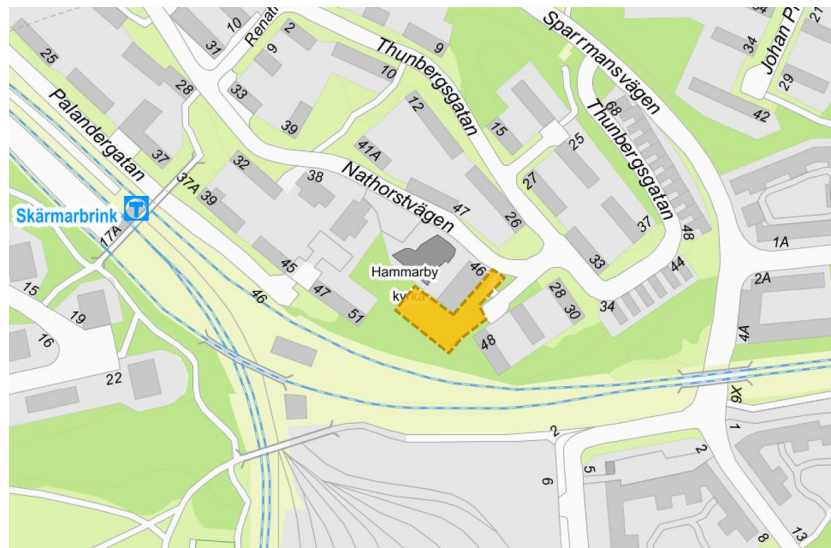


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1, vid kv. Klokryparen i stadsdelen Hammarbyhöjden, S-Dp 2021-03612



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus med studentbostäder. Intill planområdet finns Hammarbykyrkan som har en framträdande roll i stadsbilden. Den tillkommande byggnaden ska i volym och gestaltning underordna sig kyrkan på platsen samt placeras så att trädridan närmast spåren bevaras. För att skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp ska ny bebyggelse, i sin arkitektoniska gestaltning, relatera till Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra ett miljöhus vid Nathorstvägen.

Planförslaget innebär att byggnaden placeras som en fristående lamell i souterräng med en bruten fasad som ansluter till landskapets böljande form. Balkonger föreslås placeras i söderläge för ökat dagsljusinsläpp. Nathorstvägen ansluter till den nya byggnadens entrétorg med plats för planteringar, cykelparkering och angöring med fordon.

Byggnaden ska utformas så att den anknyter till både Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet genom materialmässigt släktskap och accentuerade detaljer. Planförslaget innebär att byggnadens fasad huvudsakligen ska utföras i trä och/eller falsad plåt samt utföras med relief- och/eller mönsterverkan.

Mellan den nya byggnaden, Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet växer en större ek som föreslås bevaras och skyddas, då trädet bedöms utgöra ett värdefullt inslag i den byggda miljön.

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

| | |
|------------|--------------------------|
| Start-PM | 16 juni 2021 |
| Samråd | 16 maj – 15 augusti 2023 |
| Granskning | Kvartal 1 2024 |
| Antagande | Kvartal 2 2024 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Plandata | 5 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Förutsättningar | 8 |
| Natur | 8 |
| Geotekniska förhållanden | 10 |
| Markavvattning | 10 |
| Hydrologiska förhållanden | 10 |
| Dagvatten | 11 |
| Befintlig bebyggelse | 11 |
| Landskapsbild/stadsbild | 13 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 15 |
| Offentlig och kommersiell service | 16 |
| Gator och trafik | 16 |
| Störningar och risker | 16 |
| Planförslag | 18 |
| Ny bebyggelse | 18 |
| Gestaltungsprinciper | 19 |
| Bostadsgård | 26 |
| Gator och trafik | 27 |
| Teknisk försörjning | 28 |
| Konsekvenser | 29 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 29 |
| Bostadsförsörjning | 29 |
| Naturmiljö | 30 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 31 |
| Landskapsbild/stadsbild | 31 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 31 |
| Störningar och risker | 32 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 34 |
| Barnkonsekvenser | 37 |
| Tidplan | 37 |
| Genomförande | 37 |
| Organisatoriska frågor | 37 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 38 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 38 |
| Ekonomiska frågor | 39 |
| Tekniska frågor | 40 |
| Genomförandetid | 41 |

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

- *Antikvarisk konsekvensanalys* (AIX Arkitekter AB, 2023)
- *Buller- och vibrationsutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2023)
- *Dagsljusbedömning* (ACC, 2023)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2023)
- *Geoteknisk undersökning* (GeoMind, 2022)
- *Kulturmiljöutredning* (AIX Arkitekter AB, 2022)
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR)* (GeoMind, 2022)
- *Naturvärdesinventering* (Conec Konsulterande Ekologer, 2023)
- *Påkörningsrisk från tunnelbana* (Briab, 2023)
- *Schaktplan* (Tengbom, 2023)
- *Sulfidberg, radonmätning och miljöprovtagning jord* (Sigma Civil, 2022)
- *Sol- och skuggstudie* (ACC, 2023)
- *Trädinventering* (Tengbom, 2022)
- *VA-plan* (Arnica Marktteknik, 2023)

Medverkande

Planen är framtagen av Adam Hörnedal, stadsplanerare, på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har representanter från exploateringskontoret deltagit.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus med studentbostäder. Intill planområdet finns Hammarbykyrkan som har en framträdande roll i stadsbilden. Den tillkommande byggnaden ska i volym och gestaltning underordna sig kyrkan på platsen samt placeras så att trädridan närmast spåren bevaras. För att skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp ska ny bebyggelse, i sin arkitektoniska gestaltning, relatera till Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra ett miljöhus vid Nathorstvägen.

Planförslaget innebär att byggnaden placeras som en fristående lamell i souterräng med en bruten fasad som ansluter till

landskapets böljande form. Balkonger föreslås placeras i söderläge för ökat dagsljusinsläpp. Nathorstvägen ansluter till den nya byggnadens entrétorg med plats för planteringar, cykelparkering och angöring med fordon.

Byggnaden ska utformas så att den anknyter till både Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet genom materialmässigt släktskap och accentuerade detaljer. Planförslaget innebär att byggnadens fasad huvudsakligen ska utföras i trä och/eller falsad plåt samt utföras med relief- och/eller mönsterverkan.

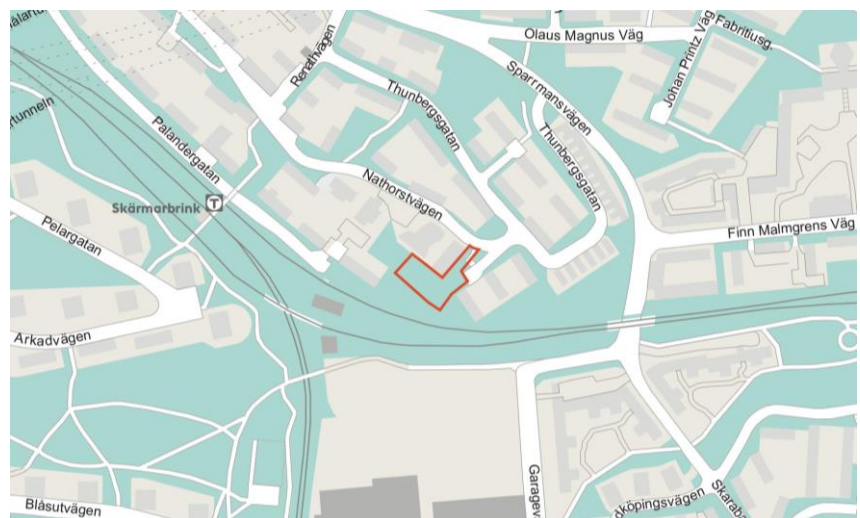
Mellan den nya byggnaden, Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet växer en större ek som föreslås bevaras och skyddas, då trädet bedöms utgöra ett värdefullt inslag i den byggda miljön.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1 500 m² och inrymmer del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Planområdets västra och norra delar avgränsas av Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet samt delar av Nathorstvägen. Nathorstvägen utgör även delar av planområdets östra gräns. Planområdets södra delar gränsar till allmän platsmark i en sluttning med mestadels berg och fullvuxna träd.

Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms stad. Hammarbyhemmet på fastigheten Klokryparen 6 omfattar studentboende och upplåts med tomträtt till Stiftelsen Stockholms studentbostäder.



Planområdets läge och avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är i översiktsplanen utpekad som en del av ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås, exempelvis med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Program

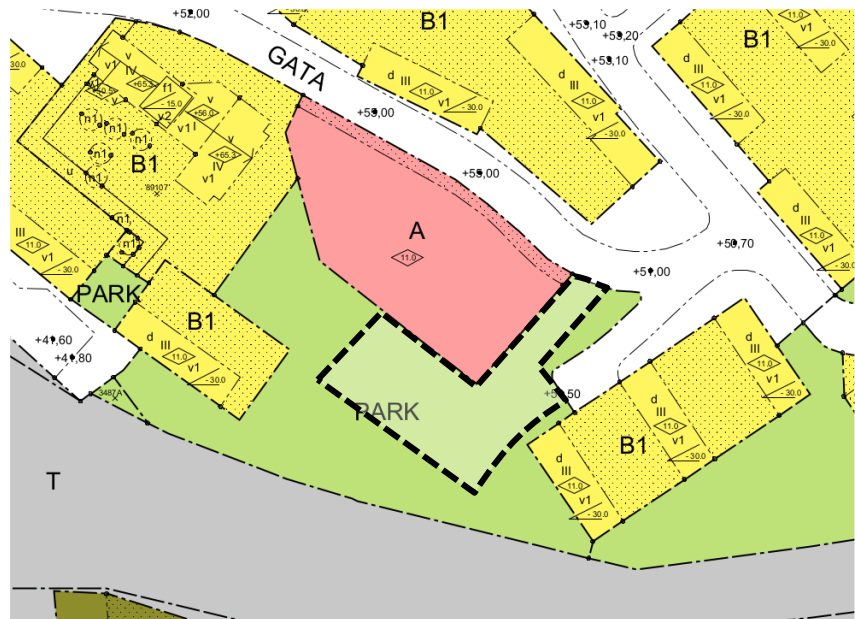
Ett program finns framtaget för Hammarbyhöjden och Björkhagen och godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016 (dnr 2012-10147). Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Bostadsutvecklingen ska bidra till ökad variation i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad. Totalt omfattas programmet av cirka 2 700 nya bostäder. Av dessa bedöms cirka 700-800 bostäder kunna tillkomma genom mindre kompletteringsprojekt. Planområdet ingår i programområdet, men omfattas inte av programförslagen.

Pågående detaljplaner och program i området

- *Cikadan 1 m.fl.* (dnr 2016-00773) planläggs för cirka 140 bostäder vid korsningen Olaus Magnus väg/Hammarbybacken. I samrådsskede.
- *Sparrmansbacke, del av Hammarbyhöjden 1:1* (dnr 2021-14117) planläggs för cirka 85 bostäder längs Sparrmansvägen. I planskede.
- *Blåsutvägen, del av Hammarbyhöjden 1:1* (dnr 2021-01396) planläggs för cirka 60 bostäder längs Blåsutvägen. I samrådsskede.
- *Program för Gullmarsplan* (dnr 2020-02613) syftar till att utreda hur Nynäsvägens barriärverkan kan minska, lokalisera ett läge för en ny bussterminal samt undersöka stadsutvecklingspotential i området. I startskede.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan P1 1896 från 1937 som anger park eller planterad allmän plats för del av Hammarbyhöjden 1:1.



Gällande markanvändning med planområdet schematiskt markerad med svart streckad linje.

Stockholms byggnadsordning

Hammarbyhöjden beskrivs i byggnadsordningen med stadsbyggnadskaraktären *smalhusstad*. Smalhusstäderna kännetecknas av öppna stadsplanemönster med friliggande parallellt ställda byggnader med väl studerade inbördes avstånd för att skapa så goda ljusförhållanden som möjligt.

Vad gäller utveckling och förändring av smalhusstäderna anger byggnadsordningens vägledning att utveckling sker med utgångspunkt ur dalstråken, det öppna stadsplanemönstret samt gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen. Nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ett helhetsperspektiv tillämpas där närliggande bebyggelse beaktas och där den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet tillvaratas och utvecklas. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer tillvaratas eller återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom influensområdet.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade den 27 maj 2021 beslut om markanvisning till Stiftelsen Stockholms studentbostäder för cirka 50 studentbostäder.

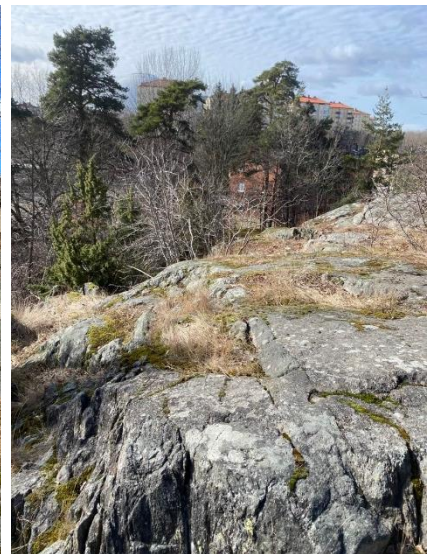
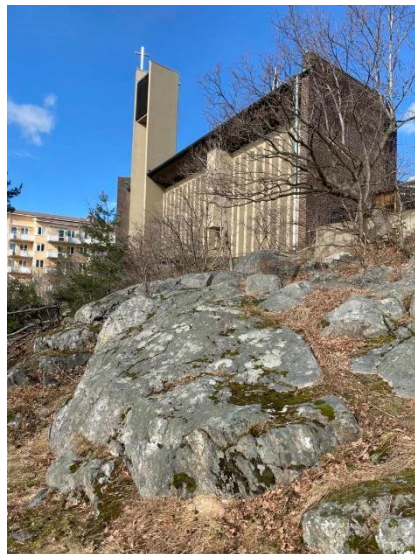
Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av naturmark bestående av halvöppen hällmark i söder samt barr- och lövträd mot Nathorstvägen i norr. Stora delar av planområdet är beläget på en höjd i en sydvästsluttande terräng. På den övre delen av sluttningen med hällmark hittas växttäcket framförallt i skrevor. Även några buskar har slagit rot här. Gräs av olika slag växer också där det finns tillräckligt med fuktighet. Ett visst inslag av torrbacksflora finns. Nedanför berget växer en trädridå med uppvuxna tallar och lövträd som ek, lönn och körsbär med mera. Ridån utgör en viktig skärm mot tunnelbanespåren som ligger i nära anslutning till planerad byggnad.

Bergsplatån är svårtillgänglig då den består av en relativt ojämn yta som i söder övergår till en sluttning utför. Sluttningen är brant och nedanför, i dalgången, står ett antal träd på relativt plan mark i form av blandskog. Marknivå i planområdet varierar mellan +41 meter till +55 meter från lägsta till högsta punkten.



Planområdet består mestadels av berg i dagen i brant lutning.

Naturvärden

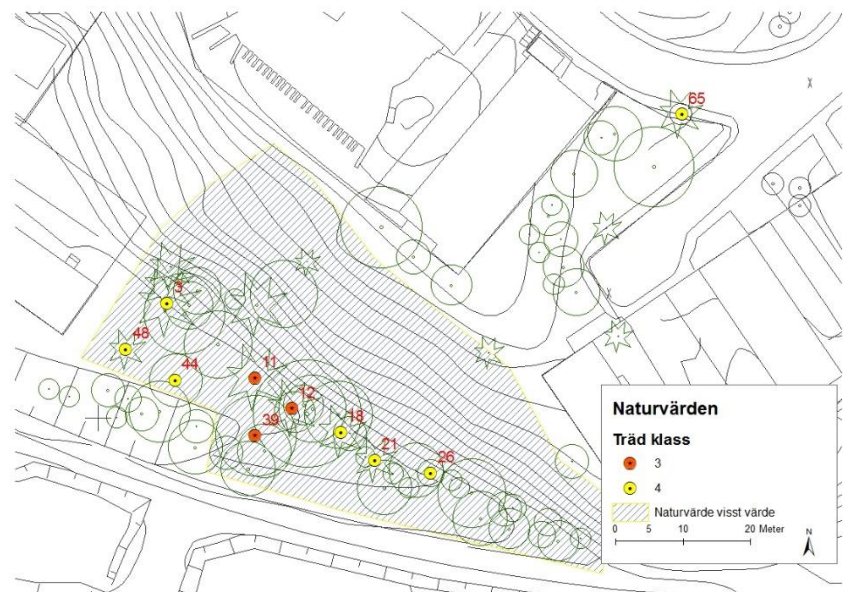
Området ingår inte i Stockholms stads ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO), men ligger i utkanten av

habitatnätverk för eklevande insekter och barrskogsfåglar enligt stadens miljödata.

I Artportalen har talticka, som är rödlistad, identifierats i detta område eller i dess närhet. En observation av gaffelsvansfjäril finns också från området, men oklart vilken art.

Inom ramen för planarbetet har en naturvärdesinventering tagits fram. Områdets naturvärde ligger framförallt i de stora träden, där flera har klassat med naturvärde och i den torrbacksflora som finns på berghällarna. De tallar som finns i området har kontrollerats på förekomst av talticka.

Floran på hållarna är till mycket hög grad uppblandad med trädgårdsväxter och det är bara på vissa fläckar det exempelvis finns tjärblomster och tulkört. Både hållområdet och området nedanför branten har klassats som visst naturvärde (klass 4). Tio av de större träden bedömts ha påtagligt naturvärde (klass 3) och visst naturvärde (klass 4).



Träd och naturmark inom eller i nära anslutning till planområdet som har klassats som värdefull. Röda punkter är objekt med naturvärdeklass 3 – påtagligt naturvärde, gula punkter visar naturvärdeklass 4 – visst naturvärde. Skrafferad yta visar naturmark med visst naturvärde (CONEC Konsulterande ekologer, 2023).

Rekreation och friluftsliv

Då planområdet består av kuperad terräng i ett bullerutsatt läge med tunnelbanespåren som fysisk barriär är området svårtillgängligt för allmänhet, vilket bidrar till ett lågt rekreativt värde av platsen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordartskartan visar att planområdet huvudsakligen består av urberg och viss glacial lera i söder.

Enligt geologisk berggrundskarta består berggrunden av glimmerförande vacka med ådergnejsig/ådrig struktur och silikatkemisk sammansättning. Med ådergnejsig bergart finns risk för syralakande berg (sulfidberg) i området.

Ras/skred

Markstabiliteten bedöms vara tillfredsställande.

Markradon

SGU:s radonkarta indikerar förhöjda nivåer av markradon i planområdet.

Markavvattning

Planområdet ingår i stadens kombinerade avloppssystem, vilket innebär att dagvatten tillsammans med avloppsvatten från bland annat hushåll, avleds via Henriksdals reningsverk vidare till Strömmen.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-190800). Enligt VISS (januari 2023) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Hamnens konstruktion och hydromorfologiska påverkan gör det omöjligt att uppnå god ekologisk status med bibehållen funktion för hamnanläggningen. Då hamnen anses vara en så pass viktig del av samhällets transportinfrastruktur finns här skäl för mindre strängt kvalitetskrav, vilket för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039. Trots det mindre stränga kravet ska alltid bästa ekologiska möjliga status eftersträvas med rimliga åtgärder. Det får heller inte ske försämringar vad gäller den ekologiska statusen.

God kemisk status ska uppnås för Strömmen men med mindre stränga krav för bromerade difenyleter samt kvicksilver- och kvicksilverföreningar.

Dagvatten

Planområdet ingår i stadens kombinerade avloppssystem, vilket innebär att dagvatten tillsammans med avloppsvatten från bland annat hushåll, avleds via Henriksdals reningsverk vidare till Strömmen. Det råder ingen kapacitetsbrist i befintligt ledningsnät.

Befintlig bebyggelse

Planområdet angränsar till Hammarbyhemmet, ett flerbostadshus för studenter vid Nathorstvägen i fyra våningar i suterräng, uppfört i slutet på 1960-talet i anslutning till Hammarbykyrkan. Hammarbyhemmet inrymmer drygt 30 studentrum och några studentlägenheter. Byggnaden består av brunt fasadtegel med inslag av trä och plåt.

Strax intill planområdet västerut finns Hammarbykyrkan med samlingslokaler som är uppförd i slutet på 1960-talet. Mot Nathorstvägen gjordes en tillbyggnad av kyrkan i tre plan mot nordost under början av 1980-talet. Tillbyggnaden är flerkantig med få fönster och har fasader klädda med både liggande och stående träpanel samt falsad kopparplåt.



Hammarbyhemmets nordöstra fasad (till vänster) tillsammans med Hammarbykyrkans tillbyggnad (till höger) sett från Nathorstvägen.



Hammarbykyrkans västra fasad sett från Nathorstvägen.

Kyrksalen vetter mot sydväst med djupt indragna fönster som sträcker sig från golv till tak och utgörs av höga skivformade betonglameller. Vid hörnet reser sig en klockstapel i betong med ett kors placerat.



Hammarbykyrkans södra fasad.

Öster om planområdet finns tre smalhus i tre våningar och sydväst om planområdet finns ett smalhus i tre våningar som står parallellt med spårområdet nedanför sluttningen.



Smalhus belägna alldeles intill planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

Hammarbyhöjden har, precis som namnet antyder, fått sin prägel av de topografiska förutsättningarna. Långsträckta dalgångar i öst-västlig riktning utgör naturliga gränser i landskapsbilden, där bebyggelsen har uppförts på upphöjningen i landskapet. Planområdet ligger intill Nathorstvägen som sträcker sig längs med en höjdrygg till toppen av Hammarbyhöjden.

Bebyggelsen på Hammarbyhöjden präglas av ett modernistiskt uttryck, med smala lamellhus i tre och fyra våningar. De ljusa putsfasaderna gav upphov till namnet ”den vita staden”. Längs Nathorstvägen finns en större variation i bebyggelsens exteriöra uttryck. ”Smalhusen” dominerar även här, men de slätputsade fasaderna uppvisar en större variation av kulörer på platsen. Majoriteten av byggnaderna har flacka sadeltak, övervägande klädda i svart bandplåt. Röda tegeltak förekommer på ett fåtal hus.

Hammarbyhöjden har som helhet höga stadsbildsmässiga värden som framför allt är knutna till hur bebyggelsen har anpassats efter topografin, och hur den samspelar med naturen. Bebyggelsen följer ett tydligt planmönster, med byggnadskropparna placerade direkt i terrängen med naturmark i form av buskar och träd tätt inpå fasaden. Höga barrträd är ett återkommande inslag som bidrar till områdets karaktär. Mot tunnelbanespåret och angränsande områden i väster vänder sig rader av lamellhus. I kombination med landskapets naturliga terrassering skapar detta en från avstånd tydligt läsbar stadssiluett. Området genomsyras

av en arkitektonisk samstämmighet som grundar sig i den återhållna skalan och den genomgående gestaltningen.

Hammarbykyrkan ligger på krönet av Nathorstvägen, vars klocktorn utgör ett naturligt blickfång i såväl närmiljön som på håll. Kyrkan inrättar sig i planstrukturen men har placerats på en punkthöjd som medvetet avsetts för allmän byggnad. Idén går tillbaka till 1800-talet och stadsplanen för Stockholms innerstad, där kyrkorna främst förlades till landskapets högsta punkter.

Genom sitt läge i landskapet, belägen på den högsta punkten, framför branten mot sydväst blir kyrkan iögonfallande från omgivande platser. Detta förstärks av det arkitektoniska uttrycket som skiljer den sig från omgivande bebyggelse. Genom att Hammarbykyrkan gör sig synlig i flera varierade vyer från omkringliggande platser har kyrkan funktionen som ett landmärke i det omgivande stadslandskapet och en punkt mot vilken man kan orientera sig efter i närområdet.

Hammarbyhemmet är placerat med norra gaveln mot Nathorstvägen, medan den södra gaveln skjuter ut mot branten där den bildar ett fondmotiv tillsammans med Hammarbykyrkan. Formen på byggnaden påminner om de omgivande smalhusen, men har tillsammans med kyrkan en gedigenhet i byggnads- materialet som står i kontrast till smalhusens lätta putsfasader.



Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet sett mot öster från gångbron över spårområdet.



Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet sett från söder.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturlandskap

Hammarbyhöjden började byggas på 1930-talet och är ett av de första smalhusområdena i Stockholm. Bebyggelsen består av friliggande lamellhus som är placerade med gavel eller långsida mot gata.

Smalhusen utgick från idén om att utforma bostäder med ordentligt ljusinsläpp. Resultatet blev ett nytt stadsplanesystem där slutna kvarter med sammanbyggda huskroppar ersattes av friliggande huslängor med vegetation nära inpå fasaderna. Genom sin variation mellan berg, växtlighet och öppna ytor utgör grönskan en värdefull miljö.

Bebyggelse

Stadsmuseet har pekat ut Hammarbyhöjden som ett särskilt kulturhistoriskt intressant område, där både Hammarbyhemmet och Hammarbykyrkan är grönklassade. En grön klassning innebär ett högt kulturhistoriska värde och betyder att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Hammarbyhemmet och Hammarbykyrkan har en tidstypisk arkitektur som med sina inslag av brunt tegel, plåtdetaljer, rå betong och mörka träfasader urskiljer sig från omgivande bebyggelses lätta och ljusa uttryck. En annan likhet mellan de två byggnaderna är att de, bortsett från klockstapeln, ligger i linje höjdmässigt. Den sammanhållna skalan skapar en enhetlighet som förstärks genom de återkommande material- och kulörvalen. Dessa värden är ett resultat av att området har hanterats i samma plan, något som bildar en harmoni där helheten utgör ett sammanhang istället för enskilda utmärkande byggnader.



Stockholm Stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta. Grön linje omfattar område av kulturhistoriskt värde. Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet är båda grönklassade byggnader med högt kulturhistoriskt värde, markerade med röd ring.

Offentlig och kommersiell service

Cirka 250 meter öster om planområdet ligger Hammarbyskolan södra med elever i årskurs F-9. I angränsning till Hammarbyskolan finns Kristna skolan med elever i årskurs F-9. I närheten ligger även ett antal kommunala förskolor.

Drygt 400 meter öster om planområdet finns ett mindre centrum intill Hammarbyhöjdens tunnelbanestation med ett viss kommersiell och offentlig service. Cirka 700-800 meter västerut finns även köpcentrumet Globen shopping med ett bredare serviceutbud.

Gator och trafik**Gatunät**

Nathorstvägen angränsar planområdet i norr och är en lokalgata med en hastighetsgräns på 30 km/h där cykling sker i blandtrafik och gående hänvisas till gångbanor. Gatuparkering sker på Nathorstvägens södra sida. Strax öster om planområdet finns en vändplan.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget drygt 200 meter från Skärmarbrinks tunnelbanestation, vilken trafikeras av linjer 17 och 18 som har tio minuters respektive fem minuters turtäthet. Med tunnelbana tar det tio minuter att resa till T-centralen och en minut till Gullmarsplan. Från stationen går även ett dubbelspår in i Hammarbydepån som är SL:s centrala verkstadsanläggning för tunnelbanan.

Tillgänglighet

Planområdet är beläget i en kuperad miljö vars tillgänglighet bedöms som låg, vilket bidrar till ett lågt rekreativt värde.

Störningar och risker**Buller, vibrationer**

Planområdet utsätts för trafikbuller från tunnelbanan, lokalgator och visst industribuller från Hammarbydepån.

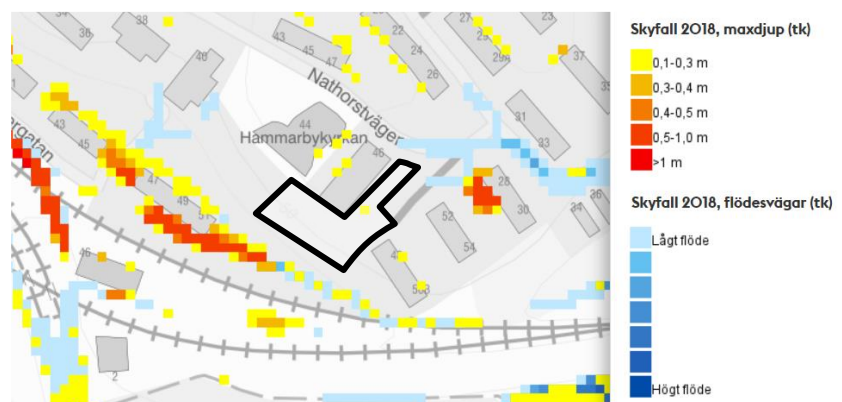
Ljudnivån längs tunnelbanespåret är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Bostadsbyggnation i ett spårnära läge medför även risk för stomljud och vibrationer.

Närhet till spårområde

Då planområdet är beläget i anslutning till tunnelbanespår föreligger risken för påkörning av urspårande tåg om byggnader placeras för nära spårområdet.

Skyfall

Skyfallsmodell för Stockholms stad visar att det idag finns en lågpunkt sydväst om planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Enligt skyfallskarteringen är det ett lågt flöde till lågpunkten nedanför den planerade byggnaden.

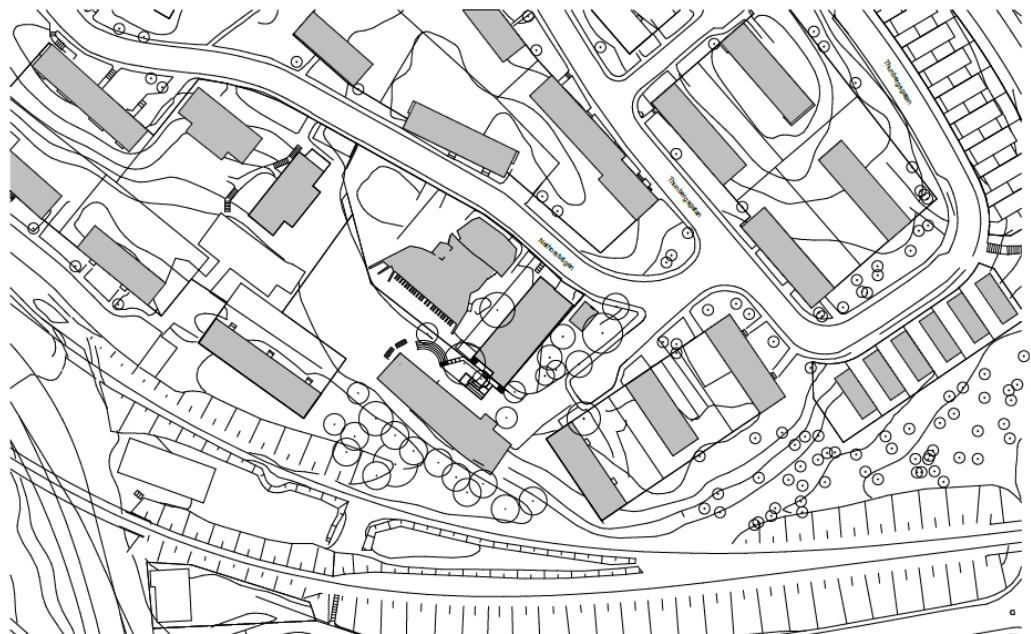


Stockholms skyfallsmodell som visar översvämningrisker vid ett intensivt skyfall med 100-års återkomsttid. Planområdet schematiskt markerat med svart linje.

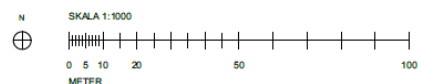
Planförslag

Planförslaget innehåller en byggnad med cirka 50 studentbostäder (B1) i fem våningar varav två våningar i souterräng mot sydväst. Byggnadens entré föreslås mot nordost, mitt emot Hammarbyhemmets södra gavel. Berget sprängs ned för att ge plats åt byggnaden. Den befintliga trädridån mot tunnelbanespåren bibehålls. Marken mellan byggnaden och Hammarbyhemmet planas ut med hjälp av betongmurar till en entréplats för den nya byggnaden. Byggnaden har ett trapphustorn som skjuter ut från fasad och ansluter takfoten. Yttertaget föreslås vara flackt och valmat.

Nathorstvägen förlängs för att angöra den nya byggnaden. Den utbyggda delen blir kvartersgata, medan en mindre del blir GATA för att skapa en bra övergång för ett nytt entréorg och dess möte med allmän plats. Utöver bostadshuset medger detaljplanen en yta för ett miljöhus intill Nathorstvägen.



Situationsplan över planförslaget tillsammans med övrig bebyggelse i området (Lugnet arkitektur).



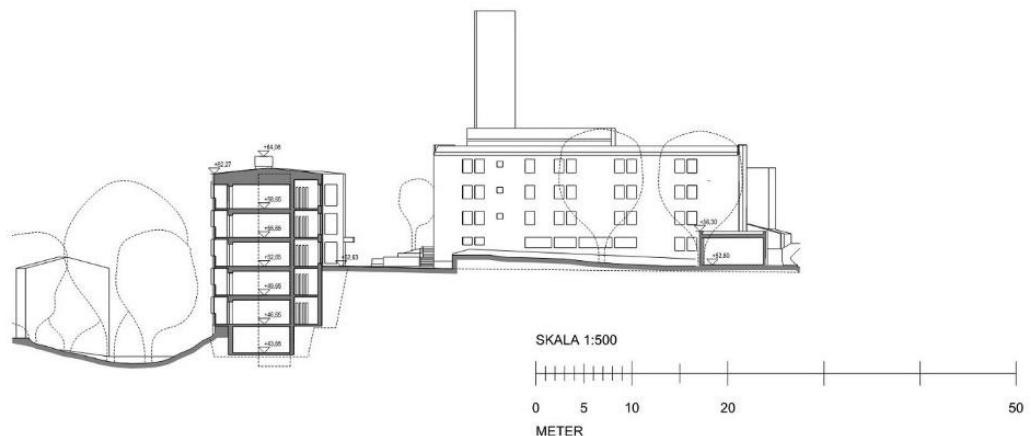
Ny bebyggelse

Byggnadens placering grundar sig på idén om en förtätning som bättre tillgängliggör platsen. Byggnaden placeras som en fristående lamell i souterräng med en bruten fasad som ansluter till landskapets böljande form. Byggnadens struktur påminner om Hammarbyhöjdens karaktäristiska smalhusbebyggelse, medan materialitet, kulörer och tektoniska detaljer mer efterliknar Hammarbykyrkans och Hammarbyhemmets gestaltning. I detta avseende kan den nya byggnaden läsas som en del av en

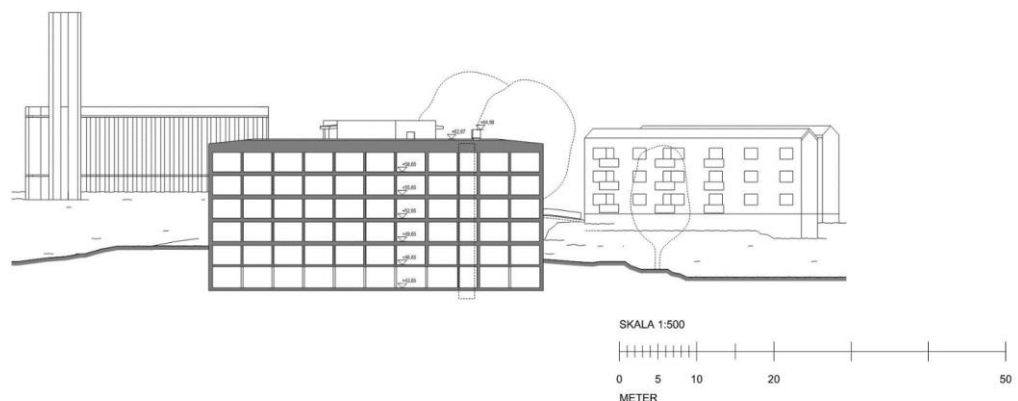
sammanhållen bebyggelsegrupp tillsammans med Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet.

Byggnaden utgör en komplettering i stadens silhuett i enlighet med stadsdelens grammatik där långa smalhus placerats orienterade efter gatorna parallellt med landskapets topografi. Byggnaden är till stor del lågmäld och efterliknar den generella skalan i stadsdelen. Detta understöds av byggnadens läge och orientering med strävan om att inte överordna intilliggande bebyggelse eller landskap.

En byggnad för avfallshantering tillkommer mot Nathorstvägen, i nära anslutning till Hammarbyhemmet, och föreslås utformas så att den inordnas med både den nya byggnaden och Hammarbyhemmet. Det planerade miljöhuset begränsas till en högsta totalhöjd på 3,5 meter och med en byggnadsarea på maximalt 35 kvadratmeter.



Sektion sett från öster över planförslaget och relationen till omkringliggande bebyggelse (Lugnet arkitektur).



Sektion sett från söder över planförslaget och relationen till omkringliggande bebyggelse (Lugnet arkitektur).

Gestaltungsprinciper

Byggnaden föreslås vara relativt homogent utformad med sparsam accentuering av olika byggnadsdelar, i likhet med huvuddelen av bebyggelsen i Hammarbyhöjden.

Byggnaden anknyter till Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet genom subtila skiftningar i form av exempelvis materialbyten, djupverkan och omsorg i detaljer. Detta säkerställs genom en planbestämmelse om att byggnadens fasad ska utföras med relief- och/eller mönsterverkan (fl).



Byggnadens norra fasad och entrétorget illustrerat (Lugnet arkitektur).



Byggnadens norra fasad och gårdsrummet illustrerat (Lugnet arkitektur).

Byggnadens entréfasad föreslås gestaltas med synliga loftgångar med en entré placerad frontalt på trappornet, varigenom den markeras tydligt och förstärks än mer av ett skärmtak. Plankartan reglerar att skärmtak ovan entrén får kraga ut högst 2,0 meter från fasad och medges till en lägsta frihöjd om 2,5 meter över mark.



Byggnadens entré illustrerat (Lugnet arkitektur).

Den södra fasaden ges, till skillnad mot den norra, en tydlig horisontalitet genom att band av balkonger föreslås. Väggsnivåerna mellan balkongerna och den utskjutande takavattningen bildar ett rutnät med balkongerna som gör fasaden vilande och lugn. Byggnadens bägge gavlar är slutna och markeras endast av loftgångarna med bröstningar.



Byggnadens södra fasad illustrerat (Lugnet arkitektur).

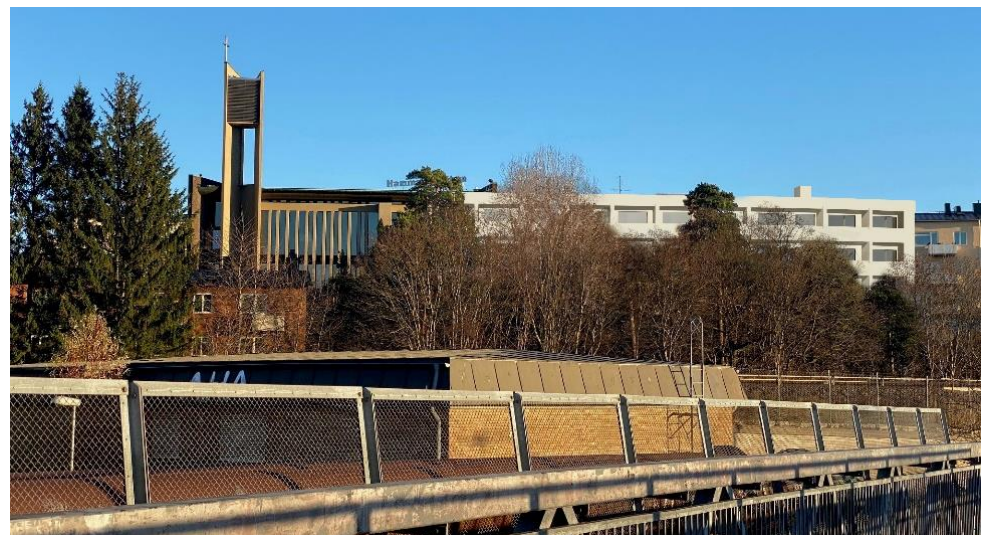
Volymhantering

Planens syfte om att byggnaden i höjd och placering underordnar sig Hammarbykyrkan i stadsbilden säkerställs, av kulturhistoriska skäl, genom en planbestämmelse som anger en högsta totalhöjd på +64,5 meter över nollplanet. I förhållande till både Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet är den nya byggnaden lägre i höjd över marknivån.

Byggnadens balkonger föreslås placeras i söderläge för största möjliga ljusinsläpp. För att inte påverkar omgivande vegetation eller hindra stadens skötsel av parkmark, anges en generell planbestämmelse om att balkonger inte får kraga ut från fasadliv.



3D-illustration med ny byggnad, vit volym, sett från väster (Stadsbyggnadskontoret).



3D-illustration med ny byggnad, vit volym, sett från söder (Stadsbyggnadskontoret).



3D-illustration med ny byggnad, vit volym, sett från öster (Stadsbyggnadskontoret).

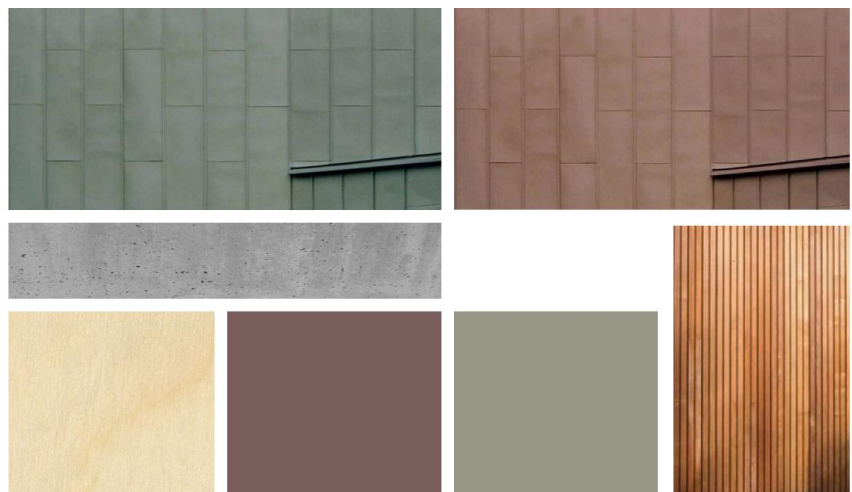
Materialval och färgsättning

För att knyta an till planens syfte om att den nya byggnaden, i sin arkitektoniska gestaltning, ska relatera till både Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet, ska ett materialmässigt släktskap finnas. Hammarbykyrkans och Hammarbyhemmets respektive materialpalett består av tegel, trä, plåt och betong. Materialvariationen i dessa byggnader ger flera möjligheter att forma ett materialmässigt släktskap tillsammans med den nya byggnaden.

Genom att låta byggnaden ges ett eget uttryck samtidigt som den anknyter till de övriga två byggnadernas materialval anges en planbestämmelse om att fasaden huvudsakligen ska utföras i trä och/eller falsad plåt (f2). Bägge materialen bedöms vara robusta och estetiskt hållbara över tid. Även byggnadens tak föreslås utformas med liknande plåt som fasaden.

I likhet med omgivande bebyggelse föreslås byggnadens fasad gestaltas i en monokrom färgsättning, där byggnaden föreslås i antingen en rödbrun eller en gröngrå kulör. Gemensamt med de båda alternativen är att de är varma jordfärger som påminner om marken och växligheten på platsen. Båda kulörerna bedöms, på varsitt sätt, bidra till planens syfte om att byggnaden ska underordna sig Hammarbykyrkan, som fortsatt ska ha en framträdande roll i stadsbilden.

Den gröngråa kulören kan beskrivas som mjuk i sin ton och harmoniserar med omkringliggande vegetation. Kulören bidrar till att byggnaden smälter in tillsammans med växtligheten intill tunnelbanespåret. Den rödbruna kulören finner, till skillnad mot den gröngråa, en tydligare koppling till Hammarbykyrkans och Hammarbyhemmets bruna tegelfasader och dova färgsättning.



Exempel på material- och färgpalett.



Byggnaden sett från norr med respektive kulöralternativ (Lugnet arkitektur).



Byggnaden sett från väster med respektive kulöralternativ (Lugnet arkitektur).



Byggnaden sett från öster med respektive kulöralternativ (Lugnet arkitektur).

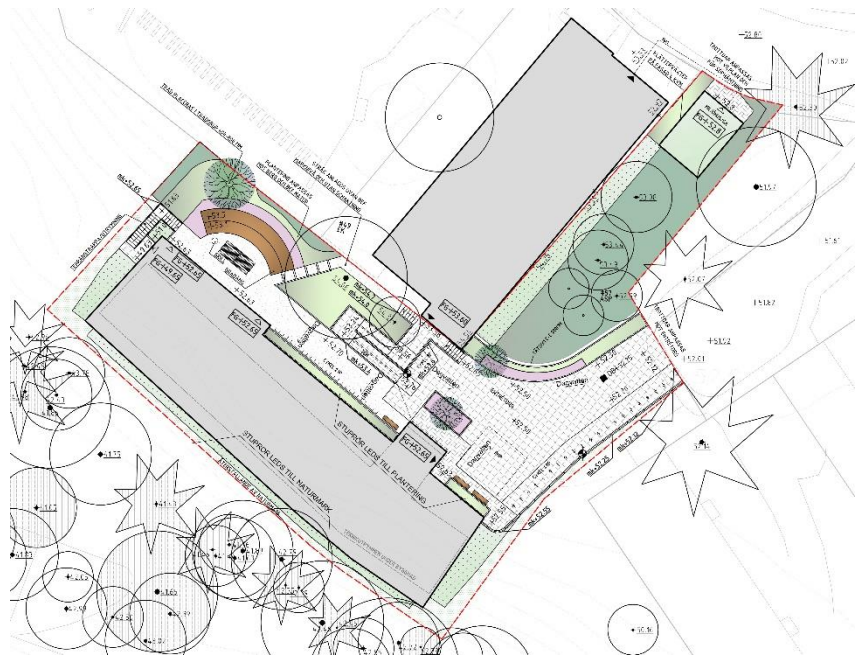


Byggnaden sett från söder med respektive kulöralternativ (Lugnet arkitektur).

Genom fortsatt arbete med material och kulör kan byggnadens samhörighet med Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet stärkas.

Miljöhuset föreslås utformas med ett sedumtak som bidrar till biologisk mångfald, fördröjande av dagvatten och ett vackert blickfång från omgivande bebyggelse ovanifrån.

Bostadsgård



Illustrationsplan med förslag till gårdsutformning (Tengbom).

Bostadsgården ska ges en genomtänkt och effektiv utformning, där flera funktioner kan samverka på samma yta. Den ska förutom att ge ljus och luft även fungera för rekreation, ekosystemtjänster och dagvattenhantering. Grönskan ska prioriteras på gården och bör ta hänsyn till platsens naturliga förutsättningar och lokala ekosystem. Mellan miljöhuset och entrétorget föreslås den befintliga naturkaraktären bibehållas, vilket säkerställs genom planbestämmelsen n2, att områdets naturkaraktär ska bevaras och befintliga marknivåer i huvudsak ska bevaras.

Bostadsgården avsätts som prickad mark i plankartan, att byggnad inte får uppföras. Inriktningen för landskapsutformningen är att göra ett så litet avtryck som möjligt till förmån för att behålla den befintliga miljön i största utsträckning. Två större träd och sex buskträd behöver tas bort inom

planområdet för att klara ny bebyggelse och dess angöring. Inga av de träd som har bedömts vara skyddsvärda avses tas bort.

Bergschakten för byggnaden innebär ett hål som föreslås återfyllas mot fasaderna. Att återställa ytorna runt byggnaden går inte men marken kan närmast huset planteras med för omgivningen förekommande arter i syfte att gynna den biologiska mångfalden. En planbestämmelse (n3) reglerar att marknivån runt den del av byggnaden som inte utgör själva bostadsgården eller entrétorget, ska möta höjden för angränsande mark och berg, där maximalt 0,5 meter nivåkillnad tillåts. Stödmurar får, inom ytan för denna bestämmelse, uppföras till en höjd om maximalt 1,0 meter.

Det nya entrétorget innebär en större hårdgjord yta för att bland annat kunna inrymma parkering och angöring. För att markera den nya kvartersmarken föreslås torgytan anläggas med betongplattor istället för att asfalteras.

Vid byggnadens nordvästra hörn planeras för utanpåliggande utrymningstrappor, längs delar av den norra långsidan. En egenskapsbestämmelse (e1) avsätts i plankartan om att ytan endast får användas för utvändig trappa.

Bostadsgårdens vistelseyta utformas med en plan stenmjölsyta samt en uppbyggd gradängtrappa i trä som anpassas och klättrar upp på berget mot Hammarbyhemmet. En bärande tanke är att studenter från både den nya byggnaden och Hammarbyhemmet kan samlas här för olika sociala aktiviteter.

Sammantaget uppnår planförslaget en grönytefaktor på 1,08.

Gator och trafik

Gatunät

Entrétorget som ansluter från Nathorstvägen blir en kvartersgata framför den nya byggnaden. Nathorstvägens gatuområde utökas för att inkludera den befintliga trottoaren. Denna föreslås bli allmän plats GATA.

Precis som bostadsgården föreslås även torgytan bli prickmark, vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Vädskydd för cykel får anordnas.

Biltrafik

Entrétorgets angöring är tillräckligt brett för att två personbilar ska kunna mötas. Torgets yta dimensioneras inte som en vändplan, vilket innebär att backrörelser krävs för att kunna vända.

Utifrån att det är studentbostäder som planeras bedöms efterfrågan för bilparkering vara låg. Endast en parkeringsplats för personer med rörelsehinder ska anordnas inom närheten av bostadsentrén. Inga ytterligare parkeringsplatser för biltrafik föreslås.

Gång- och cykeltrafik

1,5 cykelparkeringsplatser per studentbostad anordnas på bostadsgården, i enlighet med stadens riktlinjer för lägenheter mindre än 35 m² vid nyproduktion. Detta innebär 75 cykelparkeringsplatser.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden angörs från Nathorstvägen genom ett nytt entrétorg. Marken vid entrétorget lutar svagt mot Nathornsvägen i norr med en lutning på ca 2-3 % vilket är samma lutning som gatan har idag.

Angöringsplats för bil och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas i närheten av bostadsentré och uppfylla stadens riktlinjer om maximalt tio meters gångavstånd från bostadsentré.

Nivåskillnaden mellan bostadsgården och Hammarbyhemmets golvhöjder är cirka 80 centimeter. Om angöring ska kunna ske däremellan, behöver ramper anläggas för att klara tillgänglighetskraven. I de fall ramper uppförs ska de kunna användas av personer med nedsatt rörelseförmåga och föreslås utformas med en maximal lutning på 1:20, vilket är i enlighet med stadens riktlinjer.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

El/Tele

El och tele finns framdraget till planområdet.

Energiförsörjning

Det är möjligt att ansluta ny byggnad till fjärrvärme då det finns framdraget i området.

Avfallshantering

Hammarbyhemmets bottentömmande behållare för matavfall vid Nathorstvägen behålls. Övriga sopfraktioner föreslås ersättas av ett nytt miljöhus strax intill, som gemensamt kan nyttjas av både Hammarbyhemmet och den nya byggnaden.

Räddningstjänst

Framkomlighet till byggnader för räddningsfordon vid räddningsinsatser ska beaktas. Större fordon kommer att kunna angöra ny byggnad men behöver antingen backa in eller ut, då entrétorget inte är dimensionerat för de svängradier som stora fordon kräver. Entrétorget dimensioneras för trafikklass 1, vilket motsvarar brandväg, och erhåller på så sätt uppställningsplats för höjdfordon.

Byggnaden förses med Tr2-trapphus. Primär utrymningsväg utgörs av det trapphus som vetter mot entrétorget. Alternativ utrymningsväg möjliggörs genom utanpåliggande trappor i byggnadens västra del.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. De aktuella miljö- och hälsofrågorna i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret, där samtliga bedömer att den planerade verksamheten inte medför väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Bostadsförsörjning

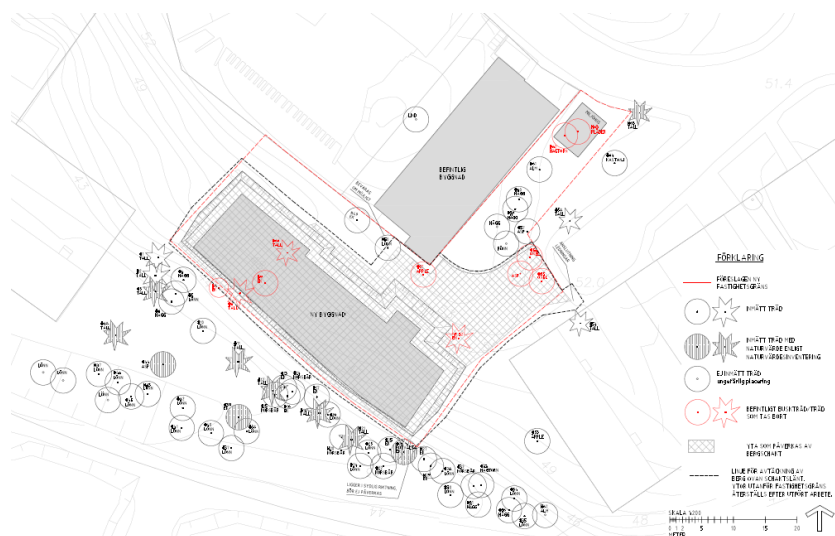
Planområdet ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad, vilket bidrar till att uppfylla bostadsmålet i enlighet med Stockholmsöverenskommelsen.

Detaljplanen möjliggör för studentbostäder. Studenter ses som en särskilt prioriterad grupp, där studentbostäder är en viktig del av gruppens bostadsförsörjning.

Då bostäderna avses upplåtas med hyresrätt utgör förslaget ett värdefullt tillskott till en stadsdel som består av övervägande andel bostadsrätter/äganderätter.

Naturmiljö

Den nya byggnaden föreslås placeras i nära anslutning till Hammarbyhemmet på bergsplatån, vilket gör att en större del av sluttningen och de flesta träden kan sparas. Några av trädkronorna närmast byggnaden kan behöva beskäras, men eftersom sluttningen är brant och består av berg i dagen, bör inga rötter skadas. Där byggnaden placeras, kommer ett antal mindre träd att försvinna. Beskärningsarbeten behöver göras på en del träd i söder som lutar upp mot bergslänten. Berghällarna med torrbacksflora kommer till stor del att försvinna.



Schaktplan i relation till befintliga träd. Röd ring eller röd stjärna visar träd som tas bort. Inga träd som har klassats som värdefulla bedöms tas bort (Tengbom).

Mellan den nya byggnaden, Hammarbykyrkan och Hammarbyhemmet finns en större ek som föreslås skyddas genom planbestämmelsen n1 i plankartan. Trädet bedöms utgöra ett värdefullt inslag i den byggda miljön, bland annat utifrån dess upplevelsevärde, producerande av ekosystemtjänster och främjande av biologisk mångfald. Bestämmelsen n1 kombineras med att marklovsplikt gäller om trädet i framtiden behöver fällas på grund av spridning av epidemisk trädskudom eller om det utgör en fara för person eller egendom. I det fall trädet behöver fällas ska det ersättas med ett nytt av samma art.

En fågelinventering ska tas fram innan granskning av detaljplanen för att bedöma om planförslaget genomförande riskerar att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Dagvatten från byggnadens tak släpps ut inom lågområdet söder om planområdet. Dagvatten från torgytan fördröjs och släpps sedan ut via Nathorstvägens samlade VA-nät, för att därefter renas vid Henriksdals reningsverk och sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planförslaget bedöms inte påverka recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen.

Landskapsbild/stadsbild

Den föreslagna byggnaden kommer att skymma en del av Hammarbykyrkan. Kulturmiljöutredningen tyder dock på att kyrkans roll i stadsbilden inte kommer att påverkas i någon större omfattning. Detta beror på att de vyer varifrån kyrkan är synlig i det omgivande stadsrummet inte bedöms påverkas i någon hög grad. I vyer söderifrån, där byggnaden kommer att ligga tydligt framför kyrkan, syns idag främst kyrktornet, vilket inte kommer att skymmas. Hammarbyhemmets södra gavel kommer till stor del att skymmas av byggnaden söderifrån.

Den nya byggnaden kommer även att skymma sikten inifrån Hammarbykyrkans kyrksal i dess södra del, längst ifrån altaret. Eftersom kyrkans fasad mot sydväst består av betongskivor som skjuter ut från fasaden skymmer dessa sikten från sidan i kyrksalen. Detta gör att den nya byggnaden endast är synlig rakt framifrån vid utblick från kyrksalen i dess södra ände. Värdebärande karaktärsdrag för stads- och landskapsbilden bedöms således påverkas i mindre grad av planförslaget.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom kvarteret Klokryparen uppvisar bebyggelsen en större variation än i övriga Hammarbyhöjden, vilket gör platsen mer lämpad för eventuell ny bebyggelse. Variationen bör ej läsas som ett incitament för omfattande förändringar, utan snarare som en möjlighet att stärka kulturhistoriska värden genom rätt typ av åtgärder. Förändringar som förstärker den ursprungliga karaktären är önskvärda.

Ny bebyggelse bör förhålla sig till den rådande planstruktur och anpassas till terrängen på ett sådant sätt att den harmoniserar med omgivande bebyggelse. Gröna mellanrum med tillräcklig rymd är en viktig aspekt att bibehålla för att kulturhistoriska värden inte ska minska.

En genomförd antikvarisk konsekvensbedömning konstaterar att den föreslagna byggnaden anspelar på 1960-talets arkitektoniska uttryck och till sin bredd förhåller sig till smalhusen. Helheten inom fastigheten uppskattas bli den samma som idag och att byggnaden därmed bedöms som möjlig att addera till den befintliga miljön utan att denna förvanskas.

Enligt den antikvariska konsekvensbedömningen påverkas marken kring de befintliga byggnaderna av det miljöhus som föreslås vid Hammarbyhemmets nordöstra gavel. Miljöhusets utformning behöver studeras noga så att den ges ett uttryck som sammanhänger med främst Hammarbyhemmet intill.

Störningar och risker

Buller

Vid byggnadens fasad mot tunnelbanespåret blir ekvivalent ljudnivå för trafikbuller upp emot 65 dB(A). Genom en planbestämmelse säkerställs att byggnad ska utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m². Samtliga bostäder får tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå på byggnadens bullerdämpande sida.

Med aktuell planlösning för byggnaden, med smålägenheter om högst 35 m², innehålls trafikbullerförordningens riktvärden. Vid uppförande av balkong kan sådan bestå av tekniska lösningar i form av tätt balkongräcke och ljudabsorbenter i balkongtaken, som kompensation för ett bullutsatt läge.

I detaljplanen för spårvagnsdepån (Kv. Åstorp mm, dnr 2009-05055), som fick laga kraft 2011, anges att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. I den detaljplanen anges en planbestämmelse om störningsskydd om att bullernivån vid tomtgränsen inte får överstiga 50 dB(A) dagtid kl.07.00 – 18.00, 45 dB(A) kvällstid kl.18.00 – 22.00 samt sön- och helgdag kl. 07.00 – 18.00 och 40 dB(a) nattetid kl. 22.00 – 07.00. Värdena avser ekvivalent nivå. Förutsatt att planbestämmelsen uppfylls

från spårvagnsdepån erhålls riktvärdet motsvarande Zon A, då bostadsbyggnader bör kunna accepteras.

Inför granskning av detaljplanen avses mätningar och beräkningar avseende industribuller från Hammarbydepån utredas, för att säkerställa att riktvärdet för Zon A kan erhållas vid de planerade bostäderna.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har gjorts för att utreda förekomst av föroreningar och bedömning av markens lämplighet att bygga på. Utförda miljöprovtagningar av jord påvisar generellt låga till måttliga föroreningsnivåer i fyllningen och jorden. I en provtagningspunkt påträffades PAH-H och bly i halter över riktvärden för KM. Miljöförvaltningen ska, i egenskap av tillsynsmyndighet, underrättas eftersom föroreningar över KM har påträffats. Enligt 28§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska anmälas lämnas till miljöförvaltningen senast sex veckor innan schaktarbeten påbörjas.

Sulfidberg

Provtagningspunkter för förekomst av sulfidberg visar att berget bedöms vara icke-syraproducerande. Proverna bedöms vara representativa för hela aktuella bergvolymen, då bergarten enligt SGU:s geologiska berggrundskarta tenderar att vara homogen för hela området.

Markradon

Provtagningspunkter för markradon visar att hela planområdet är att betrakta som högradonmark. Vid sprängning av berget finns risk att transportvägar öppnas upp genom sprickbildning, vilket ökar risken för radonexponering.

Ny byggnad ska uppföras radonsäkert. Åtgärder för att begränsa inläckage av markradon bör utföras. Exempelvis kan tätning av genomföringar i byggnaden vara en sådan åtgärd. Byggnaden bör även i övrigt göras så lufttät som möjligt mot marken.

Omgivningspåverkan vid byggnation

Bergschakt i form av sprängning krävs för stora delar av planerad byggnad. Grundläggningsarbetets omgivningspåverkan bedöms främst bestå av vibrationsalstrande arbeten i samband med bergschaktning, vilka kan påverka befintliga träd, omgivande bebyggelse samt tunnelbanespår och anläggningar. Innan

sprängning krävs samordning med trafikförvaltningen som ansvarar för den allmänna kollektivtrafiken i Stockholm.

Byggarbetet kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder, vilket kan innebära en störning för de närboende. En utbyggnad av gatan möjliggör en bygglogistik som minimerar störning för närboende. Exempelvis medför tillbyggd gata en yta för placering av lyftkran och som kan effektivisera byggprocessen.

Stomljud och vibrationer

Risken för stomljuds- och vibrationsstörningar har ännu inte utretts på den aktuella platsen. Mätningar och beräkningar kommer genomföras inför granskning.

Ny bebyggelse ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61) eller att maximal stomljudsnivå ej överskrider 32 dBA (FAST) vid tågpassage, som är Trafikverkets satta riktvärde. Detta regleras genom planbestämmelse i plankartan.

Närhet till spårområde

För att få en acceptabelt låg risknivå enligt gällande acceptans-kriterier föreslås att den del av bebyggelsen närmast tunnelbane-spåret placeras minst tio meter från det spår (spårmitt) som ligger närmast fastigheten och det anordnas så att fasaden som vetter mot spåret hamnar på liknande eller högre plushöjd som spårområdet.

Byggnaden planeras på ett avstånd till spårmitt som överstiger 16 meter, vilket medför att den ligger utanför det område som bedöms komma att påverkas vid en urspårning.

Översvämningsrisker

För att undvika att större vattenansamling intill bostadsfasad ska byggnaden höjdsättas och placeras högre än omkringliggande mark. Marken närmast byggnaden ska ges en lutning bort från fasaden. Detta regleras i plankartan med en bestämmelse om att lägsta tillåtna nivå för färdigt golv är +43,0 meter över nollplanet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En högre byggnad på platsen kommer påverka närliggande flerbostadshus genom skuggning. Förslaget har placerats med hänsyn till att minimera påverkan på omkringliggande bebyggelse.

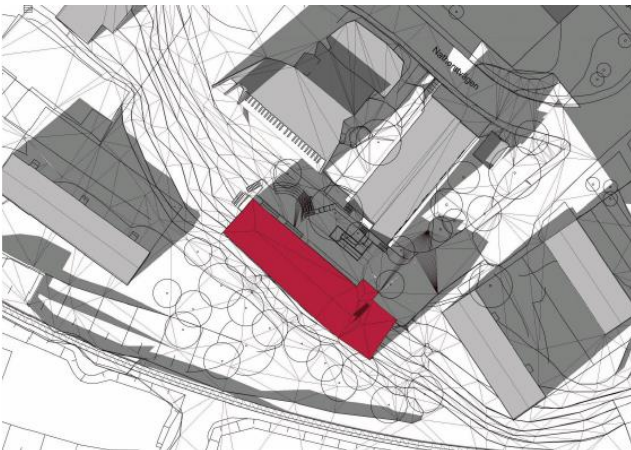
En sol- och skuggstudie har tagits fram som redovisar skuggan av föreslagen bebyggelse vid fyra tidpunkter på dagen i samband med vårdagjämning och sommarsolstånd. Skuggning från ny byggnad påverkar främst Hammarbyhemmets uteplats intill dess södra fasad samt det närmaste bostadshusets sydvästra fasad, Nathorstvägen 48 och 50, öster om ny byggnad.



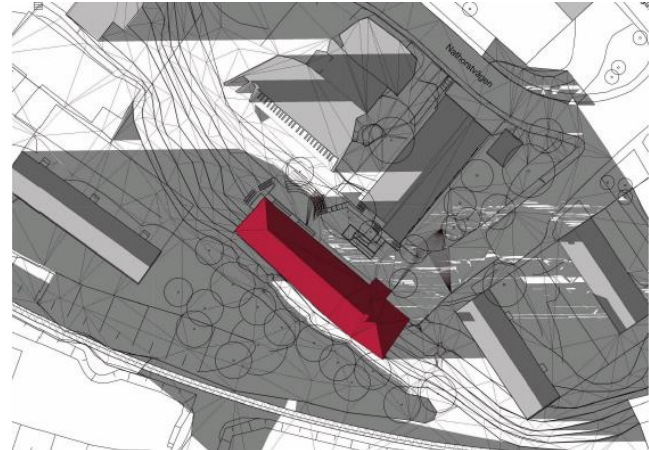
Skuggdiagram för vårdagjämning (20 mars) kl. 9:00
(ACC, 2023).



Skuggdiagram för vårdagjämning (20 mars) kl. 12:00
(ACC, 2023).



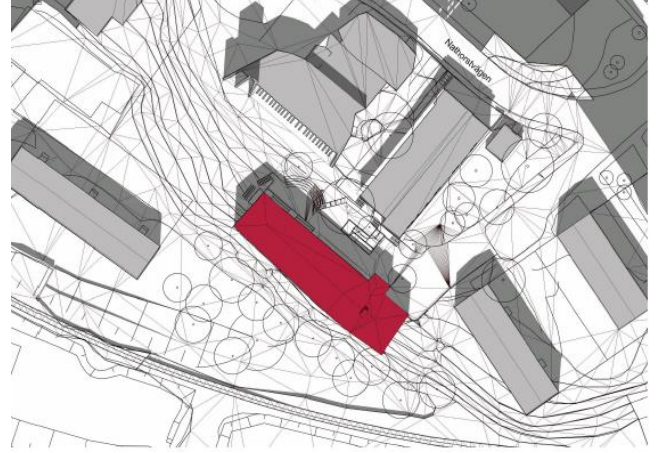
Skuggdiagram för vårdagjämning (20 mars) kl. 15:00
(ACC, 2023).



Skuggdiagram för vårdagjämning (20 mars) kl. 18:00
(ACC, 2023).



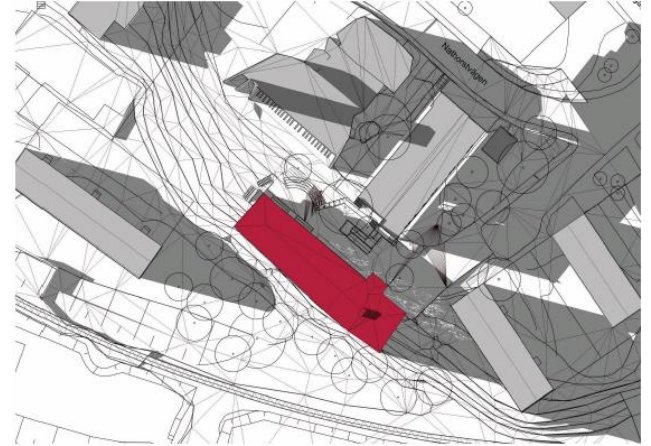
Skuggdiagram för sommarsolstånd (21 juni) kl. 09:00
(ACC, 2023).



Skuggdiagram för sommarsolstånd (21 juni) kl. 12:00
(ACC, 2023).



Skuggdiagram för sommarsolstånd (21 juni) kl. 15:00
(ACC, 2023).



Skuggdiagram för sommarsolstånd (21 juni) kl. 18:00
(ACC, 2023).

En dagsljusbedömning har tagits fram för att bedöma bostädernas möjlighet att klara gällande dagsljuskrav i enlighet med Boverkets byggregler (BBR). Enligt dessa ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum i bostäder där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. För studentbostäder om högst 35 m² finns dock inget krav om direkt solljus. Resultatet från dagsljusbedömningen visar att samtliga vistelserum i byggnaden uppfyller BBR:s dagsljuskrav.

Barnkonsekvenser

Trots att parkmark tas i anspråk, bedöms inte planförslaget ge negativa konsekvenser för barn eftersom de rekreativa värdena inom planområdet är låga på grund av brant sluttning med berg i dagen.

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande. Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiserats:

| | |
|------------|--------------------------|
| Samråd | 16 maj – 15 augusti 2023 |
| Granskning | Kvartal 1 2024 |
| Antagande | kvartal 2 2024 |

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för om- och tillbyggnation av allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt drift och skötsel av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Markanvisningsavtal och planavtal har upprättats med byggaktör för exploatering på stadens mark. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Avtal för överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan byggaktör och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl 1896 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms stad. Stiftelsen Stockholms studentbostäder avses få tomträtt för kvartersmarken.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för studentbostäder.

Förändrad fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark i planförslaget medger möjlighet till fastighetsbildning genom avstyckning av ny fastighet från Hammarbyhöjden 1:1.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. All mark utlagd som kvartersmark i planförslaget ändras från allmän plats (PARK) till kvartersmark (B1, studentbostäder). Mark utlagd som allmän plats i planförslaget fortsätter att vara allmän plats.



Rödmarkerat område visar tänkt ny fastighet som avses avstyckas från Hammarbyhöjden 1:1.

Gemensamhetsanläggningar

För att miljöhuset ska kunna nyttjas av både Klokryparen 6 och ny fastighet krävs att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avfallshantering.

Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshantering har avsatts med g-område på plankartan. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

Stockholm Vatten och Avfall har allmänna VA-ledningar inom planområdet. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts med u-område på plankartan för dessa. Rätten kan säkras genom inrättande av ledningsrätt eller servitut.

Servitut

Inga inskrivna servitut finns inom planområdet. Planförslaget innebär inga omedelbara behov av inrättande av nya servitut. Fastighetsbildning kan dock alltid innebära att nya servitut behöver inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören ansvarar för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för nödvändiga

återställningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter till dessa. För fastighet som upplåts med tomträtt och saknar anslutning bekostar staden en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Övriga kostnader för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören.

Ersättning vid markförvärv

Genomförande av exploatering, marköverlåtelse samt ekonomisk fördelning kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggaktören.

Staden upplåter mark med tomträtt för studentbostäder som upplåts med hyresrätt till Stiftelsen Stockholms studentbostäder, enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och står för förrättningskostnader.

Teknisk försörjning

Kostnader för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören.

Grönkompensation

Staden bekostar de åtgärder som blir aktuella för att kompensera förlusten av naturvärden och ekologiska värden. Den exakta omfattningen av grönkompensationen återstår att utreda.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Området är redan idag anslutet till VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå ska dagvatten omhändertas inom den egna fastigheten. På grund av områdets topografi är det inte möjligt att omhänderta all avrinning av dagvatten inom kvartersmarken, vilket kräver avsteg från åtgärdsnivån. För att inte minska vattentillförseln till träden söder om ny byggnad, bör avrinningen från byggnadstaket avvattnas

sydväst via stuprör mot dalgången. Dagvattnet kommer då att infiltrera morän, enligt Stockholms byggnadsgeologiska karta, i lågstråket nedanför berget.

Dagvatten från byggnadstaket som avvattnas i nordost leds till regnbäddar längs fasad. Vattnet från regnbäddarna leds vidare till ett fördröjningsmagasin under torgytan. Även torgytan avvattnas via dagvattenbrunn till magasinet för att avlasta det befintliga ledningsnätet. Fördröjningsmagasinet ska omhänderta ett klimatkompenserat 20-årsregn med klimatfaktor, vilket innebär en volym på cirka fem kubikmeter.

Flödesberäkningar visar att avrinningen kommer öka från utredningsområdet efter omdaning i de fall beräkningarna gjorts med en klimatfaktor. I beräkningarna är ökningen cirka 10 % inklusive en klimatfaktor på 1,25. Avrinningskoefficienten för hela utredningsområdet sjunker då markytor som anläggs efter omdaning har en lägre avrinningskoefficient än dagens bergyta. Avrinning av dagvatten vid skyfall bedöms bli oförändrad efter exploatering.

El/Tele

Möjlighet att ansluta till befintligt el- och telenät finns.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi levererar fjärrvärme till området. Det bedöms finnas tillräckligt med kapacitet i nuvarande fjärrvärmenät för att försörja ny bebyggelse.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen får laga kraft.