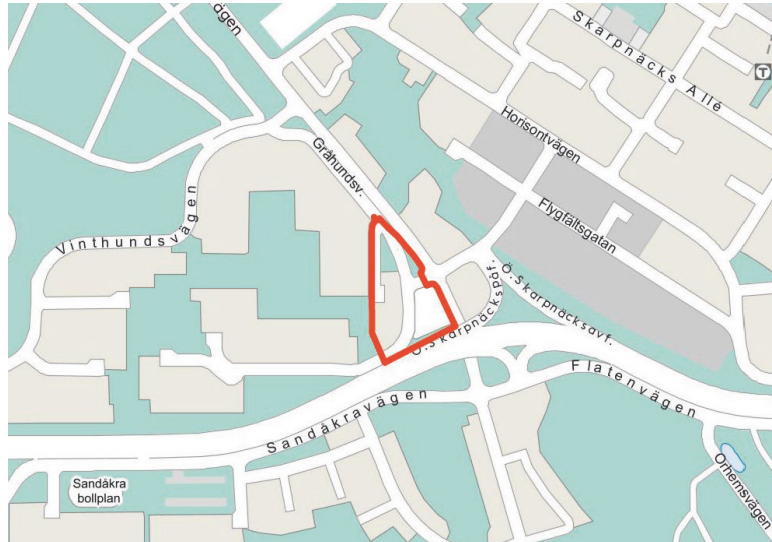


Adam Hörnedal  
Telefon 08-508 27 451

## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Drevern 1 m.fl i stadsdelen Sköndal, Dp 2020-00580



Planområdets avgränsning markerat med röd linje.

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder, vård- och omsorgsbostäder, centrumverksamheter samt gata, väg och park. Planen stärker det strategiska sambandet mellan Skarpnäck och Sköndal genom ett mer sammanhängande och finmaskigt gatunät, kompletterat med centrumlokaler och offentliga vistelseytor.

Planförslaget möjliggör cirka 400 bostäder i två kvarter. Bebyggelsen utgör en del av Skarpnäcks årsring, där utformningen bygger vidare på Skarpnäcksstadens karaktär med en fyrdelad ordning där sockel, bottenvåning, fasad och tak utformas som urskiljbara byggnadsdelar. Genom mindre höjdförskjutningar, anpassade till områdets topografi, stärks läsbarheten i landskapet och den lokala terrängen tas tillvara. De två kvarteren får varsin bostadsgård, där ett gemensamt garage planeras under en av gårdarna.

Planförslaget ger Gamla Tyresövägen och Flygledargatan en mer urban och stadsmässig karaktär, där entréer vänds mot gatan och bottenvåningar aktiveras med centrumlokaler och generösa glaspärtier som bidrar till ett tryggt, levande och tillgängligt gaturum. För att förbättra framkomligheten för gående, cyklister och fordonstrafik byggs Gråhundsvägen om och kopplas samman med Pudelgränd i en ny trevägskorsning vid entrén till parken Skallet. Samtidigt förlängs Flygledargatan och ansluter till samma knutpunkt, vilket skapar en tydlig och orienterbar trafikstruktur. I planområdets norra del anläggs en ny, delvis nedsänkt, park som både fungerar som skyfallsyta vid ett 100-årsregn och som grön rekreationsyta för närboende. Parken tillför ekologiska och sociala värden till området och blir en viktig länk i det lokala gröna sambandet.

Planförslaget är i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsmål om en sammanhängande stad.

## Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Tidplan

Samråd	22 november 2022 – 9 januari 2023
Granskning	14 maj 2025 – 10 juni 2025
Antagande	Kvartal 1 2026

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>10</b>
Natur .....	10
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Befintlig bebyggelse.....	14
Landskapsbild/stadsbild.....	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	15
Offentlig och kommersiell service .....	16
Gator och trafik .....	16
Störningar och risker.....	18
Teknisk försörjning.....	19
<b>Planförslag .....</b>	<b>20</b>
Arkitektonisk idé.....	22
Ny bebyggelse .....	23
Gestaltungsprinciper .....	23
Kvarter A .....	27
Kvarter B .....	31
Lokaler för centrumändamål .....	36
Dagvatten för kvartersmark .....	37
<b>Allmän plats.....</b>	<b>38</b>
Park och grönska .....	39
Gator och trafik .....	40
Dagvatten för allmän plats .....	44
Skyfall .....	45
Teknisk försörjning.....	45
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>47</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	47
Naturmiljö .....	48
Dagvatten.....	51
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	51
Stadsbild och kulturmiljö .....	52
Störningar och risker.....	53
Ljuförhållanden och lokalklimat.....	58
Barnkonsekvenser .....	59
Gator .....	60
<b>Tidplan .....</b>	<b>61</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>62</b>
Utbyggnadsordning.....	62
Dispens från biotopskydd .....	62
Ansvarsfördelning .....	62
Huvudmannaskap .....	63
Avtal .....	63
Verkan på befintliga detaljplaner .....	63
Fastighetsrättsliga frågor .....	63
Ekonomiska frågor .....	66
Tekniska frågor .....	67
Genomförandetid .....	67

## 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

- *Bullerutredning* (Sweco, mars 2025)
- *Dagvatten- och skyfallsutredning*, (Ramboll, april 2025)
- *Dagvattenutredning, kvartersmark* (Sweco, februari 2025)
- *Fågelinventering* (Ekologigruppen, oktober 2024)
- *Geotekniskt-PM* (ELU, mars 2025)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, augusti 2023)
- *Markteknisk undersökning* (ELU, mars 2025)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Rejlers, december 2024)
- *Riskutredning* (Brandskyddslaget, februari 2025)
- *Trafikutredning* (Structor, mars 2025)

#### Övrigt underlag

- *Sol- och skuggstudie* (Arrhov Frick, februari 2025)
- *Beslut om betydande miljöpåverkan* (Stadsbyggnadskontoret, maj 2025)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Tim Kahlbom, Golnaz Mirheidari och Adam Hörnedal på stadsbyggnadskontoret. Representanter från andra förvaltningar har medverkat i framtagandet av planhandlingarna.

### Planens syfte och huvuddrag

#### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, vård- och omsorgsbostäder, centrumverksamheter samt gata, väg och park. Planens syfte är också att stärka sambandet mellan Skarpnäck och Sköndal genom ett mer sammankopplat gatunät kantat av bebyggelse.

Planen bidrar till en sammanhållen bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet som stärker områdets identitet och knyter an till Skarpnäcksstadens karaktär. Som en del i detta ska bebyggelsen ges en enhetlig utformning och ett sammanhållet taklandskap. Bottenvåning och fasad gestaltas i antingen tegel



eller i trä. Tegelbebyggelsen uppförs enligt en fyrdelad ordning, där sockel, bottenvåning, fasad och tak är urskiljbara. Bottenvåningar i tegel ges subtila inslag av materialskiftningar och/eller mönsterverkan.

Planen syftar även till att göra topografin mer läsbar, där bebyggelsen ska följa landskapets höjdförändringar genom mindre sammanhängande höjdförskjutningar.

Planen ska också bidra till ett tryggt och levande gaturum, där bostäder placeras något upphöjt från gatunivån och entréer orienteras i en jämn rytm mot gatan. Centrumlokaler i bottenvåning ska utformas med generösa fönsterpartier för att bidra till aktivitet och öppenhet i gaturummet.

Vidare syftar planen till att, ur ett hälsoperspektiv, säkerställa goda boendemiljöer genom hantering av risk, buller och översvämning.

#### Huvuddrag

Planförslaget möjliggör en blandad bebyggelse med cirka 400 bostäder i flerbostadshus och verksamheter i bottenvåning. Den nya bebyggelsen ordnas i två kvarter med egna bostadsgårdar. Ett gemensamt garage under en av gårdarna samordnar bostädernas parkering. Den nya bebyggelsen blir del av Skarpnäcks nya årsring och innebär att en ny stadsfront skapas väster om Gamla Tyresövägen och längs Flygledargatan.

Planförslaget möjliggör en omläggning och förlängning av gatunätet, där Gråhundsvägen byggs om och istället kopplas samman med Pudelgränd i en trevägskorsning med Flygledargatan, vilket skapar förbättrade kopplingar för gång-, cykel- och biltrafik. En ny park, delvis nedsänkt och utformad för att kunna ta emot tillfälligt vatten vid kraftiga skyfall, anläggs i den norra delen av planområdet. Utöver sin funktion som översvämningsyta ska parken erbjuda attraktiva vistelsemiljöer och vara en grön rekreationsplats för närboende.

Förslaget innebär att befintlig livsmedelsbutik får en ny lokalisering inom planområdet. Planförslaget möjliggör även för vård- och omsorgsbostäder inom det södra kvarteret.

Genom ett mer integrerat gatunät med tydliga siktlinjer och en ökad orienterbarhet till omkringliggande områden samt en bättre sammankoppling av stadsdelarna Skarpnäck och Sköndal, bidrar

planförslaget till översiktsplanens stadsbyggnadsmål om en sammanhängande stad.

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 22 500 kvadratmeter och är beläget mellan stadsdelarna Skarpnäck och Sköndal. Planområdet avgränsas i väst mot Norra Sköndal som består av radhusbebyggelse. I nordöst avgränsas planområdets av Gamla Tyresövägen, som även löper längs med planområdets östra gräns. Söderut angränsar planområdet till Tyresövägen (väg 229) som avskiljer planområdet från Sköndal.

Planområdet omfattas av fastigheterna Drevern 1 och 2, Dvärgspetsen 1 och del av Sköndal 3:1. Stockholms stad är ägare av Sköndal 3:1. Fastigheterna Drevern 1 och 2 samt Dvärgspetsen 1 ägs av Genova Property Group och används idag till största delen för kommersiellt ändamål. Inom planområdet finns bland annat livsmedelsbutiken Hemköp med tillhörande markparkering.



Karta över planområdet som är markerat med röd linje.

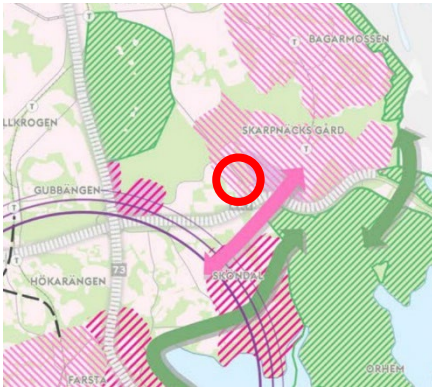
## Planprocess

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

Enligt *RUFS 2050* ligger planområdet inom ett strategiskt stadsutvecklingsområde, med potential att utvecklas med täta och sammanhängande stadsmiljöer.



Karta över utvecklingsmöjligheter från översiktsplanen. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

### Översiktsplan

Planområdet är utpekad som ett stadsutvecklingsområde där kompletteringar med funktioner som skapar mervärden för platsen föreslås. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att skapa värdeskapande kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk.

I översiktsplanen pekas ett strategiskt samband ut mellan Skarpnäck och Sköndal. Stärkta samband mellan stadsdelar är särskilt viktiga för att bidra till stadsbyggnadsmålet om en sammanhängande stad. Ett sammankopplat gatunät har stor betydelse för att koppla samman stadsdelar. Som en del av detta föreslås i översiktsplanen att Gamla Tyresövägen omvandlas till stadsgata av lokal karaktär, kantad med ny blandad bebyggelse. Likaså Tyresövägen, som avskiljer Skarpnäck och Sköndal, föreslås i översiktsplanen ändra karaktär till ett urbant stråk kantad med ny blandad bebyggelse.

### Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger i skärningspunkten mellan stadsdelarna Skarpnäck och Sköndal som består av två skilda stadsbyggnadskaraktärer.

Skarpnäck beskrivs i byggnadsordningen som tät stadsenklav, präglad av halvöppna, gröna gårdar. Bebyggelsen är placerad i gatulinje eller med smal förgårdsmark, vilket skapar tydliga och stadsmässiga gaturum. Gestaltningen är enhetlig med sadeltak och fasader i rött tegel. Vid komplettering i anslutning till denna struktur ska hänsyn tas till helhetsbilden och den befintliga bebyggelsen. Nya lokaler bör främst placeras vid offentliga rum och stråk.

Sköndal karaktäriseras i byggnadsordningen som tunnelbanestad/storskalig stadsdel. Dessa stadsbyggnadskaraktärer kännetecknas av tydliga strukturer där småhus som radhus och kedjehus återfinns i stadsdelarnas utkanter. I tunnelbanestäderna ligger radhusen ofta väl inpassade i terrängen, med fasader i puts, tegel eller trä. I storskaliga

stadsdelar är småhusen organiserade i sammanhållna grupper med enhetlig gestaltning och med trafiken separerad från bostadsmiljön. Kompletteringar inom denna karaktär ska utgå från den befintliga strukturen och respektera småhusområdenas skala och uttryck.

Då planen syftar till att utgöra en del av Skarpnäcksstadens nya årsring ska bebyggelsen medvetet förhålla sig till denna.

### Program

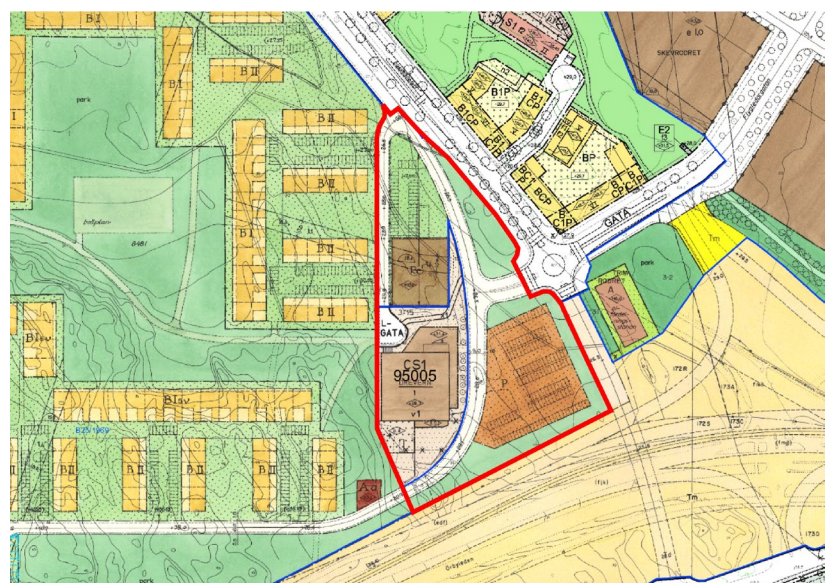
I *Program för Bagarmossen och Skarpnäck* (godkänt i stadsbyggnadsnämnden 27 oktober 2016) har planområdet pekats ut som ett utredningsområde för bostäder och verksamheter. I programmet understryks även att Gamla Tyresövägen ska omformas till att bli mer av en stadsgata med trädplantering och gång- och cykelstråk.

### Gällande detaljplaner

Föreslaget planområde omfattas av två gällande stads- eller detaljplaner:

- *Stadsplan för Norra Sköndal*, (Pl. 6569A). Medger lokalcentrum, biluppställningsplats samt park- och gatumark.
- *Detaljplan för kv. Drevern m.m.* (Dp 95005). Medger centrum, barnstuga, fritidsgård samt lokalgata.

För samtliga gällande detaljplaner har genomförandetiden gått ut.



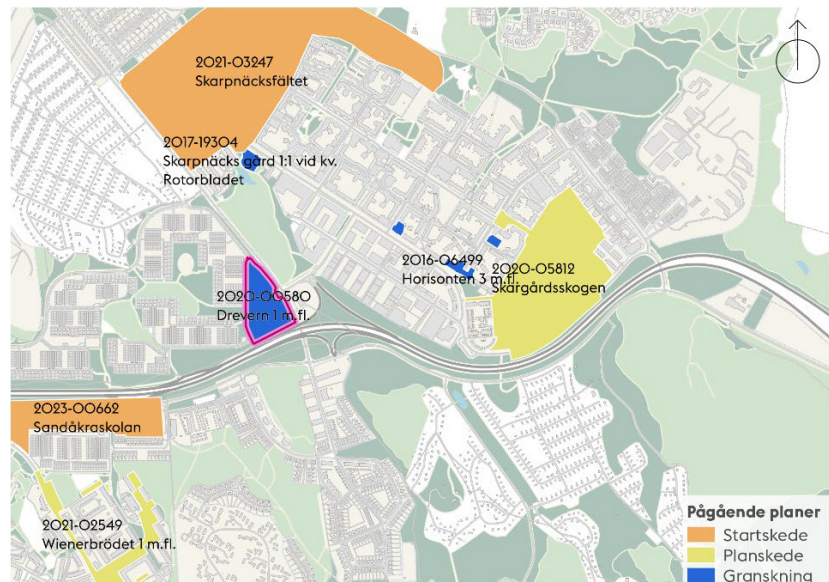
Bilden visar gällande detaljplaner i området. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.



### Pågående detaljplaner

I närheten av planområdet finns fem pågående detaljplaner:

- Skärgårdsskogen (dnr: 2020–05812). Innehåll: bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola och park.
- Skarpnäcksfältet (dnr: 2021–03247) Innehåll: Idrottshall, bostäder och lokaler för mindre verksamheter.
- Wienerbrödet 1 (dnr: 2021–02549). Innehåll: bostäder
- Sandåkraskolan (dnr: 2023–00662) var ursprungligen en del av Wienerbrödet 1. Innehåller skola och idrottsfunktioner.
- Del av Skarpnäcks gård 1:1, vid kv. Rotorbladet (dnr: 2017–19304). Innehåll: förskola
- Horisonten 3 m.fl. (dnr: 2016–06499). Innehåll: bostäder och lokal för centrumändamål.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 14 december 2017 att påbörja planläggning för kvarteret Skevrodret del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 (dnr 2017-01740) Efter beslutet har stadsbyggnadskontoret beslutat att dela upp detaljplanen på vardera sida om Gamla Tyresövägen. Aktuellt planområde fick då ett eget diarienummer. Detaljplanen på andra sidan gatan har laga kraft sedan 2022.

Den 15 maj 2023 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna samrådsredogörelsen och att gå vidare med ett granskningsförslag.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 30 september 2021 om markanvisning till Genova Property Group avseende ny bostadsbebyggelse inom del av stadens fastighet Sköndal 3:1. I samband med markanvisningen godkände exploateringsnämnden även Genovas ansökan om att utveckla sina fastigheter Drevern 1, Drevern 2 och Dvärgspetsen 1 med bland annat bostäder.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar som utgör riksintresse för totalförsvaret.

## Förutsättningar

### Natur

Planområdet är idag till största delen bebyggt och har en stor andel hårdgjorda ytor med bland annat parkeringsplatser. I planområdets nordöstra del finns ett mindre skogsbestånd som tidigare utgjort en åkerholme, med ekar och tallar. I de sydvästra delarna finns en hållmarksyta som tidigare har ingått i ett större skogsbestånd, med ett flertal äldre tallar. I söder mot Tyresövägen, består marken främst av buskvegetation. I sydöstra delen av planområdet finns en rönnallé som omfattas av generell biotopskydd.

### Naturvärden

Totalt har fyra naturvärdesobjekt identifierats inom inventeringsområdet varav två objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och två objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).

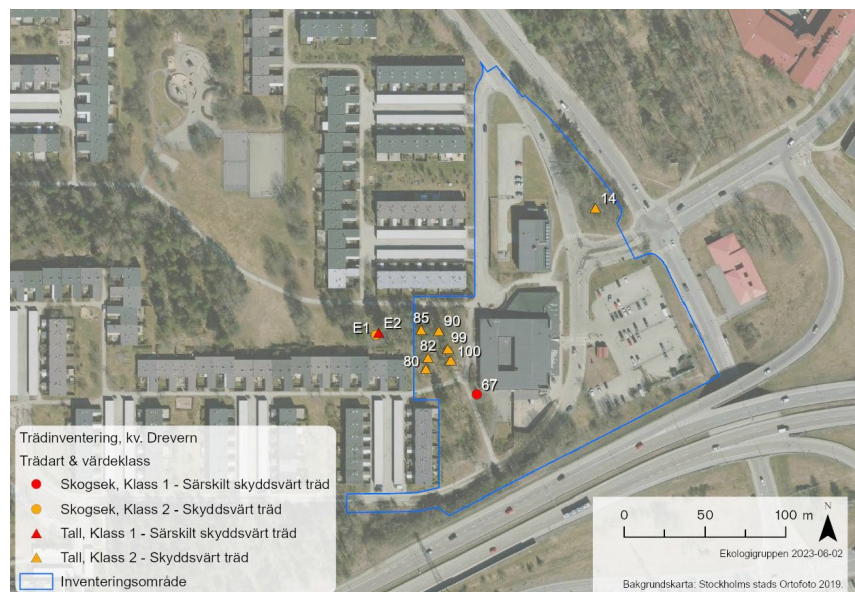


Karta över identifierade naturvärdesobjekt. Bild: Ekologigruppen.

Objekten med påtagligt naturvärde utgörs dels av blandskog med ädellövinslag, dels av hällmarkstallskog med ädellövinslag. I båda objekten är värdena framför allt knutna till äldre ekar och till äldre tallar. Båda objekten bedöms ha låga artvärden, men påtagliga biotopvärden.

I området har tio naturvårdsarter och tre invasiva arter (Spärroxbär, Mahonia och Vresos) påträffats i samband med naturvärdesinventeringen. En av de noterade naturvårdsarterna, liljekonvalj, finns i de båda naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde och är skyddad enligt 9 § artskyddsförordningen.

Inom inventeringsområdet har tio träd bedömts vara särskilt värdefulla ur naturhänsyn; två av dessa har bedömts som särskilt skyddsvärda (klass 1) enligt Naturvårdsverkets definition och åtta träd har bedömts vara skyddsvärda (klass 2). De särskilt värdefulla träden är viktiga för att bibehålla en biologisk mångfald inom området. De värdefulla träden har utvecklat höga naturvärden och bedöms vara viktiga för att bibehålla en hög biologisk mångfald i ett skogsbestånd.



Karta över identifierade skyddsvärda träd. Bild: Ekologigruppen.

Planområdet har framför allt naturvärden kopplat till ekar, och ligger delvis inom ett spridningsstråk för eklevande insekter. Värdefulla ekmiljöer finns på flera platser i närheten av planområdet och en lokal värdekärna finns runt Skarpnäck nordöst om planområdet. Den aktuella platsen bedöms ha ringa betydelse för groddjur, barrskogsmesar och fladdermöss.



### Fåglar

En fågelinventering med totalt fem besök genomfördes under häckningsperiod mellan mars och juni 2024. Totalt noterades 21 fågelarter. Bland dessa arter är åtta naturvårdsrelevanta<sup>1</sup> och 13 är vanligt förekommande arter med stabila eller ökande populationer. Ytterligare sju naturvårdsrelevanta fågelarter finns noterade från inventeringsområdet enligt databasen Artportalen (sökning mellan åren 2000–2024). Sju av de naturvårdsrelevanta arterna är rödlistade och en av dem har en negativ populationsutvecklingstrend.

De fågelarter som har påträffats i eller i anslutning till planområdet i samband med fågelinventeringen är björktrast (rödlistad i kategori NT-nära hotad), fiskmås (NT), gråkråka (NT), gråsparv (minskande populationstrend), grönfink (rödlistad i kategori EN-starkt hotad), stare (rödlistad i kategori VU-sårbar), svartvit flugsnappare (NT) och ärtsångare (NT).

### Rekreation och friluftsliv

Planområdet har god närhet till rekreation i form av parker och grönområden. Cirka 200 meter väster om planområdet finns parken Skallet som erbjuder en mångsidig rekreativ miljö med lekplats, naturlek och tennis- och fotbollsplaner.

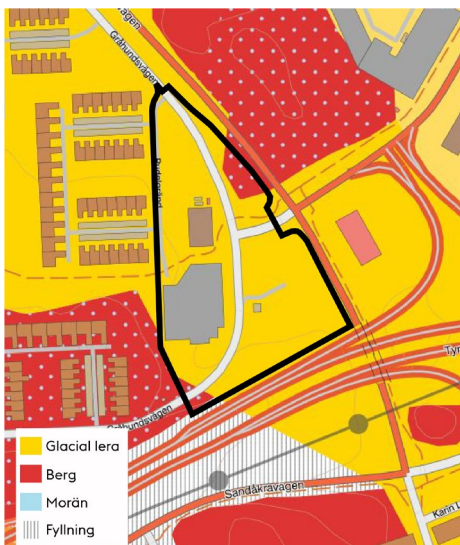
Ungefär 400 meter norr om planområdet finns Skarpnäcks sportfält med bland annat fotbollsplaner och en idrottshall. Cirka en kilometer nordväst om området finns Skogskyrkogården, ett världsarv med högt rekreativt värde.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållande

Marken utgörs huvudsakligen av glacial lera som ligger ovanpå ett lager av morän som i sin tur ligger ovanpå berg. Berg i dagen har konstaterats i planområdets nordöstra del mot Gamla Tyresövägen. Markens genomsläpplighet är låg där lera förekommer.

Risken för sättningar vid uppfyllning av mark har utretts, och en känslighetsanalys har utförts. Marknivåerna varierar mellan +26,4 och +35 meter över nollplanet. Topografiskt sluttar planområdet mot sydöst. Lägsta marknivån finns vid släntfoten



Jordartskartan med planområdets avgränsning markerad i svart linje.  
Bild: Sveriges geologiska undersökning.

<sup>1</sup> Detta omfattar arter som är rödlistade, arter markerade med B i fågeldirektivets bilaga 1, arter som uppvisar en negativ trend, samt arter med lokalt liten population.

mot Gamla Tyresövägen, medan den högsta marknivån är vid planområdets sydvästra del i slänten mot Tyresövägen.

#### Ras/skred

Risken för ras och skred har utretts och stabilitetsberäkningar har utförts på utvalda platser i området. I planområdets norra del föreligger risk för skred.

#### Sulfidberg

Provning visar att berget i området klassificeras som icke-syra producerande.

#### Markradon

Utifrån en översiktlig kartering klassas marken inom planområdet som normalradonmark.

### Hydrologiska förhållanden

#### Grundvatten

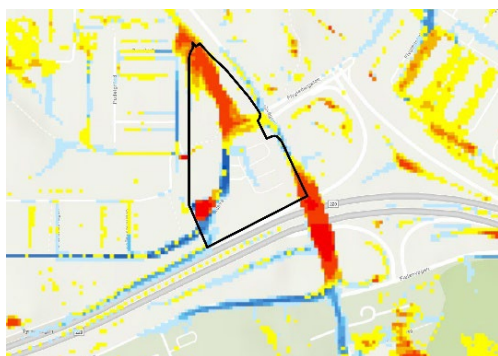
Grundvattennivåer har mätts hösten 2024 och varierar mellan +23,75 meter (västra delen av området) och +27,18 meter (östra delen av området) över nollplanet. Grundvatten har inte kunnat mätas i den södra delen av området vilket troligen beror på att marken är mycket högre än västra och östra delen i kombination med jordarten.

#### Översvämningsrisker

Planområdet berörs av två större lågpunkter där vatten samlas vid kraftiga regn, varav den största är kopplad till den viadukt som finns vid Gamla Tyresövägen sydöst om planområdet. Enligt Stockholms stads skyfallskartering uppgår skyfallsvolymen i området till cirka 3 670 kubikmeter vid ett 100-årsregn. Det finns inga registrerade översvämningsrisker i ledningsnätet, men delar av befintliga ledningar har trycknivåer över mark vilket kan innebära viss översvämningsrisk vid höga flöden.

#### Avrinningsområde

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Flaten (SE657226-163399). Enligt VISS (mars 2025) uppnår recipienten hög ekologisk status men inte god kemisk status, till följd av de överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter samt uppmätta halter av tributyltenföreningar. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är hög ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Undantag finns för de överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver.



Flödesvägar och maxdjup vid skyfall.  
Planområdet markerat med svart linje.  
Bild: Stockholms skyfallsmodell.



Avrinningsområde och flödesriktning.  
Bild: Sweco.

Stockholms stad har tagit fram ett lokalt åtgärdsprogram för Flaten (Stockholm stad, 2022). Sedan det togs fram har Flaten gått från att ha god till att ha hög ekologisk status.

#### **Markavvattning**

Det finns ett aktivt markavvattningsföretag cirka 800 meter söder om planområdet, i anslutning till Drevviken. Planområdet ligger dock inte inom Drevvikens delavrinningsområde och bedöms därför inte påverka markavvattningsföretaget.

#### **Dagvatten**

Inom planområdet finns ledningsnät som avleder dagvatten från hårdgjorda ytor. På grund av områdets topografi bedöms ledningsnätet påverkas av ytterligare vattenflöden från områden som ligger uppströms. Planområdet avvattnas mot ledningsnät till Flatendiket och slutligen recipienten Flaten

Enligt Stockholms stads dagvattenstrategi ska dagvattensystemet dimensioneras för att fördröja och rena 20 mm nederbörd och inkludera rening som går utöver enbart sedimentation. Grundprincipen är att dagvatten som uppstår på kvartermark ska fördröjas och renas inom kvarteret.

#### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns två byggnader placerade på två olika fastigheter. Byggnaden på fastigheten Drevern 1, uppförd 1973, inrymmer en livsmedelsbutik, kontor, lager och en fritidsgård. Den andra byggnaden, belägen på fastigheten Drevern 2, uppfördes 1984 och används för kontorsverksamhet. Fastigheten Dvärgspetsen 1 utgörs av en markparkering med ett tillhörande kundvagnsgarage och en återvinningsstation placerade i det sydöstra hörnet.

Väster om planområdet finns ett radhusområde som tillsammans utgör en del av radhusområdet Norra Sköndal. Öster om planområdet, på andra sidan Gamla Tyresövägen finns en fördelningsstation för el, som ägs av Ellevio.

#### **Landskapsbild/stadsbild**

Planområdet omges i väster av Norra Sköndals radhus- och kedjehusområde, som består av tvåvåningsbebyggelse med garagelängor placerade mellan bostadshusen. Bebyggelsen följer principen om "hus i park", där radhusen grupperas runt ett centralt parklandskap med lek- och aktivitetsytor, avskilda från biltrafik. Radhusen har varierad materialanvändning, med inslag



av tegel, trä och puts, vilket ger en levande och småskalig karaktär.

Området kring planområdet präglas av bilorienterad stadsstruktur, med bland annat omfattande markparkeringar och en ringled som förser radhusområdet med fordonstrafik via återvändsgator och samlade garagelängor.

Planområdet kan upplevas som en enklav i stads- och landskapsbilden, inramad av de stora trafiklederna Gamla Tyresövägen och Tyresövägen, vilket begränsar kopplingarna till närliggande stadsdelar som Sköndal och Skarpnäck.

Inom planområdet finns i dagsläget verksamhetslokaler och markparkering, som idag bryter av mot den omgivande bebyggelsens karaktär.



Bild nr.1 visar fördelningsstationen för el som ligger öster om Gamla Tyresövägen. Bild nr.2 visar radhusområdet väster om planområdet. Bild nr.3 visar befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Dreven 2 med gångbanan i förgrunden. Bild nr.4 visar befintlig livsmedelsbutik på fastighet Dreven 1.

I öster angränsar planområdet till Skarpnäcksstaden, som består av tät, halvsluten kvartersbebyggelse med gemensamma innergårdar, byggd i postmodern stil. Bebyggelsen domineras av ljusrött tegel och sadeltak, vilket ger området en sammanhållen arkitektonisk identitet. Två högre byggnadsvolymer markerar platsbildningar vid Skarpnäckstorget och Pilotorget.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är bebyggelsen på fastigheterna Dreven 1 och 2 markerade med gult, vilket innebär att de bedömts vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av ett visst kulturhistoriskt värde. Även intilliggande radhusområden är gulmarkerade på klassificeringskartan. Bebyggelsen i Skarpnäck är skrafferad



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdets avgränsning markerad med röd linje. Bild: Stadsmuseet.

vilket innebär att den ännu inte har klassificerats. Enligt Stadsmuseet bedöms Skarpnäcksstaden vara av betydande kulturhistoriska värden, exempelvis ur stadsplanehistoriska, arkitekturhistoriska och arkitektoniska synvinklar.

### **Offentlig och kommersiell service**

Cirka 400 meter sydväst om planområdet, i Sköndal, ligger den kommunala grundskolan Sandåkraskolan (F–6). I Skarpnäck, cirka 350 meter nordost om planområdet, finns den fristående Filosofiska skolan (F–9) med cirka 170 elever samt ett yrkesgymnasium. Både Skarpnäck och Sköndal har flera förskolor och äldreboenden.

Inom planområdet finns en livsmedelsbutik, beläget vid Flygledargatans sydvästra hörn. Ett bredare serviceutbud finns vid Skarpnäcks tunnelbanestation, med bland annat restauranger, vårdcentral, kulturhus och bibliotek.

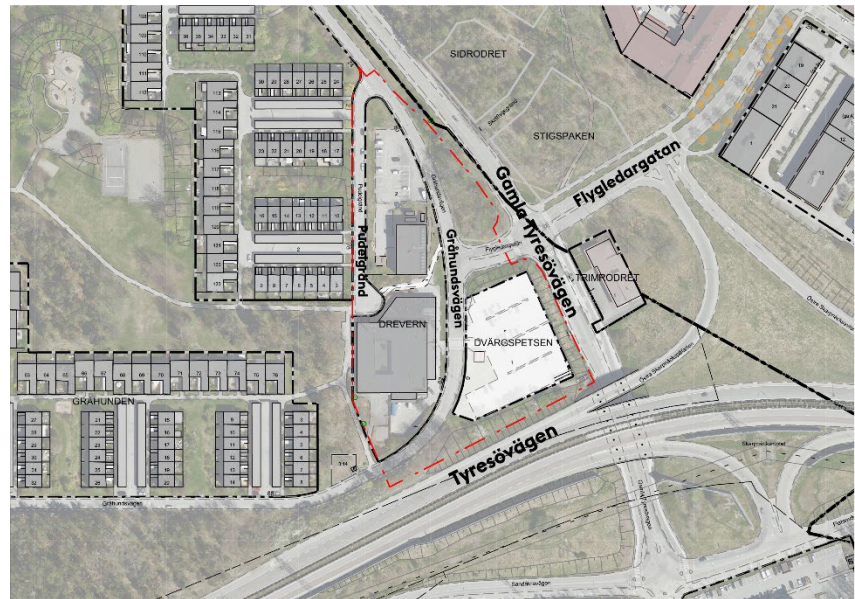
I planområdets södra del finns Träffstugan, en fritidsgård för barn och unga med funktionsnedsättning, som drivs av Stockholms stad.

### **Gator och trafik**

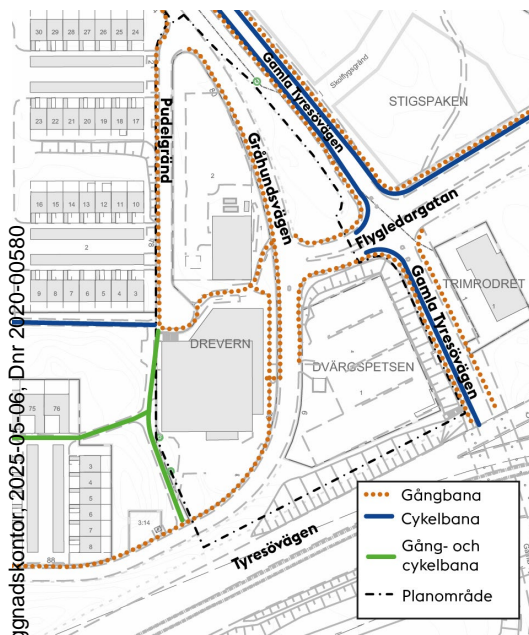
#### **Gatunät och biltrafik**

Planområdet avgränsas i öster och i söder av större trafikleder, Gamla Tyresövägen och Tyresövägen (väg 229). Inom området utgörs vägarna av lokalgator med låg trafikbelastning, vilka försörjer befintliga verksamheter och radhusbebyggelsen väster om planområdet.

Flygledargatan är den mest direkta förbindelsen mellan planområdet och det omgivande vägnätet. Gråhundsvägen, som leder norrut är en alternativ koppling till Gamla Tyresövägen, men innebär en längre färdväg.



Bilden visar det befintliga gatunätet. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.



Befintligt gång- och cykelnät. Bild: stockholms stad med underlag från Tructor.

### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet hänvisas gående till gångbanor längs befintliga gator, medan cyklister huvudsakligen färdas i blandtrafik. I väster ansluter ett parkstråk som kopplar området till det intilliggande radhusområdet. Mellan Pudelgränd och Gråhundsvägen finns en gångbana för oskyddade trafikanter inom området, med en genomsnittlig lutning på cirka sju procent.

Sydväst om planområdet finns en upptrampad stig, vilken utgör den kortaste vägen till busshållplats Norra Sköndal. För att nå hållplatsen krävs en passage över Gråhundsvägen, där övergångsställe saknas.

I öster, längs Flygledargatan och Gamla Tyresövägen, ansluter planområdet till stadens utpekade huvudnät i cykelplanen. Denna koppling är en viktig länk för både gående och cyklister mellan planområdet, Skarpnäck och övriga målpunkter öster om Gamla Tyresövägen. För boende i Skarpnäck utgör denna förbindelse även en viktig länk till livsmedelsbutiken inom planområdet.

Från busshållplatsen vid Gamla Tyresövägen nås planområdet med en trappkoppling.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikhärläge. Skarpnäcks tunnelbanestation nås inom cirka 850 meters gångavstånd. I sydväst finns busshållplatsen Norra Sköndal, en av Stockholms mest trafikerade bytestpunkter för busstrafik. Västerut fortsätter



busstrafiken mot mål som Gullmarsplan, Stockholm C, Hallunda och Skärholmen. Österut nås exempelvis Skarpnäck, Älta, Tyresö och Haninge.

#### Tillgänglighet och parkering

Planområdets västra del har en viss lutning söderut, störst lutning finns längs Gråhundsvägens södra del, där sikten delvis är skymd. Även gång- och cykelstråket från Flygledargatan, förbi livsmedelsbutiken till Pudelgränd, har en brant lutning. De östra delarna av planområdet är relativt flacka och har goda siktförhållanden.

Planområdet kan upplevas som otillgängligt och otryggt, till följd av många fordonsrörelser och en otydlig struktur med återvändsgator och matarleder. Trafiklösningen präglas av en trafikseparerad struktur för fordon och oskyddade trafikanter, vilket ger låg orienterbarhet och svaga kopplingar mellan trafikslag.

På Pudelgränd östra sida tillåts parkering längs kantstenen för cirka 20 bilar. Öster om livsmedelsbutiken finns en parkeringsyta med cirka 100 platser. Ytan används även för angöring av sopbil vid befintlig återvinningsstation.

Livsmedelsbutiken får sina varuleveranser via Gråhundsvägen, vid butikens södra gavel, där även butikens avfallshantering är placerad.

### **Störningar och risker**

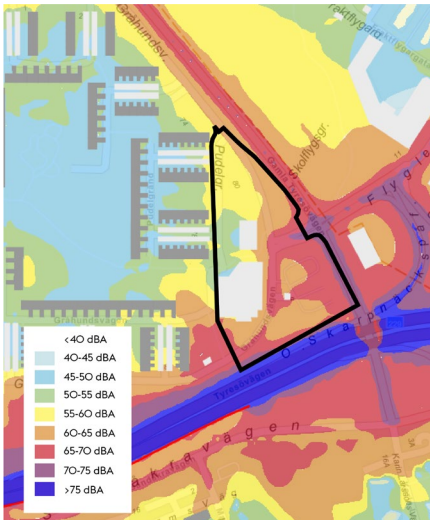
#### Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden har det tidigare bedrivits drivmedelsförsäljning på fastigheten direkt öster om planområdet. Om grundvattnet rör sig i västlig riktning, finns en risk att föroreningar kan spridas och påverka den östra delen av planområdet. Enligt den miljötekniska markundersökningen bedöms detta dock inte som sannolikt.

Eventuella föroreningar från Skarpnäcks flygfält cirka 500 meter öster om området är enligt databasen åtgärdat. Utöver det har det funnits en kemptvätt cirka 700 meter öster om och en plantskola cirka 600 meter väster om planområdet.

En översiktlig sulfidundersökning konstaterar att inga sulfider har noterats under karteringen, däremot syntes sulfider i lupp på ett antal av bergstufferna.





Bilden visar ekvivalent ljudnivå. Planområdets avgränsning markerad med svart linje. Bild: Stockholms bullerkarta.

### Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från Flygledargatan, Gamla Tyresövägen och Tyresövägen. Ljudnivå intill planerad bebyggelse är som högst cirka 65–70 dB(A) ekvivalent ljudnivå enligt stadens trafikbullerkarta. En tyst sida måste tillskapas för att ljudnivån på ljuddämpad sida ska underskrida riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. För de båda byggnaderna inom planområdet finns ett antal bullrande installationer och kylanläggningar utvändigt på fasad eller tak, vilka kan klassas som störande verksamhetsbuller.

Då majoriteten av planområdets mark utgörs av lera, finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna och därmed ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

### Farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till Tyresövägen som är en primär transportled för farligt gods, vilket medför risker kopplade till transporter av brandfarliga ämnen. Närheten till vägen innebär att eventuella olyckor, såsom utsläpp och antändning av brandfarliga gaser eller vätskor, kan ha en påverkan på planområdet.

### Teknisk försörjning

#### El

Utanför planområdets sydvästra del har Ellevio en elnätstation.

## Planförslag

### Övergripande

Planförslaget möjliggör en blandad bebyggelse med cirka 400 bostäder (B) i flerbostadshus, vård- och omsorgsbostäder (D1) samt lokaler för centrumändamål i bottenvåning (C1, C2). Bebyggelsen håller en genomgående skala på fyra till fem våningar med en inredd takvåning. Den nya bebyggelsen organiseras i två kvarter (A och B), med egna bostadsgårdar och ett garage placerat under en av gårdarna (i kvarter B).

Planförslaget möjliggör även en ny park i planområdets norra del (PARK). Parken föreslås i sin helhet utformas som en översvämningsyta vid skyfall, samtidigt som den ges rekreativa inslag. Planen innebär också en ny gatustruktur (GATA), där Gråhundsvägen byggs om och kopplas istället samman med Pudelgränd. Likaså förlängs Flygledargatan och ansluter till den nya kopplingspunkten mellan Pudelgränd och Gråhundsvägen.

I planområdets södra del, parallellt med Tyresövägen, föreslås en ny kvartersgata som möjliggör in- och utlastning till livsmedelsbutik samt angöring till en av två planerade garageinfarter. Kvartersgatan ska även kunna användas av allmänheten som en genkoppling mellan Norra Sköndal och Gamla Tyresövägen. Den södra delen av planområdet angränsar till Trafikverkets vägområde för Tyresövägen. Planförslaget bekräftar detta vägområde och den befintliga vägslänten (VÄG1).



Illustration över planförslaget. Bild: Arrhov Frick.



Situationsplan över planförslaget med planområdet markerad i svart linje. Bild: Arrhov Frick.





Planförslaget utgör tillsammans med planen för kvarter Skevrodet en del av Skarpnäcks nya årsring (markerat med röd linje) och bygger vidare på gällande kvartersstruktur. Bild: Arrhov Frick.



Planförslaget i förhållande till sitt sammanhang.

### Arkitektonisk idé

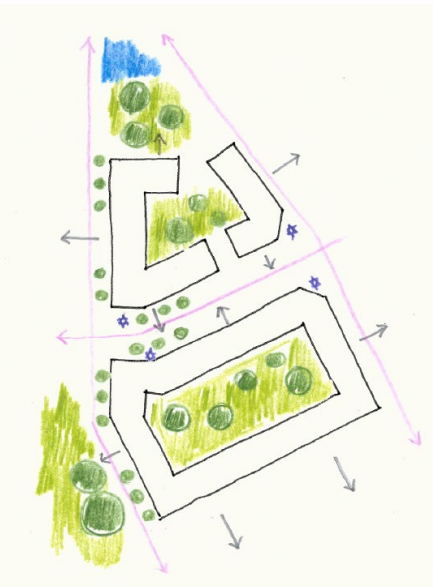
Den nya bebyggelsen blir en del av Skarpnäcks nya årsring och innebär en ny stadsfront väster om Gamla Tyresövägen och norr om Tyresövägen. Med bebyggelse följsamt placerad intill ett integrerat gatunät ska siktlinjer tydliggöras och orienterbarheten förbättras. Bebyggelsen ska följa gatans höjdförändringar genom mindre sammanhängande höjdförskjutningar som ger topografin läsbarhet.

Bebyggelsen ska utgöra en vidareutveckling av Skarpnäcksstaden genom en samtida tolkning, där en sammanhållen fasadutformning och taklandskap utgör värdebärande karaktärsdrag. Materialpaletten hämtas från omgivningen där tegel är dominerande, men även inslag av träfasader finns.

Bebyggelsen ska utformas som en sammanhållen helhet vad gäller form och skala. Bebyggelsen överordnar sitt sammanhang i volym mot radhusbebyggelsen i väster men utgör en övergång i skala mot de framtida byggnaderna öster om Gamla Tyresövägen. Befintliga ekar invid Gråhundsvägen ges en framträdande betydelse i mötet med de nya kvarteren och radhusen.

Gamla Tyresövägen blir en levande stadsgata där bebyggelsestrukturen tydliggör gaturummet. Aktiva bottenvåningar med lokaler, bostadskomplement och entréer mot gatan levandegör gaturummet och bidrar till trygghet och variation längs med gatorna. Lokaler placeras strategiskt för att stärka kopplingen mellan Skarpnäck och norra Sköndal. Entréer och centrumlokaler framträder och placeras utmed dessa gator med generösa fönsterpartier och hög detaljrikedom. Ett direkt möte med Gamla Tyresövägen utan förgårdsmark ger gaturummet en tydlig urban karaktär i öster, medan en grön förgårdsmark längs Pudelgränd och Gråhundsvägen möter radhusbebyggelsen i väster.

Det nya gatunätet ska utvecklas för att skapa längre siktlinjer och en mer sammanhängande struktur och tillsammans med kvartersstrukturen tydliggöra gränserna mellan det allmänna och privata. Nya gatunätet skapar bättre siktförhållanden, bättre orienterbarhet och en tydlig kvartersstruktur.



Kvartersstrukturen bidrar till långa siktlinjer, en god orienterbarhet och gröna gårdarum. Bild: Arrhov Frick.

## Ny bebyggelse

### Gestaltningssprinciper

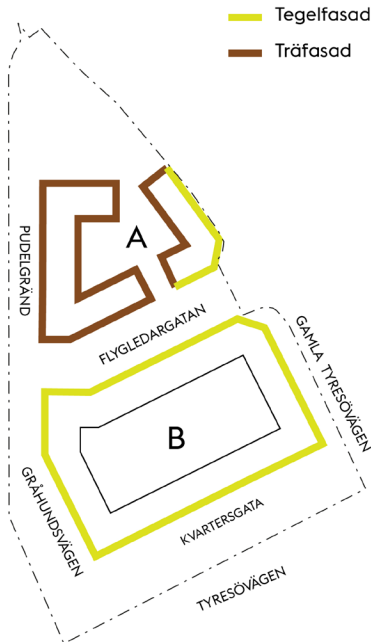
För att skapa en sammanhållen gestaltning i linje med den arkitektoniska idén har ett antal gestaltningssprinciper tagits fram. Dessa regleras i plankartan och ligger till grund för hur den nya bebyggelsen ska utformas. Principerna presenteras i detta kapitel.

#### Byggnadsvolym och fasadindelning

Den nya bebyggelsen ges ett enhetligt uttryck genom att bottenvåningar och fasader utförs i ett sammanhållet materialval, antingen i tegel eller trä. Materialvalet säkerställs genom en generell bestämmelse och specificeras i en illustration i plankartan.

En av de grundläggande principerna i planförslaget är att bebyggelse med tegelmateriel ska ges en fyrdelad ordning där sockel, bottenvåning, fasad och tak är urskiljbara. Principen följer den fasadindelning som finns i Skarpnäcksstaden.

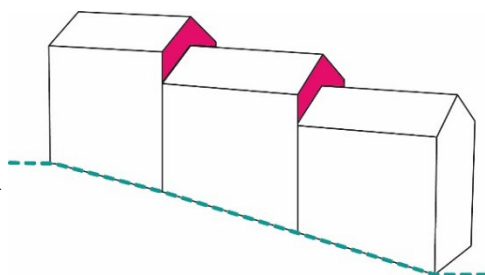
Fördelning av tegel och trä i ny bebyggelse. Materialval för innergården i kvarter B regleras inte.



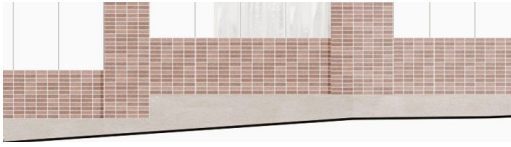
Princip om en fyrdelad ordning, med urskiljbara byggnadsdelar. Bild: Arrhov Frick.

Byggnadernas höjdsättning ska anpassas till topografin. För att skapa en mjuk höjdrappning där topografin blir avläsbar i stadsrummet regleras att bjälklagen förskjuts mellan 0,8 och 1,5 meter i höjddled.

Placering av bebyggelsen ska bidra till Gamla Tyresövägens karaktär som ny stadsgata. Detta regleras med att byggnad ska placeras i användningsgräns mot gata (p1).



Bebyggelsen ska följa topografin för att ge landskapet läsbarhet genom uppdelade sekvenser som förflyttas i höjddled längs gatan.



Exempel på en tydligt markerad sockel i ett gediget material. Bild: Arrhov Frick.

### Sockel

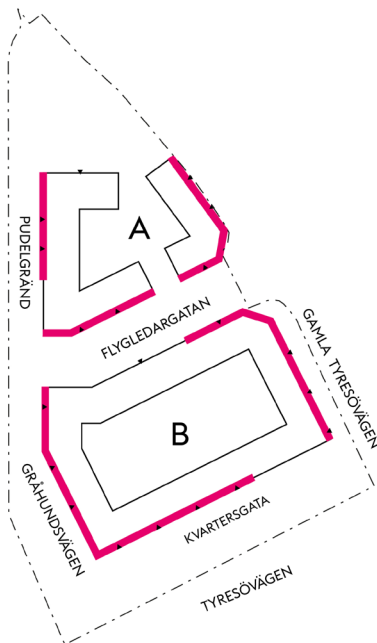
Sockeln utgör byggnadens möte med marken och ska utföras i ett gediget material, som exempelvis betong eller sten, vilket regleras för att ge en markerad avgränsning från fasaden. Sockeln ska tydligt ansluta till marken genom att antingen vara i fasadliv eller kraga ut från fasaden samt vara minst 0,3 meter och maximalt 0,6 meter över marknivån och följa topografin.

### Bottenvåning

Bottenvåningen definieras som den första våningen i mötet med sockeln. Utformningen av bottenvåningen föreslås anpassas utifrån dess funktion. Bottenvåning mot gata som inrymmer centrumändamål ska ges glaspartier i klarglas som är minst 3,0 meter höga och en bröstning om maximalt 0,6 meter.



Bottenvåning för bostäder i kvarter B. Bild: Arrhov Frick.



För att skapa en trygg och säker miljö för gångtrafikanter ska entréer till bostäder placeras mot gata och park. För att öka rörelse och aktivitet i gaturummet regleras att entréer ska finnas med maximalt 25 meters mellanrum, enligt illustrationen till vänster. För bostäder regleras färdigt golv i bottenvåningen till minst 0,8 meter ovan närmaste föreskrivna höjd över nollplanet för att minska insyn och skapa en tydligare gräns mellan det privata och det offentliga rummet.

I plankartan regleras att bottenvåning mot gata och park ska ges en subtil markering genom reliefer och/eller mönsterverkan vid tegelfasad, för att skapa en tydlig övergång till fasaden och ge en taktil upplevelse närmast gatan.

Garageportar och entréer markeras genom att de ska vara indragna minst 0,3 meter från fasadliv. Detta regleras för att skapa en övergång mellan privat och offentlig miljö. Entréer till bostäder planeras genomgående till gård, med entréplacering både från gatan och den privata gårdsmiljön. Entréer för publika lokaler framhävs genom generösa glaspartier som skapar kontrast mot övriga fasadelement.

Bostadsentréer ska finnas med maximalt 25 meters mellanrum vid rosamarkerade delar.



Subtil markering av bottenvåning vid livsmedelsbutiken i kvarter B som bidrar till indelningen mellan bottenvåning och fasad. Bild: Arrhov Frick.

### Fasad

Fasaden utgör byggnadens mellanparti och ska präglas av en sammanhållen och rytmisk komposition för fönster och balkonger.

För att tydliggöra gränsen mellan privat och offentlig miljö regleras balkongers placering och utformning i plankartan. En generell bestämmelse anger att balkonger får uppföras från 3,0 meter över marken och skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasaden, om inget annat anges. En annan generell bestämmelse anger att balkonger och burspråk inte får kraga ut över allmän plats, då detta skulle bryta mot den gestaltningsmässiga helheten. För att säkerställa en sammanhållen fasadgestaltning och undvika en ökad volymverkan, regleras i plankartan att varken loftgångar eller inglasade balkonger får finnas mot allmän plats.

Utkragande balkonger med ett djup på upp till 1,5 meter från fasad mot allmän plats är endast möjliga längs Pudelgränd och Gråhundsvägen, där förgårdsmarken är två meter djup. Mot allmän plats vid skyfallsparken, Flygledargatan och Gamla Tyresövägen får balkonger med motsvarande djup endast anordnas om de är helt eller delvis indragna från fasadliv.

Tegel som huvudsakligt fasadmateriäl är ett tydligt inslag i området och en bärande del i planförslaget. För ett varierat uttryck föreslås tegelstenar bearbetas genom variation i brändhet, ytstruktur och/eller genom att teglet arrangeras i skiftningar.

För prefabricerade fasader gäller att skarvar mellan element inte får vara synliga, vilket regleras i plankartan. Träfasader ska ha skarvar som döljs genom integrering i fasadens panelstruktur.

### Tak

Taklandskapet inom den befintliga Skarpnäcksstaden är lekfullt och varierat men sammanhållet inom dess olika delområden. Inom planområdet ska taken utformas enhetligt. Samtliga takkomponenter, inklusive tekniska installationer, ska ges en

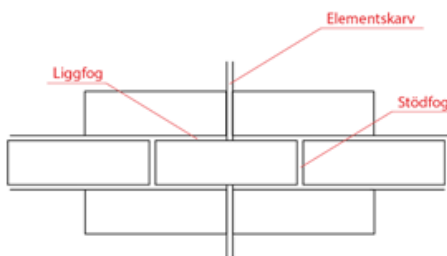
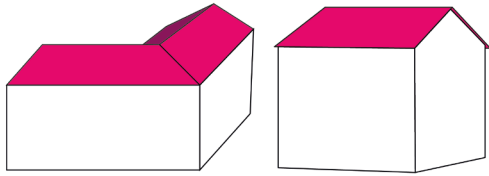
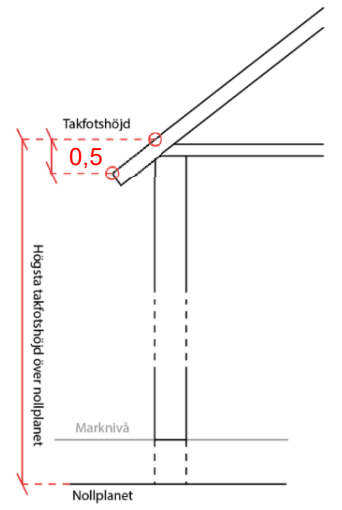


Illustration över hur elementskarven kan bli en medveten del av tegelfasaden.





Tak ska utformas som sadeltak och göras valmade över hörn.



Byggnaderna ska ges en takfot som kragar ut minst 0,5 meter.

enhetlig färgsättning för att taklandskapet ska framträda som en sammanhängande helhet. Plankartan reglerar generella bestämmelser om att tak ska utformas som sadeltak och göras valmade över hörn samt att tak ska uppföras i svart plåt.

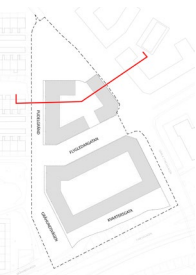
Takfot ges en tydlig markering genom en generell bestämmelse i plankartan att takfot ska kraga ut minst 0,5 meter från fasaden, vilket förstärker byggnadens avslut och bidrar till en tydlig övergång mellan fasad och tak.

Takkupor ska placeras i en enhetlig komposition för att inte dominera taklandskapet vilket säkerställs genom generella bestämmelser i plankartan. Takkupor ska placeras indragna minst 1,0 meter från fasadliv, de ska vara maximalt 3,0 meter höga och ska uppta maximalt 30 procent av takets totala yta. Takkupor får endast uppföras i en horisontell rad ovan takfoten, vilket säkerställer att de enbart tjänar sin funktion i form av bostäder inom takvåningarna. För att tydliggöra övergången mellan fasad och tak tillåts inga frontespiser.

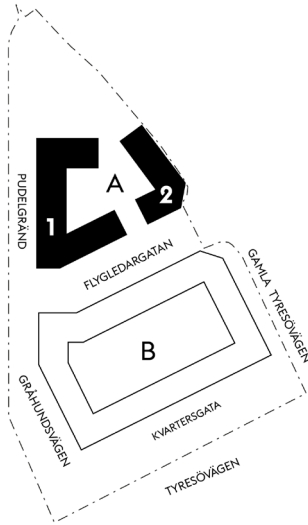
För att säkerställa en enhetlig taksilhuet och en sammanhållen stadsbild ska teknikutrymmen, såsom hiss- och ventilationsschakt, inrymmas i takvolymen. En generell bestämmelse säkerställer detta så att taket framträder på ett enhetligt sätt och att den arkitektoniska helheten inte bryts av tekniska installationer.

### Skala

Planen reglerar bestämmelser om högsta takfotshöjd och högsta nockhöjd för att skapa en tydlig uppdelning mellan tak och fasad samt säkerställa en generell skala om fyra till fem våningar.



Sektion genom mitten av kvarter A. Från vänster ses radhusen vid Pudelgränd och från höger ses den planerade bebyggelsen på andra sidan Gamla Tyresövägen. Bild: Arrhov Frick.



## Kvarter A



Bilden visar kvarter A. Vy tagen från Gamla Tyresövägen mot söder.  
Bild: Arrhov Frick.

## Bebyggelse

Kvarter A består av två byggnadsvolymer, A1 och A2, som tillsammans bildar ett halvslutet kvarter innehållandes både bostäder och centrumändamål. Den västra volymen, A1, är placerad längs Pudelgränd och Flygledargatan. Närmast Pudelgränd föreslås bebyggelsen att uppföras i fyra våningar och därmed trappa ned en våning gentemot resterande delar av kvarteret för att möta radhusbebyggelsen på andra sidan Pudelgränd.



Bilden visar kvarter A. Vy tagen från Pudelgränd mot söder.  
Bild: Arrhov Frick.



Fasadelevation längs Pudelgränd i kvarter A, sett från väster.  
Bild: Arrhov Frick.

Den östra volymen är placerad längs Flygledargatan och Gamla Tyresövägen, där lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningarna (C1). I korsningen av Flygledargatan och Gamla Tyresövägen ska en sammanlagd lokalyta på minst 80 kvadratmeter (e1) för centrumändamål (C2) finnas.



Fasadelevation längs Flygledargatan i kvarter A, sett från söder.  
Bild: Arrhov Frick.

Kvartersstrukturens utformning gör det möjligt att befintliga ledningar för dagvatten, dricksvatten och spillvatten genom kvarteret kan ligga kvar. Prickmark reglerar att byggnad inte får uppföras. Ledningarna kommer att vara fortsatt tillgängliga i form av ett markreservat (u).

#### Utemiljöer

Gårdsmiljöerna i kvarteren föreslås utformas med inspiration från Skarpnäcks karaktäristiska gröna och generösa innergårdar, med tydligt fokus på sociala kvaliteter, grönska och dagvattenhantering.

Gården i kvarter A har goda förutsättningar för växtlighet genom att inget underjordiskt garage föreslås. Här utformas rum för olika typer av vistelse med gröna planteringar och sociala ytor. För att möjliggöra detta regleras att marken endast får byggas



med komplementbyggnad, till en sammanlagd byggnadsarea på 25 kvadratmeter. För att hålla ned skalan får nockhöjden på komplementbyggnad högst vara 4,0 meter ovan mark. Stödmurar på högst 0,8 meter får uppföras. Skärmtak, ramper, trappor och liknande byggnadsverk får uppföras på gårdsmiljön (korsmark).

Ett genomgående gångstråk binder samman gården och fungerar samtidigt som skyfallsstråk, vilket kopplar vidare till den planerade parken i norr. Cykelparkeringar placeras huvudsakligen i cykelrum i bottenvåningen och på gården, lättillgängligt för de boende.



Föreslagen utformning av gårdsmiljön inom kvarter A. Bild: Arrhov Frick & Land Arkitektur.

För att skapa ett urbant gaturum längs Gamla Tyresövägen och bidra till en stadsmässig karaktär föreslås bebyggelsen placeras dikt an gatan. Längs Flygledargatan och mot parken tillåts 0,5 meters förgårdsmark. Mot Pudelgränd föreslås förgårdsmarken ges en bredd på två meter, vilket regleras med prickmark i plankartan om att byggnad inte får uppföras. Förgårdsmarken utformas med fokus på grönska, där minst 60 procent av marken ska anläggas som planterbar yta med vegetation (f4). Takvatten leds ned till planteringarna, vilket möjliggör vegetation även under balkonger som förstärker det gröna intrycket längs gatan.

Cykelparkeringar placeras i mindre omfattning i anslutning till entréer.

#### Gestaltungsprinciper för kvarter A

Den västra volymens fasader ska utföras i trä för att relatera till radhusen och bidra till en mjuk övergång mellan dem och den nya volymen. Den östra volymen ges endast träfasader mot gårdsmiljön. På så sätt hålls gårdsmiljön samman med ett och samma material.



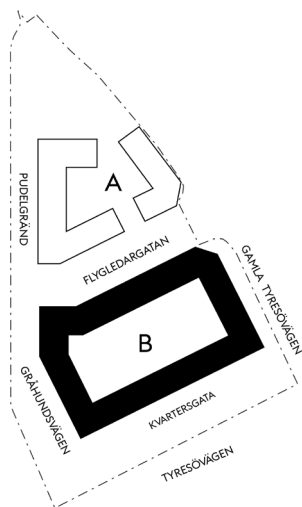
Fasadelevation för kvarter A längs Pudelgränd. Bild: Arrhov Frick.

I hörnläget vid den östra volymen, vid korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan där lokaler placeras, ska bottenvåning ha en våningshöjd på minst 3,5 meter (f1). Detta säkerställer att bottenvåningarna får en högre våningshöjd som kan inrymma centrumfunktioner. Därutöver ska bottenvåning utformas med klarglas i fönster och dörrpartier till minst 50 procent av fasadlängd (f7).



Fasadelevation för kvarter A2 vid korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan. Bild: Arrhov Frick.

## Kvarter B



Bilden visar kvarter B. Vy tagen från Gamla Tyresövägen mot norr.  
Bild: Arrhov Frick.

### Bebyggelse

Kvarter B föreslås utformas som ett slutet storgårdskvarter. I den östra delen planeras en större lokal för centrumändamål, innehållandes livsmedelsbutik, med möjlighet att uppföra bostäder ovanpå. Övriga delar av kvarteret möjliggör blandade boendeformer, med en kombination av bostäder och vård- och omsorgsbostäder. Planförslaget möjliggör för fler lokaler för centrumändamål inom kvarteret.

Bebyggelsen får en genomgående femvåningsskala för hela kvarteret. För att anpassa bebyggelsen till landskapets höjdskillnader regleras lägsta tillåtna takfotshöjd och högsta tillåtna nockhöjd i plankartan, specifikt för tre olika byggnadsdelar längs gator med större lutningar.



Fasadelevation längs Flygledargatan i kvarter B, sett från norr.  
Bild: Arrhov Frick.





Vy över kvarter B tagen från Tyresövägen mot öst. Bild: Arrhov Frick.

#### Utemiljöer

Gårdsmiljön i kvarter B utformas som en stor, grön och ombonad innergård med ett organiskt formspråk och ett sammanhängande gångstråk. Eftersom ett garage planeras under mark blir gården upphöjd. Gårdsytan får byggas över med planterbart bjälklag och endast bebyggas med komplementbyggnad. Högsta tillåtna höjd för bjälklaget regleras i plankartan.

För att bevara en grön och luftig gård begränsas den totala byggnadsarean för komplementbyggnader till maximalt 50 kvadratmeter. Nockhöjden för komplementbyggnader får högst vara 4,0 meter över bjälklagets högsta höjd, för att hålla nere skalan. Stödmurar får uppföras till en maximal höjd av 0,8 meter. Skärmtak, ramper, bullerskydd, trappor och liknande byggnadsverk får uppföras på gårdsmiljön (ring- och korsmark).

Gården anläggs på bjälklag i tre nivåer, där tillgängliga lutningar integreras i gestaltningen. I den västra och högsta delen föreslås en lekplats med rutschkana, där nivåskillnaderna blir en del av lekmiljön.

Planteringarna utformas med stora, sammanhängande växtbäddar för att skapa goda växtförhållanden och möjliggöra en effektiv dagvattenhantering. I bjälklagets nedsänkta partier ges plats för större träd. Dagvatten fördröjs i kassetter som placeras under gräsytor och hårdgjorda ytor.

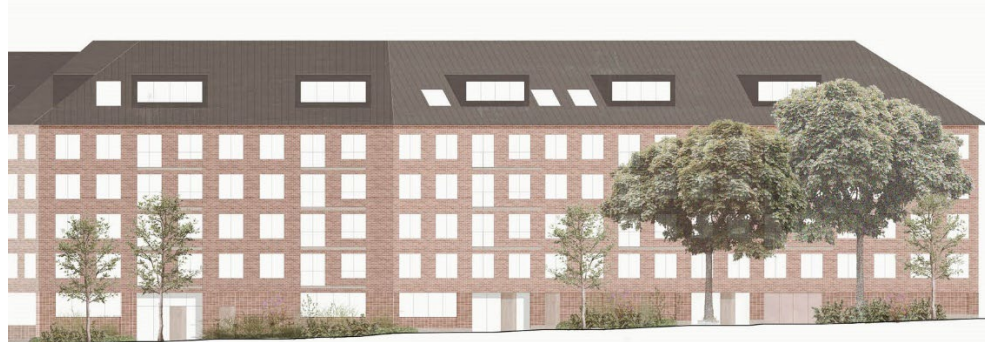




Föreslagen gårdsutformning för kvarter B. Bild: Arrhov Frick & Land Arkitektur.

Längs Gråhundsvägen utformas förgårdsmarken som en två meter bred, grönt planterad buffertzona mellan gata och bostad. Förgårdsmarkens bredd regleras med prickmark i plankartan, om att byggnad inte får uppföras. Planteringsytorna används även för att ta emot takvatten från byggnaderna. Begränsade ytor för cykelparkering placeras nära entréer där utrymme medges. För att bidra till ett grönt gaturum för denna del ska minst 60 procent av marken anläggas som planterbar yta med vegetation (f4).

För att skapa en urban karaktär längs Gamla Tyresövägen föreslås ingen förgårdsmark mot gatan. Längs Flygledargatan föreslås en förgårdsmark med en bredd på 0,5 meter.



Fasadelevation längs Gråhundsvägen i kvarter B, sett från väster. Bild: Arrhov Frick.



Fasaddetaljer för kvarter B vid korsningen  
Gamla Tyresövägen/Flygledargatan.  
Bild: Arrhov Frick.

### Gestaltungsprinciper

För att skapa en aktiv och trygg stadsmiljö föreslås att bottenvåningen längs delar av Flygledargatan och Gamla Tyresövägen utformas med en hög grad av transparens mot gaturummet. Detta säkerställs genom en utformningsbestämmelse om att bottenvåning ska utformas med klarglas i fönster och dörrpartier till minst 50 procent av fasadlängd (f7). Bottenvåning i den del som avses innehålla livsmedelsbutik ska ges en våningshöjd om minst 4,5 meter (f2), för att säkerställa lokalens funktion.

Längs Flygledargatan, i de delar som inte inrymmer livsmedelsbutik, ska bottenvåning ha en våningshöjd på minst 3,5 meter (f1). Detta säkerställer att bottenvåning får en högre våningshöjd som kan inrymma andra funktioner än bostadsändamål.

Med hänsyn till att Tyresövägen är en primär transportled för farligt gods får öppen area såsom loftgång, uteplats, terrass, balkong, utvändigt lastkaj inte uppföras mot denna gata (f5).

Inom den del av kvarteret där vård- och omsorgsbostäder tillåts medges djupare balkonger mot gård, där de får uppföras minst 3,0 meter ovan mark och skjuta ut maximalt 1,8 meter från fasad (f6). Syftet är att tillgodose behovet av privata, tillgängliga utevistelsezoner för målgruppen, vilket bidrar till goda boendemiljöer och främjar rekreation.

### Kvartersgata

En kvartersgata med en körbanebredd om cirka sju meter anläggs söder om kvarter B, med anslutning från Gråhundsvägen. Gatan utformas främst för att möjliggöra in- och utfart till garage samt varuleveranser till den planerade livsmedelsbutiken. För att uppnå en trafiksäker lösning och förhindra genomfartstrafik införs in- och utfartsförbud mot Gamla Tyresövägen.



Fasadelevation längs kvartersgatan i kvarter B, sett från söder.  
Bild: Arrhov Frick.

För att kvartersgatan inte ska domineras av tekniska funktioner, regleras att bottenvåningen får inrymma maximalt en garageport mot Tyresövägen (f3). Bestämmelsen omfattar inte den invändiga lastkajen på samma gata.

I östra delen av kvartersgatan, närmast Gamla Tyresövägen, avslutas gatan med en vändzon, som utformas för att större fordon ska kunna backa in till livsmedelsbutikens invändiga lastkaj. Den invändiga inlastningen syftar till att skapa en trafiksäker och framkomlig gatumiljö fri från störande lasttrafik, vilket bidrar till en tryggare miljö för gångtrafikanter.

Kvartersgatan har en varierande lutning, med den största lutningen på cirka 7 procent, från Gråhundsvägen ned mot Gamla Tyresövägen. I öster avslutas gatan mot Gamla Tyresövägen med en planering och stödmur. Här ska minst 80 procent att marken vara genomsläpplig och stödmuren får högst vara 0,5 meter hög (b1).

En stödmur längs kvartersgatans södra sida behövs vid Tyresövägens släntfot där gatan sluttar. Murens höjd varierar, men får vara högst 1,5 meter ovan mark (b2). En 2,5 meter bred gångbana, tillgänglig för allmänheten, anläggs längs kvartersgatans södra sida i form av ett x-område. Gångbanan ansluter till Gamla Tyresövägen via en trappa. På kvartersgatans norra sida, vid bostadsentréerna, anläggs en 1,4 meter bred gångbana.



Gatusektion kvartersgatan, sett från öster. Bild: Land Arkitektur.

### Parkering

Under bostadsgården i kvarter B anordnas ett gemensamt parkeringsgarage för de båda kvarteren i två plan. Det övre planet nås från Gråhundsvägen och den nedre planet från kvartersgatan. Totalt rymmer garaget 216 parkeringsplatser för bil, varav 37 platser reserveras för besöksparkering till boende och till livsmedelsbutiken. Antalet parkeringar utgår från ett projektspecifikt parkeringstal på 0,5. Inga mobilitetsåtgärder föreslås för att reducera parkeringstalet.

Cykelparkering anordnas både inomhus i cykelrum och utomhus, med totalt 1054 platser. Minst 75 procent av platserna föreslås placeras invändigt i cykelrum.

### Lokaler för centrumändamål

Förslaget innehåller lokaler som bidrar till ett levande stadsrum och servicenära boende. I kvarter B föreslås befintlig livsmedelsbutik etableras i nya lokaler om cirka 1 700 kvadratmeter, inklusive in- och utlastningsytor. I kvarter A2, i korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan, föreslås en lokal med en sammanlagd lokalyta på minst 80 kvadratmeter finnas.

Livsmedelsbutiken placeras i den östra delen av kvarter B och får fasader i tre väderstreck. Lokalen får sin huvudentré vid korsningen Flygledargatan/Gamla Tyresövägen. Leveranszonen förläggs mot söder, vid kvartersgatan, och sker invändig för att minimera störningar mot gångstråk och publika ytor.

Huvudentréerna till samtliga lokaler orienteras mot korsningen Gamla Tyresövägen och Flygledargatan, som blir en central mötesplats i stadsdelen. Lokalerna får generösa glasparter som integreras i byggnadernas fyrdelade fasadkomposition, och bidrar till ett öppet, välkomnande och tryggt gaturum.





Bilden visar kvarter A och B. Vy är tagen från Flygledargatan mot väst.  
Bild: Arrhov Frick.

### **Dagvatten för kvartersmark**

För att uppfylla Stockholms stads krav på åtgärdsnivå för dagvattenhantering föreslås en total fördröjningsvolym om cirka 187 kubikmeter på kvartersmark. Av detta hanteras cirka 58 kubikmeter inom kvarter A och cirka 129 kubikmeter inom kvarter B.

På gårdarna inom respektive kvarter anläggs växtbäddar som bidrar till lokal omhändertagning av dagvatten. En stor andel genomsläppliga ytor i form av grönytor möjliggör infiltration av normala regn direkt på plats. Även på förgårdsmark föreslås växtbäddar med planteringar för att bidra till dagvattenhantering. För att hantera och fördröja dagvatten från kvartersgatan och delar av takvattnet i kvarter B, föreslås ett underjordiskt magasin i anslutning till gatan.

Dagvatten som avvattnas ut mot Gamla Tyresövägen, där förgårdsmark saknas, föreslås avledas ofördröjt ut på ledning (på allmän plats) till servispunkt längs Flygledargatan. Denna avledning kompenseras genom motsvarande volymfördröjning på kvartersmark, huvudsakligen innergårdarna. Avledning sker mot ledningsnät till Flatendiket och slutligen recipienten Flaten.

### Allmän plats

Allmän plats utgörs av ytor för fordons-, gång- och cykeltrafik (GATA), park (PARK) och vägslänt (VÄG1).



Situationsplan som visar allmän platsmark och föreslagen bebyggelse.  
Bild: Landskapslaget.

Planförslaget innebär nya gatudragningar i området. Gatorna planeras med träd- och angöringszon samt en ny gångbana längs de nya kvarteren. Utmed Flygledargatan planeras en dubbelriktad cykelbana på gatans södra sida. Gatorna planeras med träd och växtbäddar med undervegetation för att skapa stadsgrönska och vara en del av dagvattenhanteringen i området.

Norr om de föreslagna kvarteren planeras en ny park. För att tydliggöra kopplingen mot den närliggande parken Skallet och busshållplats Norra Sköndal planeras två mindre entréplatser vid dessa.

### Gestaltungsprinciper för allmän plats

De allmänna platserna gestaltas för att främja ett tryggt, tillgängligt och varierat stadsliv med god framkomlighet och tydlig orienterbarhet. Genom generösa inslag av gatu- och parkgrönska bidrar planen till förbättrade vistelsevärden och klimatreglerande funktioner. Det offentliga parkrummet föreslås utformas med plats för såväl rekreation som vardagsvistelse.

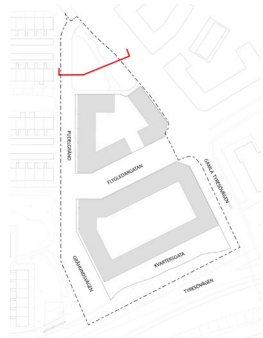
### Park och grönska

I den norra delen av planområdet anläggs en ny park på cirka 2100 kvadratmeter. Parken föreslås utformas för att både hantera skyfallsvatten och skapa en grön vistelsemiljö för närboende.



Situationsplan som visar föreslagna funktioner i parken.  
Bild: Landskapslaget.

Parken delas in i en övre umgäncesplatå och två nedsänkta delar för omhändertagande av skyfall. Platån får gräs- och stenmjölsytor, möblering för vistelse samt ny belysning. Ett belyst gångstråk kopplar parken till Pudelgränd och Gamla Tyresövägen.



Parken utformas med enkla, genomsläppliga material, där nya träd och landskapselement skapar rumslighet, skugga och temperaturreglering. Den östra delen får en mer naturlig karaktär över tid, medan den västra delen möjliggör aktiv vistelse.

The site plan shows a large rectangular building footprint with a central courtyard area. To the north of the building is a parking lot with several marked spaces. The site is bounded by 104th Avenue to the north, 105th Avenue to the east, and 106th Avenue to the south. A red dashed line indicates the proposed development boundary. The plan also shows existing buildings to the west and south, and a road network including 104th Avenue, 105th Avenue, and 106th Avenue.

## Entréplatser

En ny entréplats föreslås vid gångvägen till Skallet för att förstärka kopplingen mellan parken och den nya bebyggelsen. Platsen ges en tillgänglig utformning med sittmöjligheter och gestaltas med hänsyn till befintlig natur, där träd bevaras och berghällar lyfts fram. Belysningen föreslås förbättras för att skapa en trivsamt miljö.

Vid Trafikverkets nya gångkoppling mellan busshållplats Norra Sköndal och Gråhundsvägen föreslås en belyst yta med sittplats, i anslutning till ett nytt övergångsställe. Utformning anpassas i samordning med Trafikverkets utbyggnad och regleras inte av detaljplanen.

## Gatunät

Planförslaget innebär att Gråhundsvägen byggs om och sammankopplas med Pudelgränd som tillsammans bildar en trevägskorsning med en förlängning av Flygledargatan. Nya



gång- och cykelförbindelser anläggs genom området från Gamla Tyresövägen via Flygledargatan och vidare mot parken Skallet samt mot Sköndal. Planförslaget ansluter till en ombyggnation av Gamla Tyresövägen som innebär en ny cirkulationsplats och separerad gång- och cykelbana längs gatan närmast planområdet.



Karta över förslag på gatunät. Bild: Structor.

#### Biltrafik

Gatunätet inom planområdet omstruktureras för att förbättra kopplingar och framkomlighet samt skapar en bättre sammanlänkning inom planområdet och med kringliggande vägnät.

Pudelgränd utformas med en körbanebredd på 5,5 meter.

Gatuparkeringen på gatans östra sida tas bort för att möjliggöra gångbana, grönska och angöring till kvarter A.



Gatusektion för Pudelgränd, sett från söder. Bild: Land Arkitektur.

Gråhundsvägen byggs om och får en ny sträckning där den sammankopplas med till Pudelgränd och fortsätter söderut mot befintlig anslutning. Körbanans bredd dimensioneras till 6,5 meter för att möjliggöra tunga transporter.



Gatusektion för Gråhundsvägen, sett från söder. Bild: Land Arkitektur.

Flygledargatan förlängs västerut för att ansluta Pudelgränd och Gråhundsvägen i en ny korsningspunkt. Gatan utformas som huvudsaklig entré till området och ges en körbanebredd om cirka sju meter. Flygledargatan justeras i höjd för att anpassas till den nya cirkulationsplatsen vid Gamla Tyresövägen samt befintliga ledningsdragningar. Befintlig gång- och cykelväg får en maximal lutning på 5,4 procent, där den västra delen av gatan är brantare och den östra flackare. Angöringsfickor ordnas längs gatans båggar.

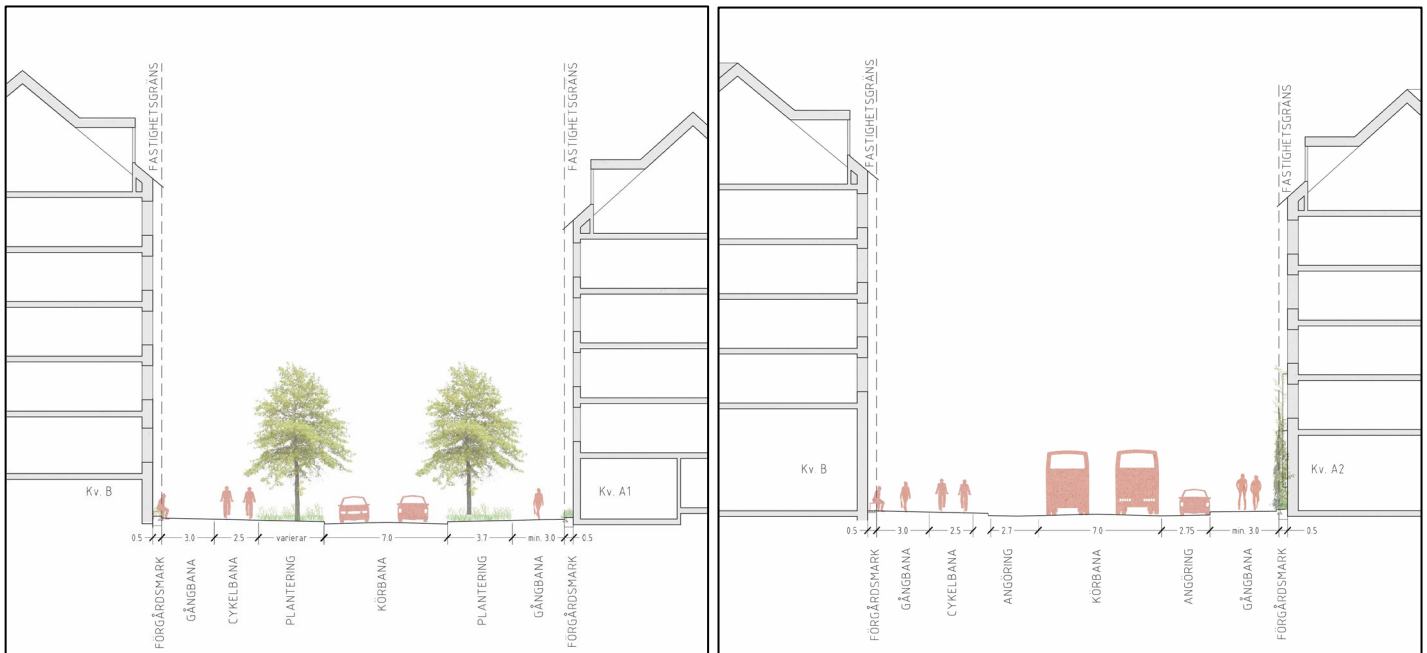


Bild till vänster visar gatusektion Flygledargatan vid kvarter A1 och bild till höger visar gatusektion Flygledargatan vid kvarter A2. Båda sektioner sett från öster. Bild: Land Arkitektur.

### Gång- och cykeltrafik

Gångbanorna inom projektet har generellt ett minimimått om 2,5 meter. Samtliga övergångsställen utformas för att uppfylla stadens riktlinjer om tillgänglighet. Pudelgränds västra gångbana behåller sin nuvarande bredd på cirka 1,5 meter.

Trafikverket planerar för en ny gångförbindelse från Gråhundsvägen till hållplats Norra Sköndal, där gatan också smalnas av för att minska korsningsavståndet. Anslutningen samordnas med Trafikverkets planerade ombyggnad.

För cykeltrafik anläggs en dubbelriktad cykelbana längs Flygledargatan södra sida, om 2,5 meter, samt en enkelriktad cykelbana längs Gamla Tyresövägen om 2,25 meter, närmast planområdet. Utformningen följer gällande standarder för bredd och säkerhetszoner. Cykel sker i blandtrafik längs övriga gator.

### Kollektivtrafik

Busshållplatsen på Gamla Tyresövägen föreslås byggas om. Detta innebär att en ny fickhållplats anläggs i enlighet med gällande riktlinjer som säkerställer en god framkomlighet för övrig buss- och fordonstrafik.

### Tillgänglighet

Parkering för bostäder, besökare och livsmedelsbutiken planeras i ett parkeringsgarage i kvarter B, med in- och utfart via

Gråhundsvägen och kvartersgatan. Lastangöring till livsmedelsbutiken sker via kvartersgatan till en invändig lastkaj.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade, RHP, regleras vid behov med möjliga platser i angöringsficka i gatan per husbyggnad för kvarter A.

I kvarter B planeras RHP i garaget, vilket uppfyller stadens riktlinjer på tio meters tillgänglig angöring för hela kvarteret – med undantag för etapp 1, som enbart uppfyller BBR:s krav på 25 meter.

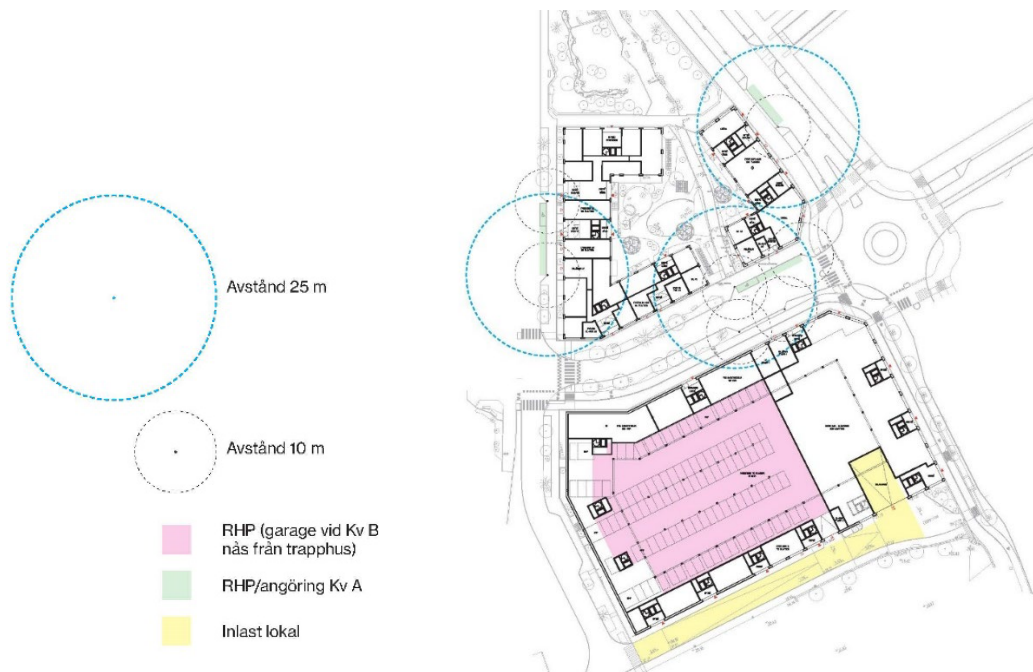


Diagram som visar de bägge kvarterens angöring och parkering för rörelsehindrad samt invändig inlastning för livsmedelsbutiken. Bild: Arrhov Frick.

### Dagvatten för allmän plats

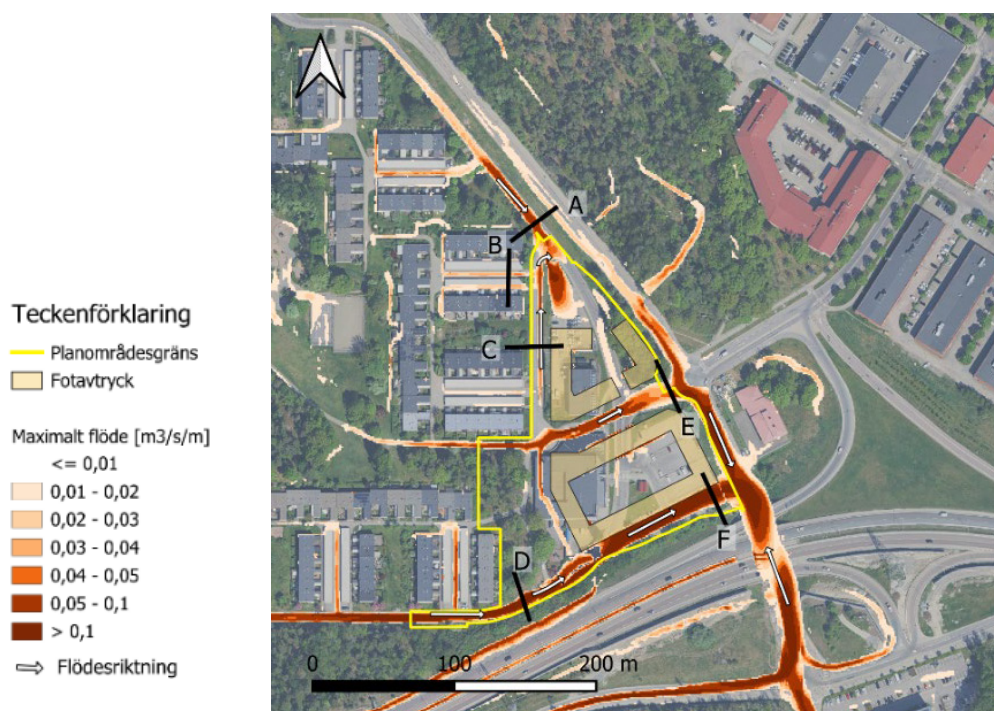
Dagvatten från planområdets allmänna platsmark föreslås huvudsakligen renas och fördröjas i skelettjordar och växtbäddar. För den nordligaste delen av planområdet föreslås dagvattenhantering ske i en torrdamm i den nya parken. Med planerad utformning av dagvattenanläggningar på allmän platsmark finns tillräcklig volym för att fördröja dagvatten enligt åtgärdsnivån. Den totala tillgängliga volymen är 117 kubikmeter och den erforderliga volymen enligt åtgärdsnivån är drygt 80 kubikmeter.



## Skyfall

För att hantera skyfall i den föreslagna strukturen har ett skyfallssystem integrerats i planförslaget. En översvämningsbar yta i den park som ska anläggas i den norra delen av planområdet fördröjer vatten vid extrema regnmängder. Skyfallsvatten leds dit via ett särskilt utformat skyfallsstråk, längs det planerade u-området, mellan byggnaderna i kvarter A samt via Pudelgränd, där marken höjdsätts med minst 1 procent lutning norrut.

En tröskel mellan byggnaderna i kvarter A vid Flygledargatan, reglerad genom höjdsättning i plankartan, säkerställer att vatten endast bräddar in mot skyfallsparken i norr när lågpunkten vid Gamla Tyresövägen är fylld. I den södra delen av området planeras ett flödesstråk längs den nya kvartersgatan, vilket leder vattnet mot Gamla Tyresövägen utan att riskera att skador på byggnader eller entréer. Höjdsättningen av kvartersgatan regleras i plankartan, så att vattnet på ett säkert sätt kan rinna ner till Gamla Tyresövägen. Dessa åtgärder gör det möjligt att hantera större skyfallsvolymer än dagens nivåer och ökar områdets robusthet vid framtida regnhändelser.



Kartan visar maximalt flöde i framtida situation med föreslagna åtgärder. Bild: Ramboll.

## Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

#### El/Tele

Utanför planområdets sydvästra del, på fastigheten Sköndal 3:14, finns en befintlig elnätstation som bedöms kunna utökas med ytterligare en nätstation inom aktuell fastighet för det effektbehov som planförslaget medger.

#### Energiförsörjning

Möjlighet finns för ny bebyggelse att anslutas till befintligt fjärrvärmenät i området.

#### Avfallshantering

Avfallshantering sker i miljörum för båda kvarteren, avståndet till miljörummen understiger 50 meter från samtliga bostadsentréer.

Hämtfordon för avfall kan angöra i de angöringsfickor som föreslås i gatan. Samtliga miljörum är placerade så att de nås inom tio meter från angöringsfickorna, i enlighet med SVOA:s riktlinjer.

#### Räddningstjänst

Samtliga entréer förses med Tr2-trapphus som kan användas som utrymningsväg. Uppställningsplatser för räddningsfordon kan ske i gata, där samtliga entréer nås inom 50 meters avstånd.

Vård- och omsorgsboenden betraktas som särskilda boenden med begränsade möjligheter till självutrymning, vilket medför högre krav på utrymning. Varje lägenhet i ett vård- och omsorgsboende behöver utgöra en egen brandcell, och det ska vara möjligt att genomföra räddning via fönster eller balkong.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i bilaga 2 och 4 till förordning om miljökonsekvensbeskrivning. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till behovsbedömning om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning. Inför att beslutet om undersökning av betydande miljöpåverkan ska fattas har ytterligare underlag begärts, in då detaljplanen klassas som ett sådant MKB-projekt som avses i 4 kap. 34 § PBL. Kulturförvaltningen har inte kommit med nytt underlag än, därför utgår stadsbyggnadskontor från deras tidigare remissvar vid samrådet.

Planförslaget innebär att stora trafikytor ersätts med stadskvarter och offentliga rum, vilket förändrar stads- och landskapsbilden. Två byggnader med visst kulturhistoriskt värde rivs, men påverkan bedöms som liten. Den nya bebyggelsen anpassas till omgivningen, förstärker stadsstrukturen och bidrar till en tydligare och mer sammanhängande stadsmiljö. Sammantaget talar detta emot betydande miljöpåverkan.

Två naturvärdesobjekt påverkas och en skyddsvärd tall tas bort. Naturvärdena bedöms som låga, och dispens har beviljats för att ta ned åtta rönner i en allé, då de bedöms ha låga naturvärden. Kompensationsåtgärder vidtas för borttagandet av allén. Naturvårdsarter kan påverkas, men bedömningen är att artskyddet inte hindrar planens genomförande. Sammantaget bedöms påverkan vara begränsad.

Planområdet innehåller förorenad mark (bl.a. PCB, PAH, PFAS) och vissa bostadsfasader utsätts för buller över riktvärden. Risker kopplade till översvämning, markstabilitet och farligt gods har utretts och bedöms kunna hanteras med tekniska och planmässiga åtgärder, vilket talar emot betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Inför att beslutet om undersökning av betydande miljöpåverkan ska fattas har ytterligare underlag begärts, in då detaljplanen klassas som ett sådant MKB-projekt som avses i 4 kap. 34 § PBL.

### Naturmiljö

Planförslaget innebär att två naturvärdesobjekt försvinner till förmån för ny bebyggelse. Det ena objektet är de östra delarna av den natur med buskmark och rönnallé (naturvärdeklass 4) som finns närmast Tyresövägen. Det andra objektet berör den blandskog med ekar och tallar (naturvärdeklass 3), som tidigare utgjorts av en åkerholme, närmast Gamla Tyresövägen.

Bland konstaterande naturvårdsarter riskeras Hårhättemossa i vid buskmarken närmast Tyresövägen samt Liljekonvalj i blandskogen vid Gamla Tyresövägen att påverkas av planförslaget. Inga av de påträffade invasiva arterna riskerar att påverkas av planförslaget.



Bilden visar planförslagets påverkan på identifierade naturvärdesobjekt inom planområdet. Föreslagen bebyggelse markerat med vitt. Bild: Stockholms stad med underlag från Ekologigruppen.

Bland de särskilt skyddsvärda eller skyddsvärda träd som finns inom planområdet är det en skyddsvärd tall inom naturvärdesobjektet med naturvärdeklass 3 som kommer att försvinna till följd av planförslaget. Kvar blir två särskilt skyddsvärda träd (en tall och en skogsek) och sju skyddsvärda träd (sex tallar och en skogsek).





Bilden visar planförslagets påverkan på skyddsvärda träd inom planområdet. Föreslagen bebyggelse markerat med vitt. Bild: Stockholms stad med underlag från Ekologigruppen.

Utifrån platsens påträffade naturvärden bedöms planförslaget ge upphov till acceptabla konsekvenser på naturmiljön. Av den anledningen har ingen utökat konsekvensbedömning av föreslagen exploatering genomförts.

#### Allé

En dispensansökan från biotopskyddsbestämmelserna för avverkning av de åtta träd som ingår i en rönnallé, i planområdets sydöstra del, har beviljats av länsstyrelsen. Träden behöver fällas för att möjliggöra genomförandet av planförslaget och länsstyrelsen delar stadens bedömning om att de aktuella träden har små naturvärden. Ett genomförande av detaljplanen bedöms vara ett angeläget allmänt intresse som väger tyngre än intresset av att bevara träden i det specifika fallet.

Som kompensation för borttagandet av rönnallén ska motsvarande antal nya lövträd planteras i rader längs med en eller flera gator inom planområdet, i syfte att det generella biotopskyddet för allé även ska gälla för dessa träd i framtiden.

#### Fåglar

Samtliga fågelarter som påträffades under fågelinventeringen, förutom fiskmås, bedöms häcka inom planområdets olika naturområden vilka till största del kommer att bevaras. Fiskmås häckar sannolikt på taket till livsmedelsbutiken, en miljö som kommer att försvinna i samband med den nya markanvändningen. För fiskmås bedöms dock inte häckningsplatser vara begränsande då liknande häckningsmiljöer förekommer i närheten.

Artobservation, siffra

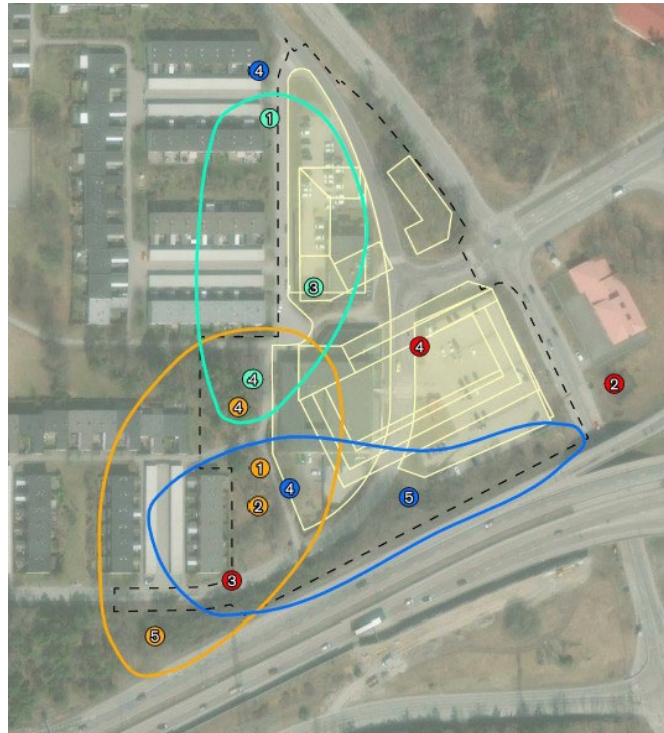
- anger tillfälle
- Björktrast
  - Grönfink
  - Gråkråka
  - Ärtsångare

    Inventeringsområde

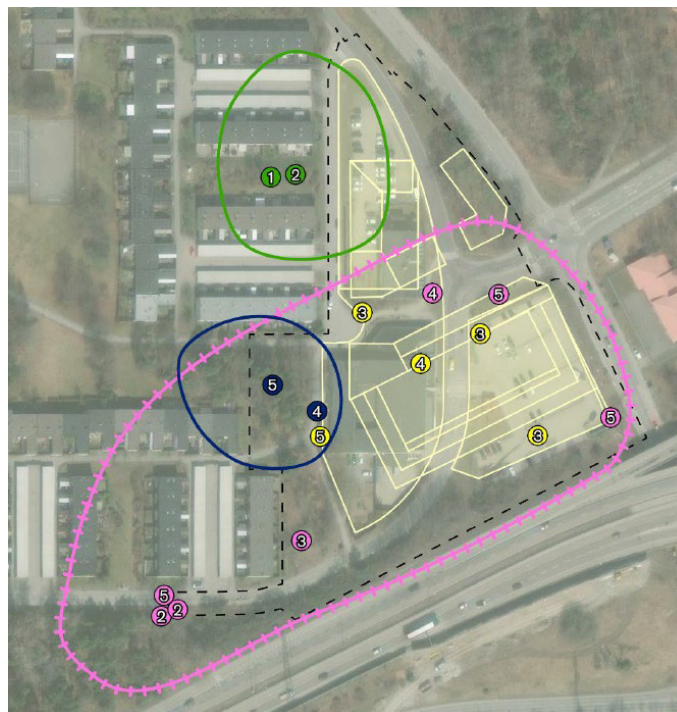
    Planerad bebyggelse

Revir, färg kopplar till art

    Trolig häckning



Kartan redovisar observationer och avgränsande revir för björktrast (NT), grönfink (EN), gråkråka (NT) och ärtsångare (NT). Bild: Ekologigruppen.



Kartan redovisar observationer och avgränsande revir för svartvit flugsnappare (NT), stare (VU), fiskmås (NT) och gråsparv (negativ populationstrend). Bild: Ekologigruppen.

Artobservation, siffra anger tillfälle

- Svartvit flugsnappare
- Stare
- Fiskmås
- Gråsparv

    Planerad bebyggelse

    Inventeringsområde

Revir, färg kopplar till art

    Trolig häckning

    Kostaterad häckning

De påträffade naturvårdsrelevanta arterna påverkas sannolikt inte av detaljplanen eftersom de miljöer som arterna utnyttjar för häckning är tämligen vanliga och även förekommer på andra

platser i nära anslutning till planområdet. Planförslaget innebär dessutom att dessa miljöer i huvudsak bevaras, då främst redan hårdgjorda ytor tas i anspråk.

Risken för att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningens förbud mot populationspåverkande störning bedöms som liten. För att undvika att detaljplanen hamnar i konflikt med artskyddsförordningens förbud mot att skada eller döda fåglar bör rivning av huskroppar, markarbeten och schaktning samt avverkning av träd genomförs utanför häckningssäsong (15 mars – 15 augusti).

### Rekreation

Planförslaget bedöms medföra en positiv påverkan på rekreativvärden i området. Genom att tillskapa en ny park ersätts hårdgjorda ytor och den ger närboende tillgång till grönska, vistelseytor och informella lekmöjligheter. Parkens utformning med variation i höjd, växtlighet och tillgängliga ytor bidrar till en mångfunktionell utemiljö. Rekreativvärdet stärks även genom förbättrade kopplingar till omkringliggande grönområden.

Ett antal grönkompensationsåtgärder föreslås i den närliggande parken Skallet som bidrar till att skapa mervärde för besökare.

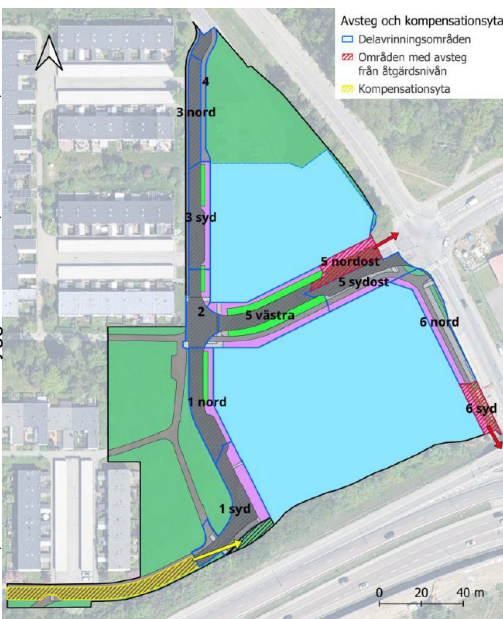
### Dagvatten

Inom kvartersmark behöver dagvatten från takytor i första hand samlas och fördröjas innan det leds bort. Då takvatten inte bedöms innehålla mycket föroreningar krävs vanligtvis inte mer rening än att vattnet sedimentation. Ett underjordiskt magasin bedöms således vara en enkel och effektiv lösning för att hantera och fördröja takdagvattnet.

Inom allmän platsmark omhändertas samtliga hårdgjorda ytor enligt åtgärdsnivå med undantag för delar av Flygledargatans östra del samt ett mindre område i planområdets sydostligaste hörn, närmast Gamla Tyresövägen. Undantagen motiveras av att vattnets naturliga avrinningsriktning är bort från planområdet. För att kompensera för dessa avsteg från åtgärdsnivå renas i stället en befintlig del av Gråhundsvägen, vars dagvatten leds till en skelettjord i planområdets södra del.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Utförda beräkningar med föreslagna dagvattenåtgärder indikerar att planförslaget inte försämrar recipienten Flatens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Utifrån att föreslagna



Delavrinningsområden för allmän plats med avsteg från åtgärdsnivå i rött raster och kompensationsytan i gult raster.  
Bild: Ramboll.



åtgärder utformas korrekt och underhålls kontinuerligt kommer inte föroreningsbelastningen försämrast.

### **Stadsbild och kulturmiljö**

Planförslaget innebär en förändrad stads- och landskapsbild, där stora trafik- och asfaltsytor i form av markparkeringar och parallella gator ersätts med nya stadskvarter och grönskande offentliga rum.

De två befintliga byggnaderna, som idag rymmer livsmedelsbutik och kontorsverksamhet, föreslås rivas för att möjliggöra ny bebyggelse. Vid avvägningen har möjligheten att tillskapa ett stort antal nya bostäder samt att bevara funktionen för livsmedelsbutik och handel bedömts väga tyngre än värdet av de enskilda byggnaderna. Byggnaderna bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde, men rivningen anses inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön.

Strukturmässigt innebär planförslaget en samtida tolkning och vidareutveckling av Skarpnäcksstaden med en tydlig kvartersstruktur och fasader med ett stort inslag av tegel. Bebyggelsens förhållande till Skarpnäcksstaden medför ett förhållningssätt som innebär att bebyggelsen överordnar sitt sammanhang i volym mot angränsande radhusbebyggelse i Norra Sköndal. Bebyggelsen underordnas i sin tur mot planerad bebyggelse utmed Gamla Tyresövägen.

Mot Gamla Tyresövägen placeras bebyggelsen med en tydlig front som, tillsammans med planerad bebyggelse på andra sidan gatan, bidrar till omvandlingen till en stadsgata. Flygledargatan byggs om med en lägre lutning och förlängs till Skallets entré. Den nya utformningen av Flygledargatan tar vara på den östvästliga siktlinjen som sträcker sig från korsningen med Gamla Tyresövägen till Skallets entré. På så sätt kopplas de två grönområdena, Skallet och Skevrodrets skog, samman visuellt.

Gråhundsvägen byggs igen och ersätts av en förlängning av Pudelgränd, vilket förstärker siktlinjen i nord-sydlig riktning. Genom ett mer integrerat gatunät, tydliga siktlinjer och bebyggelse följsamt placerat längs gatorna skapas en ökad orienterbarhet och en starkare koppling mellan stadsdelarna Skarpnäck och Sköndal. Sammantaget bedöms planförslaget som en positiv utveckling där nya stadskvarter och grönstråk ersätter stora trafikytor, och stadsrummet i högre grad anpassas för gång-, cykel- och vistelsemiljöer.



## Störningar och risker

### Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet som visar att det förekommer föroreningar i mark och grundvatten.

I grundvattnet har måttliga halter av nickel och zink uppmätts. Även PFAS-4 har påträffats i halter som överstiger Livsmedelsverkets nya bedömningsgrunder för dricksvatten från enskilda brunnar i två prover. Dessa halter understiger dock Livsmedelsverkets åtgärdsgränser för dricksvatten med god marginal. Eftersom grundvattnet inom planområdet inte är avsett att användas som dricksvatten eller för bevattning bedöms de uppmätta halterna inte utgöra någon risk i detta avseende.

Inga övriga föroreningar i grundvattnet har uppmätts i halter som överskrider några gällande riktvärden. Vid eventuell hantering av länshållningsvatten bör det dock beaktas att föroreningar förekommer i grundvattnet och att rening kan behövas. Grundvattenföroreningarna bedöms inte påverka möjligheterna till dagvattenhantering inom planområdet.

I en del av området som planeras för parkmark, i planområdets sydvästra del, har halter av PCB uppmätts över gällande riktvärden. Enligt nuvarande bedömning innebär detta en oacceptabel risk för människors hälsa vid den planerade markanvändningen. För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen kan det därför komma att krävas både en fördjupad riskbedömning, inklusive beräkning av platsspecifika riktvärden, och åtgärder i form av exempelvis sanering eller täckning.

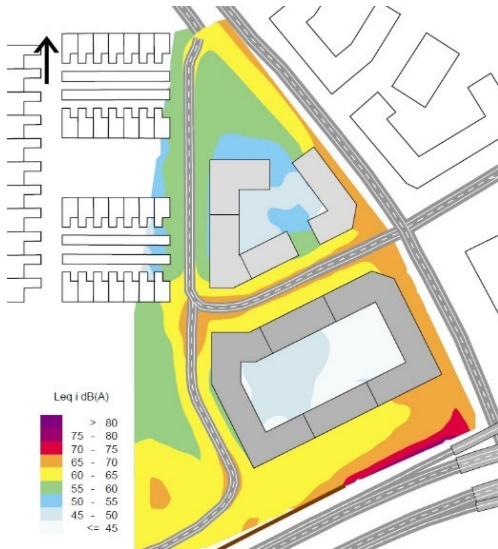
På kvartersmark i planområdets sydöstra del har halter av PAH uppmätts som överstiger det storstadsspecifika riktvärdet. Baserat på den planerade markanvändningen som kvartersgata bedöms dock föroreningen i denna punkt inte utgöra någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön. Föroreningen bedöms därför kunna lämnas kvar på platsen.

I det fortsatta arbetet, särskilt i byggskedet, behöver föroreningssituationen hanteras. Detta gäller särskilt hantering av överskottsmassor samt vid eventuella markarbeten. Hanteringen kan komma att kräva samråd med tillsynsmyndigheten i enlighet med gällande miljölagstiftning.

## Buller

En utredning avseende buller från trafik och verksamheter har tagits fram för planförslaget. Delar av de fasader som vetter mot trafikerade gator får ljudnivåer som överstiger de riktvärden som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

I kvarter A1 handlar det om fasaderna mot Flygledargatan som får ekvivalenta ljudnivåer upp till 62 dBA. I kvarter A2 berörs fasaderna mot Flygledargatan och Gamla Tyresövägen, där de mest bullerutsatta fasaderna uppgår till 66 dBA mot Gamla Tyresövägen. I kvarter B uppgår de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna till 71 dBA mot Gamla Tyresövägen och Tyresövägen, medan fasaderna mot Flygledargatan uppgår till 65 dBA vid de mest utsatta fasaderna. Planlösningarna för lägenheter i dessa lägen behöver anpassas för att uppfylla gällande riktvärden för buller vid fasad.



Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Bild: Sweco.

Om värdet 60 dBA vid fasad ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

För bostäder om högst 35 kvadratmeter är riktvärdet vid fasad 65 dBA.

Godkänd planlösning utan behov av anpassning för att uppfylla bullerriktvärde.



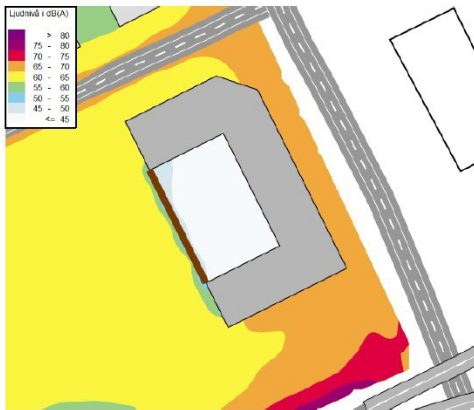
Högsta ekvivalenta ljudnivå för normalplan för kvarter A1 till vänster och kvarter A2 till höger. Bild: Sweco.



Högsta ekvivalenta ljudnivå för normalplan för etapp 1 i kvarter B till vänster och etapp 2 i kvarter B till höger. Bild: Sweco.

För att säkerställa planlösningar som uppfyller riktvärden enligt förordningen, regleras en generell bestämmelse om att där trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvadratmeter utföras med minst

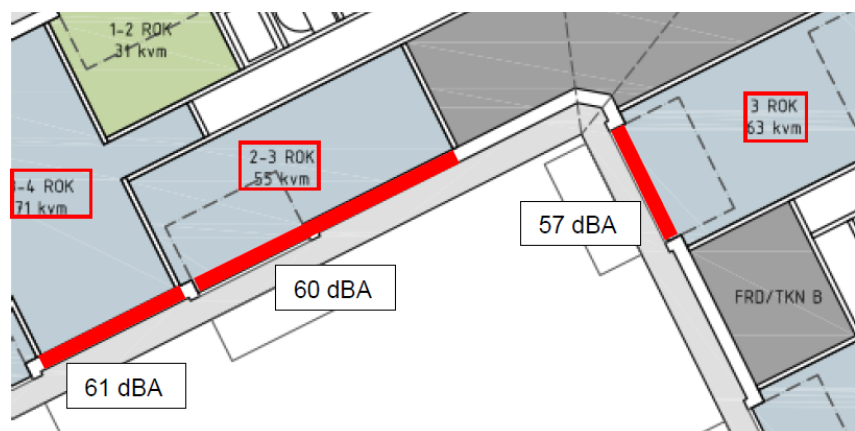
hälften av boningsrummen orienterade mot luddämpad sida. För lägenheter om maximalt 35 kvadratmeter gäller att minst hälften av boningsrummen ska vara orienterade mot luddämpad sida där ekvivalent ljudnivå vid fasaden överskrider 65 dBA. Med luddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.



Kvarter B, Etapp 1, med bullerskärm mot innergård (brun linje), ekvivalent ljudnivå. Bild: Sweco

**Tillfällig bullerpåverkan under byggtiden:** Kvarter B planeras att byggas i två etapper under en period på mellan tre till fem år, vilket innebär att vissa bostäder kommer att utsättas för högre bullernivåer innan avskärmade byggnadsvolymer är på plats. En förutsättning för att riktvärden för trafikbuller efterlevs även under denna övergångsperiod är att en tillfällig bullerskärm uppförs på kvartersmark. För att inte påverka dagsljusfaktorn negativt rekommenderas att bullerskydd uppförs i ett transparent material.

Samtliga fasader i kvarter B på våningsplan, som täcks i sin fulla höjd av bullerskärmen, klarar riktvärdet för bullerdämpad sida, 55 dBA ekvivalent ljudnivå, mot innergården. Med de föreslagna åtgärderna bedöms bostäderna i stort uppfylla gällande riktlinjer för trafikbuller. Dock kvarstår överskridande av riktvärdena på tre av vindslägenheterna i kvarter B under övergångsperioden, då det inte bedöms möjligt att bygga en bullerskärm som är högre än takfoten på etapp 1. Riktvärdet överskrider med 2–6 dBA. En noggrann uppföljning av bullerskyddsåtgärder för att säkerställa att riktvärdena efterlevs, särskilt under byggtiden, behöver göras under bygglovsskedet.



Lägenheter på vindsvåningen som inte uppfyller kriterier för bullerskyddad sida i tillräcklig omfattning under etapputbyggnaden. Bild: Sweco.

Gemensam uteplats kan anordnas på de båda kvarterens  
innegårdar i anslutning till fasader som får högst 50 dBA  
ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid markplan.

Avseende verksamhetsbuller från Skarpnäcks företagsområde  
klarar samtliga bostäder riktvärdena för verksamhetsbuller enligt  
Zon A.

#### Vibrationer

Vibrationer från vägtrafik kan påverka byggnader och  
boendekomfort. För att undvika risk för vibrationsstörningar  
anges en generell bestämmelse som säkerställer att  
bostadsbyggnader ska grundläggas och utformas så att  
komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum inte överskrider 0,4  
mm/s.

#### Ras/skred

Risken för ras och skred har behandlats, och  
stabilitetsberäkningar har utförts på utvalda platser i området. Vid  
den kommande skyfallsparken har olika förstärkningsåtgärder  
diskuterats, innefattande djupstabilisering och stödmurar, samt  
användning av lättfyllnad för att minska lasten på slänten. En  
kompletterande markundersökning som säkerställer  
markstabiliteten behövs inför genomförande.

#### Översvämningsrisker

Planförslaget bedöms inte påverka nedströms bebyggelse  
negativt. Resultat från skyfallskörning visar att den maximala  
vattennivån ökar med fem centimeter i den framtida situation  
jämfört med den befintliga, i lågpunkten vid Gamla Tyresövägen.  
Försämringen bedöms bero på den tillkommande avrinningen  
från exploateringen på andra sidan Gamla Tyresövägen, och inte  
från det aktuella projektet.

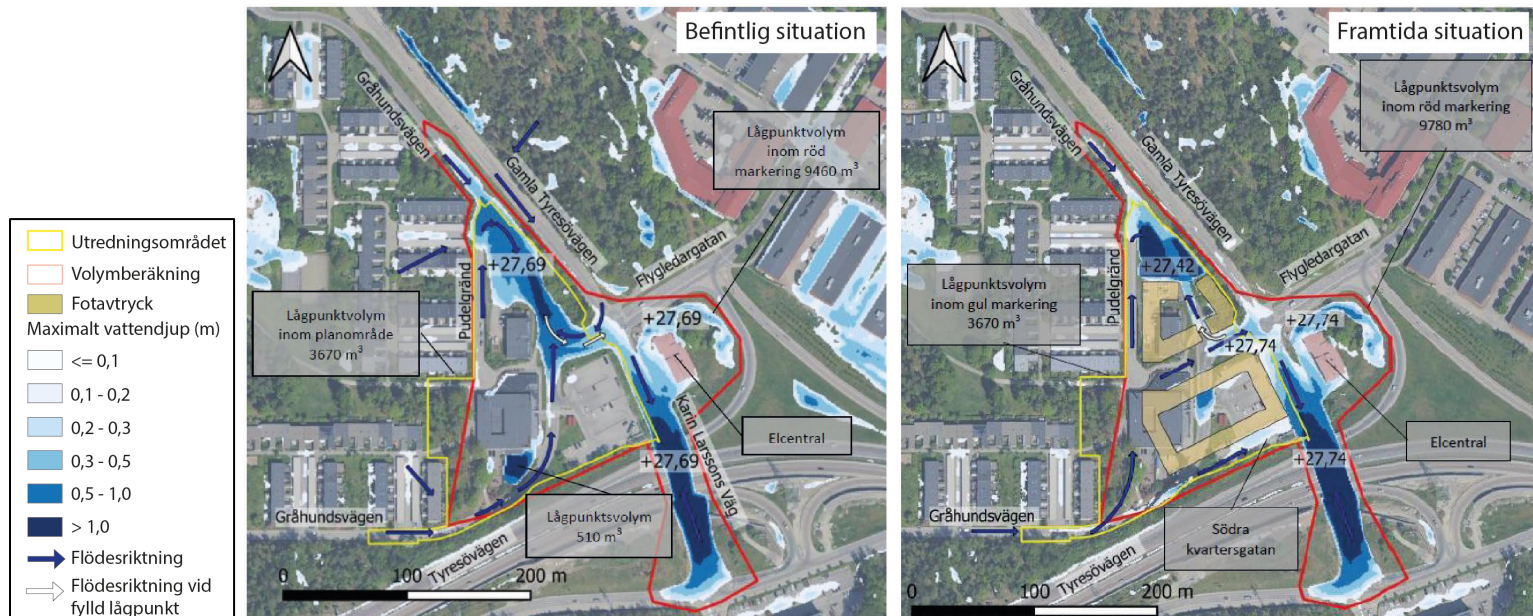
Med planerad skyfallslösning och höjdsättning av planområdet  
kommer framkomligheten att förbättras jämfört med dagens  
situation. Längs Pudelgränd och Flygledargatan blir vattendjupet  
som mest mellan 0,2 – 0,3 meter, vilket underlättar  
räddningstjänstens framkomlighet på gatorna jämfört med dagens  
vattendjup på 0,5 – 1 meter på delar av gatorna.

För att säkerställa att funktionen för skyfallsstråket genom  
kvarter A bevaras över tid har både höjdsättningar fastställts i  
plankartan och en bestämmelse om att marklov krävs för  
markåtgärd som förändrar markens höjdsättning (a1).

Inga av de kommande bostäderna riskerar att översvämmas vid  
ett 100-årsregn. Däremot kan delar av den framtida bebyggelsen  
påverkas av tillfälligt höga vattennivåer vid entréer och lastkaj.



Särskilt entréerna längs Gamla Tyresövägen beräknas få stående vatten på 0,1 – 0,5 meter mot fasad och entré. Även entréerna mot Flygledargatan, vid kvarter A2 och kvarter B i korsningen mot Gamla Tyresövägen, kan påverkas med vattennivåer på 0,1 – 0,3 meter. Att vissa entréer riskerar att översvämmas bedöms som acceptabelt, eftersom genomgående entréer i plankartan säkerställer alternativa utrymningsvägar.



Kartan visar jämförelse av vattendjup i befintlig situation enligt Stockholms stads skyfallsmodell (2024) och framtida situation. Bild: Ramboll.

Den del av kvarter B där vård- och omsorgsboende möjliggörs bedöms inte vara utsatt för skyfallsproblematik.

### Farligt gods

En riskbedömning har genomförts för olyckor vid transport av farligt gods på Tyresövägen. Beräkningarna visar att individrisken inom planområdet ligger i den nedre delen av det intervall där risknivåer bedöms som acceptabla eller nära godtagbara gränser. Risknivån bedöms därför som hanterbar. Samhällsrisk, som avser risken för större olyckor med påverkan på många människor, ligger på acceptabla nivåer och betraktas därmed som låg.

För att säkerställa en, från risksynpunkt, trygg miljö har följande säkerhetshöjande åtgärder vidtagits i plankartan mot farligt godsleden:

- **Skyddsavstånd:** Bostäder i kvarter B placeras minst 30 meter från Tyresövägen. Detta säkerställs i plankartan genom byggrättens avgränsning.

- **Byggnadsutformning:** Balkonger och terrasser placeras bort från Tyresövägen. Detta säkerställs med en specifik utformningsbestämmelse (f5).
- **Utrymningsstrategi:** Entréer och utrymningsvägar utformas så att de möjliggör utrymning bort från Tyresövägen. Detta säkerställs i plankarta genom en generell bestämmelse om att entréer till bostäder ska placeras mot gata och PARK samt vara genomgående till gård. På så vis säkras även utrymning i en kombinerad risksituation där en olycka på Tyresövägen inträffar samtidigt som ett 100-årsregn.
- **Ventilation:** Friskluftsintag ska riktas bort från Tyresövägen inom 75 meter från väggkanten. Detta säkerställs med en generell bestämmelse om att i det södra kvarteret ska bebyggelse inom 75 meter från Tyresövägens väggkant utformas med friskluftsintag på sida bort från Tyresövägen, alternativt på tak.
- **Avrinningsskydd:** Förhindra att brandfarliga vätskor inte kan rinna in i planområdet från Tyresövägen. Detta kan genomföras med en tät förhöjning/klack på 20 centimeter för att stoppa brandfarlig vätska att rinna från Tyresövägen som placeras i väggkant, exempelvis med förhöjd kantsten, vall eller liknande. Detta säkerställs i plankartan med en generell bestämmelse om att bygglov för det södra kvarteret får inte ges för bebyggelse förrän det säkerställts att brandfarlig vätska inte kan rinna i planområdet från Tyresövägen.

Med de föreslagna åtgärderna anses risknivån för planförslaget vara acceptabel. Planförslaget bedöms vara genomförbart med en risknivå som är inom acceptabla gränser för människors säkerhet.

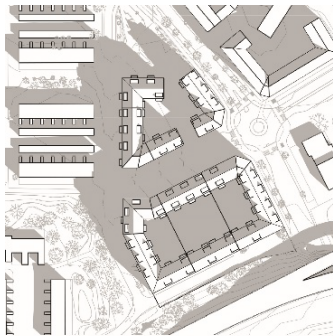
Om vård- och omsorgsboende uppförs i kvarter B behöver utrymningsmöjligheterna för dessa studeras och redovisas mer noggrant inför bygglov.

### **Ljuförhållanden och lokalklimat**

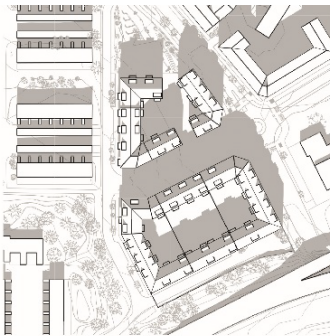
Sol- och skuggstudie visar att den nya bebyggelsen innebär en viss skuggning av omgivande bebyggelse på förmiddagen och eftermiddagen vid vårdagsjämning (20 mars). Bebyggelsen skuggar framför allt några radhus under förmiddagen vid klockan 9 och planerad bebyggelse längs Gamla Tyresövägen under eftermiddagen vid klockan 15. Vid sommarsolstånd (20 juni) visar sol- och skuggstudien att föreslagen bebyggelse inte orsakar



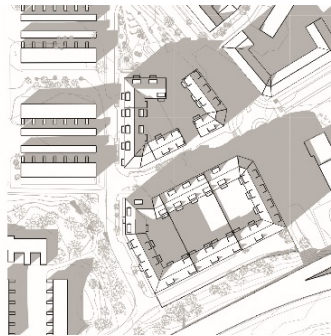
någon skuggverkan på befintlig bebyggelse. Sammantaget är bedömningen att planförslagets skuggverkan på omgivningen bedöms som acceptabel.



20 mars kl. 9  
Solbelyst gårdsyta Kv. A: 8%



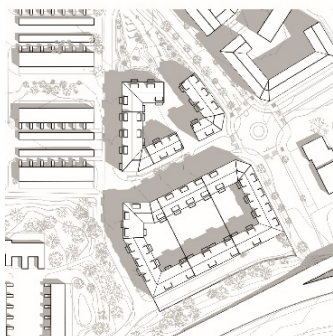
20 mars kl. 12  
Solbelyst gårdsyta Kv. A: 16%  
Solbelyst gårdsyta Kv. B: 31%



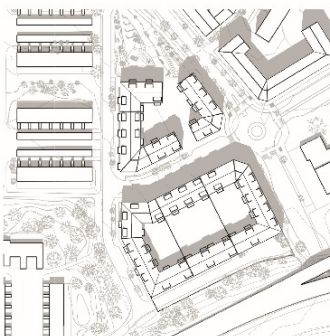
20 mars kl. 15  
Solbelyst gårdsyta Kv. A: 1%  
Solbelyst gårdsyta Kv. B: 34%



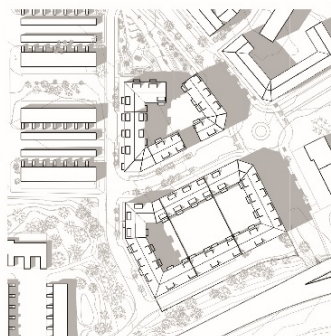
20 mars kl. 18



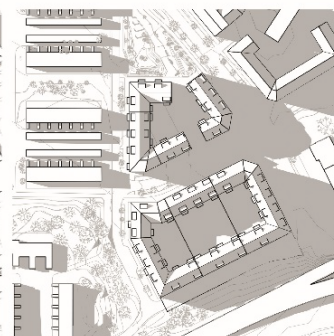
20 juni kl. 9  
Solbelyst gårdsyta Kv. A: 42%  
Solbelyst gårdsyta Kv. B: 60%



20 juni kl. 12  
Solbelyst gårdsyta Kv. A: 62%  
Solbelyst gårdsyta Kv. B: 72%



20 juni kl. 15  
Solbelyst gårdsyta Kv. A: 37%  
Solbelyst gårdsyta Kv. B: 73%



20 juni kl. 18  
Solbelyst gårdsyta Kv. B: 6%

Sol- och skuggstudie 20 mars och 20 juni över planområdet vid klockslagen 9, 12, 15 och 18. Bild: Arrhov Frick.

### Barnkonsekvenser

I dagsläget präglas området av handel, parkeringsytor och hög andel biltrafik, särskilt i anslutning till livsmedelsbutiken, vilket medför begränsning av trygga utemiljö för barn.

Genom planförslaget skapas en mer barnvänlig och trafiksäker struktur, där gångbanor föreslås ha minst 2,5 meter bredd och separeras tydligt från körbanor. Detta förbättrar säkerheten och tillgängligheten för barn som går, cyklar eller rör sig med vuxna i området. Förbättrad belysning i hela området stärker tryggheten, särskilt under dygnets mörka timmar.

Bostadsentréer placeras mot gatan, vilket bidrar till ökad rörelse och social närvaro i gaturummet. Detta skapar en upplevelse av ökad trygghet och mer levande miljö, där barn kan röra sig mer självständigt mellan bostad, park och kollektivtrafik.

I den norra delen av planområdet föreslås en ny park, utformad för att kombinera skyfallshantering med vistelsekvaliteter. Parken erbjuder gräsytor, umgängesytor och naturlek som tillsammans skapar inbjudande för barn att leka, utforska och vistas i närhet till bostaden.

I samband med omvandlingen av området och tillskapandet av en ny kvartersstruktur kommer den befintliga fritidsgården för unga att flytta sin verksamhet. Den föreslagna bebyggelsen med bostäder, lokaler och offentliga rum innebär en mer effektiv markanvändning som bidrar till en levande och sammanhållen stadsstruktur. Bedömningen är att verksamheten som bedrivs i lokalerna kan lösas på annan plats inom stadsdelen eller i närliggande områden som lämpar sig bättre.

Dessutom utformas gröna innergårdar i båda kvarteren som ger barn möjlighet till lek och utevistelse i en trygg, avgränsad och bilfri miljö. Gårdarna utrustas med sociala ytor, lekelement och rik växtlighet som bidrar till barns utveckling, lek och samspel.

### **Gator**

Planförslaget medför en omläggning och komplettering av gatunätet, vilket skapar ett mer sammankopplat gatunät, en ökad tillgänglighet och förbättrad orienterbarhet inom området. Nya gång- och cykelbanor anläggs och befintliga stråk förbättras, vilket bidrar till ökad framkomlighet och ett mer sammanhängande trafiknät för gående och cyklister.

Föreslagna trappor som kopplar kvartersgatan till Gamla Tyresövägen samt vägsläntens stödmur som hamnar på allmän platsmark kommer i ett senare skede, under detaljprojektering i bygglovsskedet, att utformas i enlighet med Stockholms stads tekniska handbok. Detta säkerställer att utformningen uppfyller stadens krav för att möjliggöra framtida drift och underhåll av det allmänt tillgängliga området.

På grund av befintlig huvudvattenledning som korsar Flygledargatan begränsas utformningen i hur mycket gatan kan höjas. Enligt krav från SVOA får ledningen inte ges för stor täckning. I kombination med att Flygledargatan avses ansluta till höjder vid Pudelgränds vändplan i väst, gör det att Flygledargatans förlängda västra del ges en lutning på som mest 5,4 procent. Lutningen frångår stadens riktlinjer för en tillgänglig gata om maximalt 5 procent lutning, men bedöms som acceptabel



i sammanhanget. I synnerhet då föreslagen gångbana får en flackare lutning än befintlig gångbana.



Bilden till vänster visar den nuvarande vändplanen på Pudelgränd. Till höger visas ett förslag på utformningen av den nya korsningen Pudelgränd/Flygledargatan/Gråhundsvägen. Kvarter A ligger till vänster i bilden och kvarter B till höger (Bild: Arrhov Frick). Perspektiven är tagna ungefär från samma plats.

Samtliga angöringsfickor uppfyller krav enligt BBR om att avståndet mellan platserna och entréerna ska uppgå till maximalt 25 meters gångavstånd. Däremot innebär placering av angöringsfickor att stadens riktlinjer om tio meter inte uppnås för samtliga entréer.

### **Tidplan**

Samråd 22 november 2022 – 9 januari 2023

Granskning 14 maj 2025 – 10 juni 2025

Antagande Kvartal 1 2026

## Genomförande

### Utbyggnadsordning

Planförslaget avses genomföras etappvis för att säkerställa livsmedelsbutikens verksamhet. Den första etappen innebär att den östra delen av kvarter B som inrymmer en ny livsmedelsbutik byggs ut först. Därefter kan befintlig livsmedelsbutik rivas och Gråhundsvägen byggas om innan resterande del av kvarter B kan byggas. Kvarter A avses byggas ut som sista etapp.

Under byggtiden kommer tillfälliga avfallskärl att användas. Ett tillfälligt bygglov föreslås för placering av ett miljörum i kvarter A2. Den tillfälliga avfallshanteringen möjliggör en bättre långsiktig lösning för hela planområdet.

För boende i den södra delen av kvarter B, etapp 1, föreslås ett avsteg från kravet om maximalt 50 meters gångavstånd till avfallsutrymmen under etapputbyggnaden.

Under etapputbyggnaden kommer en tillfällig parkeringslösning innebära att boende i kvarter B, etapp 1, behöver nyttja parkeringsplatser på fastigheten Drevern 2. När garaget i kvarter B är färdigställt kan dessa tillfälliga parkeringar ersättas av bebyggelsen i kvarter A. Under tiden som garaget färdigställs krävs ett tillfälligt avsteg från BBR:s krav om maximalt 25 meter till tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) för etapp 1 i kvarter B. Förslag till placering av tillfälliga parkeringsplatser ska studeras närmare i samband med bygglov.

### Dispens från biotopskydd

De alléträd som har beviljats dispens från biotopskydd får inte avverkas innan detaljplanen har fått laga kraft. Nyplantering, i form av nya gatuträd, ska ske inom fem till tio år efter avverkning. Nya alléträd som inte lever fem år räknat från planteringstillfället ska ersättas genom ytterligare nyplanteringar. När återplantering har utförts ska länsstyrelsen underrättas inom tre månader. Exploateringskontoret ansvarar för att villkoren för dispensen efterlevs.

### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för åtgärder på allmän plats samt upprättande av avtal som krävs mellan staden och berörda parter.

Byggaktören ansvarar för projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt anslutningar mot allmän plats.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad och flytt av ledningar efter överenskommelser med exploateringskontoret och byggaktören.

### **Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän plats.

### **Avtal**

Föravtal, markanvisningsavtal och planavtal har tecknats med byggaktören.

Exploateringsavtal samt överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.

Ett separat avtal ska även tecknas mellan byggaktören och trafikkontoret avseende drift och underhåll av den mur som anläggs på allmän platsmark utanför planområdet längs Gamla Tyresövägen.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 95005 och Pl 6569A helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Drevern 1 och Dvärgspetsen 1, som ägs av Genova Drevern 1 AB.
- Drevern 2, som ägs av Genova Drevern 2 AB.

samt del av fastigheten

- Sköndal 3:1, som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Planområdet är i gällande planer utlagt som kvartersmark med användning lokalcentrum, centrum, barnstuga, fritidsgård, biluppställningsplats respektive allmän plats i form av gata och park.

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats. Planförslaget möjliggör

markanvändning för bostäder, centrumändamål samt vård- och omsorgsboende inom kvarterersmark. På allmän plats medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, park samt vägslänt.

## Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning prövas vid lantmäterimyndigheter.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål samt vård- och omsorgsboende) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Område utlagt som allmän plats (gata, park och vägslänt) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet.



Figuren visar ändrad markanvändning som planförslaget medför.

### 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 innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x-område) innebär inlöSENSKYLDIGHET för kommunen enligt 14 kap. 18 § Plan- och bygglagen.

#### Rättigheter

Inom planområdet finns ett flertal rättigheter lokaliserade (officialservitut och avtalsservitut). På grund av ändrade förhållanden bedöms tre av dessa rättigheter inte längre vara nödvändiga och kommer att upphävas i samband med planens genomförande.

Nr	Ändamål	Förmån för	Belastar	Åtgärd
<b>Avtalsrättigheter</b>				
1	46/3853.1 Tunnel	Södra Hammarby- hamnen 1:37	Drevern 1	Fortsätter att gälla
2	69/5510.1 Ledning	Hjorthagen 1:3 Liljeholmen 1:2 Reningsverket 1	Drevern 2	Fortsätter att gälla
3	73/3533.2 Parkering	Drevern 1	Dvärgspetsen 1	Upphävs i lantmäteriförrättning
<b>Officialrättigheter</b>				
4	A113/1995.1 GC-väg	Sköndal 3:1	Drevern 1	Upphävs i lantmäteriförrättning
5	A113/1995.2 Parkering	Drevern 1	Dvärgspetsen 1	Upphävs i lantmäteriförrättning
6	A113/1995.3 Stödmur	Sköndal 3:1	Drevern 1	Upphävs i lantmäteriförrättning

Befintliga ledningar för vatten-, spill- och dagvatten som går igenom kvarter A får inte byggas ovanpå på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjlighet att anlägga eller drifta ledningarna. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) har avsatts. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Kvartersgatan söder om kvarter B ska användas för angöring, in- och utfart till garage samt varumottagning till den planerade livsmedelsbutiken. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g1) har avsatts för att säkerställa att kvartersgatan ska vara tillgänglig för angöring. Detta gäller samtliga berörda fastigheter inom planområdet.



Utsnitt från plankartan som visar (g1), (g2) och (x).

Under delar av bostadsgården i kvarter B planeras ett garage som ska vara tillgänglig för parkering. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g2) har avsatts för att möjliggöra parkering under högsta bjälklagshöjd. Även detta reservat omfattar samtliga berörda fastigheter inom planområdet.

Längs kvartersgatan föreslås en allmän koppling mellan Gråhundsvägen och Gamla Tyresövägen. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x) har avsatts inom kvartersmark. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid eventuellt bilande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

### **Ekonomiska frågor**

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören bekostar och genomför exploateringen inom kvartersmark samt nödvändiga återställande- och anslutningsarbeten i allmän plats intill exploateringen till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Exploateringsavtal respektive överenskommelse om exploatering reglerar närmare villkoren för genomförandet av detaljplanen. Avtalen kommer även reglera kostnader för och utförande av anläggningarna inom blivande allmän plats.

### **Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för framdragning av nya vatten-, spill- och dagvattenledningar till fastigheterna. Vid markförsäljning och för privata fastigheter bekostar byggaktören anslutningsavgiften.

### **Gatu- och parkkostnader**

Byggaktören är med och bekostar utbyggnaden av den allmänna platsmarken som föranleds av exploateringen.

### **Ersättning vid markförvärf/försäljning**

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark samt genom exploateringsbidrag.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningsåtgärder sker på initiativ och på bekostnad av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el, fjärrvärme och tele bekostas av byggaktören.

#### Grönkompensation

Staden har ett mål att arbeta aktivt med grönkompensationsåtgärder i samband med ianspråktagandet av naturmark. Syftet är att både bevara och utveckla områdets ekologiska och rekreativa värden.

För att säkerställa att den negativa påverkan på naturmiljöer och biologisk mångfald minimeras eller motverkas kommer grönkompensation att studeras inför planens antagande.

#### Tekniska frågor

##### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för att möjliggöra anslutning av fastigheter till kommunalt vatten och avlopp och har rätt att ta ut en anläggningsavgift enligt VA-taxan.

##### Dagvatten

Dagvatten på kvartersmark ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Där det saknas förgårdsmark mot Gamla Tyresövägen tecknas avtal mellan fastighetsägaren och Trafikkontoret för ledning inom allmän plats.

##### Förorenad mark

Vad gäller sulfidförekomst i berg rekommenderas ytterligare sulfidprov ned till planerat bergschaktningsdjup under byggskedet eller i samband med eventuella kompletterande geotekniska undersökningar.

##### El/Tele

Nya ledningar behövs för att ansluta den nya bebyggelsen till el- och telenätet.

##### Fjärrvärme

Området kan försörjas med fjärrvärme. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då detaljplanen får laga kraft.