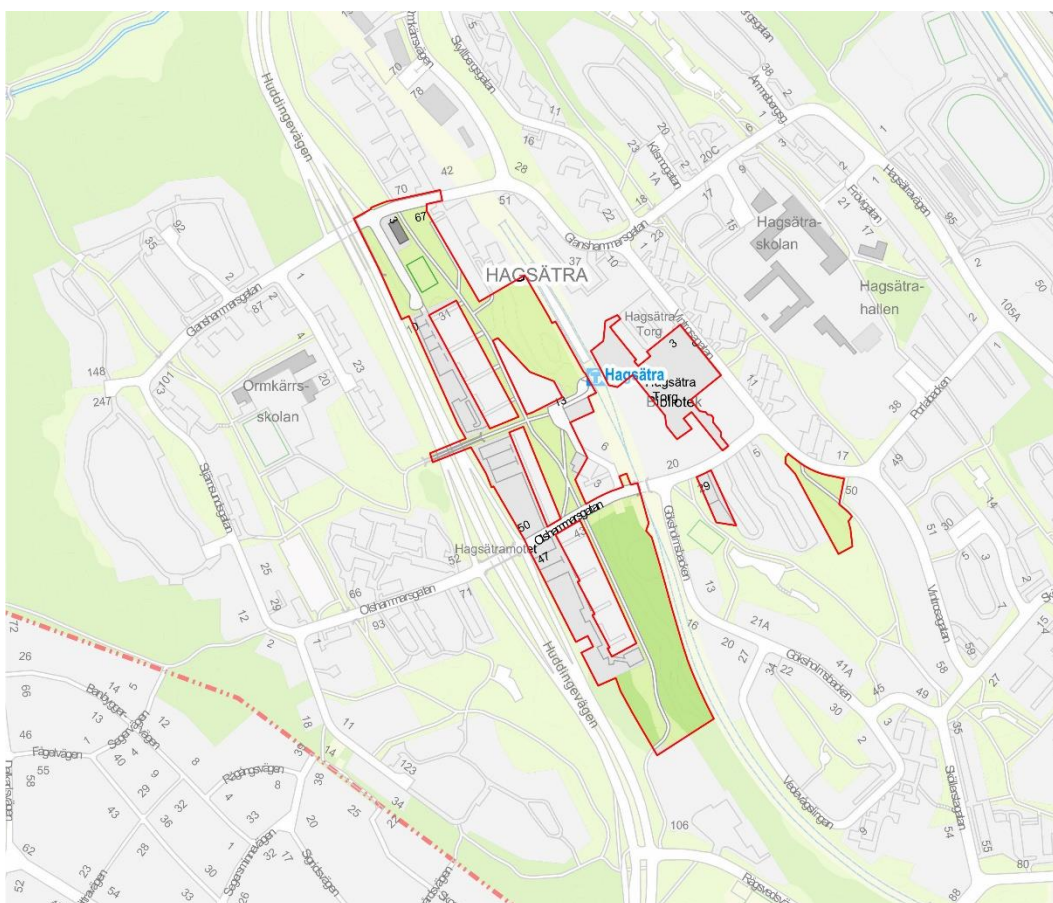


Planbeskrivning

Detaljplan för Västra Hagsätra, Höstsådden 1 m.fl. i stadsdelen Hagsätra, S-Dp 2018-06778

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Västra Hagsätra är en del av Fokus Hagsätra Rågsved som syftar till en utveckling av stadsdelarna med ett särskilt fokus på socialt värdeskapande. Planförslaget innebär en förtätning av befintlig stadsstruktur i centrala Hagsätra med bostäder, centrum-verksamheter, en friliggande förskola och en kyrka samt utveckling av offentliga rum.

Planförslaget innehåller elva kvarter med totalt 15 byggrätter, där bebyggelsens höjd varierar mellan 2-15 våningar. En högre byggnad i 15 våningar utgör ett nytt landmärke och centrummarkör väster om tunnelbanan. Hagsätra centrum utvecklas genom ny bebyggelse, rivning av befintliga paviljonger och ett nytt, samlande torgrum. Publika lokaler placeras framförallt i centrum samt i hörnlägen i anslutning till viktiga rörelsestråk. Utöver bebyggelse regleras allmän plats för gata, väg och parkmark.

Utmed Huddingevägen sker en förtätning mellan befintliga skivhus. Det kan förbättra ljudmiljön för den befintliga bebyggelsen och för parken Ärtåkern. Inom Ärtåkern omfördelas mark mellan kvartersmark och allmän plats för att medge en ny placering av kyrkobyggnad och för hantering av skyfall. Kvartersmark övergår till allmän plats för att utöka det centrala parkrummet närmast Kvarntorpsgränd. I samband med planen utvecklas Ärtåkern som kvarterspark med fler mötesplatser och aktiviteter. Stadsdelsparken Hagdalen som ligger sydost om planområdet har nyligen rustats upp och inom projektet utvecklas två av Hagdalens entréer. Genom upprustningen av parkerna skapas nya målpunkter och rekreativa värden för Hagsättras invånare.

Följande effektmål, framtagna utifrån stadens process för socialt värdeskapande analys (SVA), har varit vägledande för planarbetet:

1. Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet
2. Hagsätra erbjuder kvalitativa offentliga rum
3. Hagsätra centrum utgör en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen
4. Hagsätra erbjuder aktiviteter och målpunkter för olika åldrar och målgrupper
5. Hagsätra präglas av tydliga kopplingar och entréer
6. Projektet ökar engagemanget bland boende och verksamma för utvecklingen av Hagsätra

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder, centrumverksamheter, förskola och kyrka i Hagsätra genom en förtätning av stadsdelen. Planförslaget syftar även till att utveckla offentliga rum samt att stärka Hagsätra centrum som en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen. Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till områdets karaktär och kulturhistoriska värden men samtidigt representera en ny årsring. Tillkommande bebyggelse ska bidra till det offentliga rummet genom en medveten utformning och programmering av bottenvåningar och förgårdsmark.

Planens huvuddrag

Bebyggelsen består av 15 tillkommande byggnader i varierande våningshöjd mellan 2-15 våningar. Planförslaget kan generera cirka 570 bostäder, 7 förskoleavdelningar och verksamhetslokaler.

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	17 november – 15 januari 2021
Granskning	December 2021 – januari 2022
Antagande	Mars 2022

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte	3
Planens huvuddrag.....	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planprocess.....	8
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	14
Natur	14
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden	18
Befintlig bebyggelse	20
Landskapsbild/stadsbild	20
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	21
Offentlig service	22
Kommersiell service	23
Gator och trafik	23
Social hållbarhet	25
Störningar och risker	25
Planförslag	29
Ny bebyggelse.....	31
Park och natur	49
Gestaltungsprinciper.....	52
Gator och trafik	54
Teknisk försörjning	59
Konsekvenser	60
Undersökning om betydande miljöpåverkan	60
Naturmiljö	61
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	63
Landskapsbild/ stadsbild	64
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	65
Störningar och risker	66
Ljusförhållanden och lokalklimat	73
Barnkonsekvenser	75
Social hållbarhet	77
Avvägningar mellan olika intressen.....	78
Tidplan	79

Genomförande	79
Organisatoriska frågor	79
Verkan på befintliga detaljplaner	80
Fastighetsrättsliga frågor	81
Ekonomiska frågor.....	86
Tekniska frågor	87
Genomförandetid	88

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- *Integrerad barnkonsekvensanalys* (Ramboll, 2020)
- *Kultuhistorisk konsekvensanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2020a)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Golder, 2019)
- *Naturvärdesanalys* (Calluna, 2020)
- *Program för allmän plats* (Nyréns arkitektkontor, 2020b)
- *Trafik-PM Västra Hagsätra* (Tyréns AB, 2020)
- *Västra Hagsätra dagvattenutredning* (Norconsult, 2020)

Ikano

- *Riskutredning för planområde* (Briab, 2019a)
- *Strategi för centrumutveckling* (Tengbom, 2020a)
- *Solstudie* (Tengbom, 2020b)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD, 2020a)
- *Utredning av luftkvalitet* (Briab, 2020a)
- *Vibrationsmätning från tunnelbana* (ACAD, 2020b)
- *Vindstudie Kv.Höstsådden och Hagsätra Hub* (Kjeller Vindteknik, 2020). Gemensam för Ikano och Sveafastigheter.
- *Översiktlig geoteknisk utredning* (Geoteknologi, 2019)

Sveafastigheter (Kvarntorpsgränd)

- *Geoteknisk undersökning* (COWI, 2020a)
- *PM Geoteknik* (COWI, 2020b)
- *Riskutredning för påkörningsrisk* (Briab, 2019b)
- *Solstudie* (Belatchew Arkitekter, 2020a)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD, 2020c)
- *Vibrationsmätning för Västra Hagsätra* (ACAD, 2019)
- *Vindstudie Kv.Höstsådden och Hagsätra Hub* (Kjeller Vindteknik, 2020). Gemensam för Ikano och Sveafastigheter.

Sveafastigheter (Olshammarsgatan)

- *PM Geoteknik* (COWI, 2020c),
- *PM Vibrationer* (ACAD, 2020d)
- *Riskutredning för påkörningsrisk* (Briab, 2020b)

- *Solstudie* (ETTELVA Arkitekter, 2020)
- *Trafikbullerutredning för DP* (Brekke & Strand Akustik AB, 2020)

SISAB

- *Markteknisk undersökningsrapport* (AFRY, 2020a)
- *PM Geoteknik* (AFRY, 2020b)
- *Solstudie* (Niras Arkitekter, 2020)
- *Trafikbullerutredning med utformning av bullerskydd* (LN Akustikmiljö, 2020a)
- *Trafikutredning förskola* (AFRY, 2020c)
- *Vibrationsutredning* (LN Akustikmiljö, 2020b)

Etiopiska kyrkan

- *Geoteknisk undersökning*, (COWI, 2020d)
- *PM Geoteknik* (COWI, 2020e)
- *Solstudie* (Belatchew Arkitekter, 2020b)
- *Översiktlig riskbedömning för ny fastighet invid Hässjan 1* (WSP, 2020)

Övrigt underlag

- *SVA-PM Områdesanalys* (Stockholms stad, 2019)
- *SVA-PM Effektmål* (Stockholms stad, 2019)
- *SVA-PM Projektmål* (Stockholms stad, 2020)
- *Parkeringssammanställning Västra Hagsätra* (Stockholms stad, 2020)

Övergripande utredningar för Fokus Hagsätra Rågsved

- *Hagsätra Rågsved, Bästa platsen* (Spacescape, 2017)
- *Hagsätra Rågsved, Dagvatten – skyfallsanalys* (SWECO, 2017b)
- *Hagsätra Rågsved, Förorenade områden* (SWECO, 2017c)
- *Hagsätra Rågsved, Kulturmiljöanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2017a)

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Mari-Liis Männik och kartingenjör Anette Jonsson, i samverkan med Niklas Idesjö och Lina Hallberg på WSP. Från Exploateringskontoret har Elana Omer, Christina Reje Rahmberg, Amanda Fjellström, Anna Persson, Peter Tryzno och Jacob Hellgren medverkat. Från Lantmäterimyndigheten har Sara-Kajsa Hägglund och Micael Johansson medverkat.

Planen har tagits fram i samarbete med exploatörerna Etiopiska Ortodoxa Tewhado Kyrkan, Ikano Bostad Hagsätra AB, SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB), Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB och Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder, centrumverksamheter, förskola och kyrka i Hagsätra genom en förtätning av stadsdelen. Planförslaget syftar även till att utveckla offentliga rum samt att stärka Hagsätra centrum som en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen. Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till områdets karaktär och kulturhistoriska värden men samtidigt representera en ny årsring. Tillkommande bebyggelse ska bidra till det offentliga rummet genom en medveten utformning och programmering av bottenvåningar och förgårdsmark.

Planens huvuddrag

Bebyggelsen består av 15 tillkommande byggnader i varierande våningshöjd mellan 2-15 våningar. Planförslaget kan generera cirka 570 bostäder, 7 förskoleavdelningar och verksamhetslokaler.

Planprocess

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900).

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är uppdelat i ett antal mindre delområden och ligger i de centrala delarna av stadsdelen Hagsätra. Planområdet omfattar en yta av totalt cirka 9,86 hektar. Inom planområdet äger Stockholms stad samtliga fastigheter:

- Fjäderlåset 1 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Hagsätra 1:2
- Hässjan 1 (upplåtet med tomträtt till Etiopiska kyrkan)
- Höstsådden 1 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Långskysten 6 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Långskysten 7 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Långskysten 8 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Rågrian 1 (upplåtet med tomträtt till Ikano)



Tidigare ställningstaganden

I RUFS 2050 pekas centrala Hagsätra ut som ett strategiskt stadsutvecklingsläge.

I översiktsplanen pekas Hagsätra och Rågsved ut som ett av stadens fyra fokusområden i ytterstaden, där det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter.

En hög takt i stadsbyggandet ska säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla. I översiktsplanen anges att det i Hagsätra och Rågsved är aktuellt med kompletteringar. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och

säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

En sammanhängande stad

Stockholm ska vara en sammanhängande stad, där det är naturligt att röra sig mellan olika stadsdelar och besöka nya platser. Översiktsplanen pekar ut det strategiska sambandet mellan Hagsätra-Älvsjö som särskilt prioriterat att stärka för att bidra till att staden ska bli mer sammanhållen.

God offentlig miljö

Stockholm ska ha en mångfald av identitetsstarka stadsdelar med levande centrum. I Hagsätra behöver det säkerställas att det finns tillgång till grundläggande stadskvaliteter som samhällsservice, kultur, kollektivtrafik, butiker, arbetsplatser, lokaler för föreningsliv, bra offentliga rum och parker. En mer jämlik fördelning av stadens kvaliteter ska eftersträvas.

En klimatsmart och tålig stad

Stockholm ska vara en klimatsmart stad, där effektiv markanvändning och transporteffektiv stadsstruktur bidrar till ökad tillgänglighet, minskad klimatpåverkan och begränsad resursförbrukning. Stadsstrukturen och de tekniska systemen ska vara välfungerande och tåliga så att staden kan möta klimatförändringar och andra påfrestningar.

Vision 2040

I stadens vision för 2040 – Möjligheternas Stockholm pekas stadens fokusområden ut för stadens riktade satsningar.

Fokus Hagsätra Rågsved

Staden bedriver områdesplanering i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved genom det förvaltningsövergripande projektet Fokus Hagsätra Rågsved. Inom arbetet är planområdet utpekat som del av den första etappen Hagsätra Centrum – Ormkärr. Staden har tagit fram tre övergripande visionsmål som ska vara vägledande för allt arbete inom Fokus Hagsätra Rågsved:

Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar

Stadsdelarna erbjuder platsspecifika stadskvaliteter, ett varierat bostadsutbud, arbetsplatser och god tillgång till service och kommunikationer. Områdets mötesplatser är identitetsskapande

och präglas av öppenhet, trygghet och gemenskap. Det finns ett rikt aktivitetsutbud för alla, vilket möjliggör möten mellan människor.

Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området
Delaktighet och dialog utgör grunden för kunskapsinhämtning och skapar lokal förankring för områdesförnyelsen. Boende är engagerade i sitt närområde och det finns goda förutsättningar för en positiv identifiering med Hagsätra och Rågsved.

Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen

Det finns en fysisk och mental närhet mellan Hagsätra, Rågsved samt omgivande stadsdelar och naturområden. Centrala Hagsätra är tydligare sammanlänkad med Ormkärr och Örby, medan Rågsved har en tydligare koppling till Högdalen.

Socialt värdeskapande stadsutveckling

För planområdet har följande effektmål tagits fram utifrån stadens SVA-process:

1. Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet.
2. Hagsätra erbjuder kvalitativa offentliga rum.
3. Hagsätra centrum utgör en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen.
4. Hagsätra erbjuder aktiviteter och målpunkter för olika åldrar och målgrupper.
5. Hagsätra präglas av tydliga kopplingar och entréer.
6. Projektet ökar engagemanget bland boende och verksamma för utvecklingen av Hagsätra.

Alla delprojekt ska bidra till att uppfylla effektmålen genom åtgärder som beskrivs i "SVA-PM Projektmål" och regleras i avtal och/eller plankartan. Mål 1 berör endast bostadsbebyggelse och är inte aktuell för kyrkan och förskolan.

Detaljplan



Planmosaik, orange yta i södra delen av planområdet utgörs av icke planlagd mark.

Nedan redovisas för området gällande detaljplaner som påverkas av detaljplaneförslaget. För samtliga gällande detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

- Stadsplan för Hagsätra centrum (PL 5314), fastställd 1959-05-18.
- Stadsplan för centrala Hagsätra (PL 5064), fastställd 1957-07-19.
- Stadsplan för södra Hagsätra (PI 5018A), fastställd 1957-06-14.
- Ändrad stadsplan för Pålsbodagränd (PL 5414), fastställd 1959-02-19.
- Ändrad stadsplan för kv. Struthatten mm (PI 6621), lagakraftdatum 1965-11-26.
- Detaljplan för kv. Långskysten mm (8449), lagakraft 1990-07-26.
- Detaljplan för del av fastigheten Långskysten 6 (DP 2009-23168), lagakraft 2011-12-23.
- Detaljplan för fastigheten Snese 1 mm (DP 2004-05954), lagakraft 2005-09-22.
- Ändrad stadsplan för del av Huddingevägen (PI 5158), fastställd 1958-05-02.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 augusti 2018 att planarbete för cirka 700 lägenheter inom rubricerat planområde ska påbörjas. I särskilt uttalande lyftes vikten av att vid en ombyggnad av torget ta hänsyn till klimatanpassningsfrågor och dagvatten. Nämnden lyfte även att det är viktigt att den fristående förskolan utformas på ett sådant sätt att parken även fortsatt får en välkomnande entré.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2017-12-18 om att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, Höstsådden 1, Långskysten 4, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskysten 1, Stubbneken 1 och Ärtåtern 1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB.

2018-08-28 beslutade exploateringsnämnden om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Långskysten 5-9 och del av Älvsjö 1:1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Hagsätra AB samt för förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB. Nämnden beslutade även att anvisa mark för kyrkoverksamhet inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift i Sverige i Hagsätra.

2018-11-15 togs beslut om markanvisning i exploateringsnämnden till Sveafastigheter inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 med direktanvisning efter jämförelseförfarande.

2020-04-23 togs beslut om markanvisning för bostäder på fastigheten Hagsätra 1:2 samt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till Sveafastigheter Bostad AB samt för bostäder på fastigheten Fjäderlåset 1 till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB.

Riksintressen

Följande riksintresse ligger delvis inom planområdet:
Väg 226, även kallad Huddingevägen, är av riksintresse för kommunikationsanläggning enligt 3 kap. 8 §, andra stycket miljöbalken (1998:808). Väg 226 är en huvudväg genom Huddinge för trafik in mot regioncentrum. Vägen ingår i nätet med viktiga regionala vägar som pekats ut för Stockholm-Mälarenregionen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Hagsätra är starkt präglad av sin dramatiska topografi med branta skogsbeklädda sluttningar och öppna dalgångar som sträcker sig i nordvästlig-sydöstlig riktning. Höjdskillnaden är som mest 24 meter. Naturmarken är närvarande inom hela planområdet med berg i dagen samt tall och ek som karaktäristiska arter. Generellt lutar marken i öst-västlig riktning, där västra delen ligger lägst. De högsta punkterna ligger inom de kuperade naturområdena längs tunnelbanans sträckning och i planområdets östra del.



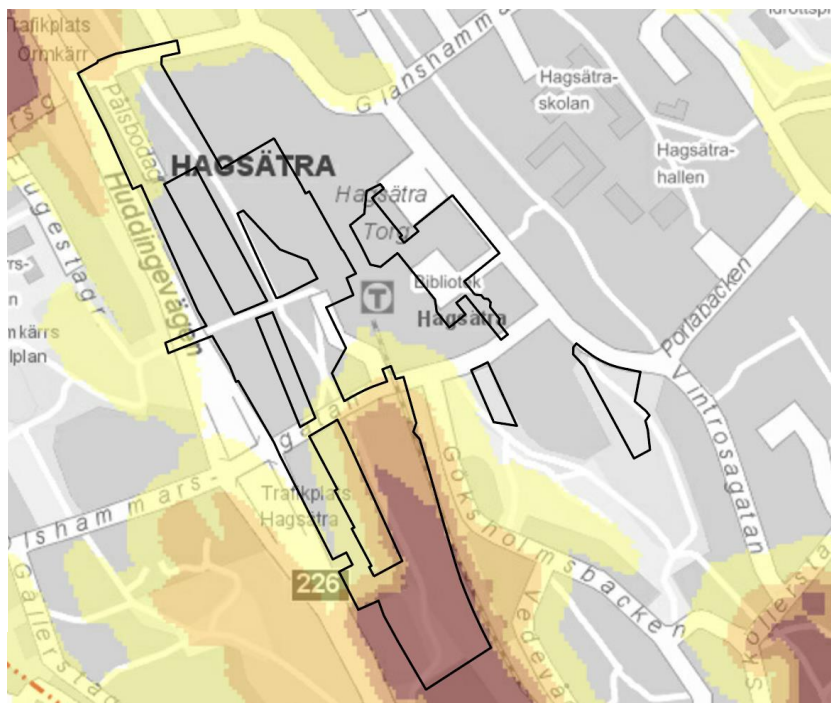
Planområdets ungefärliga utbredning markerat med gul linje.

Naturvärden

I Hagsätra finns flera skogspartier med gamla träd samt glest bevuxna hållmarker med ek och tall. Ek- och tallmiljöer ingår i habitatnätverken för arter knutna till ek respektive tall. Vissa områden utgör viktiga livsmiljöer, andra mer tillfälliga livsmiljöer och vissa delar underlättar spridning mellan livsmiljöer. Grönstrukturen i stadsdelen utgör också spridningsväg för fåglar knutna till skogsmiljöer, till exempel tofsmes och kungsfågel. Park- och naturmarken underlättar spridning mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen samt in till Stockholms inre delar. Hagsätraskogen ligger cirka 400 meter väster om planområdet, medan Rågsveds naturreservat börjar cirka 200 meter söder om planområdet. Det är viktigt för

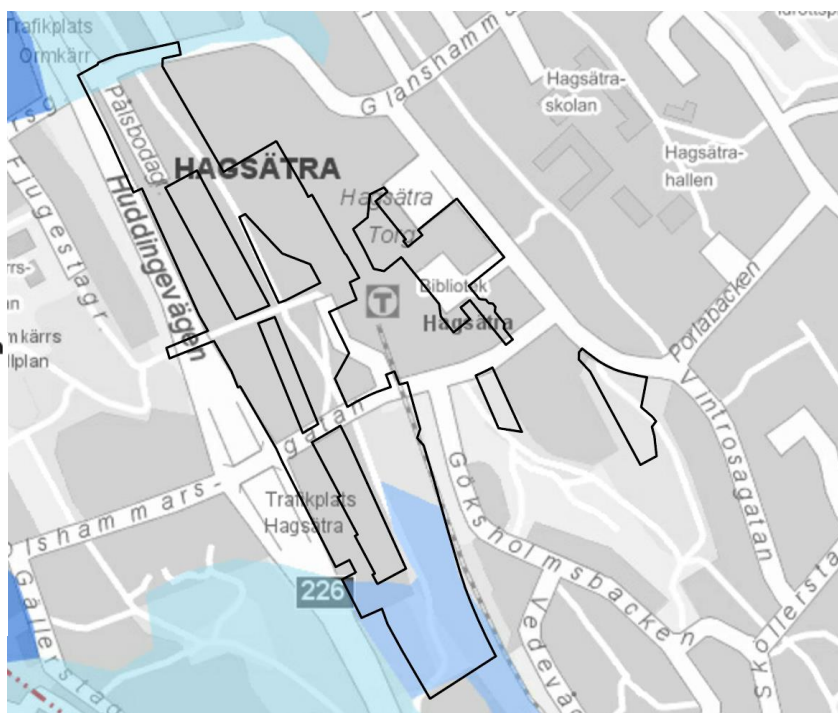
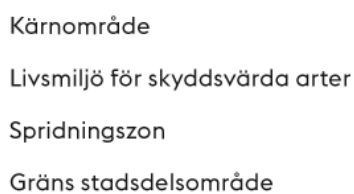
Stockholms gröna infrastruktur och biologiska mångfald att spridningssambanden bibehålls.

Habitatnätverk eklevande insekter



Habitatnätverk för eklevande insekter. Planområdets ungefärliga utbredning markerat med svart linje.

ESBO, Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden



ESBO. Planområdets ungefärliga utbredning markerat med svart linje.

Rekreation och friluftsliv

Hagsätra är planerat med ett sammanhängande nät av parker och gröna promenader där man kan röra sig bilfritt mellan olika målpunkter. Den kontrastrika topografin skapar ett varierat landskap och naturmarken är hela tiden närvarande i form av blandskog och berg i dagen. Orienterbarheten behöver förbättras och många av parkerna saknar idag ett varierat innehåll.

Hagdalen

Parken Hagdalen i planområdets östra del utgör en viktig koppling mellan Hagsätra och Rågsved. I parken finns lekplatser och bollplaner, men dess innehåll har minskat sedan den anlades. Stadsdelsförvaltningen genomför nu en upprustning för att utveckla parken till Hagsättras stadsdelspark med ett varierat och rikt innehåll. De ursprungliga murarna och stentrapporna rustas liksom lek- och aktivitetsytor.

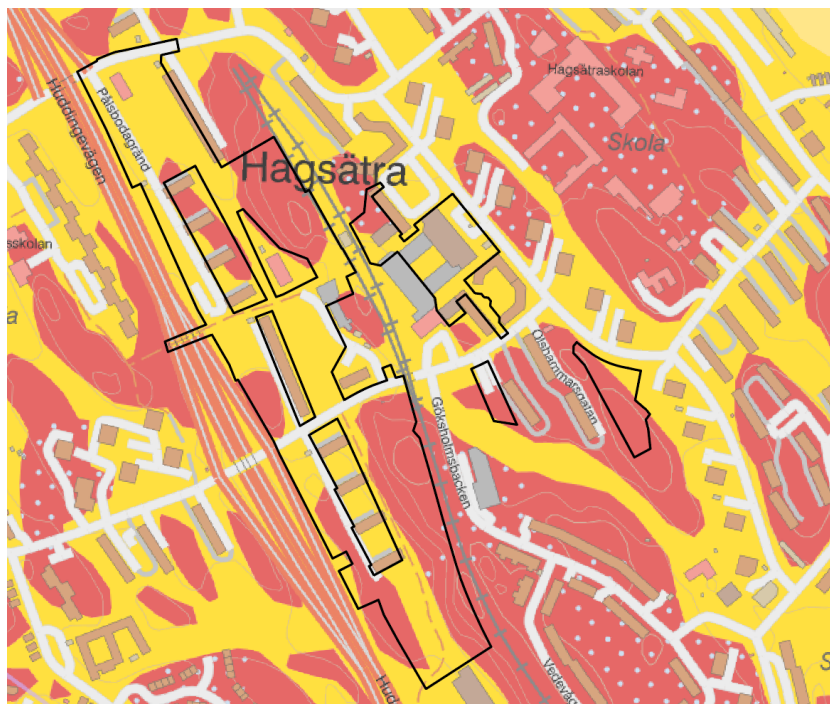
Ärtåkern

Den sammanhängande parken som ligger mellan bostadsbebyggelsen sydväst om tunnelbanans sträckning har idag inget officiellt namn men benämns här som Ärtåkern. Ärtåkern karaktäriseras i de flacka delarna av öppna gräsytor med asfalterade gång- och cykelstråk och varierade solitära träd. Där marknivån stiger och det blir kuperat tar mer naturlig skogskaraktär vid som utgörs av blandskog och berg i dagen som starkt inslag. Generellt är parken sparsamt programmerad.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet omfattar till största del glacial lera men även urberg är vanligt förekommande genom de naturliga höjderna inom området.



Jordartskarta © Sveriges geologiska undersökning. Gula ytor utgörs av glacial lera, röda ytor utgörs av urberg och prickar utgör ytlager av morän. Planområdets ungefärliga utbredning markerat med svart linje.

Ras/skred

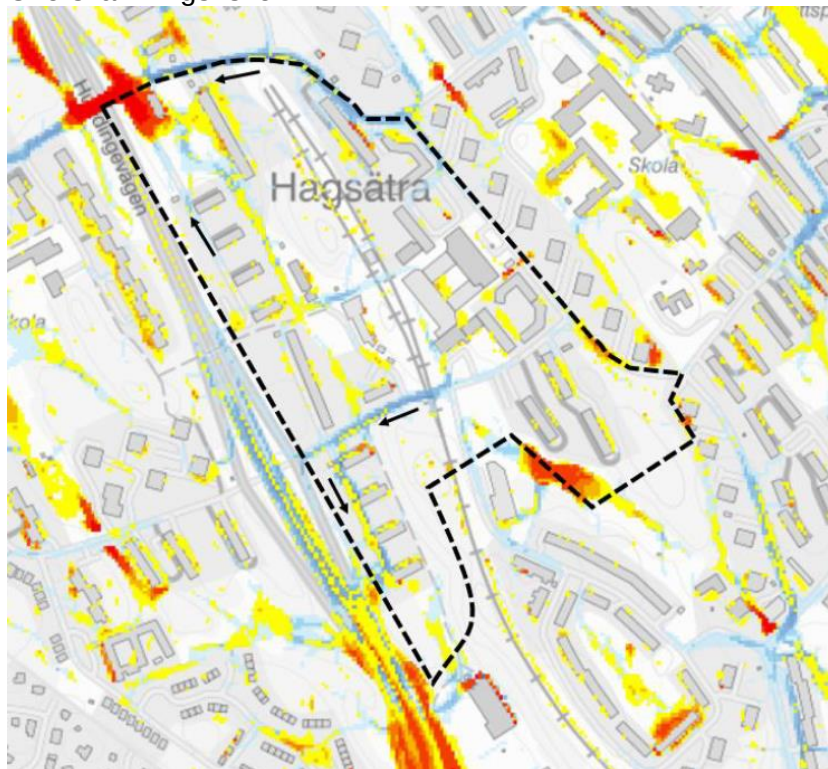
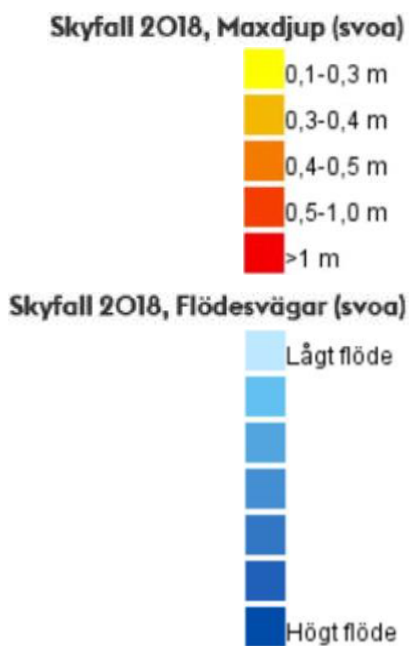
Inga kända risker för ras och skred finns redovisat i Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) kartvisare för jordskred och raviner.

Markradon

Inga markradonmätningar har utförts i undersökningsområdet, men SGU:s radonkarta indikerar att det kan finnas höga halter av radon i marken. Radon kan hittas i kvartsrika bergarter som granit men även moränjordar kan innehålla höga halter radon. Grundkonstruktioner ska utföras radonsäkra.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker



Översvämningskarta med maximala vattendjup vid 100-årsregn med hänsyn till ledningsnätet och infiltration. Utdrag ur Västra Hagsätra dagvattenutredning med utredningsområdet markerat med streckad linje (Norconsult 2020).

Genomförd övergripande studie över dagvattenhantering och skyfallsmodellering inom Hagsätra Rågsved och Stockholms stads skyfallsmodell visar att det generellt är en låg översvämningsrisk inom planområdet. I nordvästra delen av planområdet föreligger risk för stående vatten på över en meter. Med en ny exploatering inom planområdet kan infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området, vilket är viktigt att bevaka vid utformning av dagvattenhanteringen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Utredningsområdet omfattar naturliga delavrinningsområden som mynnar ut i Magelungen liksom ett tekniskt avrinningsområde som avleds till Magelungen. Ytterligare ett tekniskt avrinningsområde finns som avleds till Mälaren-Årstaviken. Magelungen och Mälaren-Årstaviken omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) som anger kraven för den ekologiska och kemiska statusen för recipienter enligt vattendirektivet. Målsättningen är att uppnå vattenkvalitet av god

status i hela EU. Ett krav är att exploateringen inte får medföra att recipienternas status försämrass.

Magelungen

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) november 2020 är Magelungens ekologiska status klassad som otillfredsställande, främst på grund av övergödning. Magelungen uppnår ej god kemisk status. Detta på grund av att miljögifterna perfluoroktansulfon (PFOS), tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Miljökvalitetsnormen MKN för Magelungen är att uppnå god kemiskt status samt god ekologisk status till 2027.

Mälaren Årstaviken

Enligt VISS november 2020 klassas Mälaren - Årstavikens ekologiska status som måttlig, främst på grund av miljögifter/särskilt förorenande ämnen (SFÅ). Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Detta på grund av att miljögifterna perfluoroktansulfon (PFOS), kadmium (Cd), bly (Pb), antracen, tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Miljökvalitetsnormen för Mälaren-Årstaviken är att uppnå god kemiskt status samt god ekologisk status till 2027.

Dagvatten

Planområdet omfattar två naturliga delavrinningsområden; det ena mynnar ut i Ågelstasjön som har sitt utlopp i Magelungen och det andra som mynnar ut i Magelungen.

Dagvatten från utredningsområdet avleds via ledningsnät. Enligt den övergripande dagvatten- och skyfallsanalysen (Sweco, 2017) för Hagsätra och Rågsved skiljer sig de tekniska avrinningsområdena, det vill säga de som kopplas till ledningsnätet, från de naturliga. Utredningsområdet avvattnas, med undantag för den sydligaste delen, till ledningsnätet med anslutning i nordvästra delen, med avledning till Mälaren-Årstaviken. Södra delen avleds i ledningsnät till Magelungen.

Vid all ny bebyggelse och större ombyggnation ska Stockholms stads åtgärdsnivå tillämpas för dagvatten för att möta lagkraven för rening och skapa robusta dagvattensystem. Åtgärdsnivån innebär att system för fördröjning ska dimensioneras med en våtvolymer på 20 mm och ha en mer långtgående rening än

sedimentation. Åtgärdsnivån ska följas för att inte minska möjligheten att nå god status i Stockholms stads vattenförekomster. Kravet tillsammans med lokala åtgärdsprogram är stadens strategi för att kunna exploatera utan att minska möjligheten att nå god status.

Markavvattningsföretag

Ett aktivt markavvattningsföretag, Ormkärr-Stufsta tf, är beläget söder om planområdet och behöver beaktas vid hantering av dagvatten.

Befintlig bebyggelse

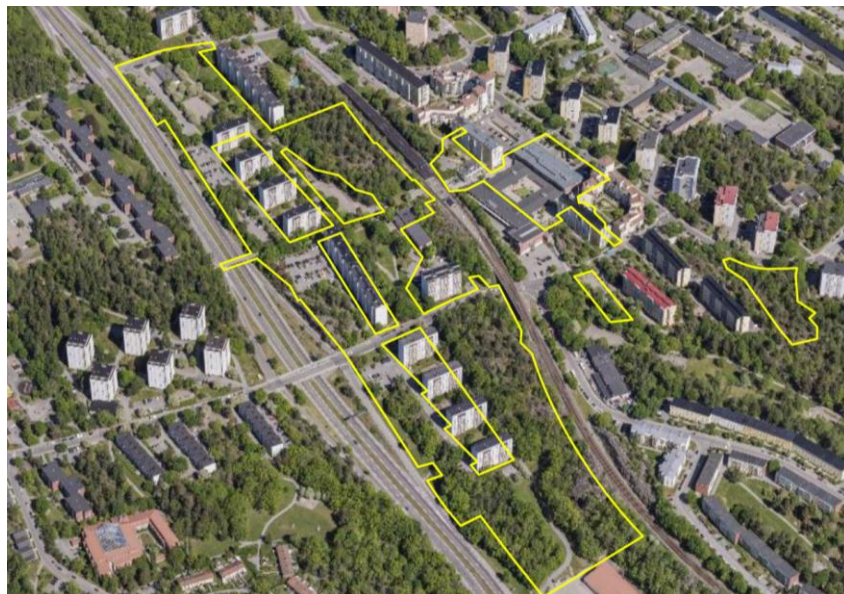
Hagsätra domineras av tidstypisk 1950- och 60-talsbebyggelse med framförallt skivhus. Vid Hagsätra centrum finns även kompletteringsbebyggelse från 1990-talet. I planområdet ingår centrumbyggnader i 1-3 våningar, bland annat ”muttrarna” som är två paviljonger på torget med takförsedda gångar på ömse sidor. Väster om tunnelbanan omfattar planområdet envåningsbyggnader vid Kvarntorpsgränd och vid korsningen Olshammarsgatan/ Pålsbodagränd.



Centrumbebyggelse vid Hagsätra torg, sett från söder och gången intill Hagsätra kyrka.

Landskapsbild/stadsbild

Framtagen kulturmiljöanalys för Hagsätra och Rågsved beskriver Hagsätra som en stadsdel med ett begränsat antal bebyggelsetyper med sinsemellan olika karaktär som alltid förekommer i grupp. Bebyggelsen är uppförd efter principen ”hus i park” med grönytor eller sparad naturmark åtminstone på någon sida av husen.



Vy från söder. Planområdet markerat med gul linje.

Närmast centrum finns storskaliga skivhus med en sammanhållen höjd inom de olika grupperna. Skivhusen är generellt placerade i samma riktning och placeringen är anpassad till höjdkurvorna.

Hagsätra annonseras på långt håll i landskapet. Från det öppna landskapsrummet vid Älvsjömassan i norr, syns Hagsätra och Rågsveds ”drakrygg” bestående av en lång rad med punkthus, över trädtopparna. När man närmar sig Hagsätra längs Huddingevägen minskar det öppna landskapsrummet och vyn omfattar de närmast liggande storskaliga skivhusen.

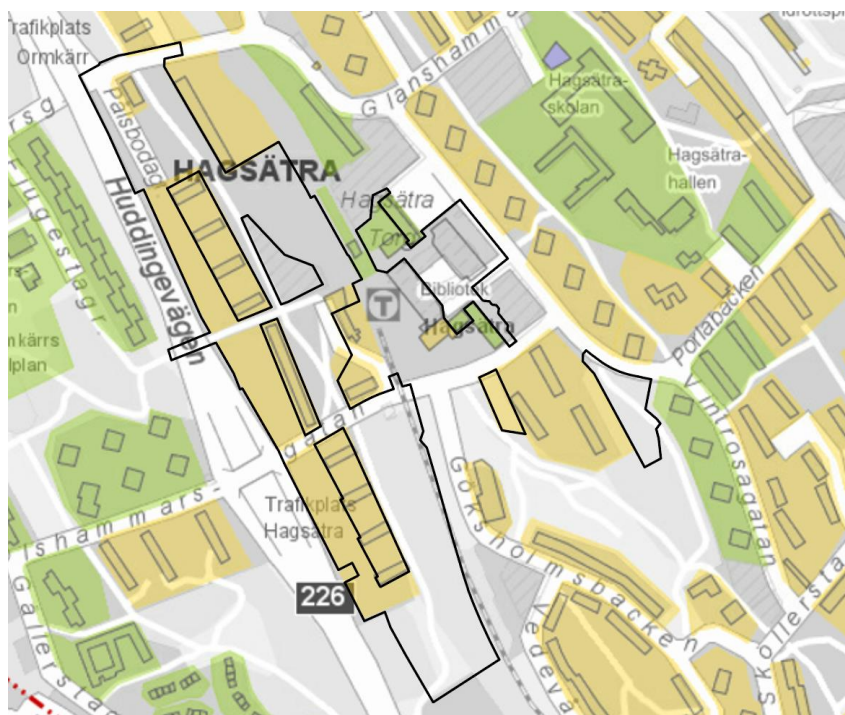
Hagsätra präglas av kontrastrik topografi med branta skogsbeklädda sluttningar och öppna dalgångar som sträcker sig i nordvästlig-sydostlig riktning. Hagsättras sammanhängande nät av parker och gröna promenader skapar bilfria kopplingar mellan olika målpunkter och naturmarken är hela tiden närvarande i form av blandskog och berg i dagen. Genom att bebyggelsen har ordnats enligt principen ”hus i park” ges de gröna ytorna inom Hagsätra en stor betydelse för områdets karaktär. Inom området finns både programmerade parker, delvis programmerad parkmark, gröna gångstråk, tuktad naturmark samt sparade ytor naturmark, framför allt hällmark med äldre tallskog.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Inom och i anslutning till planområdet är större delen av befintliga fastigheter gulklassade. Enstaka byggnader kring

centrum är grönklassade, bland annat Hagsätra station och några av skivhusen. Gult innebär att fastigheten med bebyggelse har ett visst kulturhistoriskt värde och/eller är av positiv betydelse för stadsbilden. Grönt innebär att fastigheten med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Flera av de befintliga fastigheterna med bebyggelse i centrum saknar i dagsläget klassificering, vilket markeras med randig skraffering.



*Stadsmuseets klassificering av kulturhistorisk bebyggelse.
Planområdets ungefärliga utbredning markerat med svart linje.*

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Förskola

I anslutning till planområdet ligger Kvarnens förskola (tidigare Snesens förskola) som byggs ut till 6 avdelningar. Andra förskolor i närområdet är Förskolan Kosmos, Triangelns förskolor och förskolan Gökboet. Det finns även familjedaghem.

Skola

I närområdet bedrivs grundskoleverksamhet i Hagsätraskolan (årskurs F-9) och Ormkärrskolan (årskurs F-6).

Utöver pedagogisk verksamhet finns vårdcentral och psykiatrisk sjukvård vid Hagsätra torg. Övrig offentlig service utgörs av Hagsätra bibliotek och fritidsgård.

Hagsätra centrum är hjärtat i stadsdelen med högst koncentration av verksamheter. Matbutiker, apotek, restauranger, bankomat, kemtvätt, blomsteraffär och annan lokal service finns i centrum. Vid tunnelbanestationen finns tobaksbutik och på sydvästra sidan om stationen vid Kvarntorpsgränd ligger en grönsaksbutik.

Gatunät



Inom planområdet utgörs gatunätet av huvudgatorna Olshammsgatan och Glanshammsgatan, samt de mindre säckgatorna Pålsbodagränd och Kvarntorpsgränd. Omgivande gatunät utgörs av Vintrosagatan och den regionala Huddingevägen. Inom planområdet ingår även den del av Huddingevägen som går under gång- och cykelbron.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafik sker i blandtrafik på områdets gator. Utöver det finns gång- och cykelbanor separerade från biltrafik genom områdets grönområden. Ett gång- och cykelstråk löper genom det nord-sydliga parkområdet väster om tunnelbanan. Det utgör ett regionalt pendelstråk för cykel som kopplar mot Älvsjö i norr och Huddinge i söder.

Gångstråk finns såväl utmed gatorna som i ett mer finmaskigt nät genom parkmark och genom Hagsätra centrum. Gång- och cykelstråk mellan centrala Hagsätra och Ormkärr finns utmed Olshammarsgatan och Glanshammarsgatan men även i form av en bilfri broförbindelse över Huddingevägen.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Hagsätra tunnelbanestation som är slutstation för tunnelbanans gröna linje 19 söderut. Tunnelbanan avgår i 10-minutersintervaller i högtrafik och har en restid till/från Stockholm central på 24 minuter. Den kommande tunnelbaneutbyggnaden kommer att innebära ökad turtäthet.

Övrig kollektivtrafik utgörs av busstrafik, där linje 143 trafikerar mellan Älvsjö (10-14 minuters restid till/från Hagsätra) och Hökarängen (15-19 minuters restid till/från Hagsätra) med busshållplats på Olshammarsgatan invid Hagsätra centrum. Linje 195 utgör nattbuss till och från Stockholm central, med ändstation på Vintrosagatan invid Hagsätra centrum.

Bilparkering

Bilparkering finns i större omfattning vid centrum i form av både mark- och underjordsparkering, både norr och söder om torget. Kantstensparkering sker utmed alla gatorna inom planområdet (Olshammarsgatan, Glanshammarsgatan, Pålsbodagränd och Kvarntorpsgränd), samt även utmed Vintrosagatan. Inom bostadsfastigheter erbjuds privat boendeparkering.

Tillgänglighet

Vägarna och gångstråken inom planområdet på västra sidan om tunnelbanan är relativt plana. Undantaget är Kvarntorpsgränd upp mot tunnelbanestationen som har en brant lutning. På östra sidan är det större höjdskillnader och lutningar. Den centrala kopplingen mellan tunnelbanans olika sidor utgörs av trappor och

ramper på centrumsidan. Inom allmän plats sker angöring framför allt längs kantsten, vid utpekade lastzoner.

Social hållbarhet

Enligt framtagna områdesanalys ”SVA-PM Områdesanalys” är medelinkomsten och utbildningsnivån i Hagsätra lägre än i Stockholm i stort. Området domineras av hyresrätter.

Delar av området kan upplevas som svåra att orientera sig i och befintliga målpunkter svåra att hitta till. Området präglas av stora trafikbarriärer som Huddingevägen och tunnelbanespåren. Tidigare utredningar visar på att boende och verksamma upplever mentala barriärer som påverkar hur de rör sig inom och utanför Hagsätra. De fysiska och mentala barriärerna är i flera fall samlokaliserade.

Genomförda dialoger i Hagsätra och Rågsved visar på att många känner sig otrygga i området. Framförallt gäller detta flickor och kvinnor. I rapporten ”Hagsätra Rågsved – Bästa platsen” framkommer att Hagsätra centrum upplevs som otrygg eftersom många platser är skymda.

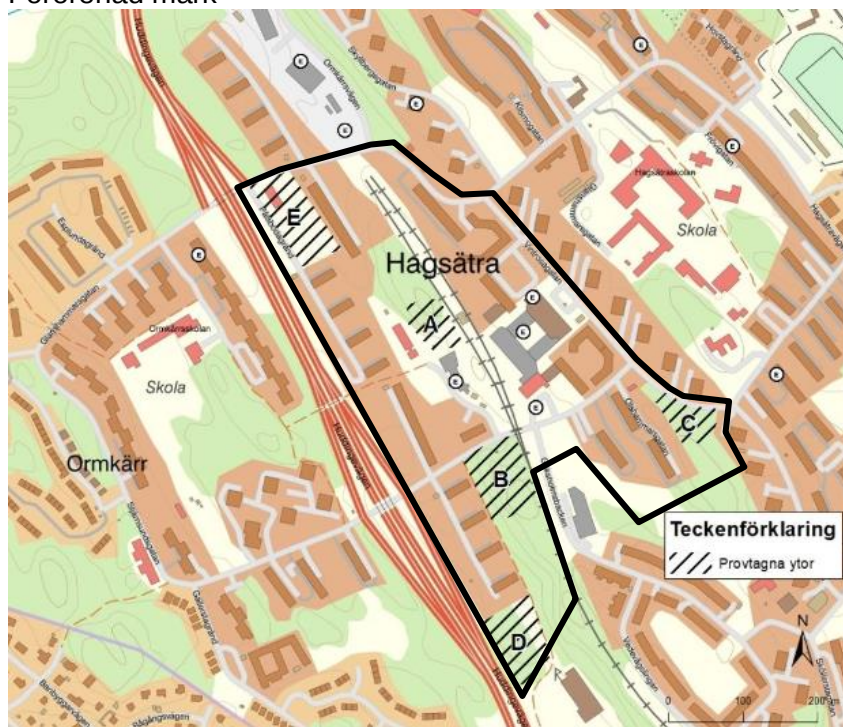
Utifrån områdesanalysen är det tydligt att friyta med god ljudmiljö är en viktig fråga att arbeta med i Hagsätra. Framförallt utgör Huddingevägen den stora bullerkällan inom området. Hagsätras kringskurna och bullerutsatta lägen gör att de inre gröna parkerna är extra viktiga att utveckla.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En befintlig transformatorstation/elnätsstation inom Hagsätra 1:2 vid Olshammarsgatan föreslås flyttas för att skapa utrymme för tillkommande bostadskvarter. Den tillkommande bebyggelsen kräver också en kapacitetshöjning i form av ytterligare en nätstation som behöver säkerställas inom ramen för detaljplanearbetet.

Förorenad mark



Utsnitt ur framtagna markundersökning som redovisar potentiellt förorenade men inte inventerade objekt (punkter) och provtagningsområden (skraffering). Data hämtad ur Länsstyrelsens databas över potentiellt eller konstaterade förorenade områden. Utredningsområdets ungefärliga utbredning markerat med svart linje.

Genomförd översiktlig studie av förorenade områden i Hagsätra och Rågsved visar att det inom planområdet finns fyra identifierade föroreningar men ej klassificerade. För delprojekt som inte omnämns i studien kan det ändå förekomma om det har bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen som miljöförvaltningen inte fått kännedom om, alternativt att det kan finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom fastigheten. För de delprojekt som berörs bör provtagning ske utifrån den typ av förorening som befaras och för övriga delprojekt bör en översiktlig provtagning av markföroreningar göras, med provtagning av jord på olika nivåer och analys av de vanligaste föroreningarna, som ett antal metaller, alifater, aromater och PAH. En översiktlig markundersökning bör också kompletteras med provtagning av grundvattnet där så är möjligt.

Genomförda samlingsprover (skrafferade ytor i kartan) vid områden A-D visar på låga halter av analyserade ämnen. Halterna för samtliga analyserade ämnen understiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) och inga ytterligare miljötekniska undersökningar och/eller

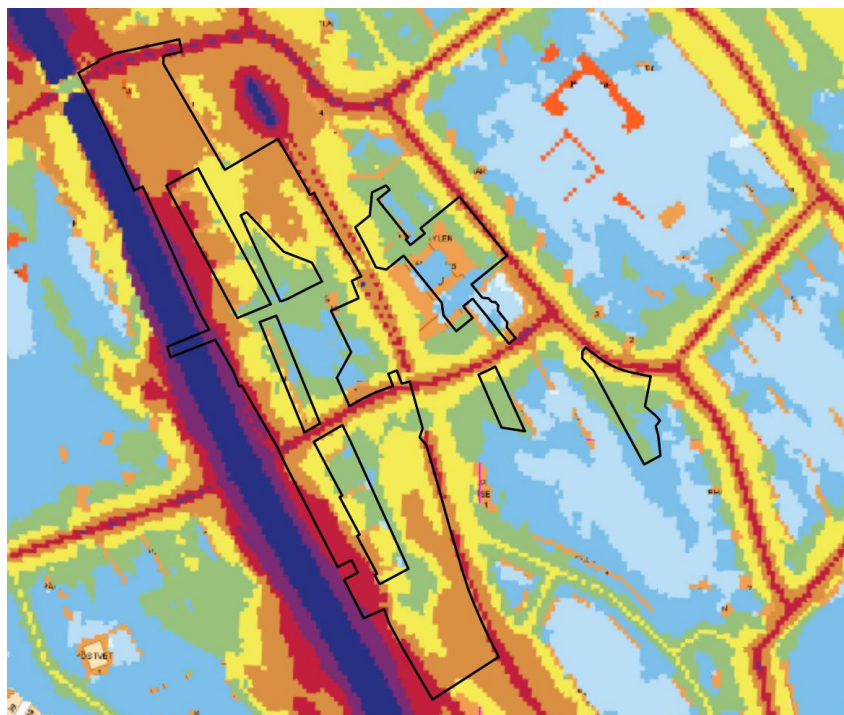
saneringsåtgärder bedöms behövas. Vid område E har halter av ämnet PAH överstigande KM uppmätts i fyllnadsjorden i fyra av sju provpunkter. PAH-H överstigande mindre känslig markanvändning (MKM) har även påträffats i en provpunkt. I tre provpunkter har halter av bly överstigande KM uppmätts. I övrigt understiger halten av analyserade ämnen KM. Vid en framtida exploatering av område E rekommenderas kompletterande provtagning i syfte att klassificera jordmassorna för att säkerställa att de hanteras och avsätts på ett miljömässigt korrekt sätt. Omfattningen av provtagningen bör beslutas med utgångspunkt från planerade schaktarbeten.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras i dagsläget för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-35 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-48 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³. Närmast Huddingevägen är halterna av luftföroreningar som högst idag. Varken miljökvalitetsnormer eller det nationella miljömålet Frisk luft är någon garanti för att luftföroreningar inte orsakar hälsoeffekter. Sambandet mellan luftföroreningar och hälsopåverkan är linjärt, vilket innebär att ju mer föroreningar man utsätts för desto större är hälsopåverkan. Beroende på hur nära Huddingevägen ny bebyggelse planeras att uppföras, kan det finnas ett behov av utredning.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från framförallt Huddingevägen, men även från trafiken på Glanshammarsgatan, Vintrosavägen, Olshammarsgatan samt tunnelbanetrafiken. Ljudnivån vid planerade bostäder är enligt stadens bullerkarta cirka 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Miljöförvaltningen bedömer att ljudnivån på ljuddämpad sida bör kunna underskrida riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för flertalet delprojekt beroende på bebyggelseutformning. För skol- och förskoleverksamhet gäller Naturvårdsverkets riktvärden för buller på gårdsytor. Riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid bör inte överskridas för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor bör målsättningen vara en ekvivalent ljudnivå dagtid om högst 55 dBA.



Stockholms stads översiktliga bullerkarta från 2012. Planområdets ungefärliga utbredning markerat med svart linje.

Vibrationer

Med anledning av markens beskaffenhet inom planområdet kan kombinationen av mark som utgörs av lera och vägtransporter innebära risk för vibrationsstörningar. Bedömningsgrunder för vibrationer är Svensk Standard SS 4604861, "Vibration och stöt – riktvärden för bedömning av komfort i byggnader". Vid nyproduktion ska vibrationer understiga 0,4 mm/s RMS.

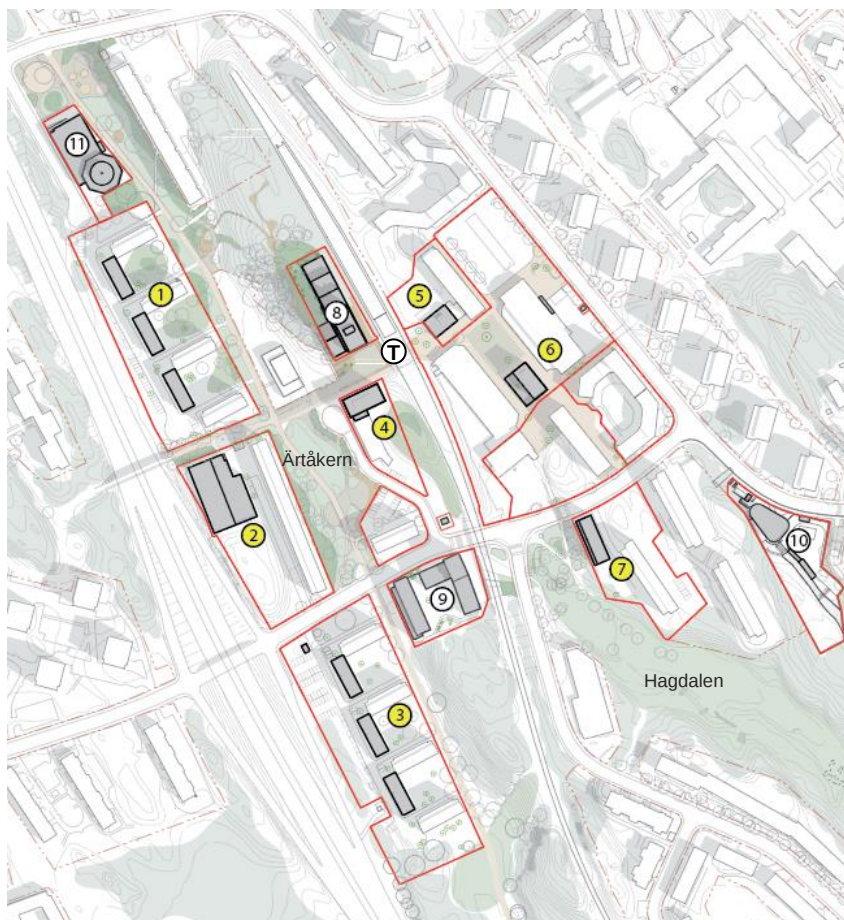
Stomljud

Inom planområdet finns idag tunnelbana ovan mark. Förutom buller via luft kan risk finnas för att även stomljud kan påverka bostäder. Stomljud innebär en påverkan på bostäder med en ljudalstring via marken. Om ett bostadsrum utsätts för både luft- och stomburet buller gäller att den totala maximala ljudnivån inomhus inte får överstiga riktvärdet för luftljud om 45 dBA. Utredning gällande stomljud behöver därför genomföras för projekt utmed tunnelbanans sträckning.

Farligt gods

Huddingevägen är sekundär transportled för farligt gods vilket innebär att de är avsedda för lokala transporter till och från de primära transportvägarna. För planering av bebyggelse utmed Huddingevägen behöver en riskutredning tas fram för att identifiera risker och lämpliga skyddsåtgärder för berörda delprojekt.

Planförslag



Situationsplan över planförslaget. Tillkommande bebyggelse i grått. Gulnumrerade kvarter tillhör samma markanvisning och byggaktör.

Planförslaget innehåller elva kvarter med totalt 15 byggrätter. Bebyggelsens höjd varierar mellan 2–15 våningar. Planförslaget omfattar bostadsändamål (B), centrumverksamhet (C), förskola (S), byggnad för religiöst ändamål (R), parkering (P) och elnätsstationer (E). Utöver dessa regleras allmän plats för gata, väg och parkmark.

Högre bebyggelse tillåts utmed tunnelbanans sträckning och vid centrum. Planen möjliggör en ny centrummarkör i 15 våningar strax väster om tunnelbanestationen med verksamhetslokaler i bottenvåningen, med avsikten att låta Hagsätra centrum ta klivet över spårområdet och bli målpunktsskapande även på västra sidan om tunnelbanan. Hagsätra centrum utvecklas genom ny bebyggelse, rivning av befintliga paviljonger och ett nytt, samlande torgrum. Publika lokaler placeras framförallt i centrum samt i hörnlägen i anslutning till viktiga rörelsestråk.



Vy av planförslaget sett från Ormkärr/Huddingevägen.

Tillkommande bebyggelse i vitt. Bild: Stockholms stad

Utmed Huddingevägen sker en förtätning mellan befintliga skivhus som förbättrar ljudmiljön för den befintliga bebyggelsen och för parken Ärtakern. Inom Ärtakern omfördelas mark mellan kvartersmark och allmän plats för att medge en ny placering av kyrkobyggnad och hantering av skyfall vid korsningen Glanshammarsgatan/Pålsbodagränd. Delar av kvartersmark övergår till allmän plats för att utöka det centrala parkrummet närmast Kvarntorpsgränd. En mindre omfördelning mellan kvartersmark och allmän plats sker vid den befintliga förskolan inom fastigheten Snese 1 för att möjliggöra en trappa mellan Kvarntorpsgränd och naturbacken. Stadsdelsparken Hagdalen som ligger sydost om planområdet har nyligen rustats upp och inom projektet utvecklas två av Hagdalens entréer. Genom upprustningen av parkerna skapas nya målpunkter och rekreativa värden för Hagsätras invånare.



Fysisk modell sett från Huddingevägen i norr. Tillkommande bebyggelse i grått. Bild: Stockholms stad.

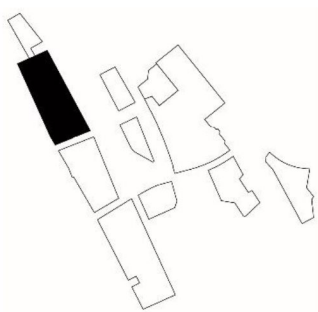
Ny bebyggelse

Övergripande

Eftersom planarbetet bedrivs med flera byggaktörer med 11 olika delprojekt och varierande behov av utredningar, presenteras förslagen utifrån respektive byggaktör. Område 1-7 har samlade utredningar medan övriga fyra är fristående från varandra.

Ny bebyggelse placeras huvudsakligen i centrum, längs befintliga gator och på markparkeringsplatser. Utgångspunkten är att förtäta Hagsätra samtidigt som identifierade kvaliteter kan bevaras och stärkas. Förtätningen ska tillskapa nya värden och tillägget ska kunna avläsas som en ny årsring i stadsdelen. Avvägningar har gjorts mellan bevarandet av befintliga kulturhistoriska värden och förstärkning av områdets sociala värden.

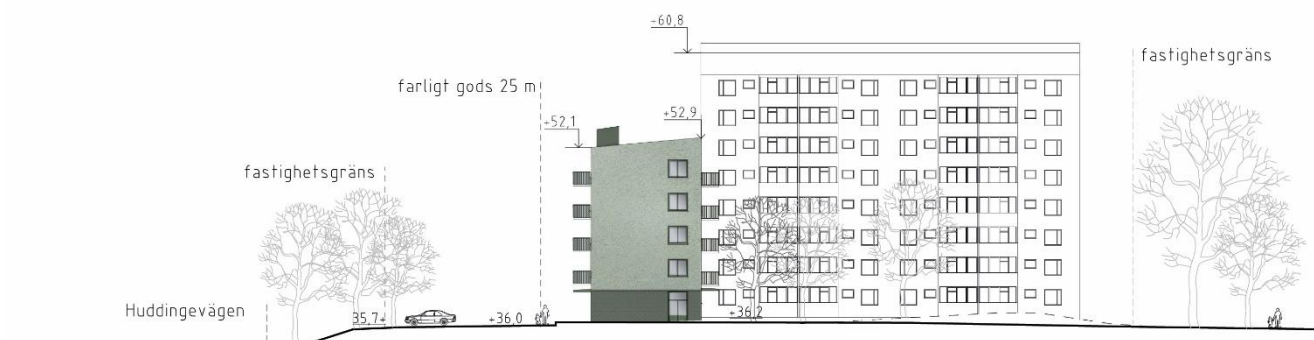
1. Kvarter Ärtåkern





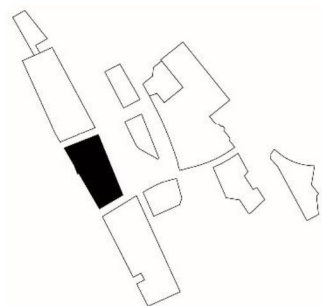
Vy över tillkommande bebyggelse inom kvarteret Ärtå kern. Bild: Tengbom.

Kvarteret Ärtå kern (1) innebär ett tillägg till befintlig bebyggelse utmed Huddingevägen. Tre nya bostadslameller i fem våningar föreslås sammanbyggas i vinkel med befintliga skivhus som är i åtta våningar. De nya lamellerna avskärmar buller från Huddingevägen och skapar ett tydligare avgränsat gårdsrum med förbättrad ljudmiljö. Byggnadshöjden hålls lägre i förhållande till de befintliga skivhusen för att minska påverkan på den skulpturala effekten som skivhusen har mot Huddingevägen och på grund av dagsljusförhållanden för de befintliga bostäderna. Förslaget innebär att ny bebyggelse placeras på befintlig kvartersgata som behöver flyttas ut närmare Huddingevägen. Befintlig markparkering tas i anspråk och ersätts delvis av kantstensparkering.



Sektion genom kvarteret Ärtå kern. Bild: Tengbom.

2. Kvarter Rågrian



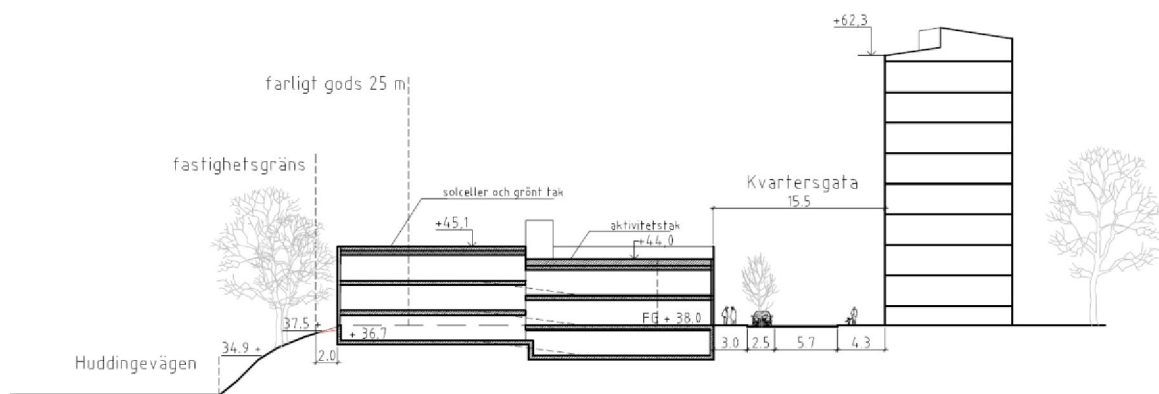
Situationsplan Rågrian.



Vy över tillkommande bebyggelse med mobilitetshus och publik verksamhetslokal inom kvarteret Rågrian. Bild: Tengbom.

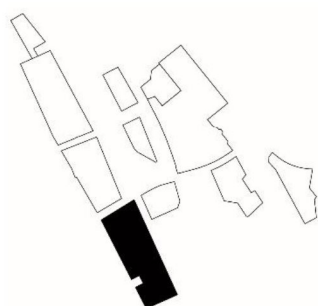
Kvarteret Rågrian (2) utgörs idag av ett ca 120 meter långt skivhus i åtta våningar och tillhörande markparkering utmed Huddingevägen. Planförslaget innebär att markparkeringen ersätts av ett mobilitetshus som innehåller bil- och cykelparkering samt återvinningsstation för fastighetens och övriga hyresgästers behov i hyresvärdens bestånd. Utöver det ska byggnaden även innehålla en offentlig verksamhetslokal utmed gång- och cykelstråket som löper norr om byggnaden och som förbinder

centrala Hagsätra med Ormkärr. Taket på byggnaden avses hållas tillgängligt för Hagsättras invånare som aktivitetsyta.



Sektion genom kvarteret Rågrian. Bild: Tengbom.

3. Kvarter Stubbneken

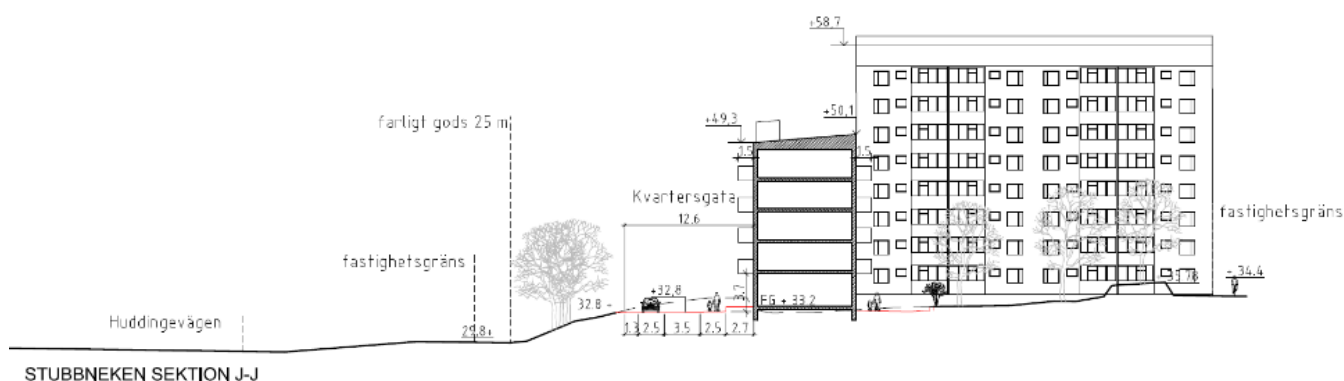


Situationsplan Stubbneken.



Vy över tillkommande bebyggelse inom kvarteret Stubbneken. Bild: Tengbom.

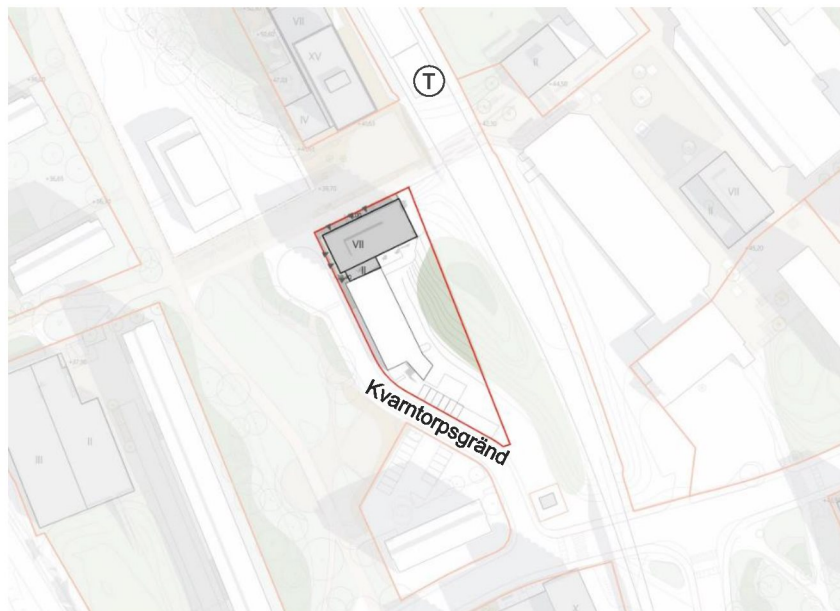
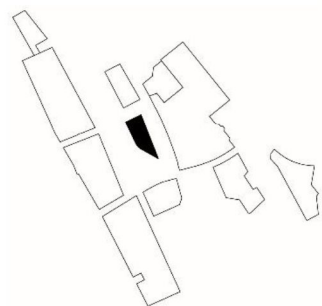
Kvarteret Stubbneken (3) förhåller sig likt kvarteret Ärtåkern (1) till befintliga skivhus i åtta våningar genom ett tillägg av tre lägre byggnadskroppar i fem våningar. De tre byggnaderna placeras i vinkel mot befintliga skivhus och skapar därmed bullerskyddade gårdsrum. Gårdarna öppnar sig mot det allmänna parkstråket som sträcker sig i sydost-nordvästlig riktning genom Hagsätra.



Sektion genom kvarteret Stubbneken. Bild: Tengbom

Förslaget innebär att ny bebyggelse placeras på befintlig kvartersgata, medan en ny kvartersgata föreslås närmare Huddingevägen. Befintlig markparkering tas i anspråk och ersätts delvis av kantstensparkering samt parkeringsdäck med underliggande garage. Delar av den befintliga trädridån mot Huddingevägen påverkas av flytten av kvartersgatan. Större delen av trädridån närmast Huddingevägen bevaras för att behålla den visuella avskärmningen av trafikleden. I södra delen av kvartersgatan behöver hänsyn tas till befintlig pumpstation för avloppsvatten vid utformning av gata och vändzon.

4. Kvarter Höstsådden



Situationsplan Höstsådden.



Vy över tillkommande bebyggelse inom kvarteret Höstsådden. Bild: Tengbom.

Inom kvarteret Höstsådden (4) vid Kvarntorpsgränd medges en utökad byggrätt i sju våningar som ersätter en enplansbyggnad som idag inhyser en frukt- och grönsakshandel. Användningen är bostäder med centrumverksamheter i bottenvåningen och byggrätten föreslås utökas närmare tunnelbanan.

Byggnaden som föreslås rivas är sammanbyggd med en lägre byggnad i två plan som tidigare utgjorde panncentral och nu innehåller verksamheter. Vid omvandling föreslås den nya byggnaden fortsatt sammanbyggas med den befintliga byggnaden

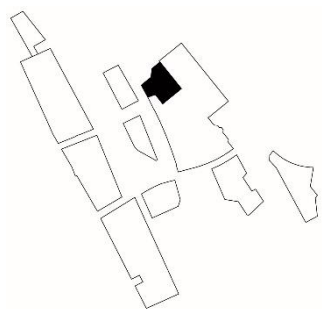
genom en sammanlänkande lågdel och skapa en sammanhållen fasad mot Kvarntorpsgränd. Den tillkommande bebyggelsen ska förhålla sig till den befintliga kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla verksamhetsbyggnaden.



Fasad mot Kvarntorpsgränd inom kvarteret Höstsådden. Bild: Tengbom.

Eftersom gångfartsområdet från Kvarntorpsgränd till tunnelbanestationen lutar och inte uppfyller tillgänglighetskrav, är det inte möjligt att klara en tillgänglighetsanpassad entré i fasad där. Tillgänglig entré ska därför säkerställas i fasad mot Kvarntorpsgränd.

5. Långskylan 6



Situationsplan Långskylan 6.



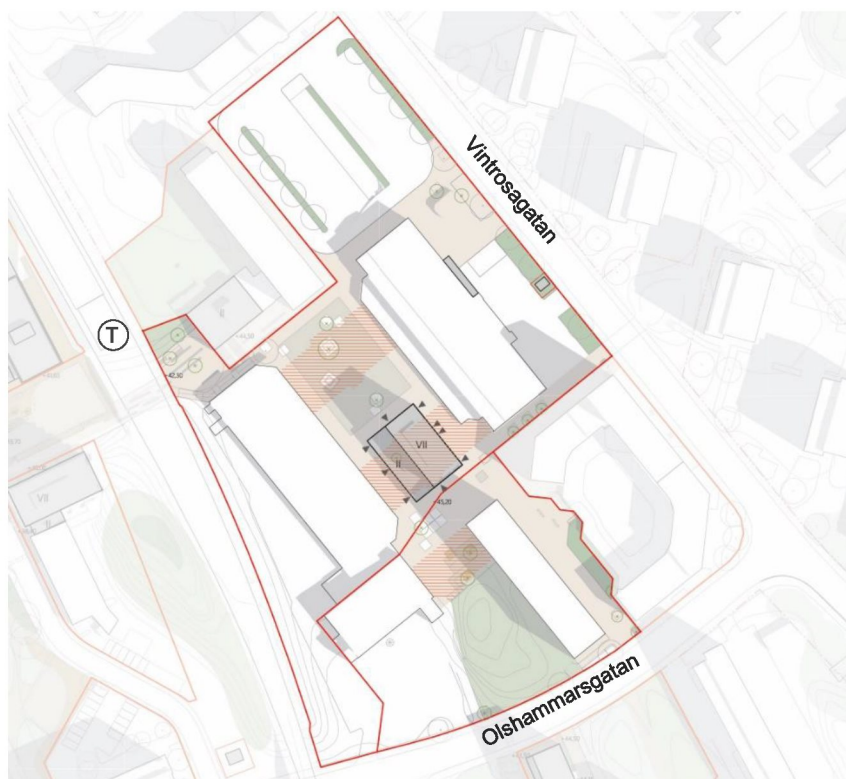
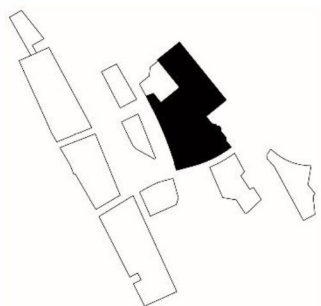
Vy över tillbyggnad inom kvarteret Långskysten 6, sett från Hagsätra torg, med tunnelbanestationen i bakgrunden. Bild: Tengbom.

Fastigheten Långskysten 6 innehåller ett skivhus i åtta våningar som är sammanbyggt i vinkel med en envåningsbyggnad med suterrängvåning som vänder sig mot tunnelbanan. För lågdelen medger gällande detaljplan centrumändamål med påbyggnad av ytterligare en våning, men tillåter inga ovanpåliggande tekniska utrymmen. Föreslagen detaljplan innebär en förändring av byggrätten med en högre tillåten totalhöjd, för att kunna inrymma den ytterligare våningen samt teknikutrymmet.



Tillbyggnad inom kvarteret Långskysten 6. Fasader mot t-bana i sydväst och Hagsätra torg i sydöst. Bild: Tengbom.

6. Bostäder vid Hagsätra torg (Långskysten 7 och 8)



Situationsplan Hagsätra torg. Röd skraffering visar byggnader som avses rivas.

Vid Hagsätra torg föreslås flera förändringar ske. Dagens utformning av torget karaktäriseras av de så kallade ”muttrarna” som är två paviljonger på torget med takförsedda gångar på ömse sidor. Dessa två paviljonger föreslås rivas och ersättas av ett sju våningar högt bostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåning. Eftersom placeringen av byggnaden inte ger möjlighet till innergård får byggnaden en lågdel i två våningar med ovanpåliggande takterrass.

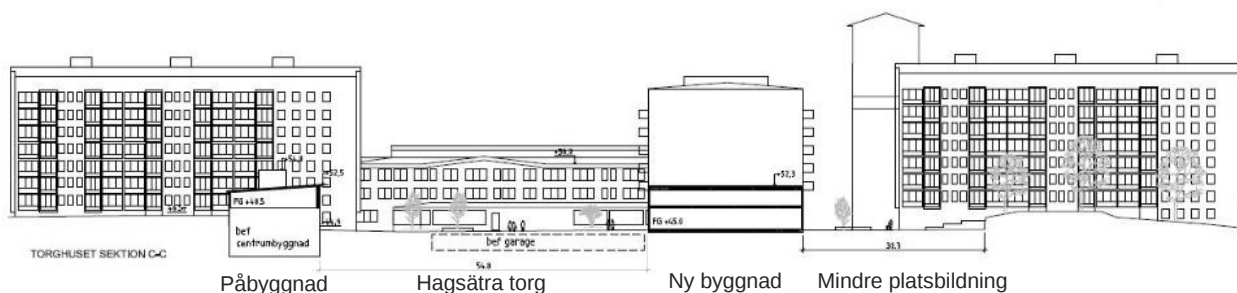
Inom fastigheten Långskysten 8 föreslås envåningsbyggnaden som ligger i vinkel mot befintligt skivhus samt skärmtaket som sammanbinder lågdelen med Hagsätra kyrka rivas. Med det öppnas den otrygga, smala passagen upp och kopplingen mellan centrum och parken Hagdalen i söder blir tydligare. På platsen skapas en mindre torgbildning.



Vy över tillkommande bebyggelse vid Hagsätra torg. Bild: Tengbom.

- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

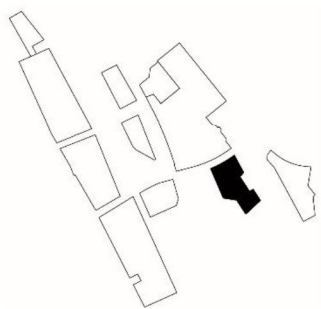
I och med att paviljongerna föreslås rivas får Hagsätra centrum åter ett öppet, rektangulärt publikt rum som står mer i linje med de ursprungliga intentionerna för Hagsätra torg. Samtidigt förbättras även orienterbarheten och kopplingen mellan centrum och tunnelbanestationen. Torget regleras för centrumändamål (C) med underliggande parkeringsgarage. Allmänhetens tillgång till tunnelbanestationen säkerställs genom x-bestämmelse som förbinder stationen med omgivande gator.



Sektion genom tillkommande bebyggelse vid Hagsätra torg. Bild: Tengbom.

Planförslaget medger även en mindre utbyggnad av det befintliga centrumhusets bottenvåning mot Vintrosagatan. Det finns ett behov av att utöka lokalerna för livsmedelsbutiken och bygga in lastkajen. Vid inlastningsytan, närmast gatan, föreslås även en byggrätt för att medge en ny elnätstation som ska säkra upp det utökade kapacitetsbehovet som planförslaget medför.

7. Kvarter Fjäderlåset

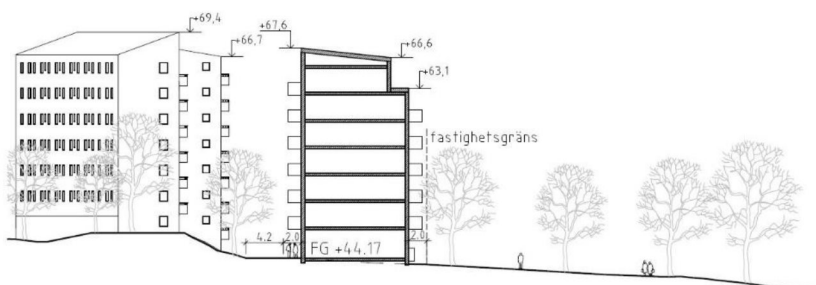


Situationsplan Fjäderlåset.



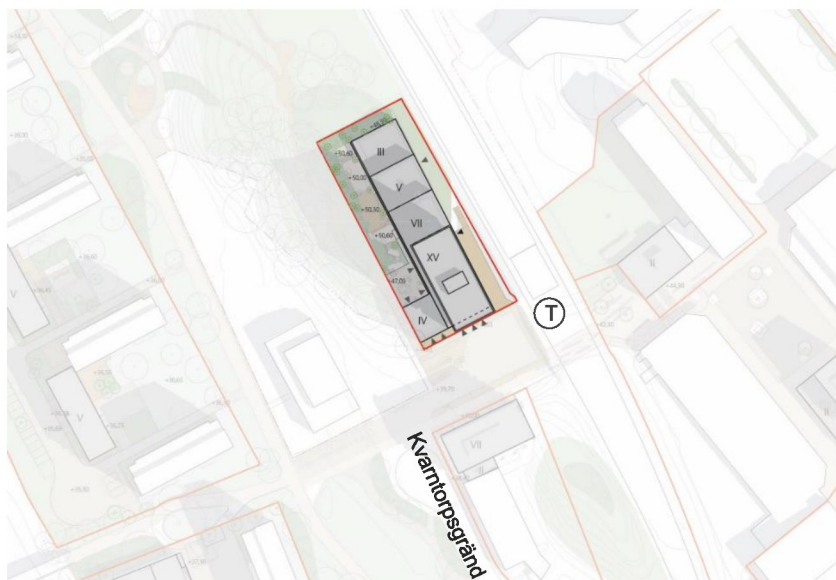
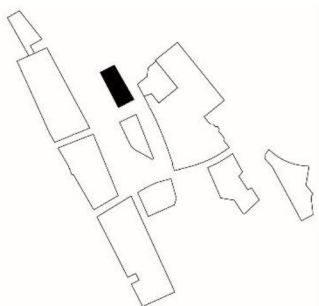
*Vy över tillkommande bebyggelse inom kvarteret Fjäderlåset.
Bild: Tengbom.*

Invid entrén till parken Hagdalen och utmed Olshammarsgatan föreslås en ny lamell i sju våningar placeras på en befintlig bostadsparkering. Huset infogas invid tre befintliga skivhus från 1950-talet och följer samma riktning i landskapet. Byggnadens placering med gaveln mot Olshammarsgatan innebär ett lämpligt läge för en verksamhetslokal i bottenvåningen som ger variation i gatunivå, bidrar till aktivering av gaturummet och stärker parkentrén till Hagdalen. Byggnadens sjunde våning hålls indragen mot Hagdalen, i likhet med de befintliga skivhusens brutna, tvådelade tak.



Sektion genom kvarteret Fjäderlåset, med entrén till Hagdalen till höger om bebyggelsen. Bild: Tengbom.

8. Höghus vid Kvarntorpsgränd



Situationsplan för höghus vid Kvarntorpsgränd.



Vy över tillkommande höghus vid Kvarntorpsgränd. Bild: Belatchew Arkitekter.

Område 8 ligger vid Kvarntorpsgränd, strax väster om Hagsätra tunnelbanestation och består av kuperad naturmark. Föreslagen bebyggelse är den högsta inom planområdet och utgör en ny centrummarkör i 15 våningar.

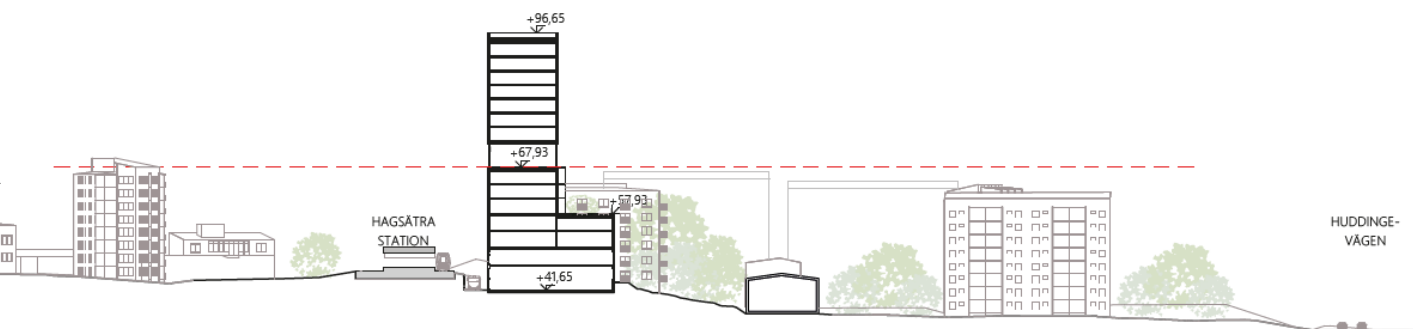


Fasad mot sydväst som visar kopplingen mellan gångfartsområdet och naturkullen. Bild: Belatchew.

- f8** Byggnad ska utformas i huvudsak enligt principskiss 1.

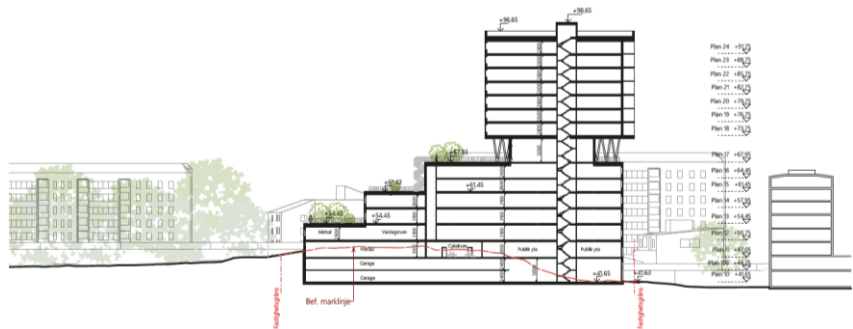
Höghuset består av två större byggnadskroppar. Den nedre är L-formad med en längre volym som löper parallellt med tunnelbanan och trappas ner från 7 våningar mot gata till 2 våningar mot den bakomliggande naturmarken. Den nedre byggnadsvolymen har även en kortare del i 4 våningar som ligger i vinkel och utgör ett gavelparti mot den intilliggande förskolan inom fastigheten Snese 1.

Den övre delen av byggnaden har en smalare midja och ovanpå den en större volym. På så vis frigörs den övre byggnadskroppen och upplyft på pelare ger den ett intryck av att sväva i luften.



Sektion genom planområdet som visar hur den nedre delen av byggnaden förhåller sig till de befintliga skivhusens skala. Bild: Belatchew.

I detaljplanen regleras område 8 för att medge bostäder och centrumverksamhet. Byggnadens två nedersta våningar mot gata planeras bli offentliga medan de resterande avses för bostadsändamål. I de inre delarna av de nedersta våningarna planeras parkering med infart utmed tunnelbanan. Mot gata redovisas 15 våningar som motsvarar en höjd på ca 55 m från gatunivå. Byggrättens nockhöjd skulle kunna möjliggöra ytterligare våningar beroende på utformning och våningshöjd.



Längdsektion. Bild: Belatchew.

Gården föreslås ligga i två nivåer och nås dels från byggnaden, men även via en utvändig, allmän trappa som kopplar ihop gångfartsområdet vid Kvarntorpsgränd med naturmarken på höjden.

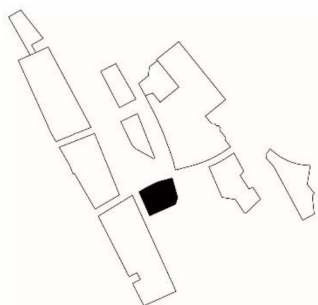


Vy från Huddingevägen i norr, med kyrkan i förgrunden och höguset i bakgrunden. Bild: Stockholms stad.



Vy från korsningen Huddingevägen/Rågsvedsvägen i söder, med kvarteret Stubbneken i förgrunden och höguset i bakgrunden. Bild: Stockholms stad.

9. Kvarter vid Olshammarsgatan

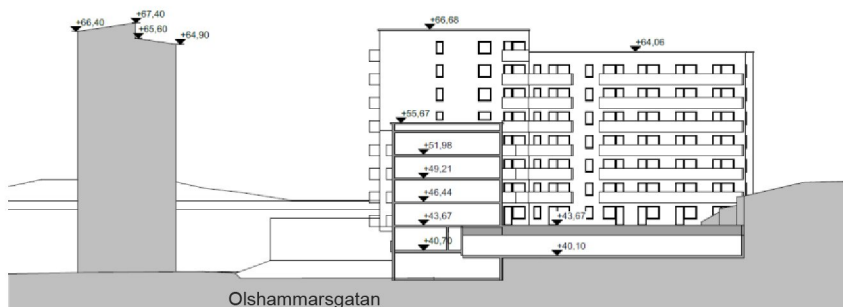


Situationsplan för kvarter vid Olshammarsgatan.



*Vy över tillkommande bebyggelse utmed Olshammarsgatan.
Bild: Ettelva Arkitekter.*

Område 9 ligger direkt väster om tunnelbanans sträckning, söder om Olshammarsgatan och utgörs idag av kuperad naturmark. Föreslagna bebyggelse utgörs av ett halvslutet U-format kvarter som ovanför en sockel i två våningar bryts upp i tre volymer. De två yttre högre volymerna ges gavelmotiv mot Olshammarsgatan. Som högst är bebyggelsen nio våningar mot tunnelbanan i nordöst. Mot Olshammarsgatan är bebyggelsen i sex våningar och mot gång- och cykelstråket i sydväst är den sjätte våningen indragen. Ett lägre parti som utgörs av sockeln i två våningar bryter upp volymen och ger ljusinsläpp till innergården.

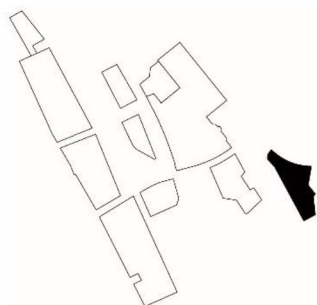


Sektion genom Olshammsgatan med befintligt skivhus till vänster och det nya bostadskvarteret till höger. Bild: Ettelva Arkitekter.

Bostadsgården omsluts av bebyggelsen och naturmarken i söder. För att minimera sprängningsarbetet och hantera mötet med berget ligger bostadsgården förhöjd med en till två suterrängvåningar mot Olshammsgatan. Angöring till bostäderna sker från Olshammsgatan och via en infart med T-vändning i öster, där även infarten till garaget ligger.

I detaljplanen regleras område 9 för att medge bostäder, centrumverksamhet och parkering. Mot Olshammsgatan innehåller sockelvåningen lokaler för centrumverksamhet, bostadskomplement och bostadsentréer som bidrar till en mer levande gatumiljö.

10. Förskola vid Vintrosagatan



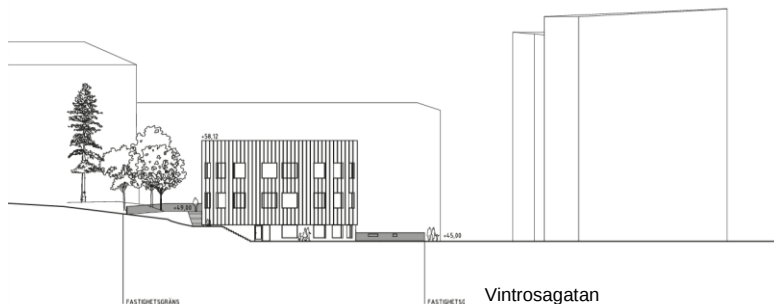
Situationsplan för förskola vid Vintrosagatan.



Vy över planerad förskola utmed Vintrosagatan. Bild: Niras Arkitekter.

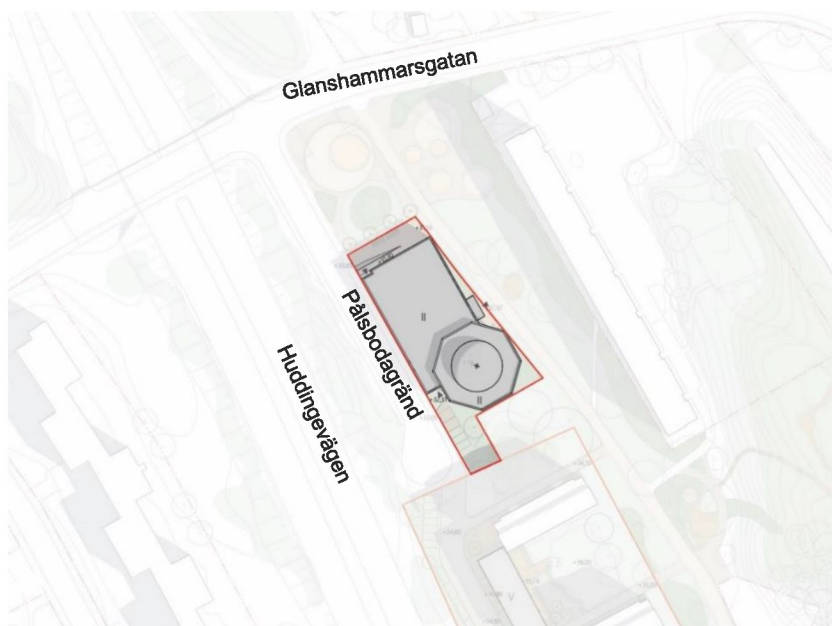
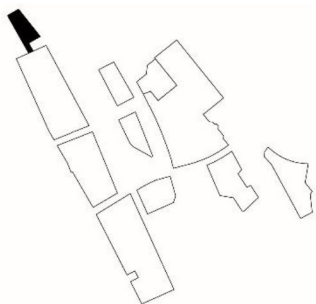
Den planerade förskolan vid Vintrosagatan ligger vid en av de befintliga entréerna till parken Hagdalen och ianspråk tar delar av parkmarken. Förskolebyggnaden är i tre plan och ligger i suterräng. Byggnadens placering i den nordvästra delen av fastigheten och utformningen med avrundade hörn tillåter sikt runt byggnaden och in mot parken. Förskolan beräknas inrymma 7 avdelningar och har en friyta på ca 2760 kvm.

Förskolegården är fördelad på två nivåer; en flack yta närmast Vintrosagatan och en mer kuperad yta med naturkaraktär på en högre nivå som nås genom trappor, ramp och byggnadens invändiga hiss. Längs med slänten som skiljer gårdsytorna placeras förrådsbyggnader. En barnvagnsuppställning och ett bullerplank med en maximal höjd på 1,2 meter föreslås utmed Vintrosagatan, vilket ger en förbättrad ljudmiljö på förskolegården, men möjliggör ändå visuell kontakt mellan gata och park. Nordväst om huvudbyggnaden föreslås fristående miljörum, barnvagnsuppställning och cykelplatser, avskilt från förskolegården.



Fasad mot sydöst, förskola utmed Vintrosagatan. Bild: Niras Arkitekter.

11. Etiopiska kyrkan



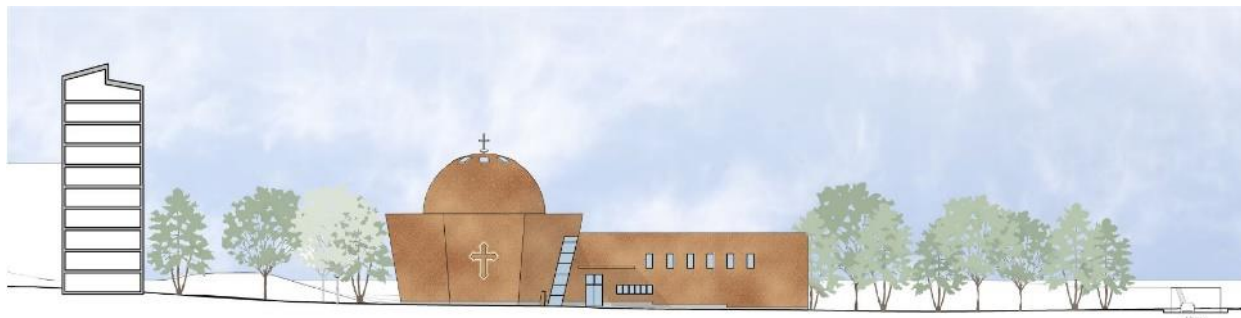
Situationsplan för kyrkan.



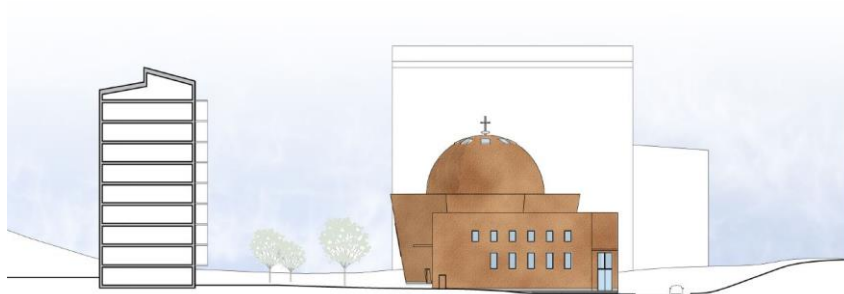
Vy över tillkommande kyrka utmed Pålsbodagränd. Bild: Belatchew Arkitekter.

- f9** Byggnad ska utformas i huvudsak enligt principskiss 2.

Den befintliga kyrkobyggnaden är inrymd i en tidigare matvaruhandel inom Hjässan 1 som ligger i en lågpunkt för dagvatten. Den avses rivas och ersättas med en ny byggnad på den intilliggande grusplanen vid Pålsbodagränd. Byggnaden föreslås bestå av en rektangulär del i två plan och kyrkosalens högre, hexagonala volym vars tak utgörs av en kupol.



Fasad mot gång- och cykelstråket i nordost med Huddingevägen i bakgrunden. Bild: Belatchew Arkitekter.



Fasad mot Glanshammarsgatan i nordväst. Bild: Belatchew Arkitekter.

Den planerade kyrkobyggnaden har angöring från Pålsbodagränd och omgärdas i övrigt av parken Ärtåkern. Kyrkans huvudentré vetter mot gång- och cykelstråket i öster och är något tillbakadragen från gångstråket vilket skapar en mindre platsbildning. Längs Pålsbodagränd ligger entréer för avfallshantering och transporter samt parkering.

Park och natur

Förtätningen av Västra Hagsätra medför ett behov av att utveckla de offentliga miljöerna för att möta ett ökat besöksstryck och stadsdelens rekreationsbehov. I samband med detaljplanens genomförande planerar staden att utveckla trygga och aktiva offentliga rum. En utgångspunkt i gestaltningen av det offentliga rummet är att trygga dagvattenhanteringen och områdets höga ekologiska värden.

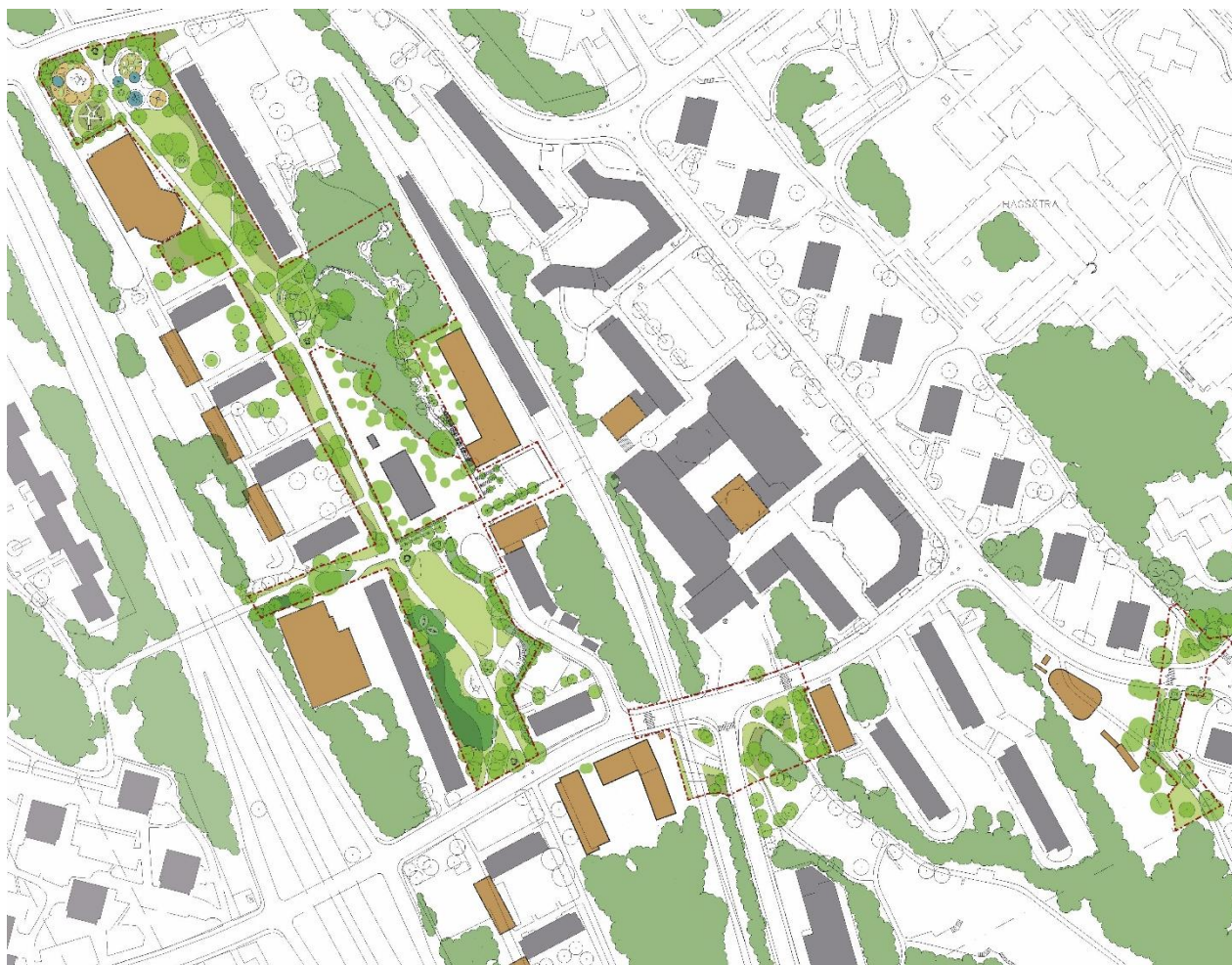
Det gröna stråket mellan Glanshammarsgatan och Olshammarsgatan ska utvecklas till en kvarterspark som här benämns som Ärtåkern. Ärtåkern kommer att bestå av ett flertal parkrum med både aktiva och lugna platser sammanhållna av en grön promenad och gemensam gestaltning. I norra delen av Ärtåkern invid Glanshammarsgatan tillskapas en aktivitetsyta. En

mindre lekplats anordnas vid skogsbacken och nya stigar leder upp till skogen där fler nya mötesplatser anläggs.



Situationsplan med grönmarkerade delområden som utvecklas inom allmän platsmark.

Centrumstråket korsar Ärtåtern i öst-västlig riktning och binder samman Ormkärr med tunnelbanan och Hagsätra centrum. I samband med ny bebyggelse vid tunnelbanan behöver befintlig vändplan byggas om. Syftet med ombyggnationen är att skapa en trygg och välannonserad väg mot centrum och en representativ platsbildning som samtidigt fyller de funktioner som krävs av platsen. Vid platsen planeras en södervänd trappa som fungerar både som plats för vistelse och som entré till intilliggande skogsparti. Parkytan strax söder om centrumstråket utvecklas med nya mötesplatser och fina planteringar.



Situationsplan med illustrerade delområden som utvecklas inom allmän platsmark.

Detaljplanen medför också mindre ombyggnationer av två entréer till stadsdelsparken Hagdalen. Fokus kommer vara att skapa trygga, tydliga entréer som annonserar parken. Även marken kring tunnelbanebron över Olshammarsgatan kommer att gestaltas för att öka trygghet och ett attraktivt gaturum i samband med ombyggnationen av intilliggande parkentré.

Delar av naturmarken planläggs som kvartersmark. Planbestämmelser införs så att marklov krävs för fällning av träd inom delar av planområdet. Områdets naturkaraktär med träd och berg i dagen ska bevaras. Marknivån ska möta nivån för angränsande naturmark och berg utan större nivåskillnad.

Gestaltningsprinciper

Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till befintlig bebyggelses skala och placering i landskapet. Undantaget är byggnaden vid t-banan som utgör en ny centrummarkkör och landmärke som kan tillåtas sticka ut både höjd- och gestaltningsmässigt. De publika byggnaderna i form av kyrka och förskola bidrar till upplevelsen av området med sin mer karakteristiska utformning. Övrig bostadsbebyggelse bör få en mer sammanhållen karaktär. Ambitionen är att bebyggelsen ska kunna utläsas som en ny årsring som speglar sin egen tid.

Det är viktigt att värna de tydliga dalgångarna och karaktäristiska höjderna med bevarad hållmarkstallskog samt karaktären av bevarad natur insprängd bland bebyggelsen med ek, tall och berg i dagen.

Bebyggelse

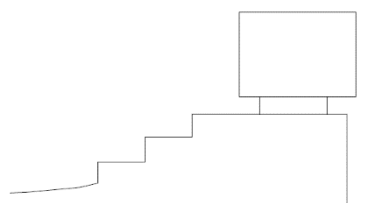
Bottenvåningar

Generellt placeras den tillkommande bebyggelsen invid gatan för att förstärka gaturummet. Bottenvåningarna ska bidra med ett aktivt gränssnitt mot gata med entrépartier som är omhändertagna, uppglasade och välkomnande. Publika lokaler placeras framförallt i centrum samt i hörnlägen vid korsningspunkten mellan viktiga rörelsestråk, men även utformningen av bostadskomplement ska bidra till ett mer levande gaturum. För några av delprojekten med publika bottenvåningar regleras även andel uppglasad yta för att möjliggöra visuell kontakt och bidra till en tryggare utemiljö.

Förgårdsmark och gårdar

Bostadsbebyggelsen har ett generellt förhållningssätt med förgårdsmark mot gata, men som är mer aktivt programmerad än i den befintliga strukturen. Hagsätra centrum får ett mer urbant gränssnitt mot publika ytor.

Den tillkommande bebyggelsen skapar mer definierade och bullerskyddade bostadsgårdar både inom nya bostadskvarter och genom förtätning av befintlig bebyggelse. Områdets naturmarkskaraktär ska bibehållas i så stor omfattning som möjligt, framförallt i anslutning till allmän parkmark.



Principskiss för höghuset vid Kvarntorpsgränd.



Principskiss för kyrkan.

Volymer, tak och balkonger

Generellt regleras volymer genom höjdbestämmelser. Höghuset vid Kvarntorpsgränd och kyrkan regleras även genom en principskiss som redovisar en principiell sektion.

För höghuset vid Kvarntorpsgränd är volymens silhuett viktig, framförallt den avsmalnade midjan som särskiljer den övre byggnadsvolymen från den nedre byggnadskroppen.

Principskissen för kyrkan tydliggör utformningen med kyrkorummets kupoltak som är viktig för byggnadens silhuett.

Tak ska utformas platta alternativt flacka likt befintlig bebyggelse, vilket regleras genom en bestämmelse om lutningar mellan 0-10 grader.

Balkonger får generellt högst kraga ut 1,5 meter från fasadliv med en lägsta fria höjd om 3 meter. Inom delar av området tillåts balkonger under 3 meters höjd som får kraga ut 0,6 meter inom kvartersmark.

Kulturmiljövärden

Inom delområde 5 innebär föreslagen påbyggnad att befintlig grönklassad byggnad påverkas. Byggnaden har i planen getts en varsamhetsbestämmelse, k. Varsamhetsbestämmelsen innebär att byggnaden ska bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden vid om- och tillbyggnad. De värden som åsyftas är den ursprungliga lågdelen med sitt stilrena formspråk som bör betonas vid förändring av byggnaden, det ursprungliga plåtbandet som sitter ovanför butiksfönstren, fasadmaterial av puts med partier av stenplattor, samt fasaddetaljer i form av ursprungliga fönster och dörrar med kopparspröjs.

Omgivande miljö, park, gaturum

Inom den allmänna platsmarken ligger fokus på att förstärka kopplingen västerut från centrum till Ormkärr i ett urbant stråk kallat Centrumstråket och att utveckla parken Ärtakern till en sammanhållen park längs gång- och cykelstråket som löper parallellt med Huddingevägen. Fokus ligger även på att skapa bättre entréer till stadsdelsparken Hagdalen. Bland de genomgående gestaltungsprinciperna för den allmänna platsmarken finns att skapa en förbättrad orienterbarhet, ökad trygghet och upplevelsen av en omhändertagen miljö. Tillvägagångssätt för det är bland annat att arbeta med en

- k** De karaktärsdrag hos byggnaden som angivits i kapitel Kulturmiljövärden på sidan 53 planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring.

sammanhållen gestaltning, återkommande material och platsspecifika objekt. Med de återkommande inslagen ges platserna en identitet. Inom Centrumstråket ska rörelse mellan olika målpunkter stärkas och vistelseytor tillskapas. För Årtåkern föreslås flera parkrum med aktiviteter av olika intensitetsgrad. I samband med stadsdelsparken Hagdalens upprustning förstärks parkens koppling och avgränsning mot omgivningen genom att annonsera entréerna i nordvästra och nordöstra delen.

Gator och trafik

Gatunät

Eftersom planförslaget innebär förtätning i befintlig struktur tillkommer inga nya gator på allmän plats. Däremot innebär förslaget förändringar i det befintliga gatunätet genom upprustning och mindre trafikomläggning av stråk.

Kvarntorpsgränd

Kvarntorpsgränds förlängning och sträckning upp till tunnelbanestationen föreslås programmeras som gångfartsområde. Ny bebyggelse invid tunnelbanestationen innebär ökad trafik i form av resor för boende, avfallstransporter och varutransporter. Samtidigt finns redan idag behovet av transporter för den befintliga förskolan inom fastigheten Snese 1, verksamheter vid tunnelbanestationen samt angöring för kollektivtrafikresenärer. Gångfartsområdet behöver anpassas för att kunna möta alla dessa behov. Från vändplatsen på Kvarntorpsgränd skapas en tydlig entré in till gångfartsområdet. Via den körbara delen av gaturummet nås tunnelbanan, befintliga och tillkommande verksamheter samt tillkommande bostäder, för tillgänglig angöring. Vidare skapas en "skyddad" gångbana utmed södra sidan om den körbara delen. Då platsen främst används av angöringstrafik och boende i tillkommande bostäder väntas trafikflödet vara färre än 300 fordonsrörelser per dygn. Andelen gående som passerar och vistas på platsen bedöms vara större vilket skapar goda förutsättningar för ett gaturum som används av främst gående.



Föreslagen utformning av Kvarntorpsgränd, ur Trafik-PM. Bild: Nyréns Arkitektkontor (landscapsarkitektur) och Tyréns (trafikplanering).

Vidare anläggs en trappa mellan tillkommande bebyggelse och befintlig förskola inom fastigheten Snese 1 som leder upp till naturområdet. Trappan förlängs ut i gaturummet och kan användas som sitttrappa. De kommersiella verksamheterna i den tillkommande bebyggelsen och trappan får ett solläge och platsens vistelsevärden stärks. Genom att tillskapa nya värden för platsen förstärks och tydliggörs entrén till Hagsätra centrum.

Vintrosagatan

En lastzon i kantstenslinjen tillskapas där det idag finns kantstensparkering för att möjliggöra för varutransporter och avfallshantering till den planerade förskolan.

Gata inom kvartersmark

Inom kvartersmark sker förändringar av kvartersgatornas sträckning. I förlängningen av Pålsbodagränd i kvarteret Ärtakern innebär planförslaget att befintlig infartsgata tas i anspråk för bostäder och en ny behöver förläggas närmare Huddingevägen. Likadant gäller för kvarteret Stubbneken längre söderut utmed Huddingevägen. Där innebär den nya kvartersgatan att delar av trädridån som vetter mot Huddingevägen behöver fällas.

Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykelvägnätet i området är det framförallt omläggningen vid tunnelbanestationen som innebär en förändring. Tillgänglig entré till tunnelbanan behålls, men lutningen på gångfartsområdet på Kvarntorpsgränd upp till stationen är fortsatt stor för gående. Den skyddade zonen som är en separerad gångbana får däremot en något lägre lutning om

cirka 7 %. I övrigt sker en generell upprustning av gång- och cykelstråken samt en satsning på att stärka och tydliggöra entréerna till stadsdelsparken Hagdalen.

Bil- och cykelparkering

Stockholms stad tillämpar projektspecifika och gröna parkeringstal vilket innebär att antalet parkeringsplatser som byggs anpassas efter projektets läge, lägenhetsstorlekar och mobilitetsåtgärder. Hänsyn tas till läget i staden, avstånd till kollektivtrafik samt avstånd till centrum. För aktuellt planprojekt har det lägesspecifika parkeringstalet för bil beräknats till 0,5 p-platser per lägenhet, inklusive besöksparkering. För bostadsbebyggelsen krävs 3,5 cykelparkeringar per 100 kvm ljus bruttoarea (BTA). Parkeringstalet för bil kan även höjas ytterligare eller sänkas beroende på lägenhetsstorlekar. Utöver det kan sänkt parkeringstal för bil fås om det planeras för mobilitetstjänster, där den mest ambitiösa nivå motsvarar en sänkning på 25%. Exempel på åtgärder är goda förutsättningar för cyklar, betalning av kollektivtrafikkort till boende, bilpool mm. Slutgiltigt parkeringstal fastställs först i bygglovskedet.

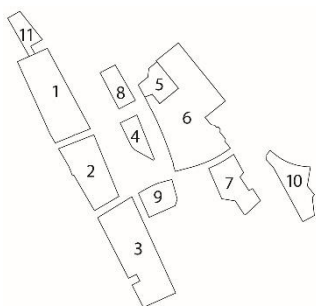
Planförslaget innebär att ett flertal befintliga bilparkeringar tas i anspråk för bostäder, varav cirka 70 % bedöms kunna ersättas. Berörda parkeringsplatser som försvinner är inom kvartersmark. Alla delområden bedöms klara placering av tillgänglighetsanpassad parkering inom 10-25 meters avstånd till bostadsentréer.

1. Kvarter Årtåtern

Delområde 1 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel ett beräknat bilparkeringstal på 0,43 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 92 bilplatser. 37 platser tillskapas genom markparkering. Resterande del av behovet löses i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian. Del av parkeringsbehovet för cyklar löses i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian.

2. Kvarter Rågrian

Inom delområdet tillkommer inga bostäder. Befintlig markparkering ersätts med ett mobilitetshus i två våningar som får en kapacitet med 178 bilplatser, plus 3 markparkeringar. Befintliga bostäder inom Rågrian har ett behov av 78 platser, medan resterande platser täcker upp för parkeringsbehovet för ett flertal av de övriga delprojekten. Avtal kring nyttjande av parkering mellan fastigheterna kommer att upprättas inför



antagandet av detaljplanen för att säkerställa respektive fastighets behov i framtiden.

3. Kvarter Stubbneken

Delområde 3 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel ett beräknat bilparkeringstal på 0,43 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 92 bilplatser. 85 platser tillskapas genom mark- och källarparkering. Resterande del av behovet löses i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian. Del av parkeringsbehovet för cyklar löses i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian.

4. Kvarter Höstsådden

Delområde 4 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel och små lägenheter ett beräknat bilparkeringstal på 0,38 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 20 bilplatser. Inom kvarteret bedöms inga parkeringsplatser vara möjliga att tillskapa. Behovet klaras istället i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian. Del av parkeringsbehovet för cyklar löses i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian.

5. Långskylan 6

Delområde 5 regleras för centrumändamål och boendeparkering är därför inte aktuell. Parkeringslösning ska redovisas vid bygglovsprövning.

6. Bostäder vid Hagsätra torg

Delområde 7 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel och små lägenheter ett beräknat bilparkeringstal på 0,38 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 14 bilplatser. Inom kvarteret bedöms inga parkeringsplatser vara möjliga att tillskapa. Behovet klaras istället i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian. Del av parkeringsbehovet för cyklar löses i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian.

7. Kvarter Fjäderlåset

Delområde 7 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel ett beräknat bilparkeringstal på 0,43 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 44 bilplatser. 21 platser tillskapas genom mark- och källarparkering. Resterande del av behovet löses i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian. Delområdet beräknas klara sitt behov av cykelparkering.

8. Höghus vid Kvarntorpsgränd

Delområde 8 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på medel/ambitiös nivå och små lägenheter ett beräknat bilparkeringstal på 0,38 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 57 bilplatser. Föreslagen utformning innebär att 53 platser tillskapas genom garageparkering, vilket skapar ett underskott på 4 platser. Parkeringslösning ska redovisas vid bygglovsprövning där parkeringstalet ska klaras. Delområdet beräknas klara sitt behov av cykelparkering.

9. Bostäder vid Olshammarsgatan

Delområde 9 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på medel/ambitiös nivå ett beräknat bilparkeringstal på 0,41 vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 58 bilplatser. Platserna tillskapas genom garageparkering. Delområdet beräknas klara sitt behov av cykelparkering.

10. Förskola Vintrosagatan

För delområde 10 som planeras för förskolan ställs inga krav på bilparkering utöver en tillgänglighetsanpassad parkering som föreslås inom fastigheten. Cykelparkering för personal om 14 platser föreslås i nordvästra änden av fastigheten.

11. Etiopiska kyrkan

Kyrkan har ett behov av 5 bilplatser varav 2 är tillgänglighetsanpassade. 20 cykelparkeringar beräknas kunna tillskapas och ytterligare cykelparkeringsbehov bedöms kunna samordnas med aktivitetsytan inom allmän plats.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken, men kan skapa underlag för utökad busstrafik.

Tillgänglighet

All tillkommande bebyggelse inom planområdet klarar en tillgänglig angöring inom 15 meters avstånd till bostadsentré. För befintlig bebyggelse inom aktuella fastigheter klaras ett avstånd om maximalt 25 meter. Inom allmän plats sker ingen förändring utifrån tillgänglighet, förutom vid Kvarntorpsgränd som får en förbättrad lutning upp till tunnelbanestationen i och med omdaning av gångfartsområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Planområdet föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar och fastighetsägaren bekostar.

El/Tele och energiförsörjning

El-, opto- och fjärrvärmeledningar finns i befintligt gatunät. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät. Vid den planerade förskolan behöver fjärrvärmeledningar flyttas.

Ny föreslagen placering för den befintliga nätstationen är utmed Kvarntorpsgränd invid tunnelbanesträckningen. Den tillkommande stationen föreslås placeras inom fastigheten Långskylan 7 utmed Vintrosagatan. Placeringarna innebär att rekommenderade säkerhetsavstånd för elektromagnetisk strålning till bostadsändamål uppfylls.

Energiförsörjning

För samtliga markanvisningar inom planområdet gäller energianvändning om högst 55 kWh/kvm. Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggaktörerna.

Avfallshantering

Varje tillkommande byggnad beräknas klara sin avfallshantering med ett avstånd på maximalt 25 meter från bostadsentrén. Avfallshanteringen för flertalet av de tillkommande byggnaderna (område 1, 3, 7, 9 och 10) klaras genom sopkassuner inom kvartersmark, medan enskilda byggnader klarar sin avfallshantering internt genom soprum (område 6, 8 och 11). Källsortering upprättas inom område 2 i mobilitetsshuset för hyresvärdens omkringliggande hyresbestånd. Möjlighet till källsortering ges även inom område 4, 8 och 9. Befintlig återvinningsstation utmed Vintrosagatan flyttas något närmare Hagsätra centrum. Lutningen på gångfartsområdet på Kvarntorpsgränd har anpassats utifrån tillkommande bebyggelse för att avfallshanteringen ska klaras.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats är maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator eller kvartersgator.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Huddingevägen utgör sekundär transportled för farligt gods. Åtgärder regleras i planförslaget för att minimera riskerna vid eventuell olycka. För tunnelbanan har avstånd och hastighet utretts för respektive delprojekt och placering av bebyggelse har anpassats till lämpliga avstånd enligt slutsatser i utredningar.

För stomljud och vibrationer har mätningar gjorts och maximala tillåtna värden regleras i planförslaget för att säkerställa en god boendemiljö i tillkommande bebyggelse. För trafikbuller möjliggörs bulleravskärmande åtgärd vid förskolan för att säkerställa en bättre gårdsmiljö för barn och pedagoger.

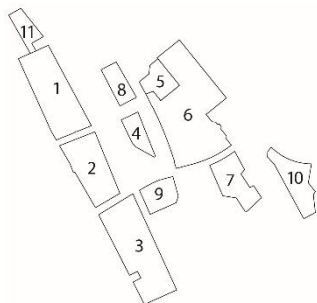
Framtaget planförslag har utgått från framtagen antikvarisk utredning och planförslaget har utformats för att ta hänsyn till Hagsätras kulturhistoriska värden. Påverkan på Hagdalen genom förskolans placering inverkar negativt, men behovet av förskola är stort och anpassning av byggrätt och utformning av bulleravskärmning har gjorts för att minska den negativa påverkan. Planförslaget innebär rivning av byggnader vid Hagsätra torg vilket kan återskapa ett öppnare torg och återföra en ökad orienterbarhet i centrum.

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

Sammanfattningsvis påverkas fyra naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde och två naturvärdesobjekt med visst värde av den tillkommande bebyggelsen. Cirka 30 naturvärdesträd, framförallt ek och tall, kommer i och med genomförandet av planförslaget behöva tas ned. Även cirka 80 andra träd med stamstorlek om minst 30 cm i diameter avverkas vid ett genomförande. Både spridningssamband för insekter knutna till ek respektive tall samt spridningssambandet för barrskogsmesar bedöms påverkas negativt.



1. Kvarter Ärtåkern

Ny sträckning av kvartersgata innebär att tallar med håligheter och den rödlistade talltickan avverkas. Även flera yngre ekar avverkas. Området ligger i en spridningsväg för arter knutna till tall och ek mellan Hagsätra-Ormkärr-Hagsätraskogen vilket innebär att sambanden blir svagare, framförallt för tall.

2. Kvarter Rågrian

Placeringen av mobilitetshuset innebär att livsmiljöer för bland annat insekter och svampar knutna till gammal tall försvinner då äldre tallar behöver tas ned vilket riskerar att försvaga sambandet för insekter knutna till tall. Då det är ett fåtal träd bedöms påverkan som liten.

3. Kvarter Stubbneken

Flera träd inom området ingår i livsmiljöer för känsliga och ovanliga arter knutna till ek respektive tall. Föreslagen bebyggelse innebär att flera naturvärdesträd behöver tas ned, även skyddsvärda träd, främst ek och tall. En av tallarna bedöms vara ett särskilt skyddsvärt träd, troligen runt 200 år gammalt. Fastigheten ligger i en av fyra spridningsvägar för arter knutna till ek över Huddingevägen inom stadsdelarna Hagsätra och Rågsved, varav detta bedöms som det starkaste, eftersom ekmiljöer finns nära på ömse sidor om Huddingevägen. Planerad bebyggelses placering utgör tillsammans med befintliga byggnader inom fastigheten en mer sammanhängande barriär och det medför troligen sämre förutsättningar för spridning av till exempel insekter än idag.

Området bedöms ingå i en av fem spridningsvägar för arter knutna till tall. Placeringen av planerad bebyggelse skapar en kraftig barriäreffekt för arter knutna till tall. Sammantaget riskeras stora konsekvenser för arter knutna till ek och medelstora konsekvenser för arter knutna till tall.

4. Kvarter Höstsådden

Del av en hållmarkshöjd kommer behöva sprängas bort för den nya byggnaden. Höjden består av halvöppen till öppen hållmark med rönn, en och ett örtrikt fältskikt som är livsmiljö för pollinatörer och andra insekter.

5 och 6. Kvarter Långskysten 6 och bostäder vid Hagsätra torg
Området ligger i spridningssamband för insekter knutna till ek och för insekter knutna till tall. Föreslagen bebyggelse påverkar spridningssambanden marginellt då nya byggnader förstärker barriäreffekten som bebyggelsen redan utgör. Förstärkning av barriäreffekt sker om befintliga träd tas ner eller skymms av byggnader.

7. Kvarter Fjäderlåsen

Planerad bebyggelse tar inga naturvärden i anspråk. Området ligger i spridningssamband för insekter knutna till ek och för insekter knutna till tall och planerad byggnad bedöms inte påverka spridningen mer än marginellt i form av att byggnaden kan agera barriär.

8. Höghus vid Kvarntorpsgränd

Området bedöms vara livsmiljö i habitatnätverken för insekter knutna till ek respektive tall. Föreslagen bebyggelse innebär att livsmiljöer för känsliga arter försvinner, bland annat en äldre tall som är en av de grövsta och äldsta tallarna i Hagsätra, liksom flera ekar. Området ligger i en av fyra spridningsvägar för arter knutna till ek inom stadsdelarna Hagsätra och Rågsved samt bedöms också ingå i en av fem spridningsvägar för arter knutna till tall.

Planerad bebyggelse tar en del av en skogsmiljö som kan fungera som rastplats eller riktmärke för passerande fåglar i anspråk vilket även försvårar spridningen av barrskogsmesar mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen. Den planerade bebyggelsen bedöms medföra stora konsekvenser för arter knutna till ek och medelstora konsekvenser för arter knutna till tall.

9. Kvarter vid Olshammarsgatan

Delområdet ligger i den starkaste av fyra spridningsvägar genom Hagsätra och Rågsved för arter knutna till ädellöv och ek, samt en av de starkaste av fem spridningsvägar genom Hagsätra och Rågsved för arter knutna till tall. Ek, lind och tall inom området bidrar i hög grad till sammanbindning mellan Hagsätra IP, Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen. Inom delområdet

bedöms fem tallar och två lindar som i dagsläget utgör livsmiljöer för känsliga arter att försvinna med planerad bebyggelse, liksom efterträdare av tall, lind och ek. Ny bebyggelse kan, särskilt om den är högre än trädtopparna, skapa ytterligare barriär i spridningssamband för arter knutna till ek respektive tall. Konsekvenserna bedöms som stora för arter knutna till ädellöv/ek respektive tall. Det finns även risk för negativa konsekvenser på spridningssambanden i stadsdelarna, inklusive sammanbindningen mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogen.

10. Förskola vid Vintrosagatan

Byggnationen av förskolan innebär att en del träd och naturmark kommer att påverkas. Förskolan kommer att påverka naturvärden innanför och utanför inhägnad förskolegård i form av slitage på vegetationen, främst i fältskiktet. Marken kommer att kompakteras vilket kan skada trädrötter. Konsekvenserna av att ta marken i anspråk bedöms som små.

11. Etiopiska kyrkan

Bygandet av kyrkan bedöms ha marginell påverkan på naturvärden.

Utökning av gård vid förskolan inom fastigheten Snese 1

Området för utökad förskolegård innehåller lönn, ek och flera tallar varav en som är grov och bedöms vara livsmiljö för arter knutna till tall. Träden kommer vara skyddade av bestämmelser i detaljplan mot fällning av träd men användning av ytan som förskolegård kommer att påverka naturvärden i form av slitage på vegetationen, främst i fältskiktet. Marken kommer att kompakteras vilket också kan skada trädrötter.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom naturliga avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen. Planområdets norra del har Mälaren-Årstaviken som tekniskt avrinningsområde, medan Magelungen gäller för den södra delen. För vattenförekomsterna ska fastställda miljö kvalitetsnormer följas.

Framtagen dagvattenutredning konstaterar att utredningsområdet bedöms ha goda möjligheter att uppfylla Stockholms stads krav på dagvattenhantering enligt åtgärdsnivån.

Eftersom stora delar av ny bebyggelse planeras på redan hårdgjorda ytor samt att tillkommande grönytor planeras, beräknas exploateringen leda till minskade dagvattenflöden från utredningsområdet som helhet. Detta styrks av att en beräknad fördröjningsvolym, med antagandet att flödet från utredningsområdet inte ska överstiga befintligt flöde vid ett 10-årsregn, ger en mindre fördröjningsvolym än den enligt åtgärdsnivån.

Fördröjning och rening av dagvatten föreslås i form av regnbäddar för takdagvatten och trädplantering i kolmakadam för dagvatten från gator och parkeringsplatser. Förslag på placering samt erforderlig yta för anläggningarna redovisas skalenligt i utredningens bilaga, men erforderligt ytbehov uppfylls för alla berörda fastigheter. Befintliga ytor föreslås fortsatt avledas till befintliga ledningar.

Endast delområde 8 (höghus vid Kvarntorpsgränd) och delområde 9 (kvarter vid Olshammarsgatan) beräknas bidra till ökad föroreningsbelastning efter planerad exploatering. Dessa delområden är idag oexploaterade och en viss ökning är i praktiken svår att undvika. För övriga fastigheter planeras stora delar av bebyggelse på befintliga parkeringsytor vilket leder till lägre föroreningsbelastning. Föroreningsbelastningen från utredningsområdet totalt beräknas sjunka för samtliga ämnen efter exploateringen. MKN för recipienterna Magelungen och Mälaren-Årstaviken bedöms därför inte påverkas negativt av exploateringen inom utredningsområdet. Den minskade föroreningsbelastningen kan snarare leda till en positiv påverkan på recipienterna både gällande ekologisk och kemisk status.

Byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär förtätning av befintlig stadsstruktur med ”hus i park” som idag saknar relation till gatan. Den tillkommande bebyggelsen placeras generellt invid gatan och bidrar till att stärka gaturummet genom sin placering och utformning. Volymerna förhåller sig till den befintliga bebyggelsens skala, med undantag för höghuset vid Kvarntorpsgränd som bryter stadssilhuetten och utgör en ny centrummarkör väster om tunnelbanan. Vyn från Huddingevägen

påverkas genom de tillkommande lamellerna som skapar en mer sluten bebyggelsefront, men utblickar bibehålls mellan husen.

Den tillkommande bebyggelsen placeras till stor del på hårdgjorda ytor och markparkeringar. I några delområden bebyggs naturmark, vilket påverkar landskapsbilden och förändrar topografin, men bidrar samtidigt till att stärka gaturummet och öka tryggheten. Genom planförslaget skapas mer definierade parkrum och stärkta parkentréer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Tillkommande bebyggelse bildar en ny tydlig årsring i Hagsätra, där god hänsyn taget till flera kulturhistoriskt värdefulla förutsättningar i stadsdelen. Nya byggnader håller med några få undantag en skala och orientering som inordnar sig i det övergripande planmönstret och utförs i sammanhållna grupper snarare än som enskilda objekt. Upplevelsen av de karaktärsskapande punkthusraderna som representerar Hagsätra i staden behålls, liksom områdets inre bilfria parkstråk. Såväl centrum som de centrala parkstråken genomgår en större upprustning och omgestaltung som vidareutvecklar stadsdelens offentliga rum med respekt för landskapets och parkmiljöns särart. Flera nya, delvis höga hus, i anslutning till centrum stärker dess funktion som samlande mittpunkt i en ny helhetslösning som bildar en ny tydlig årsring med hänsyn tagen till den äldre bebyggelsens särdrag.

Tillkommande bebyggelse längs Huddingevägen i anslutning till skivhusen förtar skivhusens fristående skulpturala karaktär som annonserar Hagsätra från Huddingevägen. Den utflyttade bebyggelsefronten och tillhörande vägdragningar innebär även att äldre träd och bergets naturliga avslut mot Huddingevägen påverkas negativt.

Den nya bebyggelsen mot berget vid Olshammarsgatan inför en för stadsdelen ny typologi i form av ett stadskvarter med varierade volymer och fasaduttryck och därmed bryter därigenom mot den överordnade strukturen. Tillkommande förskola i entrén mot Hagdalen från Vintrosagatan blockerar entrén till det viktiga grönstråket och tar bort orienterbarheten mot centrum.

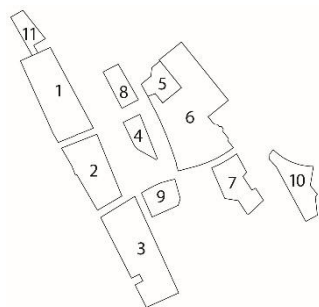
Inom kvarteret Långskylan 8 i centrum rivs en lågdel som är grönklassad av Stadsmuseet. Om- och tillbyggnad av den grönklassade byggnaden inom Långskylan riskerar att påverka

byggnadens kulturhistoriska värde negativt, men regleras genom k-bestämmelse likt gällande plan.

Störningar och risker

Buller

Inom planområdet utgör Huddingevägen, Glanshammarsgatan, Olshammarsgatan, Vintrosagatan och tunnelbanan som bullerkällor. En bullerutredning har tagits fram för respektive delprojekt som redovisar bullerpåverkan. Generellt beräknas riktvärden för trafikbuller kunna klaras utan åtgärder utom i enskilda lägen. Nedan beskrivs respektive delprojekt utifrån bulleraspekten.



1. Kvarter Ärtåkern

Kvarteret ligger utmed Huddingevägen och är starkt påverkat av trafikbuller. För att klara riktlinjerna för trafikbuller måste lägenheterna planeras genomgående med hälften av boningsrummen mot gård, eller enkelsidiga där ekvivalent ljudnivå underskrider 55 dBA. På del av den norra lamellens fasad mot gård uppgår ljudnivån till 56 dBA, vilket innebär att åtgärd krävs för att klara riktvärdet. Möjlig bulleråtgärd kan bestå i delvis inglasad balkong eller liknande.

2. Kvarter Rågrian

Kvarteret Rågrian berörs av höga bullervärden men planeras för parkeringsändamål och centrumverksamhet, vilket innebär att bullerreglerande åtgärder inte bedöms nödvändiga.

3. Kvarter Stubbneken

Kvarteret ligger utmed Huddingevägen. 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider mot Huddingevägen, vilket innebär att bostäder i tillkommande bebyggelse måste göras genomgående eller enkelsidiga mot gård för att klara riktvärdena för trafikbuller. Det sammanfaller även med de fasader där 70 dBA maximal ljudnivå överskrider nattetid.

4. Kvarter Höstsådden

Kvarteret beräknas klara riktvärden för ljudnivå vid fasad utan åtgärder. Avskärmning för uteplats mot buller från tunnelbanan kan däremot behövas för att uppfylla riktvärdena.

5. Långskylan 6

Kvarteret beräknas klara riktvärden för ljudnivå vid fasad utan åtgärder.

6. *Bostäder vid Hagsätra torg*

Kvarteret beräknas klara riktvärden för ljudnivå vid fasad och vid uteplats utan åtgärd.

7. *Kvarter Fjäderlåset*

Kvarteret beräknas klara riktvärden för ljudnivå vid fasad utan åtgärder. Avskärmning för uteplats mot buller från tunnelbanan kan däremot behövas för att uppfylla riktvärdena.

8. *Höghus vid Kvarntorpsgränd*

För kvarteret beräknas delar av fasad få 61 dBA ekvivalent ljudnivå vilket innebär att riktvärde för bostäder överskrids. Det innebär att åtgärder krävs. För att klara riktlinjerna måste mindre, enkelsidiga lägenheter uppföras. Lägenheterna mot tunnelbanan kan vara större om de är genomgående. Riktvärdet för uteplats överskrids och kräver därför åtgärd i form av bullerskärm.

9. *Kvarter vid Olshammarsgatan*

Kvarteret exponeras för trafikbuller från såväl Olshammarsgatan, tunnelbanan och Huddingevägen, där Olshammarsgatan utgör den främsta bullerkällan. Mot Olshammarsgatan överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå om högst 60 dBA vid fasad. Som åtgärd kan mindre lägenheter om högst 35 kvm skapas vilka istället har 65 dBA ekvivalent ljudnivå som riktvärde. En redovisning av ett möjligt alternativ behöver redovisas för att säkerställa att bullerförordningen kan följas. För kvarteret beräknas en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena kunna tillskapas på innergården.

10. *Förskola vid Vintrosagatan*

Framtagen bullerutredning konstaterar att Naturvårdsverkets riktvärden för skolgård överskrids i delar utmed Vintrosagatan. Utan åtgärder överskrids riktvärden för gård ämnad för lek, vila och pedagogisk verksamhet på en stor del av den plana gården. Med bullerminskande åtgärd i form av en 1,2 meter hög bullerskärm redovisar bullerutredningen att ljudmiljön förbättras. Endast en mindre yta precis utmed Vintrosagatan överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå och anses därmed försumbar. Större del av förskolegården klarar alltså riktvärdet för övriga vistelseytor. Likaså ökar andelen skolgård som uppnår riktvärdet för skolgård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Detaljplanen möjliggör en skärm upp till 1,2 meter. På så vis skapas en bättre ljudmiljö, samtidigt som siktlinje för parkentré kan bibehållas.

m5 Bullerdämpande skärm får uppföras med en maximal höjd om 1,2 meter.

11. Etiopiska kyrkan

För kyrkorum finns inte riktvärden för buller vid fasad, varför det inte bedöms aktuellt med en bullerutredning. Inomhusvärden för buller ska däremot säkerställas vid bygglovsprövning.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljuds-nivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage.

Vibrationer och stomljud

Vibrationsutredningar har gjorts för delområde 4, 8 och 9 (ACAD, 2019; ACAD, 2020b; ACAD, 2020d). Utredningarna studerar vibrationsalstring från tunnelbanan och dess påverkan på respektive planerad byggnad utmed tunnelbanesträckningen.

För delområde 4 visar mätningarna att vibrationer inte bedöms vara ett problem så länge byggnaden grundläggs på berg. Mätningarna visar däremot att stomljudsnivåerna är höga, vilket innebär att åtgärder krävs för att klara riktlinjerna. Utredningen förordar att stomljusdämpande åtgärd utförs i form av ett elastiskt mellanskikt i grunden om byggnaden utförs i betong, men att det vid konstruktion i trä eller modul krävs ytterligare kunskap om stomsystemet uppbyggnad. Oavsett stomval behövs en stor dämpning vilket kräver en noggrann projektering och utförande. En generell skyddsbestämmelse har lagts till i plankartan för att säkerställa åtgärden.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

För delområde 8 har det inte bedömts att något behov finns för ytterligare åtgärder för kännbara vibrationer från tunnelbanan om husen byggs direkt på berg och stommen görs tung. Höga stomljusvärden har uppmätts för byggnaden. Utredning föreslår att byggnaden byggs med elastiskt mellanlägg i grunden för att erhålla en vibrationsisolering. En generell skyddsbestämmelse har lagts till i plankartan för att säkerställa åtgärden.

För delområde 9 har det inte bedömts att något behov finns för ytterligare åtgärder för kännbara vibrationer från tunnelbanan om husen byggs direkt på berg och stommen görs tung. Däremot registrerades hastighetsnivåer i berget i en av mätningarna som föranleder åtgärder i form av stomljusisolering. Vid projektering och förändring av bergprofilen för grundläggning bör ny mätning göras för att bedöma om åtgärden fortsatt är nödvändig. En byggnadsteknisk skyddsbestämmelse har lagts till i plankartan för att säkerställa åtgärden.

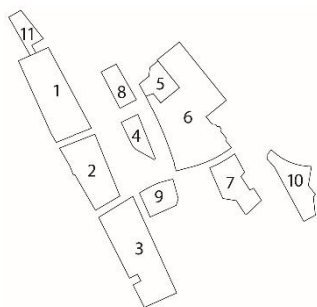
Luft

En luftkvalitetsutredning (Briab, 20120a) har tagits fram för områdena 1–7 för att säkerställa att gränsvärden för NO₂, PM₁₀

och PM2,5 inte överskrider enligt gällande miljökvalitetsnormer (MKN). För att inte överskrider miljökvalitetsnormer för luftkvalitet, bör planeras som närmast 7 meter från mitten av tunnelbanan respektive 30 meter från mitten av vägbana på Huddingevägen. Utredningen bedömer att planerad bebyggelse klarar miljökvalitetsnormerna. Konsekvenser för delområde 8 och 9 kvarstår dock att utreda.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har gjorts för samtliga delområden, men radonmätningar har inte genomförts inom alla delområden. Grundkonstruktioner ska utföras radonsäkert, om inte markradonmätning eventuellt påvisar något annat.



1–7. Kvarter vid Ärtåtern, Rågrian, Stubbneken, Höstsådden, Långskylan 6, Bostäder vid Hagsätra torg och Fjäderlåset

För område 1-7 (frånsett område 5 som inte bedömts som aktuellt) har en gemensam geoteknisk utredning genomförts (Geoteknologi, 2019). Sammantaget bedöms området med hänsyn till dess geologi lämpligt att bebygga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden, risken för olyckor (stabilitets- och skredrisker), och erosion enligt 2 kap § 5 PBL. För byggnader som utförs med källare och/eller garage under mark rekommenderar utredningen att grundvattenrör installeras. Ytterligare undersökning i form av markmiljöundersökning rekommenderas för ytor där utfyllnader genomförts samt redogöra förekomst av eventuell tjärasfalt. Utredningen rekommenderar även att en radonundersökning genomförs som underlag under detaljprojektering.

8. Höghus vid Kvarntorpsgränd

För område 8 konstaterar utredningen (COWI, 2020b) att det inte förekommer några stabilitetsproblem. För grundläggning rekommenderas grundläggning på berg och grundläggning med borrade pålar. Utredningen rekommenderar att undersökning görs för förekomst av sulfid i berg samt radonundersökning.

9. Kvarter vid Olshammarsgatan

I geoteknisk utredning (COWI, 2020c) för delområdet påvisar tre av de fyra jordproverna i en provpunkt i östra delen visade halter för PAH som är över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Vid djupet 0,5-1 meter visade jordprovet även halter för bly och kvicksilver över gränsen för KM.

Då provtagning av svavelinnehåll i bergprover har visat på låga halter föreligger ingen rekommendation om lakttest.

Genomförd radonmätning visar att uppmätta värden ligger inom klassning som normalradon oavsett typ av grundläggning, varför utredningen rekommenderar att radonskyddande åtgärd genomförs.

10. Förskola vid Vintrosagatan

För område 10 har en geoteknisk utredning (Afry, 2020) tagits fram. En genomgång av äldre undersökningar har gjorts och nya jordbergsonderingar har gjorts. Även ett grundvattenrör har installerats som under vidare projektering behöver läsas av. Ingen särskild stabilitetsutredning har utförts i området men utifrån genomförda geotekniska undersökningar kan det konstateras att totalstabiliteten är tillfredsställande för befintliga höjdskillnader. Undersökningen rekommenderar att byggnad grundläggs med platta på berg i västra delen där det finns berg i dagen och med plintar eller korta pålar på berg i östra delen där jordlager ovanpå berg finns.

11. Etiopiska kyrkan

Framtagen geoteknisk undersökning för område 11 (COWI 2020d, COWI 2020e) konstaterar att området översta jordlager huvudsakligen består av 1,4-1,9 m fyllningsjord, följt av 0,9-3 m torrskorpelera, 1,2-3,2 m lera som förekommer ovanpå 0,3-1,3 friktionsjord på berg. Utredningen konstaterar att det inte förekommer några stabilitetsproblem idag, men schakt och tunga upplag kan leda till bärighetsproblem och/eller lokala stabilitetsproblem. Det konstateras även att de uppfyllnader som kan bli aktuella för bebyggelsen kan leda till oönskade sättningar om inte åtgärder vidtas. Grundläggning föreslås med pålar till berg där djupet till berg är minst 3 meter. Vid grundare nivåer föreslås grundläggning på plintar samt att golv utförs fribärande.

Översvämningsrisker

Framtagen dagvattenutredning (Norconsult, 2020) konstaterar att dagvattensystemet inte förväntas ha kapacitet att avleda allt dagvatten vid extrem nederbörd. Samtidigt bedöms inte planförslagets exploatering påverka områdets avrinning vid skyfall, eftersom att byggnader placeras så att inga instängda områden skapas eller flödesvägar blockeras.

Det område som i nordvästra delen av utredningsområdet riskerar att få stående vatten vid skyfall och som föreslås bli aktivitetsyta, föreslås utformas som en gräsbeklädd nedsänkt översvämningsyta för att kunna hantera kraftiga regn och undvika skador på byggnader. I övrigt möjliggör erhållet planförslag ytliga avrinningsvägar och risk för stående vatten med skador på byggnader vid skyfall bedöms som låg inom utredningsområdet.

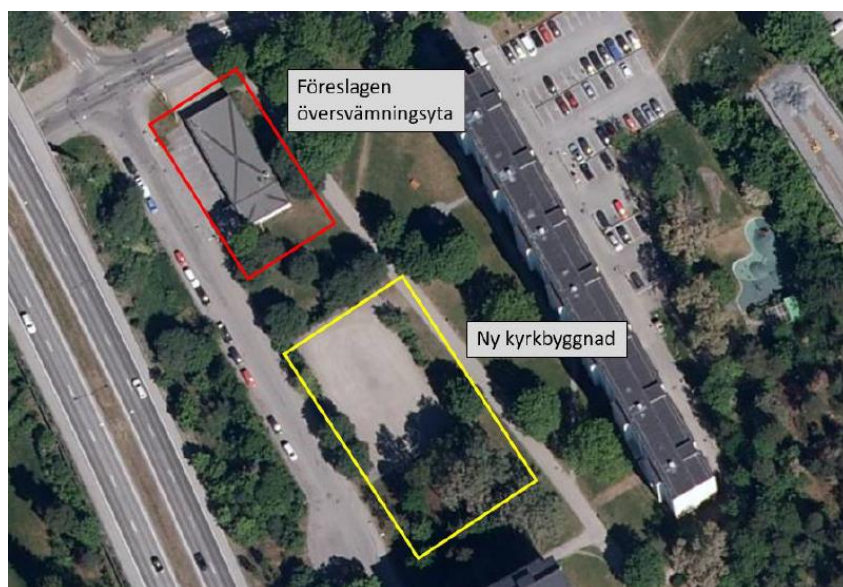


Bild från dagvattenutredningen som redovisar föreslagen översvämningsyta i norra delen av planområdet (Norconsult)

Risk

Utredningar gällande risk har tagits fram för respektive delprojekt som ligger i närheten av tunnelbanesträckningen och utmed Huddingevägen, som har identifierats som primära riskkällor. Nämda delområdet bedöms beröras av risk från transport av farligt gods och urspårning på tunnelbanan. Sevesoanläggningar och andra farliga verksamheter har identifierats men bedöms vara på ett tillräckligt avstånd för att avskrivas som riskkällor för hela planområdet.

Urspårning

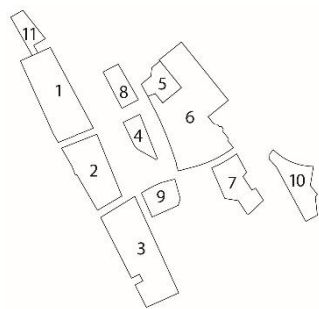
I utredningarna har skyddsavstånd till tunnelbanan bedömts utifrån respektive byggnads placering. Om en risk anses vara acceptabel med restriktioner innebär det att man befinner sig i ett område som vanligtvis benämns ”ALARP”, vilket är en förkortning av ”As Low As Reasonable Practicable”. Befinner sig risken för en olycka inom detta område bör riskerna reduceras så mycket som är möjligt utifrån samhällsekonomiska och praktiskt perspektiv. Konkret innebär det en kombination av olika

riskreducerande åtgärder som t.ex. separering (avstånd till transportleden), differentierad bebyggelse, hastighetsbegränsning och utformning av spårområde (vid bebyggelse nära järnväg).

Tunnelbanan kan för flertalet av delprojekten avskrivas som riskkälla eftersom bebyggelsen planeras på betryggande avstånd. För enskilda projekt (8 och 9) som ligger nära, bedöms ändå individ- och samhällsriskerna som acceptabel utifrån att minsta avstånd mellan fastigheterna och tunnelbanespåret är under den nedre ALARP-gränsen och bedöms vara tillräckliga (Briab 2019b, Briab 2020b).

Farligt gods

Huddingevägen är en sekundär transportled för farligt gods, vilket betyder att vägen endast bör användas för transport av farligt gods som ska till eller från lokala målpunkter längs med vägen (dvs. genomfart med transporter längs Huddingevägen ska ej ske). Riskbedömning har gjorts för de projekt som initialt har bedömts kunna omfattas av riskaspekten om farligt gods från Huddingevägen.



m1 Fasad mot Huddingevägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30.

m2 Fönster mot Huddingevägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30.

m3 Fasad mot Huddingevägen ska utföras i obrännbart material.

Område 1, 2, 3 och 11 omfattas av skyddsåtgärder gällande riskfrågan för farligt gods. Planerad bebyggelse för område 1 och 2 ligger utom 25 meters avstånd till Huddingevägen, vilket är rekommenderat bebyggelsefritt avstånd enligt Länsstyrelsen i Stockholms län. Område 11 som är Etiopiska kyrkan planeras med ett kortast avstånd om 29 meter till väggkant på närmaste körfält för Huddingevägen. Både område 1 och 11 ligger höjdmässigt lägre än Huddingevägen. Därför rekommenderas invallning eller brandklassad fasad i brandteknisk klass EI30 som skyddsåtgärd för område 1 och 11. För område 11 rekommenderas även att fönster i fasad parallell med Huddingevägen utförs med glas i lägst brandteknisk klass EW30.

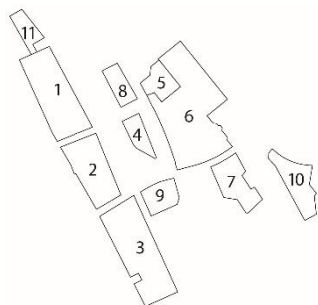
Mobilitetshuset inom område 2 ligger inom 25 meters avstånd men i och med höjdskillnaden i förhållande till Huddingevägen bedöms risknivån ligga på en acceptabel nivå, samt att byggnaden inte bedöms användas för stadigvarande vistelse. Rekommendation ges i riskutredning om att fasad i obrännbart material bör övervägas, vilket regleras genom planbestämmelse i plankartan.

- m4** Utrymningsväg
riktad bort från
Huddingevägen ska
finnas.
Friskluftsintag ska
placeras högt och
bort från
Huddingevägen.

Med hänsyn till möjlig strålningsverkan från pölbränder och om det föreligger risk för giftiga gasmoln, bör det finnas utrymningsvägar riktade bort från Huddingevägen för alla tre områden 1, 2 och 11 men även område 3, kvarteret Stubbneken. En skyddsbestämmelse har lagts in om det och att friskluftsintag ska finnas på fasad som vetter bort från Huddingevägen.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram för att redovisa ljuförhållanden för respektive delområde. Påverkan gäller såväl ljuförhållanden för det egna projektet såväl som för dess påverkan på omgivande bebyggelse och allmän plats. Av de befintliga bostäder som berörs av skuggning från planförslagets bebyggelse, minskas solljuset på fasad någon enstaka timme under dygnet vid vårdagjämning. Planförslaget innebär störst påverkan på befintliga bostäder med försämrade solbelyst fasad inom delområde 1 och 3 utmed Huddingevägen. Generellt innebär dock planförslagets bebyggelse en kortvarig vandrande skuggverkan på befintlig omgivande bebyggelse.



För delområde 1 och 3 utmed Huddingevägen innebär föreslagen bebyggelse färre soltimmar för bostäder i befintliga skivhus och på gårdarna mellan skivhusen. I hörnet där nya lameller möter de befintliga skivhusen blir skuggpåverkan som störst och innebär en stor minskning av direkt solljus in i lägenheter. Minskningen av solljus för de enskilda lägenheterna och den ökade skuggningen av gården innebär samtidigt en förbättrad ljudmiljö med sänkta bullernivåer från Huddingevägen, såväl lokal för bostäderna och bostadsgårdarna såväl som för den övergripande ljudmiljön i Hagsätra. Den tillkommande bebyggelsen kommer att ge en mindre skuggverkan på parken Ärtåker under sen eftermiddag efter kl 15 vid vårdagjämning.

Delområde 2 som omfattar mobilitetshuset påverkar befintlig bebyggelse endast i liten omfattning vid vårdagjämning genom skuggning på sena eftermiddagen när solen ligger lågt.

Delområde 4 som utgörs av en byggnad i sju våningar påverkar ingen befintlig bostadsbebyggelse. Vid vårdagjämning på förmiddagen sker endast en kortvarig skuggning på tillkommande byggnad inom delområde 8. Byggnaden kommer att skugga förskolegårdens östra del under morgonen samt gångfartsområdet och tunnelbaneentrén kl 9-14 vid vårdagjämning.

Detaljplanen innebär endast en förändring genom att medge tekniska utrymmen på taket inom delområde 5, jämfört med gällande detaljplan. Genomförandet innebär endast en liten skuggförändring.

Delområde 6 innebär en kortvarig skuggverkan på befintliga bostäder på sen eftermiddag under vårdagjämning och på kvällen vid sommarsolståndet för befintliga bostäder inom fastigheten Långskysten 9. Ny byggnads skuggning på torget är begränsad. I och med genomförandet av byggnaden rivs tre befintliga byggnader på torget som medför ett öppnare och mer solbelyst torg.

Delområde 7 kommer att ge mindre skuggverkan på övriga skivhus inom Fjäderlåset. Vid vårdagjämning skuggas skivhusen under sen eftermiddag.

För delområde 8 med planerat höghus om 15 våningar skapas vid vårdagjämning en skuggverkan på befintlig bebyggelse i nordöstlig riktning, på andra sidan tunnelbanestationen. Med anledning av avståndet till bebyggelsen, vandrar skuggan relativt snabbt över fasaden och majoriteten av bostäderna får därmed en begränsad skuggpåverkan. Ett fåtal bostäder får cirka fyra timmars kortare solbelyst fasad vid vårdagjämning. Höghuset kommer att skugga den intilliggande naturmarken under förmiddagen, både vid vårdagjämning och midsommar. Under eftermiddagen kommer tunnelbanestationen att skuggas och vid midsommar skuggas delar av gångfartsområdet under kvällen.

Kvarteret inom delområde 9 har en begränsad skuggpåverkan på intilliggande bebyggelse. Skivhuset på motsatt sida Olshammarsgatan skuggas enskilda timmar. Intilliggande skivhus sydväst om kvarteret ger begränsad skuggning. Största skuggningen utgörs av det egna kvarteret, men gårdens öppning söderut innebär solinstrålning på gården och en skuggning som vandrar över fasaden under dygnet. Vid vårdagjämning kommer byggnaden kasta en skugga österut över entrén till Hagdalen.

För förskolan vid Vintrosagatan (delområde 10) är det viktigt att gården både har solbelysta och skuggade ytor, för att skapa ett bra lokalklimat. Med anledning av att parken Hagdalen ligger söder om delområdet innebär det att uppvuxna träd skapar skuggverkan på gården. Vid vårdagjämning skapar föreslagen förskolebyggnad skuggverkan på närmsta byggnad norr om Vintrosagatan medunder enstaka timmar på eftermiddagen.

Delområde 11 utgörs av kyrkobyggnaden som ligger enskilt inom parkområdet. Avståndet till intilliggande bostadsbebyggelse innebär liten skuggverkan på befintliga bostäder med någon enstaka timme för enskilda bostäder vid vårdagjämning. Aktivitetsytorna på allmän platsmark kommer att få en skuggverkan från kyrkobyggnaden.

En vindkomfortstudie har tagits fram för bebyggelsen vid Kvarntorpsgränd som beskriver att området är generellt vindsvagt med den högsta årsmedelvinden på 1,5–2,0 m/s. Gaturummet mellan höghuset och kvarteret Höstsådden är lämpligt att vistas på en kortare tid, till exempel vid entréer eller hållplatser för kollektivtrafik. För ändamål som sittplatser eller uteservering rekommenderas vindsydd. Parken Ärtåtern och GC-stråket bedöms uppfylla kriterier för park samt gång- och cykeltrafik året om, under förutsättning att nuvarande träd finns kvar.

Barnkonsekvenser

Den integrerade barnkonsekvensanalysen är utförd baserat på de tre temaområdena 'Miljö och hälsa', 'Boende och vardagsliv' samt 'Trygghet, säkerhet och tillgänglighet'.

Miljö och hälsa

Generellt är ljusförhållandena på kvartersgårdar och förskolegården medel till positiva. Bullernivåerna är också mestadels goda. Planförslaget bidrar positivt till ljudmiljön för stora delar av Hagsätra centrum då flertalet tillkommande byggnader hjälper till att dämpa bullernivåerna från Huddingevägen i synnerhet. Det gäller bland annat den befintliga förskolegården inom Snese 1. Förskolegården vid Vintrosagatan är bullerutsatt och behöver delvis omgärdas av bullersydd för att uppnå tillräckligt god utomhusmiljö att vistas och leka i.

Överlag medför planförslaget stora positiva konsekvenser för ett hälsosamt liv. De individuella kvarteren bidrar i stort inte till att gynna den mentala eller fysiska hälsan hos barn och unga men parkens nya utformning överväger de negativa konsekvenserna. Parkens nya funktioner och programmering ger även positiva konsekvenser för barn och unga i hela stadsdelen och inte bara för de barn som berörs av denna detaljplan.

Boende och vardagsliv

Den planerade utbyggnaden innebär en variation av upplåtelseformer med både hyres- och bostadsrätter och olika

boendeformer som ungdomsbostäder och kollektivboenden. Detta är positivt ur ett barnperspektiv då det främjar social mångfald.

Förslaget innebär en rad nya målpunkter för barn och unga i området, vilket är mycket positivt. Hagsätra torg öppnas upp och blir en tydligare plats, i höghuset planeras verksamheter för barn och unga. Kompletteringen av byggnader till befintlig struktur samt förstärkning av stråk och entréer till grönområden inom detaljplanen bedöms ge positiva konsekvenser för barns och ungas tillgång till allmänna grönområden.

Inga större nya idrottsytor tillskapas inom utvecklingsområdet. Aktivitetsytan som planeras inom denna detaljplan, samt takgården på Rågrian är ett positivt komplement, men ytterligare variation behövs. Trycket på befintliga idrottsytor, så som Hagsätra IP, kommer att öka i och med den planerade utbyggnaden.

Trygghet och tillgänglighet

De tillkommande målpunkterna för barn och unga inom planområdet är generellt mycket väl placerade i förhållande till kommunikationer och vägar. Samtliga bostäder är placerade med gångavstånd till både tunnelbana och busshållplatser. Att dessa går att nå genom väl separerade gång- och cykelbanor är mycket positivt ur ett barnperspektiv.

Ett flertal delprojekt bedöms ha goda förutsättningar för att skapa tillgängliga platser, men andra bedöms få svårigheter med att lösa en god tillgänglighet. Det rör sig om otillgängliga entréer och höjdskillnader som gör att vissa utemiljöer bli svåra att nå för barn och unga med fysisk funktionsnedsättning. För den nya förskolan ligger en stor del av friytan i otillgänglig brant sluttande naturmark.

Planen bedöms medföra att de befintliga stråken förtydligas, och en tydligare hierarki skapas mellan primär- och sekundärstråk, vilket är positivt för såväl trygghet som orienterbarhet. Inom planområdet finns inga skolor, men de skolvägar till närliggande skolverksamheter som ligger inom planområdet är säkra och planskilda från de mer trafikerade bilvägarna. Utöver att tydliggöra och förstärka stråken skapar den nya bebyggelsen arkitektoniska landmärken som bidrar till en bättre orienterbarhet i området.

Social hållbarhet

Projektet har fokuserat på de sex effektmålen som är framtagna genom stadens process för socialt värdeskapande analys (SVA).

1. Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet: Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser genom att bidra med fler bullerskyddade bostadsgårdar i anslutning till ny och befintlig bebyggelse. Projektet innebär en variation av bostads- och hyresrätter samt boendeformer som kollektivboende och ungdomsbostäder. I den fortsatta processen bör andelen stora lägenheter utökas. Naturmarkens värden och karaktär säkerställs genom n-bestämmelser som reglerar bevarandevärda träd och anslutning till naturmark.

2. Hagsätra erbjuder kvalitativa offentliga rum: Förslaget bedöms bidra till målet om kvalitativa offentliga rum genom utveckling av Ärtåkern till kvarterspark. I de centrala, bullerskyddade delarna av Ärtåkern utökas allmän platsmark vilket är positivt för att möjliggöra fler aktiviteter i ett centralt läge. Ärtåkerns norra del är bullerutsatt från Huddingevägen, vilket är negativt. Den tillkommande bebyggelsens utformning av och programmering av bottenvåningar kan bidra till mer levande gaturum. Genom planen säkerställs kopplingen mellan Kvarntorpsgränd och naturmarken på kullen genom reglering av trappa.

3. Hagsätra centrum utgör en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen: Förslaget bedöms bidra till målet genom återskapande av ett centralt torgrum vid Hagsätra torg. Rivning av den trånga överbyggda gången vid Hagsätra kyrka stärker orienterbarheten och tryggheten, men kopplingen vidare mot Hagdalen behöver fortsatt stärkas. Det nya höghuset vid Kvarntorpsgränd utgör en karakteristisk centrummarkör som kommer att vara synlig på långt håll och bidra positivt till orienterbarhet. Projektet bidrar sammantaget till en mindre ökning av lokalyta för centrumverksamheter, men lägen för publika verksamheter behöver utredas vidare.

4. Hagsätra erbjuder aktiviteter och målpunkter för olika åldrar och målgrupper: Projektet bedöms bidra positivt till effektmålet genom parkernas varierade innehåll med aktiviteter för olika åldrar, genom tillkommande samlings- och föreningslokaler samt publika verksamheter i anslutning till centrum.

5. Hagsätra präglas av tydliga kopplingar och entréer:

Utvecklingen av parkmark innebär att entréer till områdets parker tydliggörs genom återkommande inslag i utformningen. Delvis bidrar även bebyggelsen till att stärka entréerna genom sin placering. Det är viktigt att i den fortsatta processen bevaka utformningen av förskolan vid Vintrosagatan så att parkentrén synliggörs.

6. Projektet ökar engagemanget bland boende och verksamma för utvecklingen av Hagsätra: Förslaget bedöms bidra till ökat engagemang genom stadens och byggaktörers insatser att informera allmänheten om samrådet genom information till hyresgäster och föreningsmedlemmar, utställning i centrum med mera. Genom att återkopplingen från dialoger med skolor och förskolor läggs under samrådtiden ges barn och unga möjlighet att göra sin röst hörd genom formella samrådsyttranden.

Avvägningar mellan olika intressen

Detaljplaneringen omfattar komplexa förhållanden och avvägning mellan motstridiga intressen, såväl enskilda som allmänna.

För delområde 1 och 3 vid Huddingevägen har avvägningar gjorts mellan den tillkommande bebyggelsens bulleravskärmande effekt samt påverkan på ljusförhållanden för den befintliga bebyggelsen samt påverkan på stadsbild, kulturhistoriska värden och ekologiska värden.

Inom delområde 5 och 6 har avvägningar gjorts mellan centrumbebyggelsens kulturhistoriska värden gentemot möjligheten att återskapa ett samlande torg och tryggare kopplingar mot Hagdalen vilket rivningarna möjliggör.

För delområde 8 har avvägningar gjorts mellan negativ påverkan på stadsbild och ekologiska värden gentemot möjligheten till ett karakteristisk och identitetsskapande landmärke som genom sin publika bottenvåning verkar trygghetsskapande och bidrar till stadsliv.

Inom delområde 10 har avvägningar gjorts mellan hantering av förskolebehovet som utvecklingen av Fokus Hagsätra Rågsved skapar samt allmänhetens tillgång till stadsdelsparken Hagdalen och påverkan på parkentrén. Vid bedömningen av förskolefastighetens utbredning gentemot parkmarken har det

varit viktigt att barnen får en varierad förskolegård samt att storleken möjliggör en hög andel naturliga material och möjlighet att spara vegetation. Avvägningar har även gjorts mellan stadsbild, kulturhistoriska värden och behov av bullerskydd. Vid förskolebyggnadens och komplementbyggnadernas placering har utgångspunkten varit att bibehålla visuell kontakt mellan Vintrosagatan och Hagdalen. Bullerdämpande åtgärder har begränsats till en höjd som möjliggör sikt mot parkentrén för att inte försämra orienterbarheten.

Delar av initiala markanvisningar inom planprojektet har utgått och förskjutits till senare etapper av fokusområdets utveckling. Det gäller bland annat bebyggelse längs Glanshammarsgatan som är beroende av utvecklingen av verksamhetsområdet längs Ormkärsvägen och tunnelbanereservatet mellan Hagsätra och Älvsjö.

Tidplan

Samråd	17 november – 15 januari 2021
Granskning	December 2021 – januari 2022
Antagande	Mars 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark, vari bland annat upprustning av parkmark och förändring av Kvarntorpsgränds förlängning mot tunnelbanan ingår. Exploateringskontoret ansvarar även för att upprätta nödvändiga avtal för genomförandet av detaljplanen.

De ledningsägande bolagen Stockholms Vatten och Avfall AB, Fortum med flera genomför omläggning och eventuell nyförläggning av ledningar i projektet.

Byggaktören ansvarar för projektering och ombyggnad på kvartersmarken, övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark samt anslutnings- och återställningsarbeten på allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för allmän plats.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med de byggaktörer som exploaterar på stadens mark. Överenskommelser om exploatering samt övriga nödvändiga avtal för genomförande av detaljplanen såsom servitutsavtal upprättas mellan staden och byggaktörerna inför detaljplanens antagande.

Följande avtal behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och berörda byggaktörer.
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och berörda byggaktörer.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av följande detaljplaner upphör att gälla för de delar som är belägna inom planområdet:

- DP 0180-5314 Stadsplan för Hagsätra centrum (PL5314), 1959-05-18.
- Stadsplan för centrala Hagsätra (PL 5064), lagakraftdatum 1957-07-19.
- Stadsplan för södra Hagsätra (Pl 5018A), lagakraftdatum 1957-06-14.
- Ändrad stadsplan för kv. Struthatten mm (Pl 6621), lagakraftdatum 1965-11-26.
- Detaljplan för kv. Långskysten mm (8449), lagakraftdatum 1990-07-26.
- Detaljplan för fastigheten Snese 1 mm (P2004-05954), lagakraftdatum 2005-09-22.

Följande detaljplaner upphör att gälla i sin helhet:

- Ändrad stadsplan för Pålsbodagränd (PL 5414), 1959-02-19.

- Detaljplan för del av fastigheten Långskysten 6 (P2009-23168), lagakraftdatum 2011-12-23.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Inom planområdet äger Stockholms stad samtliga fastigheter:

- Fjäderlåset 1, del av fastighet (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)
- Hagsätra 1:2, hela fastigheten
- Hässjan 1, hela fastigheten (upplåten med tomträtt till Etiopiska kyrkan)
- Höstsådden 1, del av fastighet (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)
- Långskysten 5, del av fastighet (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)
- Långskysten 6, del av fastighet (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)
- Långskysten 7, hela fastigheten (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)
- Långskysten 8, del av fastighet (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)
- Rågrian 1, del av fastighet (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)
- Rågskysten 1, del av fastighet (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)
- Snese 1, hela fastigheten (upplåten med tomträtt till SISAB)
- Stubbneken 1, del av fastighet (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)
- Älvsjö 1:1, del av fastighet
- Ärtåtern 1, del av fastighet (upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB)

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats. Planförslaget möjliggör markanvändning inom kvartersmark för bostad, förskola, centrumändamål, besöksanläggning, teknisk anläggning och parkering. Inom allmän plats möjliggör planförslaget för gata, väg och park.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål,

transformatorstation, skola, besöksanläggning religiöst ändamål respektive parkering) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar (parkering, centrumändamål), prövning av lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Följande förändringar sker:

- Genom avstyckning från Älvsjö 1:1 avses:
 - en ny fastighet för skola bildas
 - en ny fastighet för bostads- och centrumändamål bildas.
- Genom fastighetsreglering ska mark föras från Älvsjö 1:1 till Hagsätra 1:2.
- Genom fastighetsreglering ska mark föras från Älvsjö 1:1 till Rågrian 1.
- Genom fastighetsreglering ska mark föras från Rågskylan 1 till Älvsjö 1:1.
- Genom fastighetsreglering ska mark föras från Hässjan 1 till Älvsjö 1:1 samt från Älvsjö 1:1 till Hässjan 1.
- Genom fastighetsreglering ska mark föras från Snesen 1 till Älvsjö 1:1 samt från Älvsjö 1:1 till Snesen 1.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till viss del belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder, butiker, skola, industri, elnätstation, tunnelbana, centrum, handel respektive kontor i nuvarande plan. Ett flertal områden ändras från allmän plats (parkmark) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, skola, respektive besöksanläggning för religiöst ändamål). Några områden ändras från kvartersmark (bostäder, centrumändamål, butiker, tunnelbana respektive skola) till allmän platsmark (parkmark respektive gatumark) Se kartor över ändrad markanvändning nedan.

Område utlagt som allmän platsmark (gata, väg, park) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsbildning krävs för att överföra de delar av fastigheterna Hässjan 1, Rågskylan 1 och Snesen 1 vilka ändras från kvartersmark (butiker, bostäder, skola) till allmän platsmark (park, gata).

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare

Röd = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.



Illustration som visar ändrad markanvändning inom centrala delen av planområdet.

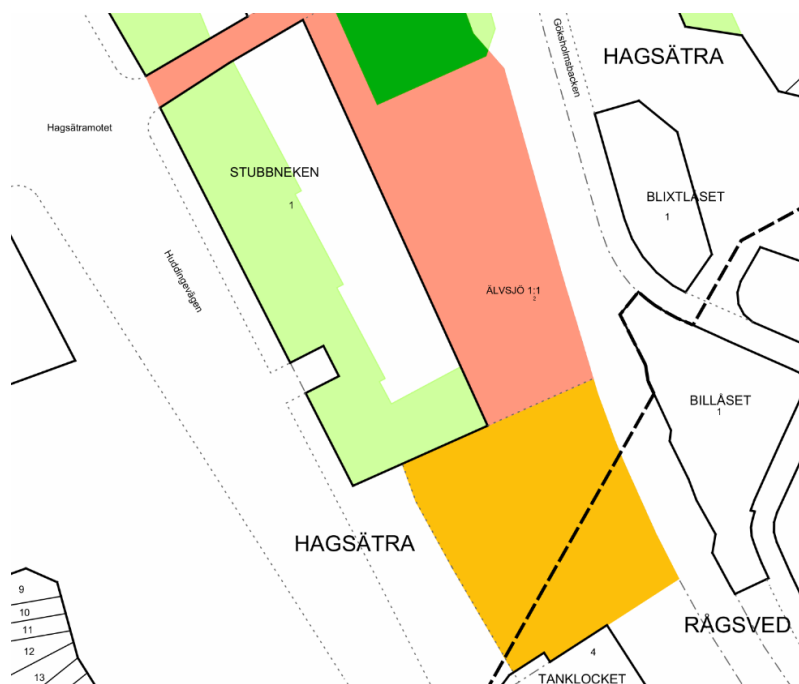


Illustration som visar ändrad markanvändning inom södra planområdet.

Ljusgrön = mark som fortsatt är kvartersmark.

Grön = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.

Ljusröd = mark som fortsatt är allmän platsmark.

Röd = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.

Orange = icke planlagd mark som ändras till allmän platsmark.



Illustration som visar ändrad markanvändning vid Hagsätra torg.

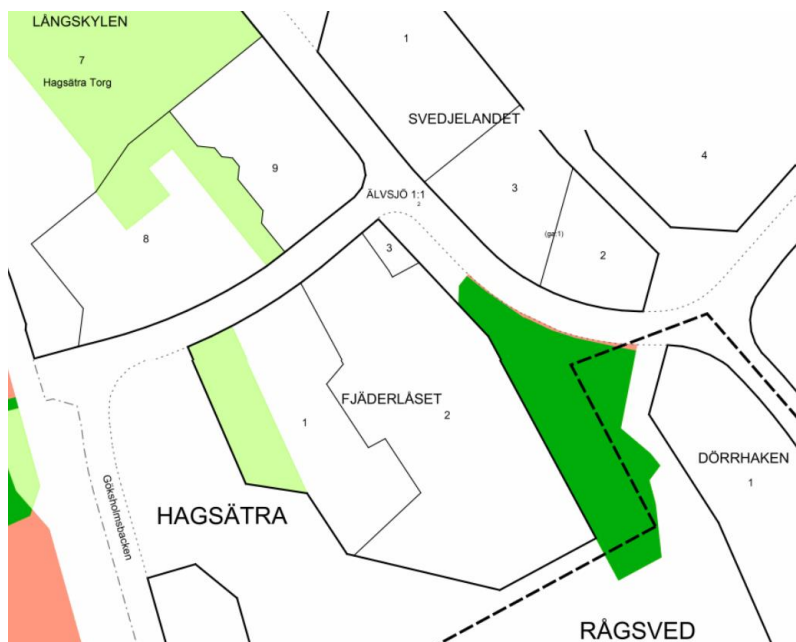


Illustration som visar ändrad markanvändning inom östra delen av planområdet.

Ljusgrön = mark som fortsatt är kvartersmark.

Grön = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.

Ljusröd = mark som fortsatt är allmän platsmark.

Röd = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.

Områden utlagda som kvartersmark ska utgöra flera fastigheter.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade, bland annat för värmecentral samt ledningsrätt för dagvatten och spillvatten. Ledningsrätt för dagvatten och spillvatten belastar fastigheten Snesen 1 och gäller till förmån för Stockholm Vatten och Avfall. Servitut för värmecentral belastar fastigheterna Hässjan 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskysten 1, Stubbneken 1, Ärtå kern 1 och Höstsådden 1 och gäller till förmån för Hammarby Gård 11. Servitut för värmecentral belastar även Långskysten 6 till förmån för Långskysten 4, 7 och 8.

Fortsatt utredning kring detaljplanens påverkan på gällande rättigheter kommer att ske efter samrådet och inför detaljplanens antagande.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatt (x).
Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för fastigheters rätt till utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning. Fastigheten Långskysten 8 belastas av markreservatet till förmån för Långskysten 7 och Långskysten 9. Markreservat för gemensam in- och utfart finns även inom kvarteret Rågrian.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och respektive byggaktör.

Byggaktörerna står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän plats och som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Utbyggnaden av allmän plats avses bekostas av staden.

Byggaktörerna svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna. Staden ansvarar för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp inom tomträttsfastigheter som idag saknar anslutning.

Intäkter kommer från försäljning av mark och upplåtelse av tomträtt.

Vatten och avlopp

För fastigheter som upplåts med tomträtter och saknar anslutning bekostar Staden en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Övriga kostnader för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören. För fastigheter som friköps bekostar byggaktören även anslutningsavgift för vatten och avlopp. För befintliga tomträttsfastigheter där anslutningspunkt redan finns bekostar tomträttshavaren eventuella ytterligare anslutningspunkter.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap 13 § PBL. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL. Avsikten är dock att kommunen och fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning för de fastigheter som berörs.

El och tele m.m.

Vid flytt och nyetablering av elnätsstation inom planområdet kan frågor om rättigheter och servitut komma att bli aktuella. Fortsatt samordning kommer att ske efter samrådet och inför detaljplanens antagande.

Grönkompensation

Projektet innebär viss påverkan på de ekologiska värdena då naturmark tas i anspråk för del av den nya bebyggelsen. Staden planerar att kompensera för detta genom åtgärder i intilliggande Hagsätraskogen för att stärka svaga spridningssamband. Att värna och stärka de ekologiska värdena är även en utgångspunkt vid upprustning av de offentliga rummen. Grönkompensation kommer att studeras ytterligare inför ett antagandeskede för detaljplanen.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme och gas finns framdraget i området. Behov av ledningssamordning bedöms i senare skede.

Vatten och avlopp

Inom området behöver befintligt ledningsnät byggas ut med nya anslutningspunkter för att försörja tillkommande bebyggelse.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalitet och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. En dagvattenutredning har tagits fram som omfattar hela

planområdet. Inom planerad kvartersmark föreslås generellt dagvatten från takytor och gårdsytor fördröjas och renas i regnbäddar och dagvatten från lokalgator, parkeringar och övriga hårdgjorda ytor i trädrader med kolmakadam, alternativt regnbäddar. Inom allmän platsmark planeras mindre omläggning av gator och det planeras för fler grönytor än i befintlig situation, vilket innebär att åtgärdsnivån inte bedöms behöva tillämpas. Fler grönytor kan leda till ett något minskat dagvattenflöde och ökad rening av dagvatten.

El/Tele

Inom planområdet behöver befintligt ledningsnät byggas ut för att försörja den nya bebyggelsen. Flytt av befintlig elnätsstation ska ske från Olshammsgatan till Kvarntorpsgränd (markerat med E på plankartan). Ett läge för att möjliggöra en ny framtida elnätsstation föreslås utefter Vintrosagatan (markerat med E på plankartan) invid Hagsätra centrum.

Fjärrvärme

Ledningsomläggningar utreds i samråd mellan staden och Fortum Värme AB som är ledningsägare. Exploateringskontoret bekostar nödvändiga ledningsomläggningar på mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen får laga kraft.