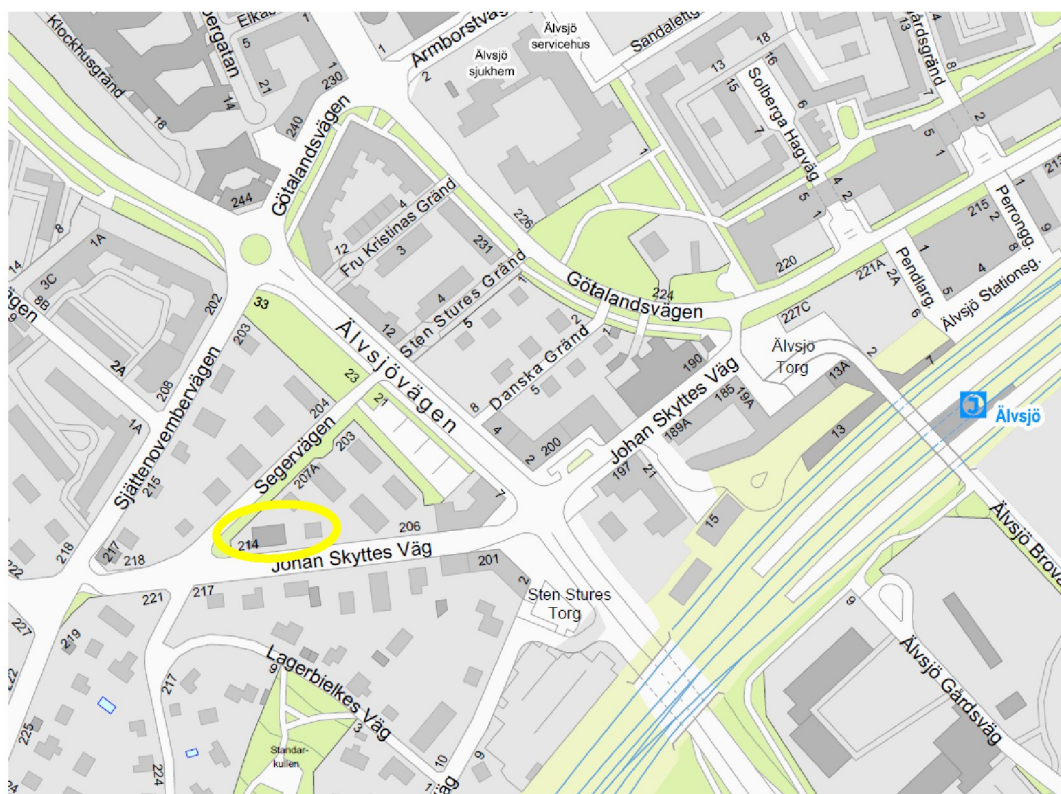


Laga kraft 2022-08-05

Planbeskrivning
Detaljplan för Hillebarden 3 och 19 i stadsdelen
Älvsjö, S-Dp 2017-05141**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger vid Johan Skyttes väg i stadsdelen Älvsjö. De centrala delarna av Älvsjö är i Stockholms översiktsplan markerade som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Johan Skyttes Väg beskrivs som en lokalgata som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse.

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för cirka 30 bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Genom innehåll, placering och skala ska den nya bebyggelsen bidra till att utveckla Johan Skyttes Väg som stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att stadsutveckling är lämplig i ett avgränsat område mellan den täta och högre skalan nordöst om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen i sydväst. Hillebarden 3 och 19 är ett av fyra detaljplaneprojekt som nu pågår i området. För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning studeras de pågående detaljplanerna i ett samlat grepp.

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 24 november 2020 - 18 januari 2021

Granskning 24 november – 21 december 2021

Antagande maj 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Syfte	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	7
Nuvarande förhållanden	8
Förutsättningar	11
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	11
Natur	13
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Markavvattning och dagvatten	15
Offentlig och kommersiell service	15
Gator och trafik	16
Förorenad mark	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse	18
Bostadsgård och gröna värden	21
Gestaltning	23
Utformningsbestämmelser	23
Allmän plats	26
Gator och trafik	26
Teknisk försörjning	27
Konsekvenser	30
Undersökning om betydande miljöpåverkan	30
Naturmiljö	31
Miljö kvalitetsnormer för vatten	31
Landskapsbild/ stadsbild	31
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	32
Störningar och risker	33
Ljushöghållanden och lokalklimat	34
Konsekvenser för barn	36
Konsekvenser för jämställdhet	36
Tidplan	36
Genomförande	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Ekonomiska frågor	38

Tekniska frågor	39
Genomförandetid	39

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Beräkning av trafikbuller inför detaljplaneändring, Kv Jutesprånget, Kv Landsknekten och Kv Hillebarden* (Akustikbyrå 2022-01-10)
- *PM-Geoteknik-Planeringsunderlag* (Geoteknologi, 2020-06-26)
- *Kulturmiljöutredning* (Nyréns 2020-06-23)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns 2020-08-10)
- *Miljöteknisk markundersökning* (WSP 2021-04-29)
- *Dagvattenutredning* (Bjerking 2022-03-18)

Övrigt underlag

- *Solstudie* (Urban Couture Arkitekter 2021-08-11)

Medverkande

Planen är framtagen av Annika Lindgren och Anja Linna, med stöd av plankonsulter från Tyréns AB. Kartingenjör är Jenny Selin på stadsbyggnadskontoret.

Syfte

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse i form av bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Genom innehåll, placering och skala ska den nya bebyggelsen bidra till att utveckla Johan Skyttes Väg som stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelseskala och utgöra ett arkitektoniskt kvalitativt tillskott som anknyter till platsens bebyggelsestradition.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är ca 1500 kvm stort och omfattar fastigheterna Hillebarden 3 och Hillebarden 19 i stadsdelen Älvsjö. Planområdet gränsar mot Johan Skyttes Väg, Segervägen,

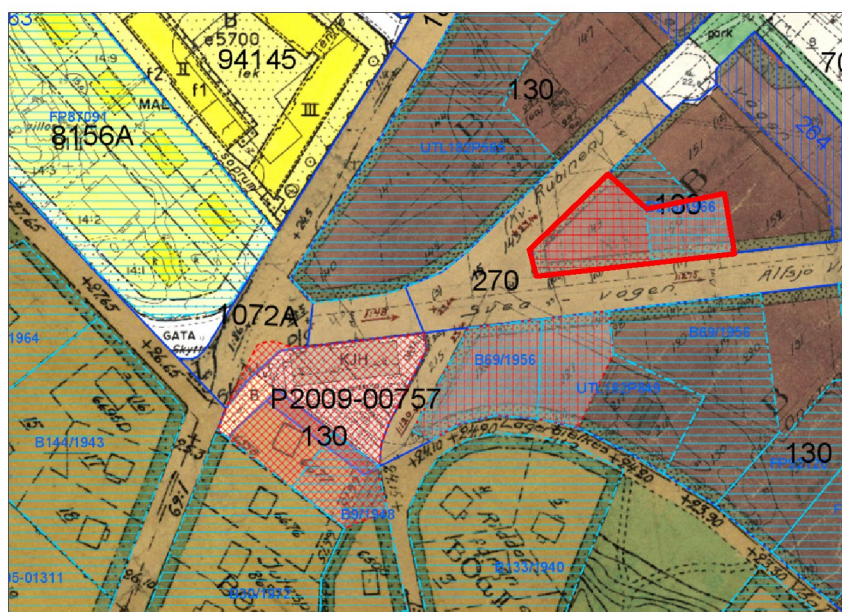
bostadsfastigheterna Hillebarden 17, 18 och 20 samt en mindre allmän platsbildning. Avståndet till Älvsjö centrum är ca 300 meter.

Hillebarden 19 ägs av Csns Fastigheter Ab, Hillebarden 3 av Noodle Factory Ab. Vid antagen detaljplan övergår de båda fastigheterna i Storstaden Bostad ABs ägo.



Karta över planområdet

Gällande detaljplan



Planmosaik över planer, aktuellt planområde markerat med röd gräns. Röda skrafferingar visar fastigheter med pågående planarbete.

Fastigheterna Hillebarden 3 och Hillebarden 19 är planlagda för bostadsändamål med öppet byggnadssätt genom detaljplanen Pl 130 från 1921. De omkringliggande gatorna Johan Skyttes Väg och Segervägen omfattas av detaljplan Pl 270 från 1923.

Tidigare ställningstaganden

Sverigeförhandlingen

I Sverigeförhandlingen fattades beslut om ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt om ny spårvagnslinje (Spårväg syd) mellan Älvsjö och Flemingsberg.

Översiktsplan

Centrala Älvsjö är i översiktsplanen markerat som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Genom pågående och kommande utbyggnad av områden kring Älvsjö centrum, Älvsjövägen och Älvsjömassan samt tillkomsten av Spårväg syd och tunnelbana Älvsjö-Fridhemsplan förstärks Älvsjös roll som regional målpunkt. Johan Skyttes Väg beskrivs som en stadsgata av lokal karaktär som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, successivt bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse. Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Byggnadsordning

Bebyggelse ska utvecklas med utgångspunkt ur mångfalden av hustyper i varierande skala och byggnadsepok. Ny bebyggelse ska utformas med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och lokala stråk ska stärkas med nya bostäder och verksamhetslokaler.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Varsam utveckling av småhus- och villaområden med tillhörande vägledningar som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2021-06-16 är nu vägledande för utvecklingen i denna typ av områden. Bebyggelse i anslutning till villastäder ska utgå ifrån ett helhetsperspektiv och närliggande bebyggelses ska beaktas. Lokala centrum och centrala stråk kan utvecklas genom komplettering med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Nya tillägg som avviker i form och material ställer höga krav på utformning.

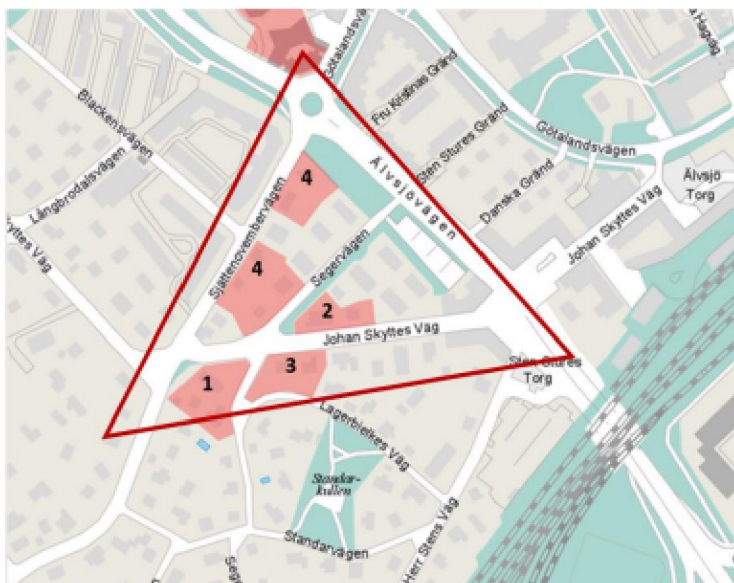
Pågående detaljplaner

Nya detaljplaner utreds för flera fastigheter i centrumnära delar av Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen, se bild nedan.

Stadsbyggnadskontorets analys av platsens lämplighet för stadsutveckling har utgångspunkt bland annat i översiktsplanen och byggnadsordningen. Lämplig avgränsning för en sammanhållen områdesplanering har utgått från översiktsplanen samt platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar. Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt och bidrar sammantaget till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Röd linje illustrerar det område där möjlighet till stadsutveckling studeras i pågående detaljplaner. Fastigheter som nu utreds för nya detaljplaner är markerade med ljusrött.

Pågående detaljplaner:
1. Jutesprånget 7, 8 och 9,
Dnr 2016-14627
2. Hillebarden 3 och 19,
Dnr 2017-05141
3. Landsknekten 4 och 22,
Dnr 2018-13333
4. Kavelbron 2,3,6 och 7
samt Kavelbron 11 och
19, Dnr 2020-08671



Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger vid en del av Johan Skyttes väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum. Mellan Sjötorpsvägen och Älvsjövägen präglas Johan Skyttes Väg av en småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamheter och mindre flerfamiljshus utförda under olika tider. Detaljplanen är i linje med byggnadsordningens vägledning för utveckling av stadsdelar med karaktären *Villastad*.

Bebyggelsen längs gatan är mellan en våning med vindsvåning och fyra våningar hög. Befintlig bebyggelse har fasader av trä eller puts med en varm kulörpalett med för Stockholm typiska toner av rött, gult, brunt och beige. Takkupor och frontespiser är vanligt förekommande. Gatan upplevs i dag som en relativt aktiv gata med karaktär av mindre stadsgata.

Villorna längs gatan ligger i huvudsak indragna från gata med förgårdsmark bestående av trädgårdsgrönska. Flerbostadshus och byggnader avsedda för verksamheter ligger i liv med gata eller indragna med asfalterade parkeringsytor mot gata. Området karaktäriseras av återkommande inslag av grönska bestående av häckar, uppvuxna träd och mindre trädplanterade platser.



Johan Skyttes Väg. Bebyggelsen består av en blandning av villor, mindre flerbostadshus och verksamheter.



Johan Skyttes väg mot Älvsjö centrum. Till vänster äldre flerbostadshus med lokaler i bottenvåning, till höger centrumbyggnader uppförda på 1980-talet och 2010-talet.



Korsningen Älvsjövägen/Johan Skyttes väg mot söder och planområdet. Flerbostadshus med lokaler i bottenvåning. Korsningen är markerad med indragen bebyggelse och trädplanterade torg.



Johan Skyttes Väg med ett av de sju radhusliknande flerbostadshus som uppfördes i kvarteren Kavelbron, Hillebarden och Landsknekten i början av 2000-talet.



Johan Skyttes Väg. Befintliga villor. I fonden ny bebyggelse norr om Älvsjövägen



Trädgårdsgården vid Segervägen.



Platsbildning i korsningen Älvsjövägen och Johan Skyttes Väg. I området markeras flera korsningar med mindre trädplanterade platsbildningar.

Gatunätet i Älvsjö villastad är till stora delar anpassat till den kuperade terrängen och många gator är smala och slingrande. Johan Skyttes väg är bredare och rakare och har tillsammans med Sjättenovembervägen en funktion som huvudgata. Korsningarna i

området markeras ofta med mindre trädplanterade torg eller platsbildningar. Grönska från uppvuxna trädgårdar och trädplanterade gator ger tillsammans med platsbildningarna området en tydlig grön karaktär.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheterna består av en restaurangbyggnad samt en villa med verksamhet i bottenvåningen. Båda byggnaderna är uppförda i trä, restaurangbyggnaden i två våningar och villan i två våningar samt vind. På fastigheterna inryms även uteservering, yta för lastning/lossning och viss parkering. Uppvuxna träd och trädgårdsväxter finns men marken är till stor del hårdgjord.



Befintlig bebyggelse på Hillebarden 3 och 19. Restaurangbyggnaden till vänster och villan till höger

Förutsättningar

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fastigheterna ligger inom ett område som av Stockholms stadsmuseum pekats ut som kultuhistoriskt värdefullt.

Byggnaderna på Hillebarden 3 och 19 är inte kultuhistoriskt klassificerade. Byggnaden på Hillebarden 19 bedöms dock ha ett visst miljöskapande värde, som ett exempel på en relativt välbevarad 1920-tals villa.



Utdrag ur stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, planområdet markerat med röd ring.

En kulturmiljöutredning som beskriver området, de två befintliga byggnaderna samt deras värdebärande karaktärsdrag har tagits fram (Nyréns, 2020-06-23).

Området

Befintlig bebyggelse i området har en brokig karaktär med både ursprungliga villor uppförda på 1920-talet och enstaka senare tillkomna villor, flerbostadshus från 1920- 30 och -40-tal samt en förhållandevis stor andel flerbostadshus från 1980-90 och 2000-talet. Majoriteten av bebyggelsen på platsen har uppförts med förgårdsmark, alternativt med huset placerat längre in på tomten. Tillsammans med övrig bebyggelse längs de centrala delarna av Johan Skyttes Väg utgjorde de aktuella byggnaderna en övergång mellan den rena villabebyggelsen i söder och kvartersbebyggelsen som planerades kring det dåvarande centrumet i Älvsjö (korsningen Älvsjövägen och Johan Skyttes Väg).

Aktuella fastigheter

De två byggnaderna uppfördes under 1920/1930-talen och inrymde redan från början butikslokaler i bottenvåning. Båda byggnaderna har kvar sin grundstruktur sedan de uppfördes men fasadmateriell och fönster har delvis ändrats. Hillebarden 3 bedöms ha ett mycket begränsat kulturhistoriskt värde. Hillebarden 19 bedöms ha ett miljöskapande värde genom att den stilmässigt ansluter väl till den äldre bebyggelsen i området avseende volym, form och tidstypiska byggnadsdetaljer.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till stora delar asfalterat. Fastighetsgräns är delvis markerad med häck och buskar och i den östra delen finns en gräsyta och några träd. I nordväst gränsar planområdet till allmän plats och en allé av uppvuxna kastanjeträd. I närområdet utgörs grönstrukturen av villaträdgårdar med fruktträd och avgränsande häckar, alléer och mindre trädplanterade platsbildningar.

Naturvärden

Planområdet bedöms inte ha några höga naturvärden, men de parker och trädplanterade platsbildningarna som finns i området bildar, tillsammans med villaträdgårdarnas grönska, till ekologiska spridningszoner.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet består av privatägd kvartersmark. I närområdet finns Standardparken och Viktoriaparken, längre bort finns Älvsjö IP, Solbergaskogen och naturreservatet Älvsjöskogen.



Karta som visar parker och rekreationsområden i området. Planområdet markerat med röd ring.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består av uppfylld tomtmark. Jordlagerföljden består generellt av fyllning på lera ovan friktionsjord på berg. I norr och väster förekommer berget lokalt ca 2 - 3 m under leran. Största uppmätta djup till ”fast botten” eller berg uppgår till ca 10 – 11 m och förekommer inom den östra fastigheten. Inom området förekommer ett antal befintliga ledningar (vatten, avlopp,

dagvatten, fjärrvärme) och kablar (el, belysning, tele, opto). I närområdet finns en befintlig bergförlagd dagvattentunnel som eventuellt kan omfattas av restriktioner vid sprängning etc.

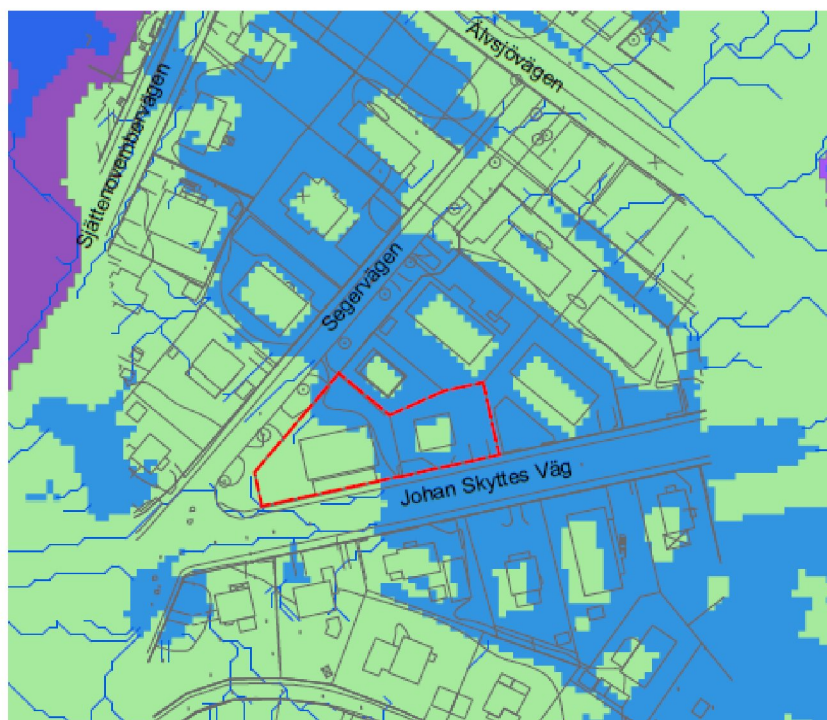
Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattennivån har i närliggande rör – belägna ca 10 m söder respektive ca 40 m sydväst om kvarteret – uppmätts under enstaka mättillfällen under perioden 1972 – 2000 på nivåer mellan ca +20,8 och +21,4, motsvarade ca 1,5 – 3,2 m djup under markytan vid rören.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Hela planområdet ingår i samma ytliga avrinningsområde. Det ytliga avrinningsområdet har i befintlig situation vid extrema regn ytlig avrinning till en lågpunkt belägen intill och delvis inom planområdet. De östra delarna av planområdet ligger inom lågpunkten. Det innebär att dessa delar av fastigheten riskerar att översvämmas vid skyfall.



Planområdet markerat med röd linje. Blå ytor visar lågpunkter vid 50 mm regn. Ungefär halva planområdet ligger inom en lågpunkt.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Recipienten för den tekniska avrinningen, Mälaren-Fiskarfjärden, ligger däremot inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS statusklassning (september, 2020) har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Recipienten för avvattningsplanområdet via ledningsnät är Riddarfjärden med Mälaren-Fiskarfjärden som vattenförekomst, (SE657865-161900). Mälaren-Fiskarfjärden har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt bedömningen 2019. Kvalitetskraven på vattenförekomsten är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

Markavvattningsplan och dagvatten

Fastigheterna inom planområdet har var sin förbindelsepunkt för anslutning av spillvatten och vatten till kommunalt ledningsnät i Johan Skyttes väg. Ingen av fastigheterna har anslutning för dagvatten. Avvattningsplan av dagvatten sker i befintlig situation via avrinning söder- och norrut till dagvattenbrunnar i gatorna eller via infiltration i grönytor. Ledningsunderlaget tyder på att dagvatten ansluts till kombinerat ledningssystem i Johan Skyttes väg precis sydväst om planområdet. Enligt underlag från SVOA ligger Hillebarden 3 och 19 inom två tekniska avrinningsområden, mot Riddarfjärden och Henriksdals reningsverk, då det i befintlig situation har avrinning både norr - och söderut. Dagvatten från planområdet bedöms till stor del avrinna söderut mot tekniskt avrinningsområde för recipient Riddarfjärden.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Det finns fyra skolor inom 1 km från planområdet; Kämpetorpsskolan, Långbrodalsskolan, Johan Skyttes skola och Internationella Engelska skolan. Inom cirka 700 meter från planområdet finns ett flertal förskolor, fyra av dessa är kommunala.

Handel, vård och kultur

I Älvsjö centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, medborgarkontor och bibliotek. Den kommersiella servicen i centrum består bland annat av en större matbutik, några caféer, restauranger, gym och småbutiker. Längs Johan Skyttes Väg mellan Älvsjövägen och Johan Skyttes plan finns bland annat tre

pizzerior, ett bageri/café, en restaurang, en frisörsalong och ett mäklarkontor. Kulturutbudet i stadsdelen Älvsjö är litet.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i området består av lokalgator, de två huvudgatorna Johan Skyttes Väg och Sjötenovembervägen samt den starkt trafikerade Älvsjövägen. Planområdet gränsar mot Johan Skyttes Väg och Segervägen, båda med kommunalt huvudmannaskap. Intill planområdet kantas Segervägen på ena sidan av en kastanjeallé.

Biltrafik

Älvsjövägen har höga trafikflöden med en årsmedeldygnstrafik på ca 25 000 fordon. Johan Skyttes Väg och Sjötenovembervägen har, där de passerar planområdet, en årsmedeldygnstrafik på 3600–5700 respektive 1500–3600 fordon. Segervägen har låga trafikflöden. I området som helhet ligger andelen tung trafik på cirka 10 %. Hastighetsbegränsningarna i området är antingen 50 eller 30 km/h. Parkering sker i huvudsak på egen fastighet. På Johan Skyttes Väg och Sjötenovembervägen tillåts parkering på båda sidor av gatan.

Gång- och cykeltrafik

Områdets huvudgator har dubbelsidiga gångbanor medan de mindre lokalgatorna har enkelsidiga. Cykelbanor saknas. Närmaste huvudcykelled ligger längs Älvsjövägen. En stor infartsparkering för cyklar är anlagd i anslutning till Älvsjö Station.

Kollektivtrafik

Älvsjö station ligger drygt 300 meter från planområdet. Stationen trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer, främst med destinationer i andra delar av söderort. Sverigeförhandlingen 2017 resulterade bland annat i beslut om en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt Spårväg syd mellan Älvsjö och Flemingsberg.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och nås med bil och till fots från Johan Skyttes Väg och Segervägen.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga utpekade riskklassade förorenade

objekt. Norr om Segervägen finns ett ej riskklassat objekt med verksamhet grafisk industri.

En fördjupad markutredning har tagits fram efter samrådet (WSP 2021). Generellt visar analysresultaten på låga halter av föroreningar. Beräknade medelhalter jämförda med Naturvårdsverkets generella riktvärden samt framtagna storstadsspecifika riktvärden visar att risken för människors hälsa och miljö är låg med nuvarande och planerad markanvändning. Bly med resultat över strax över riktvärdet för MKM har påvisats i en punkt inom planområdet (21G08). Denna rekommenderas tas bort som en riskreducerande åtgärd. Planerad markanvändning innebär att yttlig jord kommer att schaktas inom större delen av undersökningsområdet. Dessa schaktmassor bör kontrolleras (provatas) för att säkerställa korrekt masshantering samt bedöma om de kan återanvändas inom området.

Luft, lukt

Halten kväveoxid i planområdet är mellan 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) enligt Luftvårdsförbundets kartor. Halten underskrider därmed miljökvalitetsnormen på 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ med god marginal. Halten av partiklar PM10 i planområdet är mellan 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) och underskrider därmed miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ med god marginal.

Buller, vibrationer

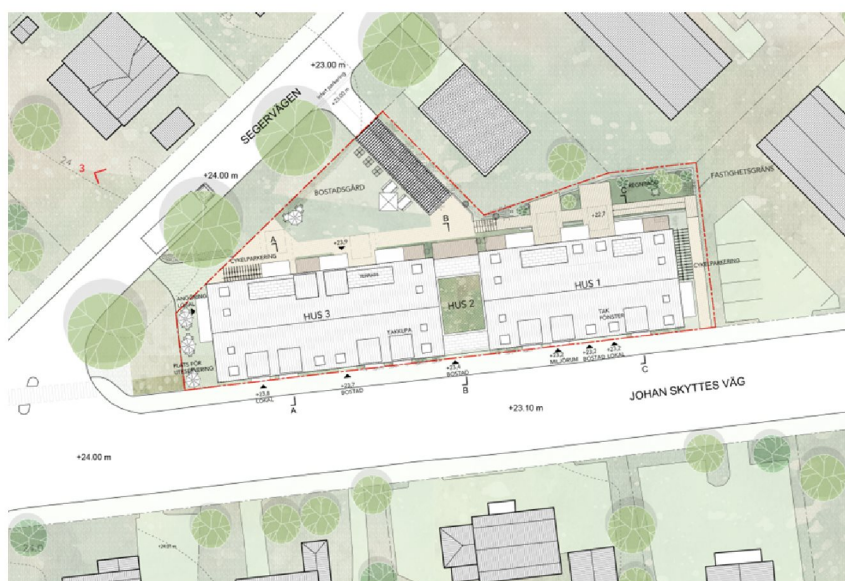
Trafiken på Johan Skyttes väg är av lokal karaktär. Den närbelägna Älvsjövägen har höga trafikflöden med ca 25 000 fordonspassager per dygn. Enligt stadens bullerkarta ligger den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet vid mest utsatta fasad på 60–65 dBA.

Farligt gods

Närmaste transportled för farligt-godstrafik är den sekundära transportleden längs väg 226, Huddingevägen, som ligger ca 1 km från planområdet. Ungefär 250 meter sydost om planområdet ligger järnvägen med södra stambanan.

Planförslag

Detaljplanen innehåller en byggnad för ca 30 bostäder och minst en lokal för centrumändamål. Entréer och lokaler är orienterade mot Johan Skyttes Väg och den gröna platsbildningen väster om fastigheten. Bostadsgården vetter mot Segervägen och parkering anordnas i garage under mark. Volymen och gestaltning utgår från planområdets läge vid en gata där storskalig centrumbebyggelse trappar ner mot grön villastad. Ett genomförande av detaljplanen innebär att de två befintliga byggnader som finns på fastigheterna rivs.



Planområdet med bebyggelse. (Urban Couture)

Ny bebyggelse

Bebyggelsen består av två lameller i tre våningar med inredd vind, förbundna med ett lägre radhus. I de tre byggnadsvolymerna tillåts bostäder (B) och centrumändamål (C1), specificerat med ett krav på en lokal för centrumändamål om minst 110 kvm i entréplan i hörnet Johan Skyttes Väg och allmän platsmark. Under byggnaden tillåts garage (P1). Byggnaden uppförs till största del med samma takfotslinje som den befintliga trevåningsbyggnad som möter Älvsjövägen, cirka 60 meter öster om planområdet.



Fasadelevation längs med Johan Skyttes Väg. Fasader mot söder. (Urban Couture)

Bostadsentréer placeras mot gata och lokalentréer mot gata eller gavelfasad. Entréplan ska utföras med minst 3,2 m rumshöjd (f1) och gavelhorn mot Johan Skyttes väg ska markeras med höga fönsterpartier. Entréer, cykelrum och miljörum placeras i huvudsak mot Johan Skyttes Väg.

Lamellerna

De två lamellerna uppförs i tre våningar med inredd vindsvåning. Tak utförs som obrutet sadeltak. Takkupor tillåts och får vara max 3,2 meter höga och breda (f4 och f5).

De två lamellerna har två entréer vardera placerade mot Johan Skyttes Väg eller på kortsida vid hörn mot Johan Skyttes Väg (f2). Entréer markeras med minst 1,8 meter höga transparenta fönsterpartier.

I den västra byggnadsvolymen regleras att en lokal om minst 110 kvm ska utföras (C1). I den östra byggnadens hörn mot Johan Skyttes Väg tillåts bostad och/eller lokal. För att möjliggöra båda användningarna oavsett vilken funktion som byggs först regleras att gavelläget ska utföras med minst 1,8 meter höga fönsterpartier och med egen entré.



Visionsbild. Bebyggelsen mot korsningen Johan Skyttes Väg och Segervägen. På gaveln placeras en lokal med möjlighet till uteplats mot allén och den lilla platsbildningen. Lokalen markeras med större fönsterpartier. (Urban Couture)



Visionsbild. Bebyggelsen mot Älvsjövägen och Älvsjö centrum. Mot gata uppförs grunda balkonger. Ytan i hörnet mot Johan Skyttes Väg kan användas som lokal och/eller bostad. Ytan ges en egen entré och förses med större fönsterpartier. (Urban Couture)

Mot Johan Skyttes Väg ska lamellhusen uppföras med balkonger om max 0,5 meters djup. Mot gård får balkonger om max 1,6 meters djup uppföras och på gavelfasad får balkonger vara max 1,6 meter djupa och ska vara minst 4,5 meter långa. Balkongräcken ska vara genomsiktliga och utföras i metall, såsom pinnräcke eller liknande.

Radhuset

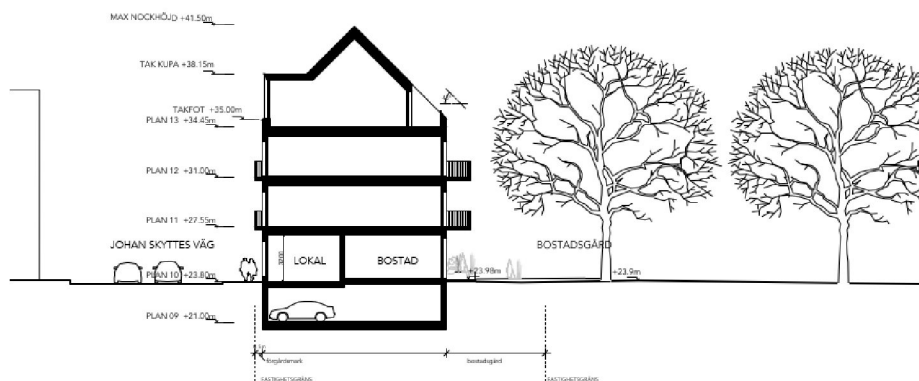
Mellan de två lamellerna uppförs ett radhus i två våningar samt en tredje våning indragen från båda fasaderna och försedd med takterrass (f6). Byggnaden är något indragen från gata i förhållande till de två lamellerna. Bottenvåningen är förhöjd och markeras med fönsterpartier/fönsterparti. Byggnaden ska uppföras utan utkragande balkonger (f7).



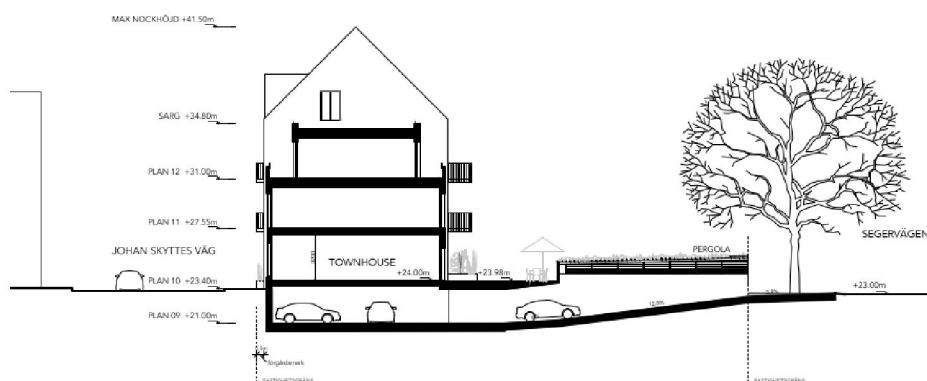
Utsnitt, radhus mot Johan Skyttes Väg. (Urban Couture)



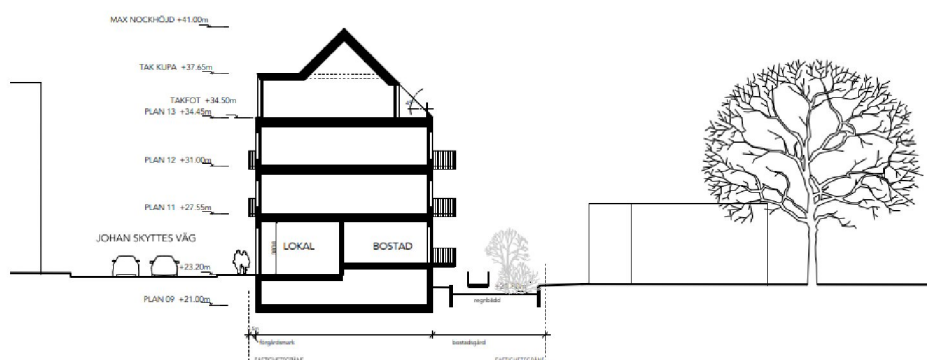
Utsnitt, radhus mot bostadsgård/Segervägen. (Urban Couture)



Sektion A (Urban Couture)



Sektion B med radhus och garage (Urban Couture)



Sektion C (Urban Couture)

Bostadsgård och gröna värden

Bostadsgården vetter mot Segervägen. På gården finns plats för gemensamma vistelseytor, och den befintliga kastanjeallén på Segervägen tillför bostadsgården värdefulla gröna kvaliteter. I norr ansluter bostadsgården till garagedriften. Nedfarten byggs

delvis över med en växtbeklädd spaljé (f3). Spaljén fungerar som insynsskydd och skapar förutsättningar för mer grönska. Utöver skärmtak för cyklar, terrasser, balkonger och planteringsbäddar tillåts inga andra komplementbyggnader. Ingen markparkering förutom cykelparkering tillåts.

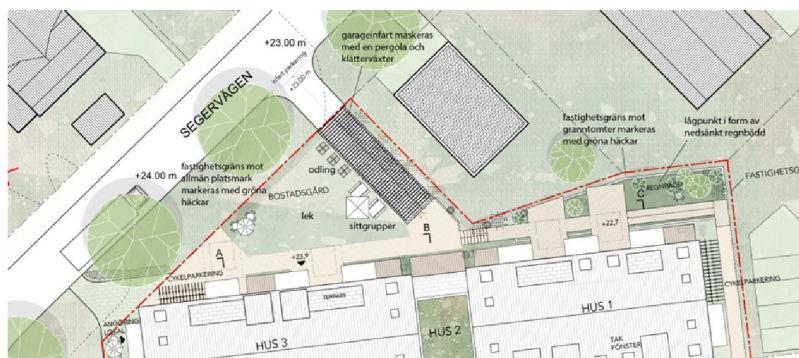


Illustration med funktioner, bostadsgården. (Urban Couture)

Den västra byggnaden är något tillbakadragen från fastighetsgränsen mot allmän plats och i och med detta framträder kastanjeallén och dess betydelse för gaturummet.

Krav på plantering på förgårdsmark mot gata regleras genom en generell bestämmelse och syftar både till att säkerställa grönska som bidrar till områdets gröna karaktär samt att ta hand om dagvatten från taken. Utökad lovplikt krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Krav ställs även på att delar av fastighetens sammanlagda markyta ska vara genomsläpplig respektive tillgänglig för anläggning för fördröjning och rening av dagvatten (b1 och b3). Bestämmelsen främjar både grönska på bostadsgården och lokalt omhändertagande av dagvatten.



Visionsbild. Byggnaden mot Segervägen och bostadsgården. Till vänster i bild syns en angränsande befintlig villa. (Urban Couture)

På gårdens nordöstra del planeras en nedsänkt planteringsyta som ska fungera som lågpunkt vid skyfall. Denna yta planeras utformas som en regnväxtbädd och kommer ytterligare bidra till gårdens gröna kvaliteter.

Gestaltning

Gestaltning av ny bebyggelse utgår från fyra principer. Ny bebyggelse ska:

- Innehålla en blandning av olika funktioner.
- Gestaltas med inslag av arkitektoniska grepp och detaljer som återfinns i området
- Gestaltas så att områdets variationsrika karaktär bibehålls.
- Placeras så att områdets gröna karaktär kan tas till vara och utvecklas.

Utformningsbestämmelser

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg till en mer aktiv och attraktiv stadsgata styr plankartan genom generella utformningsbestämmelser placering av entréer, gestaltning av bottenvåningar och hantering av balkonger. Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål ska förses med omfattningar av trä, sten eller klinker och ska markeras med minst 1,8 meter höga fönsterpartier.
- Balkonger om max 0,5 meters djup ska uppföras mot gata över förgårdsmark
- Balkonger om max 1,6 meters djup får uppföras mot bostadsgård.
- Balkonger på gavelfasad får vara max 1,6 meter djupa och ska vara minst 4,5 m långa
- Balkongräcken ska vara genomsiktliga och utföras i metall, såsom pinnräcken eller liknande.

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska gestaltas för att möjliggöra ett respektfullt möte med befintlig bebyggelse och/eller att anknyta till befintlig bebyggelsetradition och kulturhistoriska värden styr plankartan genom generella utformningsbestämmelser material, kulörer och takutformning. Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Fasader ska utföras med puts och/eller trä i kulör som återfinns inom Stockholmspaletten (se illustration på nästa sida)

- Fönster, fönsterkarmar och dörrar ska utföras med omålat trä eller i kulör som återfinns inom Stockholmspaletten och som avviker från fasadkulör (se illustration nedan)
- Tak utförs som sadeltak.
- Tak och takkupor utförs med plåt.



Stockholmspaletten. Bild från Stockholms Byggnadsordning



Fasad mot söder/Johan Skyttes väg. (Urban Couture)



Fasad mot norr/bostadsgård. (Urban Couture)

Byggnadens våningsantal, uppdelningen i tre volymer med delvis olika karaktär samt franska balkonger mot Johan Skyttes Väg är också exempel på hur förslaget utformats i förhållande till det övergripande målet om att blandad stadsbebyggelse ska utveckla platsen som ett levande stadsrum.



Fasadutsnitt. Möjlig gestaltning av den östra lamellen. (Urban Couture)



Fasadutsnitt. Möjlig gestaltning av radhuset. (Urban Couture)



Fasadutsnitt. Möjlig gestaltning av den västra lamellen (Urban Couture)

Allmän plats

Planområdet innefattar ingen allmän plats men gränsar till en grönyta väster om planområdet samt till den kastanjeallé som kantar ena sidan av Segervägen. Staden har för avsikt att utveckla platsen så att den blir mer tillgänglig och får större vistelsevärden. Angöring till garageinfart samt miljörum kräver anpassning av allmän plats utanför planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär inte anläggande av nya gator eller förändringar av befintligt gatunät. I samband med utbyggnaden av de nya detaljplanerna i området utreds möjligheten till en upprustning och modernisering av Johan Skyttes Väg. Under planarbetet har det säkerställts att den nya bebyggelsen i kvarteret Hillebarden inte omöjliggör en eventuell framtida omprogrammering av gatan. Utifrån översiktsplanen skulle gatan kunna utformas enligt texten nedan.

**Stadsgata av lokal karaktär**

Gata som i huvudsak endast berör stadsdelsnämndsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil. Utrymme kan prioriteras för kollektivtrafik vid behov.

Definition av Stadsgata av lokal karaktär. Bild från översiktsplanen.

Biltrafik

Planförslaget och de övriga pågående planerna för kv Jutesprånget, kv Kavelbron och kv Landsknekten bedöms inte innebära någon större trafikökning i området.

I byggnadens källarplan planeras ett garage för 14 bilar, vilket ger ett parkeringstal på 0,45. Garaget nås med ramp från Segervägen. Planområdet ligger i ett mycket kollektivtrafknära läge och har utifrån stadens riktlinjer för parkering getts ett relativt lågt parkeringstal. Området kommer att kompletteras med ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt spårväg Syd mellan Älvsjö och Flemingsberg.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering sker i huvudsak i byggnadens garage men cykelparkering finns även på bostadsgården. Totalt planeras 92 platser och därigenom uppnås ett parkeringstal på 3,1.

Kollektivtrafik

Inga förändringar i kollektivtrafiken planeras längs Johan Skyttes Väg. Beslut har fattats om en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt om spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och samtliga entréer görs tillgängliga. Angöring med bil sker från gata eller garage. Hiss finns från garageplanet.

Teknisk försörjning**Dagvatten**

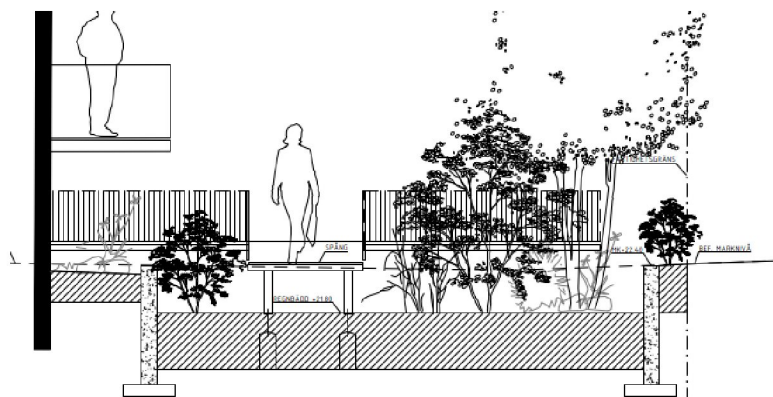
Planområdet saknar anslutningspunkt till dagvattenledningar. Fördröjning och rening sker inom kvartersmark, med breddning vid behov till närliggande gatubrunnar söder och norr om planområdet. Därifrån leds vattnet vidare till reningsverken Riddarfjärden respektive Henriksdal.

Dagvattenutredningen (Bjerking, 2022-03-18) visar att förslaget medför ökade dagvattenflöden, från 30 liter/sekund i dagsläget till 40 liter/sekund för planerad situation inkluderat klimatfaktor. Baserat på åtgärdsnivån har planområdet ett totalt fördröjningsbehov på ca 20 m³ från tak och hårdgjorda markytor.

Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertas i dagvattenlösningar som möjliggör rening och fördröjning vid infiltration och upptag av vegetation, exempelvis regnväxtbäddar, nedsänkta grönytor, infiltrationsstråk och genomsläpplig beläggning. Med anledning av geologiska förutsättningar med lera och högt grundvatten kan infiltrationen av dagvatten vara begränsad. Överflödigt dagvatten föreslås avledas till kommunalt ledningsnät enligt gällande riktlinjer. Fördröjning och rening av dagvatten regleras i plankartan genom en generell bestämmelse som säkerställer att förgårdsmarken förses med växtbäddar eller planteringar enligt angivna ytbehov, bestämmelsen (b1) som säkerställer att delar av markytan behålls genomsläpplig för dagvattenhantering och bestämmelsen (b3) som anger att marken ska vara tillgänglig för anläggning för fördröjning och rening av dagvatten. Detta förstärks ytterligare genom en utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Skyfall

Den östra delen av byggnaden placeras inom en lågpunkt i ett ytligt avrinningsområde. Med den planerade höjdsättningen och den föreslagna placeringen kommer delar av denna att byggas bort. Den bortbyggda lågpunkten har uppskattats omfatta en volym på ca 60 m³ enligt Stockholm stads skyfallsanalys. För att kompensera detta, och säkerställa att den föreslagna bebyggelsen inte förvärrar risken för översvämningar i närområdet, ska en ny lågpunkt anläggas i den östra delen av gården. Den planeras utformas som en nedsänkt regnväxtbädd med kapacitet att omhänderta 66 m³ vatten. Åtgärden regleras genom att plankartan föreskriver markhöjder och en nedsänkt planteringsyta, i kombination med bestämmelsen (m2) som reglerar att marken ska anordnas som lågpunkt för fastigheten med en kapacitet att omhänderta minst 60 m³ vatten, som skydd mot översvämning vid skyfall.



Sektion över den nedsänkta planteringsytan. (Urban Couture)

Dagvattenutredningen rekommenderar även att höjdsättning av gården bör anpassas för att undvika översvämning vid den nya byggnaden genom lutning mot nedsänkta ytor. Som ytterligare skydd mot översvämning ska ett nedsänkt infiltrationsstråk anläggas längs den östra fastighetsgränsen vilket regleras genom bestämmelsen (m1).

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

EI/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

Energiförsörjning

Utredning av anslutning till fjärrvärme pågår, men andra alternativ såsom bergvärme kan också komma att bli aktuella.

Avfallshantering

Ett gemensamt miljörum planeras i bottenplan i den östra byggnaden med ingång från Johan Skyttes Väg. Lokalen i den västra byggnaden har möjlighet till ett soprum som kan nå från Johan Skyttes Väg och Segervägen. Anpassning av allmän plats utanför planområdet behövs för att angöring till soprum via Segervägen ska vara möjlig.

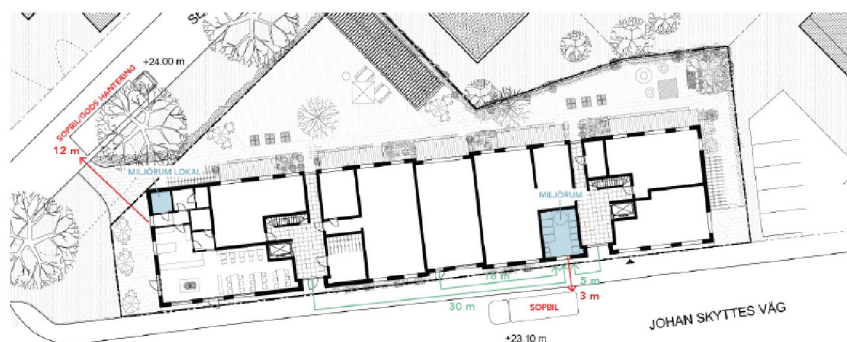
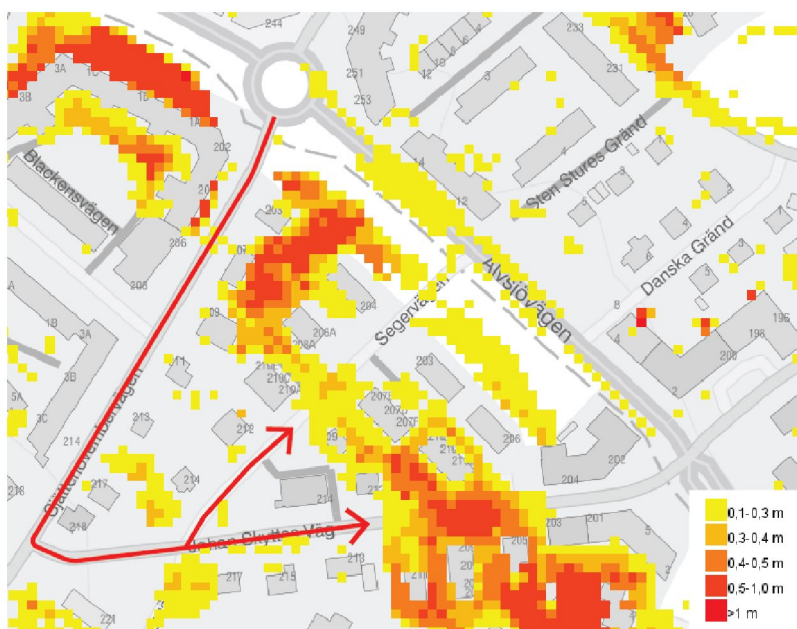


Diagram över sophantering. (Urban Couture)

Räddningstjänst

Utrymning förespråkas ske via tr2-trapphus, men även stegutrymning genom fönster/balkong kan vara möjlig då volymerna inte är högre än 3 + 1 våning. Bostäder kan utrymmas från Johan Skyttes väg. På bostadsgården finns plats för att utrymma enkelsidiga lägenheter mot gård. Det finns en risk att Räddningstjänstens möjlighet till uttryckning i samband med översvämning kan påverkas då både Segervägen och Johan Skyttes väg precis utanför planområdet har ytor där översvämning kan överstiga 0,3 m vid ett skyfall. Vid en sådan situation nås planområdet via Sjätte novembervägen, och angörs från antingen Segervägen eller Johan skyttes väg.



Karta över maxdjup vid skyfall, med rödmarkerade alternativa vägar för räddningstjänsten att ta sig till planområdet vid översvämning. (Miljödataportalen, <https://miljodataportalen.stockholm.se/>)

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka naturmiljön negativt. Fastigheterna, framförallt Hillebarden 3, är idag till stor del hårdgjorda och förslaget innebär en något högre andel planterad yta än den som återfinns idag. Ny grönyta består av planteringar längs med förgårdsmarken mot Johan Skyttes Väg samt av planteringar och gräsytor på bostadsgården.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen samt genom avrinning till gatubrunnar, främst söderut med avvattning via ledning till reningsverket Riddarfjärden/Mälaren-Fiskarfjärden. Fastställda miljökvalitetsnormer för dessa vattenförekomster ska följas.

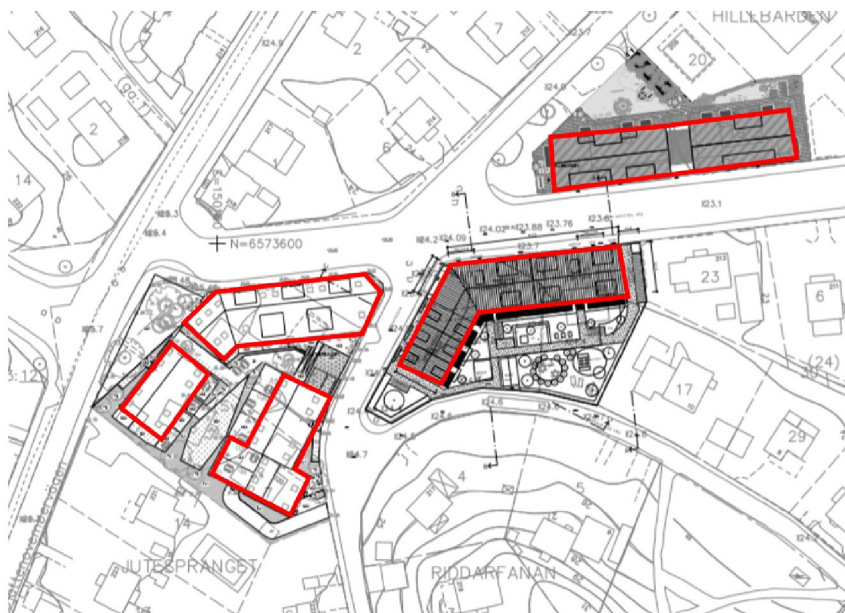
Enligt beräkningarna i dagvattenutredningen (Bjerring 2022-03-18) förbättras föroreningsbelastningen från utredningsområdet jämfört med befintlig situation om de planerade åtgärderna genomförs. Recipienternas möjlighet att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer påverkas inte av planförslaget.

Med planens föreslagna åtgärder passerar allt dagvatten inom planområdet ett renande och fördröjande steg innan det avleds via breddning till befintliga gatubrunnar och vidare via ledningsnätet till Riddarfjärden (söderut) respektive Henriksdals reningsverk (norrut).

Landskapsbild/ stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området ändras. Förändringen är i linje med översiktsplanens intentioner för utvecklingen av området. Förslaget till ny detaljplan för Hillebarden 3 och 19 är framtaget i ett väl avgränsat område där förändring och stadsutveckling är önskvärd.

Den nya byggnaden får en mer framträdande karaktär än de närmast liggande villorna. Form och innehåll anknyter till flerbostadshusen vid korsningen mot Älvsjövägen. Genom sin placering och utformning bidrar den till att förtydliga stråket mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Den bidrar även till att förstärka karaktären av en lokal stadsgata, med entréer och lokal mot Johan Skyttes Väg. De stadsbyggnadsprinciper som tagits fram under processens gång ligger till grund för på vilket sätt stads- och landskapsbilden förändras.



Illustrationsplan. Röda linjer markerar de nya byggnadernas utbredning som den ser ut i respektive projekts samrådsförslag. Husen i samrådsförslagen är mellan från två och fyra våningar samt inredd vind. Ny bebyggelse placeras mot gata och bidrar på så sätt till att definiera gaturummet. Jutesprånget 7-9 har varit på granskning och antagande av detaljplanen planeras kvartal 3/4 2022. Granskning för Landsknekten 4 och 22 planeras äga rum i kvartal 2 2022.

Förslaget till ny detaljplan i kvarteret Hillebarden går på flera sätt i linje med den nya byggnadsordningens vägledning för stadsutveckling i kategorin *Villastad*. Till exempel har detaljplanen utformats ur ett helhetsperspektiv och för att bidra till en utveckling av Johan Skyttes väg som centralt stråk. I gestaltningen tillvaratas karaktärsskapande element som återfinns i området.

Johan Skyttes Väg har idag stora inslag av grönska, både på kvartersmark och på allmän plats. Trots flera åtgärder för att säkerställa gröna lösningar kommer föreslagna bebyggelse att innebära ett mindre grönt gaturum.

Sammantaget bedöms stadsbilden påverkas men på ett sätt som är motiverat utifrån stadens översiktsplan och den utvecklingspotential som finns i denna centrala del av Älvsjö.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen anpassar sig till den 2-4 våningsskala som råder i närområdet. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning, fasadmateriell, sadeltak och takkupor anknyter till platsens bebyggelsetradition och regleras i plankartan. Två befintliga byggnader rivs.

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att förändra platsen. Förändringen sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan och stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att sannolikheten för en liknande utveckling längre in i villaområdet inte är sannolik under lång tid framöver.

Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Störningar och risker

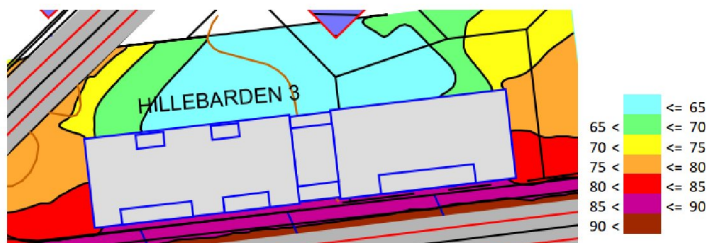
Buller

Enligt beräkningar i utförd bullerutredning (Akustikbyrå, 2022-01-10) är den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån på fasad ut mot Johan Skyttes Väg mellan 65 dB(A) och 69 dB(A) för år 2020 och prognosår 2040.



Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, 2040 års trafikmängd, 2 m över mark. Akustikbyrå, 2022-01-10.

Mot fasaderna på husets baksida är den ekvivalenta ljudnivån som högst 54 dB(A) för nuläget 2020 och 55 för prognosåret 2040. Beräkningsresultaten visar att det finns vistelsezoner på innergården som har ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) år 2020 och år 2040.



Maximal ljudnivå från väg- och spårtrafik, 2040 års trafikmängd, 2 m över mark. Akustikbyrå, 2022-01-10.

Maximala ljudnivåer på innergården är som högst 70 dB(A) för år 2020 och år 2040, dock endast på en mindre del av gården. Största delen av innergården har maximala ljudnivåer under 65 dB(A).

De flesta lägenheterna är genomgående, ligger över hörn eller mot gården. Sex lägenheter planeras mindre än 35 kvm där några är orienterade mot Johan Skyttes Väg i söder.



Typplan med möjlig lägenhetsutformning. (Urban Couture)

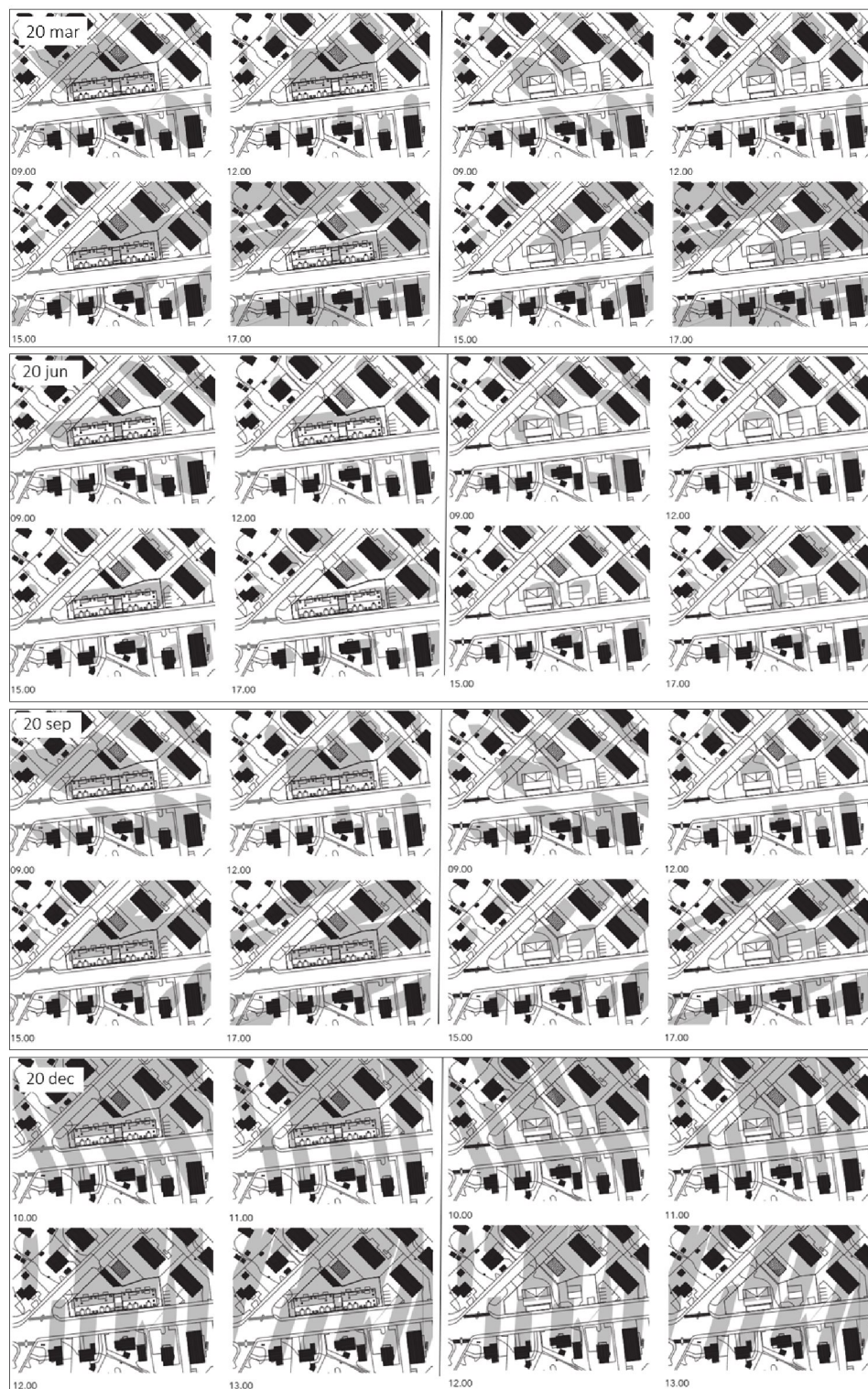
Planförslaget med föreslagna planlösningar kan utformas så att riktvärden enligt trafikbullerförordningen 2015:216 innehålls. Byggnaden avses projekteras enligt kraven för *miljöbyggnad silver*, vilket innebär att krav på ljudparametrar delvis ställs högre än kraven enligt BBR.

Översvämningsrisker

Planområdet ligger delvis inom en större lågpunkt för ett stort avrinningsområde. Det innebär att det vid extrem nederbörd och befintlig höjdsättning kan finnas risk för översvämning inom planområdet. För att kompensera detta, och säkerställa att den föreslagna bebyggelsen inte förvärrar risken för översvämningar i närområdet, planeras en ny lågpunkt i den östra delen av gården. Den planeras utformas som en nedsänkt regnväxtbädd med kapacitet att omhänderta 66 m³ vatten.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie har gjorts för att visa på förslagets påverkan på skuggning av närliggande fastigheter. Bilderna nedan visar skuggning olika tidpunkter på året, nuläge och med planförslaget. Hela studien redovisas i separat bilaga, *Solstudie* (Urban Couture, 2021-08-11).



Solstudie som redovisar förslagets skuggeffekter olika tidpunkter på året. Viss skuggning sker redan i dagsläget av befintliga byggnader, som kommer rivas vid ett genomförande av detaljplanen. Störst försämring från dagsläget för ljusförhållandena på fastigheten Hillebarden 20 sker vid solförhållanden motsvarande mars och september, då en stor del av trädgården skuggas. I december blir försämringen från dagsläget mindre, då tomten till stor del skuggas även i dagsläget. I juni påverkas intilliggande fastigheter försumbart.

I planarbetet har flera olika alternativ studerats, bland annat lägre exploatering och annan disposition av byggnadsvolymer, för att minska skuggeffekten och samtidigt möta de intentioner för stadsutveckling som finns beskrivna i översiktsplanen. När de olika alternativen utvärderats har stadsbyggnadskontoret konstaterat att skuggpåverkan på grannfastigheterna skulle uppstå även vid betydligt lägre exploateringsgrad. En takkupa mot bostadsgården togs bort efter samrådet, för att minska skuggeffekten. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förändringen av ljusförhållanden är godtagbar i relation till det allmänna intresset i form av bostadsförsörjning samt översiktsplanens intentioner för stadsutveckling i området.

Enkelsidiga lägenheter mot söder planeras med stora fönster och spanska balkonger som kan ge en viss skuggverkan på fasaden. För dessa lägenheter finns möjlighet för utvändig solavskärmning som är individuell reglerbar. Byggnaden avses vidare projekteras enligt kraven för *miljöbyggnad silver*, vilket innebär att krav på termiskt klimat, solvärmelast och ventilation ställs högre än vad som krävs enligt BBR.

Konsekvenser för barn

Den nya detaljplanen innebär en viss ökning av andelen planterad markyta samt att befintlig markparkering utgår. Detta bedöms bidra till bättre möjligheter för barns vistelse och lek.

Närliggande skolor nås via befintliga gångbanor och cykelvägar. Kontoret bedömer att det utifrån barnperspektivet är lämpligt att tillföra nya bostäder på platsen.

Konsekvenser för jämställdhet

Ett av förslagets syften är att ny bebyggelse ska bidra till att utveckla Johan Skyttes väg som ett attraktivt och tryggt stadsrum och som sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen efter genomförande av detaljplanen kommer att vara tryggare än i dagsläget. Bostäder i ett mycket kollektivtrafikhärläge gynnar ofta jämställdhet.

Tidplan

Samråd: maj 2021

Granskning: 24 november – 21 december 2021

Antagande: maj 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförandet av detaljplanen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för projektering och genomförande av erforderliga anläggningar inom angränsande allmän platsmark.
- Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark efter samråd med Stockholm Vatten och Avfall.
- Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

Huvudmannaskap

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark.

Avtal

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och Noodle Factory Ab respektive Csns Fastigheter Ab. Avtalet reglerar frågor som gäller genomförandet. Planavtal för upprättande av aktuell detaljplan har tecknats med nuvarande fastighetsägare. Detta avtal har övertagits av Storstaden Bostad AB sedan 2019-02-26. I samband med antagen detaljplan överförs fastigheterna till Storstaden Bostad AB.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 130 helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B216/1966 upphör i den del som avser Hillebarden 19.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

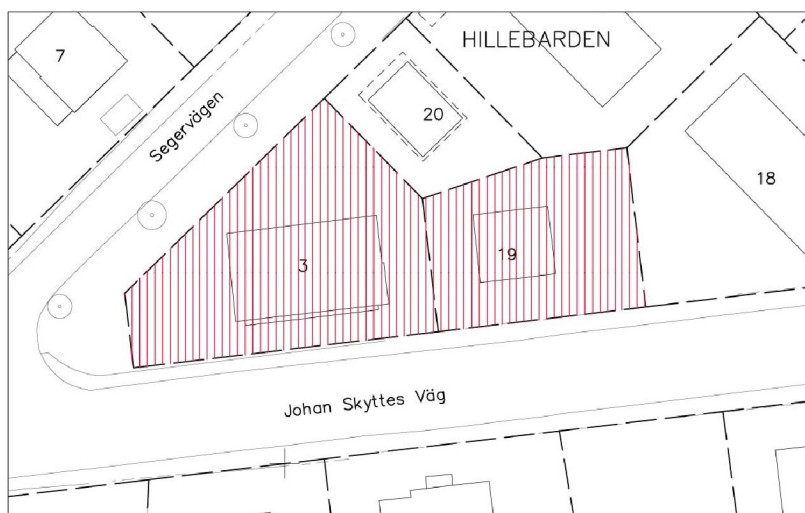
Planområdet omfattar fastigheterna Hillebarden 3 och 19 som ägs av Noodle Factory Ab respektive Csns Fastigheter Ab.

Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrumändamål och parkering. Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för planens genomförande. Avsikten är att Hillebarden 3 och 19 genom fastighetsreglering eller sammanläggning ska sammanföras till en fastighet.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

Gatukostnader

Eventuella gatukostnader bekostas av byggaktören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning vid markförvärv/försäljning är inte aktuellt.

Fastighetsbildning

Ersättning vid fastighetsbildning bekostas av byggaktören.

El och tele m.m.

Respektive ledningsdragare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggaktör. Eventuella åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare. Anslutningsavgift bekostas av byggaktör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till befintliga vatten-, spill-, och dagvattenledningar samt eventuell omläggning av ledningar på kvartersmark bekostas av byggaktören.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

Fjärrvärme

Utredning av anslutning till fjärrvärme pågår, men andra alternativ såsom bergvärme kan också komma att bli aktuella.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen fått laga kraft.