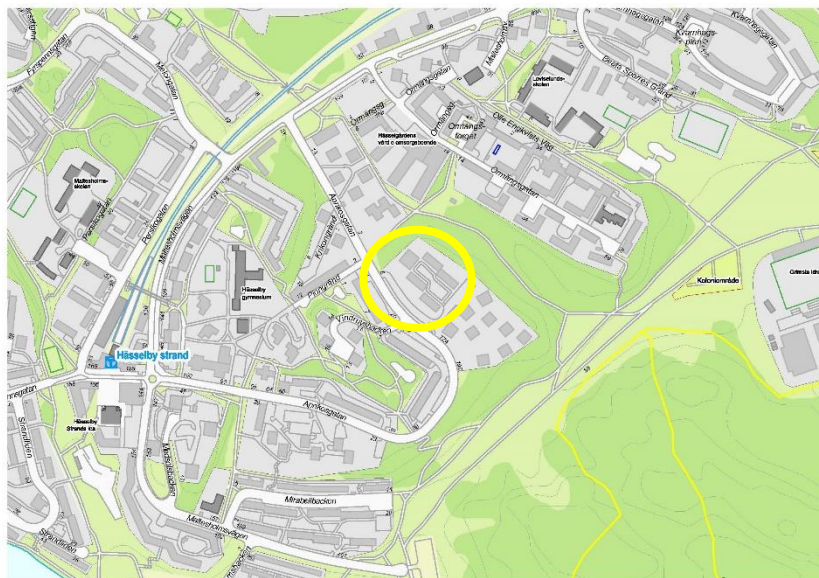


Planbeskrivning Detaljplan för Paradsängen 1 m.fl. i stadsdelen Hässelby strand, Dp 2021-08817



Planområdets läge inom gul markering

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra cirka 104 bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand. Detaljplanen föreslår en utveckling av fastigheten med nybyggnader längs med Aprikosgatan, samt påbyggnader på befintliga hus. För befintlig bebyggelse prövas påbyggnader med en våning. Parkering löses både inom garage under mark, på markparkering inom planområdet samt inom intilliggande fastigheter.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Preliminär tidplan för planprocessen är:

Granskning	12 juni – 9 september 2024
Antagande	december 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	13
Befintlig bebyggelse	13
Stads- och landskapsbild	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Kommersiell och offentlig service i närområdet	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	19
Planförslag	20
Ny bebyggelse	21
Gestaltungsprinciper	24
Gator och trafik	30
Teknisk försörjning	33
Konsekvenser	39
Undersökning om betydande miljöpåverkan	39
Naturmiljö	40
Miljökvalitetsnormer för vatten	40
Stads- och landskapsbild	41
Kulturhistoriskt värdefull miljö	41
Störningar och risker	46
Ljusförhållanden och lokalklimat	48
Barnkonsekvenser	49
Tidplan	49
Genomförande	50
Organisatoriska frågor	50
Fastighetsrättsliga frågor	50
Ekonomiska frågor	51
Tekniska frågor	51
Genomförandetid	51

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:

- *Kulturmiljöutredning* (Nyréns arkitektkontor AB, 2022)
- *Antikvariskanals* (Nyréns arkitektkontor AB, 2023)
- *Dagvattenutredning* (Sweco, 2023)
- *Mobilitetsutredning* (Trivector, 2023)
- *PM Geoteknik* (AFRY, 2022)
- *PM Sulfidutredning* (AFRY, 2022)
- *Markteknisk undersökning* (AFRY, 2022)
- *Brandtekniskt utlåtande* (BSL Brandskyddlaget, 2022)
- *Solstudie*, (Liljewall arkitektkontor, 2023)
- *Trädskyddsplan Paradsängen* (AH Trädkonsult, 2023)
- *Utlåtande om lönnar vid Vindruvsbacken* (AH Trädkonsult, 2023)
- Grafiskt material för bebyggelseförslaget är framtaget av Liljewall arkitektkontor.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Rhoda Heresson-Ringskog. Carl Larsson är projektledare från exploateringskontoret. Medverkande byggaktör och tillika fastighetsägare är Wilhem Stockholm AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra cirka 104 bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand. För att upprätthålla områdets gröna karaktär ska ny bebyggelse längs med Aprikosgatan placeras så att förgårdsmark skapas. Påbyggnader på befintlig bebyggelse ska göras med utgångspunkt i nuvarande karaktär och kunskap om bärande kvaliteter. Utformning och placering av nya byggnader ska göras med utgångspunkt i områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Våningsantalet för den nya bebyggelsen längs med Aprikosgatan föreslås bli fyra och fem våningar. För befintlig bebyggelse prövas påbyggnader med en våning.

Parkering föreslås tillhandahållas i underjordiska garage och mark parkering på kvarteretsmark. Ytterligare parkeringsplatser kommer att finnas på tomträttshavarens angränsande fastigheter Skänkrummet och Galleriet. Parkeringstal för ny och befintlig bebyggelse med de föreslagna mobilitetsåtgärder och fördelning av lägenhetsstorlekar är 0,38 p-plats/lägenhet.

Planförslaget kommer att skapa cirka 104 nya bostäder, vilket är ett positivt bidrag till stadens bostadsmål. De nya bostäderna ligger i ett område med mycket goda kollektivtrafikförbindelser, närhet till service och natur. Planförslaget kommer också att leda till att det skapas fler hyresbostäder inom stadsdelsområdet, vilket är positivt. Den föreslagna utvecklingen kommer skapa nya kvaliteter på platsen då området idag till stor del är en hårdgjord parkeringsplats (återanvändning av tidigare exploaterad mark). Nya byggnader med underjordiskt garage och sockelvåning/källare längs med Aprikosgatan ska bidra till att skapa goda boendemiljöer, stärka Aprikosgatans gaturum och skapa en levande gatumiljö.

Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Paradsängen 1 och del av de intilliggande fastigheterna Skänkrummet 1 vid Aprikosgatan. Samtliga fastigheter är belägna cirka 500 meter från Hässelby strands tunnelbanestation. Planområdet har en yta på cirka 1,3 hektar. Marken ägs av Stockholms stad med Willhem Stockholm AB som tomträttshavare till samtliga dessa fastigheter (Paradsängen 1 och Skänkrummet 1).



Planområdets avgränsning markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger i Hässelby strand, som är utpekad som stadsutvecklingsområde med kompletteringsmöjligheter. Det är ett område med blandad stadsbebyggelse, vilket innebär att området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

Hässelby strand karaktäriseras som en tunnelbanestad. Tunnelbanestäderna ska utvecklas med utgångspunkt från de centrala parkstråken, de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna, vanligtvis höga punkthus och flerbostadshus i tre till fyra våningar. Ny bebyggelse ska planeras utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Vid ombyggnader ska den ursprungliga volymen, proportionerna och takformen vara en utgångspunkt. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska värnas. Parkering ska undvikas på förgårdsmark och bostadsgårdar. Karaktärskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer ska återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Stockholms arkitekturpolicy

När det gäller ny- och tillbyggnader dagens industriella byggande och regelverk ger andra förutsättningar än traditionella byggmetoder. Dessa normer och krav samt modern teknik förändrar våningshöjder, taklutningar och byggnadsdjup. Detta gör att det som byggs idag ofta har en annan skala än den äldre bebyggelse som till stor del präglar Stockholm. Detta hindrar dock inte att ett arkitektoniskt uttryck kan ta tillvara på kunskaperna från äldre föregångare, men att man tar till sig den samtida teknikens och dimensionernas villkor för att ge nya byggnader ett självständigt uttryck med väl avvägda proportioner.

Arkitekturpolicy också har några exempel på hur en sockelvåning med bostäder kan hanteras, vilket är lämpligt för detta projekt.

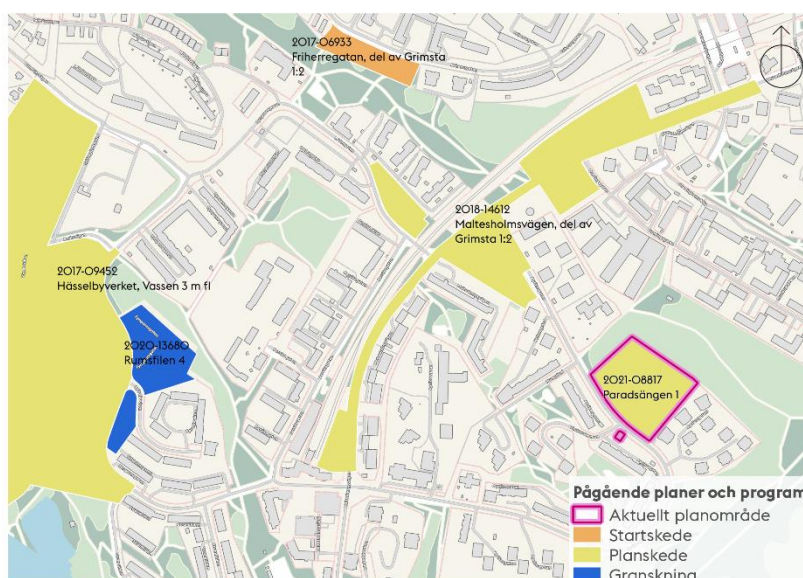
Detaljplan

Gällande detaljplan P1 6554 från 1965 anger användningen bostadsändamål. Bebyggelsen begränsas till max tre våningar och

högst 10,5 meter ovan mark. Gällande detaljplan har ingen genomförandetid.

Pågående detaljplaner i området

- Maltesholmsvägen, dnr 2018-14612. 630 bostäder och förskola. Planen är i granskningskede.
- Rumsfilen 4, dnr 2020-1368. Cirka 160 bostäder. Planen är i granskningskede.
- Vassen 3, dnr 2017-09452. Cirka 1500 bostäder, centrumändamål, natur. Planen är i samrådsskede.
- Friherregatan, dnr 2017-06933. Cirka 55 bostäder. Planen är i startskede.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning, pågående detaljplaner och program i närområdet.

Markanvisning

Willhem Stockholm AB har fått markanvisning i exploateringsnämnden den 27 maj 2021.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

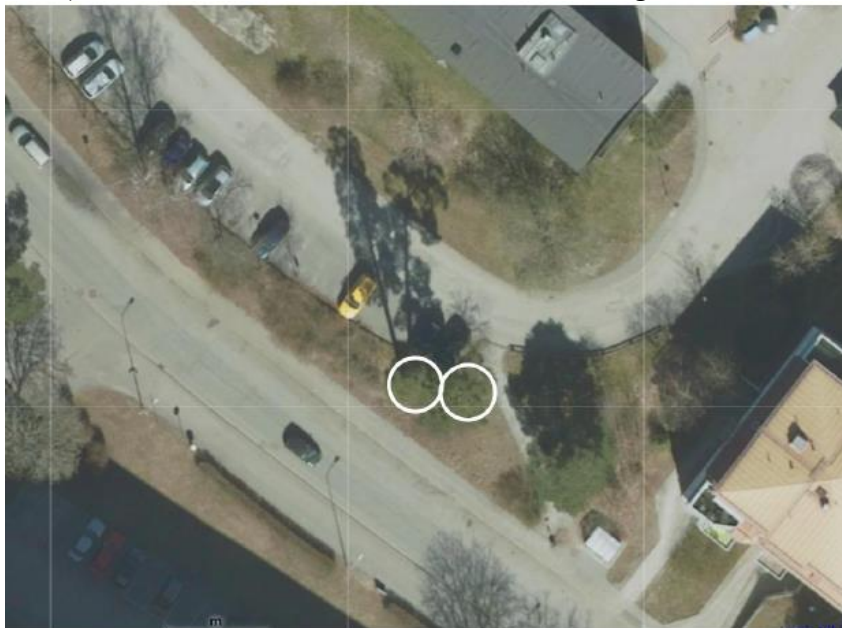
Planområdet ligger i direkt anslutning till Grimsta naturreservat. Kvartersmarken närmast reservatet består till största delen av naturmark med uppvuxna träd, främst tall. Byggnaderna är grupperade runt en innergård med mindre vegetation och planterade buskage. Mot Aprikosgatan finns en del träd, klippta gräsytor, buskage och berg-i-dagen. Här finns också stora delar hårdgjord yta, som parkeringsplatser och kvartersgatan upp från Aprikosgatan till bostäderna.



De befintliga naturvärdena inom planområdet består av träd, bland annat tallar, buskar, berg-i-dagen med den befintliga mark parkeringsplats närmast Aprikosgatan i vy.

Naturvärden

En utlåtande om två tallar vid Aprikosgatan (AH Trädkonsult 2023), har utförts och slutsatsen är att träden är i gott skick.



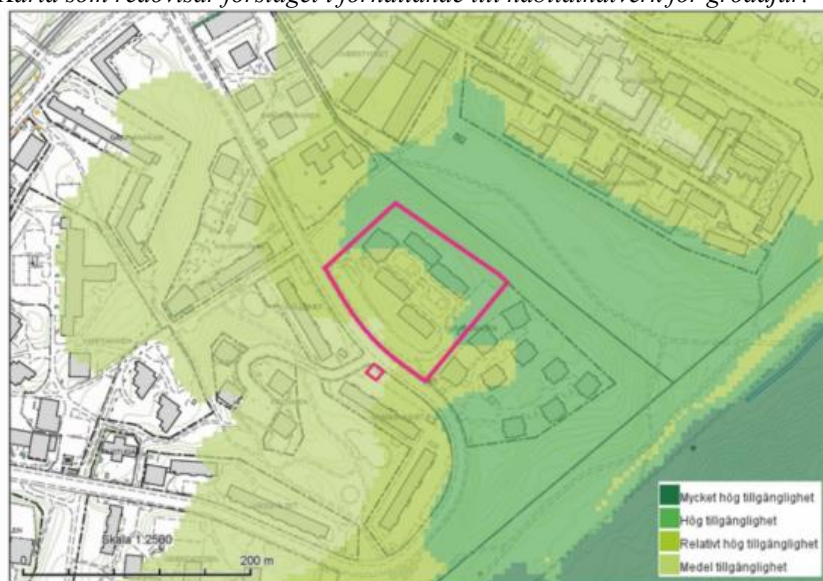
De inspekterade träden visas i de vita cirkelarna. Illustration: AH Trädkonsult.

En undersökning av två rödbladiga skogslönnarna vid Vindruvsbacken på fastighet Skänkrummet har utförts (AH Trädkonsult 2023). Båda träden hade en vitalitet på 90 %.

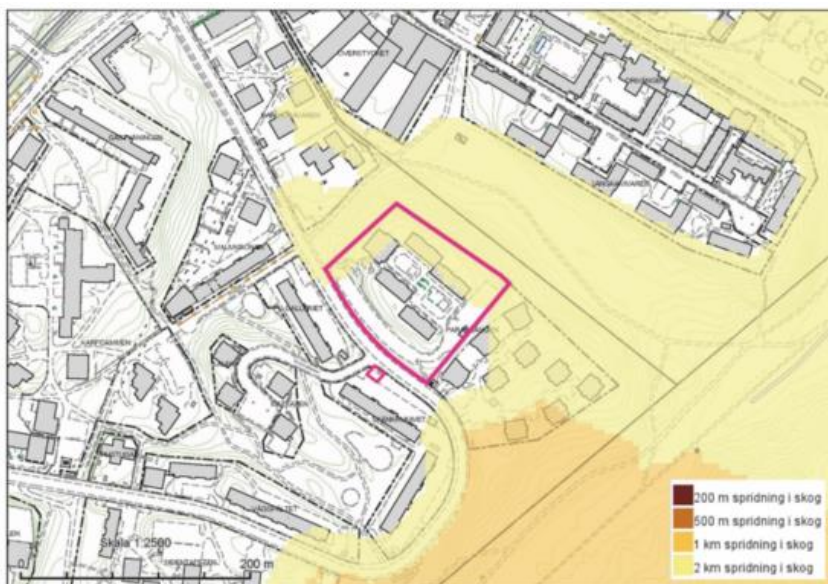
Planområdet ligger utanför habitatnätverk för groddjur, barrskogsfågel och eklevande insekter. Vid Aprikosgatan finns ett tre särskilt värdefulla tallar.



Karta som redovisar förslaget i förhållande till habitatnätverk för groddjur.



Karta som redovisar förslaget i förhållande till habitatnätverk för barrskogsfågel.



Karta som redovisar förlaget i förhållande till habitatnätverk för eklevande insekter.

Rekreation och friluftsliv

Det finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv i närheten. Grimstaskogens naturreservat med sina långa sammanhängande gröna gångstråk och friområden ligger i anslutning till planområdet. Maltesholmsbadet och Strandlidens strandpark som möjliggör bad, parklek och vattennära promenader är ett par minuters promenad bort. Flera lekplatser finns i närheten.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet är kuperat och marknivåerna varierar mellan +32,70 och +41,60 meter över havet (höjdsystem RH2000).

Geoteknikutredning

PM geoteknik (AFRY 2022) har tagits fram för planområdet för att utreda markförhållanden i området och översiktligt beskriva geotekniska förutsättningar.

Utredningen visar att marken inom planområdet består av urberg med ett tunt osammanhängande ytlager av morän. Marken i närmst Aprikosgatan består av fyllnadsmaterial av sandigt grus, strax ovan urberget, och den naturligt avlagrade jordarten bestående av siltig sand med inslag av morän. Den underliggande fyllningen är en naturligt avsatt siltig/sandig morän.

Sulfidutredning

PM sulfidutredning (AFRY, 2022) har tagits fram för att ta reda på om de bergmassor som ska avlägsnas är sulfidhaltiga och syrabildande och om de kan återanvändas inom projektet. Utredningen visar att bergprovernas försurningsförmåga tyder på generellt låg risk för att bergschakt och losstaget berg ska orsaka försurning i närområdet. Medel- och medianvärde för totalsvavel i det samlade provmaterialet är mindre än riktvärdet på 0,1 %.

Tre av proven har en något förhöjd svavelhalt. Det rekommenderas därför att en utökad sulfidprovtagning/fördjupad riskbedömning utförs vid planering av masshantering. Detta för att få bättre kontroll över situationen och möjliggöra skyddsåtgärder med hänsyn till platsens känslighet.

Ras/skred

Det finns ingen risk för ras eller jordskred inom planområdet.

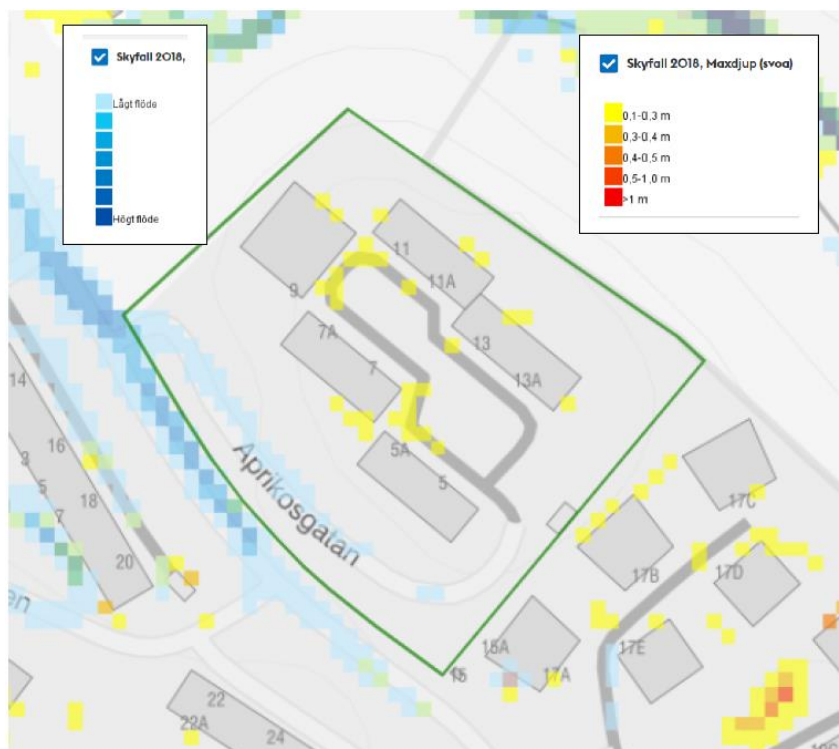
Markradon

Risk för radon föreligger i Hässelby strand. *PM geoteknik* rekommenderar att en undersökning av radon i marken ska utföras i samband med projektering.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningsrisken inom planområdet bedöms som låg då inga instängda områden finns och planområdet ligger högre än omgivande markytor. Inom planområdet finns två lågpunkter där upp till 15 cm vatten samlas vid regn.



Karta som visar skyfall över planområdet. Lågpunkter i planområdet är tydligt synliga vid gula markeringar.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom både Mälaren-Fiskarfjärdens och Råcksta träsk tekniska avrinningsområden. Endast Mälaren-Fiskarfjärden som är en vattenförekomst enligt EU:s Vattendirektiv vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Mälaren-Fiskarfjärden klassificeras som en sjö vars ekologiska status är måttlig och kemiska status är uppnår ej god (VISS, mars 2024). Mälaren-Fiskarfjärden ska uppnå god ekologisk status till 2027.

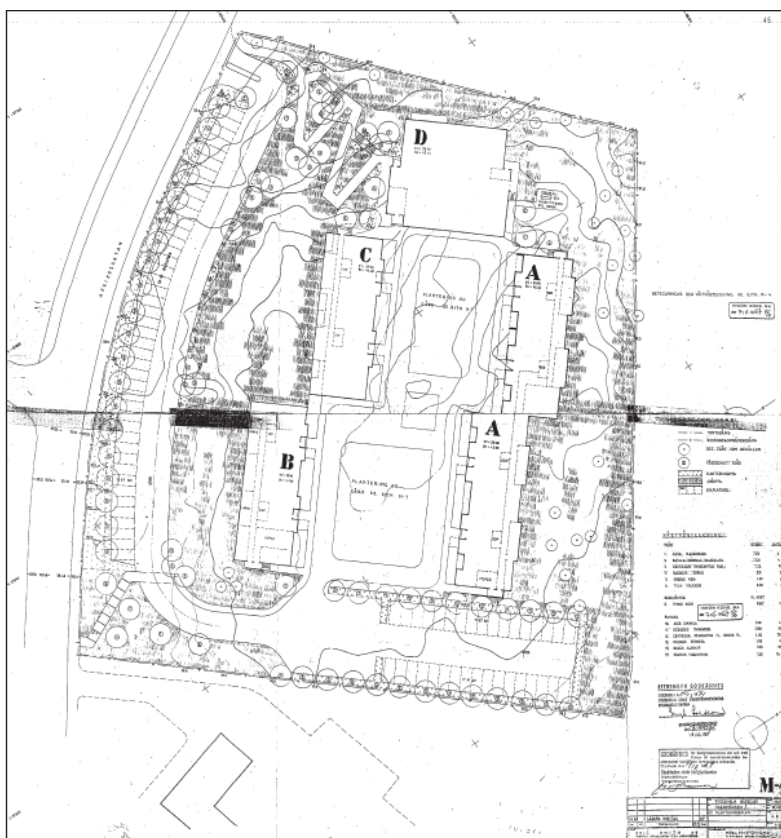
Råcksta träsk är en sjö som klassificeras från år 2022 som ett övrigt vatten. Råcksta träsk uppnår ej god kemisk status och dess ekologiska status är måttlig (VISS, 2024). Påverkan på Råcksta träsk får inte bli så stor att miljökvalitetsnormerna inte kan följas eller riskerar att överskridas i nedströms liggande vattenförekomst, Mälaren-Fiskarfjärden.

Dagvatten

Planområdet är beläget på en höjd varifrån ytvattnet rinner i olika riktningar. Del av den ytliga avrinningen passerar Råcksta träsk innan det avleds till Mälaren-Fiskarfjärden. Övrigt vatten leds till det allmänna ledningsnätet i Aprikosgatan och vidare till det tekniska avrinningsområdet Mälaren-Fiskarfjärden.

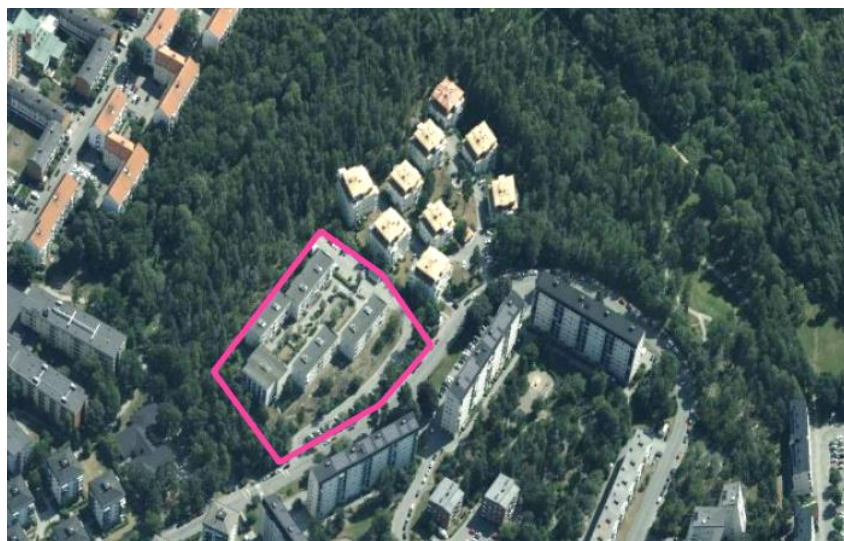
Befintlig bebyggelse

Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet uppfördes mellan 1965 och 1971. Bebyggelsen består av fyra lamellhus och ett punkthus. Två utav lamellhusen (A, A) är sammankopplade och förskjutna i plan. Lamell B och C är fristående.



Plan över bygglovssituationen, som visar husen och motsvarande bokstäver (Stockholms stad).

Alla husen är i tre våningar utom hus D, som har en fjärde suterrängvåning. Socklar är utförda i betong och fasader är klädda med kalksandsten. Utfackande och indragna fasadpartier är klädda med ursprunglig korrugerad plåt. Husen är placerade på en höjd grupperade kring en gemensam gård. Markparkering finns vid sidan av gården samt längs med Aprikosgatan. I planområdet ingår också angöringsväg, gångstigar och blandat naturområde med inslag av berg-i-dagen.



Kartan som visar flygbild över planområdet ungefärligt markerat med rosa linje.

Bebyggelsen inom planområdet har genomgått ett fåtal förändringar, bland annat följande:

- Balkonger har glasats in
- Lokal har omvandlats till två stycken lägenheter
- Nybyggnad grovsophus
- Alla fönster på byggnaderna och porten till byggnad D har ändrats.



Entréer och befintliga byggnader inom planområdet sett från Aprikosgatan.



Hus A med fönsterbröstningar och balkongfronter i korrugerad plåt och plåtinklädda fönster.



Hus D med betongsockel och kalksandstensfasad.

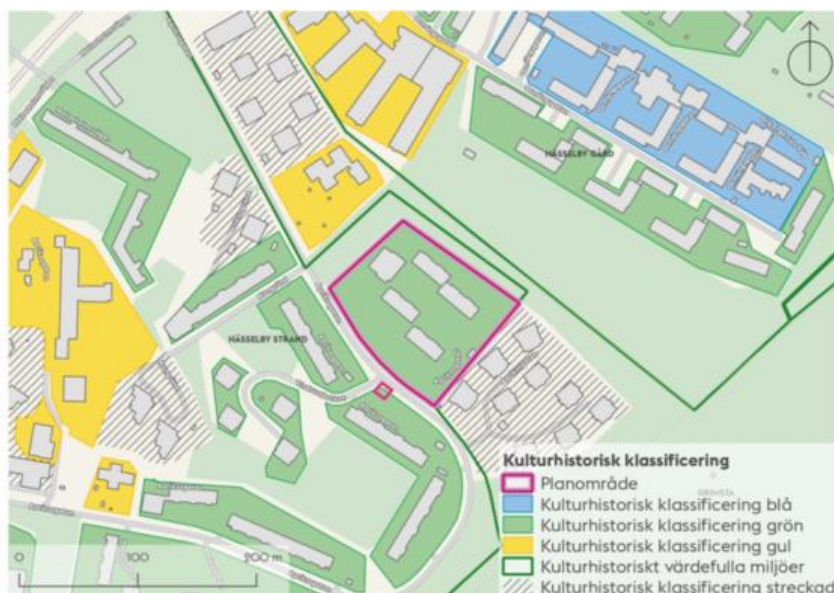
Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Hässelby strand utgörs av en mosaik av bebyggsetypologier placerade på höjdparter, ofta med bevarade grönområden mellan bebyggelsegrupperna. Längs med Aprikosgatan domineras stadsbilden av grupperade punkthus och höga lameller. Längs med gatan finns väl tilltagen förgårdsmark som oftast används som boendeparkering men bidrar också till ett grönskande gaturum. Inne i kvarteren finns mycket naturmark bevarad tillsammans med lekplatser och planteringar.

Våningsantalen i närområdet varierar mellan tre och åtta våningar där de högsta husen är placerade långt från gatan, vilket gör att gaturummet upplevs proportionerligt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hässelby strand som helhet innehar kulturhistoriska värden kopplade till den luftiga strukturen med omväxlande bebyggsetypologier grupperade i enklaver. Hela det aktuella planområdet har en grön klassificering av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är ursprunglig till sin karaktär med tidstypisk fasadutformning.



Karta som visa kulturhistorisk klassificering över planområdet. Paradsängen 1 och sina byggnader är grönklassad av Stadsmuseet.

Värdefulla karaktärsdrag

En kulturmiljöutredning har genomförts för detta förslag (Nyrens Arkitektkontor (2022)). I rapporten identifierades följande som värdefulla karaktärsdrag:

Bebyggelse

- Byggnadernas horisontella karaktär, med långsgående fönsterband och fönsterbröstningar som övergår i balkongfronter
- Tidstypiska material i form av fasader klädd i kalksandsten och koppar som byggnadernas taksarg är klädd i koppar
- Entréportarnas karaktär med stora glaspartier och lackad trädörr
- Trapphus med trapplopp i terrazzo.

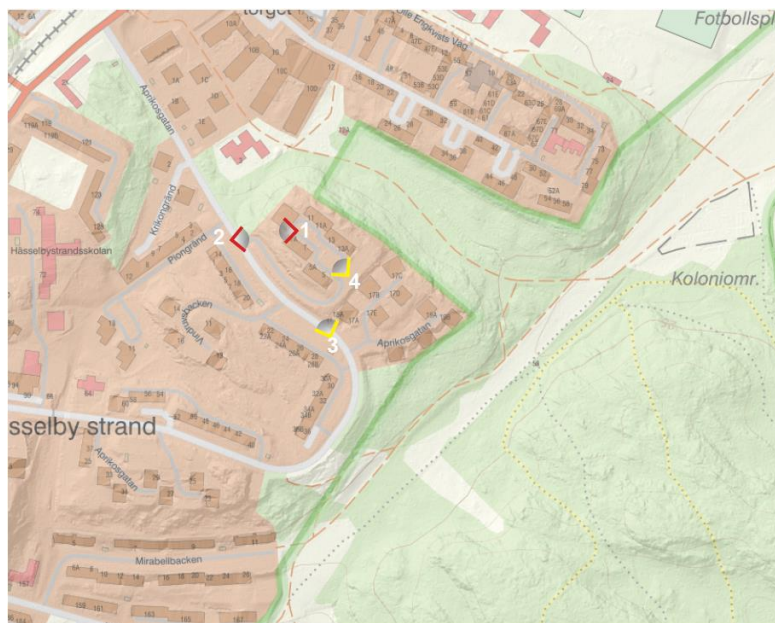
Utemiljö

- Bevarad naturmark och den sömlösa övergången mellan hus och naturmark
- Terränganpassad gångstig mot väster, med trapplopp i granit, smäckra räcken och planterade rönнар

Kulturmiljöutredningen lämnar följande rekommendationer:

- Tillägg får inte dominera ursprungliga bebyggelsen i relativ storlek.
- Förändringar på befintliga byggnader bör underordna sig befintlig arkitektur och dess tidstypiska lösningar.
- Tilläggen bör kunna läsas som samtida, under förutsättning att fastigheten fortsätter att uppfattas som en helhet.
- Ha ett medvetet förhållningssätt till områdets siktlinjer.

Kulturmiljöutredning rekommenderar att vissa befintliga viktiga siktlinjer bör bevaras.



Viktiga siktlinjer. Röda markeringar innebär en högre prioritering än gula.
Illustration: Nyréns Arkitektkontor

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kommersiell och offentlig service i närområdet

Planområdet ligger cirka 500 meter från Maltesholmstorget med Hässelby strands tunnelbanestation och cirka 1 km från Hässelby gårds centrum med Hässelby gårds tunnelbanestation. Inom dessa två stadsdelscentrum finns restauranger, apotek, livsmedelsbutiker och vårdcentral.

Inom cirka 800 meter från planområdet finns flera förskolor och två grundskolor – Loviselundsskolan och Internationella Engelska Skolan Hässelby Strand.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Angöring till planområdet är via Aprikosgatan. Aprikosgatan är en lokalgata och trafikeras av boende och fordon för bland annat sophämtning. Aprikosgatan har ett lågt trafikflöde om cirka 800 fordon per dygn. Det finns idag en 2 meter bred gångbana på Aprikosgatans östra sida och en 4 meter bred gång- och cykelbana på Aprikosgatans västra sida.

Parkering

Det finns idag 74 parkeringsplatser inom Paradsängen 1 som är fördelade på två markparkeringsytor. En ligger vid gården och har 36 platser. Den andra ligger intill Aprikosgatan med 38 platser.

Längs Aprikosgatans norra sida är kantstensparkering tillåten. Kantstensparkeringen är idag inte avgiftsbelagd.



Befintlig parkeringsplats är markerade med röd (Trivector Traffic).

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med cirka 500 meter till Hässelby strands tunnelbanestation, som är trafikerad av den gröna linjen. Närmaste busshållplats finns längs Maltesholmsvägen.

Tillgänglighet

De befintliga bostadshusen nås via en kvartersgata som är ansluten Aprikosgatan. Från kvartersgatan kan man också nå de två markparkeringsytorna. Tillgängligheten inom planområdet är relativt god trots den höga höjden och sluttningsförhållandena.

Störningar och risker

Förorenad mark

En miljöteknisk undersökning (AFRY 2022) har gjorts. Koncentrationer mellan känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) uppmättes i tre av totalt åtta prover

Ett prov visade på förekomsten av PAH-H i koncentration. Två prover togs i asfalt och uppvisade PAH-16-koncentrationer under

70 mg/kg vilket indikerar att asfalten bör vara fri från stenkolstjära.

Marken bedöms inte utgöra risk för människors hälsa eller miljön. I samband med schakt bör provtagning göras för att möjliggöra ett korrekt omhändertagande av överskottsmassor.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Aprikosgatan. Ljudnivån längs vägen är 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

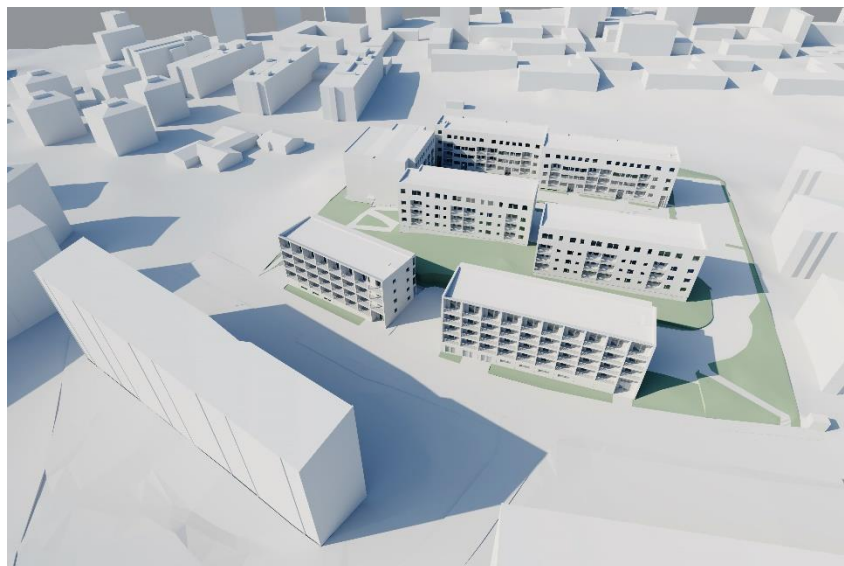
Planförslag

Planförslaget möjliggör för två nya bostadshus samt på- och tillbyggnader av befintliga bostadshus intill Aprikosgatan. Planen möjliggör för cirka 104 nya bostäder, vilka föreslås upplåtas med hyresrätt. Det totala antalet bostäder på planområdet kommer att öka från 80 till cirka 184. Parkering löses i garage under mark samt ovan mark på kvartersmark. Ytterligare parkeringsplatser kommer att finnas på tomträttshavarens angränsande fastigheter Skänkrummet 1 och Galleriet 2.

Utformning och placering av ny bebyggelse ska göras med hänsyn till stadsbyggnadskaraktären i området dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden. På- och tillbyggnader på befintlig bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till byggnadernas nuvarande karaktär.



Situationsplan. Två föreslagna flerbostadshus vid Aprikosgatan (hus E och hus F). Befintliga hus med föreslagna påbyggnader (hus A, B, C och D). Illustration: Liljewall arkitekter.



Vy ur 3D-modell. I förgrunden syns Aprikosgatan och de två nya bostadshusen E och F. I bakgrunden syns på- och tillbyggnader av befintlig bostadsbebyggelse, A-D. Illustration: Liljewall arkitekter.

Ny bebyggelse

Nya byggnader – hus E och hus F

Placering

Bebyggelseförslaget består av två lamellhus (loftgångshus) hus E och hus F, som ska placeras längs den sydvästra sidan av Aprikosgatan med cirka två meter förgårdsmark. Genom sin placering och öppning mellan de två byggnaderna samt höjdskillnaderna, följer och förstärker byggnaderna topografin och den svaga krökningen av Aprikosgatan.

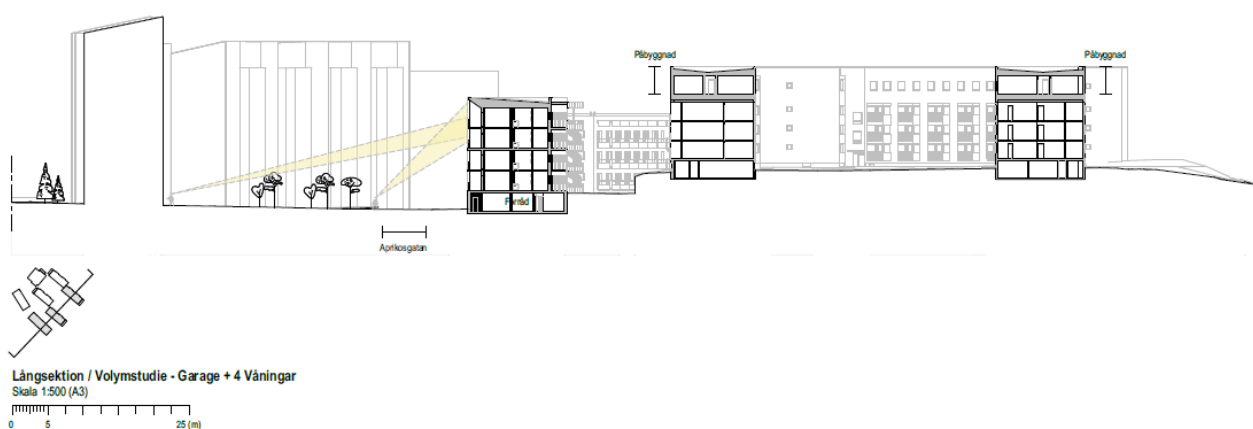
De föreslagna nya lamellerna har placerats för att bevara den befintliga gångstigen väster om Aprikosgatan. Det gör det möjligt att se de befintliga byggnaderna från Aprikosgatan, vilket innebär att de viktiga siktlinjer som identifierats i kulturmiljöutredningen bevaras. Placeringen av de nya byggnaderna gör det också möjligt för dem att smälta samman med de befintliga byggnaderna för att bilda en byggnadsenkav som uppfattas som en helhet.

Volym

Höjden på de föreslagna lamellhusen kommer att variera mellan fyra och fem våningar och i vissa delar kommer de lägre våningarna att vara delvis under marknivån.

Plankartan reglerar att högst 5 våningar från Aprikosgatan (f10) och att loftgång medges inte mot Aprikosgatan. Balkonger får endast utföras inom byggrätten mot Aprikosgatan (f9).

Byggnadshöjder som regleras i plankartan utgår från karaktären och utseendet hos de befintliga byggnaderna på fastigheten och den omgivande byggelsen.



Sektionen genom bebyggelseförslaget visar att nya hus vid Aprikosgatan är lägre än befintliga hus med påbyggnader. Illustration: Liljwall arkitekter.

Hus E

Hus E föreslås bli fem våningar med 27 lägenheter. En garagevåning delvis under mark föreslås med plats för 19 parkeringsplatser. En bostadsgård ska placeras på baksidan på det planterbara bjälklaget ovanpå garaget.



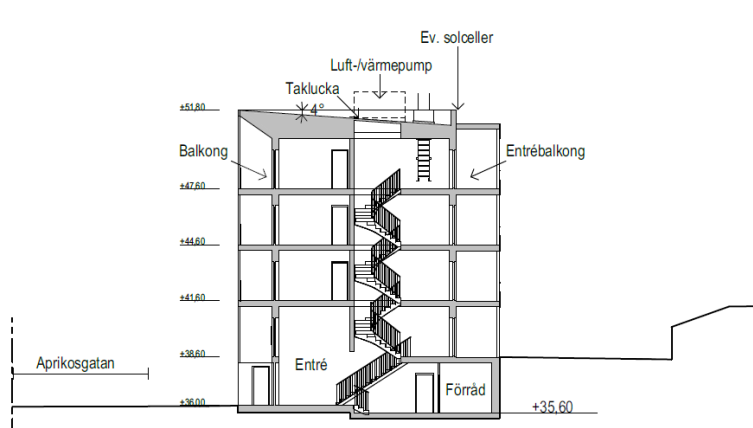
Visionsbild. Bilden visar en siktlinje från Aprikosgatan upp mot innergården och de befintliga byggnaderna inom Paradsängen. Denna vy är viktig att bevara ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Illustration: Liljewall arkitekter.

Hus F

Hus F placeras i anslutning till hus E och följer gatans lutning, vilket innebär att byggnaden är fem våningar. Totalt förslås 35 stycken lägenheter. Sockelvåningen/Källarvåningen är delvis under mark och består av cykelparkering med 211 platser, ett utrymme för avfallshantering samt ett teknikrum.



Visionsbild. Vy från Aprikosgatan med Hus F i förgrunden och hus B med påbyggnad i bakgrunden. Denna vy är viktig att bevara ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Illustration: Liljewall arkitekter.



Sektion av hus F som visar taket som innehåller tekniska utrymmen och en potentiell solcellsanläggning. Illustration: Liljewall arkitekter

På-och tillbyggnader

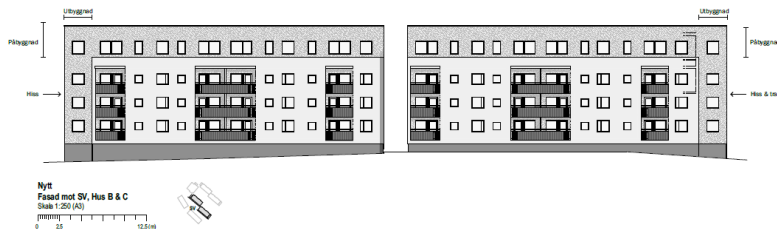
Hus A, B, C och D föreslås byggas på med en våning. Idag är samtliga hus tre våningar höga. Påbyggnaderna ger totala 42 nya lägenheter enligt följande:

- Hus A – 16 nya lägenheter
- Hus B – 8 nya lägenheter
- Hus C – 8 nya lägenheter
- Hus D – 10 nya lägenheter

Påbyggnaden ska utformas med ett platt tak (låg lutande tak med sarg). Planförslaget möjliggör byggnader med fyra eller 57 meter ovan stadens nollplan.



Befintligt fasad mot sydväst av hus B och hus C. Illustration: Liljewall arkitekter.



Förslag på fasad mot sydväst på hus B och hus C som visar påbyggnaden (ny våning) och tillbyggnaden (trapphus). Illustration: Liljewall arkitekter.

Entrén till den nya våningen i varje byggnad ska ske via ett nytt trapphus på ena kortsidan av befintlig byggnad. De befintliga interna trapphusen föreslås utökas till den nya fjärde våningen i alla byggnader för att minska avståndet till utrymningstrapporna.

De befintliga byggnadernas källare föreslås kompletteras med cykelparkering för att uppfylla kraven på cykelparkering inomhus. Källaren i hus D är ett skyddsrum, som bevaras.

Gestaltungsprinciper

Nya byggnader – hus E och hus F

Husen längs Aprikosgatan föreslås utformas med ett arkitektoniskt uttryck som inspireras av de befintliga byggnaderna på fastigheten och inordnar sig arkitektoniskt till omgivande byggnader. Detta föreslås uppnås genom ett uttryck i

detaljer, materialval och färger, som samspelar och svarar mot uttrycket hos de befintliga fastigheterna och de omgivande byggnaderna. I likhet med de befintliga lamellhusen inom planområdet, förslås de nya volymerna följa samma enkla formspråk med en tydligt läsbar fasad.

Sockel

Socklar föreslås i matrisgjuten betong. Plankartan reglerar att vid hus E, fönster ska finnas på minst 15 % av fasadlängden i sockelvåning till garage mot Aprikosgatan (f6). Vid hus F, fönster ska finnas på minst 25 % av fasadlängden i sockelvåning mot Aprikosgatan (f7). Detta ska bidra till ett mer aktivt gaturum och en ökad känsla av trygghet.

Fasad

Byggnadernas fasaddetaljer ska uttrycka den horisontella karaktären som återfinns på de befintliga byggnaderna inom Paradsängen 1. Detta uppnås genom att använda fönstersättning, indragna fönster, glasrutor och balkonger för att ge struktur åt fasaden.

De indragna fönstren och balkongerna, som liknar dem i de befintliga byggnaderna, bidrar också till att minimera byggnadernas utstickande volymer längs Aprikosgatan. Plankartan regleras att balkong får inte glasas in (f2). Plankartan reglerar också att tekniska anläggningar på tak får inte sticka upp mer än en meter över nockhöjd och ska vara indragna 2,5 meter från fasadliv mot Aprikosgatan (f4). Plankartan reglerar vidare att synliga elementsskarvar ska döljas eller integreras i byggnadens arkitektoniska gestaltning (f3).

De indragna balkongerna mot Aprikosgatan skapar ett tydligt fasaduttryck med horisontellt och vertikalt avbrott i likhet med de indragna balkonger som finns i lamellhusen uppe på kullen.



Utsnitt av hus E som visar några av de detaljer, materialval och färger som föreslås användas i de nya byggnaderna. Illustration: Liljewall arkitekter.

Material och kulör

De nya byggnaderna förhåller sig till ett formspråk som likar de befintliga husen i området. Byggnaderna kommer att ha en grovputsad fasad, med en ljus färgsättning som harmoniserar med de befintliga husen på Paradsängen 1. Plankartan reglerar att byggnadernas yttre fasadfärg ska vara ljus och ha varma toner (f11). De indragna balkongfasaderna föreslås kläs med fibercementskivor eller grovputs, och sedan målas i jordnära toner. Balkongräckena föreslås pulverlackas i matchande jordnära kulörer.

Entréer

Fasaddetaljerna på byggnadernas fram- och baksida är utformade på samma sätt. Det finns flera ingångar till byggnaden från framsidan, baksidan och sidorna, vilket resulterar i en hög standard för tillgänglighet och integration på fastigheten. Plankartan reglerar att huvudentréer ska placeras mot Aprikosgatan (f1) och dessa kommer att vara tillgänglighetsanpassade.

På- och tillbyggnader

Utformningen av de nya takvåningarna samspelar med de befintliga byggnadernas horisontella karaktär genom fönstersättningen, som i stort sett är i linje med fönstersättningen i de befintliga byggnaderna. Plankartan regleras att fönsterindelningen på våning 4 (påbyggnad) ska vara av horisontell karaktär (f12).

Det föreslagna materialet för påbyggnad och utbyggnad är puts med en grov struktur. Den befintliga fasaden, som är täckt av mexitegel, får behandlas med en puts som matchar den nya byggnadsdelen. Påbyggnaden kommer att målas i en ljus kulör som harmoniserar med den befintliga färgsättningen.

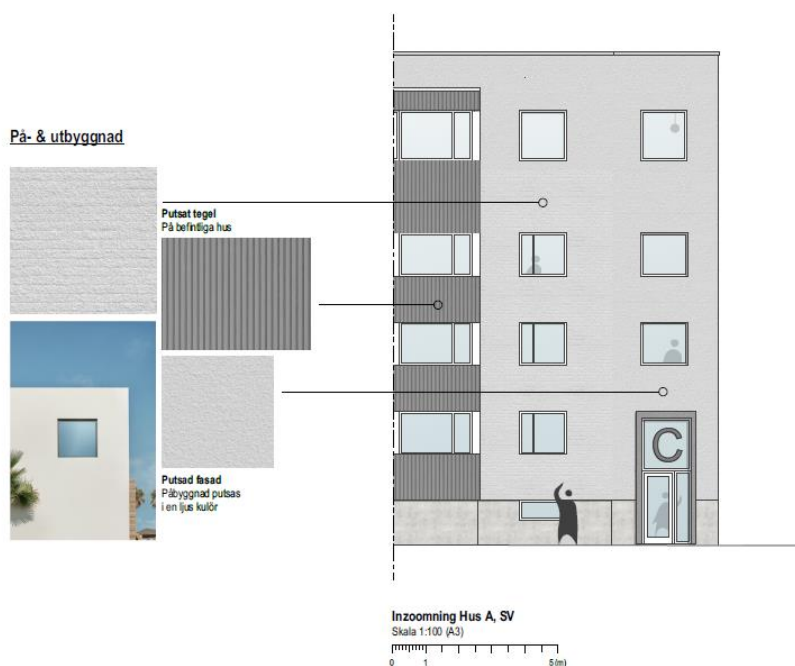
Plankartan tillåter att den befintliga fasad av kalksandsten som får slamputas, så att strukturen hos det underliggande murverket förblir synligt (k3). Förutom k3, innehåller plankartan följande ytterligare varsamhets bestämmelser. Dessa k1- k6-bestämmelser syftar till att bevara byggnadernas befintliga kulturvärden och säkerställa att dessa element fortsätter att utformas på ett visst sätt om de ersätts, med givna material etc. Varsamhets bestämmelser gäller endast för våning 1-3 i de befintliga byggnaderna. Varsamhets bestämmelser gäller inte påbyggnad eller tillbyggda trapphus:

- k1. Ursprunglig fasad ska bibehållas till sin karaktär med avseende på proportioner, horisontella/fönster indelning, material (eller liknande material samt i tidstypisk kulör) och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.
- k2. Fasadernas horisontella karaktär med mur av kalksandsten, fönsterband samt fönsterbröstningar och balkongfronter ska bibehållas.
- k3. Fasad av kalksandsten som får slamputas, så att strukturen hos det underliggande murverket förblir synligt.
- k4. Fönster ska utformas som en-, två- eller trelufts-fönster med sidoställda mittposter. Fönsterbröstning ska utföras i korrugerad plåt i mörk kulör. Fönsterbåge ska utformas i plåt i tidstypisk ljus kulör.
- k5. Huvudentrépartier ska utformas indragna och huvudsakligen glasade med lackade ekportar med sidoljus och överljus samt sparkplåt av korrugerad gummi eller liknande material samt i tidstypisk kulör. Detta gäller hus A, B och C, dock ej tillbyggda trapphus.
- k6. Balkonger ska vara indragna med delvis genom brutna fronter i korrugerad plåt med överliggare av natureloxerad aluminium eller liknande material samt i tidstypisk kulör.

De föreslagna burspråken ska kläs in i korrugerad plåt i samma färg som den befintliga fasadens plåt. Dessutom plankarta reglerar att fasader på våning 4 (påbyggnad) ska utföras med fasadmateriäl och kulörer som återfinns i fasader eller byggnadsdetaljer i den befintliga byggnadens våning 1-3. Fasaderna på fjärde våningen ska putsas (f8).



Hus B sett från parkeringen som visar påbyggnad och trapphus. Illustration: Liljewall arkitekter.



Utsnitt av hus C som visar några av de detaljer, material och färger som skulle kunna användas till påbyggnad och utbyggnad. Illustration: Liljewall arkitekter.

De nya trapphusen kommer att uppföras på utsidan av de befintliga byggnaderna som en förlängning av fasaden. Deras utformning är optimerad för att minimera användningen av gårdens yta. Trapphusen är integrerade i byggnadsvolymen och smälter samman till en enhetlig helhet.

Plankartan reglerar att nya trapphus ska förses med fönster på varje våningsplan (f5) för att säkerställa ljusinsläpp. Fönster föreslås efterlikna proportionerna hos de befintliga fönsterpartierna och placeras i linje med befintliga fönster för att förstärka den horisontella karaktären.

Trapphusens bottenvåning är utformad med ett högt entréparti. Entrédörrarna är utformade med stora glaspaneler som återspeglar karaktären hos de befintliga byggnadernas entréportar.

Förgårdsmark

De två byggnaderna (hus E och hus F) som vetter mot Aprikosgatan är placerade med ett avstånd från gatan mellan 1,5-3 meter. Förgårdsmarken används för att hantera mötet mellan ingångarna och gatans lutning och kommer att innehålla infiltrationsbäddar/svackdike för dagvattenhantering. Det föreslagna förgårdsområdet kommer att skapa kvalitativa entréer som bidrar till ett aktivt gatuliv. Det är också ett befintligt inslag i fastigheten och de omgivande byggnaderna som ska bevaras.

Bostadsgård

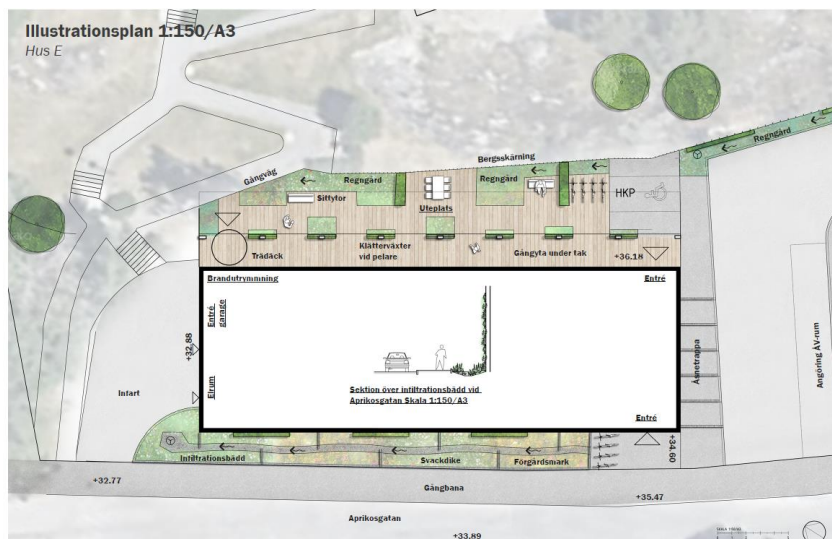
En bostadsgård ska byggas på planterbart bjälklag ovanför garaget till hus E, mellan hus E:s baksida och bergsskärningen.

Gårdsområdet ligger ovanför den befintliga marknivån med en höjdskillnad på cirka 0-2 meters och är tillgänglig från samtliga trapphus. På gården finns möjlighet för en parkeringsplats för rörelsehindrad (RHP).

Förslaget är att gården kommer att utformas med ett större trädäck som löper längs sluttningen. Uteplatser, sitttytor och cykelparkering föreslås ovanpå trädäcket.

I och runt trädäcket föreslås regngård/infiltrationsbäddar och planteringsområden. Infiltrationsbäddarna kommer att ta hand om dagvattnet från bergsskärningen. Planteringarna kommer också

att hjälpa till med dagvattenhanteringen samt göra gården både grön och inbjudande samt skydda lägenheterna på bottenvåningen från insyn.



Bostadsgård anläggs på planterbart bjälklag ovan garaget vid hus E.
Illustration: Liljewall arkitekter.

Bostadsgård med naturkaraktär

Den bevarade naturmarken med tallar och berg-i-dagen och den sömlösa övergången mellan husen och naturmarken kommer att förbli i stort sett orörd med minimala områden som påverkas.

Den befintliga grönskan ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt och förgårdsmarken ska bidra med grönska till gaturummet.

En utlåtande om två tallar vid Aprikosgatan (AH Trädkonsult 2023), har utförts och slutsatsen är att träden är i gott skick. Dessa träd anses också vara viktiga för gatans karaktär i analysen av siktlinjerna i kulturmiljöbedömningen (Nyréns 2022).

En undersökning av två rödblådiga skogslönnarna vid Vindruvsbacken på fastighet Skänkrummet har utförts (AH Trädkonsult 2023). Båda träden hade en vitalitet på 90 %.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet kommer inte att förändras då planområdet endast omfattar kvartersmark.

Den befintliga infarten till fastigheten kommer att behållas som angöring till det parkeringsgaraget i hus E. En ny infart till kvarteret föreslås mellan de nya lamellbyggnaderna, hus E och hus F.

Bilparkering

Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,55 bilparkeringsplatser per lägenhet. Enligt stadens riktlinjer kan parkeringstalet justeras utifrån lägenhetsstorlekar och om mobilitetsåtgärder genomförs. Enligt *Mobilitetsutredning*, (Trivector, 2023) landar det projektspecifika p-talet på 0,42 p-platser om de föreslagna mobilitetsåtgärder och fördelning av lägenhetsstorlekar genomförs kan p-talet sänkas till 0,38 p-platser/lgh.

På fastigheten finns det idag 74 markparkeringsplatser uppdelat på två ytor, – dels längs angöringsvägen till bostadshusen (38 platser), dels på en yta öster om bostadshusen (36 platser).

Den föreslagna utvecklingen kommer att leda till ett behov av 95 parkeringsplatser. 76 parkeringsplatser för boende inom Paradsängen 1 och 19 parkeringsplatser för boende i närliggande fastigheter med samma hyresvärd som idag hyr parkering inom Paradsängen 1.

Av de 76 parkeringsplatser som behövs för att tillgodose behoven hos de boende kommer 62 av dessa parkeringsplatser att tillhandahållas inom Paradsängen 1 på följande platser:

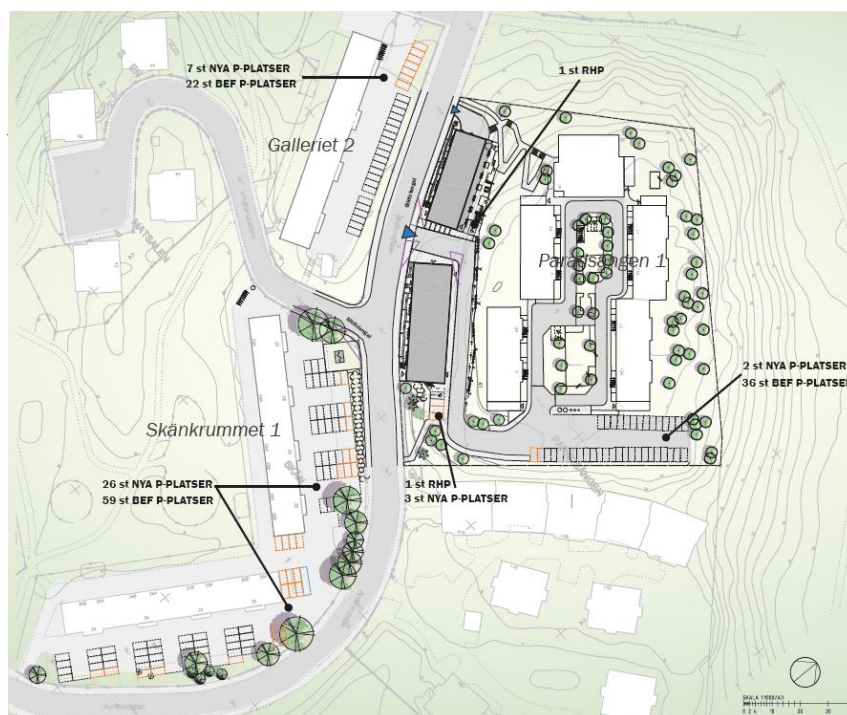
- 43 parkeringsplatser kommer att placeras öster om bostadshusen (detta är i huvudsak det område där det finns befintliga parkeringsplatser). Detta inkluderar även 2 RHP. En är belägen på baksidan av hus E och den andra i anslutning till hus F. I plankartan anvisas även två ytor för RHP på den befintliga innergården.
- 19 parkeringsplatser kommer att finnas i det nya underjordiska garaget under hus E.

Övriga 33 parkeringsplatser som krävs för att tillgodose behovet hos Paradsängen 1 kommer att skapas/tillhandahållas inom fastigheterna Galleriet 2 och Skänkrummet 1, som är andra fastigheter som tomträttshavaren förfogar över och ligger på andra sidan av Aprikosgatan.

Sammanlagt 19 parkeringsplatser kommer att tillhandahållas för att tillgodose behoven hos de boende i tomträttshavaren andra

fastigheter som hyrt en parkeringsplats inom Paradsängen 1. Parkeringsplatser som i och med planförslaget kommer att försvinna. Deras behov kommer att tillgodoses genom att man lägger till parkeringsplatser på den befintliga markparkeringen vid fastigheterna Galleriet 2 och Skänkrummet 1.

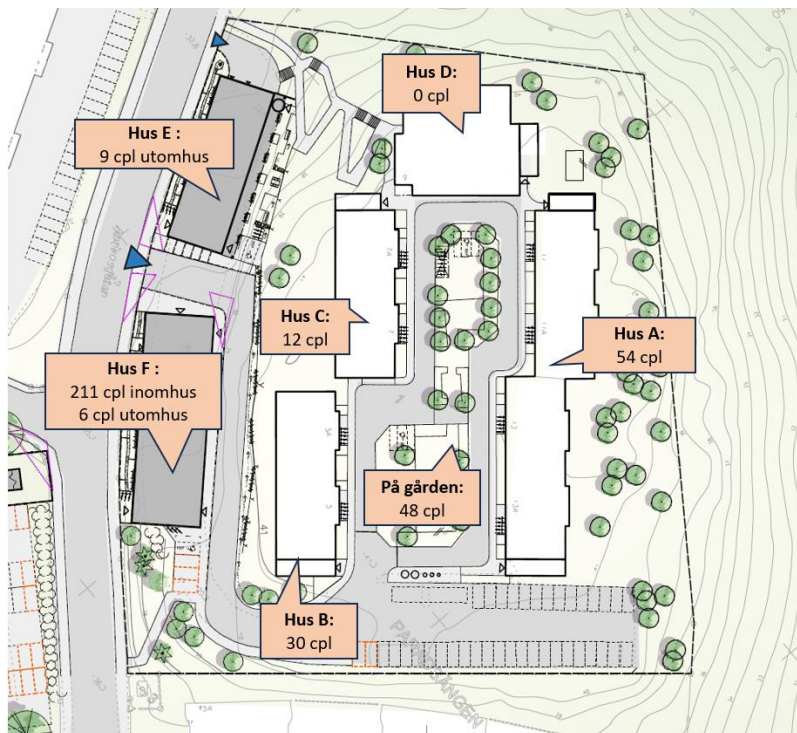
Parkering i bebyggelseförslaget	
Parkering detaljer	Parkeringsplatser
Parkering på den befintlig markparkering på fastigheten Paradsängen 1 (varav 2 RH platser)	43
Parkering i garaget under hus E på Paradsängen 1	19
Parkering på den befintlig markparkering på fastigheten Skänkrummet 1	26
Parkering på den befintlig markparkering på fastigheten Galleriet 2	7
Totalt	95



Tilltänkta bilparkeringsytor på Paradsängen, Skänkrummet 1 och Galleriet 2 som planeras tillskapas för att lösa parkeringsefterfrågan. Illustration: Liljewall arkitekter.

Gång- och cykeltrafik

Den totala cykelparkeringsefterfrågan för samtliga bostäder blir 370 platser, vilket är i snitt 2 cykelplatser per lägenhet. Cykelplatser föreslås fördelas enligt illustration nedan.



Fördelningen av cykelplatser på Paradssängen. Illustration: Trivector Traffic.

Nya trottoarer kommer att byggas på kvartsmark, särskilt på baksidan av hus F, och dessa kommer att anslutas till befintliga trottoarer för att säkerställa kontinuerliga trottoarer på minst en sida av kvartersgatan.

Tillgänglighet

Två parkeringsplatser för funktionshindrade kommer att tillhandahållas, på kvartsmark i anslutning till hus F och den andra bakom hus E. Plankartan anvisas också ut två parkeringsytor för funktionshindrade (RHP) på den befintliga innergården.

Alla ingångar är tillgängliga och huvudentréerna till hus E och hus F är längs Aprikosgatan. Båda byggnaderna är också tillgängliga från baksidan.

Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig teknisk infrastruktur – inklusive vattenförsörjning, spillvatten, elektricitet och telekommunikationer.

Energiförsörjning

Det finns en möjlighet att ansluta de nya byggnaderna till det befintliga fjärrvärmenätet. Det föreslås att solpaneler kan läggas till på taken på hus E och hus F för att tillgodose byggnadernas energibehov.

El/tele

Flera ledningsägare har ett antal ledningar inom och i anslutning till planområdet. I det sydöstra hörnet av planområdet finns en befintlig nätstation. Detta kommer inte att uppfylla den kapacitet som krävs för förslaget.

Därför plankartan regleras att en 10x10 meter elnätstation ska planeras utanför planområdet på tomträttshavarens fastigheten Skänkrummet 1, som ligger, på andra sidan av Aprikosgatan.

Bredvid den föreslagna nya elnätstationen finns två rödbladiga skogslönnarna. Ett utlåtande/undersökning (AH Trädkonsult, 2023) har utförts genomförts. Risker att dessa träd påverkas av den nya elnätstationen bedöms som låg. En kronhöjning rekommenderas för båda träden.

Avfallshantering

Bebyggelseförslaget har tre separata platser för sopkassuner enligt följande:

- I hus F – De tillkommande boende i hus E och hus F kommer att använda de sopkassuner som finns i källaren i hus F. De boende i hus E kommer inte att ha mer än 50 meter till de närmaste soptunnorna i hus F.
- Nära parkeringsplatsen vid kullen – Befintlig miljöstuga och sopkassuner kommer att ersättas med fem stycken nya sopkassuner som är placerad nära parkeringsplatsen vid kullen/vid befintlig gård. Detta skulle tillgodose behoven hos de boende i hus B och en del av hus A som ligger mittemot hus B. Se plankartan.
- I mitten av den befintliga gården – En väderskydd, skärmtak och förråd föreslås för att tillgodose behovet av avfallshantering för de boende i hus D, hus C och den del av hus A som är motsatt hus C.

För att skydda den befintliga gårdsmiljön, främst som en lekplats för barnen, kommer sophämtning inte hanteras på denna del av gården. Istället kommer sopor från den föreslagna väderskydd, skärmtak och förråd byggnaden kommer att köras/flyttas manuellt av personal från Willhem till sopkassuner nära parkeringsplatsen vid kullen, där de lätt kan plockas upp av kransopbil.

De föreslagna avfallshanteringslösningarna som beskrivs ovan kommer att säkerställa att alla nuvarande och framtida boende (inklusive påbyggnader) inte kommer att ha mer än 50 meter till närmaste kassun.



Förslagen sopbilsrörelser samt placering för sopkassuner. Illustration: Liljewall arkitekter.

Räddningstjänst

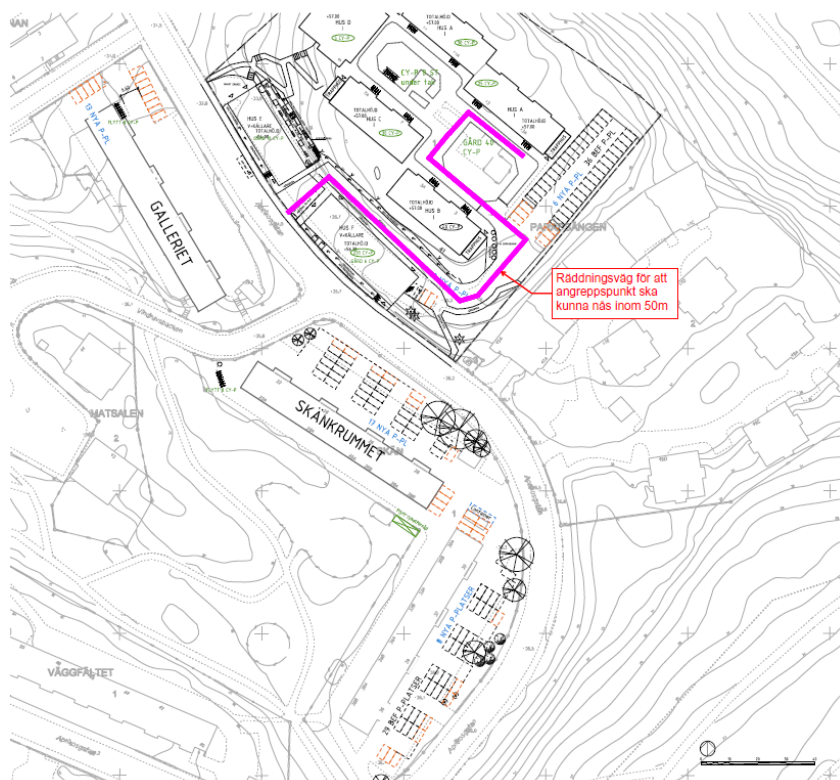
Ett brandtekniskt utlåtande för att säkerställa goda möjligheter för räddning och släckning av brand har gjorts. Alla mätningar uppfyller kraven i Storstockholms Brandförsvär. Enligt utlåtandet är räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Vid behov av nödutrymning av boende med hjälp av räddningstjänstens fordon bedöms framkomlighet och uppställningsytor kunna klaras.

När det gäller nätverket brandpostnätet. Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har bekräftat att Aprikosgatan uppfyller rekommendationen om avstånd mellan brandposter; det är mindre än 150 meter mellan brandposterna.

SVOAs kapacitetsmodell visar också att det finns tillräckligt med tryck i huvudsystemet för att nå en trycknivå om 15 meter över marknivå för uttag från en brandpost.



Förslagna körspår för brandbil. Illustration: Liljewall arkitekter.



Förslagen räddningsväg. Illustration: BSL Brandskyddslaget.

Dagvattenhantering

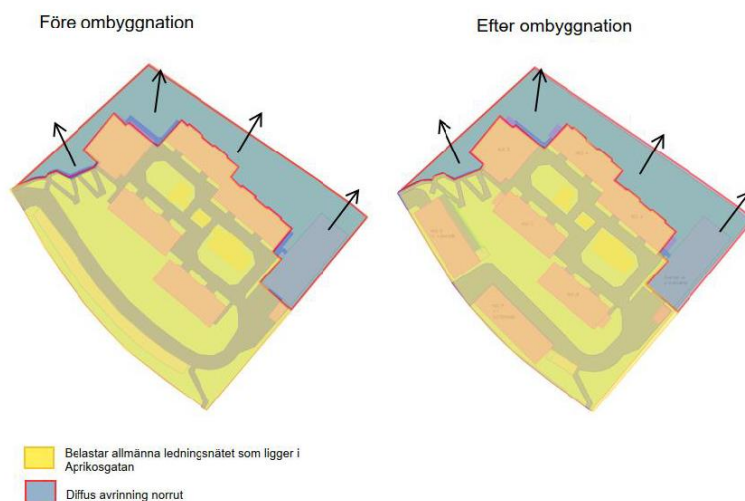
Dagvattenutredningen (SWECO, 2023) konstaterar att dagvatten som genereras från de ytterligare asfalterade (hårdgjorda) ytor som skapas till följd av den föreslagna planen i form av väg- och uppfartsytor, takytor och parkeringsytor föreslås hanteras genom fördröjning och rening i regnbäddar och infiltrationstråk. Dagvatten från taken på de nya byggnaderna hus E och hus F

föreslås hanteras via regnbäddar med fördröjningsvolymmer längs med fasaderna.

Täta dagvattenlösningar rekommenderas för att minska risken för negativ påverkan på vattenmiljön på grund av förekomsten av sulfid i berggrunden. Kravet på täta dagvattenlösningar kommer att regleras i överenskommelse om exploatering.

Dagvattenutredningen har utgått från hela planområdet vid planering av dagvattenåtgärder, vid flödes- och föroreningsberäkningarna (både befintliga och tillkommande ytor) samt resonemanget för hur planen för hela planområdet inte försämrar möjligheten att följa gällande MKN.

Åtgärdsnivån är beräknad utifrån att åtgärdsnivån ska tillämpas för den tillkommande ytan eller för ytor där stor förändring av marken görs. Ytan som inte uppnår åtgärdsnivån för är tre av de tillkommande trapphusen. Dessa ytor är små och ersätter delvis hårdgjorda ytor (asfalt och gräs), därför är ökningen av hårdgöringsgraden marginell. Detta kan ses tydligt i flödesresultatet för ”efter ombyggnation” där endast en marginell flödesökning sker.



Flödesberäkningarna är uppdelade efter de två tekniska avrinningsområdena som avgränsas av den röda linjen i figuren. Illustration: SWECO.

Avvattningen för ytorna föreslås därför vara oförändrad jämfört med befintlig situation (ytlig avrinning till naturmark). Detta baseras på att flödet inte ökar, att markanvändningen takyta inte bedöms öka föroreningsbelastningen till recipienten. Samt att det inte bedöms vara ekonomiskt hållbart då takvattnet från tillkommande trapphus leds till naturmark (grönytor). Dagens dagvattensituation för ytorna upprätthålls och Stockholms stads

dagvattenstrategi efterföljs samt att åtgärdsvolymen för dessa tre trapphus tak kompenseras för i övriga dagvattenåtgärder.

De ytor som åtgärdsnivån inte är applicerad på inom planområdet för Paradsängen är de befintliga ytorna; påbyggnationerna av befintliga byggnader, innergården, naturmarken och den befintliga parkeringen i öst. Nedan beskrivs varför dagvattenåtgärder inte är föreslagna för dessa befintliga ytor.

Men enligt förslag efter ombyggnation genomgår de tillkommande hårdgjorda ytorna rening. Enligt de genomförda beräkningarna minskar föroreningsbelastningen och föroreningshalterna för samtliga undersökta ämnen efter ombyggnation med dagvattenåtgärder (beräkningarna är genomförda för hela planområdet). Med hänsyn till den minskade föroreningsbelastningen med åtgärdsförslagen bedöms detaljplanen sammantaget inte ha någon negativ påverkan på recipientens kemiska status, ekologiska status eller status på underliggande kvalitetsfaktorer. I och med den minskade föroreningsbelastningen bedöms detaljplanen inte heller försämra möjligheten att följa gällande MKN.

De föreslagna dagvattenåtgärderna som beskrivs i denna utredning bedöms som relevanta och visar att det är möjligt att inom ramen för detaljplanen uppnå målsättningen om en god dagvattenhantering enligt Stockholms stads dagvattenstrategi i det aktuella området.

Befintliga takytor

Takavvattningen går genom stuprör inuti fasaden direkt på ledning men med bräddningsutlopp där överflöd av nederbörd leds ut på fastighetsmarken. Detta gör att det inte är teknisk möjligt att anlägga dagvattenåtgärder för takytorna.

Innergården

Ingen ombyggnation av ytan ska genomföras. Ett tiotal gatubrunnar finns på innergården, vilket gör det inte möjligt att anta att dagvattnet kan omhändertas nedströms innergården.

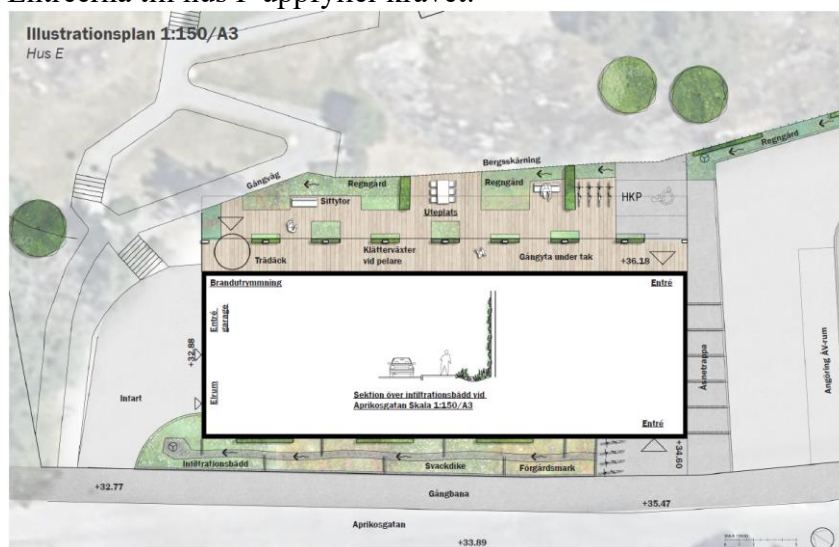
Parkeringsytan

Alla dagvattenledningar leds inom planområdet till det allmänna ledningsnätet som ligger i Aprikosgatan, vilket tillhör det tekniska avrinningsområdet Mälaren-Fiskarfjärden.

Parkeringen tillhör tekniska avrinningsområdet Råcksta Träsk. På parkeringen finns det inga dagvattenbrunnar som omhändertar, utan det avrinner ytligt ner mot de omkringliggande sluttningarna (se avsnitt 5.2 i dagvattenutredningen). Då inga arbeten kommer genomföras på parkering, finns inget ledningsnät samt att höjdsättningen försvårar anläggning bedöms det ej vara rimligt att göra ett ingrepp i den befintliga ytan.

För att säkerställa att dagvatten från lokalgatan inte rinner in i entréerna eller ner i den nya garageinfarten till hus E. Har höjden på ingångarna till hus E justerats så att den färdiga golvhöjden på garaget är över gatunivån och därför kan regn inte rinna in på fastigheten. Som en följd av detta justeras höjden på den övre ingången till innergården och en åstakstrappa föreslås längs fasaden på hus E. Vidare, plankartan säkerställer att frågan om skyfall/översvänningsrisk hanteras genom att begära att garageinfart mot Aprikosgatan ska utföras så att lägsta nivå för färdigt golv är minst +32,9 meter över nollplanet (m1).

Entréerna till hus F uppfyller kravet.



Denna illustrationsplan för hus E, visar att höjden på infartsgatan till garaget ligger på +32,88 m över nollplanet. Höjden på ingången till baksidan ligger på +36,18 m. Höjden på ingången på framsidan längs gatan ligger på +34,60 m.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses

i 6 kap. miljöbalken. I samrådet delar länsstyrelsen stadsbyggnadskontorets beslut.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Den föreslagna planen påverkar inte området av kommunal, nationell eller internationell skyddsstatus. Den planerade utvecklingen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarvet eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Förslaget skulle leda till minimal förlust av befintliga grönområden. De föreslagna påbyggnaderna kommer att placeras ovanpå de befintliga byggnaderna. Endast trapphusen kommer att leda till att befintliga grönområden påverkas. Dessa har utformats för att vara så små som möjligt. Hus E och F är belägna på områden som till stor del är asfalterade.

Uppförandet av hus E och F medför att antal träd och buskar måste fällas. De värdefulla tallarna står 5-6 meter från hus F. Genom att etablera ett trädskyddsområde runt tallarna som rekommenderats av träd rapporten (AH Trädkonsult 2023) under byggnationen minskar risken för att de påverkas av byggnationen. Plankartan regalerar att dessa två träd och ett tredje träd intill den befintliga elnätstationen att skyddas i plankartan med en n1-bestämmelse.

När det gäller de två rödbladiga skogslönnarna vid Vindruvsbacken på fastighet Skänkrummet. Träd utredning (AH Trädkonsult 2023) rekommenderar kronhöjning av båda träden. Willhem ska utföra detta innan elnätstationen byggs.

Då planförslaget angränsar till Grimstaskogens naturreservatet finns stora naturvärden i dess närhet. Planförslaget har studerats utifrån stadens kartor för habitatnätverk. Det bedöms inte påverka habitatnätverken för några signalarter.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Räcksta träsk (ej klassad som en ytvattenförekomst) och recipienten Mälaren-Fiskarfjärdens (klassad som en ytvattenförekomst) tekniska

avrinningsområde för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Beräkningar av dagvattenkvaliteten och en bedömning av dess inverkan på miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Fiskarfjärden och Råcksta har utförts för projektet. Föreslagen dagvattenhantering gör att föroreningsbelastningen från planområdet minskar. På så sätt bedöms inte ombyggnationen försvåra recipienten Mälaren-Fiskarfjärdens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

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

Stads- och landskapsbild

Planförslaget är i huvudsak en förtätning inom befintlig struktur och bedöms därför inte påverka stadslandskapet på ett betydande sätt.

Uppförandet av hus E och F får konsekvenser på utsikten för de som bor i hus B och C.

Höjderna på den föreslagna bebyggelsen återspeglar markens topografi och är i linje med omgivningen. Förslaget kommer att resultera i byggnader som är fyra till fem våningar höga, vilket är förenligt med det omgivande området.

Skalan på de nya byggnaderna, särskilt hus E och F, är lämplig för sitt sammanhang eftersom de trappas ner längs Aprikosgatan och fasadbehandlingen syftar till att minimera påverkan av planförslaget.

De föreslagna nya byggnaderna kopplar samman Paradsängen 1 med det omgivande området och bidrar till en sammanhängande stad där avstånden mellan platserna upplevs som mindre.

Kulturhistoriskt värdefull miljö.

Planförslaget innebär förändringar i ett bebyggelseområde med kulturhistoriska värden.

De nya tilläggen bedöms vara anpassade till den ursprungliga bebyggelsen. Dess sammanhållna form och färgton ger ett helhetsintryck som kan bidra till att bevara områdets kulturhistoriska värden och karaktär.

Nedan följer en beskrivning av hur förslaget uppfyller de rekommendationer som anges i kulturmiljöutredning:

- *Tillägg får inte dominera ursprungliga bebyggelsen i relativ storlek.*

Den föreslagna arkitekturen och utformningen ger en lämplig skala som kompletterar de omgivande byggnadernas höjd. Hus E och hus F kommer att vara lägre än den ursprungliga byggnaden när påbyggnaden inkluderas.

Påbyggnader till de ursprungliga byggnaderna kommer att vara endast en våning högt.

- *Förändringar på befintliga byggnader bör underordna sig befintlig arkitektur och dess tidstypiska lösningar.* Utformningen av de nya byggnaderna (hus E och hus F) och påbyggnaderna av de befintliga byggnaderna tar hänsyn till de befintliga byggnaderna på fastigheten och de omgivande byggnaderna. Utformningen minskar byggnadens massa när de trappas ned längs gatan och har till stor del omarbetat fönstermönstret i den befintliga fasaden och materialpaletten för att bättre återspegla den befintliga arkitekturen och inte överskugga de historiska byggnaderna.

- *Tilläggen bör kunna läsas som samtida, under förutsättning att fastigheten fortsätter att uppfattas som en helhet.*

Den föreslagna höjden på de nya byggnaderna (lägre än de befintliga) gör att de befintliga byggnaderna kan fortsätta att existera som en sammanhängande grupp på en kulle/höjd. Samtidigt de nya byggnaderna kan smälta samman och bilda en enklav av byggnader som uppfattas som en helhet.

Den föreslagna utformningen av de nya byggnaderna och påbyggnaden följer samma planmönster (lamellhus med horisontell karaktär), volym (lägre än de omgivande byggnaderna) och färg (som liknar de befintliga och omgivande byggnaderna).

Alla dessa arkitektoniska beslut säkerställer att utformningen av den nya byggnaden och tillbyggnaden

kompletterar de befintliga byggnaderna och inte konkurrerar med dem.

- *Ha ett medvetet förhållningssätt till områdets siktlinjer. Byggnadskroppar till hus E och F är placerats så de inte kommer att påverka/blockera de viktiga siktlinjer som identifierats i kulturmiljöutredningen.*



Visionsbild. Vy 4 mot nordväst från bostadsgården. Hus D centrerad i bilden. Illustration: Liljewall arkitekter.



Visionsbild. Vy 2 från Aprikosgatan österut. Hus C och D syns i bakgrunden och hus E mot gatan. Illustration: Liljewall arkitekter

Antikvarisk konsekvensanalys

En antikvarisk konsekvensanalys av planförslaget har utförts av (Nyréns Arkitektkontor, 2023).

Utemiljö

När det gäller utomhusmiljön dras i rapporten slutsatsen att förslaget har tagit hänsyn till karaktärsdrag, känslighets- och toleransanalys och siktlinjer i kulturmiljöutredning.

Nya byggnader

När det gäller de föreslagna två nya byggnaderna längs Aprikosgatan, utredning anges att genom sitt formspråk och gestaltning har en tydlig koppling till de befintliga byggnaderna på fastigheten. De tar också vissa drag från byggnaderna på andra sida av Aprikosgatan och att de kan tolkas som samtida i detaljutformningen.

Att byggnaderna har placerats i områden som markerats som tålig (motståndskraftiga) mot förändringar i kulturmiljöutredningen. Att placeringen har tagit hänsyn till de siktlinjer som identifierats i kulturmiljöbedömningen. De två föreslagna nya byggnaderna

skulle dock påverka karaktären av en "grön krans mot Aprikosgatan".

I rapporten dras slutsatsen att de extra volymerna (hus E och hus F) är förenliga med lagrummet.

På- och tillbyggnader

När det gäller påbyggnader och trapphus på de befintliga byggnaderna anser konsekvensanalysen att de befintliga byggnadernas proportioner kommer att förskjutas, vilket leder till att byggnaderna förlorar sin horisontella karaktär, som har identifierats som ett värdefullt karaktärsdrag i kulturmiljöutredning.



Befintlig byggnad med dess proportioner 1-3 (höjd-längd) och byggnad med påbyggnad och trapphus proportioner 1-2,4. Illustration: Nyréns Arkitektkontor

De föreslagna trapphusen kommer att täcka delar av det befintliga tidstypiska materialet i form av kalksandsten och koppar i fem av byggnadens åtta kortsidor.

Utformningen av på- och tillbyggnaderna har tagit sin utgångspunkt i de befintliga byggnadernas fasader vad gäller färg och, i viss utsträckning, struktur, med en subtil skillnad för att vara urskiljbara. Detta tillvägagångssätt anses resultera i en mindre påtaglig påverkan på avstånd.

De nya trapphusen är klädda i samma material som de befintliga byggnaderna, vilket mildrar effekterna av de nya trapphusen.

Vidare stöder utredningen den föreslagna varsamhet bestämmelserna (k1-k6) som syftar till att bevara de befintliga kulturvärdena i byggnaderna.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att pröva påbyggnad av nya bostäder på befintliga byggnader på fastigheter som Paradssängen 1 för att uppnå stadens bostadsmål.

Förtätningar som dessa i Hässelby strand och Hässelby gård är i linje med stadens översiktsplan. Förtätning får konsekvenser i flera avseenden, bland annat för den kulturhistoriskt värdefulla miljön, offentliga service, trafik osv. Kulturmiljöutredning och antikvariska konsekvensbedömningar utarbetas för varje dessa projekt, inklusive Paradsängen 1. Dessa studier används sedan för att hjälpa till att vägleda projektens utformning, placering och gestaltning för att minimera påverkan på platsernas kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

I detta projekt har stadsbyggnadskontoret utgått från platsen and platsens karaktär. Detta är för att säkerställa att de nya byggnadernas utformning och placering bygger på de befintliga byggnadsgruppernas kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Stadsbyggnadskontorets intention med planförslaget i detta område är att grön mark mellan byggnaderna ska fortsätta ha naturkaraktär i likhet med andra fastigheter i närområdet. Vidare både hus E och hus F samt påbyggnaderna kommer att uppföras på redan exploaterad mark i form av asfalterad mark och befintliga byggnader. Detta gör det möjligt att bevara grönområden i Hässelby strand och Stockholm.

Störningar och risker

Buller

Baserat på trafikvolymerna 2040 utsätts byggnaden för en ekvivalent bullernivå på mindre än 50 dBA vid alla fasader. Därför krävs ingen bullerutredning. Den föreslagna planen uppfyller därför de vägledande värdena utan behov av ytterligare åtgärder.

Elektromagnetiska fält

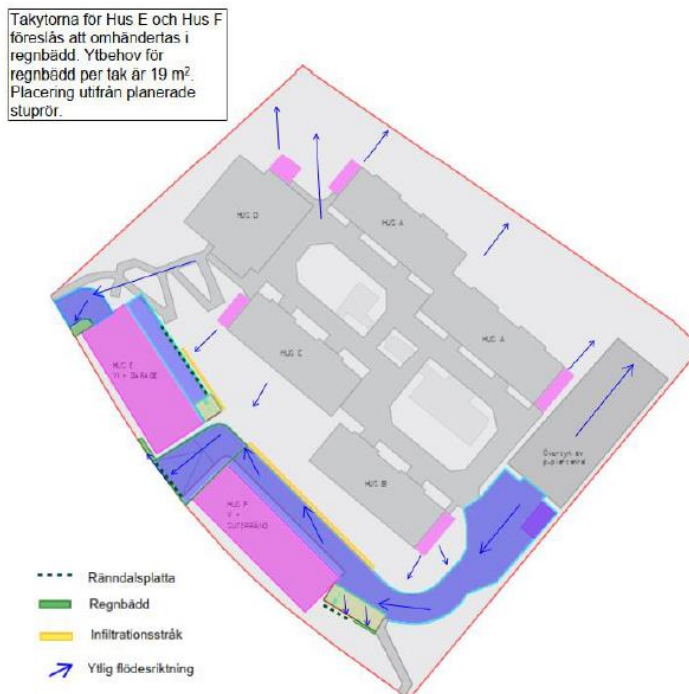
Magnetfält eller buller kommer inte att påverka befintliga och planerade bostäder.

Detta beror på att placeringen av den nya elnätstationen, söder om gatan, uppfyller riktlinjen för magnetiska fält på minst 8 meter från byggnader för permanent boende. Den uppfyller också bullerkraven på minst 15 meter från permanenta bostadshus.

Skyfall och översvänningsrisker

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom kvartersmarken. Dagvattnet som uppkommer från tillkommande hårdgjorda ytor genomgår fördröjning och rening i regnbäddar

och infiltrationsstråk. Fördröjning och rening av dagvattnet föreslås ske enligt skissen nedan.



Situationsplan med förslag på dagvattenhantering. Illustration: Sweco

Vattennivån i lågpunkterna bedöms inte utgöra någon risk för skador på byggnader annat än att framkomligheten kan påverkas (normala motorfordon kan passera). Dagvattenbrunnarna på innergården tömmer lågpunkterna när nätet har återfått sin kapacitet efter kraftig nederbörd och för bort vattnet från innergården med tiden.

Miljöteknisk undersökning

Miljötekniska undersökningar (AFRY, 2022) visar att marken inte utgör en risk för människors hälsa eller miljön med tanke på den framtida markanvändningen inom undersökningsområdet. Om jord påträffas under framtida grävningsarbeten ska dessa kontrolleras när koncentrationer uppmäts över känslig markanvändning (KM) för korrekt bortskaffande. När föroreningar påträffas över Naturvårdsverkets allmänna riktvärden för KM inom bör tillsynsmyndigheten informeras om detta.

Geoteknisk undersökning

PM geoteknik utfärdar följande rekommendationer:

- Hus E och F kan grundläggas på platta och plint på fast berg. Grundläggning ska göras på rensad och frisk

bergyta, eftersom grundläggning på sprängbotten innebär lägre tillåten grundpåkänning.

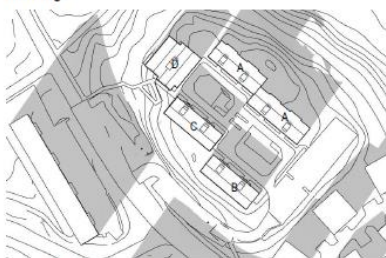
- Bergytan under plattan och plintarna ska höjas från block innan gjutning.
- Grundläggningsytan efter rensning besiktigas av bergsaks-kunnig person.
- En riskanalys för vibrationer ska uppföras inför sprängarbeten. Tomträttshavaren ska göra sådan analys inför byggskedet.
- Framtida grävningsarbeten bör kontrolleras med avseende på föroreningshalter över KM för korrekt omhändertagande.

Ljusförhållanden och lokalklimat

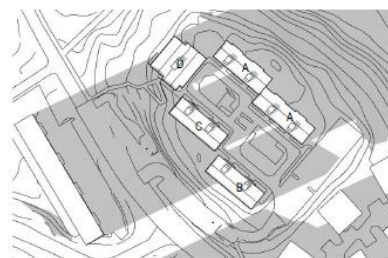
Solstudier har tagits fram i syfte att visa hur skuggeffekter från den föreslagna byggnaden påverkar intilliggande byggnader och ytor vid olika tider på dagen.

Resultatet av solstudierna från vårdagjämningen visar att de nya byggnaderna hus E och hus F kommer att leda till ökad skuggning på hus B, från kl.12.00 till kl.18.00. Den nya gården på baksidan av hus E kommer att ligga i skugga under större delen av dagen utom mellan kl.10.00–11.00.

Befintligt

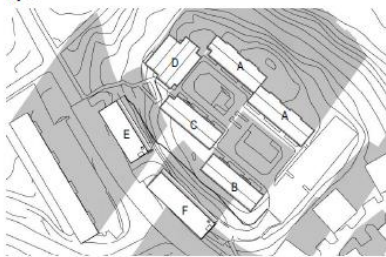


21 mars, kl 14.00 (vårdagjämning)

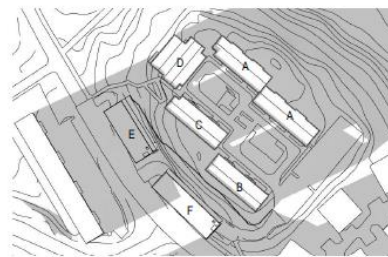


21 mars, kl 16.00 (vårdagjämning)

Nytt



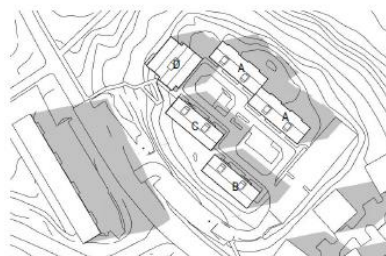
21 mars, kl 14.00 (vårdagjämning)



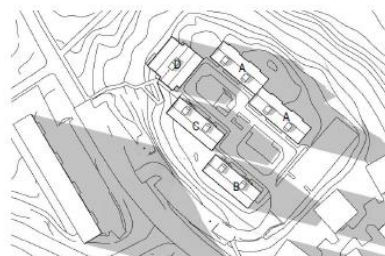
21 mars, kl 16.00 (vårdagjämning)

Solförhållandet vid varierade tidpunkter under vårdagjämning. Illustration: Liljewall arkitekter.

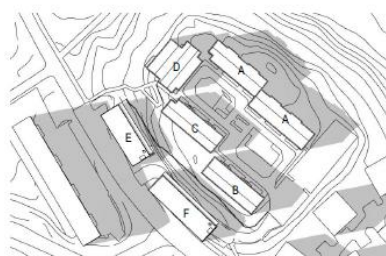
Solstudier genomfördes för sommarsolståndet och dessa resultat visar att det fortfarande finns en ökad skuggning på hus B och på den nya gården på baksidan av hus E från kl. 16.00 till kl.18.00.



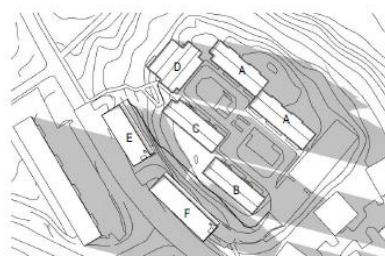
21 juni, kl 16.00 (sommarsolstånd)



21 juni, kl 18.00 (sommarsolstånd)



21 juni, kl 16.00 (sommarsolstånd)



21 juni, kl 18.00 (sommarsolstånd)

Solförhållandet vid sommarsolståndet. Illustration: Liljewall arkitekter.

Fastigheterna närmast planområdet kommer att fortsätta att ha goda ljusförhållanden under hela dagen. Påverkan på närliggande fastigheter är oftast oundvikligt vid stadsutveckling inom befintliga stadsmiljöer och måste normalt accepteras för att uppnå stadens mål för bostadsutveckling. Detta motiveras av att fördelarna med ytterligare bostäder i området anses uppväga planförslagets negativa inverkan.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för barn i närområdet. Det finns lekredskap för små barn på den befintliga gården och dessa kommer att vara tillgängliga för alla barn som bor på fastigheten. Den nya gården på baksidan av hus E kommer också att vara tillgänglig för barn, även om den inte har några fasta lekredskap.

De barn som bor på fastigheten kommer dessutom att ha tillgång till flera förskolor och grundskolor (inklusive lekplatser) på gångavstånd från fastigheten.

Tidplan

Granskning 12 juni – 9 september 2024
Antagande December 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Tomträttshavaren för Paradsängen 1 ansvarar för genomförandet av kvartersmark benämnt B. För genomförande av tekniska anläggningar inom kvartersmark benämnt E ansvarar Ellevio. Tomträttshavaren ansvarar för genomförandet av de anpassningar inom allmän platsmark som detaljplanen medför.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 6554 helt upphör att gälla inom planområdet. Plan 4128 upphävs inom det planerade E-området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Paradsängen 1 och del av Skänkrummet 1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms kommun, upplåts med tomträtt till Willhem Stockholm AB.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och elnätsstation inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. I planen utlagt E-området föreslås överföras via fastighetsreglering till kommunens gatu- och parkmarksfastighet Grimsta 1:2. Område utlagt som kvartersmark bostad kan utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering men det är inget som krävs för planens genomförande. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är belägna inom område utlagt som prickad kvartersmark med användning bostäder i nuvarande plan. E-området ligger inom det som i underliggande plan också är utlagt som prickad kvartersmark för bostäder.

Rättigheter

Det finns inga rättigheter inom planområdet Vid ev. fastighetsbildning kan det vara aktuellt att bilda rättigheter. Dessa bildas då i samband med fastighetsbildningen.

Detaljplanens föreslagna parkeringslösning förutsätter att ett avtalsservitut upprättas mellan fastigheterna Paradsängen 1 och Skänkrummet 1.

Ekonomiska frågor

Planens genomförande bekostas i sin helhet av tomträttshavaren, detta omfattar även anslutningar av teknisk infrastruktur utanför planen samt avslutningsarbeten på gatumark och eventuella kostnader för tillfällig markupplåtelse i samband med uppförande och underhåll av bebyggelsen.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, el, tele and fjärrvärme finns i anslutning till fastigheten.

Anslutning till kommunal gata

Tomträttshavaren ansvarar för att anmäla anslutningar till kommunal gata till trafikkontoret.

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från att detaljplanen fått laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Rhoda Hersson-Ringskog
stadsplanerare