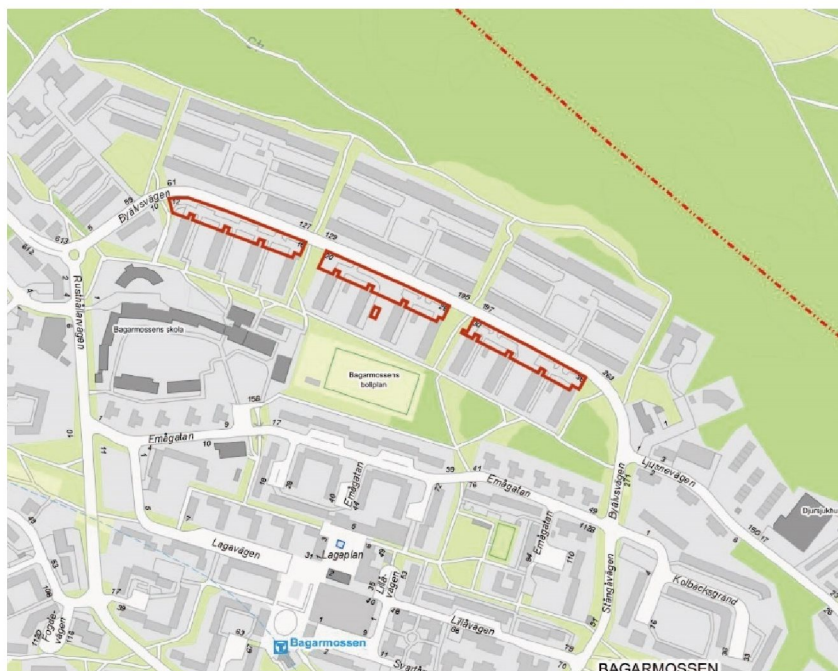


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheterna Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 vid Byälvsvägen i stadsdelen Bagarmossen, Dp 2020-05367



Planområdets geografiska läge markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder inom fastigheterna Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 längs Byälsvägen i Bagarmossen. Syftet med detaljplanen är vidare att utveckla och berika gaturummet och bebyggelsemiljön med tillskott av ny bebyggelse. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden och befintlig lindallé ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Byälsvägen ska upplevas som en variationsrik stadsgata, huvudsakligen med bostadsinnehåll, med alléträd på förgårdsmark och entréer mot gatan.

Planförslaget innebär att det i respektive kvarter, på ett enhetligt sätt, möjliggörs för bebyggelse i form av två punkthus och ett lamellhus med loftgång. Punkthusen placeras fristående i kvartershörn och i fastighetsgräns mot Byälsvägen. Lamellhuset ansluter med loftgångar till befintliga trapphustorn på de två mittersta loftgångshusen i respektive kvarter. Huvudentréer till punkthusen placeras mot Byälsvägen och sekundära entréer samt entréer till lamellhusen placeras mot två entréplatser inom respektive kvarter. Byggnadshöjder anpassas till befintlig bebyggelses fem våningar. Planförslagets strukturella grepp med ny bebyggelse delvis placerad i fastighetsgräns mot gatan bidrar till ett mer intimt gaturum, till en rytm av rumsligheter längs gatan med genomblickar mot befintlig bebyggelse och dess gårdar samt till att öka tryggheten längs de allmänna gångstråken som går under Byälsvägen genom att ansluta till den nivån med entréer och gemensamma lokaler.

Fastighetsägare inom planområdet är Stockholmshem, som har för avsikt att uppföra bostäderna i form av hyresrätter.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Start-PM	nov 2020
Samråd	nov-dec 2021
Granskning	Q3 2022
Antagande i SBN	Q4 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Markavvattning	14
Dagvatten	15
Markföroreningar	15
Befintlig bebyggelse	15
Landskaps- och stadsbild	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig service	19
Kommersiell service	20
Gator och trafik	20
Störningar och risker	21
Socialt värdeskapande	21
Barn och unga	22
Planförslag	23
Ny bebyggelse	23
Park	31
Gator och trafik	31
Teknisk försörjning	33
Konsekvenser	36
Undersökning om betydande miljöpåverkan	36
Naturmiljö	37
Miljökvalitetsnormer för vatten	38
Stadsbild	38
Kulturhistoriskt värdefull miljö	41
Störningar och risker	42
Ljusförhållanden och lokalklimat	44
Barnkonsekvenser	45
Jämställdhet och trygghet	46
Tidplan	47
Genomförande	47
Organisatoriska frågor	47

Verkan på befintliga detaljplaner	47
Fastighetsrättsliga frågor	47
Ekonomiska frågor	48
Tekniska frågor	49
Genomförandetid	49

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

- *Översiktligt utlåtande, geoteknik. Byälsvägen, Bagarmossen.* (Tyréns, 2021-04-31)
- *Integrerad barnkonsekvens- och jämställdhetsanalys.* (Ramboll, 2021-09-17)
- *Byälsvägen Bagarmossen, Stockholm, Kulturmiljöutredning* (Nyréns 2021-05-28)
- *Dagvattenutredning Byälsvägen, Bagarmossen.* (Tyréns 2021-09-16, rev 2022-06-22)
- *Byälsvägen, Bagarmossen, Stockholm, Trafikbulerutredning för detaljplan (Åkerlöf Hallin Akustik 2021-08-16, rev 2022-04-29)*
- *Konsekvenser kulturmiljö.* (AIX, 2021-11-12)
- *Markmiljöundersökning Bagarmossen.* (Breccia, 2022-03-31)
- *Parkeringsutredning.* (Stockholmskem, 2022-05-02)
- *Bilaga 1 till ansökan om dispens från biotopskydd.* (Ekologigruppen, 2022-05-20)
- *Antikvariskt PM, tillägg till antikvarisk konsekvensanalys* (AIX, 2022-08-11)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Ays Alayat och kartingenjör Jenny Selin. På fastighetsägarens uppdrag har Vera Arkitekter och Tengbom Arkitekter medverkat i framtagandet av planförslaget.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder inom fastigheterna Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 längs Byälsvägen i Bagarmossen. Syftet med detaljplanen är vidare att utveckla och berika gaturummet, bebyggelse- och boendemiljön med tillskott av ny bebyggelse. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden

och befintlig lindallé ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Byälsvägen ska upplevas som en variationsrik stadsgata, huvudsakligen med bostadsinnehåll, med alléträd på förgårdsmark och entréer mot gatan.

Huvuddrag

Planförslaget innebär att respektive kvarter på likartat och repetitivt sätt tillförs bebyggelse i form av två punkthus och ett lamellhus med loftgång. Punkthusen placeras fristående i kvartershörn och i fastighetsgräns mot Byälsvägen. Lamellhuset placeras cirka tio meter från Byälsvägen och ansluter med loftgångar till befintliga trapphustorn på de två mittersta loftgångshusen i respektive kvarter. Nya byggnader föreslås utföras i fem våningar, en anpassning till befintlig bebyggelses höjd. Huvudentréer till punkthusen placeras mot Byälsvägen och sekundära entréer samt entréer till lamellhusen placeras mot två entréplatser inom respektive kvarter.

Genom entré och gemensam lokal, till exempel cykelrum, som ansluter till nivån på de allmänna gångstråken som går under Byälsvägen, kan ny bebyggelse bidra till att öka tryggheten längs dessa stråk.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 11 000 kvm. Det avgränsas av Byälsvägen i norr, ett grönområde i öster, av fastigheten Statssekreteraren 1 i väster samt av befintlig bebyggelse på fastigheterna. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1.



Ortofoto med plangräns i vit linje.

Fastigheterna ägs av det kommunala bostadsbolaget
Stockholmshem.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är området utpekade som stadsutvecklingsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering. Det är angeläget att komplettera stadsdelen med bostäder, service, verksamheter, fler offentliga rum och insatser för att öka tryggheten. Befintliga stråk och sociala samband, både inom stadsdelarna och till omgivande stadsdelar behöver stärkas.

Stockholms byggnadsordning

Bagarmossen som helhet karaktäriseras som ”grannskapsenhet” i Stockholms byggnadsordning. Bebyggelsen längs Byälvsvägen, uppförd 1969-1971 under miljonprogrammet, utgör snarare en del av den bebyggelse som i byggnadsordningen karaktäriseras som ”storskalig stadsdel”.

Generellt framförs i byggnadsordningen bland annat:

- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma grupper av nya hus utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Avseende **gator och torg** står i vägledningen bland annat:

- Utveckla överstora gator och trafikplatser utifrån den mänskliga skalan till inbjudande stadsrum genom komplettering med ny bebyggelse, trädplantering och trygga gångbanor där så är möjligt.

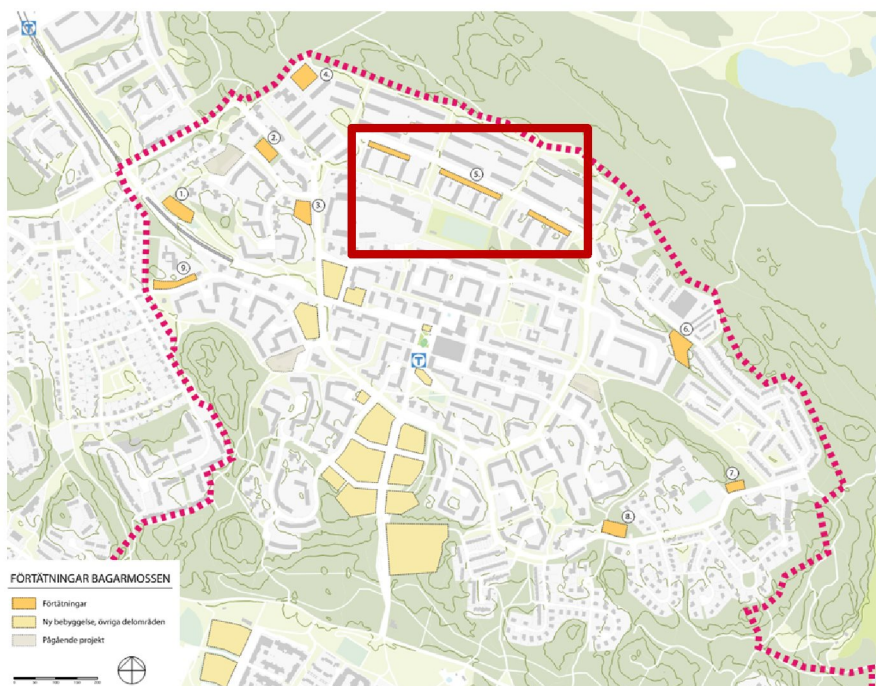
Avseende **storskalig stadsdel** står i vägledningen bland annat:

- Utveckla de storskaliga stadsdelarna med utgångspunkt ur de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna som utgörs av skivhus i sex till tio våningar, lamellhus i tre till fyra våningar och områden av småhus i stadsdelarnas utkanter.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönska som skapar ett nätverk av gröna promenader.

Program

År 2016 godkände stadsbyggnadsnämnden Program för Bagarmossen och Skarpnäck. Området längs Byälsvägen är utpekad som ett förtätningsområde där ny bebyggelse med fördel kan placeras nära gatan så att gaturummet upplevs mer intimt. I programmet bedömdes att cirka 175 bostäder kunde placeras längs med Byälsvägen.

För ny bebyggelse i Bagarmossen anges i programmet att hänsyn ska tas till befintlig terräng, att gårdsuppbbyggnad gärna kan ske med halvöppna, luftiga gårdar så att den gröna karaktären kan behållas. Vidare anges att gaturummen bör förändras så att bebyggelse kommer nära gatan, att entréer vetter mot gatan samt att orienterbarheten ska öka.



Skiss från program för Bagarmossen och Skarpnäck som redovisar nya bebyggelseområden (gula) och platser för förtätning (orange). Byälsvägen markerad med röd rektangel.

Detaljplan

Planområdet berörs av stadsplan PL 6978 från 1969 som anger bostadsändamål för bostadskvarteren och park för de nord-sydliga stråken som passerar under Byälsvägen. Ingen genomförandetid återstår.



*Utdrag ur planmosaiken som visar gällande detaljplaner i området.
Plangräns i svart linje.*

Kommunala beslut i övrigt

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Merparten av planområdet utgörs av ytor med gräs och planteringar samt hårdgjorda ytor som parkerings- och angöringsytor. Marken sluttar huvudsakligen svagt mot öster. Längs med Byälsvägen finns en lindallé. Merparten av lindarna på den södra sidan av Byälsvägen står på kvartersmark och ingår i planområdet.

Naturvärden

Naturvärdena inom planområdet utgörs av befintlig dubbelsidig lindallé längs Byälsvägen. Alléer är generellt skyddade som biotopskyddsområden.



Byälsvägen kantas av en dubbelsidig allé av parklindar.

Allén längs Byälsvägen anlades cirka 1970 och består totalt av cirka 95 träd. Av dessa står 88 inom den mark som ägs av Stockholmshem, på såväl norra som södra sidan av gatan. Av alléträden på södra sidan har de 27 träd som finns inom planområdet inventerats och bedömts gällande ålder, stamdiameter, artfynd och skyddsvärde. Träden inventerades vid fältbesök i mars 2021 av Ekologigruppen AB.



Bilden redovisar de 27 träd inom planområdet har inventerats och bedömts gällande skyddsvärde. Träd markerade i grönt riskerar inte att påverkas av byggplanerna och har därför inte inventerats. De inventerade alléträden i kartan utgör endast en del av allén som är dubbelsidig och löper längs båda sidor av Byälsvägen. I den lilla inklippta bilden visar det skuggade området den mark som ägs av Stockholmshem inom vilken det finns totalt 88 alléträd.

Träden är uppskattningsvis likåldriga och de inventerade träden har en uppskattad ålder inom intervallet 40–60 år med en stamdiameter mellan 21 och 45 centimeter. Inga naturvårdsarter observerades på träden vid inventeringstillfället, men flertalet trivialarter kunde observeras. Tre av de inventerade träden, träd nr. 3, 4 och 6, bedöms som skyddsvärda träd (klass 2) och bedöms hysa värden för biologisk mångfald (se Ekologigruppens metodik för bedömning av skyddsvärda träd i Bilaga 2 i slutet av detta dokument). Övriga träd bedöms vara ej skyddsvärda, de uppnår inga höga värden eftersom de inte är tillräckligt gamla eller grova och saknar förekomster av rödlistade arter, och bedöms därför endast ha ett visst värde.

Allén i detaljplaneområdet bedöms kunna ha en viss funktion som spridningsväg eftersom Nackareservatet är beläget nordost om allén och områdets träd utgör därför en förbindelselänk mellan grönområden och parker.

Ekologigruppen bedömer att det finns cirka 10 positioner där träd sannolikt förekommit tidigare. Alléträden norr om Byälvsvägen tycks ha bättre grundförutsättningar. De är större och i bättre kondition än alléträden på den södra sidan. Vissa av träden på södra sidan har av arborist på Nordic Tree Care bedömts vara i dålig kondition, troligen på grund av dåliga växtbäddar och att trädens grundkvalitet är dålig.

Rekreation och friluftsliv

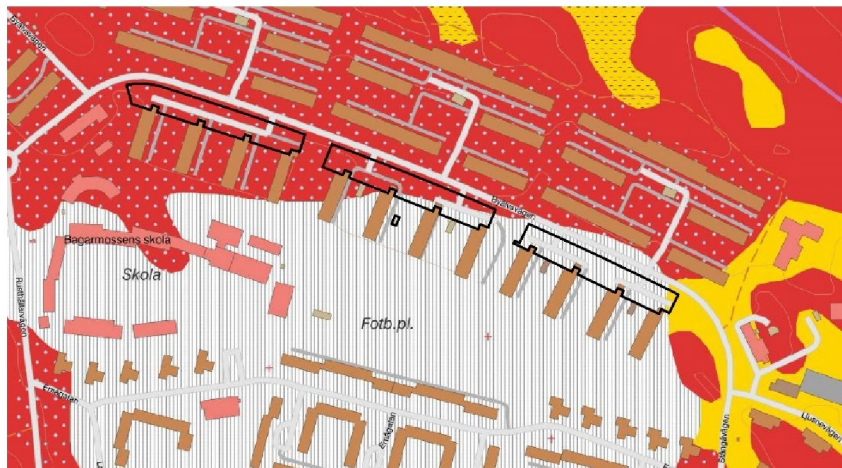
Planområdet har mycket god tillgång till rekreation och friluftsliv. Nackareservatet ligger norr om planområdet och söder om planområdet löper ett öst-västlig parkstråk i vilket Bagarmossens bollplan, Bagarmossens skola och ett par förskolor är lokaliserade. Öster om planområdet ligger den så kallad japanska trädgården, även kallad Pålskogen, som är en park anlagd av de boende i området. Befintliga bostadsgårdar är vegetationsbevuxna och innehåller en stor variation av lek- och vistelseytor.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

SGU:s underlag (jordartskartan) indikerar att marken huvudsakligen består av fyllningsjord (grått raster) i planområdets sydöstra delar och berg i dagen (röd färg) i de nordvästliga delarna. Fyllningsjorden är utlagd på lera som

underlagras av friktionsjord på berg. Djup till berg varierar mellan 3 och 5 meter i de sydostliga delarna av planområdet.



Jordartskarta med plangräns i svart linje.

Befintliga byggnader på fastigheten Socialministern 1 och Försvarsministern 1 är grundlagda på berg. Byggnaderna på Försvarsministern 1 som har garage, är sannolikt dränerade på grundläggningsnivån. Befintliga byggnader på Handelsministern 1 är grundlagda med betongpålar.

Ras/skred

Enligt framtagna geoteknisk utredning finns inga stabilitetsproblem och den planerade exploateringen bedöms inte ha en negativ påverkan. Ett varmare och blötare klimat påverkar inte ovanstående bedömning.

Markradon

Marken inom området klassas som normal- till högradonmark vilket innebär att byggnader bör utföras som radonsäkra.

Hydrologiska förhållanden

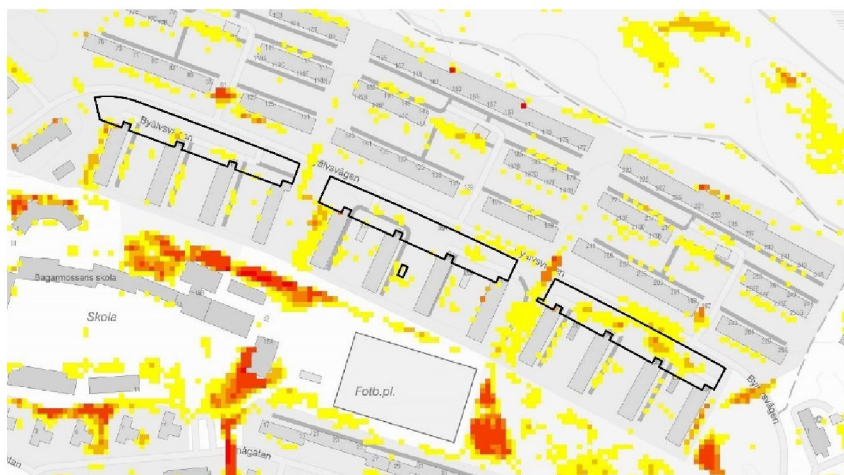
Grundvatten

Några befintliga grundvattenrör finns inte i området. Inom fastigheterna Socialministern 1 och Försvarsministern 1 bedöms i framtagna geoteknisk utredning inget grundvatten finnas då marken består av berg. Inom fastigheten Handelsministern 1 finns sannolikt grundvatten då det förekommer lera under fyllningsjorden. Grundvattenmagasinet hänger ihop med det lägre belägna området söder om fastigheterna där Bagarmossens bollplan ligger. Grundvattnets förekomst bedöms inte vara hinder

för planerad exploatering så länge som grundläggningsnivån är lika eller högre än de befintliga byggnaderna.

Översvämningsrisker

I framtagen dagvattenutredning bedöms befintligt ledningsnät inte vara underdimensionerat och planområdet är inte regelbundet drabbat av stående vatten vid intensiv nederbörd. Det finns inget närliggande ytvatten som kan översvämma planområdet. Inom utredningsområdet, som omfattar fastigheterna, Byälsvägen och närliggande parkmark, finns några lågpunkter där vatten ansamlas vid skyfall. Längs Byälsvägen, vid kvarteret Handelsministern, finns ett större område där vatten ansamlas. Detta vatten kommer från området norr om Byälsvägen. Därutöver finns flera mindre områden inom utredningsområdet där vatten ansamlas vid skyfall.



*Karta som visar var risk för ansamling av vatten finns vid skyfall.
Plangräns i svart linje.*

Byälsvägen utgör en primär flödesväg vid skyfall. Vatten rinner från Byälsvägen via befintliga gång- och cykelvägar mellan kvarteren, främst till lågpunkter i parkmarken söder om planområdet där ytvatten ansamlas.



Karta med flödesvägar för vatten vid skyfall. Plangräns i svart linje.

Vattenskyddsområde

Avrinning från utredningsområdet, som omfattar fastigheterna, Byälsvägen och närliggande parkmark, berör inte östra Mälarens vattenskyddsområde. Utredningsområdet ligger utanför den sekundära skyddszonen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Saltsjön som utgör en del av ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS juni 2021 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Den otillfredsställande ekologiska statusklassningen beror på förhöjda nivåer av växtplankton samt förhöjd belastning av näringsämnen. Att vattenförekomsten ej uppnår god kemisk status beror på höga halter av kvicksilver, polybromerade difenyleter (PBDE), bly, PFOS, antracen och tributyltenn. Ungefär 60% av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön, det vill säga från havet, i övrigt är statusen till stor del beroende av kvalitén på utflödet från Mälaren via Norrström, Slussen och Hammarbyslussen.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus till samma år.

Markavvattning

Det finns inget markavvattningsföretag eller kända vattendomar i området som påverkas av dagvattenavrinningen i utredningsområdet, som omfattar fastigheterna, Byälsvägen och närliggande parkmark.

Dagvatten

Ytligt avrinnande dagvatten fångas till stor del upp i rännstensbrunnar som är kopplade till ett duplikat ledningsnät/dagvattentunnel vars recipient är Saltsjön. Det vatten som inte fångas upp i rännstensbrunnar avrinner ytligt till Söderbysjön som ligger cirka 700 m från området. Dock bedöms i dagvattenutredningen den mängd som faktiskt når Söderbysjön vara väldigt liten till ingen alls.

Markföroreningar

Enligt markmiljöundersökning genomförd av Breccia förekommer Inom samtliga kvarter finns föroreningar av framför allt PAH (Polycykliska aromatiska kolväten), aromater, alifater, kvicksilver (Hg), krom (Cr) och bly (Pb) över det generella riktvärdet för KM (Känslig markanvändning).

Försvarsministern visar högst föroreningshalter, framför allt i en punkt med PAH över riktvärdet för FA (Farligt avfall) och det är även där föroreningar av kvicksilver och bly har påträffats. Föroreningar av bly, kvicksilver och PAH innebär risk för människors hälsa och miljö.

Innan marken inom planområdet tas i anspråk för bostadsändamål måste föroreningssituationen avhjälpas genom schaktsanering för att avlägsna påträffade markföroreningar som överstiger gällande riktvärden för KM.

Befintlig bebyggelse

Bostäderna runt Byälvsvägen byggdes 1969-1971 och är en del av miljonprogrammet. Bebyggelsen består på den norra sidan av Byälvsvägen av fyra bostadsenklaver med tre till fyra våningars lamellhus. De är uppförda med betongelement och utvändigt klädda med rött tegel i löpförband och har platt tak. Husen ligger på en höjd och är orienterade i öst-västlig riktning där balkonger på sydsidan är utförda med slutna betongsidor och vit frontplåt.



Bebyggelsen norr om Byälsvägen utgörs av bostadshus i tre våningar utförda i rött tegel med platta tak.

Bebyggelsen söder om Byälsvägen består av tre bostadsenklaver med fem- till sexvåningars lamellhus med platt tak. Husen har loftgångar och är uppförda med betongelement och fasader klädda med kalksandsten samt röda plåtdetaljer på balkong- och loftgångsfronter. Husen är orienterade i nord-sydlig riktning och de utanpåliggande, en våning högre trapphusen, är placerade på den norra gaveln mot Byälsvägen. Tillsammans har trapphusen en skulptural verkan mot Byälsvägen. Loftgångarna vetter mot öst och balkongerna mot väst.



Bebyggelsen söder om Byälsvägen utgörs av bostadshus i fem till sex våningar utförda i vitt tegel och röda plåtdetaljer med platt tak.

Gårdarna tillhörande bebyggelsen längs Byälsvägen, på såväl norra som södra sidan, är omhändertagna och intima med mycket vegetation. Den nord-sydliga och öppna strukturen bidrar till väl solbelysta gårdar. Sex av gårdarna ligger på bjälklag.



Exempel på gårdar tillhörande befintlig bebyggelse.

Landskaps- och stadsbild

Den modernistiska planstrukturen i området runt Byälsvägen är välbevarad. Planstrukturen är storskalig och mycket konsekvent utförd. Stadsplanen och bebyggelsen i Bagarmossen är anpassad till den kuperade skogsterrängen och en stor del av naturmarken är bevarad mellan bebyggelseenklaverna. Parkvägarna utgör viktiga siktlinjer och förbindelser mot det öst-västliga parkstråket i söder och mot Nackareservatet i norr.

De få hustyperna och det konsekventa greppet i planstrukturen bidrar till en form av monoton längs gatan där samma motiv upprepar sig utmed hela Byälsvägen. Gatan har till karaktären två olika sidor. Norra sidan präglas av den längsgående lamellhusbebyggelsen som sluter gaturummet. Den södra sidan präglas av lamellhus placerade med gavlarna mot gatan, vilket bidrar till en uppluckrad karaktär med genomsikt och utblickar. Upprepningen och de slutna, sex våningar höga, trapphusen placerade på gaveln på till lamellhusen bidrar till en monumental karaktär åt bebyggelsen. Grönstråket invid Bagarmossens bollplan, söder om planområdet, skiljer bebyggelsen här från Bagarmossen i övrigt.



Utdrag ur Stockholms stadskarta som visar på bebyggelsestrukturen i Bagarmossen. Bebyggelsen vid Byälsvägen överst i bild.

Gårdarna präglas av gräsytor, rabatter, pergolor, lekplatser och sittgrupper. I samband med att de nedre loftgångarna förändrades till uteplatser, 1997–2006, har gräsyterna närmast husen gjorts om till förträdgårdar inramade med kantsten i granit.

Längs med hela Byälsvägens längd, cirka 600 meter, löper en lindallé som bidrar till ett grönt gaturum. Bebyggelsen på båda sidor om vägen är tillbakadragen från gatan. Norr om gatan utgörs marken mellan byggnader och gata, förutom av alléträd, av en cirka åtta meter bred zon av kvartersmark planterad med gräs och buskar. Även söder om gatan utgörs marken mellan byggnader och gata av en zon med kvartersmark. Den är cirka 18-23 meter bred och här finns alléträden, gräsytor, planteringar samt angöring och parkering.



Byälsvägen kantas av en lindallé. Norra sidan av allén, till höger i bild, finns i en cirka 8 meter bred planteringszon på kvartersmark.



Söder om Byälsvägen utgörs marken mellan bebyggelse och gata av en cirka 18-23 meter bred zon för angöring och parkering.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Samtliga fastigheter norr och söder om Byälsvägen har gulklassats av Stockholms stadsmuseum. Det innebär att Stadsmuseet har bedömt att bebyggelsen här har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.

I framtagna kulturmiljöutredning bedöms bebyggelsen i Bagarmossen ha ett högt planarkitekturhistoriskt värde och avspeglar stadsplanekonstens utveckling under decennierna runt 1900-talets mitt. Det skifte som drevs fram i stadsbyggandet under 1960-talet framstår här som särskilt tydligt, vid en jämförelse mellan 1950-talsbebyggelsen i södra delarna och miljonprogramsbebyggelsen vid Byälsvägen i norr. 1950-talshusen är noggrant inpassade i terrängen med utsparat natur insprängd i bebyggelsen. Planmönstret präglas av oregelbundenhet och sammankopplade lameller. Vid Byälsvägen däremot har mycket lite natur sparats inom bebyggelsen. Planformen är monoton och repetitiv. Ideal som ljus, luft och grönska var högt prioriterade och trafiksepareringen drevs till det yttersta. Stadsplanen skulle underlätta en snabb exploatering och ett rationellt byggande med ett fåtal hustyper.

Det planarkitekturhistoriska värdet förstärks av att stadsplanen för Byälsvägen är mycket välbevarad samt konsekvent utförd i enlighet med principerna för modernismens stadsbyggande.

Bebyggelsen vid Byälsvägen är överlag välbevarad. Hela bebyggelsen präglas av en saklighet och av en tydlig materialitet. Den utgör ett tydligt exempel på 1960- och 70-talens monumentala stadsbyggnad. Sammantaget ger detta ett byggnadsarkitekturhistoriskt värde.

Offentlig service

Skola och förskola

Stadsdelen är välförsedd med skolor och förskolor. Strax söder om planområdet, i det öst-västliga parkstråket ligger Bagarmossens skola (F-9). I kvarteret Handelsministern ligger förskolan Oasen och inom 200-300 meter finns flera andra förskolor. Enligt stadsdelsförvaltningen råder det inte brist på förskoleplatser i området.

Övrig offentlig service

I Bagarmossens centrum, cirka 400 meter från planområdet, finns vårdcentral, folkets hus, kyrka och bibliotek.

Kommersiell service

I Bagarmossens Centrum finns ett brett utbud av butiker och annan kommersiell service. Här finns matvarubutiker, apotek, restauranger, frisör, med mera.

Gator och trafik

Gatunät

Bebyggelsen längs Byälsvägen är en tidstypisk trafikseparerad bostadsenkla med gångtunnlar under Byälsvägen. Byälsvägen är en matargata till vilken infarter till angränsande bostadsgårdar ansluter. Socialministern har en in-/utfart på Byälsvägen på grund av terrängförhållandena, medan Försvarsministern och Handelsministern har två in-/och utfarter.

Biltrafik inklusive parkering

Enligt Program för Bagarmossen och Skarpnäck trafikeras Byälsvägen av cirka 4000 fordon per dygn. Hastigheten är begränsad till 30 kilometer per timme. Parkering är inte tillåten längs gatan.

Boende i de befintliga husen inom planområdet parkerar i garage som är belägna under gårdarna inom fastigheterna Försvarsministern och Handelsministern. Enligt fastighetsägaren, Stockholms hem, finns lediga parkeringsplatser i garagen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Byälsvägen finns cirka 1,5 meter breda trottoarer, cykelväg saknas. I övrigt är gång- och cykelvägnätet i området separerat från biltrafiken. Gång- och cykelvägar passerar Byälsvägen i tunnlar och vidare i parkstråk genom mellan kvarteren söder om Byälsvägen. Vidare ansluter dessa gång- och cykelvägar till parkstråket i söder.

Cykelparkering tillhörande befintliga bostäder sker i anslutning till entréerna ut mot angöringsytorna. Här finns cykelställ med och utan väderskydd. De väderskyddade cykelställena är också försedda med låsbara gallerdörrar.

Kollektivtrafik

Byälsvägen trafikeras av lokalbuss 161 med cirka tre till fyra avgångar per timme. Cirka 400 meter söder om planområdet ligger Bagarmossens tunnelbanestation.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom området är relativt god. Angöring och mark intill husens entréer uppfyller staden krav. Däremot saknas tillgängliga anslutningar från bostadsentréerna till gång- och cykelpassagerna under Byälsvägen. Dessa utgörs antingen av branta gångvägar eller av trappor.

Störningar och risker**Förorenad mark**

Länsstyrelsens geodata över potentiellt förorenade områden visar inte på några förekomster av markföroreningar i eller i närheten av planområdet.

Buller, vibrationer

De planerade bostadshusen utsätts för buller från trafiken på Byälsvägen på upp mot 65 dB(A).

Socialt värdeskapande

Halva bostadsbeståndet i Bagarmossen utgörs av Allmännyttans bestånd. Andelen äganderätt är 7 %, samma nivå som i hela staden. Bostadsrätter utgör cirka 30 % av beståndet. I Skarpnäcks Gård är andelen bostadsrätter på 54 %.

Bostäder i flerbostadshus i Bagarmossen är till stor del tvåor och treor. Stockholmsbostadsbestånd på Byälsvägen domineras av treor, har en hög andel fyror jämfört med staden som helhet men en låg andel smålägenheter. Små tvåor saknas.

I Bagarmossen är befolkningen i åldrarna 1–5 respektive 6–15 något fler än i staden som helhet. Något färre i Bagarmossen är i åldrarna 65–79 respektive 80–89 – jämfört med staden som helhet. Bland boende på Byälsvägen är andelen 6–15 åringar hög i jämförelse med staden som helhet. På Byälsvägen bor i genomsnitt 2,4 personer per bostad.

Utifrån Stockholmsbostads hyresgästenkät bor två vuxna med barn i ettor på 37–40 kvm i cirka 3–8 hushåll i området. I cirka 30 av

Stockholmsshems bestånd av fyror och femmor längs Byälsvägen (totalt 262 stycken) bor endast en person.

Socialt värdeskapande i stadens planering och utveckling av den fysiska miljön, bostads- och lokalbeståndet kan här handla om att:

- Tillskapa yteffektiva lägenheter som kompletterar fördelningen i det befintliga beståndet, för att möta dagens behov. Gärna en hög andel yteffektiva tvåor som kan efterfrågas av fler.
- Bibehålla de goda lösningarna i befintligt bestånd i området för fortsatt hög upplevd trygghet och trivsel.
- Minska möjlighet till genomfart via gårdar och att transporter sker med låg fart.
- Nya byggnader bidrar till minskat upplevt buller från Byälsvägen
- Bibehålla och/eller utöka odlingsmöjligheter.
- Utforma utemiljön vid entréer välkomnande och lättskött (för att inte uppfattas som ovårdad/bortglömd).
- Ta fram goda exempel på utformning för cykelställ på gård.
- Tänka på ljudmiljön vid planering/placering av olika funktioner i utemiljön.

Barn och unga

Under våren 2021 genomfördes av Ramböll inom ramen för en Integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) dialoger med barn i årskurs 4–6 samt med personal på en förskola. Platser som de äldre barnen anser vara bra att vistas på är Bagarmossens centrum, Söderbysjön, fotbollsplanen och linbanan strax söder om planområdet samt parklekar runt om i stadsdelen. Platser som anses dåliga att vistas på har mycket att göra med tid på dygnet och känslan av trygghet. Bagarmossens centrum, Bagarmossens skola och ICA-parken är otrygga efter mörkrets inbrott, gångvägarna mot Kärrtorps IP och Skarpnäck har undermålig belysning och gångtunnlarna under Byälsvägen upplevs som otrygga.

Vissa av barnen nämner att de känner sig uttittade längs med parkstråken som går genom planområdet. Personalen på förskolan lyfter fram fotbollsplanen vid Bagarmossens skola, ICA-parken, Nackareservatet och biblioteket i centrum, japanska trädgården som populära utflyktsmål. Gemenskapen mellan människor och det starka engagemanget i Bagarmossen samt

platserna mellan husen omnämns i positiva ordalag. Förutom ICA-parken anses det finnas för få parker i området.

Bostadsgårdarna anses vara dåligt utrustade för lek med mestadels gamla och slitna lekplatser. Området bakom tunnelbanan och runt skolan upplevs otrygga när det är mörkt, en del gångvägar upplevs också otrygga. Belysningen i området anses vara bra.

Planförslag

Innehåll

Planförslaget omfattar cirka 215 bostäder fördelat på cirka 105 bostäder i loftgångshusen samt cirka 110 bostäder i punkthusen.

Ny bebyggelse

Struktur

Bebyggelsen vid Byälsvägen är ett tydligt, välbevarat och konsekvent utfört exempel på modernismens stadsbyggande under 1960- och 1970-talen; med en monoton, repetitiv planform och här vid Byälsvägen byggnader konsekvent utförda i tre till fem våningar i tegel, kalksandsten och plåt. Denna karaktär är utgångspunkt för planförslaget. Samma fotavtryck och samma höjd på föreslagen bebyggelse i alla tre kvarter innebär samma förhållningssätt mellan tillkommande och befintlig bebyggelse. En anpassning till områdets homogena och repetitiva karaktär.



Illustrationsplan. Befintlig bebyggelse i vitt, föreslagen ny bebyggelse i gult och plangräns svart streckad linje. (Bild: Vera Arkitekter)

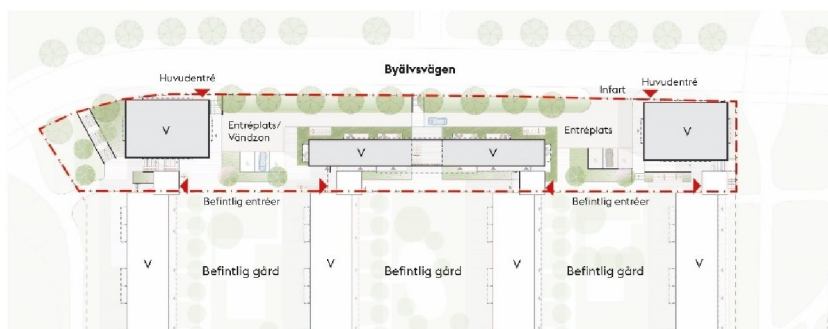
Placering och volymhantering

För att möjliggöra ny bebyggelse inom ramen för befintlig bebyggelses karaktär och kulturhistoriska värden samt tillföra rumsliga kvaliteter, föreslås byggrätter placeras och utformas med utgångspunkt i befintliga byggnadsvolymers konsekventa placering i nordöstlig/sydvästlig riktning. Befintliga och nya byggnadsvolymer ska särskilja sig och vara tydligt avläsbara efter ett genomförande.

Byggnadsvolymer, såväl loftgångshus som punkthus är anpassade till befintliga byggnaders konsekventa höjd på fem våningar (**planbestämmelse nockhöjd**) med platt tak (**bestämmelse taklutning 0-6 grader**) samt till deras våningshöjder.

Med hänsyn till det begränsade utrymmet mellan gata och befintliga hus är föreslagna loftgångshus som volymer nätta, de är cirka 7,5 meter breda. De är placerade centralt i kvarteren, tillbakadragna från Byälsvägen för att möjliggöra passage mellan hus och gata samt för att minska påverkan på befintliga alléträd. I längd är loftgångshusen jämförbara med befintliga hus och bidrar till att sluta de mittersta gårdarna i respektive kvarter mot gatan. Portiker ska finnas centralt placerade i alla loftgångshus. Bestämmelse om portik (**f2**) har införts.

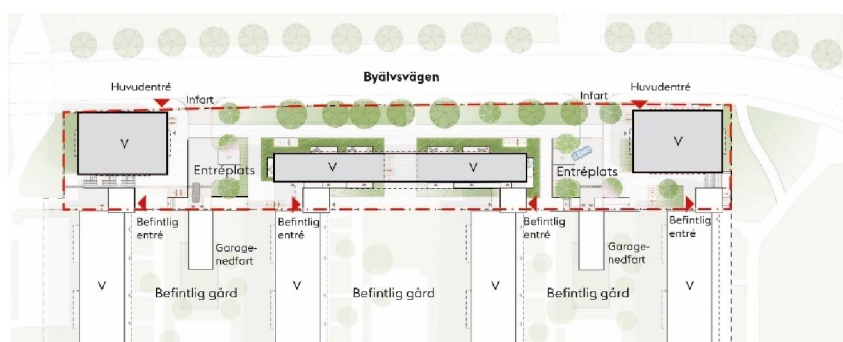
Punkthusen utgör en introduktion av en ny byggnadstyp i denna miljonprogramsenklav där befintliga byggnader utgörs enbart av friliggande lamellhus. Punkthusen föreslås placeras i kvartershorn i fastighetsgräns mot Byälsvägen.



Illustrationsplan kvarteret Socialministern. (Bild: Nivå Landskapsarkitektur)



Illustrationsplan kvarteret Försvarsministern. (Bild: Nivå Landskapsarkitektur)



Illustrationsplan kvarteret Handelsministern. (Bild: Nivå Landskapsarkitektur)



Förslag på punkthusets fasad mot väster och parkstråket på fastigheten Försvarsministern. Byggnad till höger i bild är befintlig. (Bild: Vera Arkitekter)



Förslag på fasader mot norr och Byälsvägen på fastigheten Försvarsministern. (Bild: Vera Arkitekter)



Sektion genom befintlig bebyggelse i kvarteret Försvarsministern. Föreslaget loftgångshus i bildens mitt, föreslagna punkthus till höger och vänster och befintliga bostadshus norr om Byälsvägen i bakgrunden. (Bild: Vera Arkitekter)



Sektion genom portik på föreslaget loftgångshus på i kvarteret Försvarsministern. (Bild: Vera Arkitekter)

På bostadsgårdarna medges förråd och skärmtak (**kryssprickad mark**) till en sammanlagd yta om 60 kvm inom respektive kvarter med enheter om maximalt 15 kvm och med en högsta nockhöjd på 3 meter.



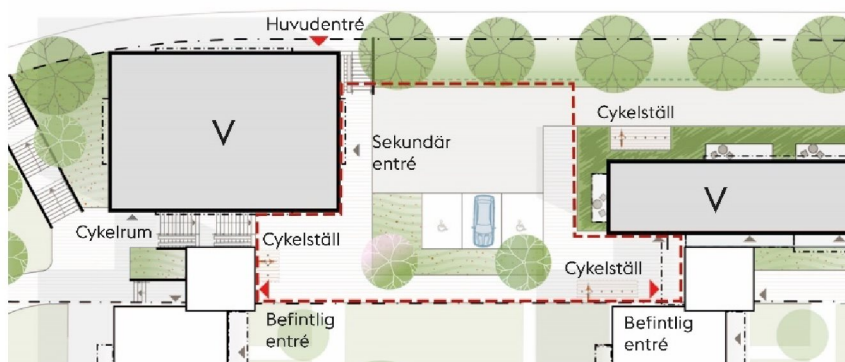
Perspektiv från gården mot föreslaget lamellhus på fastigheten Försvarsministern visandes mötet mellan tillkommande och befintligt hus. (Bild: Vera Arkitekter)

Användningar

Planförslaget möjliggör genom användningsbestämmelse för bostäder **(B)** och för teknisk anläggning **(E)** elnätstation.

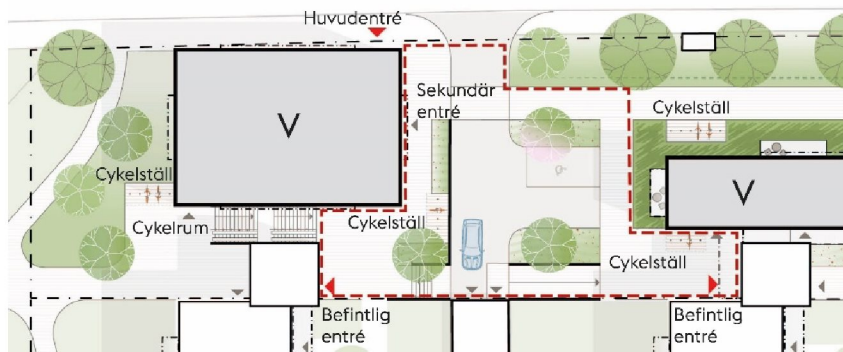
Entréer och gårdsmiljö

Huvudentréer till punkthusen föreslås placeras mot Byälsvägen. Bestämmelse **(p)** om punkthusens huvudentréers placering har införts. Entréer till miljörum och andra gemensamma lokaler, till exempel cykelrum, bör även dessa placeras i fasad mot Byälsvägen. Entréer till loftgångshusen föreslås samordnas med entréerna till befintliga bostadshus genom att de tillkommande husens loftgångar ansluter till de befintliga trapphusen. De östra respektive västra delarna av varje kvarter får mot Byälsvägen karaktären av entréplats. Det är också härifrån man når garagedfarterna inom kvarteren Förvarsministern och Handelsministern.



Exempel på entréplats i västra delen av kvarteret Socialministern inklusive RH-parkering, angöring och möjlighet att vända med bil. (Bild: Nivå Landskapsarkitektur)

Entréplatserna inom kvarteren Förvarsministern och Handelsministern höjdsätts och utformas med hänsyn till plushöjden vid anslutningen till Byälsvägen och plushöjden vid garagedfarten. De låsta plushöjderna bidrar till att platserna delvis måste utformas med ramper och trappor.



Exempel på entrétorg i västra delen av kvarteret Försvarsministern inklusive RH-parkering, angöring och möjlighet att vända med bil. (Bild: Nivå Landskapsarkitektur)

Boende i de tillkommande bostäderna hänvisas till utevistelse på befintliga bostadsgårdar.

Byälsvägens allé

Allén längs Byälsvägens södra sida bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Alléer tillhör ett antal biotoper som är generellt skyddade som biotopskyddsområden.

Av de befintliga träden längs den södra sidan av Byälsvägen måste 16 träd tas ned i samband med ett genomförande av planen. Ansökan om dispens från biotopskydd måste göras hos Länsstyrelsen. I första hand flyttas träd till lediga platser i allén där det tidigare har vuxit träd som inte längre finns kvar. Lediga platser aktuella för omplantering finns i allén på båda sidorna av Byälsvägen. Träd som inte kan kompenseras genom att flyttas eller nyplanteras inom allén kompenseras genom återplantering i planområdet. Ett 20-tal träd kommer att planteras inom planområdet.

Kopplingar mot parkstråk

För att ansluta till angränsande parkstråk i öster och väster samt bibehålla och utveckla kopplingarna mellan kvarteren föreslås befintliga gångstigar och trappor ersättas med nya för att möjliggöra uppförandet av punkthusen. Tillkommande punkthus i den västra delen av respektive kvarter kan ha en tillgänglig entré till bostadskomplement i källarplan mot parkstråken. Entréer mot parkstråken på punkthusen i öster i respektive kvarter är inte möjliga på grund av terrängförhållanden och närheten till fastighetsgräns mot parkmark.



Perspektiv från parkstråk med föreslaget punkthus väster om kvarteret Försvarsministern som visar bebyggelsens förhållningsätt till parkstråket. (Bild: Vera Arkitekter).

Utformning, material och kulör

Föreslagna byggnaders gestaltning och färgsättning tar avstamp i de befintliga byggnadernas geometriska volymer och färgsatta skivor. De befintliga röda gestaltningselementen i form av skivor som står mot den ljusa kalksandstenen ger ett påtagligt storskaligt mönster i stadsbilden. Tillkommande bebyggelse, vilken är att betrakta som en tillkommande årsring, utformas också med storskalig mönsterverkan. Men principen utvecklas genom utförande i andra material och genom att innefatta även detaljer och accenter. På så sätt uppnås visuell samverkan mellan befintligt och nytt, samtidigt som den nya årsringen blir tydligt läsbar med ett eget uttryck i detaljerna jämfört med befintlig bebyggelse. Inslaget av nya material och färger samt en utökad detaljeringsgrad möjliggör också att entréer kan annonseras och räckan anpassas så att den nya helheten får samtida kvaliteter inom ramen för ett gestaltningsmässigt samspel mellan ny och befintlig bebyggelse.

Som en anpassning till befintliga volymer och för att möjliggöra vegetationsbeklädda tak och solceller föreslås nya hus utformas med platta tak. Bestämmelse (**taklutning 0-6 grader**) om takutformning har införts. Utöver angiven högsta nockhöjd medges tekniska anläggningar för energiproduktion till en högsta höjd om 2 meter (**höjdbestämmelse**). Takkrön kan lämpligen utformas på ett sätt som relaterar till de befintliga husens takkrön som är markerade med en bård av röd korrigerad plåt.

Husen ska utföras i ljus puts, men inslag av andra material och mörka kulörer medges (**utformningsbestämmelse**). Entrépartier

mot Byälsvägen ska utföras i målat trä samt utformas indragna från fasadliv med generösa uppglasade ytor **(utformningsbestämmelse)**. Även andra material i mörkare kulör, till exempel sten, terrazzo, fibercement och kakel kan användas.

Väggar i portikerna kan lämpligen kläs i ett reflekterande material och golvet i ljus markbeläggning för att bidra till en så ljus miljö som möjligt i portiken.

På punkthusens fasader som vetter mot norr (mot Byälsvägen) bedöms balkonger vara olämpliga med hänsyn till Byälsvägens karaktär som alléplanterad gata med tillbakadragen bebyggelse. Bestämmelse **(f1)** har införts som reglerar att balkonger inte medges mot nordöst.

Längs den sydvästra långsidan av byggrätterna som möjliggör att befintliga gårdar sluts mot Byälsvägen har bestämmelse **(e2)** införts som medger endast loftgångar. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra anslutning av ny bebyggelse till befintliga byggnaders trapphus.

Längs sidan på byggrätterna för punkthusen som vetter mot entréplatserna har bestämmelse **(e3)** införts som medger endast balkonger. Den bestämmelsen har även införts för samtliga byggrätter placerade mot parkstråken i sydöst i respektive kvarter. Längs sidan på byggrätterna för punkthusen i kvarteren Socialministern och Försvarsministern som vetter mot parkstråken i nordväst samt för loftgångshusens gavlar och fasader mot nordöst har bestämmelse **(e1)** införts som medger endast balkonger och uteplatser. En generell bestämmelse **(utformning)** anger en lägsta höjd om 2,5 meter ovan mark för balkonger som kragar ut mer än 1 meter från fasad.

Syftet med bestämmelserna gällande balkonger och uteplatser är att bidra till en väl avvägd relation mellan byggnadskropp och balkonger samt till att balkonger som kragar ut mycket från fasad inte placeras för lågt. Utformningen av zonerna för balkonger och uteplatser för punkthusen relaterar också till behovet av nischer längs gavelfasaderna för att klara riktvärdena för buller. Uteplatser bedöms inte möjliga att anlägga mot parkstråken i den sydöstra delen av kvarteren på grund av terrängförhållanden samt närhet till fastighetsgräns mot parkmark.



Vy från entréplats öster ut mot koppling mellan befintligt trapphustorn och nytt föreslaget lamell-/loftgångshus längs Byälsvägen. (Bild: Vera Arkitekter).

Park

Befintliga gångvägar och trappor, som går mellan de nedsänkta parkstråken under Byälsvägen och kvartersmarken i nivå med Byälsvägen, behöver ersättas vid ett genomförande av planen. Gångstigarna ligger på såväl kvartersmark som allmänplatsmark. Samordning mellan fastighetsägare och Stockholms stad är nödvändig.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Angöring till kvarteren inom planområdet sker via befintliga in- och utfarter mot Byälsvägen. I kvarteret Socialministern, där endast en in- och utfart mot Byälsvägen är möjlig, föreslås en 3,5 meter bred angöringsgata på kvartersmark parallell med Byälsvägen. Entréplatsen i den västra änden på angöringsgatan utformas med vändzon.

Busshållplatsens placering på Byälsvägen bedöms vara fortsatt lämplig.

Parkering

"Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad" har tillämpats för att bedöma och beräkna parkeringstal för bil för planförslaget. Det lägesbaserade

parkeringstalet har av trafikkontoret bedömts vara 0,5 p-platser per lägenhet. Besöksparkering tillkommer med 10%, vilket ger ett projektspecifikt p-tal på 0,55 p-platser per lägenhet.

Stockholmshem erbjuder i nyproduktion flera olika typer av mobilitetstjänster. Stockholmsshems ambition innebär att p-talet räknas ned med 15% och att ”grönt” p-tal för projektet är 0,47 p-platser (bil) per lägenhet. Sammantaget bidrar planförslagets 213 bostäder till ett behov av cirka 100 parkeringsplatser inklusive besöksparkering.

Markparkering inklusive besöksparkering, totalt 90 platser inom planområdet, försvinner då de nya byggnaderna placeras på denna mark. Flytt av befintlig transformatorstation vid Byälsvägen till garaget i kvarteret Försvarsministern innebär att 5 parkeringsplatser i garaget behöver tas i anspråk för detta syfte.

Alla garage hyrs idag av Stockholms Parkering som hyr ut p-platser till hyresgäster och till andra. Stockholmsshems hyresgäster har företräde enligt gällande avtal. Av de totalt 732 garageplatser som finns idag är 59 outhyrda och hälften hyrs av andra än Stockholmsshems hyresgäster.

Befintliga parkeringsgarage på såväl södra som norra sidan av Byälsvägen avses nyttjas för att täcka parkeringsbehovet för tillkommande och befintliga bostäder. Totalt kommer 865 parkeringsplatser finnas tillgängliga i området efter ett genomförande av planen. I garage på södra sidan av Byälsvägen finns idag 268 parkeringsplatser, varav 5 kommer att tas i anspråk för transformatorstation, det vill säga att totalt 263 platser kommer att vara tillgängliga efter ett genomförande av planen. På norra sidan av Byälsvägen finns idag totalt 602 parkeringsplatser, varav 464 i garage och 138 som markparkering. Alla dessa kommer att finnas tillgängliga efter ett genomförande av planen.

Det totala antalet befintliga bostäder på norra och södra sidan av Byälsvägen är 1134. Planförslaget möjliggör 213 bostäder. Efter ett genomförande av planen kommer det totalt att finnas 1347 bostäder och 865 parkeringsplatser i området, vilket innebär att p-talet blir 0,64.

Parkering för funktionshindrade kan i kvarteren Försvarsministern och Handelsministern lösas i garage samt på

entréplatserna och i kvarteret Socialministern på entréplatsen. Cykelparkering kan lösas på gårdar och i garage.

Parkeringsstalet för cykel har av trafikkontoret bedömts till 3 cyklar per 100 kvm/ljus BTA bostad. Det innebär att det behövs cirka 400 cykelplatser för att tillgodose behovet i tillkommande bostäder. Av dessa kan cirka 170 cyklar placeras i garage och cirka 230 på gård, varav cirka 40 under tak.

Tillgänglighet

I kvarteret Försvarsministern och Handelsministern är möjligheterna att justera marknivåerna begränsade på grund av att plushöjderna på Byälsvägen och befintliga garagenedfarter är låsta. Ramper krävs för att överbrygga nivåskillnader. Samtliga trapphusentréer inom planområdet nås inom 25 meter från angöringsplats. Via trappor är avståndet till befintliga entréer kortare. Inom kvarteren Försvarsministern och Handelsministern nås samtliga befintliga trapphus från garage.

Gångstigar och trappor på kvartersmark ned mot parkstråken som löper mellan kvarteren kan med hänsyn till terrängen inte utföras tillgängliga. Tillkommande punkthus i den västra delen av samtliga kvarter kan utföras med tillgängliga källarentréer mot parkstråken. I dessa punkthus kan även cykelrum placeras på denna lägre nivå. Entréer mot parkstråken på punkthusen i öster i respektive kvarter är inte möjliga på grund av terrängförhållanden och närhet till fastighetsgräns. Tillgängligheten för boende i befintliga hus kan förbättras genom uppgraderade källarentréer från parkstråken till befintliga trapphus.

Teknisk försörjning

Grundläggning

Inom kvarteren Socialministern 1 och Försvarsministern 1 föreslås planerad bebyggelse grundläggas på berg alternativt packat krossmaterial. Inom fastigheten Handelsministern 1 föreslås planerad bebyggelse grundläggas med betongpålar.

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området.

Avfallshantering

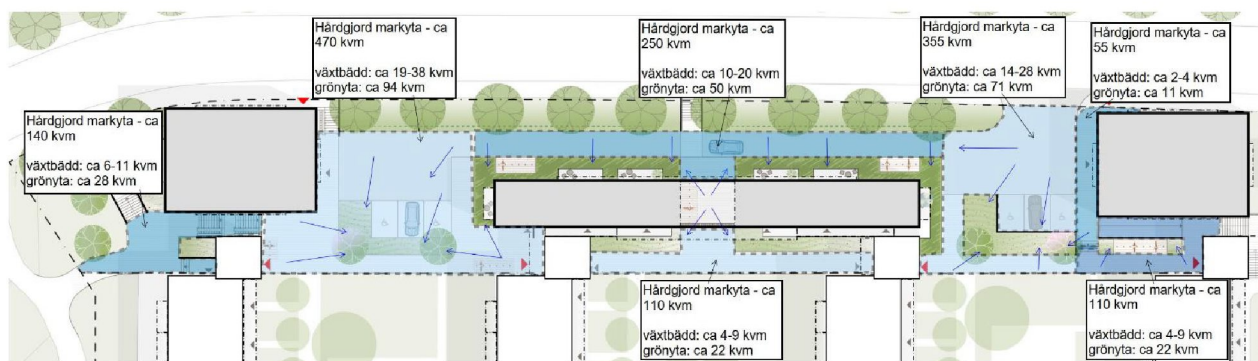
Sophantering sker idag via lokal sopsug. Sophantering för befintliga och tillkommande bostäder kommer att samordnas och ske via befintlig sopsug. Miljörum med tömning mot Byälsvägen kan för samtliga boende i kvarteren anordnas i föreslagna punkthus.

Dagvattenhantering

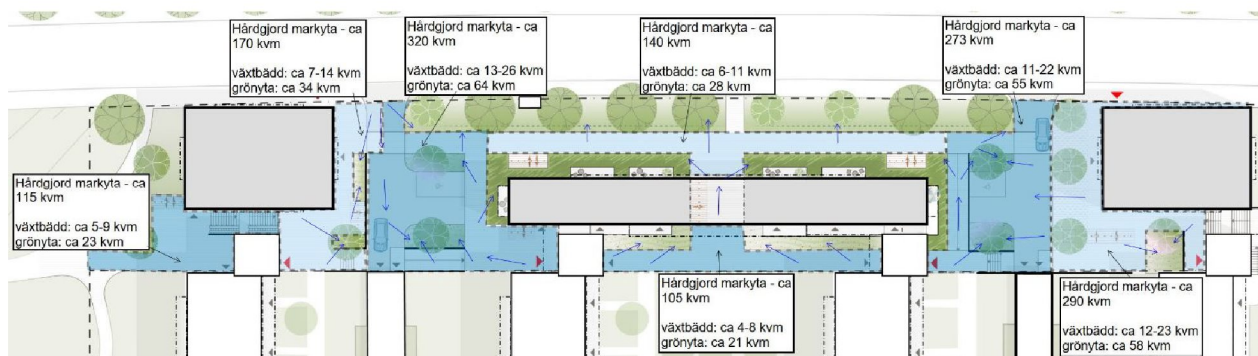
Dagvatten fördröjs och renas genom anläggande av vegetationsbeklädda tak, växtbäddar och gräsytor. Till växtbäddar och gräsytor leds dagvatten från hårdgjorda ytor, uteplatser, balkonger och loftgångar. Planteringar (växtbäddar) och gräsytor föreslås i anslutning till punkthusen. I anslutning till loftgångshusen föreslås i huvudsak planteringar (växtbäddar).

För att klara fördröjning i enlighet med stadens åtgärdsnivå (minst 20 millimeter nederbörd), bör de vegetationsbeklädda taken utföras med en mäktighet på det porösa lagret på minst 10 centimeter och en porositet motsvarande minst 30%. För att växtbäddar ska klara fördröjning i enlighet med stadens åtgärdsnivå bör deras yta motsvara minst cirka 5–10% av tillrinnande hårdgjord yta. Ytans storlek beror på infiltrationshastighet och djup på ytmagasin. För att gräsytor ska klara fördröjning i enlighet med stadens åtgärdsnivå bör deras yta motsvara minst cirka 25% av tillrinnande hårdgjord yta.

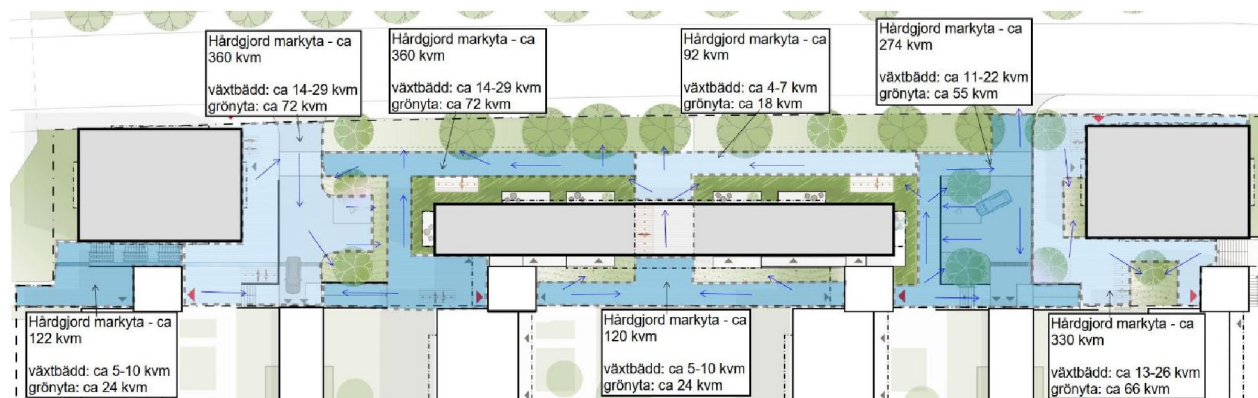
Tillräckliga planterings- och gräsytor bedöms finnas inom samtliga kvarter för att inom planområdet omhänderta dagvatten enligt åtgärdsnivån. Se illustrationer nedan vilka redovisar en generell uppdelning av respektive kvarter med ungefärlig area hårdgjorda ytor samt erforderlig area för växtbädd eller gräsyta för att klara åtgärdsnivån. Hela arean för både växtbädd och gräsyta behövs inte, det räcker med en av dessa, alternativt en kombination.



Dagvattenhantering i kvarteret Socialministern. Blå pilar visar antagen flödesriktning. (Bild: Tyréns).



Dagvattenhantering i kvarteret Försvarsministern. Blå pilar visar antagen flödesriktning. (Bild: Tyréns)



Dagvattenhantering i kvarteret Handelsministern. Blå pilar visar antagen flödesriktning. (Bild: Tyréns)

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

Skyfall och översvämningsrisk

I kvarteren Socialministern och Försvarsministern föreligger inte risk för översvämmning vid skyfall. Vatten kan avledas ytligt till närliggande parkstråk.

I kvarteret Handelsministern kommer planerad bebyggelse i den västra delen att stoppa en flödesväg för vatten från befintlig bebyggelse norr om Byälsvägen mot parkstråket i väster. Den naturliga ytliga avrinningsvägen föreslås ersättas med en ledning eller avbördningskanal där ytlig avrinning vid en skyfallssituation fångas upp vid garagenedfarten och leds väster- respektive österut mot parkmarken som ligger cirka 3 meter lägre. Planbestämmelse (m) om att avrinning mot parkmark vid skyfall ska säkerställas har införts. Avrinningsområdet som belastar aktuellt område är förhållandevis litet, cirka 1,8 hektar, men avrinningen kommer snabbt på grund av att marken är hårdgjort och lutar markant.

Utrymning

Räddningstjänsten når föreslagna hus och befintliga hus med fordon via Byälsvägen, befintliga bostadsgårdar och via gång- och cykelvägarna i parken i söder och i de nordsydliga parkstråken genom området. Punkthusen utförs med Tr2-trapphus.

Nätstation

Befintlig nätstation inom kvarteret Försvarsministern föreslås flyttas och utföras som en inhyst nätstation i garaget under gården. För att säkerställa ledningsdragning från befintlig nätstations läge till nytt läge i garage har bestämmelse om u-område (**u**) införts.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Detaljplanen är av sådan art att miljökonsekvenserna kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete.

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Förtätning inom det föreslagna planområdet är inte lämplig sett till stadsbilden och områdets stadsplanehistoriska värden enligt Kulturförvaltningen. En kulturmiljöanalys följt av en kulturhistorisk konsekvensanalys som utreder förslagets konsekvenser på bebyggelsens kulturhistoriska värden behöver tas fram som beslutsunderlag. En MKB utifrån platsens kulturhistoriska värden bedöms inte vara nödvändig.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Enligt den trädinventering som Ekologigruppen genomfört i samband med dispensansökan för att ta ned träd i allé bedöms 16 träd av 27 befintliga träd inom planområdet, längs den södra sidan av Byälsvägen, behöva tas ned för att möjliggöra föreslagen bebyggelse. Av dessa 16 träd återfinns fem i kvarteret Socialministern, fem i kvarteret Försvarsministern och sex i kvarteret Handelsministern. Ansökan om dispens från biotopskydd görs hos Länsstyrelsen.



*Träd inringade i rött bedöms behöva tas ned vid ett genomförande.
(Bild: Vera Arkitekter)*

De träd som står i konflikt med föreslagen bebyggelse kommer i första hand att flyttas i den mån deras skick tillåter det. Träden flyttas i första hand till lediga platser i allén där det tidigare har vuxit träd som inte längre finns kvar. Totalt finns, på båda sidorna av Byälsvägen, nio lediga platser i allén. Ett av alléträden flyttas till en plats i allén där det tidigare inte funnits något träd. De sex träd som inte kan kompenseras genom att flyttas eller nyplanteras inom allén kompenseras genom återplantering i planområdet. Det kommer att planteras ett 20-tal träd (utöver de träd som planteras i allén). Stockholmshem äger den mark inom vilken kompensationsåtgärderna planeras.

Genom att alléträden i första hand omplanteras på lediga plaster i allén och att de lediga platserna i andra hand förses med nyplanterade träd innebär det att biotopskyddets syften fortfarande kan tillgodoses. Naturvårdsförlusten ligger i att det tar lång tid att producera gamla, ur naturvårdssynpunkt värdefulla

träd, och att denna process kan behöva startas om för de träd som ersätts genom nyplantering.

Fåglar kan vara känsliga för att även yngre träd tas bort eftersom trädrader fungerar som förflyttningsleder och skydd. Eftersom flera träd omplanteras och övriga träd ersätts med nya träd bedöms alléns funktioner som möjliga tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter inte påverkas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Saltsjön som utgör en del av ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheterna. Stadens åtgärdsnivå för rening uppnås genom att dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjs och renas i växtbäddar och inom gräsytor. Med rening i linje med Stockholm stads åtgärdsnivå minskar föroreningsbelastningen markant jämfört med belastningen idag för samtliga undersökta ämnen. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.

Avloppsvatten renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert.

Stadsbild

Ny bebyggelse bidrar till en ökad variation och diversitet i upplevelsen av gatu- och stadsbilden längs Byälsvägen. Punkthusens placering i gatuliv, tillsammans med den strukturella likheten i alla tre kvarteren, bidrar till att Byälsvägens gaturum smalnas av och delas in i en tydlig rytm och sekvens av tre nya stadsrum. Byälsvägen är svagt kurvad och byggnader i gatuliv på södra sidan bidrar till att gatan i mindre utsträckning kommer att uppfattas i hela sin längd.

De nya lamellhusen bidrar till att ett mot Byälsvägen slutet kvarter tillskapas centralt på respektive fastighet samt att övriga två gårdar fjärrmar sig något från gatan. Befintlig bebyggelse och mellanliggande gårdar vid sidan av det ”centrala kvarteret” kan dock fortfarande ses och upplevas från gatan via släppen mellan föreslagna byggnader samt genom portiken i föreslaget

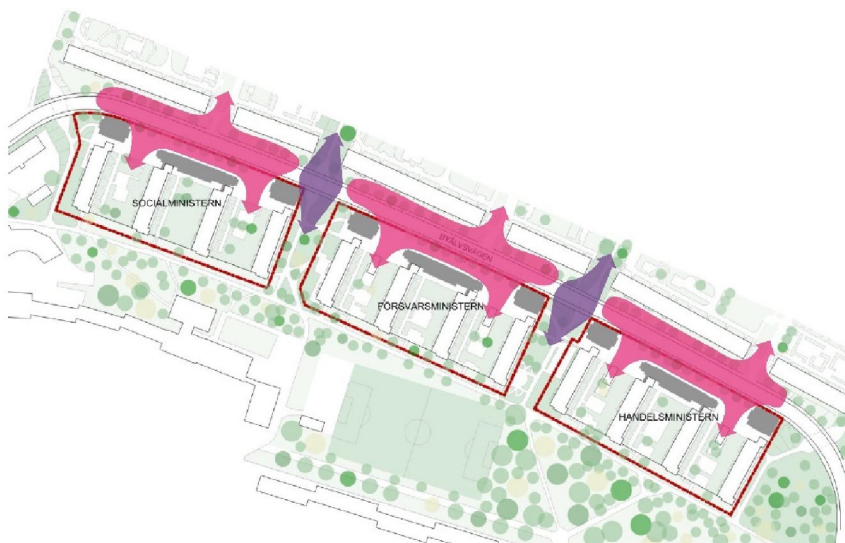
lamellhus. De nya punkthusen utgör ett nytt skulpturalt inslag längs Byälsvägen tillsammans med trapphustornen på de befintliga lamellhusen.



Perspektiv västerut längs Byälsvägen med föreslagen bebyggelse inom fastigheten Förvarsministern i förgrunden. (Bild: Vera Arkitekter).

Föreslagen bebyggelse kommer att bidra till en påtaglig omdaning av Byälsvägens södra sida, vilket i stor utsträckning påverkar stadsbilden längs med Byälsvägen. Befintlig lindallé kommer fortsatt att vara ett framträdande karaktärsdrag i gaturummet, men nu i ett nytt sammanhang. Gatan kommer fortsatt att upplevas som en alléplanterad gata, men den längsgående grönskan kommer på södra sidan av gatan att brytas upp av de punkthus som föreslås placeras i gatuliv. Byälsvägen kommer därmed att upplevas mer som en alléplanterad stadsgata kantad av bebyggelse än genomfartsväg. Huvudentréer till föreslagna punkthus som ska placeras i fasad mot gata kommer även de att bidra till att upplevelsen av stadsgata stärks.

Ett framträdande och identitetsskapande karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse är loftgångshusens trapphustorn på södra sidan. Några av trapphusen kommer fortsatt vara fullt synliga från Byälsvägen, men deras sammantaget repetitiva och monumentala inverkan på stadsbilden och gaturummet kommer att minska. De nya punkthusen utgör ett nytt skulpturalt inslag längs Byälsvägen som kan läsas tillsammans med loftgångshusens trapphustorn.



Planförslaget innebär att en sekvens av tre tydliga stadsrum bildas längs med Byälsvägen. (Bild: Vera Arkitekter och Tengbom)

Planförslaget innebär att en ny rumslighet introduceras längs Byälsvägen. Inom respektive kvarter bidrar föreslagen bebyggelse till att gaturummet får en tydligare definierad gräns mot söder samt att ett tydligt stadsrum av förgårdsmark mot gatan bildas. Gaturummet kommer att på ett framträdande och karaktärsskapande sätt delas in i en sekvens av tre stadsrum längs gatan. I passagen mellan dessa nya stadsrum ligger befintliga parkstråk i vilka utblickar mot norr och söder är möjliga. Dessa tre nya stadsrum bidrar till en mer varierad rumslig upplevelse i rörelsen längs gatan och de kan fungera som identitetsbärare för respektive kvarter. Detta bedöms vara en positiv konsekvens i stadsbilden och för stadsdelen.

Punkthusens placering i gatuliv och längs med Byälsvägens innerkurva bidrar till att siktlinjen längs gatan kortas. I rörelsen längs gatan kommer gaturummet att framträda mer successivt jämfört med befintlig situation med betydligt längre siktlinjer.

I öst och väst i respektive kvarter, mellan föreslagna punkthus och föreslaget loftgångshus, är inblickar mot befintliga gårdar möjligt. Dessa rumsliga samband bidrar på ett positivt sätt till möjligheten att tydligt avläsa skillnaden mellan ursprunglig struktur och bebyggelse samt senare tillägg, det vill säga den historiska framväxten av bebyggelsen kommer att vara tydligt avläsbar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt framtagen antikvarisk konsekvensanalys bedöms planförslaget till stor del ta hänsyn till rådande karaktärsdrag och till de kulturhistoriska värden som pekas ut i kulturmiljöutredningen. Delar av förslaget bedöms dock påverka utpekade kulturhistoriska värden negativt. De värdebärande karaktärsdrag, strukturer och element som riskerar att påverkas negativt är den öppna planstrukturen, enskilda viktiga siktlinjer, befintliga loftgångshus volymverkan samt lindallén.

Förslaget i sin helhet bedöms vara anpassat till områdets stadsbildskaraktär. De nya loftgångshusen tar upp motiv från de befintliga och håller likadana vånings- ochnockhöjder. Det är positivt att den nya bebyggelsen bottnar i områdets karaktär och är homogen i sitt utförande så att upplevelsen av ett konsekvent och repetitivt gaturum bibehålls. Befintliga byggnaders volymgestaltning, byggnadshöjd, proportioner och material står som utgångspunkt för tillkommande byggnader. Det skapar bra förutsättningar för att det befintliga och det nya kan harmoniera samtidigt som de tillkommande byggnaderna kommer kunna avläsas som en senare tillkommen årsring. De föreslagna volymerna har små fotavtryck i förhållande till omgivande bebyggelse och i nockhöjd är de mycket väl anpassade till befintlig bebyggelse genom att följa loftgångshusens höjder. Volymerna är nätta och respektfullt inplacerade, de dominerar inte över den befintliga bebyggelsen.

Öppenheten som är ett av de mest framträdande karaktärsdragen i området kommer att påverkas negativt; dels genom att de tilltänkta loftgångshusen sluter kvarteren och gårdsrummen mot Byälvsvägen, dels genom att punkthusen tar förgårdsmark i anspråk och förväntas skymma sikten mot gårdsrum, parkstråk och befintliga byggnader. Samtidigt bibehålls öppenheten mot två av gårdarna i varje kvarter, vilket är positivt. 1960-talets stadsplanepincip med trafikseparering bedöms fortsättningsvis bli läsbar i området.

Oavsett placering och volymer så innebär förslaget en ny bebyggelsemiljö mot gatan samt att raden av trapphustorn på befintliga loftgångshus döljs. Dominansen hos byggnadernas trapphustorn som har en särställning i området kommer att minska. De längre siktlinjerna längs gatan kommer att påverkas och den karaktäristiska repetitiva karaktären hos nuvarande komposition av husgavlar och gårdar bryts. Helheten av befintliga volymer har ett större värde än de enskilda husen i sig.

Förslaget innebär att några alléträd fälls för att möjliggöra yta för de planerade punkthusen. Det innebär att trädraden bryts upp och att allékaraktären försvagas vilket medför en negativ inverkan på områdets utemiljö. Merparten av träden i allén bibehålls dock, vilket bedöms som positivt. Vägens svaga kurva mot söder innebär att allén inte heller idag kan upplevas i sin helhet från gatunivå. Avbrott finns också redan genom infarter till kvarteren. Indelningen i kortare alléer bedöms därför vara acceptabel utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

Störningar och risker

Markföroreningar

Innan marken inom planområdet tas i anspråk för bostadsändamål måste föroreningssituationen avhjälpas genom schaktsanering för att avlägsna påträffade markföroreningar som överstiger gällande riktvärden för KM (**villkorsbestämmelse har införts**). Vid schaktning behöver massorna provtas och klassificeras inför bortforsling. Schaktbotten och schaktväggar skall provtas för att säkerställa att föroreningshalten ligger under gällande riktvärden för KM. Om analysresultat påvisar fortsatta föroreningshalter över KM skall schaktsaneringen fortsätta med ytterligare provtagning tills det att analysresultaten visar ett tillfredställande resultat.




Buller

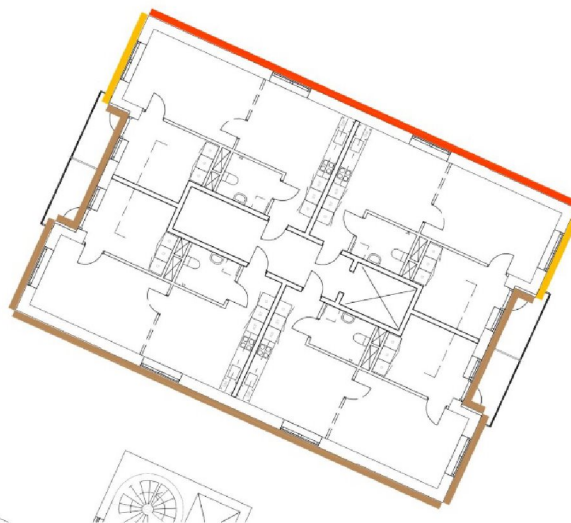
Tillkommande bebyggelse placeras så att den skärmar av vissa av bostadsgårdarna från Byälvsvägen som är den huvudsakliga bullerkällan i området. Jämfört med nuläget innebär planförslaget en positiv påverkan sett ur ett bullerperspektiv.

Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning kan bostäder byggas som klarar riktvärdena i bullerförordningen utan nyttjande av tekniska åtgärder. Enligt framtagna bullutredningar får lägenheterna högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Alla lägenheter kan få tillgång till större gård med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och lägre än 70 dB(A) maximal ljudnivå. Gemensamma uteplatser med högst 50 dB(A) ekvivalentnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå kan skapas på gårdarna.

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

	61 – 65 dB(A)
	56 – 60 dB(A)
	≤ 55 dB(A)



Punkthusens utformning med balkongnischer på gavlarna bidrar till att bullerförordningens riktvärden kan klaras utan tekniska åtgärder.

Ny bebyggelse kan komma att behöva utformas med hänsyn till lågfrekvent buller från busstrafik.

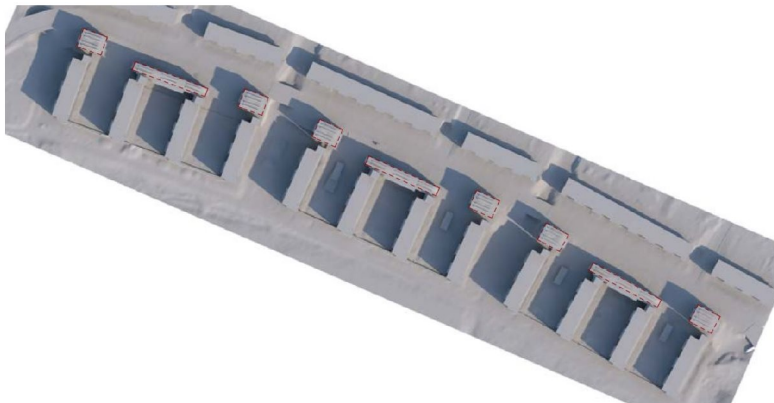
Översvämningsrisker

Föreslagen lösning för omhändertagande av skyfall i kvarteret Handelsministern bedöms utgöra ett fullgott skydd mot ansamling av vatten i kvarteret samt hindra vatten från att rinna ner i garaget. Inga negativa konsekvenser bedöms därmed uppstå på grund av planerad bebyggelse. Planförslaget innebär för omgivande parkmark ingen förändring avseende översvämmning vid skyfall. Parkmarken söder om planområdet har i nuläget samma belastning vid skyfall som det får efter exploatering enligt.

Eftersom höjdskillnaden mellan garageinfarten i kvarter Handelsministern och parkmarken väster kvarteret, där släpp av vatten vid skyfall ska ske, är cirka 3 meter blir lutningen stor. Det innebär att dimensionen på en ledning jämfört med vad som används under normala omständigheter kan minskas. Därmed bedöms utrymmesbrist inte föreligga på platsen för en åtgärd som förhindrar översvämmning av kvartersmark och garaget.

Planerad dagvattenhantering inom utredningsområdet bidrar med flödesutjämning av dagvatten i växtbäddar och gräsytor. Den totala flödesutjämningen antas vara mellan 40-75 m³. Därmed bidrar den nya bebyggelsen och föreslagna LOD-åtgärder till att minska översvämningsrisken i närområdet.

Ljusförhållanden och lokalklimat



Solljusförhållanden 20 mars/20 september klockan 09.00. (Bild: Vera Arkitekter)



Solljusförhållanden 20 mars/20 september klockan 12.00. (Bild: Vera Arkitekter)



Solljusförhållanden 20 mars/20 september klockan 15.00. (Bild: Vera Arkitekter)

Föreslagna byggnadsvolymers skugga bedöms påverka befintliga bostäder söder om Byälsvägen marginellt. Befintliga hus norr om Byälsvägen skuggas delvis redan idag av husen söder om Byälsvägen under eftermiddag och kväll. Dessa hus kommer att påverkas med ytterligare skugga av föreslagna hus, främst under sen eftermiddag och kväll. Sammantaget bedöms föreslagen bebyggelse ha begränsad påverkan på solljusförhållandena för befintliga bostäder. Solljusförhållandena, efter ett genomförande av planförslaget, bedöms för såväl befintliga som föreslagna bostäder som helhet vara goda.

Bostadsgårdarna som genom föreslagna lamellhus sluts mot Byälsvägen bedöms få ett bättre lokalklimat då gårdarna är öppna mot söder samtidigt som föreslaget lamellhus minskar vind på gården.

Barnkonsekvenser

Då ny bebyggelse placeras på dagens parkering och angöringsvägar påverkas inte befintliga rekreationsytor negativt. Den nya bebyggelsen skärmar även av gårdarna från Byälsvägen. Bedömningen är att kvaliteten på gårdarna kan öka ytterligare och att det blir en lugnare och tryggare yta för barn att vistas på med en tydligare hemvist och fler ögon på platsen. Detta kan främja barn och ungas utevistelse vilket bidrar till flera positiva hälsoaspekter. Bostadsgårdar i nära anslutning till bostaden är viktiga för barns lek och självständiga utveckling, framför allt för mindre barn som inte har möjlighet att röra sig långt från bostaden för lek på egen hand. Planförslaget innebär dock fler boende på platsen utan att befintliga gårdsytor utökas, vilket kan leda till ett ökat tryck på dessa ytor.

Kopplingen mellan kvarteren och parkstråken är svårtillgängliga på grund av nivåskillnaderna. Under sådana förutsättningar är det viktigt att tillgodose att även barn och unga med hjälpmedel eller funktionshinder/variation kan ta sig fram självständigt och tillgodogöra sig sin närmiljö.

Planförslaget innebär att stora delar befintliga markparkeringsytor försvinner och att angöring och markparkering omdisponeras. Trafiken inom området minskar och angöringsytor behöver inte korsas för att ta sig till Byälsvägen där busshållplatsen är en viktig målpunkt. Det skapar en tryggare situation för barn och unga.

Rekommendationer inför fortsatt arbete med planförslaget, utvärdera om:

- Befintliga bostadsgårdar kan behöva åtgärder för att tåla mer slitage.
- Befintliga bostadsgårdar kan utvecklas med platser även för ungdomar.
- Bostadskomplement kan tillskapas som gynnar även befintliga bostäder, exempelvis cykelrum, tvättstugor, förråd, med mera
- Varierad gestaltning av byggnader och landskap kan vara ett medel för ökad orienterbarhet. Små detaljer kan bli viktiga landmärken för barn och unga.
- Placering av lokaler i bottenvåningar och belysning kan bidra till ökad trygghet.
- Ytterligare åtgärder kan vidtas för att rörelsehindrade ska kunna röra sig så självständigt som möjligt i området.

Jämställdhet och trygghet

Kvinnor, icke-binära personer och transpersoner, äldre personer, personer med svag ekonomisk ställning, personer med annan etnicitet än majoriteten upplever ofta mer otrygghet än andra. För att minska upplevelsen av otrygghet kan den fysiska miljön utformas bland annat med god visuell kontroll och god belysning längs viktiga stråk och målpunkter, alternativa vägar mellan målpunkter, god orienterbarhet.

Viktiga aspekter och karaktärsdrag att omhänderta i fortsatt planarbete är att i största möjliga mån undvika smala prång mellan olika byggnadsdelar, att utforma portiker så att de upplevs trygga, undvika dolda hörn och växtlighet som skymmer siktlinjer.

God tillgång till kollektivtrafik är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv då kvinnor och resurssvag i högre utsträckning än män nyttjar det för resor.

Punkthusens placering, uppgraderade trappor och gångstigar med god belysning, uppgraderade befintliga entréer mot parkstråken samt nya entréer från föreslagna punkthus mot parkstråken bidrar till att öka tryggheten längs de allmänna stråken genom området.

Tidplan

Samråd	nov-dec 2021
Granskning	Q2 2022
Antagande i SBN	Q4 2022

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark. Exploatören bekostar uppförande av bebyggelse och anläggningar på allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Avtal

Exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan Stockholms stad och exploatören inom området. Avtalet ska bland annat reglera ansvaret för utförandet av anläggningar på allmän platsmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att berörde del av befintlig detaljplan PL 6978 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar delar av fastigheterna:

- Socialministern 1
- Försvarsministern 1
- Handelsministern 1

Fastigheterna ägs av det kommunala bostadsbolaget Stockholmshem.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning av kvartersmark. Ingen allmän plats ingår i planförslaget. Planförslaget möjliggör

markanvändning för bostäder samt teknisk anläggning
elnätstation inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

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

För planens genomförande bedöms ingen fastighetsbildning vara
nödvändig.

Fastigheterna kan komma att delas in i flera fastigheter för
bostadsändamål. Erforderliga rättigheter kan behöva säkras
genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Rättigheter

Inom planområdet finns avtalsservitut för:

- VA-ledningar, nr 01/24696
- VA-ledningar, nr 01/24020

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar tillhörande
fjärrvärmeanläggning som Stockholms hem äger och driver.
Ägarbyte av anläggningen som helhet pågår. Stockholm Exergi
tar över anläggningen inom kort.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i
lantmäteriförrättning. Behov av rättigheter, ändringar och/eller
upphävanden gällande avtalsrättigheter (ledningsservitut) avgörs
i samråd med ledningshavare. Befintlig ledningsrätt behöver
ändras i och med ny byggrätt för elnätstation. Officialrättigheter
upphävs i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplan enligt planavtal.
Exploatören bekostar genomförande av exploatering inom
kvartersmark samt anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.
Genomförandet hanteras i avtal mellan staden och exploatören.

Vatten och avlopp

Exploatören bekostar nödvändiga omläggningar av vatten-,
avlopps- och dagvattenledningar.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploatören ska ersätta Staden för tillskottsmark.

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

El och tele med mera

Exploatören bekostar för egen fastighet anslutning till ledningsnät för el och tele med mera. Exploatören bekostar eventuell flytt av transformator-/nätstation inklusive nödvändig ledningsdragning.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattennätet.

El/Tele

Planområdet ansluts till befintlig transformatorstation.

Fjärrvärme

Planområdet ansluts till befintligt ledningsnät i området.

Räddningstjänst

Åtkomst och uppställningsplats för räddningstjänstens brandfordon har säkerställts.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen fått kraft.