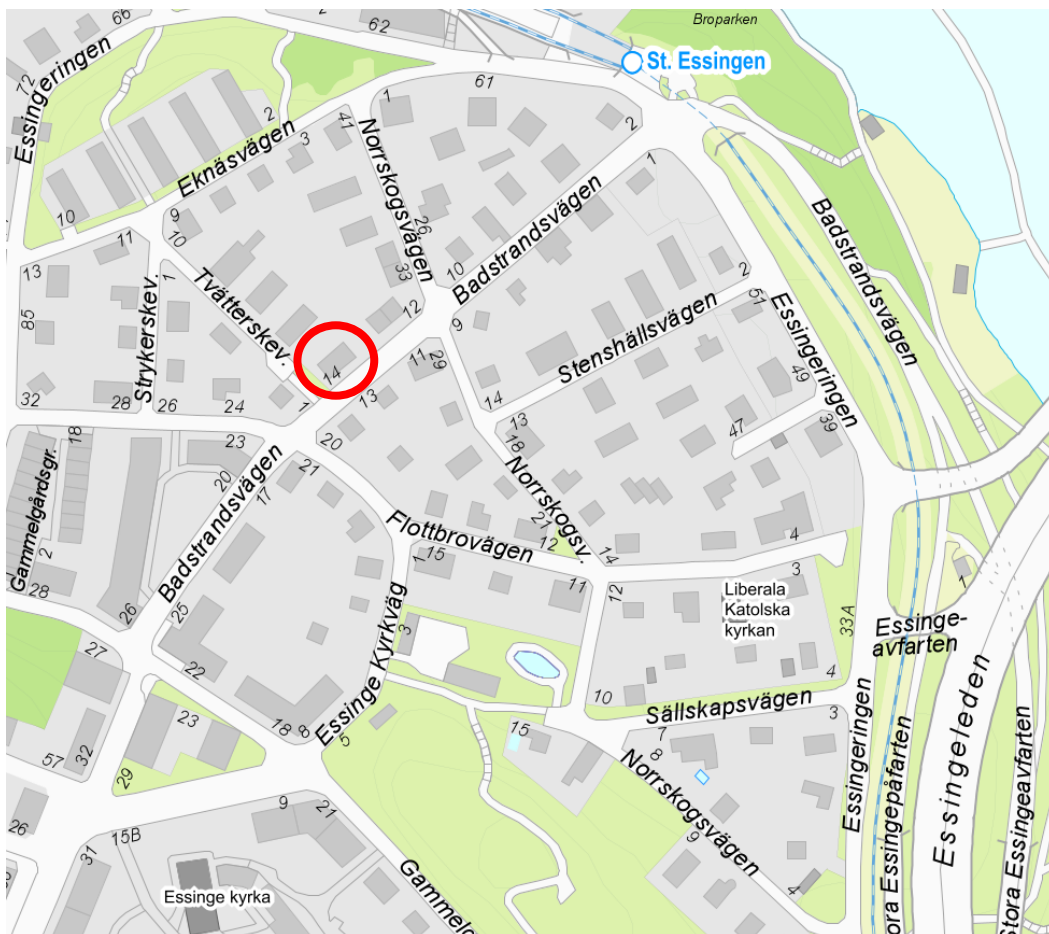


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Bykkaret 3 i stadsdelen Stora Essingen, Dp 2021-03731



Planområdets ungefärliga utbredning markerad med röd ring.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra en tillbyggnad på ett befintligt lamellhus i tre våningar på fastigheten Bykkaret 3 på Stora Essingen, för att tillskapa nya bostäder. Tillbyggnaden ska utföras så varsamt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Den föreslagna nya huskroppen placeras i vinkel från den befintliga byggnaden som då förlängs både i sidled och bakåt sett från gatan. Antal våningar och höjd ska anpassas till befintligt hus. För att minska planförslagets inverkan på omgivande kulturmiljö och stadsbild ska den kompletterande byggnaden ges samma kulör, material och fasaduttryck som befintlig byggnad. Topografin medför utmaningar när det gäller tillgängligheten till nya bostäder, och tillskapandet av en parkeringsplats för rörelsehindrade innebär sprängningar i befintlig natur- och hållmark på den egna fastigheten.

### 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

Planen handläggs med standardförfarande. Samråd kring ett förslag har skett mellan 22 mars och 2 maj 2022. Granskning planeras under november 2022 och ett antagande under februari 2023.

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur och landskap .....	6
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	7
Dagvatten .....	8
Befintlig bebyggelse .....	8
Stadsbild och landskapsbild .....	9
Kulturarhistoriskt värdefull miljö .....	10
Gator och trafik .....	11
Störningar och risker .....	11
<b>Planförslag .....</b>	<b>12</b>
Ny bebyggelse .....	12
Gator och trafik .....	16
Teknisk försörjning .....	17
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>18</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	18
Naturmiljö .....	18
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	19
Stadsbild och kulturarhistoriskt värdefull miljö .....	21
Störningar och risker .....	24
Ljussförhållanden .....	25
Barnkonsekvenser .....	27
<b>Tidplan .....</b>	<b>27</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>27</b>
Organisatoriska frågor .....	27
Verkan på befintliga detaljplaner .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Ekonomiska frågor .....	28
Tekniska frågor .....	29
Genomförandetid .....	29

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning för Bykkaret 3* (Geosigma AB, reviderad 2022-08-24)
- *PM Trafikbuller- Kv. Bykkaret 3* (Structor Akustik AB, 2022-08-24)

#### Övrigt underlag

- *Granskningshandling kv. Bykkaret 3, Stockholm* (Nordisk kombination arkitekter, 2022-09-05)
- *Illustrationsmaterial till kv. Bykkaret 3, Stockholm om- och tillbyggnad av bostadshus* (Nordisk kombination arkitekter, reviderad 2022-09-05)
- *Solstudie* (Nordisk kombination arkitekter, 2022-02-16)
- *Trädinventering kv. Bykkaret 3, STHLM* (Nordisk kombination arkitekter, 2022-08-30)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Thomas Jansson från stadsbyggnadskontoret och kartingenjör Jenny Selin från stadsmätningen.

### Planens syfte och huvuddrag

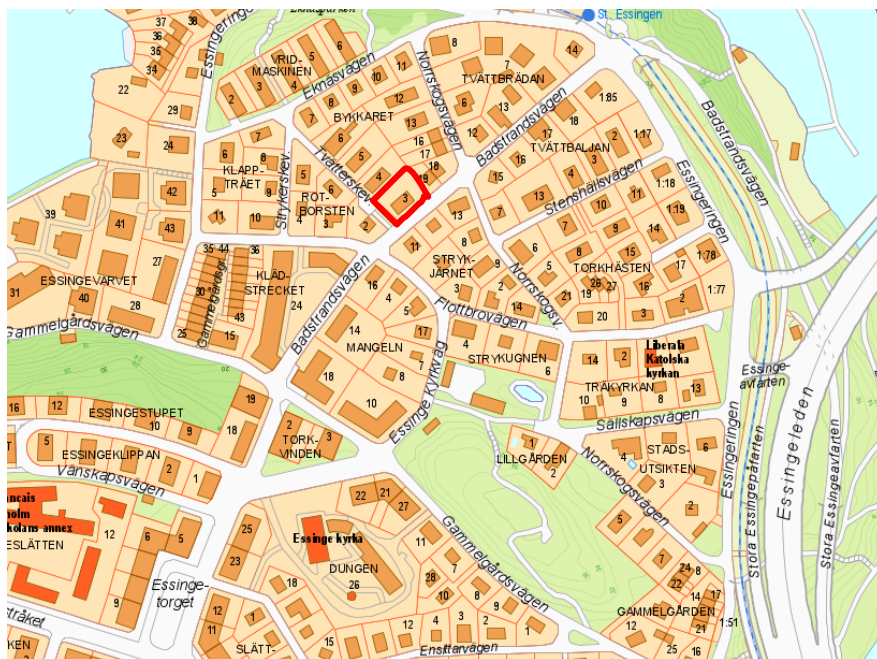
Planförslaget syftar till att möjliggöra en tillbyggnad på ett befintligt lamellhus i tre våningar på fastigheten Bykkaret 3 på Stora Essingen, för att tillskapa nya bostäder. Tillbyggnaden ska utföras så varsamt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Den föreslagna nya huskroppen placeras i vinkel från den befintliga byggnaden som då förlängs både i sidled och bakåt sett från gatan. Antal våningar och höjd ska anpassas till befintligt hus. För att minska planförslagets inverkan på omgivande kulturmiljö och stadsbild ska den kompletterande byggnaden ges samma kulör, material och fasaduttryck som befintlig byggnad. Topografin medför utmaningar när det gäller tillgängligheten till nya bostäder, och tillskapandet av en parkeringsplats för rörelsehindrade innebär sprängningar i befintlig natur- och hållmark på den egna fastigheten.



## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten ligger på Badstrandsvägen 14 på Stora Essingen och omfattar cirka 570 kvadratmeter. Fastigheten ägs av Pelarstaden Bykkaret 3 i Stockholm AB.



Karta som visar planområdets avgränsning och fastighetens placering på Stora Essingen.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplanen anger att Stora Essingen har vissa möjligheter till stadsutveckling. Planförslaget, som innebär ytterligare bostäder inom befintlig fastighet, bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### Detaljplan

Bykkaret 3 ingår i stadsplan 2172A (laga kraft 1939-06-15). Planen medger bostadsändamål. Fastigheten ska lämnas obebyggd till fyra femtedelar, och får endast bebyggas med ett fristående hus som är max 200 kvadratmeter stort. En byggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter till grannfastigheters gräns.

### Pågående detaljplaner i området

På den norra delen av Stora Essingen pågår planarbeten för Ångtvätten 22 (dnr 2017-09622) och Ångtvätten 16 m.fl. (dnr 2020-11437) med syfte att möjliggöra en omvandling av området till i huvudsak cirka 330 bostäder, kontor och skola och offentliga

ytor. Start-PM för Sjöstugan 29 (dnr 2022-06231) med syfte att avstycka fastigheten till två fastigheter, för att möjliggöra en ny byggnad på den södra delen av den befintliga fastigheten, beslutades 29 april 2022.



*Ungefärlig avgränsning för projekten Ångtvätten 22 (dnr 2017-09622) och Ångtvätten 16 m.fl. (dnr 2020-11437) på norra delen av ön, och Sjöstugan 29 (dnr 2022-06231) på södra delen.*

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-10-24 (dnr 2018-16806) att bevilja positivt besked på fastighetsägarens begäran om prövning av planbesked.

## Förutsättningar

### Natur och landskap

Inom fastigheten finns förutom befintlig byggnad naturmark med skogskaraktär bestående främst av lönn, rönn och tall, rik buskvegetation och halvöppen gräsmark med inslag av berg i dagen. I bergets fickor har växtlighet etablerats. Runt om de större träden har buskage i form av syren och rosor spridits och tagit över stora delar av fastigheten.

Närområdet upplevs som grönt och lummigt och flertalet träd finns belägna mellan byggnaderna.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Aktuellt område består mestadels av berg i dagen med tunna jordlager moränjord. Det finns inga underjordiska ledningar inom planområdet som försvårar en exploatering.



Jordartskarta från SGU där röd färg innebär berg i dagen och ljusblå färg moränjord.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Planområdet utgör en höjd i terrängen. En skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns risk att det samlas cirka 10-30 centimeter vatten vid ett kraftigt skyfall vid norra hörnet av den befintliga byggnaden.



Skyfallskartering från Stockholm Vatten och Avfall 2018. Planområdet inom grön markering.

#### Vattenskyddsområde

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

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623). Enligt VISS har Mälaren-Riddarfjärden otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av överskridande halter av PFOS, kadmium, bly, antracen, tributyltenn, kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

#### Dagvatten

I dagsläget leds dagvattnet i duplicerat system till recipienten Mälaren-Riddarfjärden via dagvattenledningar. Duplicerat ledningssystem innebär att dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipient och spillvattnet leds i egna ledningar till avloppsreningsverk.

#### Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad är ett lamellhus i tre våningar med sammanlagt åtta lägenheter. Huset är uppfört 1945 och är ritat av arkitekt Gustaf Lettström. De närliggande fastigheterna Bykkaret 4, 5 och 6 är också ritade av Lettström i samma stil och uppfördes samtidigt. År 1988 genomfördes en ovarsam renovering och ändring av balkongerna på Bykkaret 3. De ljusgrå putsfasaderna bevarar ändå tidstypiska karaktärsdrag.





*Fastigheten sedd från Badstrandsvägen med platsen för den tänkta tillbyggnaden markerad med gul figur.*



*Platsen för den tänkta tillbyggnaden sedd från fastighetens baksida.*

### **Stadsbild och landskapsbild**

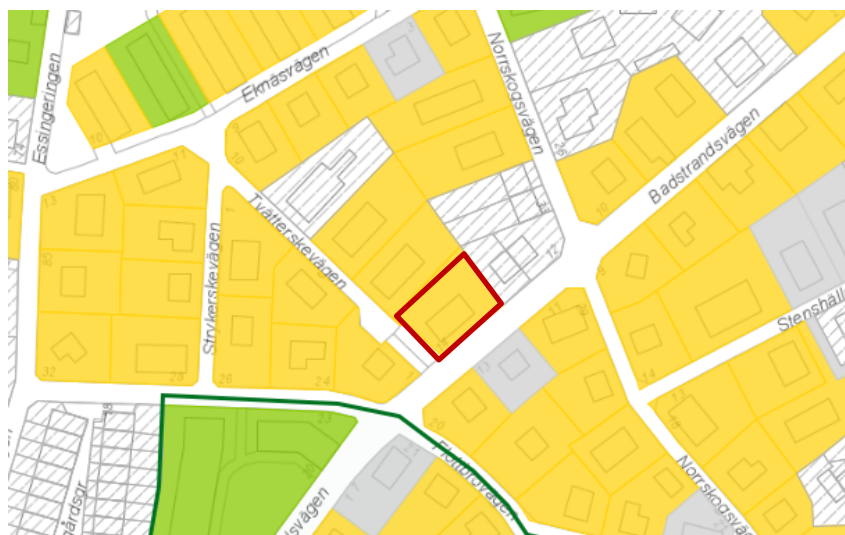
Fastigheten vetter mot Badstrandsvägen, ett av huvudstråken genom Sora Essingen. Bebyggelsen längs med stråket har blandad karaktär med villor och flerbostadshus av lamelltyp. Utformningen av vägar och tomter i denna del av ön har anpassats efter den kuperade terrängen. Badstrandsvägen urskiljer sig då den är nedsprängd mellan klippväggar, i aktuellt snitt med höga stödmurar som följd. I förlängningen av Badstrandsvägen söderut ansluter gatan till Essingetorget, öns centrum.



*Snedbild över del av Stora Essingen med Bykkaret 3 markerad med röd figur. De närliggande fastigheterna Bykkaret 4, 5 och 6 är markerade med blå figur.*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden är gulklassificerad av Stadsmuseet. Det är den lägsta klassificeringen, och innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Fastighetens kulturhistoriska värde utgörs framförallt av välbevarade karaktärsdrag såsom slätputsade fasader, flackt sadeltak, fasaddetaljer som omfattningar i natursten vid entréerna, burspråk samt balkonger med lätt konisk form. Byggnaden har framförallt en miljömässig betydelse som fondbyggnad högt belägen på en stiltypisk naturstensmur av "Stockholmsskolan". Närmast intilliggande hus är främst gulklassade, grönklassade eller saknar klassning.



*Kulturhistorisk klassificering. Bykkaret 3 är markerad med röd linje.*

**Service**

Tillgång till blandad service med matbutiker, bibliotek, restauranger, idrottsplats, kyrka med mera finns på gångavstånd vid området runt Essingetorget. Det råder idag brist på både förskoleplatser och skolplatser på Stora Essingen.

**Gator och trafik****Gatunät**

Fastigheten ligger med södra långsidan längs Badstrandsvägen som trafikeras av buss och bil. Cykelbana saknas längs Badstrandsvägen.

**Kollektivtrafik**

Platsen har god kollektivtrafiktillgång med närhet till buss, tvärbana, och i viss mån tunnelbana. Närmaste busshållplats ligger cirka 120 meter bort och trafikeras av linje 1, 56 och 91. Till tvärbana är det cirka 270 meter (Stora Essingen), och till närmaste tunnelbana är det cirka 1,7 kilometer (Alvik).

**Tillgänglighet och angöring**

Fastigheten har inga privata parkeringsplatser för bil, men möjlighet för parkering finns på anslutande gator till Tvätterskevägen. Längs Badstrandsvägen är det möjligt att stanna och lasta och lossa, men inte möjligt att parkera. Fastigheten saknar idag cykelparkering. Höjdskillnaden mellan gata och föreslagen plats för det nya bostadshuset är cirka fyra meter. Fastigheten angörs idag från Tvätterskevägen. Någon tillgänglig angöring för rörelsehindrade finns inte idag. Byggnaden kan nås för fotgängare både från Tvätterskevägen och från Badstrandsvägen via trappor.

**Störningar och risker****Förorenad mark**

Det har inte bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen tidigare, och idag finns ingen kännedom om markföroreningar i planområdet.

**Luftkvalitet**

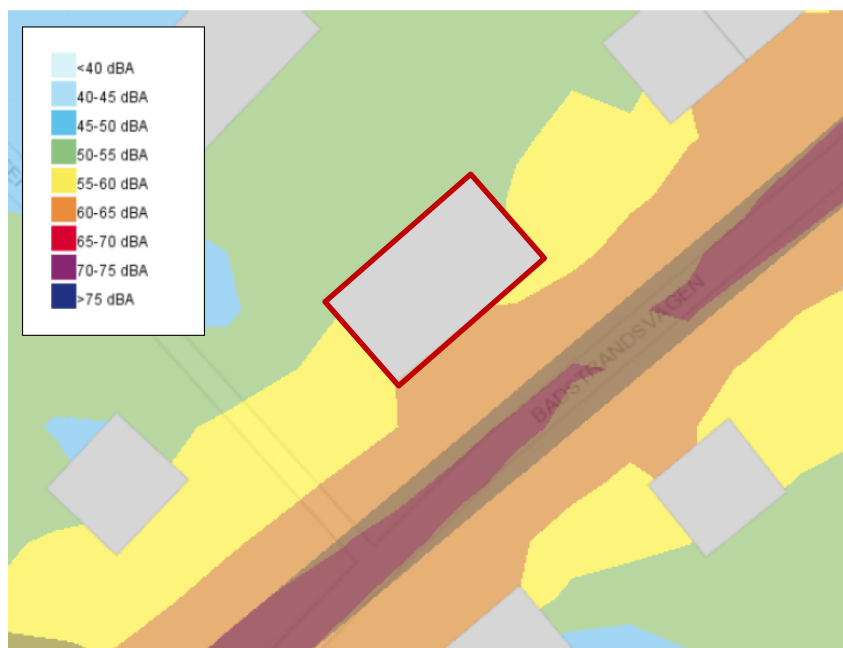
Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av grova partiklar (PM10) är 20-25 mikrogram per kubikmeter (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50



mikrogram per kubikmeter. Halten av kvävedioxid är 24-30 mikrogram per kubikmeter (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 mikrogram per kubikmeter.

#### Buller

Trafik från Badstrandsvägen är den dominerande ljudkällan för fastigheten. Enligt Stockholms bullerkarta från 2016 uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån vid platsen för tillbyggnaden till högst 60 dBA.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2016). Befintlig byggnad inom Bykkaret 3 är markerad med röd linje.

#### Farligt gods

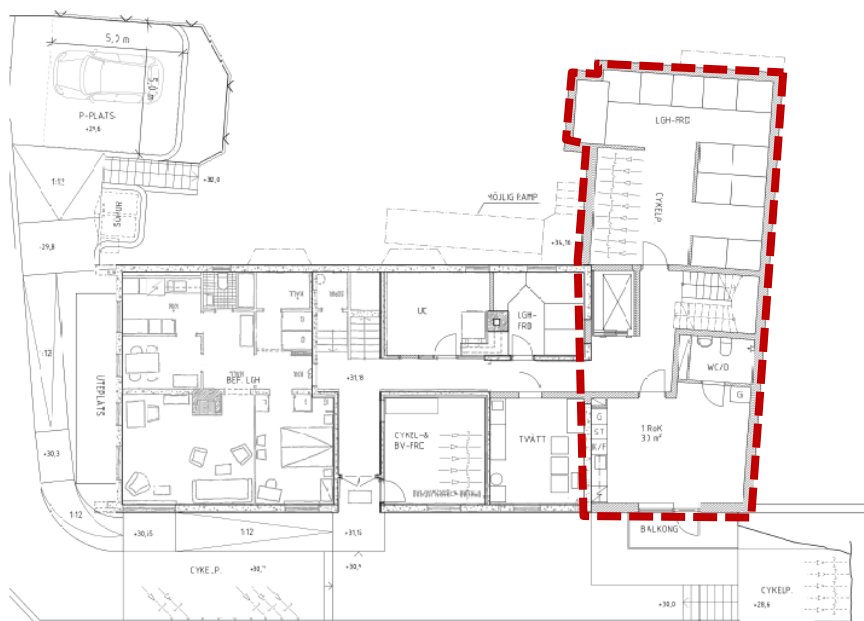
Planområdet är inte utsatt för risk från transporter av farligt gods eller andra riskkällor.

### Planförslag

#### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär en tillbyggnad av befintligt flerbostadshus med totalt åtta nya bostäder. I befintlig byggnad föreslås en ny bostad på vinden med ny takkupa och terrass. I tillbyggnaden föreslås sju mindre bostäder, som varierar i storlek från 25, 30, 45 till 50 kvadratmeter. Tillbyggnaden har ett fotavtryck på cirka 100 kvadratmeter. De nya bostäderna kommer att använda samma entré som befintlig byggnad.

Den föreslagna tillbyggnaden placeras i vinkel från den befintliga byggnaden som då förlängs både i sidled och bakåt sett från gatan. Antal våningar och höjd på tillbyggnaden ska anpassas till befintligt hus. Tillbyggnaden ges samma tillåtna nockhöjd som befintlig byggnad. Minsta avstånd från tillbyggnaden till grannfastigheter ska vara 4,5 meter.



*Entréplan med tillbyggnaden markerad med röstreckad linje. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*

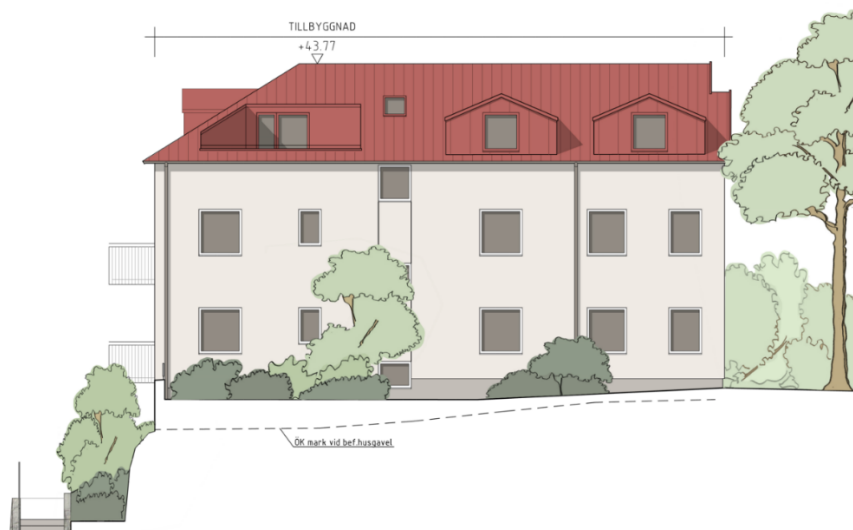


*Situationsplan med tillbyggnaden markerad med röstreckad linje. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*

### Gestaltning

För att anpassa tillbyggnaden till stadsbilden och den befintliga byggnadens karaktärsdrag görs tillbyggnaden så sömlöst ansluten och lik som möjligt. Taket bekläds med målad plåt i likadan rödbrun nyans, och får likadan utformning och takvinkel som befintligt hus längs Badstrandsvägen. Även den bakre delen av tillbyggnaden utformas med sadeltak. Balkonger och takkupa placeras likt befintlig byggnad mot gatan. En befintlig balkong på vind tas bort. Fasaderna på tillbyggnaden ska utföras med likadan ljus kulör och likadant putsmaterial som på befintlig byggnad för att ge ett så enhetligt och måttfullt intryck som möjligt.

Tillbyggnaden ska ha likadana vitmålade träfönster och balkonger som det befintliga huset. Tillbyggnadens gestaltning säkerställs genom utformningsbestämmelser f1, f2, f3, f4 och f5 på plankartan.



*Fasad mot nordost sedd från grannfastigheten, Bykkaret 19.  
Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*



*Fasad mot nordväst sedd från fastighetens gård. Illustration:  
Nordisk Kombination Arkitekter AB.*



*Fasad mot sydost sedd från Badstrandsvägen.. Nya takkupor och balkonger ska ha likadan form, material, färg och uttryck som de befintliga. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB*



*Fasad mot sydväst sedd från Tvätterskevägen. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*





*Ovan befintlig byggnad och nedan ett fotomontage med det nya förslaget sett från Badstrandsvägen. Den översta balkongen på befintlig byggnad ska tas bort. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*

## Gator och trafik

### Gatunät & biltrafik

Förslaget innebär inga förändringar i gatunätet. Inga nya gång- eller cykelvägar tillkommer. Förslaget bedöms inte bidra till ökad biltrafik.

### Angöring & parkering

Projektet innehåller endast en bilparkeringsplats för rörelsehindrade. Den placeras i anslutning till Tvätterskevägen. På grund av de topografiska förutsättningarna krävs sprängningar i befintlig natur- och hållmark. Placeringen uppfyller Boverkets krav på tillgänglighet med 25 meter till bostadens entré. Som

kompensation för det låga p-talet föreslås 24 stycken nya cykelparkeringsplatser på den egna fastigheten. Det innebär ett cykelparkeringstal på 1,5 platser per lägenhet.

Mellan den nya parkeringsplatsen och innergården terrasseras sluttningen med hjälp av naturstensmurar. Dessa bildar även växtbäddar som bidrar till fördröjning och infiltration av dagvatten. Intill parkeringen förläggs även fastighetens sophantering, och härifrån nås den gemensamma innergården via en stentrappa och huvudentré via en tillgänglighetsanpassad ramp.

#### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras i största möjliga mån inom ramen för ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

#### **Teknisk försörjning**

Den nya tillbyggnaden avses anslutas till befintlig byggnads tekniska försörjning av el, tele och värme.

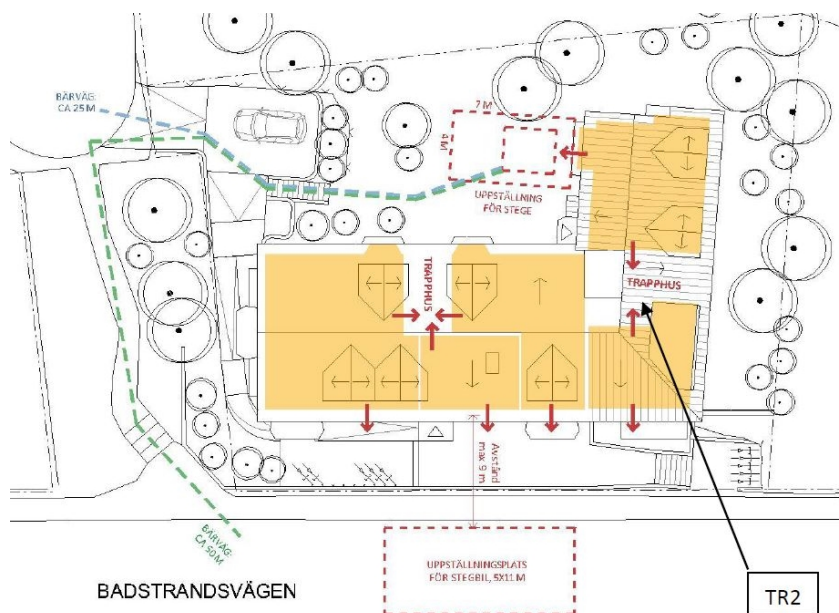
#### **Avfallshantering**

Avfallshantering samordnas med befintlig byggnad, och sker med kärl med tömning från Tvätterskevägen. Det är cirka 600 meter till närmsta återvinningsstation på Stenkullavägen 2.

#### **Räddningstjänst**

De flesta lägenheter kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegbil med uppställningsplats på Badstrandsvägen. Då det inte går att köra in med bil på gården kan två av lägenheterna i tillbyggnadens nordvästra del, mot Bykkaret 4, inte utrymmas via stegbil. Dessa kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens bärbara stege från gården. Det gäller lägenheten på plan 2 och plan 3 (vind), lägenheten på plan 1 har fönster vars underkant är närmare marken än 2 meter och kan utrymmas utan hjälp av räddningstjänst. För räddningstjänstens bärbara stege gäller att stegen inte ska behöva bäras längre än 50 meter. Avståndet klaras med knapp marginal från Badstrandsvägen, medan avståndet från Tvätterskevägen kan

begränsas till cirka 25 meter. Alternativ lösning för att tillgodose utrymningsmöjligheterna är att förse tillbyggnaden med ett TR2-trapphus (se bild nedan). Utrymning från befintlig byggnad sker fortsatt via räddningsstegen med anledning av enkelsidiga lägenheters placering mot gård.



*Principskiss för räddningstjänst. Bild: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Platsen har vissa rekreations- och naturvärden, men bedöms ändå som lämplig för exploatering. Tillbyggnaden medför att uppskattningsvis fem tallar, två lönnar och två mindre rönnar behöver fällas. Största stamdiameter för tall är 37 centimeter, för lönn 25 centimeter och för rönn 14 centimeter. De träd och



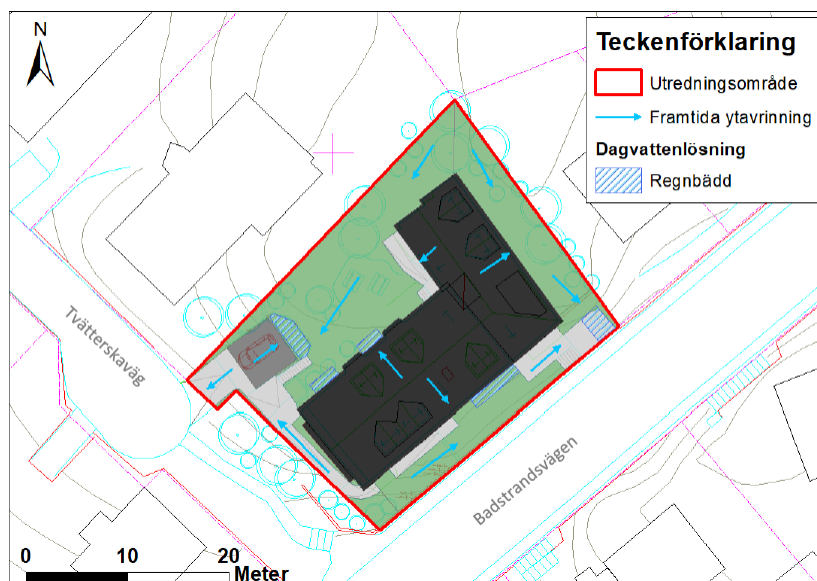
buskar som tas bort bör ersättas genom nyplantering för att återskapa den lummiga karaktären och för att skapa insynsskydd mot grannfastigheterna. Eventuell förekomst av fågel ska bedömas så att träd avverkas när arter inte häckar.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Dagvatten**

Eftersom fastigheten till stor del består av berg i dagen, är infiltrationsmöjligheterna inom planområdet begränsade. Den planerade utbyggnaden medför något ökade dagvattenflöden och ökad föroreningsbelastning. Lösningförslaget för kvarteret utgår ifrån att dagvatten avleds till regnbäddar för fördröjning och rening innan det leds vidare mot anslutningspunkten till de kommunala dagvattenledningarna. Enligt Stockholm Stads åtgärdsnivå bör 20 millimeter nederbörd omhändertas inom kvartersmarken. Detta innebär att den totala kapaciteten i de dagvattenanläggningar som föreslås inom utredningsområdet bör vara 12 kubikmeter. Den erforderliga fördröjningsvolymen kan uppnås genom anläggning av regnbäddar med en total yta på cirka 25 kvadratmeter.

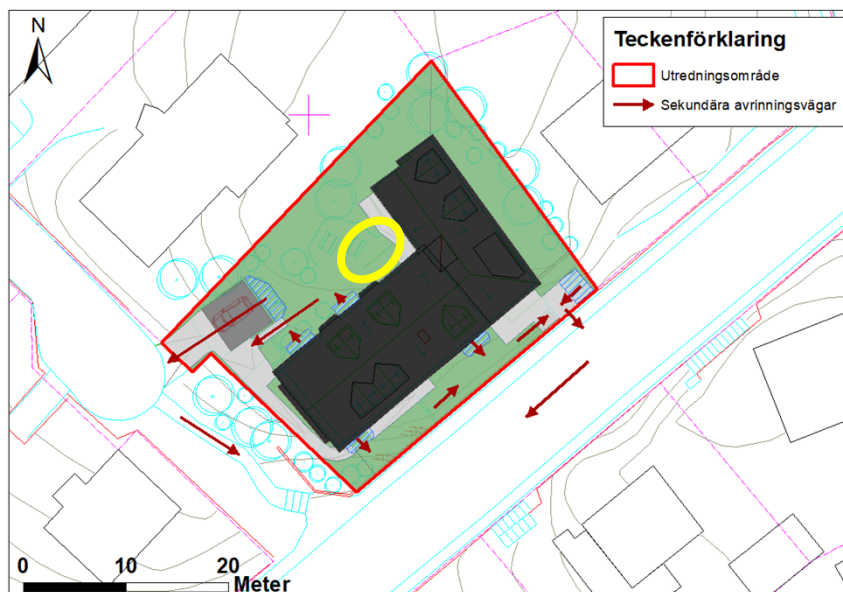


*Förslag på hållbar dagvattenhantering inom utredningsområdet. (Bild från dagvattenutredning av Geosigma AB).*

Om föreslagen dagvattenlösning från dagvattenutredningen implementeras indikerar föroreningsberäkningarna att den planerade bebyggelsen inte äventyrar recipientens möjligheter att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

#### Översvämningsrisker vid skyfall

Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att omhänderta allt dagvatten. Det är därför viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet på ett säkert sätt kan avrinna ytledes via sekundära avrinningsvägar till öppna ytor och vidare mot recipient. Vid höjdsättning av gatu- och kvartersmark är det viktigt att instängda områden – lokala lågpunkter från vilka dagvattnet inte kan avrinna naturligt – undviks. Marken närmast byggnaden ska höjdsättas så att lutning bort från byggnaden skapas, vilket innebär att den befintliga lågpunkten intill husets nordvästra del ska fyllas ut. För att undvika ökning av föroreningstransport i samband med ökade dagvattenflöden vid skyfall, rekommenderas det att den planerade parkeringsplatsen utformas som en lågpunkt och därmed kan användas som en översvämningsyta inom utredningsområdet.



*Förslag på sekundära avrinningsvägar från planområdet. Lågpunkten som bör fyllas ut är markerad med gul ring. (Bild från dagvattenutredning av Geosigma AB).*

### **Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planområdet ligger på en del av Stora Essingen som kännetecknas av omväxlande bebyggelse, småskalighet och anpassning till topografin med synliga klippsidor och insprängd grönska. Placering av en ny byggnad i vinkel, alldeles intill befintlig byggnad innebär en viss förändring av omgivningens karaktär. Men tillbyggnaden är placerad 4,5 meter från gränsen till närliggande fastigheter, vilket överensstämmer med nuvarande detaljplans principer om lämpligt avstånd till intilliggande hus.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en ny tillbyggnad kan smälta in i stadsbilden, i det stilmässigt något brokiga närområdet, om den anpassas höjdmässigt, och om den utförs med fasadmateriell och fasadkulör samt takmaterial, takvinkel och takkulör som samstämmer med närliggande bebyggelse. Detta säkerställs genom utformningsbestämmelser f1, f2, f3, f4, f5 och f6. (se plankartan).

Omgivande bebyggelse är främst gulklassad eller saknar klassificering. Genom att ge den kompletterande byggnaden samma höjd, kulör, material och fasaduttryck som befintlig del av Bykkaret 3 minskar planförslagets inverkan på omgivande

kulturmiljö. Detta säkerställs också tack vare utformningsbestämmelser f1, f2, f3, f4, f5 och f6.



*Bild före ombyggnad mot sydväst längs med Badstrandsvägen. Bild: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*



*Bild efter ombyggnad mot sydväst längs med Badstrandsvägen. Bild: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*

### Parkering

Kontorets bedömning är att den enda möjliga placeringen för en bilparkeringsplats för rörelsehindrade är i anslutning till Tvätterskevägen. Det medför att delar av befintlig natur- och hållmark måste sprängas bort. För att parkeringsplatsen ska upplevas så väl anpassad som möjligt till omgivningens topografi och karaktär ska stödmurar utföras med naturstensmaterial, vilket säkerställs genom utformningsbestämmelse f6. Det är också



positivt om marken runt parkeringen planteras med växter, för att återskapa tomtmarkens naturliga karaktär. Parkeringsplatsen uppfyller Boverkets tillgänglighetskrav med 25 meter till närmaste entré. Stockholm stads tillgänglighetskrav vid nyexploatering är 10 meter från parkering till närmaste entré, men en sådan placering skulle innebära ett orimligt stort ingrepp i landskapet.



*Bild före ombyggnad från Tvätterskevägen. Bild: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*



*Bild efter ombyggnad och tillskapande av parkering, sedd från Tvätterskevägen. Bild: Nordisk Kombination Arkitekter AB.*

## Störningar och risker

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på luftkvaliteten, som redan bedöms som god. Det finns inga kända markföroreningar eller andra riskkällor på platsen.

Då förslaget innebär sprängning av berg ska det säkerställas att berget inte innehåller sulfidförande bergarter och om detta är fallet ska lämplig hantering av bergkrosset utredas.

### Teknisk försörjning

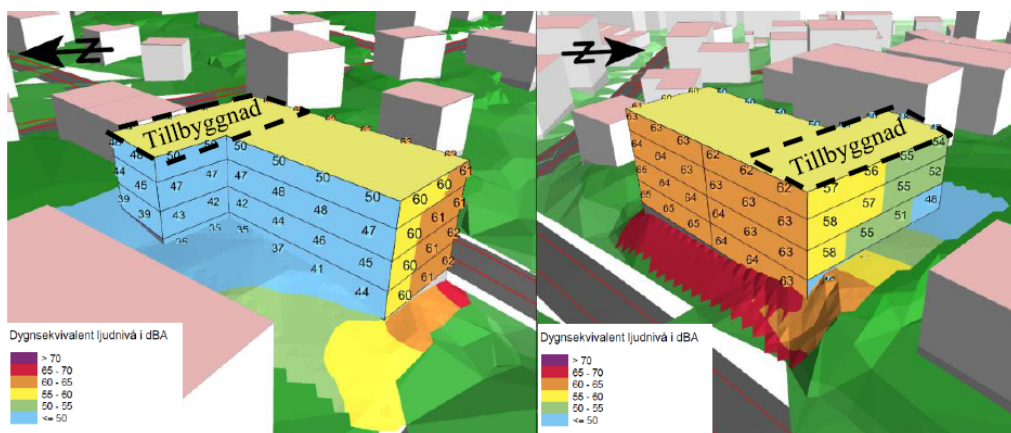
Den nya tillbyggnaden avses anslutas till befintlig byggnads tekniska försörjning av el, tele och värme, vilket inte bedöms medföra några negativa konsekvenser.

### Buller

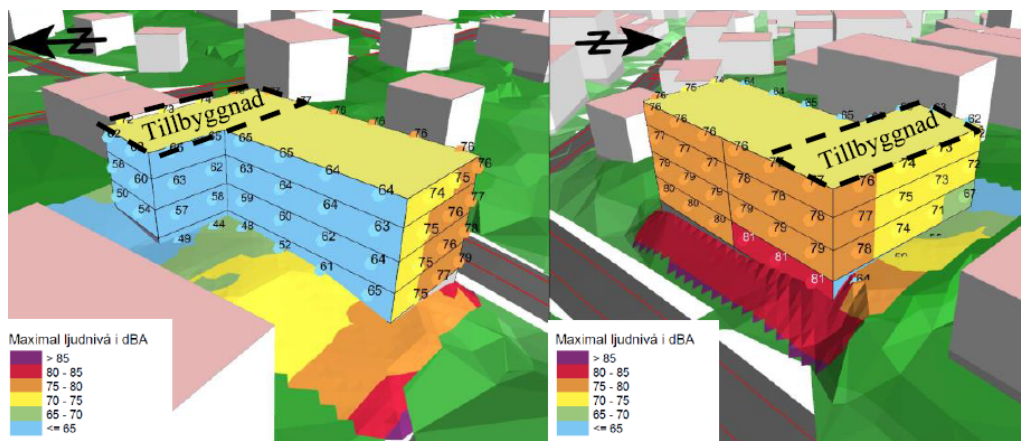
Planförslaget beräknas inte bidra till en försämrad bullersituation. Enligt Structors bullerutredning av trafikbuller för framtidsprognos 2040 klaras riktvärdet om högst 65/60 dBA för trafikbuller vid bostadsfasad för lägenheter planerade i tillbyggnaden. Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår som mest till 64 dBA för fasader som vetter mot Badstrandsvägen. Mindre lägenheter om högst 35 kvadratmeter planeras i hörnet mot Badstrandsvägen och klarar således riktvärdet 65 dBA. I byggnadens norra del planeras större lägenheter. Dessa klarar riktvärdet om 60 dBA,

Uteplats planeras i form av balkong och gemensam gård. Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden skall tillgång finnas till en uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena för dygnsekvivalent (högst 50 dBA) och maximal ljudnivå dag/kväll klaras (högst 70 dBA). Riktvärden klaras på den gemensamma gården samt för planerade balkonger mot gården.

Ljudkraven för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid projekteringen av byggnaderna måste valda konstruktioners ljudisolerande egenskaper detaljstuderas för att säkerställa att riktvärden för inomhusmiljön uppfylls.



*Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark samt vid fasad (Structor).*



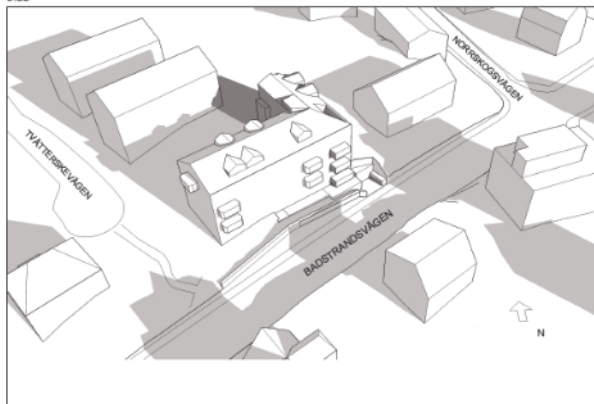
*Maximal ljudnivå (dag/kväll) 1,5 m över mark samt maximal ljudnivå natt vid fasad (Structor).*

### Ljuförhållanden

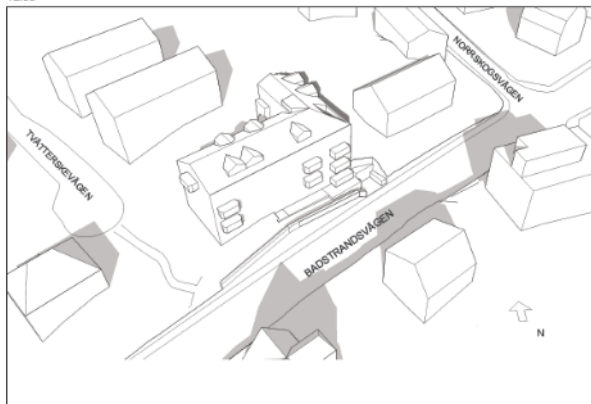
Det nya förslaget medför en viss ökning av skugga på den egna tomtmarken och på närliggande hus. Men förändringen bedöms som acceptabel.



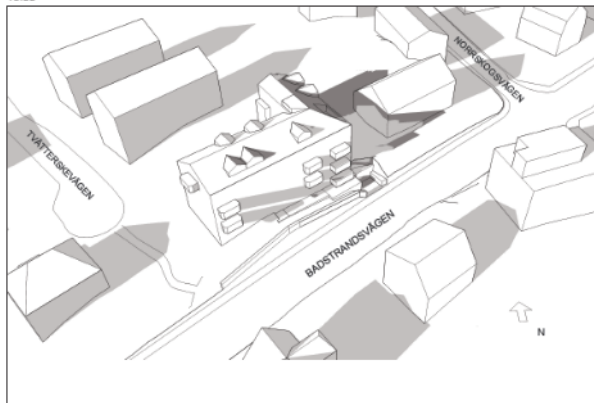
9:00



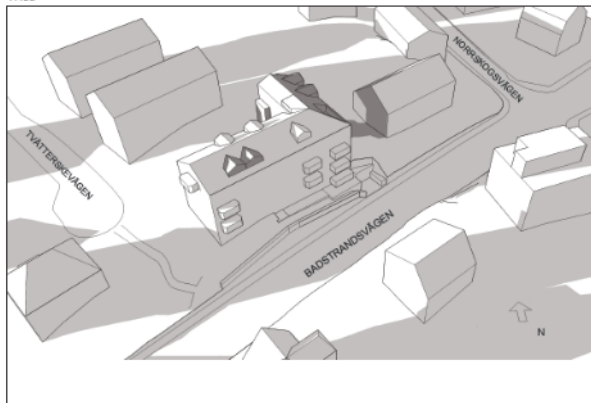
12:00



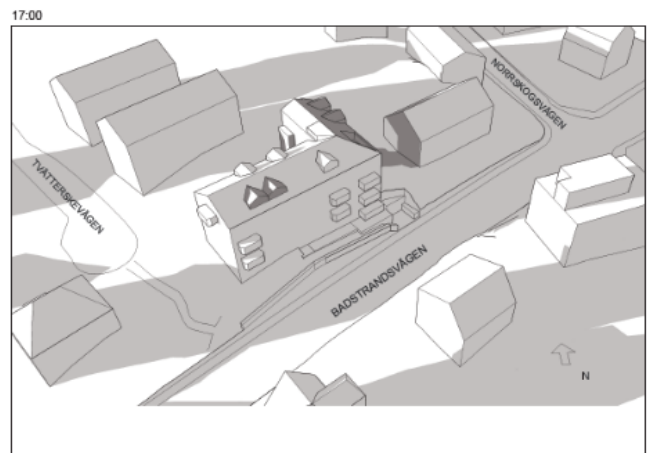
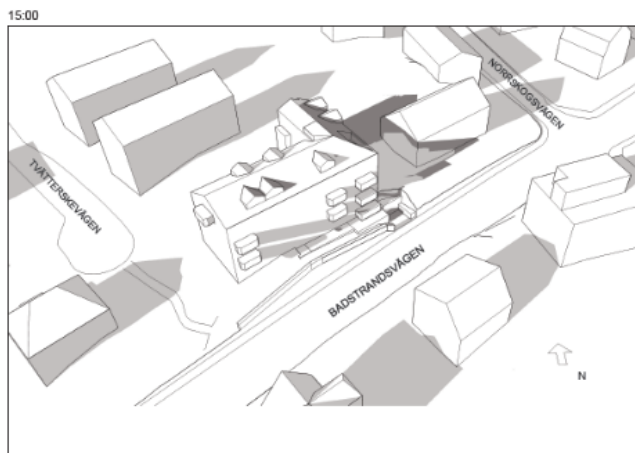
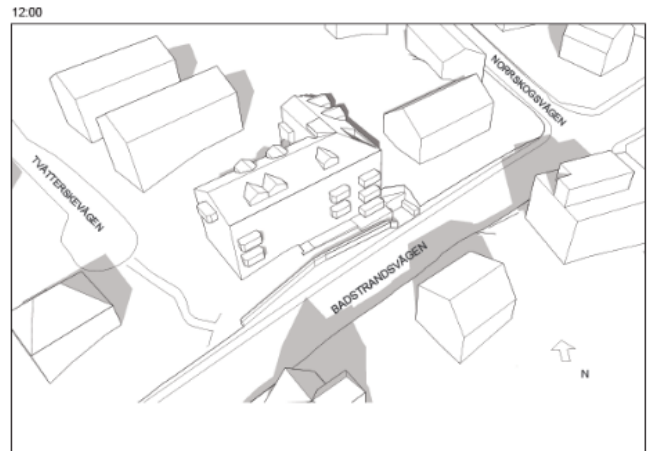
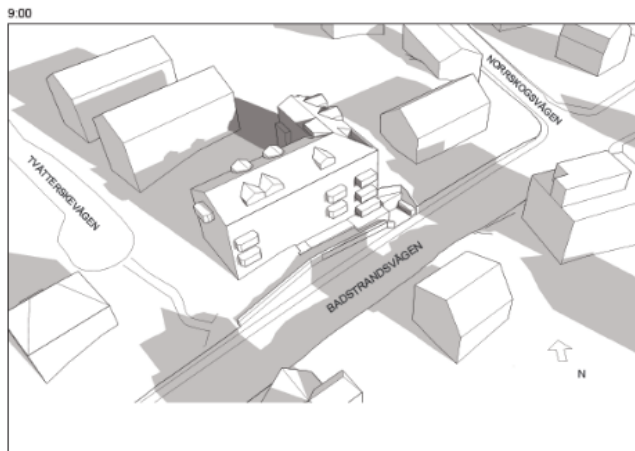
15:00



17:00



*Ljusförhållanden 20 mars. Befintlig skugga markerad med ljusgrå färg och tillkommande skugga markerad med mörkgrå färg. (Bild från solstudie)*



Ljussförhållanden 21 juni. Befintlig skugga markerad med ljusgrå färg och tillkommande skugga markerad med mörkgrå färg. (Bild från solstudie)

### Barnkonsekvenser

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

### Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande. Samråd kring ett förslag har skett mellan 22 mars och 2 maj 2022. Granskning planeras under november 2022 och ett antagande under februari 2023.

### Genomförande

#### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av ny detaljplan

samt myndighetsutövning vid bygglov. Byggaktören ansvarar för om- och tillbyggnad av gångvägar samt eventuell omläggning av underjordiska ledningar. Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören bekostar och genomför de anpassningar inom allmän platsmark som kan bli nödvändiga som följd av exploateringen.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stads exploateringskontor och Pelarstaden Bykkaret 3 i Stockholm AB, avseende kostnader och genomförande av nödvändiga anpassningar av allmän plats. Avtalet ska godkännas innan antagande av detaljplanen sker.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 2172A helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Bykkaret 3, som ägs av Pelarstaden Bykkaret 3 i Stockholm AB.

#### Användning av mark

Planförslaget möjliggör pågående markanvändning för flerbostadshus samt utökning av byggrätt inom fastigheten. Planförslaget innehåller ej någon allmän plats.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

#### Rättigheter

Det finns inga rättigheter inom planområdet och planens genomförande kräver inte inrättande av nya rättigheter.

#### **Ekonomiska frågor**

Kostnader inom allmän plats

Byggaktören står för samtliga kostnader berörande anpassning av den allmänna platsmarken för att ansluta utfart till gata. Byggaktören står även för kostnader för eventuell påverkan på ledningar i samband med anpassningen av den allmänna platsmarken.

Kostnader inom kvartersmarken  
Byggaktören står för samtliga exploateringskostnader inom kvartersmarken.

### **Tekniska frågor**

Teknisk infrastruktur  
Den tillkommande bostadsbebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar, el- och teleledningar samt fjärrvärmeledningar.

### **Genomförandetid**

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