accelererar ger ofta upphov till höga ljudnivåer som ställer krav på extra god fasadisolering för närliggande bostäder för att klara riktvärdet 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen byggnation på platsen kommer att medföra att miljökonsekvensnormerna överskrids inom planområdet.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn. I dag är tomten obebyggd och inte lämplig för barn att vistas på, parkering och industrimark. I och med ombildandet av fastigheten till bostäder och förskola kommer en bostads- och förskolegård med plats för lek att anordnas och fastigheten öppnas därmed upp för barn. Omsorg ska läggas på utformningen av gårdsytan för att främja användningsmöjligheten för förskolebarn och barn som flyttar in i byggnaderna. Förskolan är lämplig för maximalt cirka 70 barn. Detta på grund av att minsta rekommenderade avstånd till park överskrids



enligt ” Den gröna promenadstaden ” och att förskolegårdens yta inte bör dominera över bostadsgårdens yta och funktion. Förskolegården ska vara av god kvalitet vad det gäller utformningen och främja barns lek och lärande.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier

Solstudier framtagna av Arkitekter Engstrand och Speek AB visar att skuggningen av kringliggande bostadshus inte ökar nämnvärt. En del av morgonsolen minskas för fastigheten väster om Fyrvaktarekroken.

Tidplan

Samråd 2014-11-11 till 2015-01-12

Granskning 1-2:a kvartalet 2015

Antagande 2-3:a kvartalet 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planbeställaren/fastighetsägaren, HSB bostads AB, ansvarar för planens genomförande. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövning genom planavtal med beställaren.

Huvudmannaskap

Planen omfattar kvartersmark och allmänplatsmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 2002-14055 från 2006-03-16 detaljplan Dp 87075 från 1990-10-01 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållande

Planområdet omfattar del av fastigheterna Arholma 2 och Hammarbyhöjden 1:1 och hela fastigheten Åstorp 2. Fastigheten Arholma 2 ägs av HSB Brf Bangården i Stockholm. Fastigheterna Åstorp 2 och Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms kommun.

Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering förs del av Arholma 2 som idag utgör kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål över till Hammarbyhöjden 1:1 för att utgöra allmänplatsmark för gata. Avtal därom bör upprättas mellan berörda partner, dvs mellan Stockholms kommun och fastighetsägarna till Arholma 2 och Östergarn 1.

Vidare förs genom fastighetsreglering del av Hammarbyhöjden 1:1 som idag utgör allmänplatsmark för gata över till Åstorp 2 för att utgöra kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål



Ändrande verkan på befintliga gemensamhetsanläggningar

Kvartersmarken som förs från Arholma 2 och Åstorp 2 till allmän platsmark (gata) är upplåten för gemensamhetsanläggningar Arholma ga:1 och Arholma ga:4. Befintliga anläggningar (gator (kvartersgata) med tillhörande belysning, dagvattenledning i Hållövägen och stödmur (Arholma ga:1, akt 0180K-2001-09312) och markparkering (Arholma ga:4, akt 0180K-2006-19529) inom överförda delar kan inte längre tillhöra respektive gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningarna ändras i de delarna. Avtal därom bör upprättas mellan Stockholm Kommun och berörda fastighetsägare till respektive gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar

Ny gemensamhetsanläggning

För gemensam parkering (g-område på plankartan) kan gemensamhetsanläggning bildas.

Ekonomiska frågor

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbetet samt för kostnader för genomförande och iordningställande av kvartersmark inom planområdet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till befintliga vatten- och avloppsledningar. Hänsyn ska tas till befintliga serviceledningar inom området. Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertagas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endast anslutas mot befintligt dagvattenservis efter samråd med Stockholms Vatten.

El/Tele

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till befintligt el-, tele-, och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom planområdet. Vid projektering ska det utredas om ledningarna kan vara kvar i befintligt läge eller behöver flyttas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Eva Nyberg-Björklund
Planchef

Mattias Olsson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

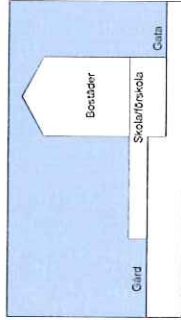
Följande gäller inom området med redovisande beteckningar. Bestämning utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdesdelt
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utländsk användningsgräns
- - - - - X - - - - -

Användning av mark

- Allmänna platser
 - GATA
 - Fordon-, gång- och cykelstråk
 - Kvartermark
 - B
 - C1
 - C2
 - S1
- Bestäder.
Bottenvåning för utvidras med lokaler för kontor/industriell mot gata.
Bottenvåning ska utformas med lokaler för kontor/industriell mot gata.
Skolbarnskola enligt principerna nedan.



Utnyttjandegrad

≥ 0,00
Största bruttarea i kv. ovan mark.

Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad för ej uppföras.
- Marken ska bebyggas med planerat terrass- och/eller utrymning med parkerings- och/eller gångstråk.
- Bullersläm ska finnas.

Markens användning

- Ej parkering på gata.
- Fasadbebyggelse för finnas
- Kvartersgata

Utformning, placering

- Högstas takhöjd 1 meter över nollplanet.
- Högstas takhöjdsbjud 1 meter över nollplanet.
- Taklutning ska vara mellan 2,5-3,5 grader.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av kyrkor och gångvägar.
- V1 Bullerskydd ska utformas helt genomskärat.
- V2 Balkonger för utvidras från en höjd 4,5 meter från gaturbänklagets överkant.
- Uöver angiven byggnad utgörande förhöjd med största yta 10 kv. m.

Uöver angiven byggnad utgörande balkonger med största djup 1,5 meter över gata på en lägsta höjd 5,0 meter mot gata respektive 2,2 meter mot gata.
Vind får ej invidas till bestäder.

Störningskydd, trafikbuller

Bestäder skall utformas så att minsta buller av bebyggelsen i varje lägenhet för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (inifrån vägen) utanför fönster.
Minst en balkongutvidras till varje bestad eller en gemensam utvidras i anslutning till bestäderna skall utformas eller placeras så att de utvidras för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (inifrån vägen).
Riktavstånd inomhus 30 dBA ekvivalent och 45 dBA utvändigt (22-45) ska uppfyllas utan undantag.

Administrativa bestämmelser

Genomförandeförordning ska utformas så att planen har vunnit laga kraft.

GRUNDKARTA

- Stadsdelgräns
- Kvarter enligt detaljplan
- Allmän platsgräns
- Kvarterstränsgräns
- Fastlagsområdesgräns
- Tomtgräns
- Fastlagsbeteckning
- Väg / gångbänkekant
- Staket
- Störmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: Sveriges och RHD2000 i höjd
Upprättat av
Stadsbyggnadsförvaltningen
Aktualiseringsdatum 2014-10-27

Gunnar Swahn
kartläggare



Skala 1:500
Originalformat B2

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationsbotten

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankartor med bestämmelser
Till planen hör:
- plansbeskrivning

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL 2010:560).

SAMRADSHANDLING

Förslag

Detaljplan för fastigheten

ASTORP 2 mm

i stadsdelen Hammarbyhöjden

i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2014-11-04

Eva Nilberg-Jönkulland

Matsas Olsson
stadsplanerare

ansökan

laga kraft

planer

stadsplanerare

SDp 2013-11114-54

