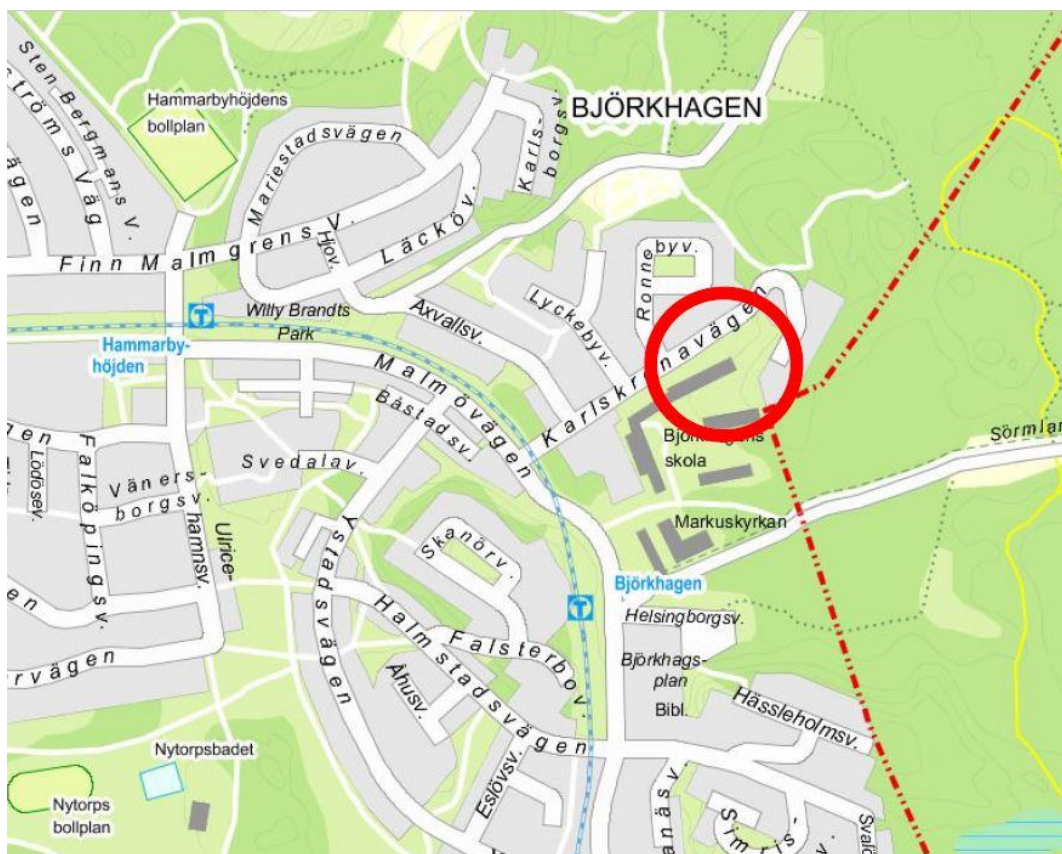


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2 m.fl. vid kv. Kölden i stadsdelen Björkhammen, S-Dp 2016-14205



Planområdets läge i Björkhammen markerat med röd figur.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Olov Lindgren AB har markanvisats del av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Snöfallet 2 och Snötäcket 4. Förslaget omfattar uppförande av bostadsbebyggelse om cirka 85 bostäder samt en förskola med fem avdelningar som är tänkt att ersätta befintlig förskola med tidsbegränsat bygglov. Planen möjliggör även lokaler för centrumändamål. Föreslagen bebyggelse omfattar två punkthus i sex till nio våningar, ett lamellhus i fyra våningar samt en förskolebyggnad i två våningar som delvis är integrerad i ett av punkthusen. Förslaget har utformats för att anpassas till och komplettera den befintliga stadsstrukturen med en förtätning som tydliggör och stärker gaturummet. Fasader gestaltas huvudsakligen i tegel och är monokroma och samlade med bl.a. tegelförband för att skapa relief och mönsterverkan i fasad.

Det föreslagna planområdet, beläget i Björkhagen vid Karlskronavägen, angränsar Björkhagens skola och flerbostadsbebyggelse inom kvarteren Kölden och Rimfrosten. Planområdets sydöstra del gränsar till Nackareservatet inom Nacka kommun. Området innefattar i dagsläget huvudsakligen allmän plats (park och gata). I övrigt innefattas planområdet av en mindre del kvartersmark (prickad) som inte får bebyggas och därtill en mindre del kvartersmark för allmänt ändamål. Större delen av området ägs av Stockholms stad, övrig mark upplåts med tomträtt av staden till Olov Lindgren AB och SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB).

Planförslaget är ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma goda boendemiljöer, samt täcka det befintliga och tillkommande behovet av förskoleplatser i staden.

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

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Samråd	26 juni – 28 augusti 2018
Granskning	Kvartal 1 2019
Antagande	Kvartal 2 2019

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	10
Bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig- och kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	16
Gestaltungsprinciper	21
Naturområden	25
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	26
Konsekvenser	29
Behovsbedömning	29
Naturmiljö	29
Miljökvalitetsnormer för vatten	32
Landskapsbild/stadsbild	32
Kulturhistoriskt värdefull miljö	33
Störningar och risker	33
Solstudie	34
Barnkonsekvenser	35
Jämställdhet	36
Tidplan	36
Genomförande	36
Organisatoriska frågor	36
Verkan på befintliga detaljplaner	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	38
Tekniska frågor	39
Genomförandetid	40

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

- *Ekosystemtjänsteutredning* (Tyréns, 2018-06-07)
- *Naturvärdesinventering* (Tyréns, 2018-05-09)
- *Dagvattenutredning* (GREEN Mark&Dagvatten, 2018-06-11)
- *PM Geoteknik* (Iterio, 2018-02-07)

Övrigt underlag

- *Gestaltningmaterial* (BSK Arkitekter, 2018-04-20)
- *Illustrationsmaterial* (Tyréns, 2018-05-21)

Medverkande

Planen är framtagen av Erik Thurell på stadsbyggnadskontoret. I övrigt har Caroline Cronvall (projektutvecklare på exploateringskontoret) och Jenny Selin (kartingenjör på stadsbyggnadskontoret) medverkat i planarbetet.

Övriga medverkande är beställaren Olov Lindgren AB tillsammans med Projektbyrån, BSK Arkitekter och Tyréns.

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse om cirka 85 bostäder samt en förskola med fem avdelningar. Planen möjliggör även lokaler för centrumändamål. Förslaget har utformats för att anpassas till samt komplettera den befintliga stadsstrukturen med en förtätning som tydliggör och förstärker gaturummen. Gestaltningmässigt integreras den nya bebyggelsen i den befintliga 1940-50-talsmiljön genom en moden tolkning av områdets tidstypiska element gällande bl.a. fasadmaterial huvudsakligen i tegel.

Plandata

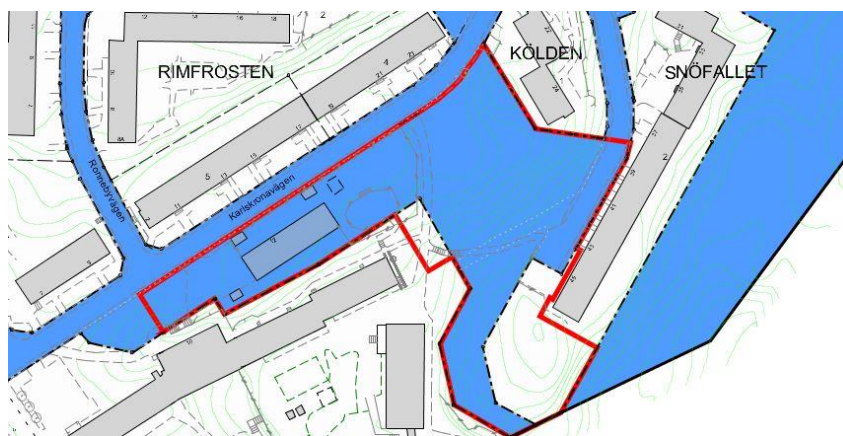
Det föreslagna planområdet med en yta om cirka 8 000 m² utgörs av del av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Snöfallet 2 och Snötäcket 4. Området är beläget i den östligaste delen av stadsdelen Björkhagen vid Karlskronavägen och ligger drygt 300 meter fågelvägen från Björkhagen tunnelbanestation. Platsen angränsar Björkhagens skola samt flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Snöfallet 2 och kvarteren Kölden och Rimfrosten.

Planområdets sydöstra del gränsar till Nackareservatet inom Nacka kommun.



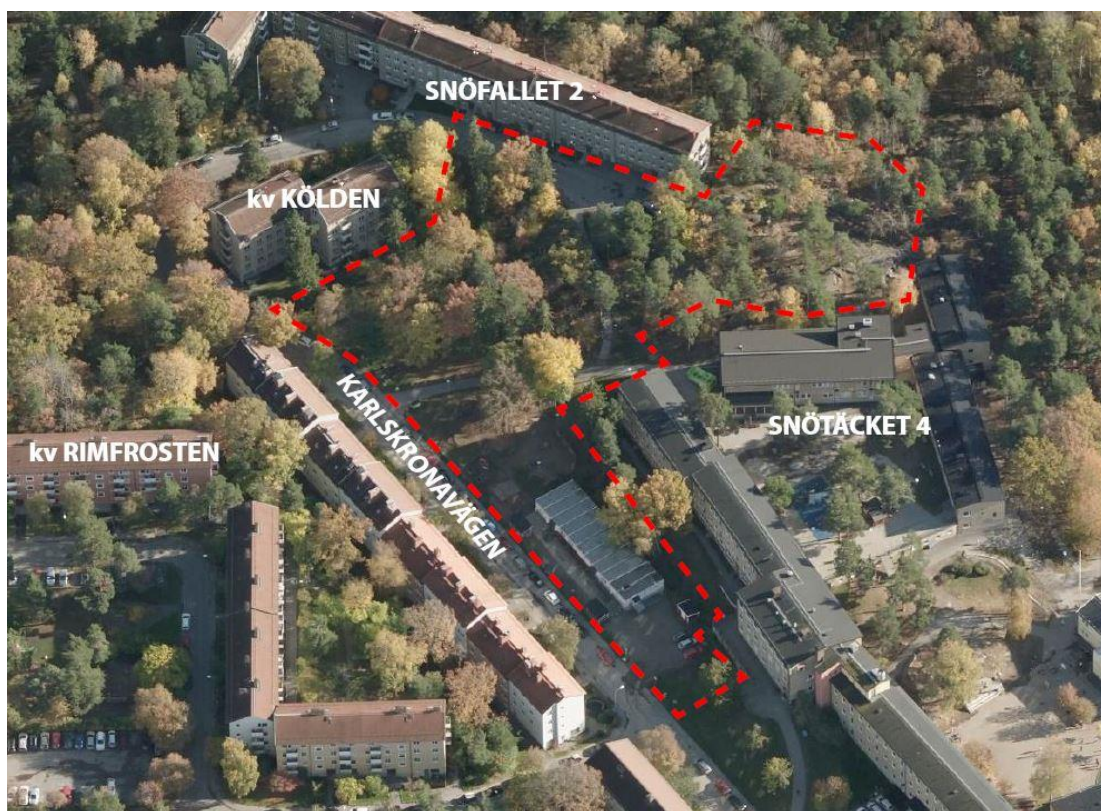
Föreslaget planområde inom röd markering. Vit linje visar kommungräns mot Nacka. Grönstreckad linje visar gräns mot Nackareservatet.

Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten Snöfallet 2 upplåts med tomträtt av Stockholms stad till Olov Lindgren AB. Fastigheten Snötäcket 4 upplåts med tomträtt av Stockholms stad till SISAB.



Föreslaget planområde, inom röd heldragen figur, utgörs av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 (blått område), del av Snöfallet 2 och del av Snötäcket 4.

I dagsläget innefattar planområdet huvudsakligen allmän platsmark (park och gata). I övrigt innefattas planområdet av en mindre del kvartersmark (prickad) som inte får bebyggas samt en mindre del kvartersmark för allmänt ändamål. Platsen består bl.a. av en skogbeväxt nordvästvänd sluttning i nordöst samt ett flackare parti i sydväst. Planområdets södra del ligger på en höjd och utgörs av en skogsbacke.



Flygfoto över ungefärligt planområde (inom rött streckad figur), taget mot öster.

På en plan markyta, mellan Karlskronavägen och Björkhagens skola, står en förskolepaviljong med tidsbegränsat bygglov inom ett inhägnat område som utgör förskolegård. Mellan det inhägnade förskoleområdet och sluttningen löper en asfalterad gångbana med kombinerad angöring upp till Björkhagens skola som når två parkeringsplatser för rörelsehindrade på den övre skolgården.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande *Översiktsplan för Stockholms stad* (antagen 2018-02-19) där planområdet är beläget inom *stadsutvecklingsområde – komplettering*.

Program

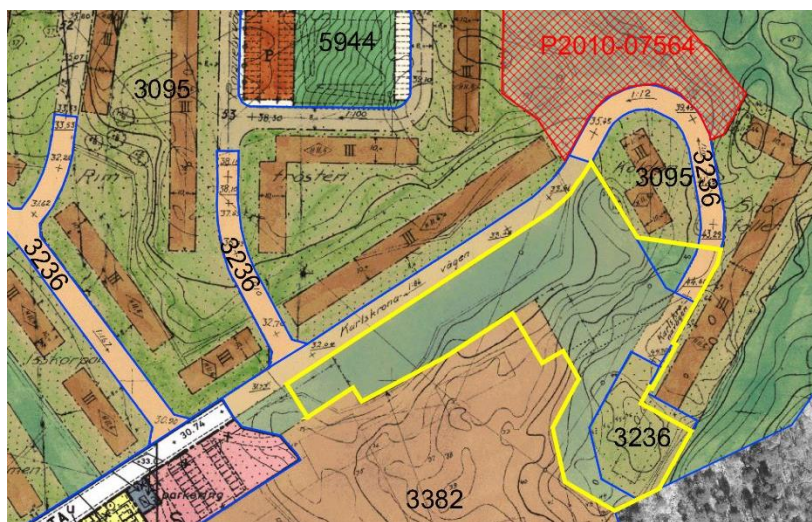
I programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (antaget 2016-06-16) har del av planområdet märkts ut som ett av flertalet prioriterade bebyggelseområden. I strukturplanen i programmet avsätts plats för förskola i den västra delen av planområdet; en ny större förskola vid Karlskronavägen i anslutning till Björkhagens skola som skulle ersätta dagens temporära förskolepaviljong. I den nordöstra delen av planområdet avsätts plats för ny bostadsbebyggelse och en möjlighet att skapa ett mer levande gaturum samt en ökad trygghet i slutet av Karlskronavägen. I övrigt omnämns att träd och den naturliga topografin ska värnas.

Detaljplan

Föreslaget planområde omfattas av tre gällande detaljplaner:

- Detaljplan *Stadsplan för del av stadsdelen Södra Hammarby* Pl. 3095 (antagen 1945-05-23) anger park, allmän plats.
- Detaljplan *Stadsplan för del av stadsdelen Södra Hammarby* Pl. 3236 (antagen 1946-04-17) anger kvartersmark, prickad.
- Detaljplan *Stadsplan för kvarteret Snötäcket m.m.* Pl. 3382 (antagen 1947-01-27) anger allmänt ändamål, park, allmän plats och gatumark.

För samtliga gällande detaljplaner har genomförandetiden löpt ut.



Planmosaik med ungefärligt planområde markerat inom gul figur.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-09-21, § 12, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för del av Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2 m.fl. vid kv. Kölden.

Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2017-09-21 markanvisning till Olov Lindgren AB för ny bebyggelse om cirka 70 hyresrättslägenheter samt lokaler för förskola. Det anvisade markområdet omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och del av fastigheten Snöfallet 2 i Björkhagen.

Naturreservat

Planområdet gränsar i söder till Nackareservatet i Nacka kommun.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

En stor del av föreslaget planområde inhyser parklik naturmark med framförallt kuperad mark och snårig vegetation i sluttningarna samt hållmarkstallskogar och tallmossar på höjderna. Mindre inslag av öppna plana gräsbeklädda ytor förekommer närmast Karlskronavägen. Marken är oexploaterad bortsett från den västra delen där förskolepaviljongen är belägen. Marken söder och väster om förskolepaviljongen är hårdbelagd med asfalt och grus.



Plant område nedanför sluttningen.



Slänt ner mot Björkhagens skola.

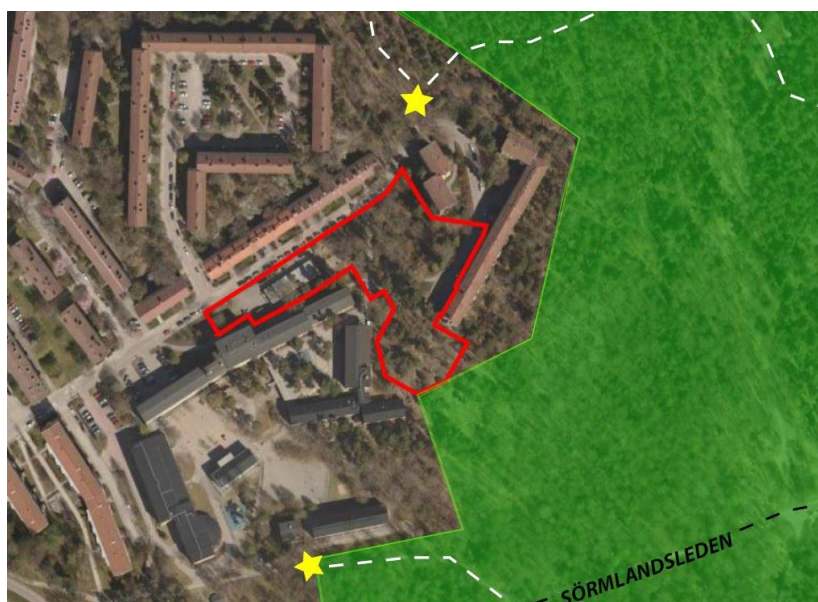
Trädslagen som förekommer inom området är bl.a. barrträd, triviallöv- och ädellövträd. Områdets östra del omfattas av tät ädellövskog och områdets södra del omfattas av hållmarksbarrskog.

Naturvärden

Planområdet ingår i ett sammanhängande större skogsområde och i söder gränsar det mot naturreservat. Stora delar av planområdet ligger inom stadens habitatnätverk för barrskogsfågel, eklevande arter, samt för groddjur. Planområdets sydöstra del ingår i Stockholms gröna infrastruktur, vilket består av ett sammanhängande nätverk av ekologiska funktioner såsom kärnområden, de viktigaste spridningszonerna och de områden som bedöms ha tillräckligt stora kvalitéer för att kunna hysa särskilt skyddsvärda arter för Stockholm.

Rekreation och friluftsliv

Närheten till naturreservatet erbjuder olika aktiviteter såsom utförsåkning och orientering. I Björkhagen startar en av Sveriges längsta låglandsleder, Sörmlandsleden. Leden går från Björkhagens tunnelbanestation österut förbi Markuskyrkan och in i en björkallé ut i Nacka friluftsområde. Planområdet ligger också i närheten av ett stort spårssystem med ett flertal elljus- och motionsspår.



Planområde inom röd figur. Nackareservatet inom grönt. Gula figurer indikerar närbelägna stigar in till reservatet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Den nordöstra delen består av berg och morän medan de lägre delarna längs med Karlskronavägen består av glacial och postglacial lera. Markytan är plan i den nordliga och västra delen. Övriga planområdet karakteriseras av en tydligt kuperad terräng. Marken sluttar ställvis brant mot nordväst, sydväst och sydöst med nivåer på mellan +33 till +46 meter över havet (RH2000).

Markradon

Marken inom planområdet klassificeras som lågradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns inga inrapporterade fall med dämningar i ledningsnätet eller marköversvämnings i närområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Sicklasjön (SE657791-163223). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) maj 2018 har Sicklasjön måttlig ekologisk status, men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Faktorer som gör att ekologisk status inte uppnås är morfologiska förändringar och övergödning. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är antracen, kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar. För Sicklasjön gäller att miljö kvalitetsnormerna god ekologisk status uppnås 2027 samt att god kemisk status uppnås 2021, med undantag för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvatten

Planområdet ligger cirka 1 km från Sicklasjön, inom stadens duplicerade dagvattennät. Dagvattnet från fastigheten avleds idag via kommunens dagvattenledningssystem till Sicklasjön.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

På en plan markyta i västra delen av planområdet, mellan Karlskronavägen och Björkhagens skola, står en förskolepaviljong i en våning med tidsbegränsat bygglov inom ett inhägnat område som utgör förskolegård. Den kommunala förskolan rymmer 35 barn uppdelat på två avdelningar.



Förskolepaviljong med tidsbegränsat bygglov längs med Karlskronavägen.

Omgivande bebyggelse

Omgivningen utgörs framförallt av smalhusbebyggelse från 1940-talet. Nordöst om planområdet står två sammankopplade punkthus i fyra till fem våningar i kvarteret Kölden, och sydöst om står en lamellhuslänga i fyra våningar på fastigheten Snöfallet 2. I direkt anslutning till planområdets nordvästra del, inom kvarteret Rimfrosten, finns lamellhus med delvis förskjutna fasader i tre till fyra våningar längs med Karlskronavägens norra sida.



Punkthus i kvarteret Kölden.



Bebyggelse längs med Karlskronavägens norra sida.

Söder om området ligger Björkhagens skola, uppförd runt år 1950, inom fastigheten Snötäcket 4, och i sydväst gränsar planområdet till markparkeringar. Förutom bostäder inrymmer några av ovan nämnda byggnader även småföretag.



Björkhagens skola, sett från Karlskronavägen. Vy mot sydväst.

Landskapsbild/stadsbild

Förutom den temporära förskolan utgörs planområdet till stor del av kuperad naturlig parkmark. Angränsande bebyggelse utgörs till stor del av väl gestaltade lamellhus. Bebyggelsen är anpassad till områdets topografi med lamellhus i lägre partier och punkthus i höjdlägen. Direkt söder om planområdet ligger Björkhagens skola som har betydelse för stadsbilden. Skolan är med sitt höga läge väl synlig från Karlskronavägens västra del.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Området ingår i stadsdelen Björkhagen som av stadsmuseet har pekats ut som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Planområdet kringgärdas av bebyggelse med särskilda arkitektur- och bebyggelsehistoriska värden. Den angränsande bostadsbebyggelsen är grönklassificerad (*särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*) och Björkhagens skola är gulklassificerad (*positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde*).

Offentlig- och kommersiell service

Skola och förskola

Kommunala grundskolan Björkhagens skola med cirka 900 elever inom årskurserna F-9 angränsar planområdet mot sydväst. Förskolan Kronan, belägen inom planområdet, är en kommunal förskola med tidsbegränsat bygglov som rymmer 35 barn uppdelat på två avdelningar. I närheten ligger även Waldorfförskolan Solvändan; en familjekooperativ förskola som rymmer 12 barn och är belägen drygt 45 meter norr om planområdet.

Björkhagens centrum

Planområdet ligger på promenadavstånd från Björkhagens centrum som erbjuder service såsom vårdcentral, tandläkare och dagligvaruhandel. I närheten av planområdet finns även en restaurang belägen på Karlskronavägen.

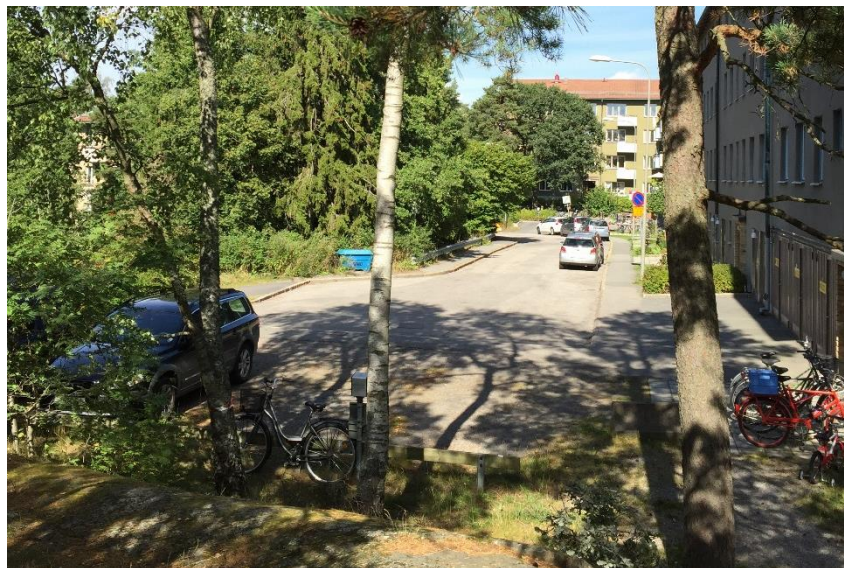
Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet gränsar till Karlskronavägen i norr och öster. Vägen ansluter i väst till Malmövägen och ligger i nära anslutning till Nackareservatet i nordöst. Trafikmängden på den västra delen av Karlskronavägen har uppmätts till cirka 200 fordon per årsmiddeldygn (2014).

Parkering och angöring

Gatuparkering är tillåten längs med Karlskronavägen. Vid Karlskronavägens övre gatunivå finns en vändplan med ett fåtal parkeringsplatser. Väster om förskoleområdet finns en temporär parkeringsyta för förskolan. Cykelparkering sker inom kvartersmark.



Befintlig vändplan. Bostadshus på fastigheten Snöfallet 2 till höger.

Från Karlskronavägen, mellan det inhägnade förskoleområdet och en skogsbeklädd nordvästvänd sluttning i nordöst, löper ett asfalterat stråk upp till Björkhagens skola som når två parkeringsplatser för rörelsehindrade på den övre skolgården.



Stråket. I bakgrunden syns delar Björkhagens skola.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Karlskronavägens båda sidor finns trottoarer för gående. Cykelbanor saknas. Mellan Karlskronavägens övre gatunivå och stråket finns en stentrappa som möter stråket strax innan de två parkeringsplatserna på den övre skolgården. Trappan nyttjas som genväg av bl.a. boende inom fastigheten Snöfallet 2, för att t.ex. ta sig genom Björkhagens skolgård och vidare till tunnelbanan och Björkhagens centrum. Trappan och stråket kopplar även samman Karlskronavägens övre gatunivå med den nedre delen av Karlskronavägen.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestationen Björkhagen ligger cirka 300 meter sydväst om planområdet. Stationen trafikeras med tåg mot Skarpnäck och via city mot västerort.

Tillgänglighet

Det föreslagna området är i vissa delar brant, både inom gatumarken och den relativt snåriga parkmarken. Befintlig förskolegård är belägen på en planare yta. Från Karlskronavägen löper ett stråk upp till Björkhagens skola som når två parkeringsplatser för rörelsehindrade på den övre skolgården.

Störningar och risker

Förorenad mark

Stadsbyggnadskontoret har ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Det kan dock ha bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen, alternativt kan det finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung på fastigheten.

Buller

Planområdet ligger längs med Karlskronavägen. I den västra delen av planområdet uppnår ljudnivån enligt stadens bullerkarta 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd för den mest utsatta fasaden. Ljudnivån på ljuddämpad sida bedöms underskrida riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Större delen av planområdet har ljudnivåer under 45 dBA ekvivalent ljudnivå. En bullerutredning behöver inte utföras inom planområdet då ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med minst 5 dBA.



Bullerkartan 2012, VägTågFlyg 2m Leq 24h

Utdrag ur Stockholms stads miljödataportal.
Planområde inom svart figur.

Planförslag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse om cirka 85 bostäder samt en förskola med fem avdelningar och tillhörande förskolegård. Planen möjliggör även lokaler för centrumändamål. Den planerade nybyggnationen omfattar bostadsändamål [B], förskoleverksamhet [S₁] samt lokaler för centrumändamål [C₁].



Situationsplan. Tyréns, 2018.



Sektion C-C. Se situationsplan, ovan, för att se var sektionerna är tagna. BSK Arkitekter, 2018.

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget utgörs i sin helhet av kompletterande bebyggelse i området intill kvarteret Kölden i Björkhagen. Den nya bebyggelsen omfattar två punkthus i sex till nio våningar, ett lamellhus i fyra våningar med ett underliggande parkeringsgarage samt en förskolebyggnad i två våningar som delvis är integrerad i ett av punkthusen. Förslaget har utformats för att anpassas till samt komplettera den befintliga stadsstrukturen med en förtätning som tydliggör och förstärker gaturummen. Byggnaderna gestaltas utifrån idén om att integrera den nya bebyggelsen i den befintliga 1940-50-talsmiljön genom en moden tolkning av områdets tidstypiska element gällande bl.a. takvinklar, gavelmotiv, välstuderade entréer och fasadmateriäl.



Vy över området, sett mot sydöst. BSK Arkitekter, 2018.



Vy mot sydöst. BSK Arkitekter, 2018.

Lamellhuset

På ytan som i dagsläget rymmer temporär förskola och förskolegård föreslås ett lamellhus med cirka 30 bostäder. Föreslagna lägenhetsstorlekar varierar från mellan 2 rok (rum och kök) upp till 6 rok. Lamellhuset kommer att förses med ett underliggande parkeringsgarage [P] med angöring från Karlskronavägen via en garageramp, illustrerad i plankartan, ner till in- och utfarten vid byggnadens västra gavel.



Vy mot lamellhuset från Karlskronavägen. BSK Arkitekter, 2018.

Den avlånga byggnadsvolymen består av två trapphus i fyra våningar. Byggnaden samspelar med befintlig byggnadslänga längs med Karlskronavägen utifrån bredd och höjd. Gårdsfasaden med balkonger och uteplatser är vänd mot gynnsamma väderstreck och har en begränsad insyn.



Vy mot gården, sett från sydöst. I bakgrunden syns Karlskronavägen och befintlig lamellhuslänga. BSK Arkitekter, 2018.

Förskolan med förskolegård

En förskola med fem avdelningar är tänkt att ersätta befintlig förskola. Förskolebyggnaden med cirka 1 200 m² BTA (bruttoarea) i två plan föreslås i slänten, delvis friliggande och delvis integrerad i det norra punkthuset. I anslutning till förskolan planeras en förskolegård på en yta om cirka 1 050 m², vilket beräknas generera en friyta på cirka 10,5 m² friyta per barn (exklusive angöring, cykelparkering och dylikt). Cirka 150 meter norrut har förskolan direkt tillgång till Nackareservatet.



Förslag på utformning av förskolegård. Tyréns, 2018.

Entrén till förskolan kan ske från Karlskronavägen alternativt från stråket som löper sydväst om förskolegården. I anslutning till entrén vid Karlskronavägen möjliggörs placering för barnvagnsförråd. Förskolans placering har valts utifrån det mest gynnsamma läget gällande förskolegården utifrån markförhållanden och ljusförhållanden. Föreslagen placering ger förskolegården både en flackare del vid Karlskronavägen och en mer kuperad del mot slänten.



Vy mot förskolan och norra punkthuset sett från Karlskronavägen.
Längst till höger syns södra punkthuset. BSK Arkitekter, 2018.

Gården avgränsas med staket med öppningar mot stråket och Karlskronavägen. En tre meter bred grind till förskolegården föreslås ligga i anslutning till angöringen. Leveranser och avfallshantering sker från den östra delen av förskolan, helt separerat från barnens förskolegård.

Planförslaget medger att delar av förskolegården kan bebyggas med förråd, skärmtak eller dylikt, till en maximal byggnadshöjd om 3,0 meter ovan mark. Högst en fjärdedel av ytan får bebyggas.

Zonindelning av gård

Förslaget för gården utgår i från en zonindelning. Närmast förskolebyggnaden ligger den ”trygga” zonen med lugnare lek och lek för de minsta. Detta område ligger på en relativt plan yta med utrymme för viss pedagogisk lek samt mindre krypin. Bortanför den trygga zonen återfinns den ”vidlyftiga” zonen som är en mer aktiv yta där barnen t.ex. kan öva på motoriken och samspelet mellan varandra. Den ”vilda” zonen finns naturligt i skogen i direkt närhet till förskolan. Miljön här ger barnen större friheter att testa sina gränser och den är föränderlig på barnens villkor.

Nivåskillnader på gård

I den södra delen möter förskolegården det norra punkthusets terrasseringsar. För att nivåskillnaderna inte ska upplevas för stora

nyttjas den stödmur som skapas för förskolans verksamhet. Här kan förslagsvis stafflier placeras för barnen att måla på, klättergrepp sätts upp och bli en del av en hinderbana, samt återskapa till viss del den tidigare topografin med hjälp av exempelvis slänter och kullar i gummiastfalt. De lutande ytorna kan kompletteras med en släntrutsch med utkikstorn, samt olika typer av balans- och motoriklek.

Övrig markanvändning

Inom förskolans byggrätt möjliggörs även lokaler för centrumändamål [C_1]. Syftet är att göra detaljplanen mer flexibel om förskolebehovet förändras och tillåta exempelvis mindre lokaler för olika centrum-verksamheter. Då förskolebyggnaden är halvt integrerad med det norra punkthuset har det förts in en bestämmelse på plankartan om att lokaler för centrumändamål får inrymmas i de två nedersta våningsplanen i det norra punkthuset.

Punkthusen

I sluttningen och på del av skogsbacken föreslås två punkthus med totalt cirka 55 lägenheter utföras i mellan sex till nio våningar i souterräng. Punkthusen har olika antal våningar för att anpassas till terrängen. Föreslagna lägenhetsstorlekar varierar från mellan 1 rok till 3 rok.



Vy mot punkthusen från Karlskronavägens övre gatunivå. I förgrunden syns det norra punkthuset. BSK Arkitekter, 2018.

Placering av punkthusen visar på ett samspel med de två befintliga sammankopplade punkthusen strax norr om de föreslagna punkthusen. Byggnadsvolymerna är uppdelade i två delar som är förskjutna i förhållande till varandra för att skapa mer fasadyta samt ge husen form i likhet med grannfastighetens punkthus.

Norra punkthuset

Det norra punkthuset är halvt integrerat med förskolebyggnaden och beläget i sluttningen. Punkthuset rymmer cirka 30 lägenheter och utförs i mellan åtta till nio våningar i souterräng.

Huvudentrén till punkthuset kommer ske från Karlskronavägens övre gatunivå på cirka +45 meter över nollplanet.



Fasad mot nordöst. BSK Arkitekter, 2018.

Södra punkthuset

Det södra punkthuset är beläget på del av skogsbacken på höjden vid Karlskronavägens vändplan. Punkthuset rymmer cirka 25 lägenheter och utförs i mellan sex till sju våningar i souterräng. Huvudentrén till punkthuset kommer ske från Karlskronavägens övre gatunivå på cirka +45 meter över nollplanet.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Fasader

Ny bostads- och skolbebyggelse, undantaget från förråd och dylikt, ska i huvudsak utformas med tegelfasader.

Lamellhusets fasader ska utföras i ljust tegel i två olika förband. Den översta våningen ska ha avvikande material eller kulör och ska vara indragen för att minska skalan. Fasaden ska vara slät mot gatan och artikuleras med hjälp av vertikala trapphus samt entrévolymmer.

Förskolebyggnadens fasader ska utföras i tegel, och ska vara monokroma och samlade. Fasad ska innefatta olika tegelförband för att skapa relief och mönsterverkan i fasad.



T.v. del av lamellhusets fasad. T.h. del av förskolebyggnadens fasad. BSK Arkitekter, 2018.

Punkthusen ska gestaltas med släta tegelfasader med markerade partier runt fönster som anspelar på ett tidstypiskt element från 1940-50-talets bostadsarkitektur utgör gestaltningens huvudmotiv. Med asymmetriska fält ger gestaltningen ett modernt uttryck. Partierna är distinkta och föreslås utföras i puts eller avvikande tegelförband.



Del av punkthusens fasad. Markerade partier runt fönster. BSK Arkitekter, 2018.

Lamellhuset

Föreslagen gestaltning av sadeltak och gavelmotiv har hämtat element från omgivande bebyggelse som det har gjorts en modern tolkning på utifrån den äldre arkitekturstilen. En formstark gavel, förslagsvis med indragen glasad slits i mitten, kan skapa ett karaktäristiskt motiv i fasad samt en vacker siktlinje genom lägenheten. Gavelfasader ska försees med minst ett fönster till varje lägenhet [f₃].

Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet varierar mellan +43,9 till +47,5. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet varierar mellan +37,1 till +43,9. Minsta respektive största taklutning i grader har satts till 8 till 12.

Garage [P] ska finnas under lamellhuset. Konstruktionen för delen som skjuter ut mot syd ska ovanför kunna användas som uteplatser med planterbart bjälklag. En högsta höjd för konstruktionen sätts till +34,0 meter över nollplanet.

Förskolan med förskolegård

Förskolan har en enkel, rationell form med tydligt markerad entrévolym som är byggnadens huvudmotiv; dess stora glasade partier skapar transparens och en stor kontaktyta mellan ute och inne. Förskolebyggnadens tak kommer att vara synligt från de högre intilliggande byggnaderna, och för att skapa en skapa god upplevelse från bostäderna belägna högre än förskolebyggnaden ska förskolebyggnadens tak utföras med vegetationstak [f₂].

Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet sätts till +42,9, med en minsta respektive största taklutning i grader på 8 till 11. För en mindre del av byggnaden, som är integrerad i det norra punkthuset, sätts en högsta byggnadshöjd på +42,6 meter över nollplanet, med en minsta respektive största taklutning i grader på 3 till 5.

Förskolegården får en struktur och tar upp nivåskillnader genom att den delas upp i två större terrasser. Rum skapas med hjälp av vegetation i form av träd, buskage och häckar. Vegetationen har även en pedagogisk funktion, dels genom årstidsvariationer men även genom att exempelvis använda ätliga träd och buskar i de gröna ytorna.

Punkthusen

Punkthusen föreslås rymma ljusa och generöst uppglasade trapphus och entréer som kan bidra till en trivsamt och trygg miljö vid Karlskronavägens övre gatunivå.

För det norra punkthuset sätts en högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet som varierar mellan +61,4 till +64,8. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet varierar mellan +37,1 till +43,9. Minsta respektive största taklutning i grader har satts till 5 till 7.

För det södra punkthuset sätts en högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet som varierar mellan +61,4 till +64,8. Minsta respektive största taklutning i grader har satts till 5 till 7.

Balkonger och teknikutrymmen

För samtliga bostadsbyggnader gäller att balkonger [f_1] ska ha genomsiktliga pinnräcken och får kraga ut max 1,9 meter från fasadliv. Utkragande balkonger får högst vara 10 m². Utrymme på och under balkonger ska utgöras av öppenarea och får inte glansas in.

För ett sammanhållet och väl gestaltat taklandskap ska hisstopp och fläktrum rymmas inom tak för bostadsbyggnader och förskolebyggnad.

Omgivande miljö

Mötet med naturmarken

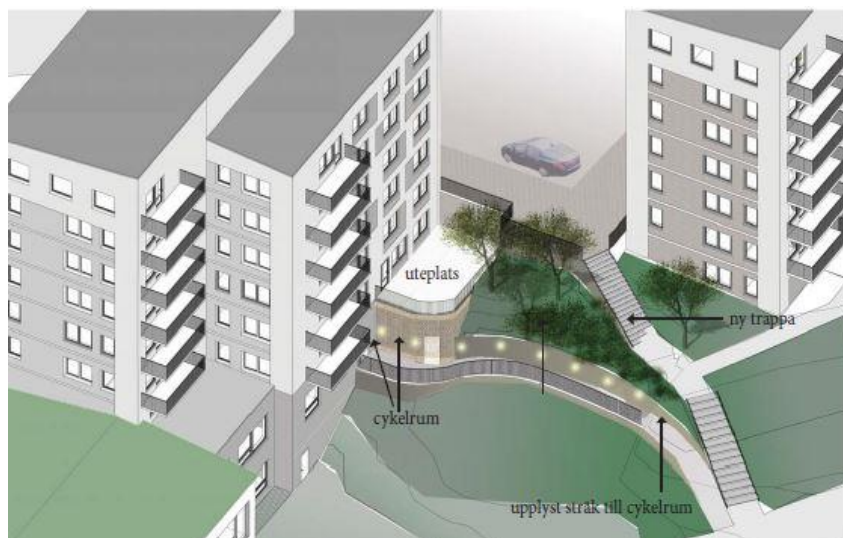
Utformningen ska ta fasta på Björkhagens karaktär vad gäller mötet mellan hus och natur. Den typiska stockholmsnaturen med berg i dagen och blandskog ska i största mån bevaras och återskapas när det nya landskapet utformas. Där det södra punkthuset möter naturmark mot väster och söder, mellan användningen [NATUR] och byggrätt, förs bestämmelse in om att träd med diameter över 40 cm ej får fällas av annat skäl än säkerhetsrisk eller sjukdom [n_1], samt att markens naturkaraktär ska bevaras [n_2]. Syftet med bestämmelserna är bl.a. att mötet mellan punkthuset och naturmarken ska bli så mjukt som möjligt, och säkra upp närliggande träd intill punkthusen. Bestämmelserna förs även in på plankartan öster om det norra punkthuset.

Markhöjder

Föreskriven höjd över nollplanet har förts in vid bostadshusens huvudentréer, vid garageramp och inom förskolegården. Genom att förskolegården höjdsätts säkerställs att gårdens topografi blir varierad. På plankartan har även en bestämmelse förts in om att anpassning av marknivå ska ske till befintliga marknivåer mot naturmark.

Slänten

Mellan de föreslagna punkthusen, i slänten ner mot förskolegården, föreslås bl.a. entré till cykelrum och en uteplats för det norra punkthuset. För att möjliggöra rörelsestråk inom området kommer stödmurar krävas. I plankartan har en bestämmelse förts in att stödmur med överkant på högst 1,5 meter ovan mark får anläggas [n_3].



Förslag på gestaltning av slänten. BSK Arkitekter, 2018.

Stråket

Befintligt stråk, mellan Karlskronavägen och Björkhagens skola, ska delvis läggas om i nytt läge då föreslagen förskolegård behöver en del av ytan där stråket är beläget i dag. Stråkets huvudfunktion som angöring för de två befintliga parkeringsplatserna för rörelsehindrade vid Björkhagens skola kvarstår. Stråket ansluter till en befintlig trappa, illustrerad i plankartan, där gående från Karlskronavägens övre gatunivå kan ta sig ner till stråket och vidare till Björkhagens skola och Karlskronavägens nedre gatunivå. För boende kan trappan och stråket även användas för att ta sig ner till garaget i lamellhuset eller till förskolegårdens sidoentré.

Naturområden

Planområdet består i dag till stor del av parklik naturmark. I planområdets södra del avsätts allmän platsmark [NATUR] som säkerställer att mötet mot naturreservatet förblir intakt. Befintliga höjdförhållanden och naturvärden i denna del av planområdet bedöms som viktiga att bevara.

Gator och trafik

Biltrafik, parkering och angöring

Den nya bebyggelsen angörs från Karlskronavägen. Befintlig vändplan, på Karlskronavägens övre gatunivå, breddas till en radie om 9 meter för att få plats för en lämpligt utformad vändyta som klarar både sopbilar och leveranser till förskola.

Parkering ska ske i garage [P] under mark. 35 parkeringsplatser samt 2 bilpoolsplatser föreslås i garage under lamellhuset vilket ger cirka 0,4 parkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsplatser för

rörelsehindrade har illustrerats på plankartan inom 10 meter från punkthusen huvudentréer. I lamellhuset finns parkeringsplatser för rörelsehindrade i garage. Byggnadens hissar når ner i garageplanet.

Angöring för sopbil till lamellhuset och angöring för leveranser till förskolan föreslås på allmän platsmark utmed Karlskronavägen. För punkthusen kan sopbilar angöra på den breddade vändplanen på Karlskronavägens övre gatunivå.

Befintligt stråk, mellan Karlskronavägen och Björkhagens skola, ska delvis läggas om i nytt läge då föreslagen förskolegård behöver en del av ytan där stråket är beläget i dagsläget. Markreservat för gemensam angöring har avsatts [g] i plankartan med syftet att fastigheten Snötacket 4, som rymmer Björkhagens skola, fortsättningsvis ska kunna angöra till de två befintliga parkeringsplatserna för rörelsehindrade.

Gång- och cykeltrafik

Gångnät kvarstår med samma funktion som i dag, men kommer att flyttas något för stråket. Cykling kommer även fortsättningsvis ske i blandtrafik. Cykelparkering anordnas både inomhus och utomhus med cirka 4 cykelparkeringar/100 m² BTA.

Tillgänglighet

Det föreslagna planområdet är i vissa delar brant vilket ställer höga krav på den nya bebyggelsens anpassning till omgivande mark. Tillgänglig väg till centrum och tunnelbana finns redan i dag. Samtliga entréer ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Entréerna nås, enligt stadens riktlinjer, inom 10 meter från gata och parkering.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Då detaljplanen möjliggör att hårdgjorda ytor tillkommer bedöms det som nödvändigt med både rening och fördröjning av dagvattnet. En utredning om dagvatten har tagits fram (GREEN Mark & Dagvatten, 2018) för planområdet. Med de föreslagna reningsåtgärderna uppnås den fördröjning och rening av dagvattnet som krävs för att inte riskera att påverka recipientens status negativt eller dess möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Föreslagen dagvattenhantering

Fördröjning av dagvatten från takytor planeras i första hand ske genom avledning till omgivande grönytor för infiltration, i andra hand till underjordiskt fördröjningsmagasin. Det överskottsvatten som inte kan tas omhand i marken inom området avleds till förbindelsepunkt för dagvatten. Förbindelsepunkten förväntas i första hand ligga i Karlskronavägens lägre del där anslutning kan ske till en dagvattenledning D 300 mm. Den största delen av vatten från tak och hårdgjorda ytor tas omhand ytligt och avleds till växtbäddar med skelettjord, skelettjordsträdgröpar, planteringsytor, svackdiken samt krossdiken. Takyta på förskolebyggnad kommer att utföras som gröngjord. Lösningen ger sammantaget en trög avledning och en god fastläggning av föroreningar. Kravet på fördröjning av ett 20 millimeters regn i material med avskiljande förmåga är tillgodosett genom tillskapande en total magasinsvolym på 58,7 m³. För att uppfylla Stockholms stads riktlinjer gällande rening av dagvattnet behövs 58 m³ fördröjningsvolym inom utredningsområdet. Lösningen framgår av bild nedan.



Förslag på dagvattenhantering. Detaljerad lösning med teckenförklaring framgår av bilaga i dagvattenutredningen. GREEN Mark & Dagvatten, 2018.

Vegetativt tak

Anläggning av grönt tak på förskolebyggnaden ger en god förmåga att binda föroreningar, magasinera vatten och därmed begränsa dagvattenavledningen. I plankartan har en bestämmelse förts in [f₂] att vegetationstak ska utföras på förskolan.

Ytavrinning

Den naturliga avrinningsvägen kommer att skäras av genom uppförandet av det norra punkthuset och förskolebyggnaden. Avskärande åtgärder bör därför utföras längs med den östra fasaden. Föreslaget lamellhus ligger i områdets lägsta del med direktkontakt mot Karlskronavägen på husets norra sida. Husets södra sida har en delvis försänkt bostadsgård på underliggande garagebjälklag. Det är en riskfaktor avseende överströmmande ytvatten mot bostadsgården. Avskärande anordning bör anläggas utanför bostadsgården för att avleda ytvatten.



Förslag på avskärande diken (röd streckad linje). Blå pilar visar på ytavrinning från planområdet. GREEN Mark & Dagsvatten, 2018.

Vattenförsörjning

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. De tillkommande bostadsbyggnaderna samt förskolan ansluts till befintliga ledningar i respektive gata.

El/Tele/Energi

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet. Fjärrvärme finns i området och de tillkommande bostäderna och förskolan kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer ske genom kasuner d.v.s. en behållare där den största delen av behållaren är under mark. På plankartan har yta för sopkasuner illustrerats. Tömning sker med sopbil som kan vända på Karlskronavägens vändplan. Närmaste återvinningsstation ligger i närheten av korsningen cirka 200 meter väster om planområdet, och närmaste återvinningscentral ligger i Östberga drygt 6 kilometer bort.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Naturmiljö

Naturvärden

En naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald på fältnivå har utförts (Tyréns, 2018-05-09). Planområdet som hyser skog delades in i tre olika naturobjekt utifrån naturvärdesklasser. Se bild nedan. Objekt 1 klassades till naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). Objekt 2 och 3 klassades till naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).



Naturvärdesobjekt med objektnummer (1 – 3) markerade. Orange färg indikerar naturvärdesklass 3, gul färg indikerar naturvärdesklass 4. Grön asterisk indikerar naturvårdsarten talticka. Tyréns, 2018.

Naturvärdesobjekt 1 (naturvärdesklass 3)

Hällmarkstallskog med en del äldre tall och förekomst av död ved (lågor), dock inga lavar. Naturvårdsarten tallticka, rödlistad som NT – nära hotad, påträffades inom objektet. Södra delen av objektet, där naturvårdsarten är belägen, placeras inom föreslagen allmän platsmark [NATUR].



Naturvärdesarten tallticka.



Solbelyst död ved.

Förekomst av naturvårdsarten tallticka tillsammans med ett rikt fågelliv ger objektet ett visst artvärde.

Naturvärdesobjekt 2 (naturvärdesklass 4)

Sydöstsluttning ner mot naturreservatet. Gräs i fältskiktet, äldre tall och enstaka gran samt mycket yngre ek och inslag av yngre, klen björk. Lite skräp och kvarglömda leksaker på marken tyder på att området nyttjas av skolbarn och närboende.

Naturvärdesobjektet hyser inga specifika högre naturvärden, men fungerar som buffertzonen för naturreservatet. Inga naturvårdarter påträffades men ett rikt fågelliv noterades, varför objektet anses vara av värde som fågelbiotop. Större delen av objektet ligger utanför planområdet. Den del som ingår i planen är avsatt som allmän platsmark [NATUR] i plankartan.

Naturvärdesobjekt 3 (naturvärdesklass 4)

Kuperat mindre skogsparti insprängt mellan hus och stråk. Äldre och högvuxna, grövre tallar och ekar samt ett par äldre granar finns utspridda i objektet, liksom ett ganska tätt buskskikt med bland annat hassel. Området nyttjas av de boende för odling i pallkragar och samvaro i allmänhet. Graden av naturlighet i naturvärdesobjektet är låg och inga naturvårdarter påträffades.

Däremot noterades ett rikt fågelliv, varför naturvärdesobjektet anses vara av värde som fågelbiotop.

Ekar och eklevande arter samt grod- och kräldjur

Bland ekarna i området finns några grövre träd, men de är ännu för unga för att utgöra någon riktigt bra livsmiljö för eklevande arter i form av svampar, lavar och skalbaggar. Den största eken i inventeringsområdet hade en stamdiameter på 70 cm.

Eklevande arter samt grod- och kräldjur eftersöktes särskilt under inventeringarna men hittades inte. Marken i planområdet är torr – frisk. Grodor, paddor, ödlor och snok kräver miljöer med fuktpartier och vattensamlingar, vilket helt saknas i planområdet. Bedömningen är därför att förekomst av grod- och kräldjur i planområdet är osannolik.

Samlad bedömning

Vid exploatering i området rekommenderas att så många äldre träd som möjligt sparas och att lågorna bibehålls intakta och vid behov flyttas till ett ställe där de inte påverkas negativt av bebyggelsen. Vid avverkning av skog bör arbetet planeras väl så att markskadorna minimeras. Träd inom den nya fastigheten samt ett antal träd utanför fastigheten kommer att behöva tas bort i och med planens genomförande. Vilka träd som kan sparas och vilka som behöver tas bort redovisas på bild nedan.



Utredning befintliga träd som kan sparas eller måste tas bort. Tyréns, 2018.

På plankartan förs en bestämmelse in om att träd med stamdiameter över 40 cm ej får fällas av annat skäl än säkerhetsrisk eller sjukdom [n₁]. Träd ska i så fall ersättas med nytt av samma slag. En bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 40 cm inom område markerat med [n₁] förs också in på plankartan.

Ekosystemtjänster

En ekosystemtjänsteutredning (Tyréns, 2018-06-07) har utförts inom planområdet. Utredningen indikerar att planområdet sannolikt används för rekreation i närområdet och att det därigenom fungerar som mötesplats för de boende. Denna funktion försämras då grönområdet tas i anspråk. De boende i området har dock fortsatt mycket god tillgång till övrig skog och mark i närheten.

Planområdet erbjuder i dag möjliga spridningsvägar framför allt för bl.a. barrskogsfåglar. Planförslaget bedöms dock inte skapa ytterligare barriärer i landskapet, då den gröna infrastrukturen runtomkring planområdet är väl bevarad och funktionell.

Förslag på kompensationsåtgärder inom området är t.ex. att anlägga rabatter med nyttoväxter för humlor och bin vilket är ett bra sätt att ge förutsättningar för pollinering och på så sätt stärka den biologiska mångfalden. En annan åtgärd, som skulle främja flera ekosystemtjänster på samma gång, är att anlägga trädgårdsland eller pallkragar för stadsnära odling. Det skulle förutom att producera lokal mat kunna sysselsätta boende, som får vara med och sköta odlingarna. Om matavfallet sedan komposteras på plats gynnas dessutom markens ekosystem och bördighet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

En dagvattenutredning (GREEN Mark & Dagvatten, 2018-06-11) har tagits fram som redovisar hur dagvattnet från området kan omhändertas. Utredningen visar att planförslaget inte leder till att Sicklasjön belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att normerna riskerar att inte kunna följas.

Landskapsbild/stadsbild

Planen medför en förtätning av befintlig miljö med tre nya huskroppar inom mark som till stor del utgörs av kuperad parklik naturmark. Inom planområdet har markplanering anpassats till topografi och områdets gröna karaktär, vilket bidrar till att bebyggelsen upplevs mindre storskalig och dominerande. Föreslagen bebyggelse är bl.a. anpassad till områdets topografi

genom att placera lamellhus i lägre partier och punkthus i höjdlägen. Påverkan på landskaps- och stadsbilden utifrån punkthusens siluett kommer bedömas vidare i det fortsatta planarbetet. I övrigt är Björkhagens skola med sitt höga läge fortsättningsvis väl synlig från Karlskronavägens västra del.

Förslaget stärker gaturummet och tillkommande bostadsentréer med förgårdsmark förväntas bidra till ökad upplevd trygghet. Förslaget bedöms därför ge positiva konsekvenser för gatumiljön och stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Området ingår i stadsdelen Björkhagen som av stadsmuseet har pekats ut som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. I stadsdelen är det viktigt med ursprunglig planstruktur, grönstruktur och bebyggelse, samt att förändring och utveckling bör genomföras varsamt. Befintlig bebyggelse är anpassad till områdets topografi med lamellhus och radhus i lägre partier och punkthus i höjdlägen.

Föreslagen bebyggelse har anpassats till befintlig bebyggelse när det gäller planstruktur, volym och gestaltning. Generell hänsyn har tagits till mötet med omgivande bebyggelse och spår i landskapet, exempelvis berg i dagen. Bebyggelsetypologin som planen medger bedöms inte främmande för platsen. Likt bebyggelsen i Björkhagen föreslås lamellhus i planområdets lägre partier medan punkthusen har placerats i högre terräng. Punkthusen har placerats i närheten av befintliga punkthus och följer befintliga punkthus placering upp mot höjden. Med förskjutna delar fångar föreslagna punkthus även upp karaktären hos befintliga punkthus och samspejar på ett fint sätt.

När det gäller förslaget lamellhus har hänsyn tagits beträffande byggnadens höjd och den befintliga lamellhuslängan på andra sidan gatan. Huset är inte avsevärt högre än befintlig länga. Lamellhuslängan är cirka 10 meter bred och med lamellhusets föreslagna husbredd på cirka 12 meter möts blickfånget Karlskronavägen österut av smala huskroppar på vardera sida om vägen.

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig provtagning av markföreningar har utförts (Iterio, 2018-02-07). Generellt bedöms ingen allvarlig föroreningsituation förekomma i jord inom undersöknings-

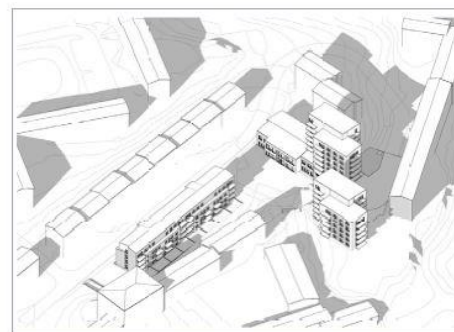
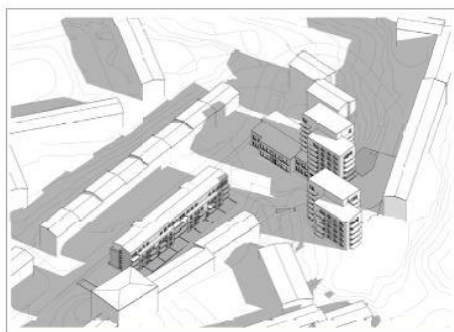
området. Medelhalterna för samtliga parametrar ligger under riktvärden för KM. Uppmätta halter av petroleumkolväten som överskrider riktvärden för KM påträffades i två punkter. Bägge provtagningspunkterna ligger inom en befintlig asfalterad parkeringsyta och sannolikt kan de uppmätta halterna kopplas till markanvändningen alternativt till de fyllnadsmassor som underlagrar parkeringsytan.

Vibrationer

En del av marken inom det aktuella planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att t.ex. tung trafik såsom varuleveranser till och från förskolor orsakar vibrationer i byggnaderna. Byggnaderna bör konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Solstudie

Solstudie (BSK Arkitekter, 2018-04-20) redovisar att det framförallt är befintliga punkthus och lamellhus i öster som delvis berörs av planförslagets två punkthus. Delar av befintlig lamellhuslänga utmed Karlskronavägen kommer att skuggas på förmiddagen under vårkanten, medan resterande del av dagen berörs dessa bostäder ej av föreslagen bebyggelse. Föreslagen förskola med förskolegård kommer delvis att skuggas av föreslagna punkthus, vilket medför att lekytor får både sol och skugga under dygnet. Detta skapar goda ljusförhållanden för både solljus och välbehövlig skugga för barnens uteaktiviteter.



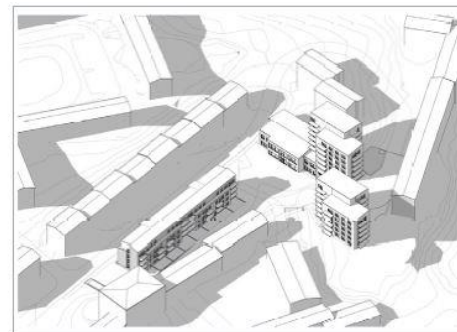
Solstudie vår- och höstdagjämning kl 09, kl 12 och kl 15. BSK Arkitekter, 2018.



21 juni kl.09



21 juni kl.12



21 juni kl.17



21 juni kl.09



21 juni kl.12



21 juni kl.17

Solstudie 21 juni kl 09, kl 12 och kl 17. BSK Arkitekter, 2018.

Barnkonsekvenser

Planförslaget möjliggör en permanent byggnad för förskolebarnen, jämfört med dagens temporära. Förskolan, med fem avdelningar, kommer medge en friyta på cirka 10,5 m² per barn. I planhandlingarna framgår det vilka ytor som finns tillgängliga för förskolegård.

Föreslagen förskolegård har goda ljusförhållanden och är kuperad med en mer varierad utformning. Det är positivt att en del av förskolegården är kuperad, då variation i lek och miljö är gynnsamt för barns lärande och utveckling. Det är även fördelaktigt att en del träd kan sparas på gården som kan ge skugga och väderskydd.

Planförslagets gård kommer enbart att ha en mindre del av gården vänd mot vägen. Resterande delar av gården vetter mot stråket, sluttningen och själva förskolebyggnaden, vilket skapar en lugnare miljö belägen mindre dikt an Karlskronvägen. Förskolegården ligger också väl avgränsad från angöringsvägar och inlastning, vilket ger goda förutsättningar för en hälsosam gårdsmiljö. Med den planerade förskolan tillkommer även möjligheten för anordnad lek på kvällar och helger då förskolans lekytor kan nyttjas av barn och familjer även när förskolan är stängd.

Planområdets närhet till Nackareservatet är värdefullt då det ger barnen möjlighet till mer naturlig skogsmiljö utöver den iordningställda gården. En entré in till reservatet är belägen cirka 150 meter nordöst om förskolan.

För närboende barn innebär planförslaget att den mer naturliga skogsslutningen minskar. En del av Björkhagens skolas elever nyttjar i dagsläget den kuperade höjden, utanför skolans fastighet, som är belägen i närheten av det föreslagna södra punkthuset. Planförslaget säkerställer att utrymme mellan föreslaget punkthus och skolan fortfarande är oexploaterat där användningsområdet [NATUR] säkerställer kopplingen mellan skolan med höjden.

Jämställdhet

Mörka områden som skogsområden, framförallt under kvällstid, kan upplevas som otrygga. Förskolans placering minimerar mörka områden inom planområdet, där förskolegårdens utformning och placering skapar rörelse och aktivitet dagtid, men kan även kunna inbjuda till rörelse och aktivitet när mörkret infinner sig med hjälp av belysning. Det här skulle kunna öka användandet av platsen även efter förskoleverksamhetens öppettider, såsom kvällar och helger, och därmed öka den upplevda tryggheten i området. Planförslaget möjliggör även ett mer levande gaturum med bostadshus och entréer i gatuliv som kan bidra till en ökad trygghet längs med Karlskronavägen.

Studier från 2015 visar att 58% av alla resor genomförda av kvinnor sker till fots eller med kollektivtrafik inom Stockholms län. Planområdets och förskolans närhet till spårbunden kollektivtrafik och ett lokalt centrum skapar möjligheter för boende, föräldrar och förskolepersonal att planera in andra vardagsfunktioner, i anslutning till förskolan, vilket kan underlätta vardagen.

Tidplan

Samråd	26 juni – 28 augusti 2018
Granskning	Kvartal 1 2019
Antagande	Kvartal 2 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Byggaktören ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark, iordningställande av utemiljöer på kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap
Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal
Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner Pl. 3095, Pl. 3236 och Pl. 3382 upphör att gälla inom planområdet.

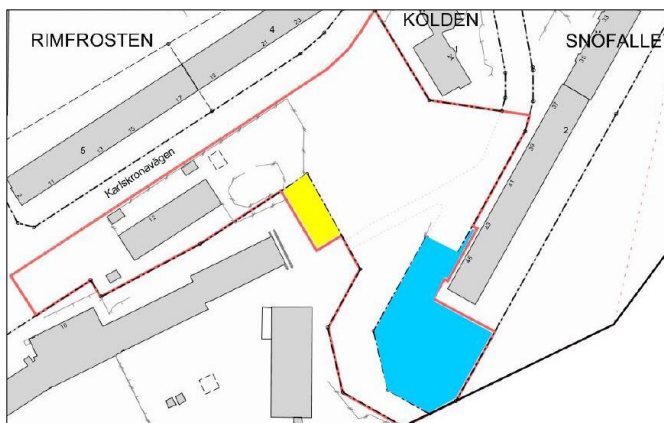
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av Hammarbyhöjden 1:1, del av Snöfallet 2 samt del av Snötäcket 4. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Snöfallet 2 är upplåten med tomträtt till Olov Lindgren AB. Fastigheten Snötäcket 4 är upplåten med tomträtt till SISAB.

Användning av mark
Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder [B], lokaler för centrumändamål [C₁], förskola [S₁] samt parkering under mark [P]. Den allmänna platsmarken är planlagd som naturområde [NATUR] och fordons-, gång- och cykeltrafik [GATA].

Fastighetsbildning
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, förskola samt parkering) kan utgöra flera separata fastigheter som bildas

genom avstyckning och fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.



Fastighetsregleringar som blir aktuella. Planområde inom rödfigur. Gult område överförs från Snötäcket 4 till Hammarbyhöjden 1:1. Blått område överförs från Snöfallet 2 till Hammarbyhöjden 1:1.

Område som utlagts som naturområde ska ingå i av Stockholms kommun ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra del av Snöfallet 2 till Hammarbyhöjden 1:1. Genom fastighetsreglering överförs en del av område Snöfallet 2 till Hammarbyhöjden 1:1 i egenskap av gatumark.

Planförslaget innebär att från fastigheterna Snötäcket 4 och Snöfallet 2 överförs mark genom fastighetsreglering till Hammarbyhöjden 1:1. Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 kan det bildas ett antal nya fastigheter. Detaljplanen medger även möjlighet till bildande av tredimensionella fastigheter.

Rättigheter

Markreservat för gemensam angöring har avsatts [g] för Snötäcket 4:s rätt till in- och utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Bestämmelsen har förts in i plankartan med syftet att fastigheten Snötäcket 4, som rymmer Björkhagens skola, fortsättningsvis ska kunna angöra till de två befintliga parkeringsplatserna för rörelsehindrade. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören bekostar och genomför exploateringen inom kvartersmark samt nödvändiga återställningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen till följd av byggaktörens bygg-

och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Överenskommelse om exploatering reglerar närmare villkoren för genomförandet av exploateringen.

Vatten/avlopp och el/tele m.m.

Stockholm Vatten AB ansvarar för framdragning av nya spill- och dagvattenledningar till byggnaderna. Staden står för anslutningsavgiften. Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder sker på initiativ och på bekostnad av fastighetsägaren.

Ledningsomläggning

Det finns ledningar inom kvartersmarken som behöver flyttas eller tas bort vid genomförande av detaljplanen. Staden bekostar omläggning av befintliga ledningar.

Tekniska frågor

Ledningar

Teknisk försörjning, såsom ledningar för spill/vatten/dagvatten och värmekulvertsystem/el/tele, finns i Karlskronavägen. Ny servisanslutning för spill, vatten och dagvatten kan för lamellhus ske till förbindelsepunkt i Karlskronavägen. Förskolebyggnad och norra punkthuset kommer sannolikt anslutas norrut med hänsyn till husets trappning. Södra punkthuset bedöms kunna anslutas till Karlskronavägens övre del.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt som möjligt i enlighet med Stockholm stads dagvattenstrategi. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten.

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

Markens anordnande och vegetation

Intill allmän platsmark [NATUR] samt öster om norra punkthuset ska träd med en diameter över 40 cm ej fällas av annat skäl än säkerhetsrisk eller sjukdom. [n₁]. Inom samma områden ska även markens naturkaraktär bevaras [n₂]. Före byggstart ska staden och byggaktören gemensamt inspektera träd och annan vegetation inom kvartersmark för att ta fram nödvändiga skyddsåtgärder.

Risk

Om garaget placeras så att garagetaket behöver vara körbart för

tyngre räddningsfordon, för att räddningstjänsten ska kunna komma åt byggnaden, behöver garagetaket dimensioneras för detta. För att kunna tillämpa stegutrymning är det viktigt att t.ex. placerade parkeringsplatser ses över så att räddningstjänstens stegbilar kommer åt alla fönster. Det behöver även anordnas uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.