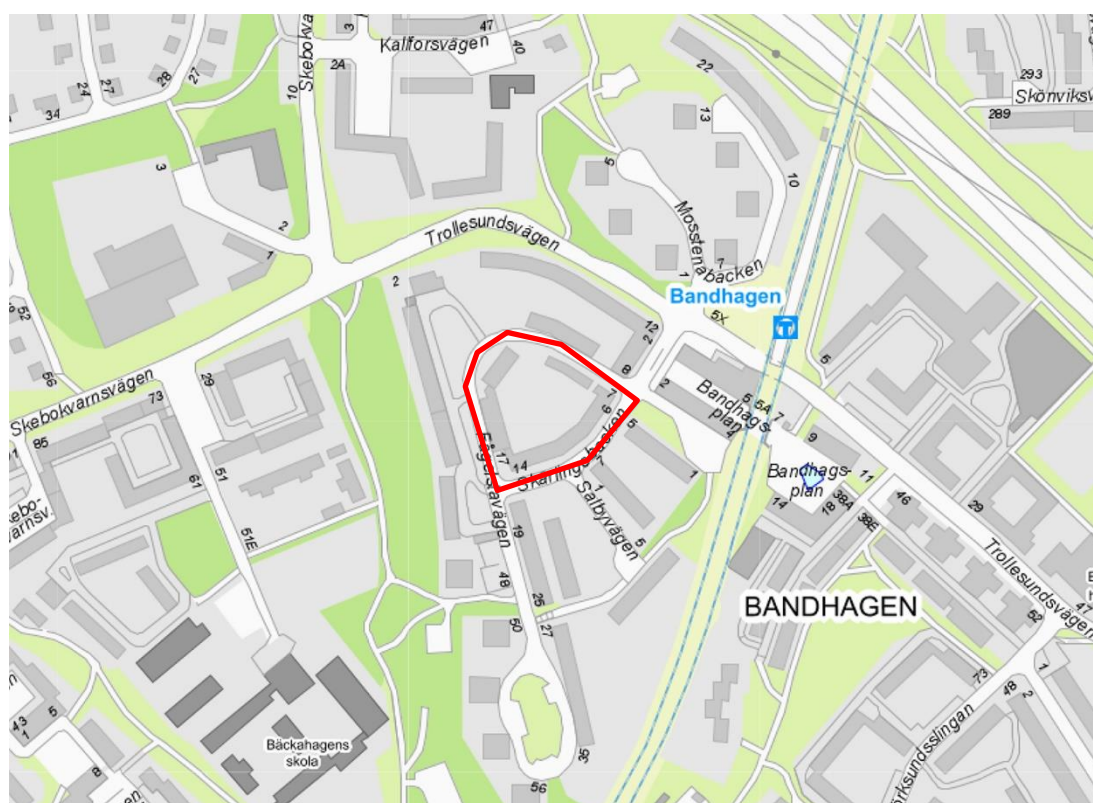


Planbeskrivning Detaljplan för Hålkälen 1 i stadsdelen Bandhagen, S-Dp 2019 - 03571



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Tomträttsinnehavaren Bertil Strömberg Fastighets AB har inkommit med förfrågan till exploateringskontoret om att upprätta ytterligare flerbostadshus inom fastigheten Hålkälen 1 för att möjliggöra fler bostäder. Ny bostadsbebyggelse inom fastigheten bedöms vara i gott kollektivtrafikläge, ca 100 m från tunnelbana och Bandhagens centrum.

Ny bebyggelse möjliggörs på nuvarande nordöstra delen av fastigheten där det idag finns en äldre garagelänga. Tillkommande bebyggelse fyra till fem våningar där övre våningar delvis dras in från fasaden. Byggnaden kommer att möjliggöra att ca 37 bostadslägenheter av mindre och större storlek tillförs kvarteret vilket ger en ökad variation i bostadsstorlekar. I källarvåning och bottenvåning kommer parkeringsplatser för bil och cykel placeras.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten för att uppföra fler bostäder inom kvarteret Hålkälen samt att bekräfta befintlig bebyggelse inom kvarteret. Syftet inbegriper även att genom reglering skydda karaktär på befintlig bebyggelse genom bland annat varsamhetsbestämmelser.

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

Samråd: 22 december 2020 – 15 februari 2021

Granskning: Q3 2021

Antagande: Q4 2021

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 4 |
| Plandata | 5 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Förutsättningar | 7 |
| Natur | 7 |
| Geotekniska förhållanden..... | 8 |
| Hydrologiska förhållanden | 9 |
| Markavvattning | 10 |
| Dagvatten | 10 |
| Befintlig bebyggelse | 10 |
| Landskapsbild/Stadsbild..... | 11 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 12 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 14 |
| Gator och trafik..... | 14 |
| Störningar och risker | 15 |
| Planförslag | 16 |
| Ny bebyggelse..... | 17 |
| Gator och trafik..... | 21 |
| Teknisk försörjning | 23 |
| Gestaltungsprinciper..... | 25 |
| En växande stad | 27 |
| God offentlig miljö | 27 |
| En klimatsmart och tålig stad | 27 |
| Konsekvenser | 28 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 28 |
| Naturmiljö | 28 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten..... | 29 |
| Landskapsbild/ stadsbild | 29 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö..... | 30 |
| Störningar och risker | 31 |
| Ljushållanden och lokalklimat | 32 |
| Barnkonsekvenser | 32 |
| Tidplan | 32 |
| Genomförande | 33 |
| Organisatoriska frågor | 33 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 33 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 33 |
| Ekonomiska frågor..... | 34 |
| Tekniska frågor..... | 34 |
| Genomförandetid..... | 35 |

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Detaljplanen har upprättats med standardförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap 7§.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Norconsult AB, 2020-11-12)
- *Markmiljöundersökning* (Afry, 2020-05-05)
- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2020-11-20)

Övrigt underlag

- *Hålkälen 1, underlag för ny detaljplan (Halvorsen Coast 2020-11-16)*

Medverkande

Planen är framtagen av Per Jacobsson, stadsplanerare och Oscar Jarheim, kartingenjör på Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Carl-Henrik Barnekow, planeringsarkitekt FPR/MSA vid Norconsult AB. Från exploateringskontoret har Johan Skutin deltagit i planarbetet.

Detaljplanen har upprättats i samverkan med exploatören Bertil Strömberg Fastighets AB samt byggaktörens anlitade arkitektkontor Halvorsen Coast.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig bebyggelse inom kvarteret samt att möjliggöra för uppförande av ett nytt flerbostadshus inom fastigheten Hålkälen 1. Detta genom att ersätta den befintliga garagelängan mot nordost med ett nytt flerbostadshus i 3 - 5 våningar med cirka 37 stycken nya lägenheter samt garage i markplan.

Den värdefulla och för området tidstypiska innergården kommer att bevaras till större del medan en mindre del av gården tas i anspråk för den nya byggnaden förses med planterbart bjälklag.

Då det nya huset är beläget i ett kulturhistoriskt värdefullt område vid Bandhagens centrum, är det viktigt att fasadkulörer och material harmoniserar med den äldre omgivande bebyggelsen. Samtidigt skapar den nya byggnaden genom sin form en kontrast och ny årsring till området. Den nya byggnadskroppen regleras till att vara terrasserad med lägre våningshöjd mot gata och innergård för att skapa ett mjukt möte i mänsklig skala. För minska upplevelsen av fasaderna regleras balkongerna till att vara indragna.

Genom sitt kollektivtrafikhärläge i stadsdelen Bandhagen har den nya byggnaden potential att erbjuda alternativ för hållbart resande med bland annat cykelplatser, reparationsverkstad och bilpool.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Kvarteret Hålkålen ligger inom stadsdelen Bandhagen och avgränsas av Fågelstavägen och Skärlingebacken. Kvarteret, tillika planområdet, utgörs av fastigheten Hålkålen 1 som omfattar cirka 6300 kvadratmeter. Hålkålen 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till det fastighetsbolaget Bertil Strömberg Fastighets AB.

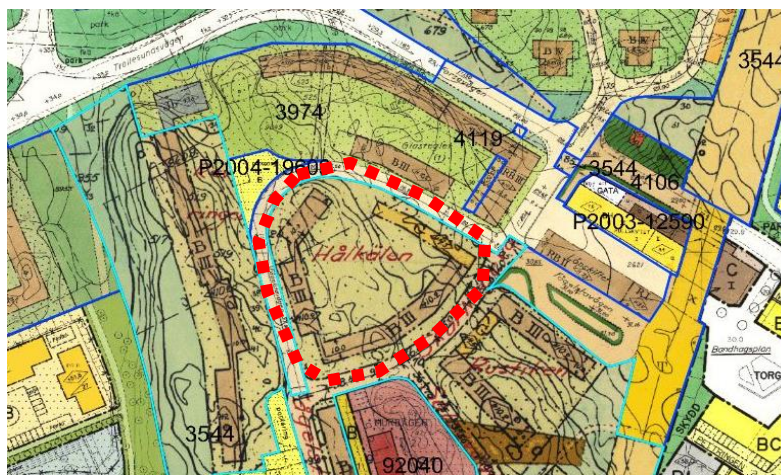


Karta som visar kvarteret Hålkålen, tillika planområdet, inom cirkeln.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är Bandhagen utpekad som en del i ett viktigt strategiskt samband, Bandhagen-Högdalen-Rågsved, för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Bandhagen är som helhet ett utpekad ”Stadsutvecklingsområde-komplettering” i översiktsplanen där omfattande komplettering föreslås avseende bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Ändringar i stadsmiljön ska göras med utgångspunkt från nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Stadsutvecklingsmöjligheterna i Bandhagen bedöms i första hand tas tillvara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum och längs befintliga gator såsom närliggande Trollesundsvägen/Skebokvarnsvägen.



Utsnitt av karta över gällande planbestämmelser. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten, *Förslag till stadsplan för del av stadsdelen Örby*, (PL3544) vann laga kraft 1950. Kvarteret är utbyggt i enlighet med gällande detaljplan, vilken reglerar bostäder i tre våningar samt ett sammanhängande garage i en våning längsmed Fågelstavägen i nordöst.

Nuvarande reglering:

- Bostäder tillåts uppföras i tre våningar till en maximal byggnadshöjd på 10,2 meter
- Takvinkel mot horisontalplanet får vara av högst 30 grader.
- Fastighetens mark ska anordnas på ett sätt som möjliggör en parkeringsuppställning av bilar till ett antal av minst *ett fordon per varje påbörjat 500 kvm av byggnadens bruttovåningsyta*. Undantag kan dock medges med anledning av fastighetsstorlek, terrängförhållanden eller

läge. Parkeringsnormen är satt utifrån *1 bil per 20 personer* (år 1947).

Kommunala beslut i övrigt
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2019 att påbörja planläggning av fastigheten Hålkälen 1.

Markanvisning
Fastigheten Hålkälen 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Bertil Strömberg Fastighets AB. Exploateringsnämnden beslutade den 7 december 2017 att anvisa mark för nya bostäder till befintlig tomträttsinnehavare.

Riksintressen
Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

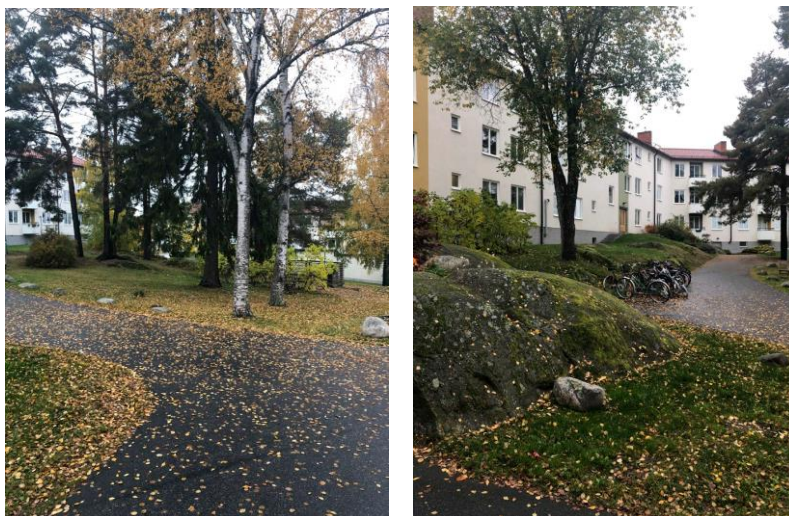
Mark och vegetation
Kvarteret har en öppen bostadsgård men berg i dagen och gräsytor bevuxna med tall och björk.



Vy norrifrån mot bostadsgårdens sydvästra del och den portik som möjliggör passage ut mot Fågelstavägen och Skärlingebacken. Foto: Halvorsen Coast.



Vy mot bostadsgårdens sydöstra del och gångvägen som leder mot Fågelstavägen och befintlig garagelänga. Gården karaktäriseras av grönska, berg i dagen och tallar och björkar. Foto: Halvorsen Coast.



*Vyer av bostadsgårdens tidstypiska karaktär med träd och berg i dagen.
Foto: Halvorsen Coast.*

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom cirka 300 - 500 meter från Beckahagens park och Bandängen vilka är klassade som värdefulla friytor för utevistelse och fritidsliv med både sociala och kulturella värden i sociotopkartan.

Inom planområdet är befintlig bostadsgård en värdefull miljö för uteaktiviteter och lek för boende i kvarteret.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Mark inom planområdet utgörs av berg i dagen. Risk för markradon har inte utretts inom planarbetet. Bebyggelse inom planområdet ska uppföras i enlighet med fastställda gränsvärden för radon.

Stockholm vatten och avlopp, Skanova, Ellevio och Stokab har ledningar inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisk



Utsnitt ur Stockholms skyfallsmodell med fokus på översvämningsutbredning (2020). Planområdet är inzoomat till höger.

Marken i och omkring kvarteret sluttar från cirka +39 meter till +31 meter (RH2000). De naturliga förutsättningarna för infiltration är begränsade på grund av geologiska förhållanden med berg i dagen. En större lågpunkt finns inom området där det finns risk för mycket stående vatten. En yttre trappa till källare till det befintliga nordvästra huset riskerar också viss översvämning med stående vatten. Enligt de beräknade flödesvägarna vid skyfall avleds markavrinningen från fastigheten i stora drag norrut längs Skärlingebacken. Närmast fastigheten är det främst låga till måttliga flöden.

Kvarteret avvattnas i dagsläget ytledes mot omgivande gator och dagvattenbrunnar på Fågelstavägen och Skärlingebacken.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Den slutliga recipienten är Saltsjön. Enligt VISS januari 2020 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status på grund av övergödning och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är ”god ekologisk status” och ”god kemisk ytvattenstatus” (med undantag för vissa kemiska ämnen) år 2027.

Dagvatten leds till Henriksdals reningsverk där det renas och leds ut till Saltsjön, ytvattenförekomst Strömmen (SE591920-180800). Ledningsnätet i gatan är kombinerat. Fastigheterna är dock anslutna endast med avloppsserviser.

Markavvattning

Kvarteret avvattnas i dagsläget ytledes mot omgivande gator och dagvattenbrunnar på Fågelstavägen och Skärlingebacken.

Dagvatten

Det dagvatten från planområdet som inte infiltreras leds till Henriksdals reningsverk.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Hålkälen är ett halvöppet grannskapskvarter vars bebyggelse följer den kuperade terrängen. Bebyggelsen inom planområdet är uppförd under 1950-talet och består av smalhus i 3 - 4 våningar och en låg garagebyggnad mot Fågelstavägen. Bebyggelsen är sammanhållen med tydliga gavelmotiv, flacka tak och detaljer i trappor och murar. Flerbostadshusen är försedda men ljus putsad fasad, tvåluftsfönster med mittpost och rött lertegel. Det sammanbyggda garaget är väl anpassat till höjdskillnaderna inom kvarteret. Garaget är försett med ljus putsad fasad, svart bandtäckning och garageportar i målat trä.



Vy mot fastigheten från korsningen Skärlingebacken/Fågelstavägen. Foto: Halvorsen Coast.



Låga lamellbyggnader vid Skärlingebacken. Foto: Halvorsen Coast.



Några av husen i den punkthusenklav från 50-talet som angränsar till planområdet. Foto: Halvorsen Coast.



Vy uppifrån över fastigheten med tidstypiska bostadskvarter, garagelänga och den lummiga bostadsgården. Källa: Halvorsen Coast.

Landskapsbild/Stadsbild

Bandhagen utgör en representant för en mindre tunnelbanestad från 1950-talets tidigare del och har i stora drag välbevarad karaktär från 1950-talets inledande år. Inom stadsdelen finns flera tidstypiska inslag med omsorgsfullt formad lamell- och punkthusbebyggelse med stort inslag sparad naturmark, arkitektoniskt bearbetade skolor förlagda till bilfria parkstråk, bollplaner, parklek, förskolor och ett rikt nät av gångvägar som leder in mot centrum. Området väster om tunnelbanan är i högre grad bevarat än den östra delen som präglas av flera förtättningsprojekt. Under tidigt 1990-tal gjordes en förtätning med flerbostadshus och radhus vid området öster om Bandhagsplan, som tidigare var ett öppet grönstråk där byggnadsvolymer i stor höjdvariation uppfördes, vilka kontrasterar tydligt mot 1950-talsbebyggelsen. Stadsmässiga ambitioner är tydliga längs Trollesundsvägen. Senare förtätningar

förekommer på flera håll i stadsdelen, och flera centrumnära förtätningar planeras.



Planstrukturen i Bandhagen är typisk för de tidiga "tunnelbaneförstäder" från slutet av 1940-talet och början av 1950-talet. Husen, som är goda representanter för folkhemsbebyggelsen med sin prägel av socialt tänkande och genomtänkt standard (Stockholms Stadsmuseum).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bandhagen ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i *Översiktsplan för Stockholms stad* (antagen 2018). Enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta har bebyggelsen inom planområdet ett visst kulturhistoriskt värde (gul kategori), vilket kan härröras till att bebyggelsen och omgivande miljöer i Bandhagen tillsammans utgör en helhet som skapar ett kulturhistoriskt värde. Kvarteret ingår i ett område som Stadsmuseet bedömt som kulturhistoriskt särskilt värdefullt.

Bandhagen byggdes ut på tidigare obebyggd mark i början av 1950-talet och planmönstret är särdeles representativt för de stadsbyggnadsideal som var rådande på 1940-talet i Stockholm. Flerbostadshusen är i regel förlagda till naturliga höjdparter och grupperade i enklaver kring stora gårdar med rikligt bevarad naturmark mellan husen.

Kvarteret Hålkälen är ett välbevarat exempel på folkhemsbebyggelse präglad av socialt tänkande och genomtänkt standard. Garagen är små, låga och förlagda utmed kvarterets östra gräns för att inte göra intrång i bostadsgården. Dåtidens stadsbyggnadsideal om öppna gårdar utifrån tanken om ljus och luft är fortfarande rådande i kvarteret.

Kulturmiljö

Hela Bandhagen bortsett från den sentida bebyggelsen kring Trollesundsvägen, öster om centrum, har pekats ut som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet. I dessa

områden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden. Fastigheten Hålkälen 1 är gulklassad av Stockholms stadsmuseum, det vill säga att fastigheten har ett visst värde/positiv betydelse för stadsbilden.

Kvarteret Hålkälen representerar ett typiskt bostadskvarter från tunnelbanestädernas utbyggnad under 1950-talet. Kvarteret har tydlig prägel av det efterkrigstida folkhemsbyggandet med terränganpassning och gruppering av lamellhus runt en stor grön gård. Från kulturhistorisk synpunkt är landskapsplaneringen i stadsdelar som Bandhagen av stort intresse där landets ledande trädgårdsarkitekter bearbetade och förädlade naturmarken i och kring bostadsmiljöerna på ett mycket medvetet sätt. I kvarteret Hålkälen skapade Jange Blomqvist ett välbalanserat samspel mellan huskropparna, den sparade naturmarken och nya inslag med genomtänkta placeringar i form av trappor och inramningar i natursten, mjukt formade smidesräcken och markbeläggning i betong. Tidstypiska inslag som piskställning, terrass och lekplatser återfinns även på gården. Denna gestaltning är i hög grad intakt. Den nedre delen av gården mot norr som endast består av gräsmatta och en mindre lekplats, bedöms ha något mer begränsade värden.

Lamellhusen från 1951–52, ritade av arkitekten Nils Hjelm, har i sin helhet bevarad ursprunglig karaktär. 2000-talets fasadrenovering innebar viss negativ påverkan genom byte av puts, färgsättning och balkonger. Nya balkongfronter och takläggning har utförts med anpassning till byggnadens karaktär. Garagelängan från 1954 ritad av Nils Hjelm, utgör en enhet tillsammans med bostadshuset och ringar in kvarteret från norr. Garaget har direkta kopplingar till bilismens stora expansion på 1950-talet, då behovet av parkering ökade i takt med att de nya närförorterna byggdes ut i Stockholm. I Bandhagen är garaget det enda exemplet på parkeringslösning av detta slag från folkhemsperioden. I Stockholm finns generellt få bevarade parkeringslösningar av detta slag från 1950-60-talet. Den ursprungliga karaktären har liksom bostadshuset påverkats genom tidigare genomförd fasadrenovering. Garagelängan har inte undersökts invändigt.

Sammantaget bedöms fastigheten vara av särskilt kulturhistoriskt värde som en tidstypisk representant för grannskapsidén och folkhemsarkitekturen. Gårdsmiljön och omgivande förgårdsmark är tidstypiskt gestaltade och bedöms ha höga miljöskapande värden för både kvarter och gaturum. Garagelängan är en av få bevarade av sitt slag i Stockholmsområdet och besitter därför både byggnadshistoriskt värde och samhällshistoriskt värde genom sina tydliga kopplingar till bilismens expansion vid mitten av förra seklet.

I Bandhagen är centrum den arkitektoniskt mest bearbetade platsen i området. Även om längornas kulturvärden urholkats av ovarsamma ändringar finns i anläggningen som helhet betydande värden att beakta, inte minst Erik Glemmes planering av torgmiljön. Sedan man i Stockholm övergick till bilfria centrum med gågator är det tydligt att centrumanläggningar som den i Bandhagen i hög grad vänder sig inåt. Gatumiljöerna i omgivningen samverkar endast i liten grad med centrum. För Bandhagens del har därför det som skett i närområdet från 1990 och framåt inte påverkat upplevelsen av centrum i grunden. Direkt väster om tunnelbanan är ett nytt bostadshus under uppförande vilket kommer innebära ytterligare förtätning i centrumnära läge.

I aktuell översiktsplan för Stockholm stad står att kompletteringsbebyggelse i stadsdelarna Bandhagen-Högdalen kan genom ett större kundunderlag och ett förstärkt centrum bidra till ett mer befolkat och tryggt offentligt rum. Då flertalet nya flerbostadshus håller på att byggas och planeras inom en snar framtid i stadsdelen innebär att efterfrågan på butiker och annan service ökar.

Offentlig och kommersiell service

Inom 100 meter från planområdet ligger Bandhagens centrum där blandad offentlig och kommersiell service finns lokaliserad. Inom 200 meter från planområdet ligger Bäckahagens skola (F-9).

Gator och trafik

Gatunät

Trafiken i stadsdelen är separerad med gågata i centrum, säckgator in i bostadskvarteren och matargator runt stadsdelen.

Biltrafik

Kvarteret angörs via Fågelstavägen och Skärlingebacken. Trafikmängden på respektive gata uppgår till cirka 200 - 400 fordon/årsmedelvardagsdygn (2014). Bostadsparkering erhålls i form av gatuparkering, i/framför parkeringsgarage i öster samt på cirka 10 parkeringsplatser inom kvarteret. En mindre yta för parkering finns även i fastighetens sydvästra del mot Fågelstavägen.

Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelväg ansluter till Fågelstavägen cirka 150 meter söder om planområdet och till Trollesundsvägen cirka 250 meter norr om planområdet. Det regionala cykelnätet, från Skarpnäck till Örby, går parallellt med Örbyleden och ansluter till Trollesundsvägen/Bandhagsplan 300 meter nordöst om planområdet.

Kollektivtrafik

Tunnelbane- och busstrafik avgår från Bandhagens centrum cirka 200 - 300 meter från planområdet. Busstrafiken utgörs bland annat av stomlinje 173 som förbinder Bandhagen med andra söderförorter.

Tillgänglighet

Planområdet är kuperat och omgivande gator har en lutning mellan 6 - 9 procent. Bostadsgården sluttar från nordöst mot sydväst med en lutning som i vissa partier är närmare 18 procent.

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts (Afry, 2020-05-05) som visar att alifater >C16-C35 har visats sig finnas inom fastigheten. Dessa värden överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inga spår av olja finns i fraktionerna som analyserats, varför bedömningen är att det kan röra sig om naturliga humusämnen i marken som stort analyssignalen.

I en provpunkt har PAH-H identifierats, men den översiktliga analysen kan inte uttala sig om representationen av detta då ämnet endast funnits inom en punkt.

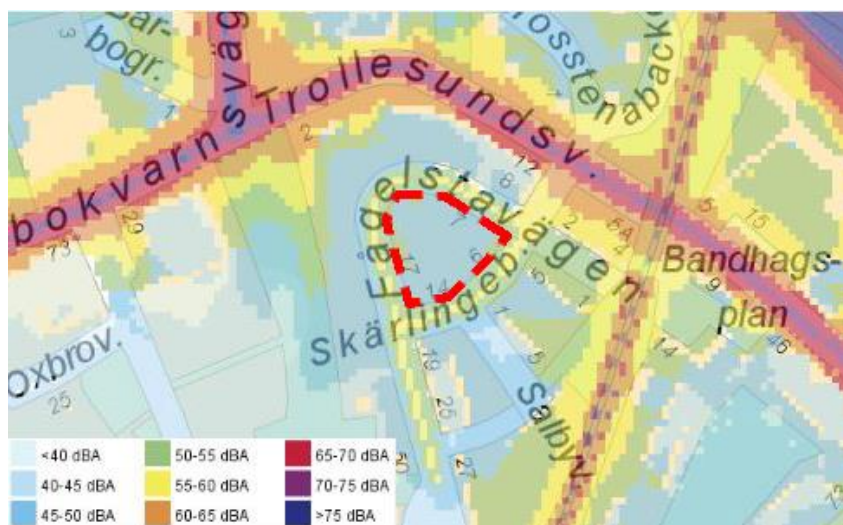
Då förorenade massor har påträffats i området ska en underrättelse med dessa resultat delges tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11§ Miljöbalken).

Luft

Miljö kvalitetsnormer för luft överskrids inte inom planområdet enligt Stockholms stads övergripande luftföroreningskartor framtagna av SLB-analys.

Buller

Bullerkartan visar beräknade ljudnivåer från väg-, spår- och flygtrafik (Bromma flygplats). Kartan baseras på registrerade trafikflöden under 2012 samt beräknade data för gator där trafikmätningar inte gjorts. Ljudnivån i kartan redovisas 2 meter över marknivå. Enligt bullerkartan, som redovisar en översiktlig bild av bullernivåer i staden, utsätts inte kvarteret för höga bullernivåer.



Utsnitt ur Stockholms bullerkarta. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Miljöförvaltningen bedömer att det inte krävs någon bullerutredning eftersom ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med cirka 5 dBA. I planbeskrivningen bör redovisas en kvalitativ bedömning av ljudmiljön, samt en hänvisning till stadens bullerkartläggning.

Planförslag

Planförslaget medger att befintlig garagelänga i nordost rivs och ersätts med ett nytt flerbostadshus. Volymen och gestaltningen skiljer sig åt inom olika delar av byggnaden, vilket skapar en variation i uttrycket och skapar ett mindre dominant intryck mot omgivande gator.

Byggnaden är en samtida, självständig huskropp med ett för området nytt formgrepp som tillför området en ny årsring. Genom sin mjuka form med olika höga byggnadskroppar som anpassas efter terrängen får byggnaden en egen identitet som utformas med för området nya material, men också i material och kulörer som harmonierar med områdets äldre bebyggelsebestånd.

Den nya bebyggelsen föreslås ha en förskjuten takfot i höjd för att bättre anpassa bebyggelsen till närliggande byggnader liksom till områdets topografi.



Situationsplan med ny föreslagen bebyggelse inom röd streckad linje (Halvorsen Coast).

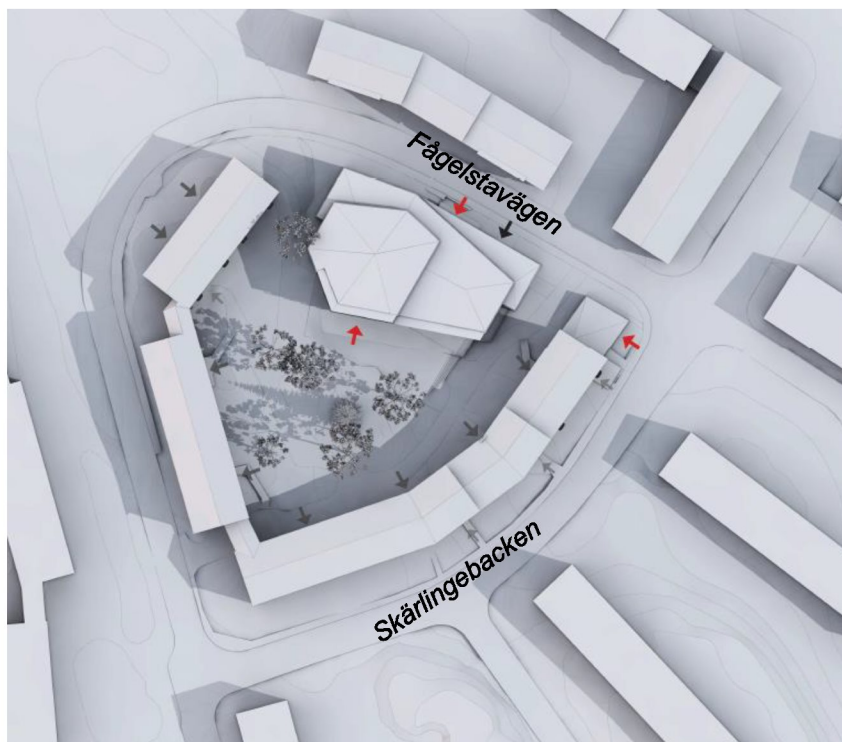
Ny bebyggelse

Volymen

Byggnadsvolymen får en sammanhållen skala mot Fågelstavägen i norr genom att uppföras i tre till fyra våningar med indragen fjärde våning. Detta skapar ett harmoniskt möte mot den smala gatan. Byggnadens högsta del om fem våningar föreslås orienteras mot innergården samt delvis mot bostadshuset i nordväst.

De nya byggnadsvolymerna anpassar sig i skala och höjder till omkringliggande bebyggelse. Ett tydligt särdrag för den befintliga bebyggelsen är hur de följer topografin och förstärker landskapsformen vilket även den tillkommande bebyggelsen kommer att göra. Genom att underordna sig kvarterets nockhöjder och ligga i nivå med husens takfötter anpassas den nya byggnaden till det befintliga. Volymen knyter an till gårdens vegetation och kurvor i terrängen.

Befintlig byggnad i hörnet Fågelstavägen/Skärlingebacken byggs till med en lokal i en våning.



Volymstudie. Byggnadens form bildar en ny årsring och lämnar ursprunglig bebyggelse intakt och läsbar för historien (Halvorsen Coast). Röda pilar markerar entréer och svart pil entré till garage.

Gestaltning

Den terrasserade byggnadens form har anpassas till befintlig terräng med nivåskillnader. Byggnaden gestaltas med hänsyn till gårdens mest värdefulla delar och vegetation genom att ianspråkta en så liten del som möjligt. Byggnadsvolymen avser bevara gårdens öppenhet mot norr med siktlinjer in mot centrum. Byggnadens volym tillsammans med föreslagen färgpalett knyter an till gårdsmiljöns vegetation och landskapselement genom dess träfasader. Samtidigt skapar byggnadens formspråk en ny årsring som lämnar ursprunglig byggnadskomposition och arkitektur intakt och läsbar för historien.

Den nya lokalen mot Skärlingebacken föreslås få ljus puts likt befintligt kvarter men med inslag av accentkulör kring entrépartier.

Balkonger och utemiljöer

Samtliga lägenheter förutom enrumslägenheterna får egen balkong i öster, väster och framförallt i söder mot gården. Balkonger och uteplatser är indragna i byggnadsvolymen vilket skapar tydliga gränser mot gemensamhetsytorna på gården. Den kompakta byggnadsvolymen möjliggör att innergårdens mest värdefulla delar kan lämnas intakta och därmed fungera som plats för rekreation och utevistelse.



Fasad mot norr och Fågelstavägen med indragen fjärdevåning för minskad skala mot gata. Entrédörrar till cykelrum och portuppgång i glas öppnar upp mot gatan. Närmast gatan den tillkommande lokalen som möjliggörs av detaljplanen (Halvorsen Coast).

Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret har sina entréer mot gården varför den nya byggnaden också får entré från gårdssidan. Entréer till bostadshuset kommer också att placeras mot gatan.

Fasader

Föreslagen byggnad får en enkel, lugn fönstersättning med många fönster men av liknande fönstertyper. Fönstersättningen tar inspiration av kvarterets befintliga bebyggelse avseende grad av öppenhet, fönsterformat och vertikalitet. Fasadbeklädnaden utförs i en materialpalett som känns igen i omkringliggande byggnader liksom knyter an till gårdsmiljöns vegetation och landskapselement som träd. Mot gatan föreslås fasader i ljus varmgrå puts medan fasader mot gården föreslås få träpaneler. Sockeln föreslås i puts med en mellangrå ton. Balkongräcken utförs som genomsiktliga pinnräcken.



Fasader mot Fågelstavägen, elevation (Halvorsen Coast).



Fasad mot väster (Fågelstavägen). Balkonger indragna i fasaden öppnar upp fasaden och gör den levande mot gatan. (Halvorsen Coast).

Fasaden mot Fågelstavägen i norr får en del inglasade partier med insyn till garage och cykelrum, samt en glasad entréport. Byggnadens sockel följer här även befintlig terräng vilket gör fasaden mindre sluten mot gatan. Fasaden mot innergården utgörs i huvudsak av balkonger vilket ger ett välkomnande intryck och tillför närvaro och aktivitet till gården.



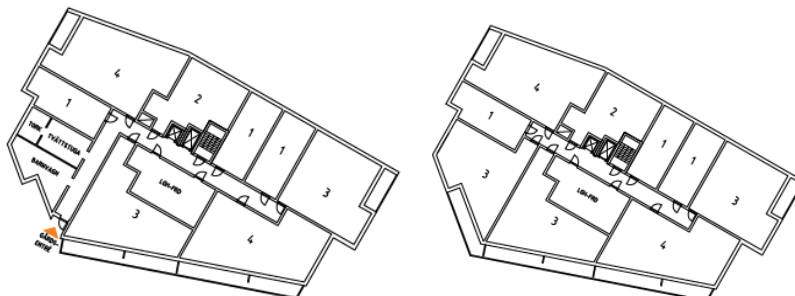
Fasad mot gård (Halvorsen Coast).



Fasad mot gård, elevation (Halvorsen Coast).

Möjlig lägenhetsfördelning

Huset planeras innehålla 11 enrumslägenheter, 5 tvårumslägenheter, 12 tretrumslägenheter samt 9 fyrrumslägenheter.



Princip typplan lägenhetsplan. Lägenhetsfördelningen varierar per våningsplan. (Halvorsen Coast).

Teknik

Teknikutrymmen ska integreras i byggnaden och plats för dessa finns i bottenvåningen.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätets struktur påverkas inte av planen. Trottoaren mot Fågelstavägen iordningställs till befintlig gatubredd om 1,3 meter efter byggnationens färdigställande.

Biltrafik

Den nya byggnaden angörs via Fågelstavägen, där färdtjänst, taxi samt räddningsfordon kan nå bostadsgården från infarten intill befintlig garagelänga i nordost. Sopbilar angör via Fågelstavägen.

Befintliga parkeringsplatser i det garage som ska rivas kommer att ersättas av 21 st nya platser för de boende, varav 1 - 2 handikapplatser, i den nya byggnadens garage. Infart sker från Fågelstavägen i norr. Det exakta antalet parkeringsplatser i garaget kan komma att förändras i och med att projektet bearbetas vidare efter samrådet.

Garageporten föreslås utföras i glas med siktförhållanden 10 m från utfart gentemot korsande trafik. Av särskild vikt är siktförhållanden mot gångtrafikanter utmed gångbana.

Befintliga parkeringsplatser i sydväst bevaras genom planbestämmelse på plankartan.

Parkeringstal

Med utgångspunkt i Stockholms stads riktlinjer för gröna parkeringstal (2015) har ett projektspecifikt parkeringstal för det aktuella planförslaget arbetats fram i dialog med den aktuella byggaktören. För den äldre bebyggelsen ska tidigare p-tal bibehållas.

I stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör är bilinnehavet för flerbostadshus 0,51. Projektets omedelbara närhet till tunnelbana och stombuss bidrar till att parkeringstalet kan justeras ned något. Det aktuella planförslaget innehåller till största delen ettor med en storlek om 45 m², vilket kan motivera en viss minskning av parkeringstalet då färre bedöms komma att äga en egen bil i dessa lägenheter. Den sammanvägda bedömningen är att det projektspecifika parkeringstalet bör vara cirka 0,4.

Byggaktören har möjlighet att sänka detta parkeringstal ytterligare genom att tillhandahålla olika mobilitetstjänster till de boende som främjar ett hållbart resande. Byggaktören avser anordna följande tjänster:

- Cykelparkering av god standard samt gott om utrymme för cyklar i hiss.
- Varuleveransrum för postpaket o dyl.
- Lätt nåbara cykelrum och förbättrade cykelfaciliteter såsom pump och automatisk dörröppnare.
- Attraktivt, tryggt och lättåtkomligt cykelrum i markplan.
- Tillgång till dedikerade platser för cykelpool med utrymmen för bl.a. el-lastcykel och el-cykel.
- Cykelfaciliteter i form av reparationsrum, ladduttag för elcykel och besöksparkering nära entré.
- Utrustning för att förenkla vintercykling.
- Tillgång till dedikerad parkeringsplats för bilpool. Bilpoolen planeras driftas och skötas av Wallenstam i samarbete med Avis, och är öppen för de boende samt för allmänheten.
- Informationsfolder med fokus på hållbara transportsätt.

Ovanstående åtgärds paket bedöms kunna ge möjlighet att sänka det projektspecifika p-talet ytterligare till 0,32.

Beroende på om förändringar sker inför granskningen kan antalet parkeringsplatser komma att förändras och denna del då justeras för att visa på den förändringen.

Gång- och cykeltrafik

Måtten på nuvarande trottoar längs Fågelstavägen bevaras och ny trottoar om 1,3 meter anläggs vid slutförandet av byggnaden. De tidigare stängda garagelängorna ersätts av öppnare och trevligare

fasader vilket kan antas innebära en standardhöjning för gående och cyklister.

Enligt Stockholms stads riktlinjer för cykelparkering i nyproduktion ska cykelparkeringstalet vara 2,5-3,5 cykelparkeringar/100 m² BTA. Den tillkommande bebyggelsen är 4735 m² BTA, vilket då ger att det ska finnas 165 cykelparkeringsplatser. Totalt anordnas 22 cykelplatser för lådcyklar och 220 cykelplatser som nås via entrén på Fågelstavägen.

Projektets cykeltal för den tillkommande bebyggelsen är 6,54 vilket motiveras med att lägenheterna till största delen är ettor och treor, samt att de cykelparkeringslösningar som anordnas är av hög kvalitet och inte enbart för boende i den tillkommande byggnaden. För hela fastigheten, som kan nyttja tillkommande cykelparkering, blir cykeltalet 2,2. I separat cykelrum i garageplan anordnas skyddad parkering med ytor för enklare underhåll och reparationer.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken påverkas inte av förslaget.

Tillgänglighet

Det nya bostadshuset med entréer och angöring placeras på ett sätt som uppfyller de nationella kraven på tillgänglighet. Stadens riktlinje om 10 meter för angöring och parkering möjliggörs via garage. Byggnaden inrymmer cykel- och barnvagnsrum i markplan med entré från gatan. Entré till trapphus med hiss finns från både gården och gatan. Även lägenhetsförråden förläggs i markplan med entré från både gården och gatan för främjad tillgänglighet. Tillgänglig gångväg till centrum finns redan idag.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna ansluta till befintligt vatten- och spillvattenledningsnät.

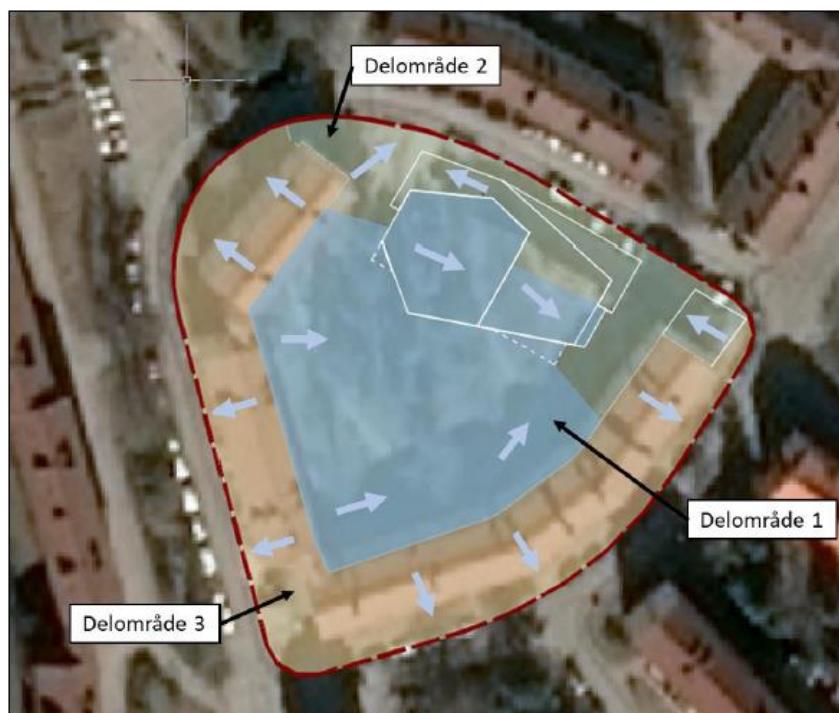
Dagvatten

Dagvatten ifrån innergård, vägar, parkering och garaget avrinner idag ytligt till rännstensbrunnar som är belägna längs med Fågelstavägen och Skärlingebacken. Takdagvattnet från befintliga bostadshus leds idag in i byggnaderna för att sedan kopplas på den befintliga kombinerade ledningen.

Förslagen markanvändning leder till en mycket liten ändring i hårdgjorda ytor, något som annars ger upphov till ökade dagvattenflöde. I framtiden förväntas dock klimatförändringar ge

upphov till mer frekventa och kraftigare regn vilket i sin tur kommer att leda till förändrade dagvattenflöden.

Fastigheten föreslås delas in i tre delavrinningsområden utifrån framtida markavrinning. Delavrinningsområde 1 består av den delen av innergård och tak på den nya byggnaden som kommer att avrinna mot lågpunkt och framtida dagvattenhantering. Delavrinningsområde 2 består av den delen av innergården och tak som inte kommer att kunna avledas mot dagvattenhantering utan avrinner till de rännstensbrunnar som ligger i gatan på Fågelstavägen. Det tredje delavrinningsområdet är helt opåverkat av ny exploatering och den enda skillnaden i flöde kommer därför att bero på klimatfaktorn. Dagvattnet från delavrinningsområde 3 kommer fortsatt att avrinna till rännstensbrunnar och takdagvattnet leds via stuprör till den kombinerade ledningen.



Föreslagna delområden (Norconsult, 2020)

Dagvattnet från fastigheten har starkt begränsade möjligheter för att infiltreras och behöver därför kopplas på den kombinerade ledningen som är förlagd i Fågelstavägen. Den kombinerade ledningen leder därefter till Henriksdals avloppsreningsverk och därför bör fokus inte ligga på att rena dagvattnet utan att fördröja det så länge som möjligt.

Dagvattnet från delavrinningsområde 1 föreslås fördröjas i kassetmagasin med en volym på 32 m³ på innergården för att kunna fördröja erforderlig fördröjningsvolym på 31 m³. Tömningstiden sätts till 12 timmar. Dagvatten från

delavrinningsområde 2 föreslås avrinna mot de befintliga rännstensbrunnarna i Fågelstavägen. Vid behov finns möjlighet att fördröja dagvattnet från kvartersmark i detta område genom till exempel regnbäddar, gröna tak och genomsläppliga beläggningar. Då delavrinningsområde 3 inte kommer att förändras efter exploatering föreslås att bibehålla befintlig dagvattenhantering.

El/Tele

Skanova har ledningar inom planområdet men ej inom den del som avses bebyggas enligt planförslaget.

Ellevio har elledningar inom planområdet, bland annat i anslutning till fastighetsgränsen längsmed Fågelstavägen där den nya byggnaden planeras uppföras.

Stokab och har ledningar för fiber inom planområdet men inte inom det område där den nya byggnaden planeras uppföras.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholm Vatten- och Avfalls rutiner. Möjlighet finns att skapa avfallsbehållare vid gården. Då detaljplanen reglerar att inga byggnader får uppföras på gårdsmarken kan hanteringen ske genom så kallade bottentömmande behållare som anläggs till största delen under mark. Det kan även ske genom miljörum för grovsopor inom byggnaderna.

Räddningstjänst

Uppställningsplats för räddningsfordon kan lösas längs med Fågelstavägen som omger planområdet. Utrymning sker via entréer mot innergård eller gata.

Gestaltungsprinciper

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse och mark i form av bostadshus och kvartersmark. Plankartan reglerar också tidigare uppförd bostadsbebyggelse inom fastigheten, varför ett antal planbestämmelser enbart reglerar befintlig bebyggelse och vissa bestämmelser enbart reglerar tillkommande bebyggelse. I kartan regleras även vissa delar i byggnadens gestaltning, samt delar av markens anordnande. Detta redovisas nedan.

Bebyggelse

Byggnaders placering ska anpassas till markförhållanden och omgivande miljö, framförallt bostadsgården, på platsen.

De respektive byggnadsdelarnas höjdskillnad på **cirka 3** meter för den tillkommande bebyggelsen säkerställs genom höjdangivelser om **högsta byggnadshöjd i meter över nollnivå**. Dessutom regleras högsta nockhöjd för respektive takdel inom den nya byggnaden, med höjderna +45,5 m, +48,7 m och +52,0 m för att säkerställa att taket inte görs högre.

En av ambitionerna med planförslaget är att säkerställa kontakten och mötet med gatan längs denna sträcka av Fågelstavägen. Detta åstadkoms genom utformningsbestämmelserna **f2** som anger att balkonger ska vara indragna. Mot innergården regleras med utformningsbestämmelsen **f3** att balkong mot gård inte får kraga ut från fasad. Höjdregering i kombination med reglering avseende byggrätt bidrar till en upplevd mindre volym mot gatan för ett harmoniskt möte med densamma.

Då byggnaden är belägen i en kulturhistoriskt värdefull miljö är det viktigt att material och kulörer samspekar väl med omkringliggande bebyggelse, även när byggnaden utgör en ny årsring som tydligt skiljer sig från befintlig arkitektur.

Befintlig äldre bebyggelse regleras med ett antal varsamhetsbestämmelser för fönster (**k1**), balkonger (**k2**) och portik (**k3**) för att säkerställa deras kulturhistoriska värde, samt genom att reglera byggnadernas höjd. Balkonger på äldre bebyggelse får inte glisas in.

Omgivande miljö, park, gaturum

Marken inom den del av kvartersmarken som utgör bostadsgård ska ha gårdskaraktär med grönska och träd vilket regleras i plankartan. Den del av kvartersmarken som angränsar till den nya byggnaden medges byggas över med planterbart bjälklag vilket även det regleras i planen. Inom del av kvartersmarken i sydväst medges att parkering får finnas genom planbestämmelsen **parkering** på plankartan.

Fasader

Fasadmaterialet skiljer sig åt i olika delar av byggnaden. Husets fasad ut mot Fågelstavägen utformas med puts, medan den mot gården utförs i trä. Syftet är att skapa variation i fasadtrycket, och anpassa byggnaden till platsen. Fasaderna för tillkommande bebyggelse regleras genom bestämmelserna **f1** (puts mot gata och på gavel) respektive **f4** (trä mot gården).

En växande stad

Bostadsförsörjning

Detaljplanen ska pröva möjligheten att förtäta med fler bostäder inom fastigheten Hålkälen 1.

Kulturmiljö i en växande stad

Den till planen framtagna kulturmiljöanalysen bedömer att en förtätning i det centrumnära kvarteret Hålkälen bedöms vara möjlig utan att Bandhagens centrumanläggning specifikt och dess kulturvärden påverkas märkbart.

Utredningen pekar på att en rivning av befintlig garagelänga bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för kulturvärdena. Planförslaget bedöms medföra små till måttliga negativa konsekvenser för gårdsmiljön specifikt medan den sammantagna bedömningen är att förslaget medför måttliga till stora negativa konsekvenser sett till påverkan på stadsbild och områdets bebyggelsekaraktär.

Trafik och mobilitet

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten för att uppföra fler bostäder inom kvarteret Hålkälen. De människor som flyttar in kommer ges möjlighet till att bo i ett kollektivtrafiknära läge med god tillgång till kollektivtrafik och bra cykelmöjligheter. Läget innebär att det kommer finnas en tydlig begränsning när det gäller antalet möjliga parkeringsplatser inom fastigheten.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Det nya bostadshuset kommer att uppföras inom ett område som till stor del präglas av lamellhus från 1950-talet. Med god gestaltning kan de nya byggnaderna tillföra ett nutida inslag i denna miljö och göra den mer varierad.

Stor vikt har lagts vid byggnadens gestaltning eftersom en mindre omsorgsfull gestaltning kan skada områdets arkitektoniska värden.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Tillkommande byggnads placering och utbredning inom kvarteret har skett utifrån att möjliggöra ny bebyggelse och bevara viktiga delar av gårdsmiljöns träd och växtlighet. Genom bestämmelser säkerställs att gårdsmiljön inte får bebyggas eller användas för parkering. Inför arbetet med den nya byggnadens placering har samtliga träd inom fastigheten mätts in för att deras exakta läge

ska kunna utgöra underlag för det fortsatta arbetet. Bedömningen är att den tillkommande bebyggelsen kan ske utan att det skadar ekosystemtjänsterna inom kvarteret och till angränsande kvarter.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I processen med framtagandet av förslaget har ett antal frågor lyfts upp som redovisas i denna planbeskrivning, samt i till planen hörande utredningar. Då Stockholms stads övergripande kartering visar att området inte är utsatt för höga bullernivåer har en separat bullerutredning inte tagits fram. Den till planen hörande dagvattenutredningen redovisar hur dagvatten och höga flöden kan hanteras för att minska risken för översvämningar inom planområdet.

Teknisk försörjning

Den preliminära bedömningen är att ingen kapacitetsstärkande åtgärd behövs för att tillgodose de nya bostäderna med teknisk försörjning.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Miljöförvaltningen bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning och att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken.

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. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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

Viss växtlighet inom kvarteret kommer att försvinna i och med att ny bebyggelse uppförs. Efter byggnation kommer den del av

bostadsgården som angränsar till den nya byggnaden att iordningställs som grön rekreations- och parkyta i samklang med bostadsgården.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Den slutliga recipienten är Saltsjön.

Dagvatten leds till Henriksdals reningsverk där det renas och leds ut via kulvert till Saltsjön, ytvattenförekomst Strömmen (SE591920-180800). Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. I dagvattenutredningen (Norconsult 2020) har föroreningsbelastningen före och efter planförslaget beräknats. Genom föreslagna åtgärder i detaljplanen kommer föroreningsbelastningen minska för samtliga ämnen.

Landskapsbild/ stadsbild

Förslaget innebär viss påverkan på områdets siktlinjer. Störst påverkan blir det sett från tunnelbanans plattform där bebyggelsen skjuter upp ovan butikslänga och bostadsbebyggelsen på västra sidan om Skärlingebacken.

Nytt hus döljer bakomliggande lamellhus i kv Hålkälen på västra sidan, samt del av gårdens högväxta tallar och lövträd. Områdets markförhållande med sluttande terräng innebär att även om ny byggnad inte överstiger kvarterets totala byggnadshöjd så upplevs byggnaden högre genom placeringen i norra delen. Ny byggnad döljer dock inte annan bebyggelse och sikten är idag redan till viss del begränsad av vegetationen och kommer sannolikt begränsas ytterligare av tillkommande bebyggelse i kv Murförbandet direkt väster om tunnelbanan. Möjligheterna att orientera sig i stadsdelen direkt från plattformen påverkas inte nämnvärt. Andra utpekade siktlinjer, från norra delen av plattformen, det centrala torget vid Bandhagsplan samt från Trollesundsvägen är idag redan begränsade eller kommer att begränsas genom planerad ny bebyggelse vid tunnelbanan. Ny byggnad kommer därför inte medföra någon påtaglig påverkan för stadsbilden från dessa punkter. Från Skärlingebacken i höjd med gågatan kommer vyn förändras då ny bebyggelse som avviker från bebyggelsekaraktären och sikten mot kvartersgården reduceras.

Planförslaget bedöms sammantaget medföra måttliga till stora negativa konsekvenser sett till påverkan på stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslaget bostadshus som ersätter den låga garagelängan skapar genom den högre våningshöjden och större volymen upplevelsen av en tätare bebyggd miljö vid Fågelstavägen. Det femte våningsplanet och den mindre takvåningen har dragits in från gatan och vinklats inåt mot gården. Byggnaden möter gatan med fyra våningsplan vilket följer den befintliga byggnadsskalan.

Ny byggnad höjer sig inte över kvarterets idag högsta taknockshöjd och de fyra våningsplanen som vetter mot gatan livar med takfoten på lamellhusen närmast. De mot gården högre våningarna höjer sig ovan den närmsta omgivande bebyggelsen då terrängen sluttar ner mot norr. Förhållandet där lamellhusbebyggelsen i tre-fyra våningar klättrar upp efter terrängen med en naturlig höjökning bryts. Detta kommer framförallt bli tydligt på avstånd sett från tunnelbanan.

Förslaget är på flera sätt väl studerat och utformat för att minimera påverkan på för kulturmiljön viktiga siktlinjer. Förslaget har även tagit hänsyn till gårdsmiljöns inre karaktäristiska del med sparad naturmark och gestaltade inslag. Gestaltningmässigt har förslaget hämtat influenser från befintliga lamellhus genom fasadmateriell och fönsterformer och är delvis anpassad till omgivande bebyggelsekaraktär. Byggnadens form och dess upptrappning med vinklar, platta tak och balkongutförande avviker dock tydligt från befintlig karaktär.

Det nya bostadshuset blir synligt men inte framträdande från vypunkten från gågatan/Bandhagsplan. Däremot kommer ny föreslagen tillbyggnad för lokal i kvarterets östra hörn mot korsningen mellan Fågelstavägen och Skärlingebacken hamna i blickfång sett Skärlingebacken/gågatan vid Bandhagens centrum.

I aktuell översiktsplan för Stockholm stad står att kompletteringsbebyggelse i stadsdelarna Bandhagen-Högdalen kan genom ett större kundunderlag och ett förstärkt centrum bidra till ett mer befolkat och tryggt offentligt rum. Då flertalet nya flerbostadshus håller på att byggas och planeras inom en snar framtid i stadsdelen innebär att efterfrågan på butiker och annan service ökar. Ur det perspektivet är lokalen väl placerad i centrumnära i anslutning till Skärlingebacken.

Enligt kulturmiljöanalysen är en förtätning i det centrumnära kvarteret Hålkälen möjlig utan att centrumanläggningen och dess kulturvärden påverkas märkbart. Höghuset i Bandhagen centrum och dess roll som landmärke och centrummarkör i stadsdelen riskerar inte heller att utmanas av föreslaget bostadshus.

En förtätning med en ny byggnadstyp i den näst intill helgjutna 1950-talsmiljön i västra delen av Bandhagen medför ofrånkomligt negativa konsekvenser för kulturmiljön som helhet och för den aktuella fastighetens kulturvärden. Negativ påverkan för kulturmiljön uppstår främst genom rivning av garagelänga av kulturhistorisk betydelse, ianspråktagande och av gårdsmiljö, påverkan av kvartersstruktur samt påverkan på stadsbilden. Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttliga konsekvenser för kvarteret Hålkälen och för kulturmiljön som helhet för Bandhagen.

Störningar och risker

Buller

Detaljplanen kan innebära en förändrad trafiksituation i området med fler bilar. Detaljplanen kan komma att innebära en viss ökning av fordon längs Skärlingebacken och Fågelstavägen, men inte till sådan mängd att nuvarande bullernivåer överskrids.

Byggarbete kommer att ske i nära anslutning till befintliga bostäder, vilket innebär risk att byggarbeten kan upplevas som störande. Miljöförvaltningen betonar därför vikten av att exploatören informerar närboende om kommande arbete, för att förebygga störningar och klagomål.

Översvämningsrisker

Den gångväg som går igenom innergården, från sydvästlig till nordöstlig riktning bör kunna fungera som en eventuell rinnväg vid extrem nederbörd. Vattnet bedöms därefter avrinna mot Fågelstavägen och därefter Skärlingebacken. Planförslaget förväntas inte bidra till instängda områden. Vid extrem nederbörd förväntas dagvattensystemet inte ha kapacitet att avleda allt dagvatten. Enligt skyfallskarteringen förekommer risk för översvämning i den nordöstra delen av innergården. Planområdet kan höjdsättas så att inga instängda områden skapas om det bedöms som skäligt att göra så. Detta sker i så fall inför detaljplanens granskning.

Farligt gods

Avståndet till Örbyleden, som är sekundär transportled för farligt gods, är ca 250 meter och bedöms vara tillräckligt stort för att inga riskreducerande åtgärder ska behöva vidtas. Vägarna närmast planområdet är ej klassade som transportleder för farligt gods, men transport till och från lokala aktörer i området kan förekomma. Den risknivå som råder intill vägar där enstaka transporter till lokala aktörer sker bedöms vara på en acceptabel nivå.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Genom detaljplanen kommer fler bostäder tillföras området. Detta ger konsekvenser för boende nordost om Fågelstavägen som får en förändrad utsikt från sina bostäder i och med att nuvarande lägre garagebyggnad på motstående sida av gatan föreslås ersättas med en högre ny bebyggelse.



KL 15:00



KL 18:00

Detalj ur skuggstudie för den 20 mars kl 15 och kl 18 (Halvorsen Coast, 2020)

En sol- och skuggstudie har tagits fram och redovisas i sin helhet i arkitektunderlaget (Halvorsen Coast, 2020-11-16). Här nedan visas ett utsnitt för hur skuggningen från ny bebyggelse påverkar byggnaderna nordost om Fågelstavägen den 20 mars kl 15 och kl 18.

Barnkonsekvenser

Idag är en majoritet av bostäderna inom Håkälen 1 som störst två rum och kök. Detaljplanen möjliggör att ytterligare hyresrätter i varierade storlekar uppförs, med ett antal med tre eller fyra rum och kök. Detta ger personer boende i större familjekonstellationer möjlighet att bo i området, vilket bland annat kan göra att fler barn bor inom kvarteret. Genom större lägenheter kan barn ges bättre förutsättningar till en bättre och tryggare boendemiljö då det kan ge minskad trångboddhet.

För gårdsmiljön prioriteras friyta före parkering, då stora delar av gården inte får lov att rymma parkering. Detaljplanen reglerar inte exakt var och hur en lektyta inom gården ska finnas, men kan komma att göra det i senare skede om behov bedöms finnas för det.

Tidplan

Samråd: 22 december 2020 – 15 februari 2021

Granskning: Q3 2021

Antagande: Q4 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.
- Tomträttsinnehavaren utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän mark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar till största delen kvartersmark. En mindre del av fastigheten Hålkälen 1 regleras som GATA med Stockholms stad som huvudman.

Avtal

Planavtal har tecknats med Bertil Strömberg Fastighets AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal.

Genomförandet regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och tomträttsinnehavaren.

Tilläggsavtal till tomträttsavtal behöver tecknas som reglerar den nya tomtarealen samt tillkommande byggnader och tillbyggnader.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget ersätter del av befintlig detaljplan, *Förslag till stadsplan för del av stadsdelen Örby, (PL3544)*.

Fastighetsrättsliga frågor

En mindre justering kommer att ge genom detaljplanens genomförande då en del av fastigheten Hålkälen 1 kommer att regleras och föras över till fastigheten Örby 4:1.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar enbart fastigheten Hålkälen 1, vilken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Bertil Strömberg Fastighets AB.

Efter detaljplanens genomförande kommer detaljplanen omfatta fastigheten Hålkälen 1 och en mindre del av fastigheten Örby 4:1

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumverksamhet och gata.

Fastighetsbildning

Den del av planområdet som är reglerat som GATA ska överföras från fastigheten Hålkälen 1 till fastigheten Örby 4:1.

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Tomträttsinnehavaren ansvarar för samtliga kostnader vad avser anslutningspunkter och anslutning till vatten- och avlopp.

Gatukostnader

Tomträttsinnehavaren står för alla eventuella gatukostnader i och med detaljplanens genomförande.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättning regleras genom avtal med Exploateringskontoret

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Skanova har ledningar inom planområdet men ej inom den del som avses bebyggas enligt planförslaget.

Stokab har ledningar för fiber inom planområdet men inte inom det område där den nya byggnaden planeras uppföras.

Ellevio har elledningar inom planområdet, bland annat i anslutning till fastighetsgränsen längsmed Fågelstavägen där den nya byggnaden planeras uppföras.

Byggaktör ansvarar för och bekostar flytt av eventuella ledningar i samverkan med ledningsinnehavaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare

anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar tomträttsinnehavaren för.

Dagvatten

Byggaktören ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar. I första hand ska dagvatten hanteras inom fastigheten. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten i enlighet med framtagen dagvattenutredning.

EI/Tele

Skanova har ledningar inom planområdet men ej inom den del som avses bebyggas enligt planförslaget.

Stokab har ledningar för fiber inom planområdet men inte inom det område där den nya byggnaden planeras uppföras.

Ellevio har elledningar inom planområdet, bland annat i anslutning till fastighetsgränsen längsmed Fågelstavägen där den nya byggnaden planeras uppföras.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi har fjärrvärmeledningar inom planområdet men inte inom den del där den nya byggnaden avses uppföras.

Gasnätet Stockholm AB har gasledningar inom planområdet men ej inom den del som avses bebyggas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det datum då planen vinner laga kraft.