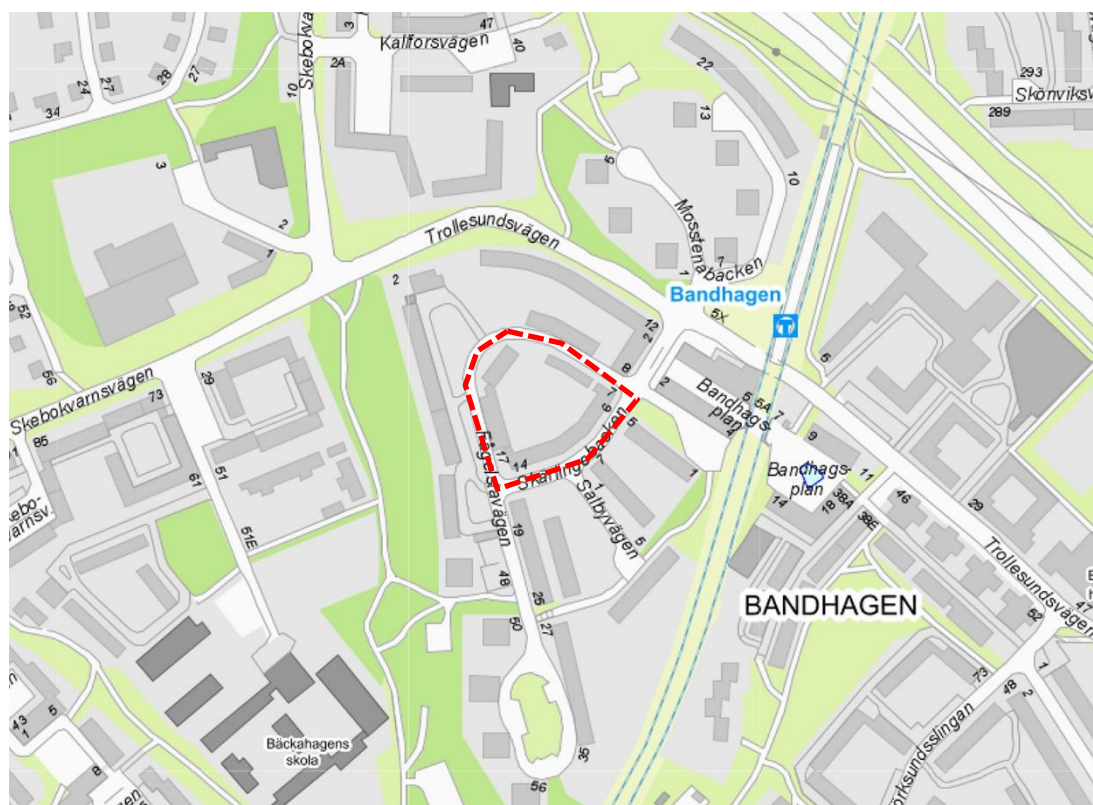


Planbeskrivning

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



Planområdet markerat med röd streckad linje

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör uppförande av ett nytt flerbostadshus med underbyggt garage inom fastigheten Hålkälen 1. Ett befintligt garage tas bort för att ge plats åt byggnaden. Den nya byggnaden tillför större lägenheter till kvarteret, där det i befintliga byggnader mestadels finns lägenheter med två rum och kök. Den tillkommande byggnadens gestaltning har anpassats till omgivningen i fråga om höjd och fasadmateriell mot gata. Mot gården avviker fasadmaterialet genom att vara i trä. En mindre centrumlokal möjliggörs i kvarterets sydöstra hörn.

Kvarteret ligger inom nära avstånd till tunnelbana och busstrafik och i direkt anslutning till Bandhagens centrum.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus inom kvarteret Hålkälen 1 samt att bekräfta befintlig bebyggelse inom kvarteret.

Ett nytt bostadshus möjliggörs längs Fågelstavägen i nordöstra delen av kvarteret, där en garagelänga idag finns. Garagelängan avses rivas och på platsen uppförs ett flerbostadshus i tre till fyra våningar där övre våningen delvis dras in från fasaden.

Byggnaden kommer att möjliggöra att ca 33 bostadslägenheter av mindre och större storlek tillförs kvarteret vilket ger en ökad variation i bostadsstorlekar. I källarvåning och bottenvåning kommer parkeringsplatser för bil och cykel placeras.

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

Granskning: 20 oktober – 16 november 2021

Antagande: januari/februari 2022

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden	8
Tekniska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	9
Landskapsbild/stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommersiell service.....	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	16
Gator och trafik	20
Gestaltungsprinciper	22
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	26
Undersökning om betydande miljöpåverkan	26
Naturmiljö	26
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	27
Landskapsbild/ stadsbild	27
Kultuhistoriskt värdefull miljö	28
Störningar och risker	29
Ljushöghållanden och lokalklimat	30
Barnkonsekvenser	30
Tidplan	30
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor.....	32
Tekniska frågor	33
Genomförandetid	34

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Norconsult AB, 2020-11-12, reviderad 2021-06-04)
- *Markmiljöundersökning* (Afry, 2020-05-05)
- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2020-11-20)

Övrigt underlag

- *Hålkälen 1, underlag för ny detaljplan* (Halvorsen Coast 2020-11-16, reviderad 2021-09-24)

Medverkande

Planen är framtagen av Per Jacobsson, stadsplanerare och Oscar Jarheim, kartingenjör på Stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Johan Skutin deltagit i planarbetet.

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus och en mindre centrumlokal inom kvarteret Hålkälen samt att bekräfta befintlig bebyggelse inom kvarteret.

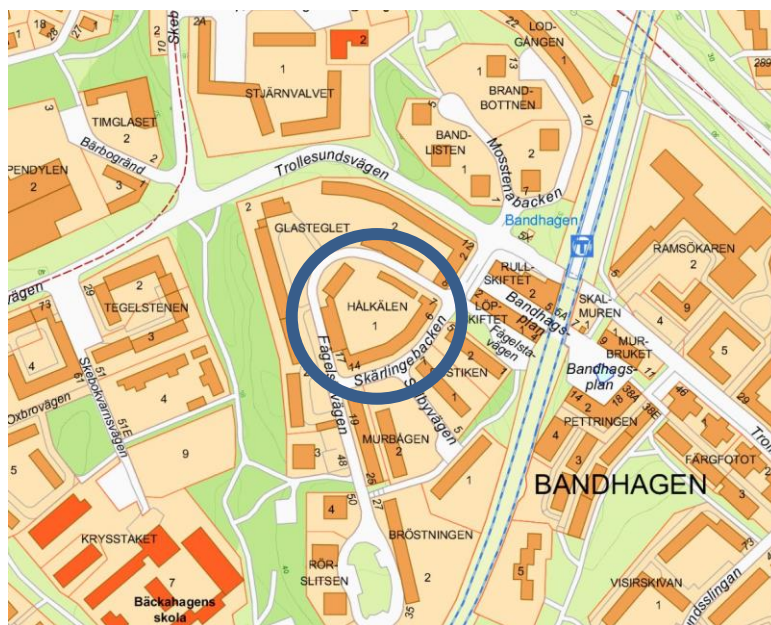
Ett nytt bostadshus möjliggörs längs Fågelstavägen i nordöstra delen av kvarteret, där en garagelänga idag finns. Garagelängan avses rivas och på platsen uppförs ett flerbostadshus med garage för cykel och bil i bottenvåningen och bostäder i varierad storlek på övre våningsplanen. Det nya bostadshuset tillför kvarteret cirka 33 bostäder. En ny centrumlokal möjliggörs genom detaljplanen i hörnet mellan Fågelstavägen och Skärlingebacken.

Den värdefulla och för området tidstypiska innergården med högresta tallar kommer att till stor del bevaras medan en mindre del av gården tas i anspråk för den nya byggnaden.

Då det nya bostadshuset är beläget i ett kulturhistoriskt värdefullt område vid Bandhagens centrum, är det viktigt att fasadkulörer och material harmoniserar med den äldre omgivande bebyggelsen. Samtidigt skapar den nya byggnaden genom sin form en kontrast och ny årsring till området.

Befintliga hus inom kvarteret besitter ett visst kulturhistoriskt värde vilket kan härröras till att bebyggelse och omgivande miljöer i Bandhagen som helhet skapar ett kulturhistoriskt värde. Byggnaderna får i detaljplanen varsamhetsbestämmelser.

Plandata



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

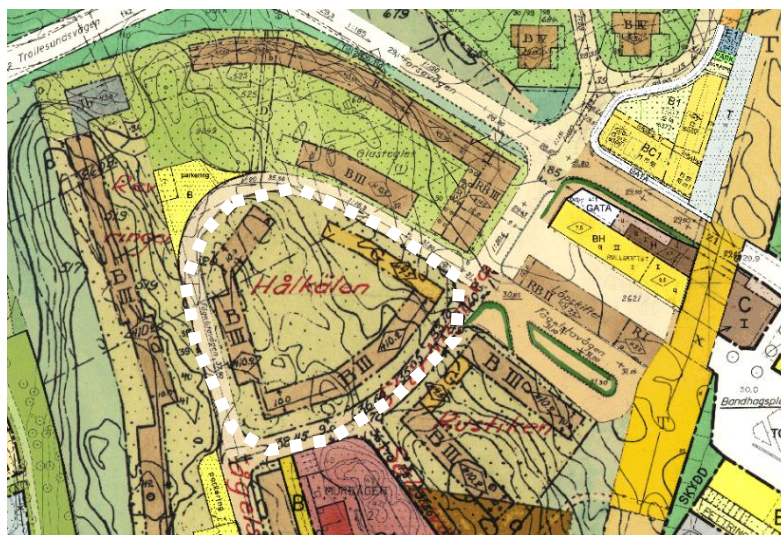
Läge, areal, markägförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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



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

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten (PL3544) vann laga kraft 1950. Kvarteret är utbyggt i enlighet med gällande detaljplan, vilken reglerar bostäder i tre våningar samt ett sammanhängande garage i en våning längsmed Fågelstavägen i nordöst. Bostäder tillåts uppföras till en maximal byggnadshöjd på 10,2 meter. Takvinkel mot horisontalplanet får vara högst 30 grader.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2019 att påbörja planläggning av fastigheten Hålkälen 1.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 7 december 2017 att anvisa mark för nya bostäder till befintlig tomträttsinnehavare.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

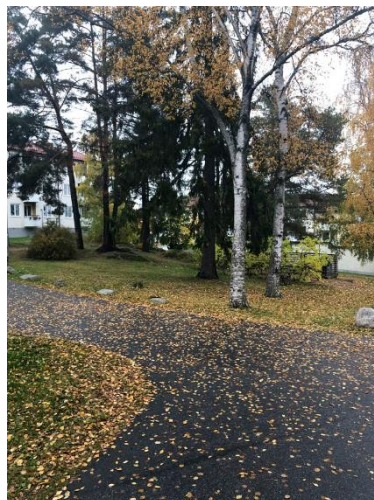
Kvarteret har en öppen bostadsgård med berg i dagen och gräsytor bevuxna med tall och björk.



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



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



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

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom cirka 300 - 500 meter från Beckahagens park och Bandängen vilka är klassade som värdefulla friytor för utevistelse och fritidsliv med både sociala och kulturella värden i sociotopkartan. Inom planområdet är befintlig bostadsgård en värdefull miljö för uteaktiviteter och lek för boende i kvarteret.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisk



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

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

Tekniska förhållanden

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

Befintlig bebyggelse

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

Garaget är försett med ljus putsad fasad, svart bandtäckning och garageportar i målat trä.



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



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



Låga lamellbyggnader vid Skärlingebacken. Foto: Halvorsen Coast.



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

Landskapsbild/stadsbild

Bandhagen utgör en representant för en mindre tunnelbanestad från 1950-talets tidigare del och har i stora drag välbevarad karaktär från denna tid. Inom stadsdelen finns flera tidstypiska inslag med omsorgsfullt formad lamell- och punkthusbebyggelse med stort inslag sparad naturmark, arkitektoniskt bearbetade skolor förlagda till bilfria parkstråk, bollplaner, parklek, förskolor och ett rikt nät av gångvägar som leder in mot centrum. Området väster om tunnelbanan är i högre grad bevarat än den östra delen som präglas av flera förtätningsprojekt. Stadsmässiga ambitioner är tydliga längs Trollesundsvägen. Senare förtätningar förekommer på flera håll i stadsdelen, och fler centrumnära förtätningar planeras.



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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturmiljö

Bandhagen ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i *Översiktsplan för Stockholms stad*. Hela Bandhagen bortsett från den sentida bebyggelsen kring Trollesundsvägen, öster om centrum, har pekats ut som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet (grön kategori). I dessa områden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden.

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta har bebyggelsen inom planområdet ett visst kulturhistoriskt värde (gul kategori), vilket kan härröras till att bebyggelsen och omgivande miljöer i Bandhagen tillsammans utgör en helhet som skapar ett kulturhistoriskt värde.

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

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

Bebyggelse

I kvarteret Hålkälen skapade Jange Blomqvist ett välbalanserat samspel mellan huskropparna, den sparade naturmarken och nya inslag med genomtänkta placeringar i form av trappor och inramningar i natursten, mjukt formade smidesräcken och markbeläggning i betong. Denna gestaltning är i hög grad intakt. Den nedre delen av gården mot norr som endast består av gräsmatta och en mindre lekplats, bedöms ha något mer begränsade värden.

Lamellhusen från 1951–52, ritade av arkitekten Nils Hjelm, har i sin helhet bevarad ursprunglig karaktär. 2000-talets fasadrenovering innebar viss negativ påverkan genom byte av puts, färgsättning och balkonger. Nya balkongfronter och takläggning har utförts med anpassning till byggnadens karaktär.

Garagelängan från 1954 utgör en enhet tillsammans med bostadshusen och ringar in kvarteret från norr. Garaget har direkta kopplingar till bilismens stora expansion på 1950-talet, då behovet av parkering ökade i takt med att de nya närförorterna byggdes ut. Garaget är det enda exemplet i Bandhagen på parkeringslösning av detta slag från folkhemsperioden.

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

Offentlig och kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

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

Biltrafik

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

Gång- och cykeltrafik

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

Trollesundsvägen/Bandhagsplan 300 meter nordöst om planområdet.

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

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

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts (Afry) som visar att alifater >C16-C35 finns inom fastigheten. Uppmätta värden överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inga spår av olja finns i fraktionerna som analyserats, varför bedömningen är att det kan röra sig om naturliga humusämnen i marken som stört analyssignalen. En anmälan behöver göras till tillsynsmyndigheten för att säkerställa en korrekt hantering vid framtida markarbeten.

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

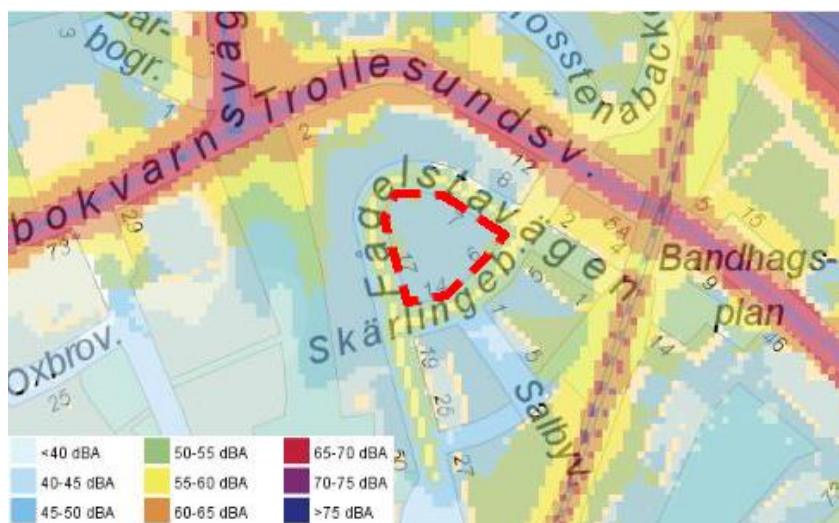
Då förorenade massor har påträffats i området ska en underrättelse med dessa resultat delges tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11§ Miljöbalken).

Luft

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

Buller

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



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

Miljöförvaltningen bedömer att det inte krävs någon bullerutredning eftersom ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med cirka 5 dBA.

Planförslag

Planförslaget medger att befintlig garagelänga i nordost rivs och ersätts med ett nytt flerbostadshus. Samtidigt innebär planförslaget att befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheten bevaras och regleras genom bestämmelser i plankartan. Volymen och gestaltningen skiljer sig åt inom olika delar av den nya byggnaden, vilket dels skapar en variation i uttrycket dels skapar ett mindre dominant intryck mot omgivande gator.

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

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



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

Ny bebyggelse

Volymen

Det nya bostadshusets volym får en sammanhållen skala mot Fågelstavägen genom att uppföras i fyra våningar med delar av översta våningen delvis indragen från gatan. Byggnaden är något indragen från trottoaren med en mindre förgårdsmark likt övrig bostadsbebyggelse i kvarteret. Detta säkerställs på plankartan genom reglering av byggrättens placering och höjd. Detta skapar ett respektabelt möte mot den smala gatan. In mot gården har byggnaden tre till fyra våningar på grund av topografin.

Den nya byggnadsvolymen anpassar sig i skala och höjder till omkringliggande bebyggelse. Ett tydligt särdrag för den befintliga bebyggelsen är hur de följer topografin och förstärker landskapsformen vilket även den tillkommande bebyggelsen föreslås göra. Genom att underordna sig kvarterets nockhöjder

och ligga i nivå med de befintliga husens takfötter anpassas den nya byggnaden till de befintliga husen. Volymen föreslås knyta an till gårdens vegetation och topografi i terrängen.

Befintlig byggnad i hörnet Fågelstavägen/Skärlingebacken ges möjlighet att byggas till med en lokal i en våning.

Den föreslagna byggnadens terrasserade form har anpassats till gården och dess nivåskillnader. Detta säkerställs i plankartan genom de olika byggnads- och nockhöjderna. Byggnadens placering gör att siktlinjer mot Bandhagens centrum och gårdens öppenhet mot norr bevaras. Byggnadens volym tillsammans med föreslagen mörkare färgpalett knyter an till gårdsmiljöns vegetation och landskapselement genom sin fasad som föreslås utföras i trä. Samtidigt skapar byggnadens formspråk en ny årsring som lämnar ursprunglig byggnadskomposition och arkitektur intakt och läsbar för historien.

Balkonger och utemiljöer

Samtliga lägenheter förutom enrumslägenheterna får egen balkong i den tillkommande byggnaden. Balkonger och uteplatser är indragna i byggnadsvolymen vilket skapar tydliga gränser mot gemensamhetsytorna på gården. Detta regleras genom bestämmelse på plankartan. Den kompakta byggnadsvolymen möjliggör att innergårdens mest värdefulla delar kan lämnas intakta och fortsätta fungera som plats för rekreation och utevistelse.



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

Entréer till det nya bostadshuset kommer att i huvudsak placeras mot gatan, men regleras inte genom bestämmelse i plankartan.

Fasader

Föreslagen ny bostadsbyggnad får en enkel fönstersättning med många fönster men av liknande fönstertyper. Fönstersättningen tar inspiration av befintlig bebyggelse i kvarteret avseende grad av öppenhet, fönsterformat och vertikalitet. Fasadbeklädnaden ut mot gatan utförs i en materialpalett som känns igen i omkringliggande byggnader. Mot gatan ska fasader vara i dovare varmgrå puts medan fasader mot gården föreslås få träpaneler, vilket regleras med planbestämmelse. Sockeln föreslås utföras i puts i en mellangrå ton. Balkongräcken kan utföras som genomsiktliga pinnräcken, men regleras inte i plankartan.



Fasader mot Fågelstavägen, elevation (Halvorsen Coast).



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

Fasaden mot Fågelstavägen kan i bottenvåningen ges en del inglasade partier med insyn till garage och cykelrum i marknivå, samt en glasad entréport. Byggnadens sockel följer här även befintlig terräng vilket gör fasaden mindre sluten mot gatan. Fasaden mot innergården utgörs i huvudsak av balkonger vilket

ger ett välkomnande intryck och tillför närvaro och aktivitet till gården. Detta regleras genom bestämmelse på plankartan.



Fasad mot gård (Halvorsen Coast).



Fasad mot gård, elevation (Halvorsen Coast).

Den nya lokalen mot Skärlingebacken föreslås få ljus puts likt befintligt kvarter men med inslag av accentkulör kring entrépartier. Detta säkerställs genom planbestämmelse på plankartan (f5).

Teknik

Teknikutrymmen ska integreras i byggnaden och plats för dessa finns i bottenvåningen. Endast mindre teknisk utrustning så som ventilationshuvar får sticka upp över tak, vilket regleras med bestämmelsen f3.

Befintlig bebyggelse

De befintliga husen besitter enligt Stadsmuseet ett visst kulturhistoriskt värde (gul klassning) vilket kan härröras till att bebyggelse och omgivande miljöer i Bandhagen som helhet skapar ett kulturhistoriskt värde (grön klassning). Även framtagna kulturmiljöutredning framhäver att fastigheten är av

kulturhistoriskt värde som tidstypisk representant för grannskapsidén och folkhemsarkitekturen. Genom 8 kap. 17 § i Plan- och bygglagen finns ett generellt varsamhetskrav på all bebyggelse. Genom varsamhetsbestämmelser kan det generella varsamhetskravet preciseras, som stöd i en bygglovsprocess.

Befintlig bebyggelse ges i detaljplanen varsamhetsbestämmelser (**k1, k2**) utifrån de värdebärande karaktärsdrag som preciserats i kulturmiljöutredningen. Värdebärande karaktärsdrag är:

- balkongnischer med balkongplatta i betong, fronter i sinusplåt med avfasade hörn samt överliggare i smide/stål.
- Glasade entréportar i ek, omfattningar i konststen, droppbleck i kopparplåt samt tidsenlig portbelysning med nummer.
- Putsade fasader med en- och tvåluftsfönster i trä, sadeltak klätt i lertegel samt tegelmurade skorstenar.

Portiken in till gården säkerställs genom planbestämmelsen **f1** som säger att en lägsta fri höjd om 2,7 meter ska finnas.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Måtten på nuvarande trottoar längs Fågelstavägen bevaras och ny trottoar om 1,3 meter anläggs vid slutförandet av byggnaden. De tidigare stängda garagelängorna ersätts av öppnare fasader vilket kan antas innebära en standardhöjning för gående och cyklister. Mot Fågelstavägen görs mindre justeringar av fastighetsgräns för att säkerställa en bredare trottoar på allmän gatumark.

Biltrafik

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

Parkeringstal

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

Enligt Stockholms stads riktlinjer för cykelparkering i nyproduktion ska cykelparkeringstalet vara 2,5 till 3,5 cykel-

parkeringar/100 m² BTA. Den tillkommande bebyggelsen är 4735 m² BTA, vilket innebär att det ska finnas 165 cykelparkeringsplatser.

Totalt föreslås 22 cykelplatser för lådcyklar och 220 cykelplatser anordnas som nås via entrén på Fågelstavägen. Projektets cykeltal för den tillkommande bebyggelsen blir då 5,75. De cykelparkeringslösningar som anordnas är av hög kvalitet och inte enbart för boende i den tillkommande byggnaden. För hela fastigheten, som kan nyttja tillkommande cykelparkering, blir cykeltalet 2,2. I separat cykelrum i garageplan anordnas skyddad parkering med ytor för enklare underhåll och reparationer.

I stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör är bilinnehavet för flerbostadshus 0,51. Projektets omedelbara närhet till tunnelbana och stombuss bidrar till att parkeringstalet kan justeras ned något. Det aktuella planförslaget innehåller till största delen treor och fyror. Den sammanvägda bedömningen är att det projektspecifika parkeringstalet bör vara cirka 0,4.

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

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

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

Parkering

Befintliga parkeringar uppgår till åtta markparkeringar och 15 garageplatser, totalt 23 parkeringsplatser. Det nya bostadshusets placering innebär att fyra markparkeringar och elva garageplatser tas bort och ersätts av 15 nya garageplatser för samtliga boende i kvarteret. De fyra garagen längst mot söder föreslås genom detaljplanen tas bort för att ge plats åt en centrumlokal. De fyra markparkeringsplatserna i sydvästra hörnet av fastigheten är kvar vilket regleras genom bestämmelse på plankartan. Totalt innebär det att 19 parkeringsplatser finns inom kvarteret efter att det nya bostadshuset är uppfört.

Av de nya garageplatserna är en till två handikapplatser. Infart sker från Fågelstavägen i norr.

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

Tillgänglighet

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

Gestaltungsprinciper

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

Bebyggelse

Byggnaders placering ska anpassas till markförhållanden och omgivande miljö, framför allt bostadsgården, vilket regleras

genom höjdbestämmelser för bostadsbebyggelsen inom kvarteret samt föreskriven markhöjd på gården.

Den tillkommande bostadsbyggnadens höjdskillnad med delvis indragen våning på **cirka 3 meter** säkerställs genom höjdangivelser om **högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet**. Dessutom regleras högsta nockhöjd för respektive takdel inom den nya byggnaden, med höjderna +46.0 m och +50,0 m för att säkerställa att taket inte görs högre. För äldre bostadsbebyggelse regleras höjden genom nockhöjd och takvinkel för att bekräfta byggnadernas läge och höjd. En av ambitionerna med planförslaget är att säkerställa kontakten och mötet med gatan längs med Fågelstavägen. Detta åstadkoms genom utformningsbestämmelsen **f3** reglerar att balkonger på fasad mot gata och på gavel på den byggnaden ska utföras indragna. Utformningsbestämmelsen **f4** mot innergården innebär att byggrätten endast för nyttjas för balkonger. Höjdreglering i kombination med reglering avseende byggrätt bidrar till en upplevd mindre volym mot gatan för ett harmoniskt möte med densamma.

Då byggnaden är belägen i en kulturhistoriskt värdefull miljö är det viktigt att material och kulörer samspelar väl med omkringliggande bebyggelse, även när byggnaden utgör en ny årsring som tydligt skiljer sig från befintlig arkitektur. För att minska det visuella intrycket från det nya bostadshuset kommer det att ges en dovare fasadkulör vilket gör att byggnaden visuellt upplevs som mindre än om det ges en ljusare fasadkulör, vilket regleras genom bestämmelsen **f2**.

Omgivande miljö, gaturum

Den del av kvartersmarken som angränsar till den nya byggnaden medges byggas över med planterbart bjälklag för att möjliggöra parkering under mark, vilket även det regleras i planen. Inom del av kvartersmarken i sydväst medges att parkering får finnas genom planbestämmelsen **parkerings** på plankartan.

Fasader

Fasadmaterialet skiljer sig åt i olika delar av byggnaden. Husets fasad ut mot Fågelstavägen utformas med puts, medan den mot gården utförs i trä. Syftet är att skapa variation i fasadintrycket, och anpassa byggnaden till platsen. Fasaderna för tillkommande bebyggelse regleras genom bestämmelserna **f2** (puts mot gata och på gavel) respektive **f3** (trä mot gården).

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

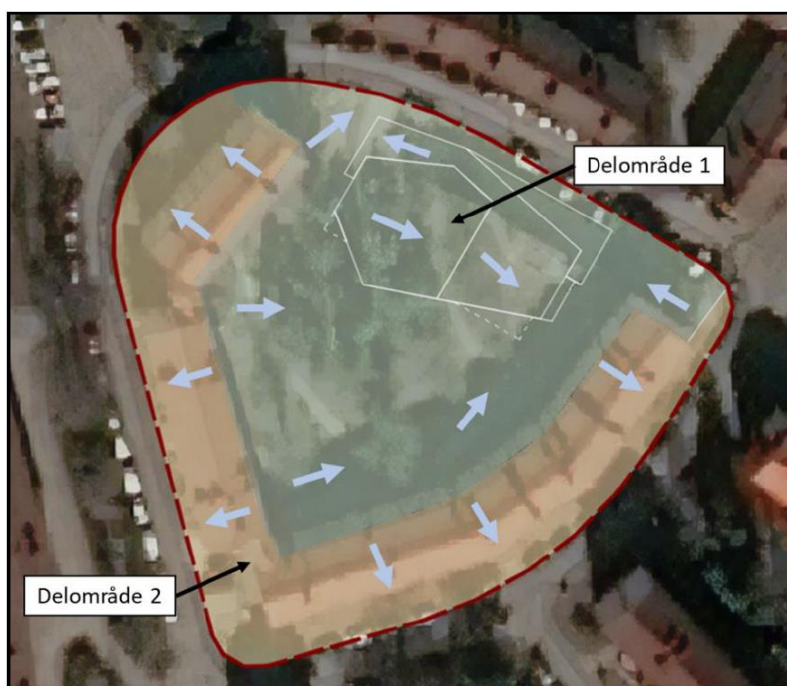
Tillkommande bebyggelse bedöms kunna ansluta till befintligt vatten- och spillvattenledningsnät.

Dagvatten

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

Föreslagen markanvändning leder till en mycket liten ändring i hårdgjorda ytor, något som annars ger upphov till ökade dagvattenflöden. I framtiden förväntas dock klimatförändringar ge upphov till mer frekventa och kraftigare regn vilket i sin tur kommer att leda till förändrade dagvattenflöden.

Fastigheten föreslås delas in i två delavrinningsområden utifrån framtida markavrinning. Delavrinningsområde 1 innefattar området som ska exploateras och stora delar av innergården. Delavrinningsområde 2 består av befintlig bebyggelse. Dagvattnet från delavrinningsområde 2 kommer fortsatt att avrinna till rännstensbrunnar och takdagvattnet leds via stuprör till den kombinerade ledningen.



Föreslagna delområden (Norconsult, 2021-06-04)

Efter exploatering föreslås dagvatten att fördröjas och renas i två kassettmagasin som har dimensionerats för att fördröja 20 mm nederbörd ifrån det delområde av fastigheten som påverkas vid exploateringen. Avledningen av dagvatten sker via stuprör samt dagvattenbrunnar placerade på innergården. Kassettmagasinen föreslås därefter anslutas till den kombinerade ledningen i gatan, där dagvattnet dessförinnan bör passera en sandfångsbrunn. Flödet från de båda magasinerna bör strypas så att de tillsammans inte överstiger 24 l/s. Detta för att säkerställa att flödet ifrån hela planområdet inte överstiger det befintliga utflödet.

Dagvattnet från delavrinningsområde 1 föreslås fördröjas i två kassettmagasin med en total volym på 36 m^3 ($29 + 7 \text{ m}^3$) på innergården för att kunna fördröja erforderlig fördröjningsvolym på 36 m^3 . Flödet bör strypas så att det inte överstiger befintligt 10-årsflöde. Hänsyn måste tas till det ökade dagvattenflödet inom delavrinningsområde 2, alltså kan maximalt 24 l/s släppas ut från delavrinningsområde 1. Fördelat utifrån magasinens storlek blir detta ungefär 20 l/s för magasin 1 och 4 l/s för magasin 2. Tömningstiden blir mycket liten vid föreslaget utflöde, under en halvtimme, vilket understiger 12 timmar som enligt Stockholm stads dimensioneringstabell är maximal tömningstid. Skulle ledningsnätet gå ifrån det kombinerade nätet skulle det eventuellt vara önskvärt, ur ett reningsperspektiv, att minska utflödet ytterligare för att inte få en för snabb tömningstid. På grund av geotekniska förutsättningar kan ett alternativ vara att anlägga ett enda stort magasin placerat vid magasin 1 (i öst), med volymen 34 m^3 och strypt flöde till 24 l/s. Avledning från det västra området bör då ske via dagvattenbrunnar och hela takytan på den nya byggnaden måste avledas till magasinet.

El/Tele

Fastigheten är ansluten till el- och telenätet.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

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

mark. Det kan även ske genom miljörum för grovsopor inom byggnaderna.

Räddningstjänst

Uppställningsplats för räddningsfordon kan lösas längs med Fågelstavägen som omger planområdet. Utrymning sker via entréer mot innergård eller gata. I det tillkommande bostadshuset kan ett Tr2-trapphus uppföras för att säkerställa en utrymning.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

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

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

Naturmiljö

Viss växtlighet inom kvarteret kommer att försvinna i och med att ny bebyggelse uppförs. Efter byggnation föreslås den del av bostadsgården som angränsar till den nya byggnaden att iordningställs som grön rekreations- och parkyta i samklang med bostadsgården.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

Landskapsbild/stadsbild

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

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Ny byggnad höjer sig inte över kvarterets idag högsta taknockshöjd och de fyra våningsplanen som vetter mot gatan livar med takfoten på lamellhusen närmast. Förhållandet där lamellhusbebyggelsen i tre till fyra våningar klättrar upp efter terrängen med en naturlig höjdökning följs. Detta kommer framför allt bli tydligt på avstånd sett från tunnelbanan.

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

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

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

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

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

Störningar och risker

Markföroreningar

En markmiljöundersökning har tagits fram som noterat att det finns föroreningar över känslig markanvändning (KM). Detta innebär att åtgärder behövs för att hantera föroreningen. Åtgärder ska stämmas av med tillsynsmyndighet.

Föroreningarna är av begränsad omfattning och bedöms vara möjliga att hantera enligt rådande riktlinjer varför platsen bedöms lämplig att bebygga med bostäder efter att föroreningarna omhändertagits.

Buller

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

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

Översvämningsrisker

Den gångväg som går igenom innergården, från sydvästlig till nordöstlig riktning bör kunna fungera som en eventuell rinnväg vid extrem nederbörd. Vattnet bedöms därefter avrinna mot Fågelstavägen och därefter Skärlingebacken. Planförslaget förväntas inte bidra till instängda områden. Inom planområdet föreslås en nedsänkt skyfallsyta för att omhänderta en del av vattnet som uppstår vid skyfall. Detta för att exploateringen inte ska förvärra skyfallssituationen nedströms planområdet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

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



KL 15:00



KL 18:00

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

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

Barnkonsekvenser

Idag är en majoritet av bostäderna inom Hålkälen 1 som störst två rum och kök. Detaljplanen möjliggör att ytterligare hyresrätter i varierade storlekar uppförs. Detta ger personer boende i större familjekonstellationer möjlighet att bo i området. Genom större lägenheter kan barn ges bättre förutsättningar till en bättre och tryggare boendemiljö då det kan ge minskad trångboddhet.

För gårdsmiljön prioriteras friyta före parkering, då stora delar av gården inte får lov att rymma parkering.

Tidplan

Granskning: 20 oktober – 16 november 2021

Antagande: januari/februari 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

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

Huvudmannaskap

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

Avtal

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

Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och tomträttsinnehavaren. Tilläggsavtal till tomträttsavtal behöver tecknas som reglerar den nya tomtarealen samt tillkommande byggnader och tillbyggnader.

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

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

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

Användning av mark

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

Fastighetsbildning

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

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

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

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning regleras genom avtal med Exploateringskontoret.

Fastighetsbildning

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

El och tele m.m.

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

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

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

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar tomträttsinnehavaren för.

Dagvatten

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

El/Tele

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

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

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

Fjärrvärme

Stockholm Exergi har fjärrvärmeledningar inom planområdet men inte inom den del där den nya byggnaden avses uppföras. Gasnätet Stockholm AB har gasledningar inom planområdet men ej inom den del som avses bebyggas.

Genomförandetid

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