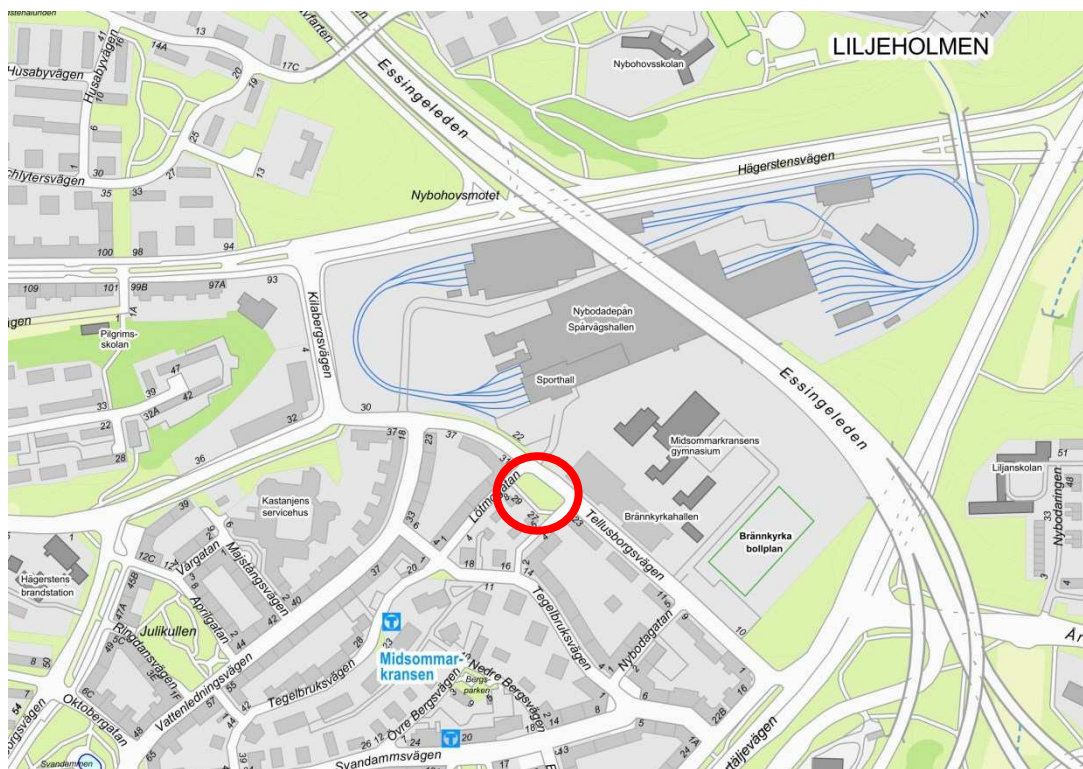


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Liljeholmen 1:1, område invid kvarteret Oxläggen i stadsdelen Midsommarkransen, S-Dp 2015-16092



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd cirkel.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av ett bostadshus med cirka 30 lägenheter på en idag obebyggd plats utmed Tellusborgsvägen.

Planen syftar också till att skapa en bra gårdsmiljö för de boende samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Planen ska även möjliggöra nödvändig parkering och flytt av befintlig elnätstation.

Exploateringskontoret utlyste 2014 en markanvisningstävling för den aktuella platsen. Syftet var att åstadkomma billigare bostäder för unga. AB Familjebostäder utsågs till vinnare och den 13 april 2015 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning till vederbörande.

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

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Plansamråd | 31 augusti-12 oktober 2016 |
| Granskning | december 2016 |
| Antagande i SBN | mars 2017 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 5 |
| Handlingar | 5 |
| Planens syfte och huvuddrag | 5 |
| Plandata | 6 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Förutsättningar | 8 |
| Natur | 8 |
| Geotekniska förhållanden | 9 |
| Hydrologiska förhållanden | 10 |
| Dagvatten | 10 |
| Befintlig bebyggelse | 10 |
| Stadsbild | 10 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 12 |
| Offentlig service | 15 |
| Kommersiell service | 15 |
| Gator och trafik | 16 |
| Störningar och risker | 17 |
| Planförslag | 18 |
| Ny bebyggelse | 19 |
| Gator och trafik | 21 |
| Teknisk försörjning | 21 |
| Gestaltungsprinciper | 23 |
| Konsekvenser | 26 |
| Behovsbedömning | 26 |
| Naturmiljö | 26 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 27 |
| Stadsbild | 27 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 27 |
| Störningar och risker | 27 |
| Ljusförhållanden | 29 |
| Barnkonsekvenser | 30 |
| Tidplan | 30 |
| Genomförande | 30 |
| Organisatoriska frågor | 30 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 31 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 31 |
| Ekonomiska frågor | 32 |
| Tekniska frågor | 33 |

Genomförandetid 33

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 dagvatten, del av Liljeholmen 1:1 invid Oxläggen (Bjerking, 2016-07-05)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2016-08-05)*
- *Miljöteknisk undersökningsrapport, del av Liljeholmen 1:1, (Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2016-05-10)*
- *Utrednings PM – Markförhållanden och grundläggning, (Structor Geoteknik Stockholm AB, 2016-05-10)*
- *Bullerutredning – omgivningsbuller (Structor Akustik AB, 2016-05-11)*
- *Bullerutredning Midsommarkransen (WSP Akustik 2014-06-26)*
- *Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid(NO₂) år 2020, del av Liljeholmen 1:1 invid Oxläggen (Östra Sveriges luftvårdsförbund, 2016-03-23)*

Medverkande

Planen är framtagen av Caroline Henrysson på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Sara Widell och Maria Salenius från exploateringskontoret ingått. Planen har tagits fram i samråd med AB Familjebostäder. Illustrationer är framtagna av Origo arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av ett bostadshus med cirka 30 lägenheter på en idag obebyggd plats utmed Tellusborgsvägen.

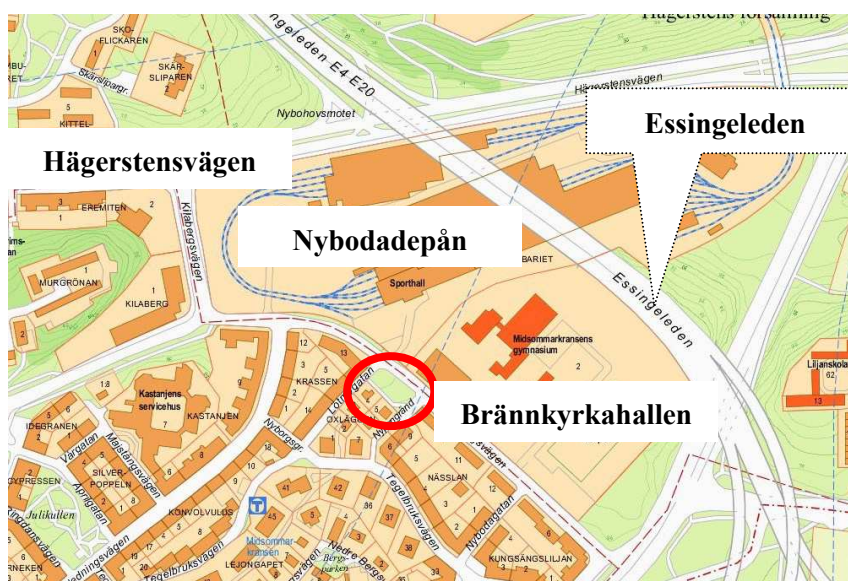
Planen syftar också till att bidra med en bra gårdsmiljö för de boende samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Planen ska även möjliggöra nödvändig parkering och flytt av befintlig elnätstation.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet, på ca 1000 kvm, omfattar del av fastigheterna Liljeholmen 1:1 samt Midsommarkransen 1:1 och är beläget invid Tellusborgsvägen i nordöstra Midsommarkransen, i höjd med Brännkyrkahallen.

Marken ägs av Stockholms stad och kommer att upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder.



Planområdet inom röd cirkel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Midsommarkransen är i översiktsplanen utpekad som område för *den centrala stadens utvidgning*, strategi 1. Det övergripande målet med *den centrala stadens utvidgning* är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar för ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser etc.

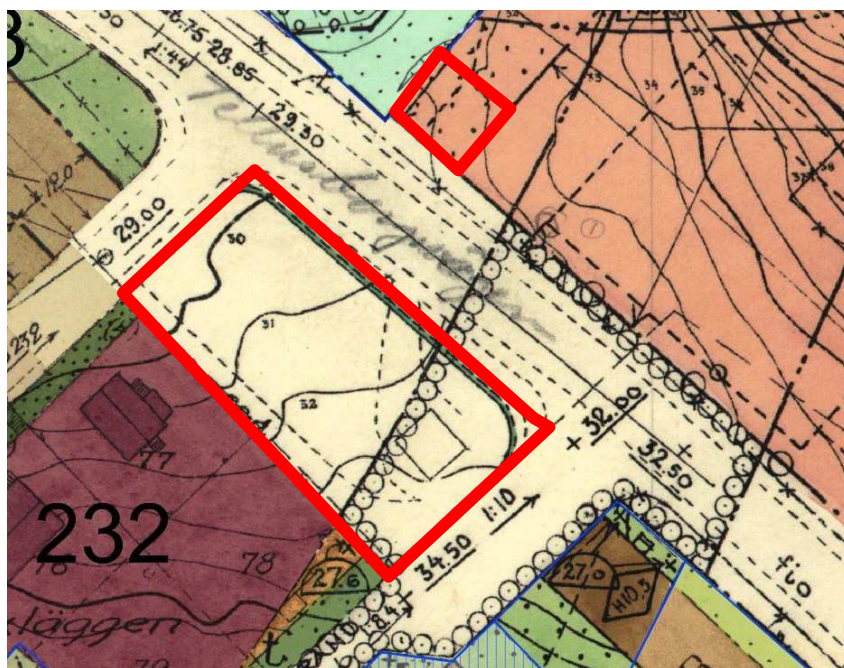
Utöver detta följer aktuell detaljplan även det som i översiktsplanen kallas för *strategi 4 – att främja en levande stadsmiljö i hela staden*. Där poängteras att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras, liksom att det för samtliga stadsdelar i Stockholm finns intresse av att öka och variera utbudet av bostäder.

Program

Platsen är del i programmet för Aspudden och Midsommarkransen (dnr 2011-08257). Bebyggelse här ska medverka till att skapa ett tydligare gaturum. I programmet anges huvudprinciperna för ny bebyggelse som småskaligt, grönt och varierat.

Detaljplan

Planområdet är idag planlagt som gatuplantering i stadsplan Pl 5358 för delar av stadsdelarna Liljeholmen, Midsommarkransen och Aspudden (Vagnhallsområde m.m.) som vann laga kraft 1961. Ny plats för elnätstationen är idag markerad som prickmark, planlagt för allmänt ändamål.



Planmosaik, gällande detaljplan, med ungefärlig utbredning av planområdet inom röd linjemarkering.

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 november 2015 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för del av Liljeholmen 1:1, område invid kvarteret Oxlaggen. Nämnden poängterar i sitt beslut att mötet med byggnaden från gatan behöver bli tydligare, liksom att en tydlighet mellan allmän platsmark och gård bör eftersträvas i det fortsatta planarbetet.

Markanvisning

Exploateringskontoret utlyste 2014 en markanvisningstävling för den aktuella platsen. Syftet var att åstadkomma billigare bostäder för unga. AB Familjebostäder utsågs till vinnare och den 13 april

2015 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning till vederbörande.

Förutsättningar

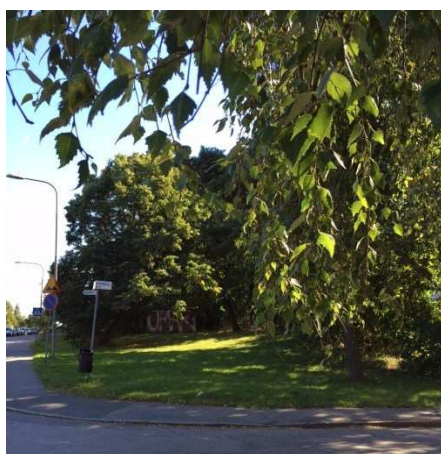


Ortofoto, planområdet markerat inom röd markering.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en grönyta med berg i dagen och några träd, varav huvudsak lind, lönn, ek och tall samt buskvegetation i form av fläder.



Planområdet, vy från Lötmgatan.



Planområdet, vy från Tellusborgsvägen.

Naturvärden

Området ingår inte i den ekologiskt betydelsefulla grönstrukturen inom Midsommarkransen-Liljeholmen. Däremot finns det några bevarandevärda karaktärsträd på platsen.

Rekreation och friluftsliv

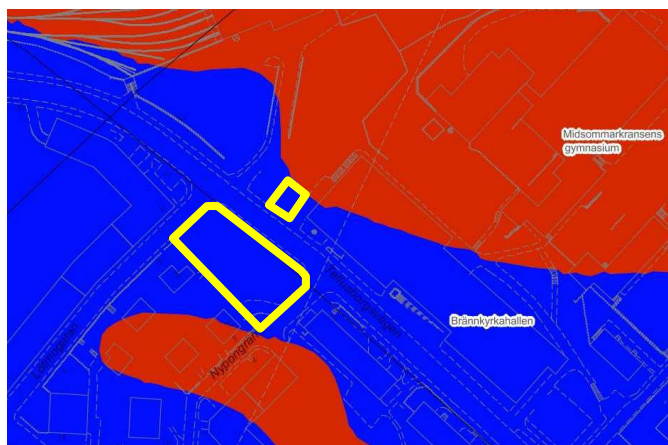
Grönytan antas inte ha några särskilda rekreationsvärden för boende i området, då platsen är liten, ligger nära gata samt är utsatt för buller från både Tellusborgsvägen och Essingeleden. Området kan trots detta ha ett visst visuellt värde för boende och förbipasserande. Träd och buskage fungerar som insynsskydd för villatomterna. Ett par halvt igenvuxna stigar visar att platsen i viss mån används för fotgängare, dels som genväg, dels som passage till villatomterna. Askhögar antyder att ytan används för att bränna trädgårdsavfall. Södra delen av området används som bilupställningsplats och infart till en av villatomterna.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marknivåerna varierar mellan ca +29,5 meter över nollplanet till +34,5 meter över nollplanet.

Marken består av fyllning och ett tunt lager morän på berg.



Byggnadgeologisk karta med planområdet inom gul markering.

Blå ytor = morän, röda ytor = berg i dagen.

Inom detaljplaneområdet finns en elnätstation som måste flyttas. Det finns även ledningar för vatten, spillvatten och el i området.

Markradon

Markradonundersökning är inte gjord. Tills vidare klassas marken som normal- till högradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Några grundvattenmagasin finns inte i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Årstaviken är en vik av Mälaren mellan västra Södermalm och Årsta. Enligt VISS juni 2016 har Mälaren-Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Årstaviken är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Planområdet består idag av en grönyta. Området avvattnas norrut genom brunnar i gata och dagvattenledningar i Lötmogatan.

Dagvattenflödet före exploatering, vid ett regn med återkomsttiden 10 år och en varaktighet på 10 minuter, beräknas till 1,25 l/s.

Befintlig bebyggelse

Utöver den transformatorstation som finns på platsen är planområdet obebyggt.



Transformatorstationen inom planområdet.

Stadsbild

Stadsbilden i planområdets närhet är brokig. Bebyggelsen består av villor, flerbostadshus, både i form av lameller och kvartersstruktur, samt en stor och sluten tegelbyggnad, vilken

inrymmer en idrottshall, Brännkyrkahallen. Byggnaderna är uppförda från omkring förra sekelskiftet fram till 1960-talet. Tvärs över planområdet skymtar naturmark i form av en brant, bar klipphäll.



Klipphäll, mittemot planområdet.

I dalsänkan norr om planområdet ligger en buss- och tunnelbanedepå, Nybodadepån. På grund av terrängen är själva byggnaden inte särskilt framträdande, men platsen skapar ett sår i stadsbilden med sina stora, asfalterade ytor, och synliggör den högt belägna och starkt trafikerade Essingeleden. Denna öppenhet gör att det är påtagligt att planområdet ligger i utkanten av stadsdelen.



Nybodadepån, med Essingeleden i bakgrunden, vy från Tellusborgsvägen.

Midsommarkransen har karaktären av tät stenstad i de äldsta delarna som ligger kring tunnelbanestationernas uppgångar, men stadsbilden luckras sedan upp av 1930- och 40-talets lameller och punkthus med sparad naturmark tätt inpå husen. Byggnaderna utnyttjar naturen och förstärker den genom att variera hushöjder och placering. Husen är oftast tre eller fyra våningar höga och den funktionalistiska stilen dominerar. Midsommarkransen

saknar helt hus över fem våningar. Trots att många upplever Midsommarkransen som en förstad med kvarterbebyggelse, så är hus i park som är den dominerande byggnadsstrukturen i området.



Exempel på bebyggelse i Midsommarkransen.

Färgskalan i området består av jordiga nyanser av rött, rosa, brunt och gulockra med detaljer i neutrala men från huvudfärgen avvikande kulörer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i anslutning till planområdet. Gul - bebyggelse med visst kulturhistoriskt värde. Grön - bebyggelse med särskilt kulturhistoriskt värde. Planområdet markerat med rött.

De flesta byggnader i direkt anslutning till planområdet är gulklassade, d.v.s. har visst kulturhistoriskt värde.

Brännkyrkahallen är tillsammans med Brännkyrka gymnasium (nuvarande Midsommarkransens gymnasium) grönklassad, d.v.s. har särskilt kulturhistoriskt värde.



Brännkyrkahallens entré, vy från planområdet.

Brännkyrka gymnasium ritades av Paul Hedqvist och uppfördes under tidigt 50-tal. Idrottshallen uppfördes ett decennium senare, under tidigt 60-tal, och är ritad av samma arkitekt.

Brännkyrkahallen är en storskalig byggnad, bestående av tre sammansatta volymer. Volymerna är relativt slutna och uttrycket mot gatan domineras av den massiva röda tegelmuren.



Brännkyrkahallen, med sin röda tegelmur, vy från Nyponggränd.

Villabebyggelsen, som härstammar från tidigt 1900-tal, är i kontrast till idrotts- och vagnhallarna småskalig och pittoresk av

nationalromantisk karaktär. Fasadmaterialet är trä i samtliga fall utom ett och färgerna är klart röda, gula, gröna med inslag av vitt och grått.



Villabebyggelse mot Lötmgatan.



Villabebyggelse mot Nypongränd.



Villabebyggelse mot Nypongränd.



Villabebyggelse mot Lötmgatan.

Flerbostadshusen i fyra våningar är uppförda i slutet av 40-talet. Lamellhusens fasader är av gråbrun puts med vita inslag.



Lamellhus från slutet av 40-talet vid hörnet Tellusborgsvägen/Nypongränd.

Kvartersbebyggelsen är ljus gul, även den i puts med vita inslag. Båda typologier har någon form av förgårdsmark mot Tellusborgsvägen.



Kvartersbebyggelse vid hörnet Tellusborgsvägen/Lötmogatan.

Offentlig service

Skola och förskola

Det ligger sju förskolor inom 500 meter från planområdet. I Midsommarkransen finns idag tre stycken grundskolor och ytterligare en planeras vid Hägerstens brandstation, med skolstart hösten 2020. I Midsommarkransen finns två gymnasieskolor, varav en är Midsommarkransens gymnasieskola som ligger 100 meter från planområdet. I närbelägna Liljeholmen finns nio stycken gymnasieskolor.

Sjukvård m.m.

I Midsommarkransen finns ingen vårdcentral. Närmaste vårdcentraler är Liljeholmens vårdcentral och Liljeholmskajens vårdcentral. Vid Telefonplan ligger också en vårdcentral.

Bibliotek finns i Aspudden och Telefonplan.

Kommersiell service

Midsommarkransens centrum, ett litet lokalt centrum, ligger ca 250 m från planområdet. Kommersiell service innefattar matbutik, några restauranger, järnhandel samt kemtvätt. Större serviceutbud finns i Liljeholmen.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

De omkringliggande gatorna är Lötmogatan och Nypongränd, mindre lokalgator, samt Tellusborgsvägen, som är en något större väg, med cirka 4700 fordonsrörelser per dygn.

Essingeleden ligger ca 200 meter från planområdet och är påtaglig på platsen, både visuellt och ljudmässigt.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor i anslutning till planområdet finns längs med Tellusborgsvägen och Lötmogatan. Mot Nypongränd saknas gångbana.

Cykelbana i direkt anslutning till området saknas. Närmaste cykelbana börjar vid Brännkyrkahallens entré och fortsätter mot sydost och längs med Södertäljevägen. Cykelleden längs Södertäljevägen är utpekad som pendlingsstråk i stadens cykelplan från 2012.

Kollektivtrafik

Detaljplaneområdet ligger kollektivtrafikhärlig med ca 200 meter till närmaste tunnelbaneuppgång, Midsommarkransens tunnelbanestation. Restiden till T-centralen är 13 minuter. Tellusborgsvägen och den närliggande Hägerstenvägen trafikeras av flera busslinjer mot bland annat Liljeholmen, Bagarmossen, Fridhemsplan och Bredäng. Närmaste busshållplats ligger ca 200 m från planområdet.



Kollektivtrafik i området. Planområdet markerat med grön cirkel.

Tillgänglighet

Planområdet lutar med ca 1:9 från områdets högsta punkt i söder, där plushöjden är +34,5 m.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Transformatorstationen som finns på platsen avger elektromagnetisk strålning. Transformatorstationen ska flyttas. Den nya placeringen innebär ingen strålningsrisk.

Förorenad mark

En miljöteknisk undersökningsrapport av Structor Miljöbyrå AB visar att det förekommer föroreningar i fyllnadsmaterial i området. Generellt ligger haltnivåer av alifater, PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och metaller något över riktvärde för känslig markanvändning (KM) i 5 av 7 analyserade prov.

I en provpunkt för jord påträffades PAH över riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning). PAH fastläggs normalt hårt i jordlager och spridningsrisken är liten. Konstaterad haltnivå av PAH bedöms inte utgöra någon risk för människa eller miljö i nuläget.

Även metallerna kvicksilver och bly m fl. ligger över riktvärdet för KM i flera prov på fyllnadsmaterial. Sannolikt har fyllnadsmassorna varit förorenade då de placerades i området.

För bostadsändamål krävs att marken saneras ner till känslig markanvändning eller till storstadsspecifika riktvärden för flerbostadshus. I samband med exploatering och schakt i området rekommenderas att fyllnadsmassor ovan naturliga jordlager schaktas ur och omhändertas på mottagningsanläggning. I samband med detta bör ytterligare några prov tas på fyllnadsmaterial i det område där förekomst av PAH överskrider riktvärde för MKM, för att säkerställa att föroreningen är lokal.

Buller

Två bullerutredningar har tagits fram. Bullerutredning togs fram av WSP Akustik i samband med markanvisningstävlingen. En mer specifik bullerutredning har tagits fram under detaljplanarbetet av Struktör Akustik AB.

Planområdet utsätts för vägtrafikbuller från Essingeleden och från omkringliggande gator, då främst Tellusborgsvägen.

Industribuller från Nybodadepån förekommer.

I nära anslutning till planområdet finns en skola. Den tillhörande skolgården ligger dock bakom Brännkyrkahallen, som fungerar som skärm mellan skolgården och planområdet.

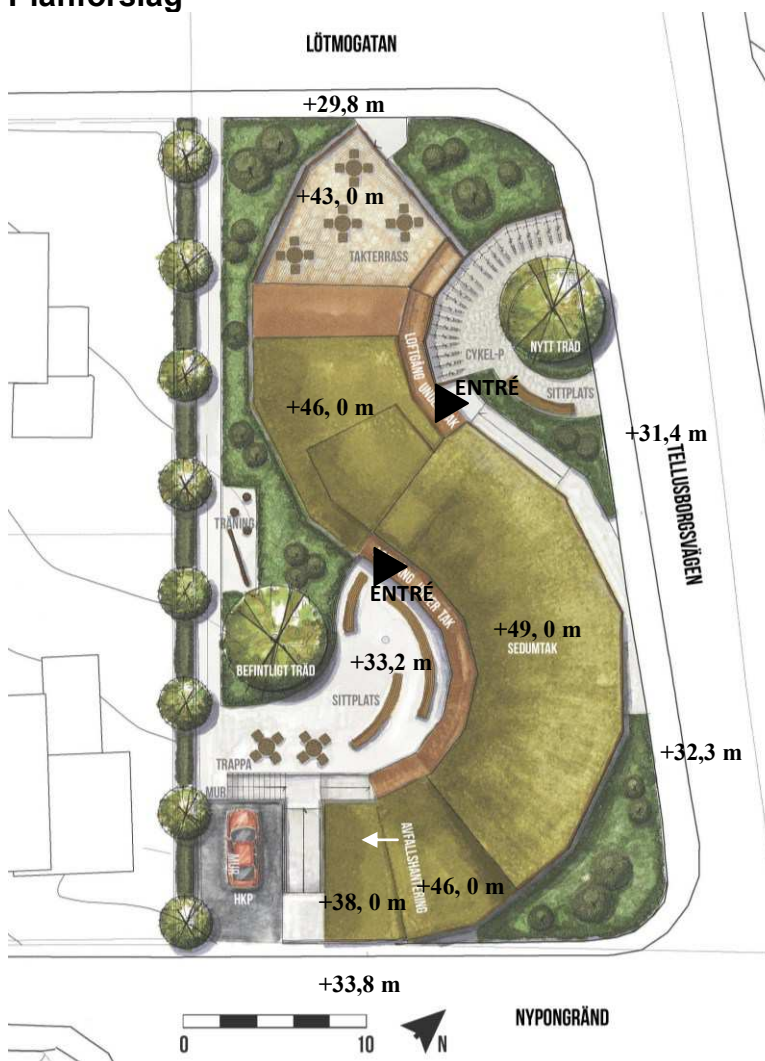
Vibrationer

Delar av tunnelbanans skyddsområde passerar under planområdet. Planområdet består i huvudsak av glacial lera och risk för vibrationsproblematik kan därför inte uteslutas helt och bör undersökas vidare innan granskning.

Risk närliggande verksamheter

Detaljplanen kommer att möjliggöra för byggnad ovan tunnelbanans sträckning.

Planförslag



Situationsplan, måttstock med mått i meter.

Ny bebyggelse

Den planerade byggnaden består av 36 kilformade moduler som tillsammans bildar en volym på tre till fem våningar på en något sluttande tomt. Byggnadsvolymen följer och trappas upp längs höjden, som en förstärkning av landskapet. Trappningen gör också att byggnaden möter omgivande bebyggelses skala och fungerar som en länk däremellan. Den svagt s-formade byggnadskroppen skapar utrymme för både förgårdsmark och en inneslutande gård och därmed behålls Midsommarkransens kvartersrytm med vegetation i gaturummet, samtidigt som det skapar en fortsättning på villatomternas grönskande struktur.



Fågelperspektiv mot öster.

I två moduler mot Tellusborgsvägen inhyses lokaler. Aktivitet i lokaler på gatuplan bidrar ett socialt liv till gaturummet, skapar visuell kontakt mellan gata och byggnad och kan öka tryggheten i hela kvarteret under mörka tider.

Mot gatan i tomtens nordvästra hörn skapas plats för cyklar samtidigt som husets entré annonseras.

Gården och takterrassen erbjuder gemensamma rekreations- och grönytor för de boende. En buffertzona av träd eller buskage mot villorna planteras längs tomtens södra gräns och ett större befintligt träd behålls på gården. Den nya byggnadens placering

skapar med sin ytterkontur en skyddad gård i soligt söderläge som samtidigt möter villornas grönstruktur.

Elnätstationen föreslås flyttas till en plats tvärs över Tellusborgsvägen, invid Brännkyrkahallen. På platsen finns idag en gräsmatta, ett träd och berg i dagen. Stationens fasad kommer att läggas i liv med Brännkyrkahallen.



Vy, mot nordväst, från Tellusborgsvägen. Byggnaden trappas ned mot villabebyggelsen för att möta den mindre skalan.



Vy mot sydost från Tellusborgsvägen. Mindre del av byggnaden förses med loftgångar mot gatan. Förgårdsmarken planteras. Sockeln har en högre detaljeringsgrad, för att relatera till den mänskliga skalan.

Gator och trafik

Biltrafik och parkering

Kommunfullmäktige har (den 19 oktober 2015) fattat beslut om att anta riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad. Student-och ungdomslägenheter behöver ”endast förses med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt.” Det innebär en parkeringsplats för funktionshindrade för aktuellt planförslag.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafik sker på befintliga trottoarer.

P-tal för cyklar är 1,5 per lägenhet. Det planeras för ca 53 cyklar inom planområdet, 31 stycken i cykelgarage och 22 stycken parkeras på förgårdsmark.

Tillgänglighet

Angöring kan ske från Tellusborgsvägen, inom 10 meter från entré till trapphus. Parkeringsplats för funktionshindrade planeras på kvartersmark inom 25 m från entré.

Tillgängliga gångvägar och ramper är planerade med en maximal lutning på 1:12. Gångvägen på gården har en lutning på 1:8. Förutom gångvägen kan alla lägenheter och allmänna ytor i kvarteret nås tillgängligt.

Sopbehållare kommer att finnas inom 50 meters avstånd från bostadsentréer.

Räddningsfordon

Uppställning av räddningsfordon ska ske på Tellusborgsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el/tele mm

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet och befintliga el-och telenätet. Planområdet avses försörjas med fjärrvärme.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska utgå från stadens dagvattenstrategi. Det innebär att dagvattnet så långt det är möjligt fördröjs och tas om hand inom fastigheten, att föreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking AB.

Räddningstjänst

Vid planerad bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderas 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon.

Gestaltungsprinciper

Målsättningen med bebyggelse på platsen är att läka ihop och tydligare definiera gaturummet. Omkringliggande bebyggelse är brokig och av varierande karaktär, men kompletterande bebyggelse bör ändå förhålla sig till de huvudprinciper för ny bebyggelse i område som anges i programmet för Aspudden och Midsommarkransen, d.v.s. småskaligt och varierat med inslag av vegetation.



Fasadillustration, vy mot Tellusborgsvägen. Byggnadens relation med omgivande gator och bebyggelse.



Fasadillustration, vy mot bostadsgården.

Byggnaden kan vara samtida i sin karaktär, men får till sin volym inte uppfattas som storskalig eller påträngande. Byggnaden bör därför förhålla sig till omgivande bebyggelses olika höjder, den bör vara lägre mot den låga villabebyggelsen och högre mot Brännkyrkahallen och flerbostadshuset. Taklandskapet får

trappas upp och ner, men får inte bli stökigt utan ska ha ett distinkt uttryck. Byggnadsdelarnas varierande höjder regleras med planbestämmelser.

Byggnaden bör förhålla sig till gaturummet på samma sätt som omgivande bebyggelse, d.v.s. med en halvprivat zon som kan planteras, närmast gata/trottoar.

Fasader

Fasaderna ska ge ett öppet och bearbetat intryck, med särskilt fokus på bottenvåningen och gavelfasaderna. Gavelfasaderna kan bearbetas genom t ex fönstersättning, konstnärlig utsmyckning, materialverkan eller växlighet. Syftet är att motverka stora, slutna och monotona murytor. Detta regleras med en planbestämmelse (f4).



Fasadillustration, vy mot Lötmogatan.



Fasadillustration, vy mot Nypongränd.

Loftgångar tillåts på delar av fasaden ut mot gatan, samt delar av fasad mot gård. Detta regleras med planbestämmelser f1 och f2. Delar utan loftgångar ska ge ett sammanhållet och enhetligt uttryck varför endast grunda balkonger om max 300 mm från fasad tillåts här. Detta regleras med en planbestämmelse.

Material- och kulörpalett

Kulörer inom planområdet bör samspela med de varma jordiga nyanser av rött, rosa, brunt och gulockra som finns i området.



Exempel på material som skulle kunna användas på fasad och räcken.



Exempel på material som skulle kunna användas på fasad och räcken.

Fasadmaterial kan vara betong, puts eller trä. Sockelvåningen, ska utformas i avvikande material, med en större detaljeringsgrad, för att bidra till att skapa ett mer levande gaturum i en mänsklig skala.

Detta kommer att studeras vidare under planprocessen. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet.

Räcken till loftgångar, ramper m.m. ska vara enhetliga och kan utföras i exempelvis perforerad plåt eller sträckmetall.

Förgårdsmark

Planterad förgårdsmark karakteriserar Midsommarkransen och är typisk för bebyggelsen i området, varför förgårdsmarken inom planområdet ska vara tydlig, väl definierad och i huvudsak grönskande. Det är viktigt att förgårdsmark förekommer på samtliga sidor vid gata kring byggnaden, så att mötet med trottoar och gata inte blir för påträngande.

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 översiktplan. 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.

Naturmiljö

En av de stora lindarna som idag växer inom planområdet kommer att sparas. Linden kommer att skyddas genom en planbestämmelse (n1).

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken 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 Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledningen i Lötmogatan. Det dagvatten som leds bort från planområdet leds utan rening/fördröjning till recipienten.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenflödet från området idag uppgår till 1,25 l/s. Efter exploatering beräknas flödet öka till 6 l/s. Bedömningen är att det ökade flödet i sig inte har någon påverkan på recipienten eller på det befintliga ledningssystemets dimensionering.

Stadsbild

Byggnaden som föreslås är samtida i sin utformning och dess typologi är med sin s-form helt ny på platsen, men refererar till Midsommarkransen genom sin skala och relation mellan byggnad och natur. På platsen fungerar en udda typologi, då stadsbilden i planområdets omedelbara närhet redan nu är brokig, både i typologi, kulör och skala. En strävan är dock att i viss mån relatera till och binda samman befintlig bebyggelse och att genom sin volym läka ihop och skapa ett mer definierat gaturum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

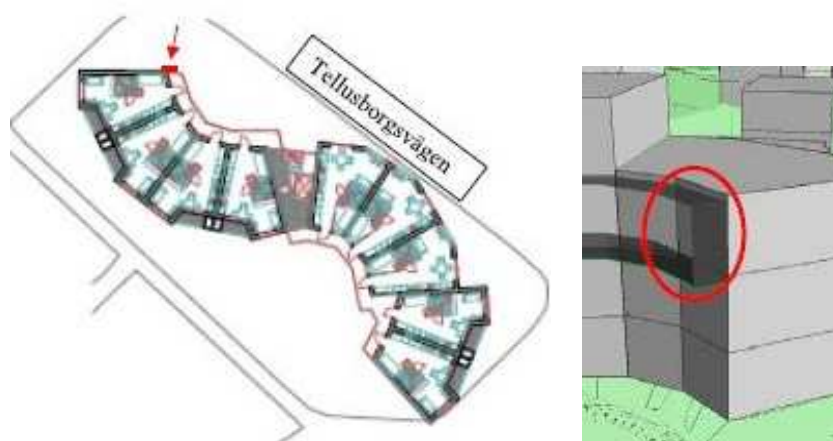
Den föreslagna byggnaden anpassas till omgivande bebyggelse genom att den med sin volym höjdmässigt tar upp de olika skalorna i området och på så sätt fungerar som en länk mellan dessa. I sitt uttryck bedöms den fungera väl i den brokiga stadsbilden. Den nya byggnaden bedöms därför inte ha särskilt stor påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Störningar och risker

Buller

Samtliga lägenheter är mindre än 35 kvm. Detta innebär att den dygnsekvivalenta ljudnivån (för vägtrafikbuller) vid fasad inte får överskrida 60 dBA. Om 60 dBA överskrids bör lägenheten också ha tillgång till en sida där dygnsekvivalent ljudnivå är under 55 dBA och maximal ljudnivå är under 70 dBA kl 22-06.

Den dygns ekvivalenta ljudnivån beräknas som högst till 64 dBA vid fasaden närmast Tellusborgsvägen. Tack vare formen på byggnaden kan en bullerdämpad sida mot gården skapas för dessa lägenheter. För en av lägenheterna kan dock åtgärder vara nödvändiga för att möjliggöra att ljudkraven uppfylls (*se bild nedan*). Lägenheten ligger på gaveln och den ekvivalenta ljudnivån mot Tellusborgsvägen beräknas till 62 dBA, på gavelsidan till 63 dBA och på baksidan till 56 dBA. Om räcket på gavelsidan görs tätt samt ljudabsorbenter sätts på loftgångens tak, kan en bullerdämpad sida åstadkommas även för denna lägenhet.



Placering av tätt räcke på gavelsida för bullerutsatt lägenhet.

Industriebuller från Nybodadepån förekommer. Enligt en bullerrapport gjord 2014 finns indikationer på ekvivalenta bullernivåer för planområdet nattetid mellan 40 och 45 dBA, samt maximala bullernivåer mellan 65 och 70 dBA. Efter planerade bullerskyddsåtgärder, bullerskärmar, vilka i dagsläget är uppförda, samt utan den gamla tågtypen CX, som är på väg att bytas ut, beräknas bullernivåerna sjunka till under 55 dBA. De ekvivalenta nivåerna beräknas samtidigt sjunka till under 40 dBA för i stort sett hela planområdet.

Luft

Spridningsberäkningar har gjorts för halter av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, vilka omfattar de miljö kvalitetsnormer som är svårast att klara i Stockholmsområdet.

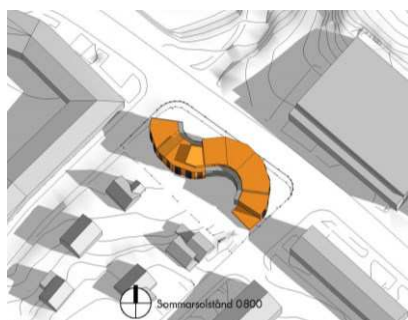
Luftföroreningshalterna är generellt måttliga inom planområdet och miljö kvalitetsnormerna beräknas inte att överskridas år 2020 då den nya byggnaden är färdigställd. Förtätningen kommer inte

att försämlra luftkvaliteten för PM10 inom planområdet i någon högre grad jämfört med om ingen ny byggnation görs, halterna blir 3-6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ högre. För NO₂ kommer halterna att vara 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ högre.

Ljuförhållanden

Den föreslagna byggnaden kommer framför allt att skugga Tellusborgsvägen och till viss del Brännkyrkahallen. Flerbostadshusen längs med Tellusborgsvägen kommer att delvis skuggas tidig morgon och sen eftermiddag/kväll. Villorna med tillhörande tomter kommer inte att skuggas av den nya bebyggelsen.

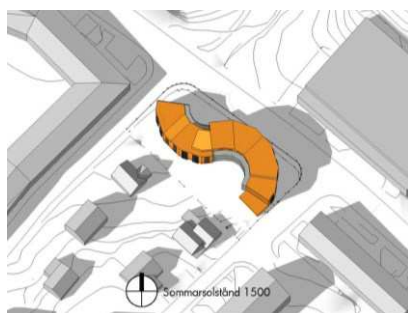
Det föreslagna huset kommer att i viss mån skuggas av befintlig flerbostadsbebyggelse under vinterhalvåret. Bostadsgården kommer till viss del att skuggas vintertid. Sommartid kommer gården att skuggas i mindre utsträckning.



20 juni kl 8.00



20 juni kl 12.00



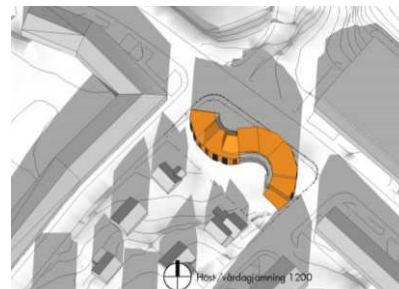
20 juni kl 15.00



20 juni kl 19.00



20 mars kl 9.00



20 mars kl 12.00



20 mars kl 15.00

Barnkonsekvenser

Den befintliga grönytan bedöms ha liten betydelse, som t ex lektyta, för barn då den är liten och ligger nära flera bilvägar. Den nya bostadsgården behöver inte utformas med lekplats, eftersom lägenheterna kommer att vara små och avses hyras ut till ungdomar. Gården kommer dock i viss utsträckning kunna användas som lektyta för barn och bedöms ur ett säkerhetsperspektiv bli bättre än nuvarande situation, då den nya byggnaden kommer att agera som barriär mot gatorna.

Tidplan

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Plansamråd | 31 augusti-12 oktober 2016 |
| Granskning | december 2016 |
| Antagande i SBN | mars 2017 |

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad och borttagning av ledningar. Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Avtal

Staden kommer genom exploateringsnämnden att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med bolaget som reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Genomförandavtal med SL tecknas med anledning av närhet till tunnelbana under mark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5358 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av Midsommarkransen 1:1 och del av Liljeholmen 1:1. Berörda fastigheter ägs av Stockholms kommun.

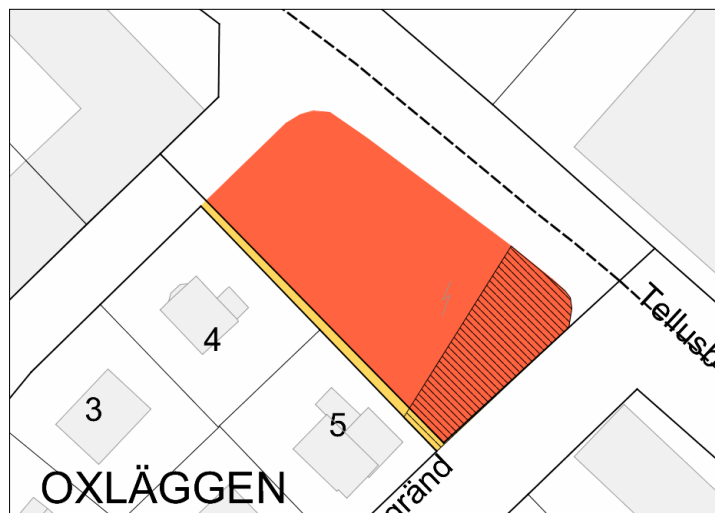
Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planområdet utgör allmän plats, gatuplantering, i gällande detaljplan. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, teknisk anläggning och tunnelbana.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Område utlagt som kvartersmark för bostads- och centrumändamål ska utgöra en fastighet som bildas genom fastighetsreglering och avstyckning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning. Tunnelbaneändamålet säkras genom officialservitut, alternativt tredimensionell fastighetsbildning. Planområdet angränsar mot fastigheterna Oxläggen 4 och 5. Deras fastighetsgränser mot den planerade bostadsfastigheten är inte lagligen bestämda. Förhållandet kräver att fastighetsbestämning genomförs innan ny fastighet kan bildas. Detta kan utföras som en separat åtgärd

oberoende av planförslaget eller som en åtgärd i samband med övrig fastighetsbildning som krävs för planens genomförande.



Ny fastighet för bostadsändamål bildas av del av Midsommarkransen 1:1 (gult område) och del av Liljeholmen 1:1 (rött område). Rastrerat område är avsett för tunnelbana.

Servitut

Inom planområdet finns kvartersmark avsedd för kollektivtrafik/tunnelbana. Denna säkras genom bildande av officialservitut eller tredimensionell fastighetsbildning i samband med lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt kan bildas inom u-område.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken.

Vid tomträtt svarar exploateringskontoret för en stycken anslutningsavgift vid fastighetsgräns för vatten och avlopp. Exploatören svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur, utom VA, för de blivande fastigheterna.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden ska upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder till AB Familjebostäder med tomträtt.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning. Exploateringskontoret svarar för förrättningskostnaderna.

El och tele m.m.

Exploateringskontoret står för kostnader av flytt av ledningar och nätstation inom blivande kvartersmark.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Exploateringsavtalet mellan staden och AB Familjebostäder styr vem som betalar för sanering av mark.

Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Som kompensation för exploateringen kommer ekonomiska medel avsättas för grönkompensation. Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

Tekniska frågor

Tekniska ledningsnät

Ledningar för vatten, avlopp, tele, fjärrvärme, el och gas finns i närområdet. Befintlig elnätstation flyttas till e-område som möjliggörs i planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.