

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Fackverket 1 och del av fastigheten Örby 4:1, S-Dp 2020– 14338



Planområdets ungefärliga placering längs med Sjösavägens västra sida.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus längs med Sjösavägens nordvästra sida med cirka 140 bostäder fördelat på tre kvarter. Bebyggelsen ska med sin utformning och placering intill gatan bidra till omvandlingen av Sjösavägen till en levande och trygg stadsgata.

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras som två lamellhus med fem våningar och ett punkthus med 15 våningar. Bebyggelsen ska utföras med en sammanhållen arkitektonisk idé som tar avstamp i stadsdelens befintliga bebyggelsekaraktär, präglad av lamell- och punkthus placerade i sparad naturmark.

Framkomligheten och därmed tillgängligheten ökar längs med Sjösavägen med en breddning av befintliga trottoarer.

Gångtunneln under Sjösavägen bevaras. Detaljplanen säkerställer att den nya byggnadens bottenvåning är uppglasad mot tunnelmynningen för att möjliggöra en tryggare upplevelse.

Trädallén längs med Sjösavägen avses bevaras för att bibehålla estetiska samt natur- och kulturvärden.

Dagvattenhantering ska hanteras inom kvarteren med växtbäddar och krossmagasin.

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	2023-09-26–2023-11-06
Granskning	Q4 2024
Antagande	Q1 2025

Innehåll

Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	13
Landskapsbild/stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	16
Kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	18
Störningar och risker	18
Planförslag	20
Ny bebyggelse	22
Gator och trafik	35
Teknisk försörjning	37
Konsekvenser	42
Undersökning om betydande miljöpåverkan	42
Naturmiljö	43
Miljökvalitetsnormer för vatten	44
Stadsbild	44
Kulturhistoriskt värdefull miljö	44
Störningar och risker	45
Ljusförhållanden och lokalklimat	48
Jämställdhet och trygghet	52
Barnkonsekvenser	52
Tidplan	53
Genomförande	53
Organisatoriska frågor	53
Verkan på befintliga detaljplaner	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Ekonomiska frågor	56
Tekniska frågor	57
Genomförandetid	57

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:

- *Kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2022)
- *Naturvärdesinventering* (Svensk Ekologikonsult AB, 2022)
- *PM Geoteknik* (Iterio AB, 2022)
- *Undersökningsrapport Geoteknik (MUR)* (Iterio AB, 2022)
- *PM Trafik* (Tyréns, 2022)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Iterio AB, 2022)
- *PM Byggbarhet schakt* (Iterio AB, 2023)
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (Tyréns, 2023)
- *Bullerutredning* (Structor, 2023)
- *Dagvattenutredning* (Marktema AB, 2023)

Övrigt underlag

Utöver källor citerade under utredningar har Byrån för Arkitektur & Urbanism, Kragh & Berglund landskapsarkitekter, RaRada of Sweden och Konzept TM bidragit med material och illustrationer. Illustrationer och bilder är framtagna av stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsplanerare Robert Moberg och plankonsulter från Bjerking AB. Planen har tagits fram i samarbete med representanter från exploateringskontoret.

Medverkande byggaktörer är Bergsundet och Fackverket AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus med cirka 140 bostäder fördelat på tre platser längs med Sjösavägen i Högdalen. Bebyggelsen ska i sin utformning och sitt förhållande till gatan bidra till omvandlingen av Sjösavägen till en levande och trygg stadsgata. Tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån en sammanhållen arkitektonisk idé som tar avstamp i stadsdelens befintliga bebyggelsekaraktär, präglad av lamell- och punkthus placerade i sparad naturmark. De tillkommande bostadshusen ska gestaltas med god arkitektonisk kvalitet och omsorg på ett sätt som anknyter till områdets byggnadstradition.

Huvuddrag

Planområdet är beläget i utkanten av den bebyggelsekrans som omgärdar Högdalen centrum. Planförslaget omfattar två lamellhus och ett punkthus med sparad naturmark intill och bygger därmed vidare på stadsdelens befintliga bebyggelsestruktur.

Planförslaget bidrar till ett mer aktivt och tryggare gaturum genom att byggnaderna placeras mot gatan, med genomgående entréer och med möjlighet till lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna. Gångtunneln under Sjösavägen ska bevaras och detaljplanen säkerställer att intilliggande byggnads bottenvåning är uppglasad för att möjliggöra en tryggare upplevelse.

Byggnadernas form, kulör och placering gör att de upplevs som ett sammanhängande och konsekvent tillägg. Bilparkering anordnas i garage under mark. Parkering för bilpool och rörelsehindrade kan anläggas ovan mark på anvisade platser.

Marken som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse omfattar hårdgjorda ytor och naturmark. Naturvärden som försvinner föreslås kompenseras genom att till exempel tillvarata fällda träd som faunadepåer samt tillskapa planteringar med ett växtval som gynnar pollinatörer. Trädallén längs med Sjösavägen avses bevaras för att bibehålla estetiska samt natur- och kulturvärden.

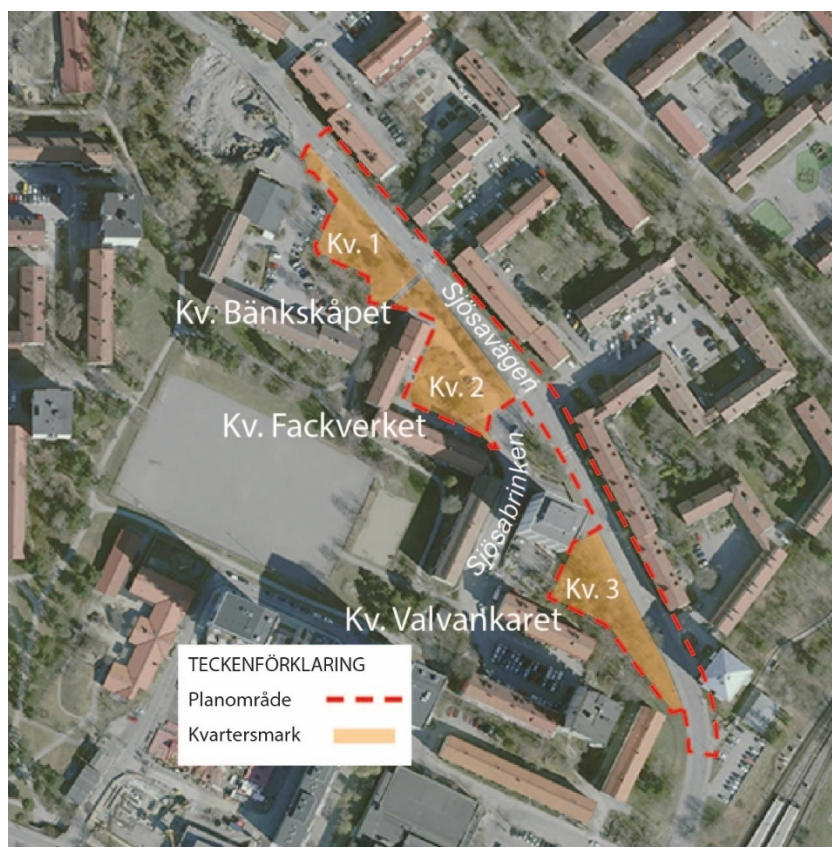
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget längs med Sjösavägen i Högdalen, cirka 300 meter norr om Högdalens centrum. Planområdet omfattar sammanlagt en yta om cirka 10 000 kvadratmeter. Kvarter 1 och

3 omfattar del av fastigheten Örby 4:1. Kvarter 2 omfattar del av fastigheten Fackverket 1 och en mindre del av Örby 4:1. Fastigheterna Fackverket 1 och Örby 4:1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten Fackverket 1 är upplåten med tomträtt till Fackverket AB.

Kvarter 1 är beläget i norra delen av planområdet, i anslutning till kvarteret Bänkskåpet och kvarter 2 straxt norr om Sjösabrinken. I södra delen av planområdet ligger kvarter 3, angränsande till kvarteret Valvankaret.



Karta markerar planområdets ungefärliga avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

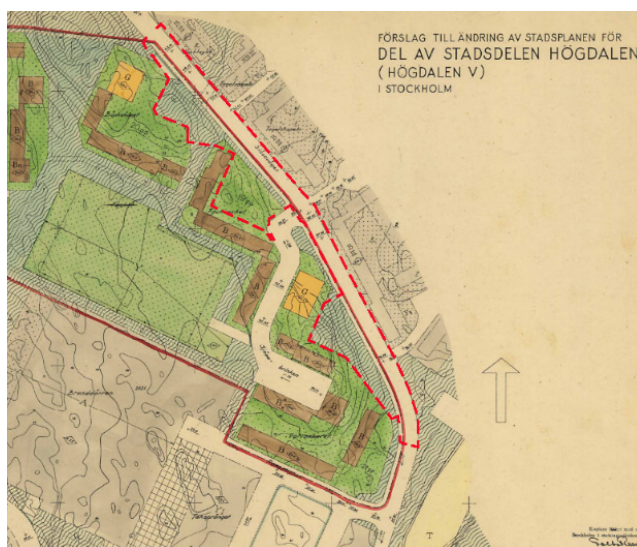
Högdalen är utpekad som ett stadsutvecklingsområde med stora utvecklingsmöjligheter i översiktsplanen. Möjligheterna i stadsdelen ska främst tas till vara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt genom att bygga om befintliga gator till stadsgator. Sjösavägen är utpekad som en gata som ska omvandlas till stadsgata, kantad av bebyggelse och med bredare ytor för fotgängare och cyklister.

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.

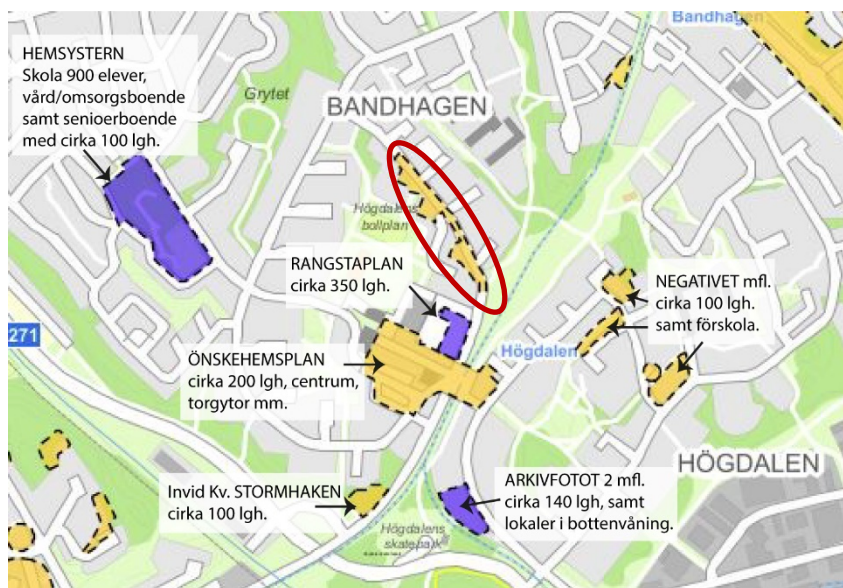
Detaljplan

Gällande detaljplan (stadsplan) för planområdet är stadsplan för del av stadsdelen Högdalen (Högdalen V), PL4207 samt del av PL 4132.



Utsnitt ur gällande stadsplan, PL4207. Aktuellt planområde är markerad med röstreckad linje.

För planområdet medger gällande detaljplaner bostadskvarter, gatumark och park eller planterad allmän plats. Bostadsgårdar är planlagda som prickad kvartersmark som inte får bebyggas och som ska inrymma ett visst antal parkeringsplatser. Genomförandetiden för stadsplanerna har gått ut.



Karta över pågående planarbeten i planområdets direkta närhet. Aktuell planområde inringat med rött.

Några av de pågående detaljplanerna (DP) i närhet till planområdet är: DP P2013-13851 område vid Rangstaplan, del av Örby 4:1, vid Högdalens centrum avser flerbostadshus med cirka 350 lägenheter där hälften avses upplåtas som studentlägenheter. DP P2020-11016 Del av fastigheten Imröret 10 mfl vid Önskehemsplan, strax intill Rangstaplan, syftar till att stärka Högdalens centrum med cirka 200 bostäder och lokaler för centrumändamål samt allmän platsmark som torgytor och parkeringar. DP P2019-05694 för Negativet, Bildfönstret 1–2, Förstoringen 2 och del av Örby 4:1, avser möjliggöra cirka 100 bostäder samt förskola. DP P2018-13464 Hemsystern syftar till att möjliggöra för en ny skola för cirka 900 elever F-9, vård- och omsorgsboende och seniorboende med cirka 100 lägenheter.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2020-11-12 om markanvisning för cirka 100 bostäder i form av hyresrätter inom kvarter 1 och 3 till Bergsundet Projekt nr 1 AB nu Bergsundet Projekt Sjösavägen AB.

Exploateringsnämnden beslutade 2021-05-27 om markanvisning för cirka 20–30 bostäder i form av hyresrätter inom del av Fackverket 1 och inom del av Örby 4:1 till Fackverket AB.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet innehåller markparkering och kuperad naturmark med varierande naturvärde. Naturmarken består mestadels av berg i dagen, träd, gräsytor och en del sly. Längs med Sjösavägen finns en allé med oxlar. I planområdet ingår också gatumark.

Naturvärden

Två områden inom planområdet bedöms hysa påtagliga naturvärden (klass 3) och ett område vissa naturvärden (klass 4). Resterande områden tillförs inte någon naturvärdesklass (område 2 samt 3:2). Generellt är det enstaka värdeelement, enskilda objekt, som utgör naturvärden snarare än områdena i sig. Värdeelementen har en positiv betydelse för den biologiska mångfalden.



Inventerade områden och deras respektive naturvärdesklass, Svensk Ekologikonsult AB.

De påtagliga naturvärdena inom område 1 utgörs främst av en mycket grov lönn och död ved med tickor, insekthål, hackmärken samt rishögar som kan utgöra möjlig boplats för igelkott.

Inom område 3:1 förekommer några värdeelement så som grövre träd och inslag av stående och liggande död ved.

Område 4 utgörs av en trädallé med åtta oxlar och en ask. Asken är fridlyst och har naturvärdesklass 3. Allén omfattas av det generella biotopskyddet.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns ett parkstråk, söder om kvarter 1, som binder samman bostadsområdena och leder vidare till närliggande större grönområden med möjlighet till rekreation och friluftsliv. Grönområden i planområdets närhet är Bandängen, ett större sammanhängande grönstråk öster om Sjösavägen, cirka 300 meter från planområdet. Ett större skogsområde, Örbystråket, finns nordväst om Skebokvarnsvägen, till vilken Sjösavägen ansluter mot i norr. Högdalens bollplan (grus) ligger i nära anslutning till planområdet i sydväst och Bäckahagens bollplan (konstgräs) ligger cirka 300 meter nordost om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts (Iterio, 2022). Utredningen fastställer att planområdet mestadels utgörs av berg i dagen samt att jorden från markytan mestadels består av fyllning på torrskorpelera ovan sand eller friktionsjord på berg. Marknivåerna inom fastigheterna ligger på cirka +36 till +45 meter (RH 2000).

Ras/skred

En geoteknisk utredning (Iterio, 2022) har genomförts. Utredningen visar att det inte finns några hinder för nybyggnation med hänsyn till ras och skred.

Markradon

Utförad radonundersökning, i samband med en översiktlig markteknisk undersökning (Iterio, 2022), klassas området som låg- och normalradonmark. För att säkerställa att planerad byggnation inte påverkas av markradon ska byggnation inom planområdet utföras radonskyddat.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ledningsnätet i Sjösavägen är ett äldre kombinerat system. Ett kombinerat system innebär att dagvatten avleds tillsammans med avloppsvatten. Det kombinerade nätet bedöms ha en kapacitet på 150–300 liter per sekund. Det finns risk för att ledningsnätet inte kommer kunna hantera större mängder dagvatten vid skyfall.

Det förekommer lågpunkter inom planområdet. Marken ska därför höjdsättas på ett sådant sätt att sekundära rinnvägar säkerställs.

Vattenskyddsområde

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) mars 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är en god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Enligt VISS mars 2023 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Fiskarfjärden är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Enligt VISS mars 2023 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

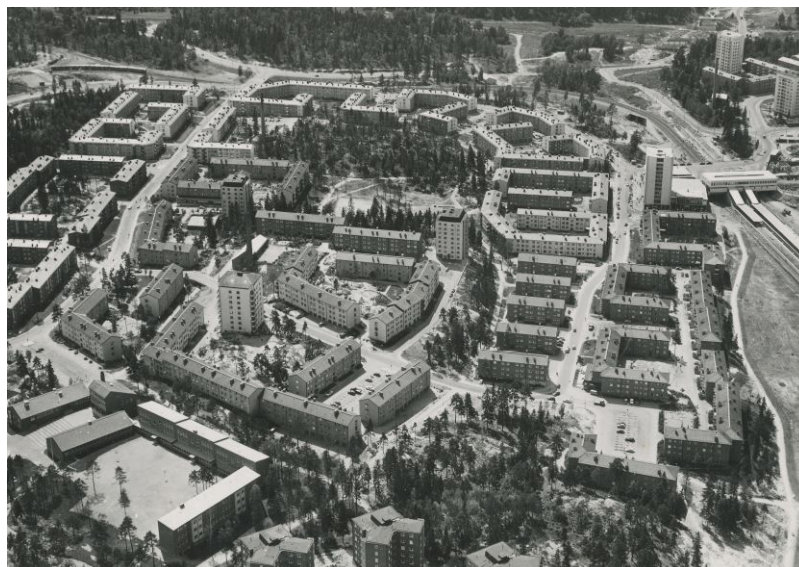
Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Marktema AB (2023). Marken inom planområdet har begränsad infiltrationskapacitet på grund av lerjordar och ytlig berggrund.

SGU:s grundvattenarkiv, över energibrunnar, visar indikation på att grundvattennivåerna ligger på 4–6 meter under markytan inom planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

Stadsdelen Högdalen byggdes ut under första halvan av 1900-talet och utformades i ABC-stadens anda med en större centrumanläggning omgärdad av en krans med bostadsbebyggelse. Centrum markeras av accentbyggnader i form av ett skivhus och ett höghus som står i kontrast till anläggningens övriga låga skala.



Flygbild över Högdalen och den tidstypiska stadsstrukturen i ABC-stadens anda, ur kulturmiljöanalysen källa Stockholms stadsmuseum.

Runt centrum återfinns en tidstypisk bebyggelsestruktur med tre till fyra vånings lamellhus i storgårdskvarter som markeras av ett punkthus i tio till elva våningar. De ursprungliga punkthusen som uppfördes i Högdalen har en inbördes rytmisk placering. Under senare år har centrumkärnans utkant kompletterats med högre punkthus med cirka 14–16 våningar, som till viss del brutit upp den ursprungliga rytmiska placeringen av byggnader och infört en ny skala.

I Högdalen och Bandhagen finns goda möjligheter att ta sig fram på bilfria sammanhängande gång- och cykelvägar som i stora delar kantas av parkstråk.

Sjösavägen utgör idag en småskalig gata med trottoarer på båda sidor och grästäckt förgårdsmark med buskar och träd av olika slag. Byggnadernas fasader sluter sig mot gatusidan och öppnar upp sig med entréer in mot gårdarna. Bebyggelsen längs Sjösavägen följer Högdalens övergripande planstruktur med punkthus och lameller omgärdad av sparad naturmark. Bebyggelsen är ofta förlagd till naturliga höjdparter och är anpassad till terrängen.



Sjösavägen kantad med lamellhus samt ett fåtal högre punkthus i ljusa kulörer, foto Bjerking AB.

På sydvästra sidan om Sjösavägen ligger den ursprungliga bebyggelsen något indragen med sparad naturmark. Nordost om Sjösavägen finns lamellhus i tre våningar med förgårdsmark närmast gångbanan och entréer vända in mot gårdarna. Senare uppförd bebyggelse har en placering närmare gatan vilket innebär att delar av den sparade naturmarken försvinner samtidigt som det bidrar till ett mer aktivt och levande gaturum.



Kvarteret Fackverket trevåningslameller i puts med ljusa varma kulörer, foto Bjerking AB.

Den övervägande delen av lamellhusens fasader är putsade i ljust beige, gult eller grått med undantag för starkare kulörer på Bandhagens sida. Punkthusen varierar något i sin utformning beroende på vilken tidsperiod de är uppförda. Det finns punkthus uppförda med tegelfasad, putsade betongelement samt betongelement med synliga elementskarvar. Samtliga punkthus har en ljus beige eller vit färgsättning med undantag av vissa sockelmotiv och balkonger som går i en mörkare kulör.

Lamellhusen är till övervägande del utformade med sadeltak med tegelröda takpannor. Punkthusens tak har en mer varierad utformning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Högdalen planerades under 1950-talet utifrån den så kallade ABC-stadens principer (Arbete, Bostad, Centrum). Tunnelbanan och centrumanläggningen var centrala i planeringsidén. Tanken var att ABC-städerna skulle bilda egna livegna samhällen, självständiga gentemot innerstaden.

Bebyggelse

Bebyggelsestrukturen karaktäriseras av högre punkthus och lägre lamellhus i storgårdskvarter. Stora delar av Högdalen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Högdalens gräns mot Bandhagen går längs med Sjösavägen. Bebyggelsen i Högdalen har en fin anpassning till topografin och har en enkel och tidstypisk arkitektur med gedigna material som puts och tegel med träportar med sten och tegelomfattning samt tegelbeklädda sadeltak. Bandhagen i sin helhet är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden. Bebyggelsen på Bandhagenssidan har

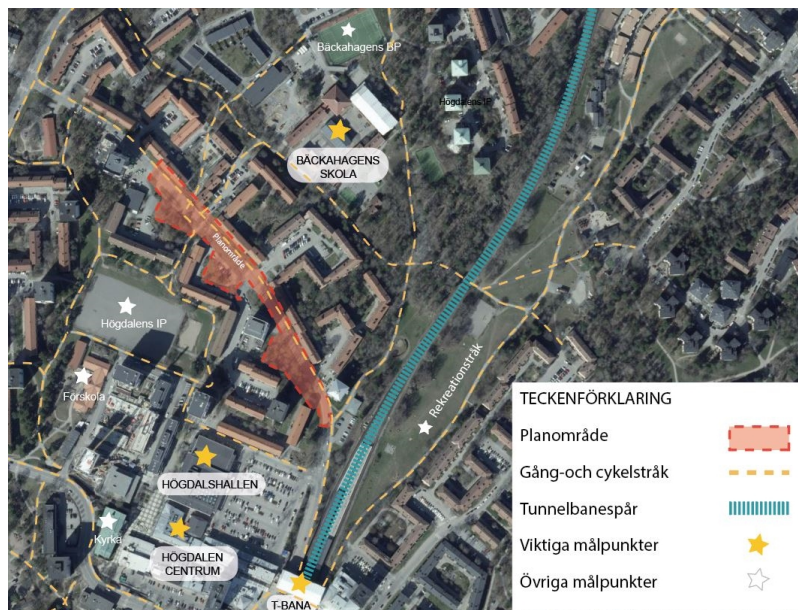


Klassificeringskarta med de aktuella kvarteren ungefärligt markerade med rödstreckad linje. Utsnitt ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse.

Bebyggelsen längs Sjösavägen har både gul och grön klassning. Gul klassning innebär att byggnaderna har positiva egenskaper för stadsbilden och /eller ett visst kulturhistoriskt värde. Grön klassning innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Planområdet ligger cirka 300 meter från Högdalens centrum som tillhandahåller offentlig service såsom vårdcentral, bibliotek, tandläkare, simhall och idrottshall.



Bilden visar det aktuella planområdets läge nära Högdalens centrum och tunnelbana samt andra målpunkter i närområdet.

Skola och förskola

Öster om Sjösavägen ligger Bäckahagens skola, en F-9 skola med cirka 700 elever. Det finns även flertalet förskolor i närområdet. Sydväst om planområdet finns Gläntans förskola och Förskola Bandhagen. Lite längre norrut längs Sjösavägen finns Föräldrakooperativet Smått & Gott.

Kommersiell service

I Högdalens centrum finns ett relativt brett kommersiellt utbud, bland annat tre större matbutiker, apotek, systembolag, delikatessbutik, restauranger, gym och torghandel.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger längs med Sjösavägen, en av huvudgatorna i Högdalen och Bandhagen. Sjösavägen ansluter till Högdalens centrum i söder och i nordväst till Skebokvarnsvägen. Mellan kvarter 2 och 3 finns en lokalgata, Sjösabrinken. Det finns även några anslutande angöringsvägar från Sjösavägen till bostadskvarteren på nordöstra sidan av vägen (se kartbild på framsidan).

Biltrafik

Biltrafik i anslutning till planområdet sker huvudsakligen på Sjösavägen som ansluter till omgivande gatunät i Högdalen och Bandhagen. Sjösavägen har ett körfält i vardera riktningen kantad med trottoarer på båda sidor. Gatan är hastighetsreglerad till 30 km/h. Längs Sjösavägen råder parkeringsförbud.

Gång- och cykeltrafik

Inom Högdalen och Bandhagen finns ett väl utvecklat och trafikseparerat gång- och cykelvägnät som knyter ihop viktiga målpunkter. Nätet utgörs av gemensamma gång- och cykelvägar, generellt utan separering mellan trafikslagen. En av gång- och cykelvägarna går vid planområdets norra kvarter i en tunnel under Sjösavägen till Sjösatorg och Bäckahagens skola. Därav används detta gång- och cykelstråk som skolväg för eleverna på Bäckahagens skola.

Kollektivtrafik

Det finns goda möjligheter att resa kollektivt från Högdalens centrum vilken är belägen cirka 300 meter från planområdets södra del. Från centrum går tunnelbanans gröna linje nummer 19, med ändhållplats i Hagsätra. När utbyggnaden av nya tunnelbanan är klar kommer Hagsätralinjen att gå över till blå linje och från Gullmarsplan fortsätta till Sofia där den ansluter till den nya tunnelbanelinjen från Nacka centrum. Utbyggnaden möjliggör för en ökad turtäthet. Bussterminalen ligger intill tunnelbanestationen och trafikeras av ett flertal busslinjer, bland annat mot Älvsjö och Farsta.

Sjösavägen trafikeras idag av närtrafiken med busslinje 906 enkelriktat mot Högdalens centrum.

Tillgänglighet

Området har en varierande topografi. Ramperna från gångtunneln under Sjösavägen uppfyller inte gällande tillgänglighetskrav.

Teknisk försörjning

Ledningar

I Sjösavägen finns befintliga ledningar för vatten, dagvatten, spillvatten, fjärrvärme och gas.

Störningar och risker

Förorenad mark

I närhet till planområdet finns det en bilverkstad, en grafisk industri samt två kemitvåtsverksamheter som kan innebära risk för föroreningar.

En översiktligt miljöteknisk markundersökning (Iterio, 2022) har tagits fram. Utredningen påvisade förhöjda halter av PAH-H, koppar, kvicksilver, kobolt och bly överskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) inom planområdet. Som utgångspunkt anses riktvärdet för KM vara det rekommenderade åtgärds målet då planerad markanvändning är bostäder. De

påvisade föroreningarna bedöms vara lokala med låg risk för spridning då de flesta inte är särskilt mobila (gäller inte kvicksilver). Schaktsanering bedöms som tillräcklig åtgärd inför byggnationen av bostäderna. Ingen miljökontroll anses vara nödvändig eftersom analyser på underliggande jordlager visar på avtagande halter underskridande riktvärdet för KM i nästan alla punkter.

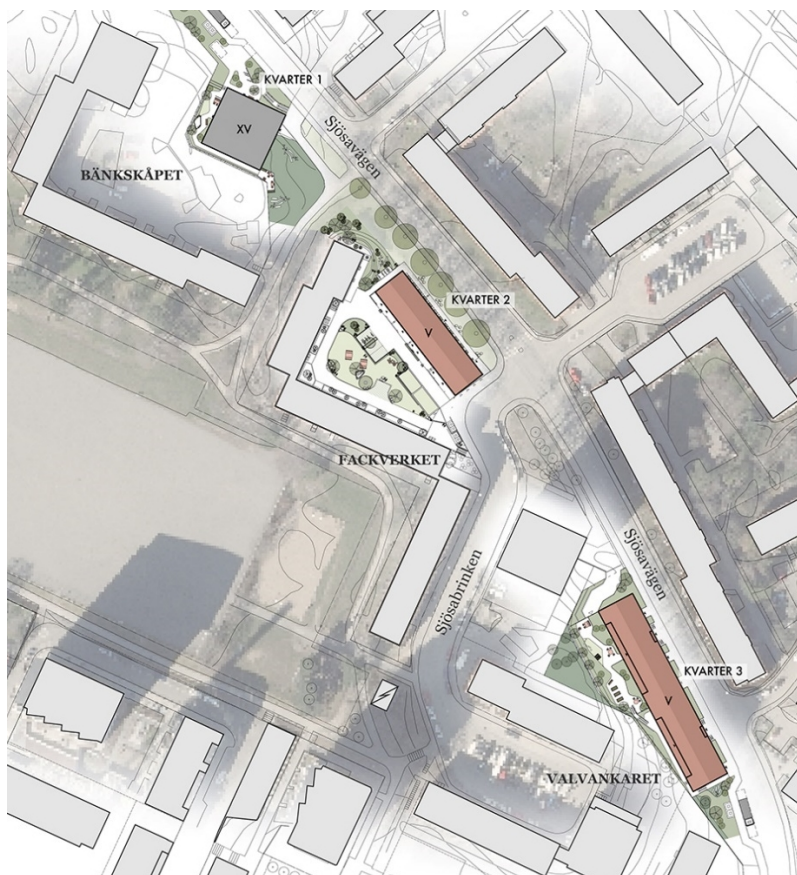
Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller

Planområdet påverkas på nära håll av vägtrafikbuller från Sjösavägen. Ljudnivån längs vägen är cirka 65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt Stockholms stads bullerkarta. På längre avstånd påverkas planområdet av spårtrafikbuller från tunnelbanetrafik.

Planförslag



Illustrationsplan som visar den nya föreslagna bebyggelsens placering längs med Sjösavägen, Kragh & Berglund landskapsarkitekter.

Planförslaget möjliggör uppförande av tre bostadshus med totalt cirka 140 bostäder (B) längs med Sjösavägen. Ett punkthus med 15 våningar i kvarter 1, två lamellhus med fem våningar i kvarter 2 respektive kvarter 3. Bostadsbebyggelsen höjder regleras i plankartan med nockhöjd och i kvarter 2 regleras loftgången med byggnadshöjd. Delar av Sjösavägen ingår i planområdet (GATA).

Sjösavägens befintliga bredd ska behållas för att säkra framtida möjlighet för busstrafik. Gångbanan på Sjösavägens södra sida avses breddas på de sträckor det är möjligt. Gång- och cykelstråket som leder ner till gångtunneln under Sjösavägen ska bevaras (PARK). Den norra rampen från gång- och cykelstråket vid gångtunneln kommer vid detaljplanens genomförande att ersättas med en ny trappförbindelse.

För att upplevas som ett sammanhållet tillägg till Sjösavägen har bebyggelsen anpassats för att passa in i Högdalens stadsplanemönster. Placeringen av punkthuset samt dess skala överensstämmer med andra högre punkthus i Högdalen. Genom att planera för lamellhus med tegelröda sadeltak (f10) och ett

kvadratisk punkthus känns hustyperna igen. Fasaderna ska ha ljus varm kulör likt befintlig bebyggelse i Högdalen. Förgårdsmark med växtlighet samt bevarande av naturmark och marknivåer (n1) där det är möjligt, bidrar till den naturnära karaktären som finns i Högdalen. Trädallén längs med Sjösavägen avses att bevaras. Planteringar som anläggs på förgårdsmarken samt inslag av träd bidrar till att skapa ett attraktivare gaturum. Förgårdsmarken ska även inrymma plats för cykelparkeringar och ytor för dagvattenhantering.



Bilden visar hur den nya bebyggelsen föreslås uppföras längs med Sjösavägen i anslutning till befintlig bebyggelse. Rarada of Sweden, Koncept Arkitekter.

Planförslaget innebär att gaturummet blir mer tillgängligt för gående med breddade trottoarer på ett flertal platser längs med Sjösavägen. Bostäderna förväntas medföra en ökad aktivitet och rörelse i närområdet och längs med Sjösavägen. Lamellerna placeras längs med gatan för att förstärka upplevelsen av Sjösavägen som stadsgata. Upplevelsen av Sjösavägen som stadsgata förstärks även genom att de nya byggnadernas entréer placeras mot gatan och att lamellhusen föreslås bli något högre än befintliga. För att skapa aktiva bottenvåningar föreslås dessa inrymma mindre verksamheter, cykelförråd, tvättstuga och liknande. Bostadsentréerna ska vara genomgående mellan gata och gård. Skärmtak tillåts uppföras över entréerna. Minst en entré per byggnad till bostäder eller publik verksamhet ska placeras mot Sjösavägen. Huvudentréer mot Sjösavägen ska utföras uppglasade med omsorgsfullt detaljutförande. Gestaltning och detaljeringsnivå föreslås knyta an till de kulturhistoriska värden som finns i stadsdelen.

I anslutning till flerbostadshusen bör det finnas väl avgränsade gårdar med variationsrik grönska och vistelseytor.

Bostadsgårdarna ska vara tillgängliga, attraktiva och innehålla vistelsevärden för de boende. I de fall gårdarna ligger över underbyggda garage ska tjocklek på bjälklag samt planteringsdjup anpassas för att möjliggöra etablering av träd och annan vegetation i en omfattning som möjliggör höga vistelsekvaliteter.

Ett underjordiskt garage ska anläggas i kvarter 3. Det ska tillgodose parkeringsbehovet för kvarter 1 och 3. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garage under nivån +42,5 meter över nollplanet (g1). I kvarter 2 ska ett underjordiskt garage anläggas som tillgodoser behovet för den nya byggnaden inom kvarter 2 och ersätter befintlig markparkering inom fastigheten. Parkering för rörelsehindrade och bilpoolsparkering tillåts ovan mark inom angivna platser inom planområdet, i övrigt ska all bilparkering ske i garage. På grund av de topografiska förhållandena med berg-i-dagen kommer bergschakt och murar behövas för att möjliggöra tillgängliga bostadsgårdar.



Illustrationen visar en gatuelevation där de nya föreslagna byggnaderna är färgsatta och befintliga byggnader är illustrerat i vitt, Rarada of Sweden, Koncept Arkitekter.

Ny bebyggelse

Kvarter 1

Volym och funktion

Den nya byggnaden föreslås uppföras som ett kvadratisk punkthus i 15 våningar med cirka 60 bostäder. Byggnaden knyter an till, och bygger vidare på, den övergripande relationen mellan höghusen i stadsdelen och har samma riktning som befintlig punkthusbebyggelse väster om Sjösavägen. Taket utformas som ett pulpettak och taksargen utformas horisontell. Byggnaden har en högsta nockhöjd på +90,5 meter över nollplanet. Sarg vid takfot ska utformas som fasad till en lägsta höjd av 1,8 meter mätt från slutlig nockhöjd. Utöver slutlig nockhöjd får endast tekniska installationer tillåtas med en höjd av 3,3 meter och dessa ska vara indragna 2,5 meter från huvudsakligt fasadliv (f9). Avsikten med sargen är att den integreras med fasaden och döljer då det uppstickande teknikutrymmet från vyer på nära avstånd.

En illustration finns i plankartan som visar avsedd högsta nockhöjd för punkthusets tak.



Figur1. Illustrationen visar hur punkthuset kan komma att se ut sett norrut från Sjösavägen i höjd med Sjösabrinken, Byrån för Arkitektur & Urbanism.

Byggnaden ansluter till två marknivåer. Den övre, där husets huvudentré ligger, ligger i nivå med Sjösavägen och den nedre ansluter till gång- och cykelvägen som leder under Sjösavägen genom en gångtunnel. Byggnadens bottenvåning som vetter mot allmän plats ska utformas för att levandegöra gaturummet. Del av fasad i bottenvåning mot (PARK), gång- och cykelstråket vid tunneln, ska förse med genomsiktliga fönster och entré (f3). Detta förväntas bidra till en ökad känsla av trygghet vid gångtunneln.



Illustrationen visar tänkt placering av punkthuset i kvarter 1 vid gångtunneln., Byrån för Arkitektur & Urbanism.

På grund av tomtens storlek rymmer inte ett underbyggt garage i detta kvarter. De boende får i stället tillgång till garageplatser i kvarter 3, cirka 200 meter söderut längs Sjösavägen.



Illustration visar hur det nya punkthuset ser ut sett från Sjösatorg. Byrån för Arkitektur & Urbanism.

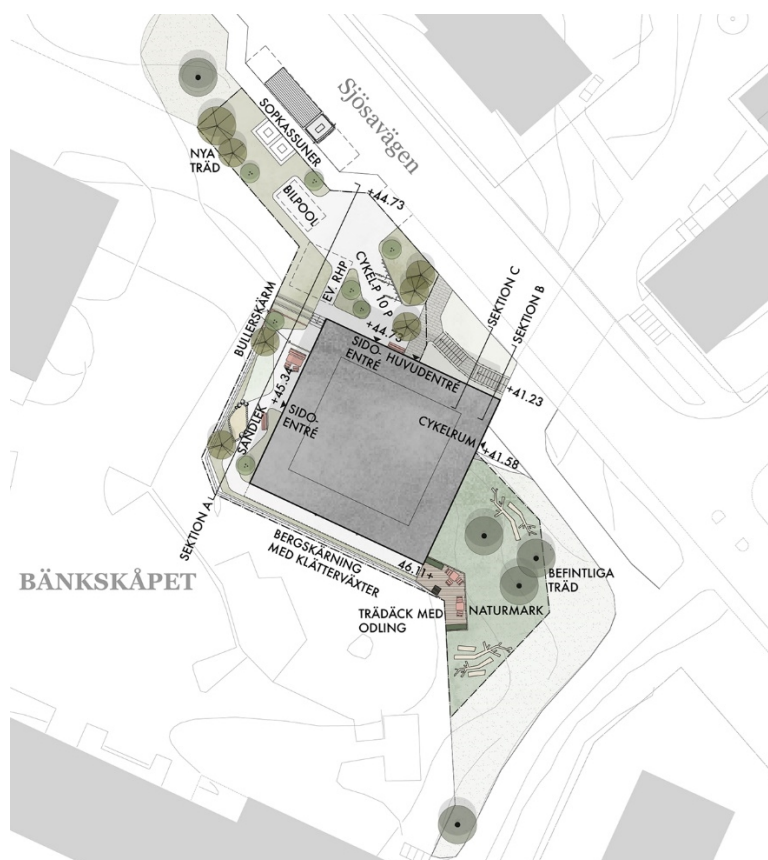
Bostadsgårdar och förgårdsmark

Förgårdsmarken som vetter mot Sjösavägen föreslås utformas med ett entrétorg, cykelparkeringar, parkering för rörelsehindrad (RHP), bilpoolsplats och planteringar. Platsen ansluter till Sjösavägen och gångvägen som leder till Sjösatorg och Högdalens centrum.



Illustration som visar hur det nya punkthuset kan utformas i bottenvåningen med ett högre sockelmotiv med avvikande kulör och struktur på fasaden. Byrån för Arkitektur & Urbanism.

Bostadsgården nås via entréplatsen i norr samt inifrån huset via en genomgående entré. Gården har plats för utevistelse med bänkar, bord, småbarnslek och grönska för de boende. Gården ska skärmas av så att en tyst och ljuddämpad gemensam uteplats kan anordnas för de boende, med högsta ljudnivå på 50dBA ekvivalent nivå (m1).



Illustrationsplan som visar punkthusets placering och gestaltning av kvartersmarken. Kragh & Berglund landskapsarkitekter.

Längs med husets södra fasad leder en gångstig till en terrass som vetter ut mot den bevarade naturmarken och det allmänna stråket öster om byggnaden. Här avses det anordnas en gemensam uteplats med sittmöjligheter, grillplats och odlingslådor. De träd som behöver avverkas föreslås som kompensationsåtgärd användas till faunadepåer i den bevarade naturmarken söder om byggnaden.

Kvarter 2

Volym och funktion

I kvarter 2 föreslås ett lamellhus i fem våningar med cirka 35 bostäder längs med Sjösavägen. Byggnaden utformas med loftgångar in mot bostadsgården som nås via ett trapphus i byggnaden. Loftgångarna ska utföras genomsiktligt för ett

visuellt möte med bostadsgården. Loftgångarna föreslås en generös bredd om två meter där uteplats kan anordnas för de boende. De föreslås få en spaljékonstruktion som möjliggör klättrande grönska. Byggnaden ska utformas med ett tegelrött sadeltak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takvolymen. Takkupor får inte anordnas (f10). Solceller tillåts på tak mot bostadsgård. Solceller får ej anordnas på tak mot Sjösavägen. Solceller tillåts ha en avvikande kulör gentemot taken. Takets nockhöjd är +59,0 meter, vilket innebär att byggnaden är cirka 18 meter hög. Takets lutning säkerställs genom planbestämmelse. Vind får inte inredas (f11).



Illustration som visar föreslagen byggnad placerad längs med gatan och den markerade sockelvåningen med öppna fönsterpartier, Rarada of Sweden, Konzept.

Byggnadens bottenvåning avses utföras så att den kan ha en flexibel användning över tid med möjlighet till en lokal i gaveln mot Sjösabrinken. Ett miljörum anläggs i bottenvåningen med angoring för sopbil på Sjösabrinken. All övrig byggnadsyta ovan mark föreslås bli bostäder. Dessa har sina ingångar antingen från marknivå eller genom loftgångarna. Alla bostäder är genomgående undantaget en lägenhet per våningsplan som blir enkelsidig.

Placeringen av byggnaden har studerats och anpassats för att oxelallén längs med Sjösavägen ska kunna bevaras. Allén, tillsammans med en bred planteringsyta och förgårdsmark, skyddar de boende från omedelbar insyn från passerande på Sjösavägen.

Byggnaden placeras på den del av bostadsgården som idag utgör en parkeringsplats. Parkeringsplatserna i garaget försörjer de nya bostäderna och ersätter de befintliga markparkeringsplatserna som utgår till följd av planförslaget. Det tillskapas 29 nya

parkeringsplatser under mark, med infartsramp från Sjösabrinken. I garageplan föreslås även bostadskomplement och teknikutrymmen kunna inrymmas.



Illustration som visar en vy på innergården och den nya föreslagna byggnaden, Rarada of Sweden, Koncept.

Förgårdsmark och bostadsgårdar

På husets sydvästra sida planeras en gemensam bostadsgård uppdelad i olika marknivåer. Detta blir en gemensam gård för befintliga och tillkommande bostäder inom kvarteret. Ovanpå garaget anläggs en gårdsyta för de boende att vistas på. På gården finns även infart till gårdens RHP (parkering för rörelsehindrad) samt åtkomst för räddningstjänst. Bostadsgården södra del kommer bli upphöjd och avses bli grön med planteringar, gräsytor och fruktträd. Här föreslås sittplatser, en grill och småbarnslek. En stödmur skiljer gårdens södra del från rampen och allmän platsmark. Muren ska utformas i puts och sten och begränsas i höjd, +43,0 meter över nollplanet, med syftet att höja känslan av kvalitet mot gaturummet (f12). Den norra delen används som infart till gårdens RHP samt för entré till miljörum, trapphus och bostäderna i bottenvåningen. En trappa leder upp till den övre nivån på gården från Sjösabrinken.

Rampen ner till garaget föreslås täckas av ett tak med växtlighet för att skapa en mer trivsamt miljö och bättre klimat på gården.



Illustration som visar föreslagen placering av den nya byggnaden i kvarter 2, Kragh & Berglund landskapsarkitekter.

Kvarter 3

Volym och funktion

I kvarter 3 föreslås ett nytt flerbostadshus i form av ett lamellhus i fem våningar med cirka 45 bostäder. Byggnaden knyter an till hur de befintliga husen på andra sidan Sjösavägen placeras i terräng och mot gata. Skillnaden är att bostadsentréerna blir genomgående för att bidra med mer liv och rörelse till gaturummet. Centrumändamål möjliggörs i bottenvåningen. Bottenvåningen föreslås utföras med uppglasade partier för att stärka mötet med gatan och bidra till en trygg miljö.

På grund av höga bullernivåer från Sjösavägen har byggnaden utformats med loftgångar, vilket möjliggör genomgående lägenheter med en tyst sida mot gården. Gavellägenheterna omfamnar loftgångarna så att ett tydligt gavelmotiv uppstår. Loftgångarna föreslås utföras genomsiktliga för ett visuellt möte med bostadsgården. Byggnaden ska utformas med tegelrött sadeltak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takvolymen. Takkupor får inte anordnas (f10) Solceller tillåts på tak mot bostadsgård. Solceller får ej anordnas på tak mot Sjösavägen. Solceller tillåts ha en avvikande kulör gentemot taken. Takets

maximala nockhöjd är +60,0 meter. Takets lutning säkerställs genom planbestämmelse. Vind får inte inredas (fl 1).



Illustration som visar det föreslagna lamellhuset i kvarter 3 placerad längs med gatan, Byrån för Arkitektur & Urbanism.

Två garageplan förläggs under husets norra del och bostadsgård med två oberoende in- och utfarter. Garaget betjänar både kvarter 1 och 3. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garage under nivån +42,5 meter över nollplanet (g1).



Illustration som visar föreslagen inbyggd loftgång som vetter mot bostadsgården, Byrån för Arkitektur & Urbanism.'

Förgårdsmark och bostadsgård

Förgårdsmarken längs med Sjösavägen avses utformas med planteringar av buskar och blommor vilket ger grönska i gaturummet och anknyter till omgivningen. På byggnadens västra sida planeras en bostadsgård uppdelad i två plan. Den större ytan högst upp ligger ovanpå garaget. Den föreslås utformas för umgänge med sittplatser, en grill, lek för de minsta barnen, och gemensamma odlingslådor som ger de boende möjlighet att odla.



Illustrationsplan som visar lamellhusets placering samt gestaltning av kvartersmarken. Kragh & Berglund landskapsarkitekter.

Bostadsgården avgränsas i väster av en bergsskärring, som kläs in med klätterväxter. Grusbelagda gångar och trappor leder runt huset där en mindre yta med naturmark sparas i söder.

Byggnaden får två garageinfarter. En norr om byggnaden med infart under bostadsgården till garaget i det nedre planet och en infart från Sjösavägen, ungefär i mitten på lamellhuset, till det övre planet. De träd som behöver avverkas för att ge plats åt det nya huset föreslås som kompensationsåtgärd användas till

faunadepåer i den bevarade naturmarken väster om bostadsgården.

Gestaltungsprinciper

Fasader

Fasadernas färg- och materialval syftar till att den nya bebyggelsen tillsammans ska utgöra en gestaltningsmässig helhet som samspelar med värdebärande drag i Högdalens och Bandhagens kulturmiljö. Gemensamt för de nya byggnaderna är att deras fasader ska utföras i en ljus kulör såsom varmt beige, grå eller gul. Dessa kulörer knyter an till stadsdelens färgskala. Delar av den nya bebyggelsen föreslås gestaltas med markerade sockelvåningar för att skapa rumskänsla i gaturummet.

Sockelvåningar kommer delvis utföras uppglasade för att öka kontakten mellan gatan och byggnaderna. Huvudentréerna mot Sjösavägen ska vara uppglasade med omsorgsfullt detaljutförande och föreslås bestå av gedigna material såsom trä. De bör ha ett detaljutförande med omfattningar av trä, sten eller puts med grov reliefverkan i avvikande jordnära kulör.

Kvarter 1

Byggnadens gestaltning kopplar till de befintliga tidigare uppförda höghusen i Högdalen avseende skala, form och färgsättning. Fasaderna föreslås utformas med betongelement men kan också utföras i puts. Elementskarvar får endast vara synliga om de medvetet integreras som en del av gestaltningen av fasaden som helhet. Byggnaden ska ha en variation i fasaden och föreslås få en detaljering i form av livskillnader och reliefverkan vid fönster och taksarg. Byggnadens nedersta tre våningar, inklusive suterrängvåning, ska markeras i en avvikande kulör eller materialitet för att ge byggnaden resning och bidra till ett stadsmässigt gaturum. Detta säkerställs genom planbestämmelse (f2). Bostadsentrén föreslås få ljus träpanel med stora glaspartier.



Illustrationen visar punkthusets huvudentré mot Sjösavägen, Byrån för Arkitektur & Urbanism.

Fönsterbröstningarna föreslås få en avvikande utformning. Variation i fasaden kan även åstadkommas på andra sätt, exempelvis genom fönstersättning, markerade element, olika material eller färgsättning.



Fasad mot sydost

Illustrationen visar punkthusets tänkta fasadutformning mot det allmänna gångstråket, Byrån för Arkitektur & Urbanism.

Kvarter 2

Den nya byggnadens föreslagna utformning förhåller sig i form och färgsättning till befintlig bebyggelse inom kvarteret vilken utgörs av lamellhus utförda i puts i en ljus varm kulör.



Illustrationen visar en inzoomning på huvudentrén till bostadshuset i kvarter 2 som vetter mot Sjösavägen, Rarada of Sweden, Konzept.

Bottenvåningen föreslås markeras med ett sockelmotiv med reliefverkan och en tydlig entré med avvikande kulör i jordnära ton. Bottenvåningen närmast Sjösabrinken föreslås utformas med större fönsterpartier för att skapa kontakt mellan byggnaden och allmän plats.



Illustrationen visar föreslagen fasadutformning med huvudentré mot Sjösavägen, Rarada of Sweden, Konzept.

Kvarter 3

Byggnaderna föreslås samspela med befintliga hus i närområdet vad gäller proportion, form och färgsättning och föreslås få en detaljering i form av fönsteromfattningar i avvikande kulör.



Fasad mot nordost (mot Sjösavägen)

Illustrationen visar föreslagen fasadutformning för bostadshuset i kvarter 3 som vetter mot Sjösavägen, Byrån för Arkitektur & Urbanism.

Sockelvåningen markeras genom en rytm i placeringen av fönsterpartier som inramas med fönsteromfattningar. Minst en entré per byggnad till bostäder eller publik verksamhet ska placeras mot Sjösavägen. Huvudentréer mot Sjösavägen ska utföras uppglasade samt med omsorgsfullt detaljutförande. Bostadsentrén mot Sjösavägen i kvarter föreslås bli uppglasad tydligt markerad med en indragen entré av träpanel som avviker från fasadmaterialet i puts.



Illustrationen visar huvudentréer för bostadshusen i kvarter 3 som vetter mot Sjösavägen, Byrån för Arkitektur & Urbanism.

Balkonger och loftgångar

Balkonger ska ha en frihöjd ovan mark mot allmän platsmark, höjden varierar mellan kvarteren utifrån deras förutsättningar. Frihöjden bidrar till ett luftigare och mer välkomnande gaturum. Balkongerna får inte glasas in.

Kvarter 1

Balkonger i kvarter 1 föreslås få en tidstypisk utformning i likhet med de balkonger som finns i närområdet. De avses utföras med heltäckande plåträcke i en dämpad kulör som harmonierar med vald fasadkulör. Balkongerna får kraga ut 1,6 meter från fasad. Mot gång- och cykelstråket, vid tunneln, ska balkonger ha en lägsta frihöjd om 5,5 meter från marken (f4). Detta för att inte få balkonger som sticker ut för nära över tunneln och på så sätt skymmer sikt och ljusinsläpp.

Kvarter 2

Balkongerna utformas som så kallade ”spanska balkonger”, vilket innebär en mindre utskjutande avsatts på 0,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd är 3 meter för balkonger mot gata (f5). Balkonger placerade över allmän plats GATA får ha utskjutande del på 0,4 meter samt en lägsta frihöjd med 3,5 meter (f7). Balkongräcken ska utföras med målade pinnräcken i metall (f8), detta för att säkerställa ljusinsläppet i lägenheterna. Kulören på pinnräcken föreslås harmoniera med byggnadens fasad. Pinnräckena bidrar till en genomsiktlighet vilket bidrar till byggnadens gestaltningssidé om ett kraftigt ljusinsläpp med fönster med låg bröstningshöjd och genomgående lägenheter.

Kvarter 3

Balkonger i kvarter 3 föreslås få en klassisk utformning i likhet med de balkonger som finns i närområdet. Balkongerna får kraga ut 1,3 meter från fasad och lägsta frihöjd mot gata är 3,5 meter (f6). Balkongerna avses utföras med heltäckande plåträcke i en dämpad kulör som harmonierar med byggnadens valda fasadkulörer.

Gator och trafik

Gatunät

Förslaget innebär få förändringar i bilvägnätet i området. Körfältsbredden minskar något över bron, från dagens 6,6 meter till 6,0 meter. Angöringsfickor för hämtning av avfall kommer att anordnas längs med Sjösavägen vid kvarter 1 och 3.

Två utfarter från parkeringsgaraget i kvarter 3 tillkommer mot Sjösavägen och en infart till kvarter 1 till två parkeringsplatser, för bilpool och RHP på förgårdsmark. Kvarter 2 når sitt parkeringsgarage via Sjösabrinken.

Gång- och cykeltrafik

Exploateringen innebär att befintlig ramp norr om gång- och cykeltunneln utgår. Rampen är idag inte klassad som tillgänglig. Rampen ersätts av en trappa upp till entréplatsen vid kvarter 1.

Förslaget innebär även att gångbanorna längs Sjösavägen breddas till 2,5 meter intill kvarter 1 och 3 för att skapa bättre tillgänglighet och förutsättningar för gående längs med Sjösavägen. Intill kvarter 2 behålls dagens mått med hänsyn till befintlig trädallé. På bron, över gång- och cykeltunneln, breddas gångbanan från dagens 1,6 meter till 2,1 meter. Detta bedöms ge en ökad tillgänglighet och säkerhet för gående längs med Sjösavägen.

Biltrafik

Bilparkering löses inom kvartersmark. Parkerings-PM (daterat 2022-04-01) anger projektspecifika parkeringstal för bil till 0,5 platser per lägenhet, inklusive besöksparkering. Genom ambitiösa mobilitetspaket kan parkeringstalet reduceras med upp till 25%. En reduktion på 25% innebär ett grönt parkeringstal på 0,38 platser per lägenhet.

Bilparkering för kvarter 1 och 3 planeras i huvudsak anordnas i kvarter 3 med cirka 40 parkeringsplatser. Garaget är föreslaget med ett plan under mark samt ett plan som delvis blir överbyggt av bostadsgården. Garagen nås via två separata infarter från Sjösavägen. I kvarter 1 planeras för två parkeringsplatser på förgårdsmark med infart från Sjösavägen. Parkeringsplatserna avser en bilpoolsplats och en för rörelsehindrade (RHP).

Kvarter 2 löser det egna parkeringsbehovet i parkeringsgarage som delvis byggs över med bostadsgård. Det nya garaget ersätter även 13 befintliga parkeringsplatser, vilka tillgodoser dagens behov inom kvarteret. Enstaka markparkeringar för RHP medges inom kvarter 1 och 2 för att säkerställa god tillgänglighet.

Cykelparkering

Cykelparkeringar ska anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. För exploateringen längs med Sjösavägen ska parkeringstalet 3 platser per 100 kvm ljus BTA tillämpas, vilket ligger inom Stockholms stads krav på 2,5–4 cykelparkering per 100 kvm ljus BTA.

Cykelparkeringar avses lösas på förgårdsmark, i cykelrum i bottenvåning samt i garage eller källarvåning.

Kollektivtrafik

Föreslagen exploatering möjliggör för fler människor att bo i ett kollektivtrafiknära läge, vilket kan bidra till ett ökat underlag av resenärer. Det finns utrymme på Sjösavägen för att i framtiden ha busstrafik längs denna sträcka.

Tillgänglighet

Kvartersmark

För kvarter 1 uppnås kravet på tillgänglighet för funktionshindrade genom att placera RHP inom 25 meter från bostadsentréerna. Kvarter 2 angörs från Sjösabrinken och kan med hiss via garaget nå de nya bostäderna på ett tillgängligt sätt. RHP föreslås även på del av bostadsgården för att tillgodose kravet på tillgänglighet för de befintliga bostäderna inom kvarter 2. I kvarter 3 tillgodoses tillgängligheten via parkeringsgaraget, där RHP kan placeras i nära anslutning till hissarna.

Bostadsgårdar och förgårdsmark ska utformas med hög standard avseende tillgänglighet för människor med olika funktionsvariationer. Lutningar och andra anpassningar av gårdsmiljön bör ske enligt Stockholms stads utemiljöprogram "Stockholm, en stad för alla". En förutsättning för god tillgänglig gårdsmiljö är att entréplan, gårdsplan och övriga vistelsezoner ligger på samma nivå eller med en acceptabel lutning ur tillgänglighetssynpunkt.

Allmän plats

Tillgängligheten för allmän plats inom planområdet påverkas av att den norra rampen vid gång- och cykeltunneln ersätts av en trappa. Båda ramperna ner mot tunneln har idag en lutning som inte uppfyller tillgänglighetskraven. En tillgänglig passage över Sjösavägen finns idag vid befintligt övergångsställe strax söder om tunneln.

För att öka tillgängligheten längs Sjösavägen breddas gatan vid kvarter 1, över bron och intill kvarter 3. Tillgängligheten och trafiksäkerheten förväntas öka med denna åtgärd.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Bebyggelsen föreslås kopplas på befintliga anslutningspunkter för VA i Sjösavägen. Den kombiledning (kombinerad spill- och dagvattenledning) som ligger i Sjösavägen kommer att behöva dimensioneras upp för att klara den ökade volymen av spillvatten

från den nya bebyggelsen. Ny kombiledning av större dimension kommer därför behöva anläggas innan den nya bebyggelsen kan ansluta sig till ledningsnätet.

Fjärrvärmeledning

Det finns idag en fjärrvärmeledning som behöver flyttas vid ett genomförande av aktuell detaljplan. Fjärrvärmeledningen säkras inom kvartersmark med bestämmelsen u, marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen u1, marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar för fjärrvärme under nivån +44,8 meter över nollplanet, säkerställer fjärrvärmeledningens dragning genom källarvåning på föreslagen byggnad i kvarter 1. I kvarter 2 säkerställs fjärrvärmeledningens dragning med bestämmelsen u2, marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar för fjärrvärme under nivån +40,0 meter över nollplanet.

Dagvatten

Allmän plats

Inom allmän platsmark är bedömningen att endast mindre delar kommer hårdgöras. Detta medför att inga nya dagvattenanläggningar behöver anläggas inom dessa områden.

Kvartersmark

En dagvattenutredning har tagits fram av Marktema AB. Marken inom planområdet har begränsad infiltrationskapacitet på grund av lerjordar och ytlig berggrund. Föreslagna åtgärder innebär att dagvatten inom planområdet ska fördröjas och renas med en minsta volym på 58 m³ innan anslutning kan ske till det kommunala ledningsnätet. Dagvattenåtgärder som föreslås inom planområdet är växtbäddar (regnbäddar), makadammagasin, svackdiken, krossdiken samt öppet bärlager. Dessa åtgärder har både renande och fördröjande egenskaper och ryms inom planområdet.

Föroreningsbelastningen förväntas öka med ett genomförande av föreslagen exploatering men med planerade åtgärder uppfyller projektet åtgärdsnivån enligt Stockholm stad.

Vid skyfall avrinner största delen av planområdets ytor ytligt mot Sjösavägen som utgör en sekundär avrinningsväg. En viktig skyfallspassage har identifierats inom kvarter 3, vid det sydöstra hörnet av byggnaden, där vattnet leds i en nedsänkt avrinningspassage mot en nedsänkt fördröjningsyta. Två mindre

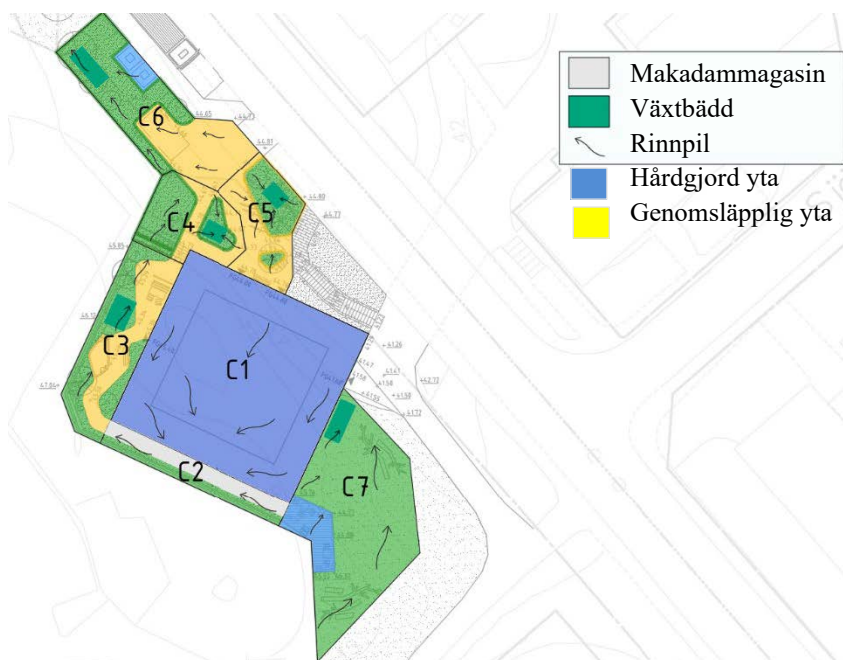
översvämningssytor planeras inom planområdet i form av ett svackdike och en nedsänkt grönyta.

Dagvattenutredningen rekommenderar en noggrann höjdsättning vid projektering för att skydda den planerade bebyggelsen mot ytligt förekommande flöden dels från planområdet, dels från områden uppströms. För att säkerställa säkra avrinningsvägar ska byggnadernas entréer och garageinfarter ligga högre än anslutande markytor. En särskilt kritisk lågpunkt regleras i plankartan med en plushöjd för att säkerställa uppsamling till ytor för skyfallsvatten inom planområdet.

Kvarter 1

Infiltration av dagvatten föreslås till viss del ske i stenmjölsytor och sedan ledas vidare till gräs- och planteringsytor. Två nedsänkta planteringsytor med kupolbrunnar kan tillfälligt magasinera kvardröjande vatten. Fördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor tas om hand i dagvattenmagasin på södra sidan av byggnaden. Kvarteret föreslås förses med två nya anslutningspunkter till det kommunala nätet.

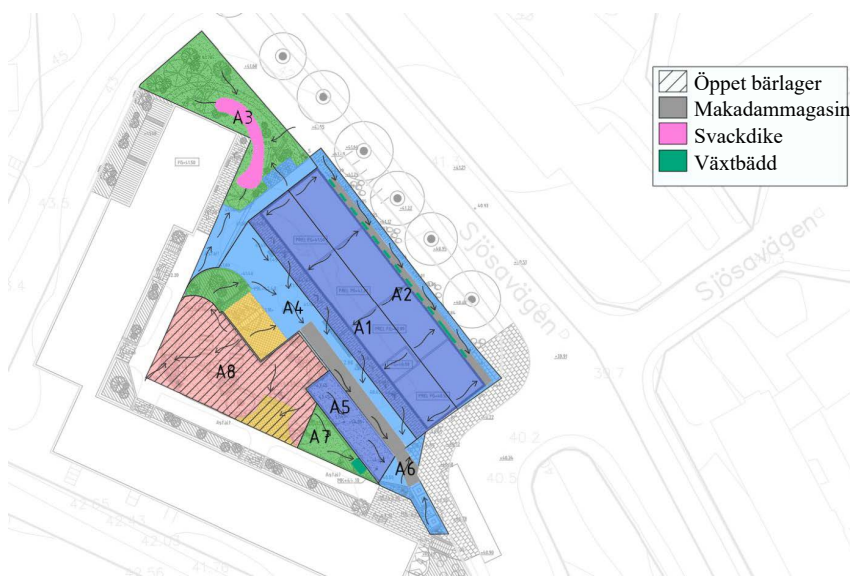
Vid skyfall visar beräkningsmodellen (Länsstyrelsens och Stockholms stads egna) att större delen av vattnet avrinner i sydvästlig riktning längs Sjösavägen till lågpunkter väster om Högdalens tunnelbanestation. Vid några lågpunkter i planområdets norra del, samt vid gång- och cykeltunneln kan stående vatten ansamlas. Skyfallsanalys i Scalgo visar upp till 50 centimeter stillastående vatten i dessa lågpunkter.



Förslag till dagvattenhantering inom kvarter 1, Dagvattenutredning Marktema 2023.

Kvarter 2

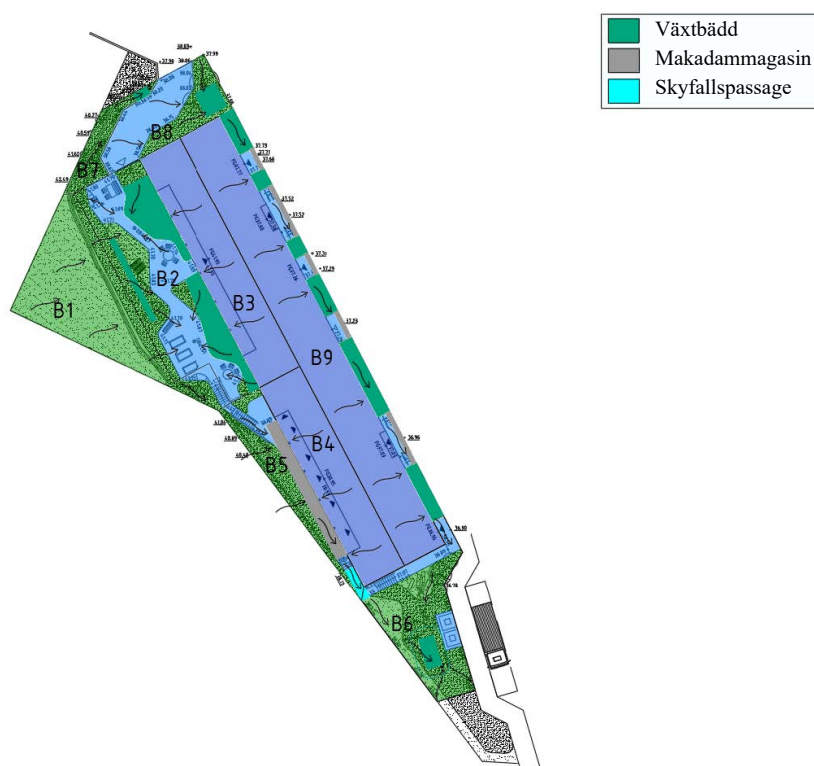
Dagvatten från kvartersmark föreslås ledas till gräs- och planteringsytor. En regnbädd i nordvästra delen av planområdet ska tillfälligt kunna fördröja vatten. Här regleras lågpunkten med en plushöjd +41,2 meter i plankartan. Takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor närmast byggnaden föreslås hanteras i skelettjordslösningar och makadammagasin under mark. Anslutningspunkt för dagvatten finns i kvarterets sydvästra del.



Förslag till dagvattenhantering inom kvarter 2. Rinnvägar visas med svarta rinnpilar. Dagvattenutredning Marktema 2023

Kvarter 3

Kvarterets dagvatten leds främst till gräs- och planteringsytor. Regnbäddar föreslås anläggas på förgårdsmarken mot gata och omhändertar takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor på förgårdsmark. Fördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor tas även omhand i dagvattenmagasin på västra sidan om huset. En skyfallspassage säkras i plankartan med bestämmelsen n2 i enlighet med illustrationen nedan. Befintlig anslutningspunkt i kvarterets sydvästra del antas kunna nyttjas även för den nya bebyggelsens dagvatten.



Förslag till dagvattenhantering inom kvarter 1. Dagvattenutredning Marktema 2023.

El/Tele

Bebyggelsen antas kunna anslutas till befintliga el- och teleanläggningar i området.

Energiförsörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till intilliggande fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Avfallshantering för samtliga kvarter föreslås ske med sopkassur placerade på kvartersmark med ett största avstånd på 25 meter från närmsta bostadsentré. Kassurerna placeras i kvarter 1 och 3 intill angoringsfickor avsedda för avfallsfordon vilket möjliggör tömning utan att hindra framkomlighet för övrig trafik

på Sjösavägen. I kvarter 2 placeras kassuner både uppe på bostadsgården och nere i gatuplan. Avfallshämtning sker från Sjösabrinken.

I byggnadernas bottenvåningar finns möjlighet att inrymma miljörum. Dessa ska kunna nå tillgängligt från bostadsentréerna.

Räddningstjänst

Planerade byggnadsvolymer bedöms inte försämra förutsättningarna för räddningspersonals framkomlighet vid en eventuell räddningsinsats.

Brandposter ska vara placerade så att avståndet mellan brandposten och uppställningsplatsen för räddningsfordon till byggnaden inte överstiger 75 meter. Räddningsväg från uppställningsplatsen till den mest avlägsna entrén till byggnaden får inte överstiga 50 meter. Byggnadens utformning ställer särskilda krav på installationer, såsom stigarledning och räddningshiss vid invändig insats av räddningspersonal, och dessa ska beaktas i senare projekteringsskede.

För räddningsinsatser i befintlig bebyggelse inom kvarter 2 ska garaget ha ett bjälklag som klarar av så pass tunga laster att brandbilar kan köra in på den nya bostadsgården.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

En utveckling av ny bebyggelsen på platsen kommer på olika sätt att påverka de som bor och verkar i närområdet. Konsekvenser av den nya bebyggelsen är bland annat ökad trafik, ianspråktagande av obebyggda ytor och delvis försämrade ljusförhållanden för närliggande bostäder. I en växande stad behöver denna typ av förändringar accepteras om mål och visioner om fler bostäder och en trygg och levande stadsmiljö ska kunna uppnås.

Planförslaget bedöms ha viss negativ påverkan på kulturmiljövärden på platsen. Den negativa påverkan på dessa värden beror främst på att planförslaget innebär ett ianspråktagande av ytor som avsiktligt lämnats obebyggda i stadsplanerna från 1950-talet. Planförslaget kan på så sätt

försvåra läsbarheten och spåren av den ursprungliga planeringen av området.

Planförslaget innebär sprängning av berg och nya bergsskärningar kommer att påverka karaktären av området. I dag är mycket berg synligt och bevarat i sin naturliga form.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de positiva värden som planen kan tillföra med ett ökat antal bostäder, ökad upplevd trygghet samt en mer levande och attraktiv stadsmiljö överväger de eventuella negativa konsekvenserna planförslaget ger upphov till.

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

Ett genomförande av detaljplanen innebär att del av den naturmiljö som finns på platsen kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Påverkan av förlusten av naturvärdesobjekt bedöms som liten då det även efter planens genomförande kommer att finnas park- och naturmark i stadsdelen.

I anslutning till planområdet finns ett antal grövre träd som bedöms ha värdefulla naturvärden. Dessa kommer troligtvis påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Kompensationsåtgärder som faunadepåer (nedtagna träd placeras så att djur och insekter kan nyttja dessa) föreslås inom planområdet.

Allén längs med Sjösavägen vid kvarter 2 bedöms ha det största naturvärdet. Utgångspunkten är att bevara allén vid uppförandet av den nya byggnaden. Vid genomförandet kan dock träden komma att påverkas negativt så att dessa behöver tas ned. I det fall trädallén behöver tas ned krävs en godkänd dispensansökan hos länsstyrelsen innan åtgärden vidtas. En dispensansökan har lämnats in för att kunna genomföra ett mindre ingrepp i

trädraden, beskärning av trädkronan, inför ett genomförande av detaljplanen.

Inför granskning av detaljplanen kan det bli aktuellt att ta fram en fågelinventering.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdena för ytvattenförekomsterna Strömmen, Mälaren-Fiskarfjärden och Magelungen för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna för ytvatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Föroreningsbelastningen förväntas öka med ett genomförande av föreslagen exploatering men med planerade åtgärder uppfyller projektet åtgärdsnivån enligt Stockholm stad. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Strömmen, Mälaren-Fiskarfjärden eller Magelungen.

Dagvatten från planområdet ska renas, fördröjas lokalt inom fastigheterna innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet. Spillvattnet leds därefter vidare till Henriksdals reningsverk för att renas och sedan släppas ut i recipienten Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Planförslaget förväntas bidra till en mer levande gatumiljö längs med Sjösavägen. Byggnaderna placeras mot gatan och utformas för att harmoniera med varandra och befintlig angränsande bebyggelse. De nya byggnaderna ska utformas med omsorg om form, kulör och materialitet för att samspela med omgivande bebyggelse. Till skillnad från ursprunglig bebyggelse vänder sig planförslagets byggnader mot gatan med sina entréer. Detta förändrar upplevelsen av gaturummet och tillför nya kvaliteter som bidrar till att ge gatan mer kontakt med bebyggelsen och ett mer levande gaturum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt framtagna konsekvensbeskrivning för kulturmiljö (Tyréns 2023) kommer det idag tydliga mötet mellan stadsdelarna Högdalen och Bandhagen på respektive sida om Sjösavägen förändras vid detaljplanens genomförande. Högdalens bebyggelse ligger mer indragen från gatan medan Bandhagens ligger närmare

gatan. Detta kommer förändras genom en ny placering av byggnader på den västra sidan som närmar sig gatan på ett likande sätt som på Bandhagensidan.

Förändring av denna karaktär är redan påbörjad i och med uppförande av två sentida punkthus längs Sjösavägen. I samband med ett genomförande av planen ändras gatans karaktär, där punkthusen nu blir en verkligt etablerad del vilket medför att gaturummet blir mer tätt och får nya inslag och motiv, främst i form av gavlar. Nya lamellhus på Högdalensidan byggs med smal förgårdsmark likt byggnaderna på Bandhagens sida.

Sjösavägen som gräns mellan två stadsdelar med olika karaktär förtydligas genom de höga punkthusen och en större skala, men upplevs som mindre tydlig genom att bebyggelsen tätar och nya lamellhus orienteras längs med gatan. Som helhet bedöms planförslaget innebära små negativa konsekvenser för den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön i Bandhagen.

Förtätning med punkthus och lamellhus har till sin utformning mycket gemensamt med stadsdelens ursprungliga bebyggelse vad gäller volymer och kulör, men med vissa nya inslag som loftgångar, pinnräcken och uppglasade bottenvåningar. Loftgångsbyggnader förekom inte i Högdalens 1950-talsbebyggelse. De byggnader som föreslås få loftgångar inom detaljplanen skiljer sig på ett kulturhistoriskt lämpligt sätt från befintliga hus. Loftgångarna blir inte iögonfallande i kvarter 3 men mer framträdande i kvarter 2. Det blir läsbart att dessa byggnader är senare tillägg till den ursprungliga strukturen. I fortsatt planarbete och inför bygglov bör gestaltning av bottenvåningar och dess glaspartier studeras vidare för en bättre anpassning till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära en betydande negativ påverkan på kulturmiljön i närområdet.

Störningar och risker

Buller

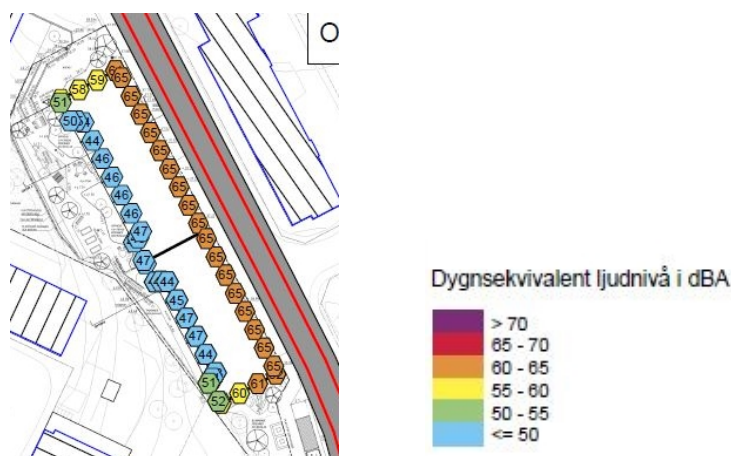
Enligt framtagen bullerutredning (Structor 2023) uppgår de dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasad till som mest 65 dBA vid fasader som vetter mot Sjösavägen.

Trafikbullerförordningens riktvärden om 60 dBA (lägenheter större än 35 kvm) och 65 dBA (lägenheter mindre än 35 kvm) innehålls för majoriteten av de planerade lägenheterna.

Riktvärdet om 60 dBA för några av de större lägenheterna, större än 35 m², överskrids i samtliga kvarter. Detta löses med genomgående lägenheter som får en bullerdämpad sida eller med bullerdämpande tekniska åtgärder.

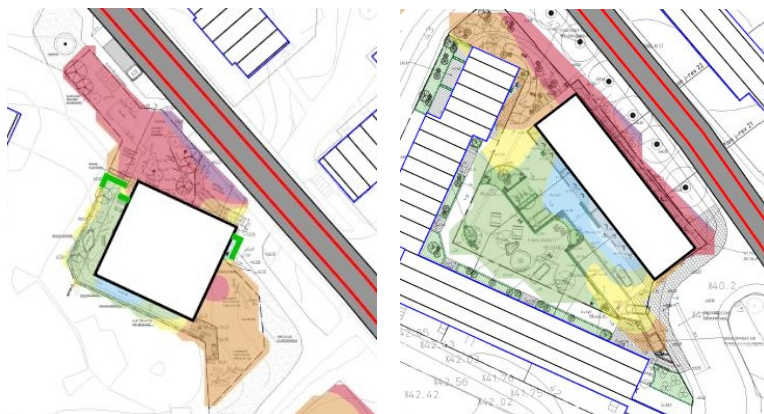


Illustrationerna visar bullervärden i fasad på föreslagna byggnader i kvarter 1 och kvarter 2 med ekvivalent nivå, StructorAkustik AB.

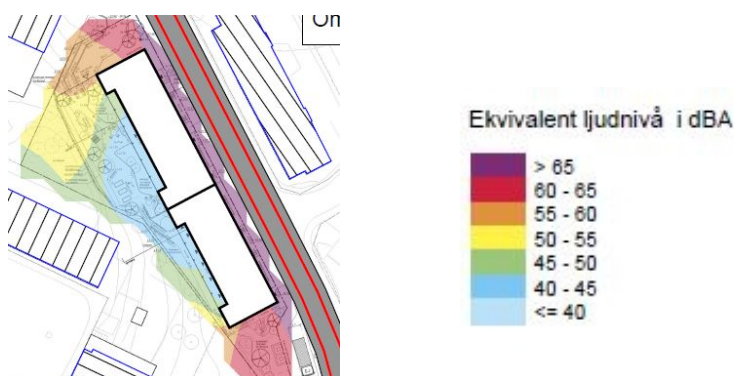


Illustrationerna visar bullervärden i fasad på föreslagna byggnader i kvarter 3 med ekvivalent nivå, StructorAkustik AB.

Tyst uteplats ska anordnas i nära anslutning till bostäderna. Bostadsgårdarna inom kvarter 2 och 3 har bullernivåer under riktvärdena, men för bostadsgården inom kvarter 1 kan bullerdämpande åtgärder behöva vidtas. Planen reglerar detta med bestämmelsen (m1) Där buller överstiger 50dBA, ekvivalent nivå, utanför fasad ska byggnaden eller bullerskydd utformas så att bostäderna har tillgång till en gemensam uteplats på tyst eller luddämpad sida (50dBA) i nära anslutning till bostäderna.



Illustrationerna visar bullervärden för utemiljön vid kvarter 1 och kvarter 2 med ekvivalent nivå, StructorAkustik AB.



Illustrationerna ovan visar bullervärden för utemiljön vid kvarter 3 med ekvivalent nivå, samt teckenförklaring till höger, Structor Akustik AB.

Översvämningsrisker

Den planerade bebyggelsen har i förslaget höjdsatts så att det vid skyfall inte uppkommer någon negativ inverkan på byggnaderna. De lågpunkter som förekommer inom området bedöms inte utgöra problem för den nya bebyggelsen eftersom marken i dessa lågpunkter kommer att utformas för omhändertagande av dagvatten, samt att sekundära rinnvägar säkrats upp i detaljplanen. Detta sker dels genom att säkerställa en rinnväg för skyfallsvatten med bestämmelsen n2 i kvarter 3, dels genom att reglera markhöjd i en lågpunkt i kvarter 2.

Efter projektets genomförande kommer flödet att öka mot Sjösavägen från planområdet vid 100-årsregn. Ökningen beror främst på beräkningar med klimatfaktor för planerad situation jämfört med beräkning utan klimatfaktor för befintlig situation. Den föreslagna utjämningsvolymen för 10-årsregn kommer kunna dämpa den ökning som beräknas uppstå vid 100-årsregn. Nettoökningen till aktuella översvämningsområden längs Sjösavägen bedöms bli försumbar.

Byggbarhet

Avståndet mellan fastighetsgränser och planerade byggnader och anläggningar är på ett antal platser inom planområdet små. Planerade byggnationer innebär schakter där det idag är berg i dagen. Permanenta schaktslänter ska hållas inom fastigheten och för att säkerställa att detta är möjligt samt undersöka byggbarheten inom planområdet har en utredning tagits fram av Iterio 2023. Utredningen visar att det uppstår trånga avsnitt mot fastighetsgränserna på ett par platser. I några av dessa blir det kvar en permanent bergskärning där räcke krävs på grund av höjdskillnaden. Räcken ska rymmas inom den egna fastigheten.

Eventuellt behövs en tillfällig bult för släntförstärkning som kan komma att inkräkta ett par meter på grannfastigheterna Bänkskåpet 1 och Valvankaret 1 och 3. Bultarna påverkar inte användning av grannfastigheterna.

Vid konturhål för bergsprängning inom kvarter 3 bör borttagning av jord (så kallad avtäckning) på berget utföras. Avtäckningen riskerar att gå in på omgivande fastigheter Valvankaret 1 och 3.

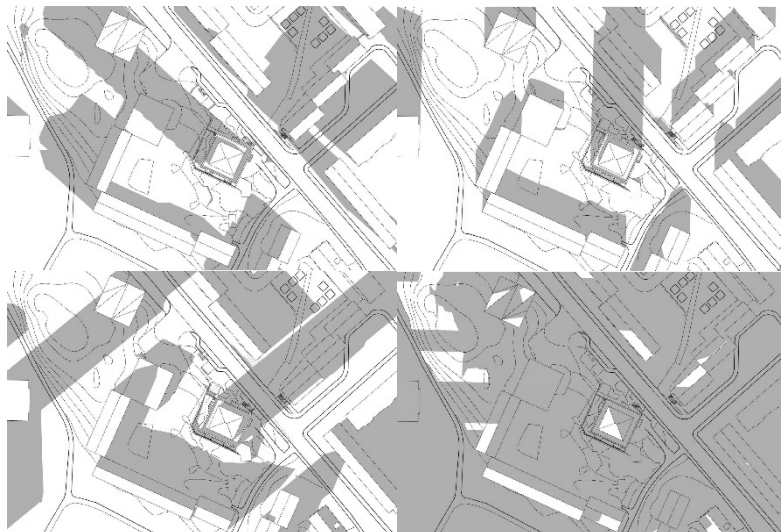
Träd som står nära fastighetsgräns, på intilliggande fastighets mark, kan behöva tas ner för att möjliggöra den nya byggnationen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

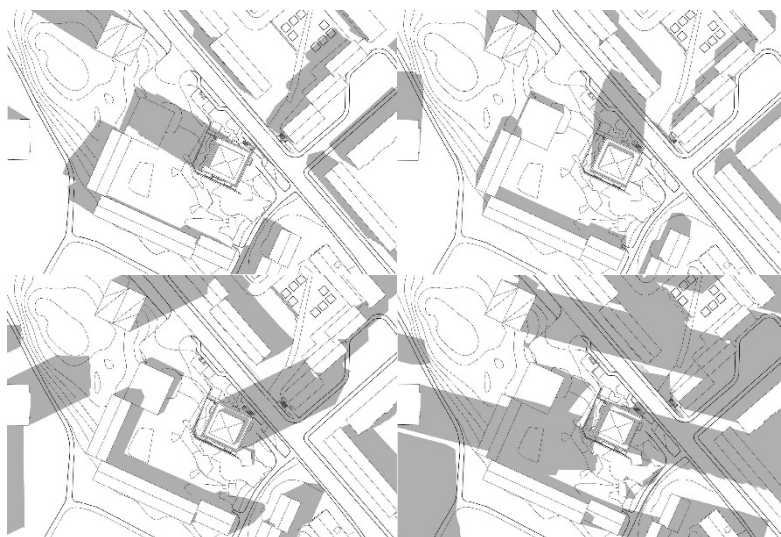
I samband med framtagandet av detaljplanen har solstudier tagits fram. Solstudierna påvisar att den nya bebyggelsen innebär viss skuggpåverkan främst på bebyggelse nordväst, norr och öster om planområdet. Den adderade skuggningen av befintliga bostadsgårdar blir liten då föreslagna byggnader är placerade så att de inte kommer föranleda avsevärt mer skugga än vad befintliga byggnader i dagsläget gör.

Kvarter 1

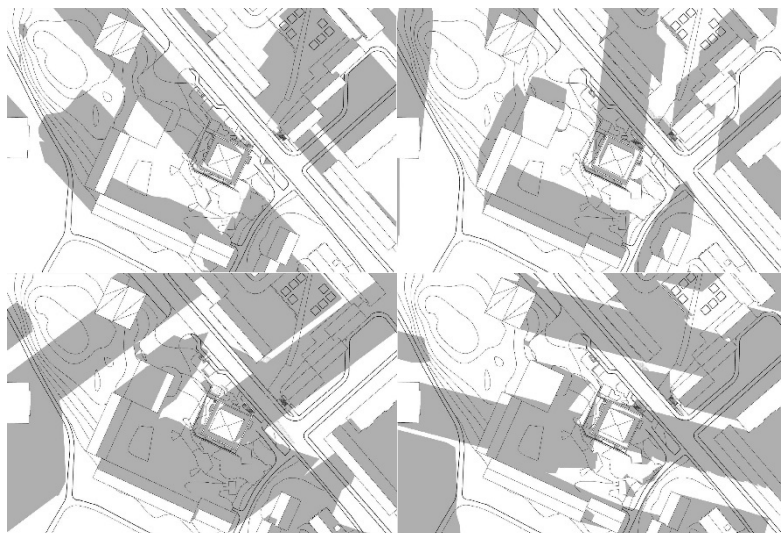
Planförslaget har störst skuggverkan på befintlig bostadsbebyggelse i angränsning till kvarteret vid sommarsolståndet. Även under vårdagsjämning får befintlig bebyggelse en något försämrad dagsljusfaktor.



Solstudier för kvarter 1 vid vårdagjämning klockan 9,12,15 och 18.



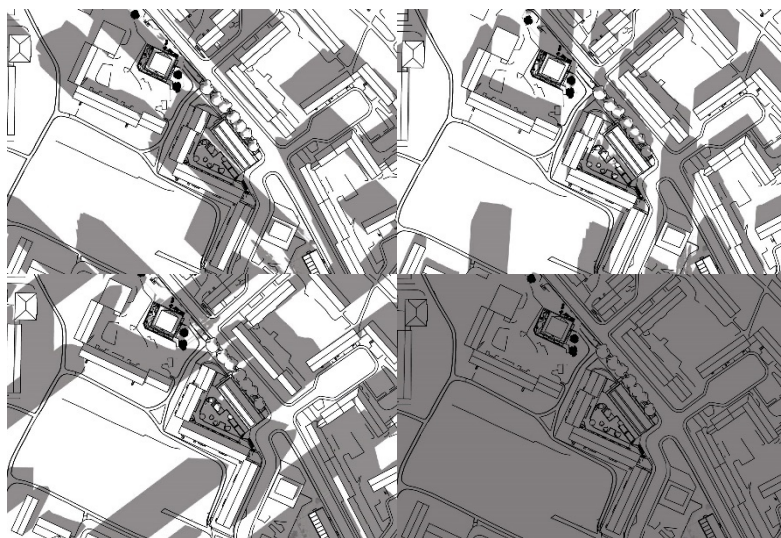
Solstudier för kvarter 1 vid sommarsolstånd klockan 9,12,15 och 18.



Solstudier för kvarter 1, oktober klockan 9,12,15 och 18.

Kvarter 2

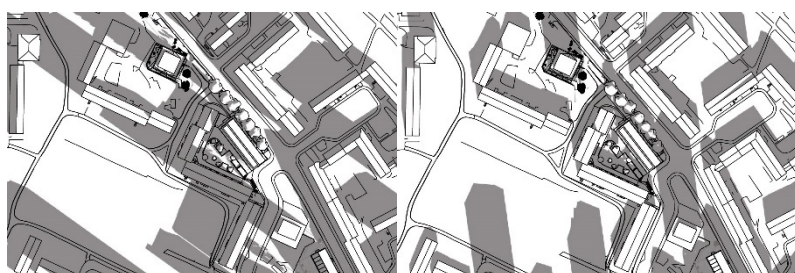
Vid sommarsolståndet blir skuggpåverkan på befintlig bebyggelse mycket liten. Vid vårdagjämning har planförslaget störst skuggverkan på befintlig bostadsbebyggelse på för- och eftermiddagar.



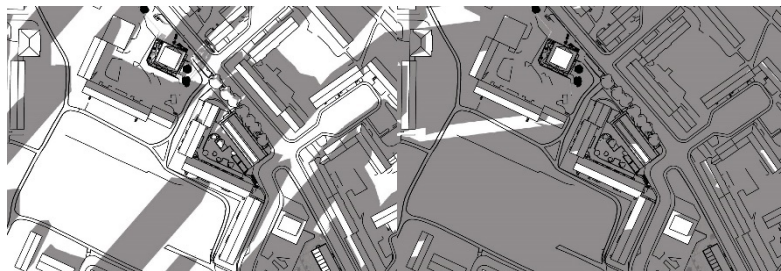
Solstudier för kvarter 2 vid vårdagjämning klockan 9, 12, 15 och 18.



Solstudier för kvarter2 vid sommarsolstånd klockan 9, 12, 15 och 18.



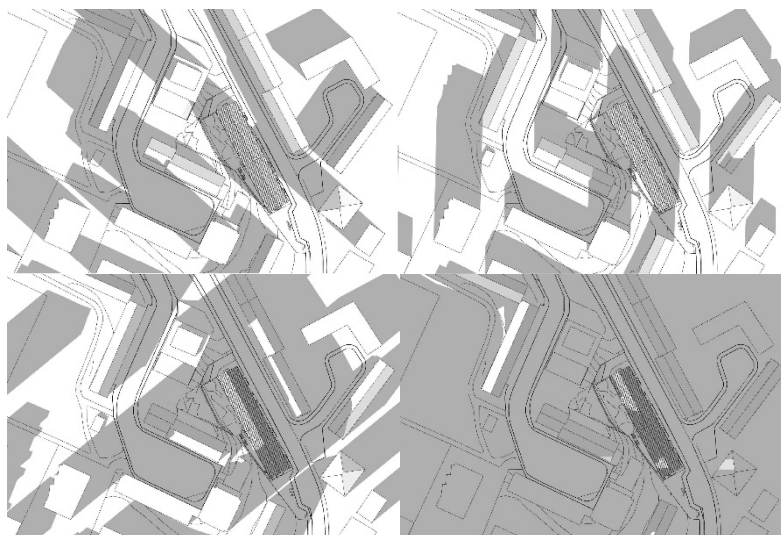
Solstudier för kvarter2, oktober klockan 9 och 12.



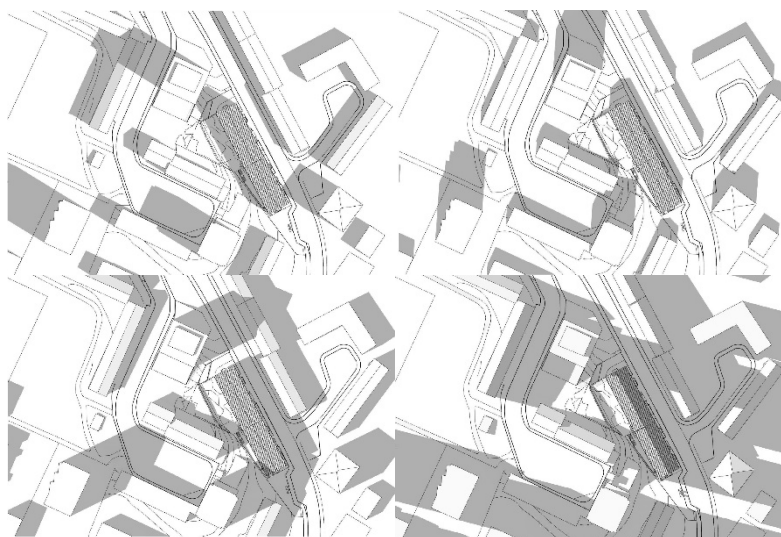
Solstudier för kvarter 2, oktober klockan 15 och 18.

Kvarter 3

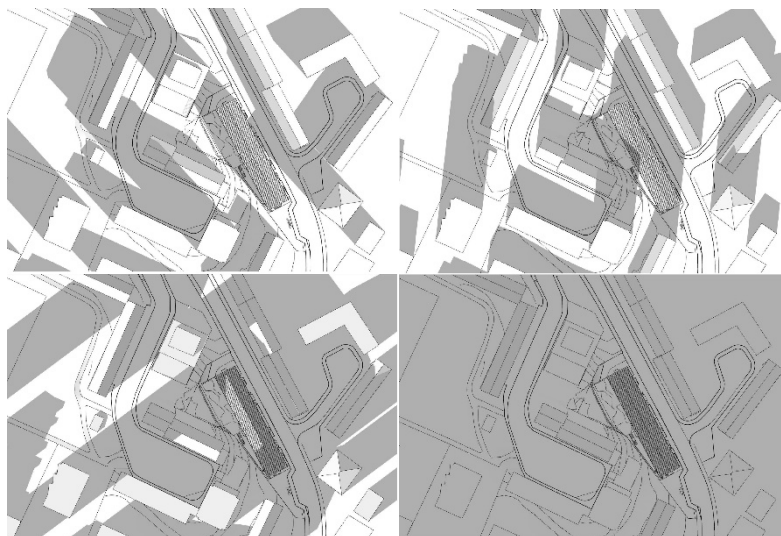
Vid sommarsolståndet medför planförslaget skuggpåverkan på befintlig bebyggelse öster om kvarter 3 på kvällar och med störst effekt vid för- och eftermiddagar under vårdagjämning.



Solstudier för kvarter 3 vid vårdagjämning klockan 9, 12, 15 och 18.



Solstudier för kvarter 3 vid sommarsolstånd klockan 9, 12, 15 och 18.



Solstudier för kvarter 3, oktober klockan 9, 12, 15 och 18.

Jämställdhet och trygghet

I Högdalen finns utmaningar vad gäller den upplevda tryggheten och stadsdelen har fler rapporterade incidenter än Stockholms stad i övrigt. Bedömningen är att den föreslagna markanvändningen kan bidra till att öka tryggheten och jämställdheten i området samt längs med Sjösavägen. Detta kan dels ske genom att öka kundunderlaget till centrum vilket kan bidra till ett mer befolkat och tryggt offentligt rum dels kan föreslagen utformning möjliggöra en funktionsblandad och levande gatumiljö som bidrar till ett mer befolkat område under både dag- och kvällstid. Tillsammans med långa siktlinjer, aktiva bottenvåningar och fler huvudentréer vända mot gatan förväntas detta bidra till en ökad känsla av trygghet längs med Sjösavägen.

Vid gångtunneln kommer den norra rampen ersättas av en trappförbindelse upp till Sjösavägen. Byggnaden ska ha entré och genomsiktliga fönster mot gångstråket (PARK), vilket säkerställs genom planbestämmelse f3.

Barnkonsekvenser

Planförslaget möjliggör för bostadsgårdar med olika vistelsezoner och funktioner. Gårdarna kan användas av barn i olika åldrar under olika delar av dygnet. Planförslaget möjliggör skyddad lek på innergårdarna vilket är av stor vikt för yngre barns möjligheter att på egen hand leka och utvecklas.

För äldre barn spelar omgivningarna en större roll. I planområdets närområde finns goda möjligheter för lek och rekreation. Inom gångavstånd nås bland annat Högdalens bollplan och Bandängens parklek med både lekmöjligheter och djur. Närheten till grundskola och ett flertal förskolor i Högdalen

innebär möjlighet att nyttja dessa platser de tider som skolorna är stängda. På lite längre avstånd, söder om planområdet, ligger Rågsveds naturreservat med möjlighet till naturlek och rekreation. Närheten till natur- och rekreationsområden möjliggör för spännande utomhusvistelser för barn. Äldre barn och ungdomar bedöms på ett säkert sätt kunna röra sig till aktiviteter via det kommunala gång- och cykelvägnätet som till stor del är separerat från biltrafik.

Tidplan

Samråd	2023-09-26–2023-11-06
Granskning	Q4 2024
Antagande	Q1 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill respektive exploatering.
- Byggaktörerna finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggaktörerna bekostar och genomför återställande- och anslutningsarbeten i allmän plats intill respektive exploatering.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan Stockholms stad och byggaktörerna. Överenskommelser om exploatering och tomträttsupplåtelser ska träffas mellan Stockholms stad och byggaktörerna. Dessa upprättas genom Stockholms stads försorg via exploateringskontoret, senast innan detaljplanen antas.

Planarbetets kostnader regleras via ett planavtal.

Servitutsavtal ska upprättas mellan ledningsägaren, Stockholms stad och tomträttshavare för fjärrvärmeledning vilken avses förläggas inom kvartersmark i källarplanet på de nya byggnaderna i kvarter 1 och kvarter 2.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att de befintliga detaljplanerna PL 4207 och PL 4132 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Fackverket 1 och Örby 4:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad. Fackverket 1 är upplåten med tomträtt till Fackverket AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder med möjlighet att inrymma centrumverksamhet i bottenvåning samt tillhörande kvartersmark för bostadsgård och förgårdsmark. Detaljplanen möjliggör även markanvändning för allmän platsmark i form av gata och park.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.



Illustrationen visar delar av allmän plats som övergår till kvartersmark.

Kvarter 1

Genom avstyckning från Örby 4:1 ska det bildas en ny fastighet för bostadsändamål. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt till Bergsundet Projekt Sjösavägen AB.

Kvarter 2

Befintlig bostadsfastighet Fackverket 1 utökas med tillskottsmark. Genom fastighetsreglering ska ett litet markområde överföras från Örby 4:1 till Fackverket 1. Befintlig tomträttsupplåtelse kommer att utökas till att gälla även tillskottsmarken genom ett tilläggsavtal.

Kvarter 3

Genom avstyckning från Örby 4:1 ska det bildas en ny fastighet för bostadsändamål. Fastigheten kommer upplåtas med tomträtt till Bergsundet Projekt nr 1 AB.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska bildas för garaget i kvarter 3. Garaget ska tillgodose parkeringsbehovet för de boende inom kvarter 3 och kvarter 1.

Ledningsrätter och servitut

U-område i plankartan säkerställer fjärrvärmeledningens anläggning där denna går under kvartersmark.

Ledningsägaren kan ansöka om ledningsrätt för fjärrvärmeledning.

Servitut avses upprättas för dragning av fjärrvärmeledning genom byggnad i kvarter 1 och 2.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för de nya bostadshusens anslutningar till VA-systemet efter överenskommelse med Stockholm stad.

Den kombinationsledning för spill- och dagvatten som går i Sjösavägen kommer att behöva dimensioneras upp inför ett genomförande av detaljplanen. Arbetena bekostas och utförs av Stockholm Vatten och Avfall AB.

Fastighetsbildning

Stockholms stad ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggaktören ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

Bygg- och anläggningskostnader

Byggaktören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom sin tomträtt. Byggaktören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och ett genomförande av återställande och anslutningsarbeten på allmän platsmark invid den egna tomträtten och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten.

El och tele med mera

Stockholms stad tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar vid kvarter 1 och 3. Byggaktören vid kvarter 2 ansvarar för och bekostar nödvändiga ledningsflyttar inom sin blivande kvartersmark och omläggningarnas följdkonsekvenser utanför kvartersmarken.

Grönkompensation

Stockholms stad utreder och bekostar de åtgärder som blir aktuella för att kompensera för ianspråktaga grönytor.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggaktören ska följa Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer vid dagvattenhantering. Dagvatten ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin och detaljplanens dagvattenutredning innan avledning från kvartersmark får ske. Planerad bebyggelse avses ansluta till det befintliga ledningssystemet. Stockholm Vatten och Avfall AB ska dimensionera upp befintlig kombiledning för spill- och dagvatten i Sjösavägen.

Den kombinationsledning för spill- och dagvatten som går i Sjösavägen har inte kapacitet för att ansluta fler hushåll. Därav kommer ledningsnätet behöva dimensioneras upp inför ett genomförande av detaljplanen.

El/Tele

Möjlighet att ansluta till el- och telenät finns.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i anslutning till området. Fjärrvärmeledning kommer att behöva dras om för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Fjärrvärmeledningen kommer delvis gå genom byggnaderna i kvarter 1 och 2. U-område säkrar ledningen på obebyggd kvartersmark, på kvartersmark som är bebyggd säkras ledningen i kvarter 1 med u1 och i kvarter 2 med u2.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.