



Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Gröndal 1:1 vid Fregattvägen i stadsdelen Gröndal, S-Dp 2021-14978



Karta som visar planområdets utbredning (röd markering).

Sammanfattning

Planförslaget omfattar fyra punkthus om åtta våningar och en suterrängvåning samt en ny lokalgata. Byggnadsförslaget möjliggör cirka 100 bostäder. Parkering föreslås inrymmas i ett gemensamt garage under planterbart bjälklag i anslutning till ett av husen. Exploateringsnämnden beslutade i december 2022 att träffa markanvisningsavtal med Folkhem Ask AB.

Planområdet är beläget i västra Gröndal, strax väster om Essingeleden och norr om befintlig bebyggelse längs med Fregattvägen. Planområdet omfattar del av traktfastigheten Gröndal 1:1 som ägs av Stockholms stad. Planområdet består av naturmark i kuperad terräng.

Utgångspunkten för planförslaget är en varsam placering av ny bebyggelse och gata i landskapet. Förslaget är utformat med beaktande av stadsbild, vyer och siktlinjer på håll. Stor hänsyn har också tagits till befintlig bebyggelse, identifierade naturvärden, träd, siktlinjer och spridningssamband i närmiljön. Befintlig naturmark, terräng och värdefulla träd ska i största möjliga mån sparas. Detta föreslås bland annat göras genom att minimera bostadshusens fotavtryck med indragna suterrängvåningar och skyddsbestämmelser i plankartan. Inom detaljplaneprocessen föreslås också kompensationsåtgärder för ianspråktagen naturmark samt skyddsåtgärder för vissa arter.

De nya husen föreslås utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé med arkitektur av hög kvalitet, varsam placering i landskapet, väl bearbetade volymer med balkonger, indrag och ateljéfönster samt fasader i trä och en omsorgsfull utformning av utemiljöer. Den nya lokalgatan minimeras i utbredning och anpassas för att följa terräng och minska behovet av bergschakt.

Gestaltningen av ny bebyggelse, gårdsmiljöer, lokalgata och terrängtrappa blir ett samtida tillägg till Fregattvägens befintliga lamellhusbebyggelse. Förslaget innebär ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i staden med goda boendekvaliteter och med närhet till vatten, rekreation, kulturmiljö, skolor och kollektivtrafik.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken med avseende den naturmiljö som tas i anspråk. Bedömningen grundar sig på att detaljplaneområdet ingår i ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden), skyddade och rödlistade arter har inventerats inom området, höga naturvärden med naturvärdesklass 2 finns inom detaljplaneområdet samt att detaljplanen ligger inom habitatnätverk för barrskogsfåglar, ädellövträdslevande insekter och fladdermöss. Vidare finns ett stort antal skyddsvärda träd och två särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Fram till samråd har stadsbyggnadskontoret hanterat miljöfrågorna i planarbetet genom att tillämpa en MKB-liknande process där ett stort antal utredningar har tagits fram och olika alternativa byggnadsförslag har studerats när det gäller naturvärden och ekologiska spridningssamband. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att en MKB kommer att behöva tas fram inför granskning.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Samråd | 15 april 2025 – 2 juni 2025 |
| Granskning | Mars 2026 |
| Antagande | September 2026 |
| Laga kraft, tidigast | December 2026 |

| | |
|---|-----------|
| Innehåll | |
| Sammanfattning | 2 |
| Miljöbedömning | 3 |
| Tidplan | 3 |
| Innehåll | 4 |
| Inledning | 5 |
| Handlingar | 5 |
| Planens syfte och huvuddrag | 6 |
| Plandata | 6 |
| Tidigare ställningstaganden | 7 |
| Förutsättningar | 8 |
| Natur | 8 |
| Geotekniska förhållanden | 14 |
| Hydrologiska förhållanden | 14 |
| Dagvatten | 15 |
| Befintlig bebyggelse | 16 |
| Landskapsbild/stadsbild | 17 |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö | 19 |
| Service | 21 |
| Sociala förhållanden | 21 |
| Gator och trafik | 23 |
| Störningar och risker | 24 |
| Planförslag | 25 |
| Arkitektonisk idé | 26 |
| Koncept för gestaltningen | 27 |
| Bebyggelsens utformning | 29 |
| Gator och trafik | 35 |
| Teknisk försörjning | 39 |
| Konsekvenser | 40 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 40 |
| Naturmiljö | 41 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 48 |
| Markförhållanden och geoteknik | 48 |
| Stads- och landskapsbild | 49 |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö | 50 |
| Störningar och risker | 51 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 54 |
| Sociala konsekvenser | 55 |
| Genomförande | 55 |
| Organisatoriska frågor | 55 |
| Avtal | 56 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 56 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 56 |
| Ekonomiska frågor | 57 |
| Tekniska frågor | 58 |
| Genomförandetid | 58 |

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:

- *Artskyddsutredning för Fladdermöss vid Fregattvägen* (Ekologigruppen AB, 2025-01-17)
- *Artskyddsutredning för Fåglar vid Fregattvägen* (Ekologigruppen AB, 2025-01-13)
- *Bullerutredning* (Delta Akustik, 2025-01-14)
- *Dagvattenutredning för del av Gröndal 1:1, Fregattvägen* (Ramboll, 2025-03-18)
- *Ekologiutredning* (Ekologigruppen AB, 2025-02-26)
- *Fladdermusinventering vid Fregattvägen* (Ekologigruppen AB, 2025-02-03)
- *Fågelinventering* (Ekologigruppen AB, 2025-01-17)
- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2023-10-20)
- *PM Brand – Nybyggnad av flerbostadshus* (YHR, 2025-01-14)
- *Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning* (Structor, 2024-11-25)

Övrigt underlag

- *Ekologisk utredning Gröndalsstråket* (Ekologigruppen 2022-09-01)

Bilagor

- *PM Gestaltning Fregattvägen* (Fritzell & Pantzar, 2025-01-22)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Ellen Landén och kartingenjör Sara Wilk med stöd av Urban Minds AB. I projektgruppen har även Jonas Rissén, Sebastian Roverano, Suzanne Bergvall, Mimi Alansari och Maria Nord Vollmer från exploateringskontoret, samt Jonas Lidbrink från Miljöförvaltningen ingått. Den markanvisade byggaktören Folkhem Ask AB samt deras anlitade arkitekter Fritzell & Pantzar Arkitektur AB och Land Arkitektur AB har bidragit med underlag och illustrationer till detaljplanen.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder i ett attraktivt läge med närhet till rekreation, kulturmiljö, skolor, service och kollektivtrafik. Studerat förslag innehåller cirka 100 bostäder fördelat på fyra punkthus samt ett garage och en ny lokalgata.

Byggnaderna ska placeras varsamt i landskapet med stor hänsyn till omgivande natur och siktlinjer mellan bebyggelsen. Befintlig natur, terräng och värdefulla träd ska i största möjliga mån sparas. De nya husen utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och anpassas till platsens natur- och kulturvärden. Detta görs genom arkitektur av hög kvalitet, varsam placering i landskapet, volymhantering, material- och kulörval och en omsorgsfull utformning av utemiljöer som är aktsam mot befintlig naturmark. De två översta våningarna trappas in för att ge husen ett nättare avslut och en upplevd lägre takfot från gatan, samt för att skapa en bearbetad siluett på håll. Genom en indragen suterrängvåning skapas förutsättningar för att bevara träd nära husen och för att möta naturmarken på ett varsamt sätt. Den nya lokalgatan minimeras i utbredning och anpassas för att följa terräng och minska behovet av bergschakt.

Gestaltningen av bebyggelse, gårdsmiljöer och allmän plats blir ett samtida tillägg som förhåller sig till Fregattvägens befintliga lamellhusbebyggelses sammanhållna karaktär likväl som befintlig terräng och vegetation.

Huvuddrag

Planförslaget omfattar fyra punkthus om åtta våningar och en suterrängvåning samt en ny lokalgata. Byggnadsförslaget möjliggör cirka 10 700 BTA och bedöms kunna inrymma cirka 100 bostäder. Parkering föreslås inrymmas i ett gemensamt garage under planterbart bjälklag i anslutning till det östra huset (hus 1).

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Gröndal, strax väster om Essingeleden och norr om befintlig bebyggelse längs med Fregattvägen i Gröndal. Planområdet är cirka 8 300 kvadratmeter och omfattar del av traktfastigheten Gröndal 1:1 som ägs av Stockholms stad. Området består idag av naturmark i kuperad terräng. Planen avgränsas av befintliga fastigheter längs med Fregattvägen i

söder. Mot norr, öst och väst har planområdet avgränsats för att inte ianspråkta mer naturmark än vad som är nödvändigt för uppförande och skötsel av husen. Exploateringsnämnden beslutade i december 2022 att träffa markanvisningsavtal med Folkhem Ask AB.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I RUFS 2050 ingår planområdet i bebyggelsestrukturen centrala regionkärnan och regional stadskärna.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad i översiktsplanen som *stadsutvecklingsområde – komplettering*. Översiktsplanen anger att Gröndals stadsdelscentrum bör stärkas med mer bebyggelse för utökad underlag för befintliga verksamheter och service samt nyetableringar.



Stadsutvecklingskarta ur översiktsplan för Stockholm, Stockholm växer 2018. Planområdet ingår i ett stadsutvecklingsområde (ljusrosa skraffering) med stora stadsutvecklingsmöjligheter, ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Ungefärligt planområdet är markerat i gult.

Stockholms Byggnadsordning

Denna del av Gröndal kategoriseras som smalhusstad i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen står bland annat att smalhusstäderna ska utvecklas med utgångspunkt i det öppna stadsplanemönstret samt att gator och byggnader ska anpassas till terrängen. Tillägg av kompletteringsbebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse beaktas. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet samt bostadsnära naturmark med bergsformationer och vegetation ska tillvaratas och utvecklas. Parkeringsytor ska undvikas på förgårdsmark och bostadsgårdar.

Detaljplan

För planområdet gäller:

- Stadsplan 2064A, för del av stadsdelen Gröndal (Fågelsången) som vann laga kraft 1939. Planen anger park eller planterad allmän plats för aktuellt planområde.
- Detaljplan P2002-12368A för område vid kvarteret Bottenstocken som vann laga kraft 2007. Planen anger parkmark för aktuellt planområde.

Båda planernas genomförandetid har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2021 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för del av Gröndal 1:1, Gröndal.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade i december 2022 att träffa markanvisningsavtal med Folkhem Ask AB. Markanvisningen föregicks av ett jämförelseförfarande där byggaktören var vinnande part och således fick markanvisningen.

Riksintressen

- *Trafikkommunikation*: Området ligger inom riksintresse för kommunikation, hindersfritt område för flygtrafik upp till cirka 90–100 meter. Planområdet är som närmast beläget drygt 100 meter från E4/E20 Essingeleden.
- *Totalförsvar*: Området ligger inom påverkansområde för väderradar Håtuna.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

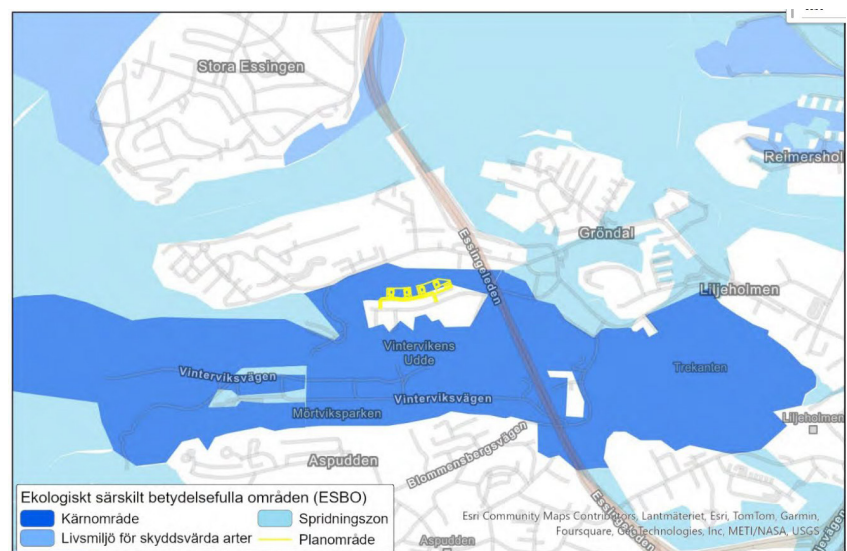
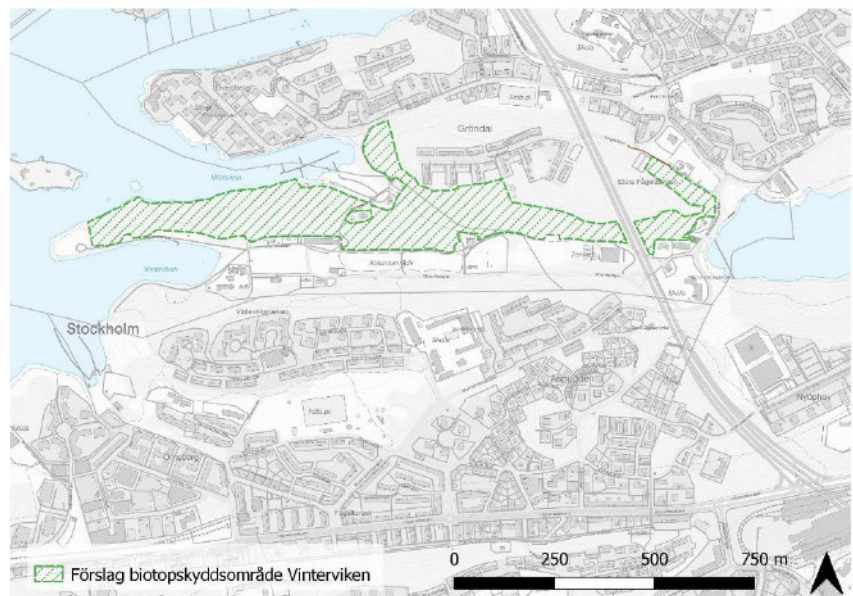
Planområdet utgörs huvudsakligen av ett höjdområde där den dominerande naturtypen är hällmarkstallskog med hedartad vegetation.

Naturvärden

Större delen av planområdet är utpekad som ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) inom Stockholms stads ekologiska infrastruktur. Dessutom ingår större delen av planområdet i Stockholms stads habitatnätverk för skogslevande fladdermöss, groddjur och eklevande insekter. Planområdet ligger utanför

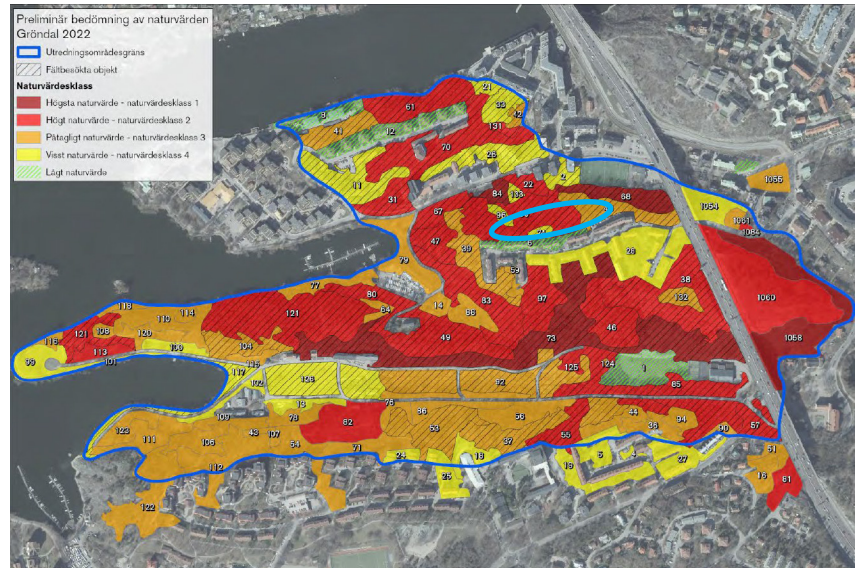
biotopskyddsområde Vinterviken som föreslås inrättas, vilket tryggar befintliga spridningssamband i området i stort och ger utrymme för naturvårdsarter kopplade till gammal skog. Förslag till biotopskyddsområde är på samråd under våren 2025 och planeras inrättas under sensommaren 2025.

Syftet med biotopskyddsområdet är att bevara och på sikt utveckla de naturvärden och den biologiska mångfald som är knuten till mark med mycket gamla träd, både ädellövträd och tallar. Syftet är även att bevara områdets ras-, block- eller bergbranter med lång skoglig kontinuitet samt områdets funktion som livsmiljö för fladdermöss.



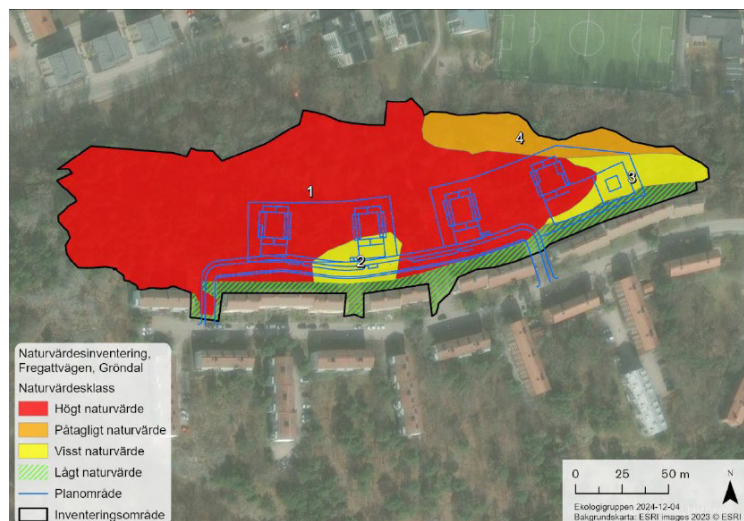
Stora delar av planområdet ligger inom ett ESBO-kärnområde, som bedöms som ekologiskt särskilt betydelsefullt. Illustration: Ekologigruppen AB.

En ekologisk utredning har tagits fram för Gröndalsstråket av Ekologigruppen AB (2022-09-01). Högst naturvärden återfanns i Vintervikens dalgång, samt i de östra delarna som binder samman Vinterviken med Trekanten.



Planområdet grovt markerat med ljusblå linje.

För planområdet har en ekologiutredning med naturvärdesinventering (NVI) tagits fram av Ekologigruppen AB (2025-02-26). Inventeringsområdet omfattar en större yta än planområdet och det som berörs av ny bebyggelse. Inventeringen identifierade ett objekt med höga naturvärden, ett med påtagliga värden, två med visst värde och ett med ett lågt värde. De högsta värdena är knutna till de gamla och ofta långsamvuxna träden, främst tall, men även ett par ekar, där det förekommer både långsamvuxna träd och träd med stamhåligheter.



Naturvärdesobjektens läge och fördelning inom inventeringsområdet. Illustration: Ekologigruppen AB.

Rödlistningskategorier

NT – nära hotad

VU – sårbar

EN – starkt hotad

CR – akut hotad

Området hyser flera rödlistade arter, inklusive tallticka, ekticka, kantdyna och hasselticka, alla med rödlistningskategorin NT (nära hotad). Totalt registrerades 53 naturvärdesträd inom inventeringsområdet (26 inom planområdet), varav tre klassades som särskilt skyddsvärda träd vid inventeringen (två tallar och en skogsek). De flesta naturvärdesträd är 150–200 åriga tallar.



Artförekomster inom området. Illustration: Ekologigruppen AB.

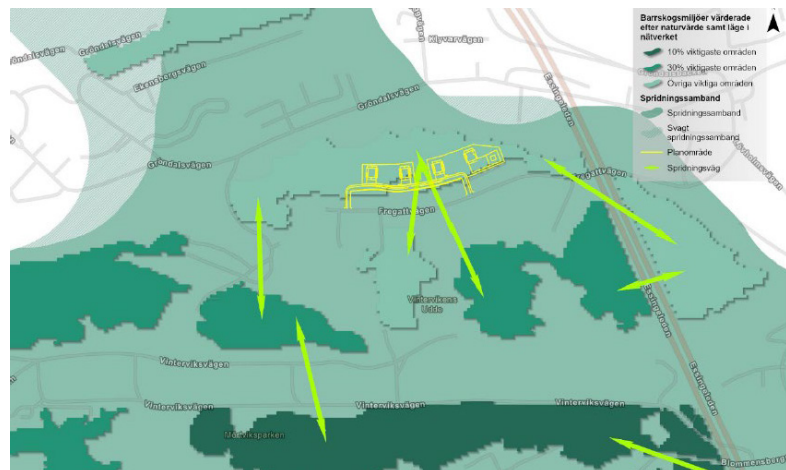


Naturvärdesträd inom området. Illustration: Ekologigruppen AB.

Spridningssamband

I ekologiutredningen (Ekologigruppen AB, 2025-02-26) presenteras resultat av tidigare genomförd spridningsanalys för barr- och ädellövskogssamband i stadsdelen Gröndal (Ekologigruppen AB, 2022). Analysen visar på

spridningssamband för så väl barrskog som ek- och ädellövskog. Barrskogssambandet är svagt och kan komma att påverkas även av närliggande pågående planer. Området utgör en viktig del av Gröndalsområdets barrskogsområden och är viktigt för spridning, men har inte en direkt nyckelfunktion för spridning. Spridningssamband finns väster om planområdet samt mellan befintlig bebyggelse genom planområdet i nordsydlig riktning.



Habitatnätverk för barrskogsområden inom området. Pilar illustrerar viktiga spridningskorridorer i landskapet, vilka bör beaktas i arbetet med en ny detaljplan. Illustration: Ekologigruppen AB.

Planområdet ligger inom ett område som bedöms viktigt för spridning av ek- och ädellövslevande arter. De viktigaste spridningssambanden bedöms löpa väster om planområdet. Vid sidan av dessa finns ett stråk genom den befintliga bebyggelsen vid Fregattvägen, där det finns visuellt siktstråk med ek och ädellövträd.



Spridningssamband för ek- och ädellövslevande arter inom området. Pilar illustrerar viktiga spridningskorridorer i landskapet, vilka bör beaktas i arbetet med en ny detaljplan. Illustration: Ekologigruppen AB.

Fåglar

En fågelinventering (Ekologigruppen AB, 2025-01-17) har genomförts i området. Fokus har legat på arter vars nationella, regionala eller lokala bevarandestatus är sådan att särskilda åtgärder kan vara aktuella i samband med en exploatering. I samband med inventeringen påträffades 41 fågelarter. Av dessa arter är 14 naturvårdsrelevanta och 27 är vanligt förekommande arter. Ytterligare fem naturvårdsrelevanta fågelarter finns noterade från det inventerade området enligt databasen Artportalen (sökning mellan 2004–2024). För åtta av de naturvårdsrelevanta arterna är bedömningen att de har fortplantningsområden/revir i inventeringsområdet.

Fladdermöss

En fladdermusinventering genomfördes under sommaren 2023 och finns presenterad i ekologiutredningen (Ekologigruppen AB, 2025-02-04). En kompletterande inventering av ett större område genomfördes under sommaren 2024 (Ekologigruppen AB, 2025-02-03). Till skillnad från inventeringen från 2023 genomfördes den senare med både autoboxar och manuella metoder.

Sammanlagt noterades fyra till fem arter i området. Art- och individrikast var den västra delen av inventeringsområdet, vilket är utanför det aktuella planområdet, samt den norra delen av inventeringsområdet där inslaget av ädellövträd är större. I utredningen görs bedömningen att skogen vid Fregattvägen främst har betydelse för fladdermöss som födosöksmiljö, men även kan hysa kolonier i framtiden.



Avgränsning för fladdermusinventering från 2024. Illustration: Ekologigruppen AB.

Rekreation och friluftsliv

Naturmarken i planområdet används för rekreation och friluftsliv. Det förekommer spår från barns lek i form av till exempel kojor. Det finns en befintlig gångväg centralt i planområdet som kopplar samman Gröndalsvägen med Fregattvägen. Resultat från boendedialog antyder att de högsta rekreativa värdena förekommer väster om gångvägen som kopplar mellan Gröndalsvägen och Fregattvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts av Structor Geoteknik Stockholm AB (2024-11-25). Marken i läget för planerade byggnader består generellt av ett tunt lager blockig morän ovan berg i dagen. Berget täcks delvis av mossor. Östra delen av området utgörs till större delen av endast berg i dagen. Enligt SGU:s berggrundskarta består berg inom området för ny detaljplan framför allt av granit och granodiorit, men det kan även förekomma metagråvacka med grafit och/eller sulfidförande skiffer. Rostutfällning på berg i dagen har noterats inom den östra delen av området vilket kan indikera högre risk för förekomst av sulfidförande bergarter.

Ras/skred

Området bedöms inte som skredkänsligt då marken utgörs av morän och berg i dagen och därmed saknar de finkorniga jordar som normalt är skredkänsliga. De lösa block som finns bedöms ligga stabilt idag och risken för blocknedfall (ras) är därmed låg.

Markradon

Området (berggrunden) klassas som lågradonhaltig då det ligger under 60 Bg/kg.

Hydrologiska förhållanden

Inom området har inte några ytvattendrag eller någon recipient observerats. Grundvattenbildning i jord kan ske inom området på de platser där morän i dagen finns. Något permanent grundvattenmagasin i jord bedöms inte förekomma inom området för planerad bebyggelse då det mestadels utgörs av berg. Mindre svackor i bergöverytan gör att vatten ändå tidvis och lokalt kan förekomma.

Översvämningsrisker

En dagvattenutredning med skyfallsanalys har tagits fram av Ramboll (2025-03-18). Då planområdet är högt beläget och inte är anslutet till befintligt ledningssystem finns inga risker för att närliggande vattendrag eller uppdämning i ledningsnät ska orsaka översvämning inom planområdet. Inga instängda områden finns inom planområdet. Området lutar kraftigt norrut mot Gröndalsvägen vilket kommer vara flödesriktningen vid ett skyfall. Gröndalsvägen utgör ett instängt område och en lågpunkt där vatten samlas vid skyfall.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom Fiskarfjärdens (SE657865-161900) naturliga avrinningsområde. Dock leds dagvattnet genom dagvattenbrunnar nedströms vid Gröndalsvägen till recipient Himmerfjärden (SE590000-174400) via kombinerat avloppsledningssystem till Himmerfjärdsverket. Både Fiskarfjärden och Himmerfjärden omfattas av miljökvalitetsnormer.

Enligt VISS, 2024 är den ekologiska statusen för både Fiskarfjärden och Himmerfjärden idag måttlig och den kemiska statusen är idag ej god. Enligt beslutade miljökvalitetsnormer för Fiskarfjärden, förvaltningscykel 3, ska god ekologisk och kemisk status uppnås till år 2027 och för Himmerfjärden, förvaltningscykel 3, ska god ekologisk status uppnås till år 2039.

Dagvatten

Enligt stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå ska 20 mm dagvatten omhändertas inom den egna fastigheten i dagvattenanläggningar såsom växtbäddar, infiltrationsstråk och dränerade gräsytor.

Planområdet är placerat på en höjd och sluttar kraftigt norrut. Avledning sker ytligt genom naturmark. Norr om planområdet finns en lågpunkt som följer Gröndalsvägen till Mörtviken. Samtliga rinnvägar från planområdet leder ned till denna lågpunkt. Som följd av dels den bergiga skogsmarken och dels den kraftiga lutningen mot Gröndalsvägen uppskattas stora delar av regnen avrinna nedströms snarare än infiltrera lokalt. Vid mindre intensiva regn finns förutsättningar för infiltration i skogsområdet nedströms planområdet medan kraftiga regn sannolikt når VA-huvudmannens ledningsnät och därmed reningsverket.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen som är närmast angränsande planområdet längs Fregattvägen och Skonertvägen består till huvudsak av lamellhus i tre våningar uppförda mellan 1939 och 1947. Lamellhusen är tidstypiska och består av barnrikehus med tegelfasader i den östra delen, söder om Fregattvägen, samt putsade lamellhus i den västra delen.

I byggnadsordningen beskrivs området som del av smalhusstaden. Kännetecknande för dessa är att bebyggelsen är enhetlig och sparsamt utsmyckad, men kvalitativt utförd. Husen är smala och försedda med sadeltak med en flack lutning. Färgskalan är sammanhållen. Avståndet mellan husen är väl studerat för att skapa goda ljusförhållanden. I söder och öster finns några mer sentida tillägg i form av två flerbostadshus uppförda som lamellhus.



Översikt över bebyggelse i anslutning till planområdet. Barnrikehusen i förgrunden t.v. Planområdet är beläget t.h om vitputsade lameller Foto: Tyréns AB.



Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet. Smala lamellhus i tegel respektive puts. Foto: Tyréns AB.

Husen på Fregattvägen är placerade längs den svängda gatan, anpassade efter terrängen och omgivna av natur enligt tidens "hus i park"-planering. På norra sidan är husen placerade med långsida mot gatan, medan de på södra sidan är placerade vinkelrätt mot gatan i ett symmetriskt mönster. Anlagda ytor intill husen har inslag av naturmarkskaraktär. Träd, exempelvis tall, oxel och ek, ramar in gaturummet och ger miljön en enhetlig känsla. Förgårdsmarken består av gräsytor med buskar och träd, medan synliga berg och öppningar mellan husen bidrar till siktlinjer mot omgivande grönska.



Befintlig bebyggelse är terränganpassat placerade i landskapet längsmed en svängd gata. Förgårdsmarken är djup med uppväxta träd samt släpp mellan byggnader som ger siktlinjer mot naturen. Foto: Tyréns AB.

Landskapsbild/stadsbild

En kulturmiljöutredning har tagits fram för området (Tyréns, 2023-10-20). Gröndals kuperade terräng har lett till en blandad bebyggelse från olika tidsperioder, från 1700-talsgårdar till moderna förtätningsprojekt, såväl punkthus, lamellhus och stjärnhus som kvartersbebyggelse i Gröndals centrum samt ett terrasshus längs med Gröndalsvägen.

Väster om Essingeleden domineras området av 1930–50-talets arkitektur, Ekensbergs 1980-talsbebyggelse samt nyare förtätningar. Terräng- och naturanpassad stadsplanering från 1940–50-talet har bidragit till att stora områden naturmark bevarats. Till skillnad från Gröndals blandade byggnadsstilar har Fregattvägen ett enhetligt uttryck som ett smalhusområde, omgärdat av obebyggda bergssluttningar.

Landskapet är kuperat och präglas av det typiska spricklandskapet som är karaktäristiskt för Stockholm. Landskapet består av öst-västliga bergsryggar och dalgångar, vilket ger dramatiska bergssluttningar och vidsträckta utsikter. Området kring Fregattvägen präglas av kuperad terräng med berg, grönska och närhet till vatten. Bergsryggen, kallad Fågelsångsberget eller Fregattberget, avgränsas av Gröndals och

Vintervikens dalgångar. Essingeleden korsar bergets östra del, men bebyggelsen på Fregattvägen är annars omgiven av grönska med lövträd och hållmarkstallskogar. Naturen, inklusive äldre ekar och tidigare odlade lerjordar, används flitigt för rekreation, med flera stigar som förbinder området med omgivningarna. Stentrappor underlättar tillgången till dalgångarna.



Fregattvägens bebyggelse ligger uppe på höjden i ett avskilt läge och med utsikt över Mälaren längst västerut på gatan. Foto: Tyréns AB.



Planområdet ligger nedanför de ljus putsade lamellhusen i bild. En brant slänt med skog och berg i dagen sluttar ner mot idrottsplatsen och den västra delen av Gröndal. Foto: Tyréns AB.



Utsikt från befintlig gård i väster mot Mörtviken Foto: Urban Minds

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

I Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är delar av den bebyggelse som ligger i anslutning till planområdet markerad som gulklassad, vilket innebär att bebyggelsen bedömts vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha ett visst kulturhistoriskt värde. Ett kvarter angränsande planområdet samt bebyggelse i östra delen söder om Fregattvägen är markerad grön med klass vilket innebär att de har högt kulturhistoriskt värde, det vill säga, bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta med planområdet markerat i gult.
Illustration: Stockholms stadsmuseum.

Siktlinjer

En siktlinjeanalys har tagits fram inom ramen för kulturmiljöutredningen (Tyréns, 2023-10-20). Studien undersöker upplevelsen av höjdryggen och bebyggelsen längs Fregattvägen i stadsbilden utifrån visibilitet samt kulturhistoriska och topografiska aspekter. Siktlinjerna delades in i fyra kategorier: vyer från avstånd, från Gröndalsvägen, inom området längs Fregattvägen samt ut från området. Sammanfattningsvis är bebyggelsen mest synlig från höjder öster om området, medan närmare vyer begränsas av topografi och grönska. Upplevelsen av höjdryggen och det karaktäristiska sprickdalslandskapet är starkt närvarande och visar hur den kuperade terrängen har påverkat områdets utveckling över tid.



Exempel på siktlinje från avstånd (Från Aspudsskolan)



Exempel på siktlinje från Gröndalsvägen



Exempel på siktlinje inom området längs Fregattvägen



Exempel på siktlinje ut från området, från utkikspunkten vid Fregattvägens slut.

Bilder ur siktlinjeanalys i kulturmiljöutredningen (2023-10-20). Foto: Tyréns AB

Kulturlandskap

Genomförd kulturmiljöanalys (Tyréns, 2023-10-20) visar att området kring Fregattvägen har höga kulturvärden tack vare samspel mellan bebyggelsen och den kuperade terrängen, samt

den gröna höjdryggens betydelse för stadsbilden. Området är en välbevarad representant för 1940-talets stadsplaneringsideal, där "hus i park"- principen är tydligt framträdande med bevarad naturmark och enhetlig bebyggelse i harmoni med landskapet.

Den gröna höjdryggen är av stort kulturhistoriskt värde, då den speglar Stockholms karaktäristiska sprickdalslandskap. Den visar hur stadens landskap formats, ger karaktär åt området och bidrar till att rama in både Gröndals och Vintervikens dalgångar. Den säregna topografin har satt begränsningar, men också nyttjats i utformningen av bostadsområdena. Mötet mellan berg och stad som är kännetecknande för Stockholm som stad och tydliggörs genom exponerat berg i olika skalor i området. Bebyggelsen utgör en enhetlig enklav med lamellhus placerade på höjdryggen, omsorgsfullt anpassade till terrängen, med väl gestaltade gårdar. Gestaltningen av den för perioden typiska bebyggelsen skiljer sig delvis genom individuell anpassning efter terrängen.

Trots påverkan från Essingeleden och viss kompletterande byggnation har området behållit sin enhetliga karaktär, vilket gör det till en välbevarad representation av sin tids stadsbyggnadsideal.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i planområdets direkta närhet.

Service

Inom 500 meter från planområdet finns fyra förskolor. De närmsta grundskolorna är Ekenbergsskolan och Gröndalsskolan, båda är skolor för årskurs F till 5. I Gröndals centrum finns service som bibliotek, mataffär, apotek, café och restauranger. Cirka 1,5 kilometer från området ligger Liljeholmens galleria med större utbud av service och butiker samt vårdcentral och närakut.

Sociala förhållanden

Jämfört med Stockholms stad som helhet har Gröndal en likvärdig åldersfördelning. Baserat på statistik från 2023 hade Gröndal både ett negativt födelsenetto och flyttnetto vilket kan tyda på en åldrande befolkning och en minskad inflyttning av yngre familjer. Andelen utrikes födda är lägre än i Stockholms stad som helhet och medelinkomsten ligger väldigt nära snittet i

Stockholms stad. Av bostadsbeståndet är cirka 70 % bostadsrätter.

Dialogprocess

Alla detaljplane- och exploateringsprojekt i Stockholm stad ska bidra till en socialt värdeskapande stadsutveckling. För att säkerställa detta görs en socialt värdeskapande analys (SVA). Inom ramen för SVA-arbetet har en dialog med boende i området genomförts för att samla kunskap om platsen för att analysera befintliga sociala värden och formulera effektmål. Dialogen bestod av två gåturer som genomfördes på kvällstid i oktober 2023. Gåturererna var inte enbart fokuserade på planområdet utan berörde även delar av skogsområdet väster om planområdet samt utkiksplatsen.



Området med hållpunkter att stanna vid. Punkt 1 (utkiksplatsen) ligger utanför planområdet, men är en viktig samlingsplats i området och ingick därför i gåturen. Planområdesgräns i gult. Illustration: Urban Minds

Dialogerna visade att den orörda naturen och skogskaraktären upplevs som de största kvaliteterna på platsen. Framför allt skogsområdet väster om gångstråket ner mot Gröndalsvägen och utkiksplatsen används för promenader samt av barn och förskolor. Spår av kotor noterades vid besöken. Utanför planområdet i väster finns ett fint skogsparti och i närheten av det finns uteplatser och odlingslådor. Flera dialogdeltagare önskade mer plats för odling. Skogsområdet öster om gångstråket sa de flesta att de inte använde då terrängen är mer otillgänglig, naturen inte lika vacker och det bullrar mer från Essingeleden.

Den sociala sammanhållningen lyftes av flera i samtalen. Utkiksplatsen används som samlingsplats till exempel på nyårsafton och är omtyckt som den är. Även stråket ned till Mörtviken, väster om utkiksplatsen, noterades där den smala, intima och "skogsliga" karaktären uppskattas.

Vissa boende lyfte att gångkopplingen till Gröndalsvägen kan förbättras och att den är hal på vinterhalvåret. Stråket uppges användas mycket och anses vara en trygg koppling mot Gröndalsvägen och Gröndals centrum. Någon lyfte bullret från Essingeleden och önskar att något görs för att förbättra bullersituationen.

Det rådde en övervägande samstämmighet bland dialogdeltagarna att större förändringar och tillägg av mer ”tillrättalagd karaktär” inte önskas. En oro finns att det mesta av naturen kommer försvinna som en konsekvens av exploateringen samt att kvaliteten av hela området som ett sammanhängande skogs- och naturområde att röra sig igenom försvinner. Oro uttrycktes även kring att djurlivet ska påverkas vid en utveckling av platsen med fler bostäder samt att exploateringen kommer leda till mer trafik och fler ”felkörningar”. Att trafikflödena är låga och att få andra rör sig i området tyckte många var bra.

Några lyfte synpunkter på hur ett förslag kan se ut och vill att bebyggelsen passas in i naturen, att det inte byggs för högt och ser gärna att det byggs i trä samt att avstånd hålls till befintliga hus.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Inga befintliga gator finns inom planområdet. Parallellt med planområdet i söder sträcker sig Fregattvägen som är en dubbelriktad lokalgata med låga hastigheter, som avslutas i en mindre vändplan med parkering. Längs gatan tillåts längsgående kantstensparkering. Det finns även inslag av samlad parkering i mindre enheter inom området. Fregattvägen är anpassad till topografiska förhållanden genom att den både svänger och har en varierande lutning så att lokala höjdvariationer har bevarats. En bit norr om planområdet sträcker sig Gröndalsvägen som utgör ett centralt stråk i Gröndal.

Gång- och cykeltrafik

Närliggande lokalgator har smala gångbanor och cykeltrafik tar sig fram i körbanan. Gröndalsvägen utgör huvudstråk för cykel. Gångstråket som binder samman Gröndalsvägen och Fregattvägen genom planområdet har en relativt kraftig lutning och består delvis av trappor och är därför inte tillgänglighetsanpassad.

Kollektivtrafik

Busslinje 133 trafikerar Gröndalsvägen och går från Ekensberg till Liljeholmens centrum. Närtrafikbusslinjen 907 trafikerar Fregattvägen under dagtid. Närmsta hållplats för tvärbanan ligger i Gröndals centrum, knappt 700 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Angöring till befintliga bostäder i anslutning till planområdet sker från Fregattvägen.

Störningar och risker

Förorenad mark

Marken utgörs av berg i dagen och morän, vilket medför att risken för markföroreningar i jord bedöms vara låg.

Luft

För luftkvalitet gäller Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477). Enligt SLB-analys luftföroreningskarta, framtagen på uppdrag av Östra Sveriges luftvårdsförbund, understiger beräknade halter kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) miljökvalitetsnormer för luft.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från Essingeleden (E4/E20). Enligt Stockholms stads bullerkarta är bullervärdena 55 – 65 dBA (Ekvivalent ljudnivå, dygn).



Bilden visar ekvivalent ljudnivå (LAeq dygn väg och spår). Planområdets avgränsning markerad med svart linje. Illustration: Stockholms bullerkarta.

Planområdet är beläget i ett befintligt bostadsområde utan bullrande verksamheter och verksamhetsbullerkrav bedöms kunna uppfyllas. Cirka 50 meter norr om planområdet ligger Gröndals bollplan. Bollplanen är anpassad för fotboll och har inga läktare. Intensiteten på bollplanen bedöms vara medel till

hög. Planområdet hamnar i grön zon, men tangerar gul zon enligt Naturvårdsverkets vägledning. Det innebär att verksamheten i de flesta fall inte borde ge upphov till olägenheter för människors hälsa.

| Ungefärligt avstånd från sidlinjen eller motsvarande till närmaste bostäder | Låg intensitet <10 samtidiga användare | Medel intensitet 10 - 30 samtidiga användare | Hög intensitet > 30 samtidiga användare, matcher |
|---|---|---|---|
| <50 m | Grön | Gul | Orange |
| 50 – 100 m | Grön | Grön | Gul |
| > 100 m | Grön | Grön | Grön |

Grön zon – verksamheten vid idrottsplatsen torde i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Gul zon – liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Urklipp ur Naturvårdsverkets vägledning om idrottsplatser

Området för de planerade bostäderna ligger mer än 150 m från närmaste järnväg och mer än 30 m från närmast tungt trafikerade väg. Detta tillsammans med grundläggning på berg gör att risken för både komfortvibrationer och stömljud är mycket låg.

Farligt gods

Närmaste transportled för farligt gods (primärled) är E4/E20 Essingeleden som ligger ca 100 meter från planområdet.

Planförslag

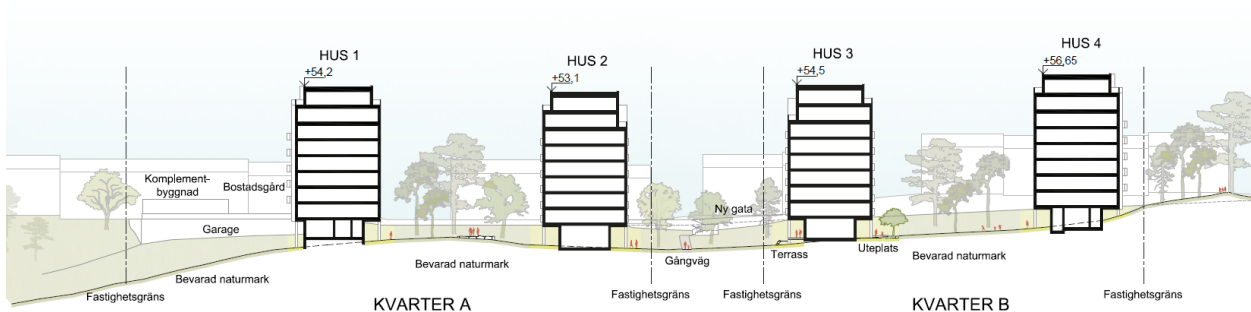
Planförslaget möjliggör ca 100 nya bostäder (B) i fyra punkthus placerade längs en ny lokalgata (GATA). Ett garage möjliggörs i anslutning till byggnaden i öster.

Förslaget innebär att bebyggelse och den nya gatan placeras i terräng. Nivåskillnader mellan gata, hus, gårdar och befintlig natur hanteras varsamt i mötet med naturlandskapet.

Byggnaderna följer en genomgående skala om åtta våningar plus suterräng och är försiktigt inplacerade i naturmarken.



Illustrationsplan. Illustration: Land Arkitektur



Längdsektion genom planområdet. Illustration: Fritzell & Pantzar.



Arkitektonisk idé

I Gröndal är landskapet och grönskan en bärande del av stadsplaneringen. Förslaget utgår från Gröndals rika arkitektoniska tradition och naturmiljö för att skapa fyra formstarka punkthus i trä, varsamt inplacerade i naturmarken norr om Fregattvägen. Med inspiration från klassiska bostadstypologier och områdets topografi tillförs en ny typologi där husen ges ett minimalt fotavtryck genom att delvis grundläggas på pelare för att orsaka så liten åverkan på befintlig natur som möjligt. Byggnaderna utformas med en nätt siluett med indragna balkonger och avtrappande volymer uppåt samt ges en gles placering som möjliggör kopplingar och siktlinjer mellan befintlig gata och befintliga hus mot skogen.



Flygvy av projektet från nordväst. Illustration: Fritzell & Pantzar.



Flygvy av projektet från sydost. Illustration: Fritzell & Pantzar.

Koncept för gestaltningen

Gestaltning inspirerad av Gröndal

Genomgående i området är att vegetation, terräng och bergformationer sparats på förgårdsmark och gårdar. Detta bygger förslaget vidare på. Genom grundläggning av de nya husen på pelare kan befintlig vegetation och terräng sparas nära inpå husen. Byggnaderna utgör en sammanhållen typologi där varje enskild byggnad anpassas till terrängen den står i vilket bidrar till variation. En subtil variation kan även finnas i utformning av entréer, placering av indrag etcetera. Extra omsorg om gestaltningen och volymhantering ges till de våningar som möter mark samt våningar som sticker upp ovanför trädtopparna.

I det presenterade förslaget görs nytolkningar av Gröndalsmotiv genom terrasser och ateljéfönster. Även proportionering och indelning av fönster och dörrar har inspirerats av befintliga byggnader i Gröndal.

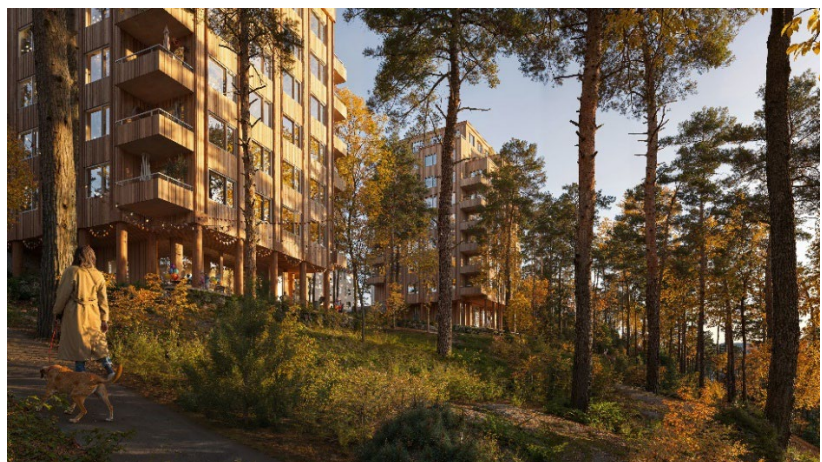


Exempel på utformning av husen längs den nya gatan. Illustration: Fritzell & Pantzar.

Trähus bland träden

Gestaltningkonceptet innebär att husen landar lätt på pelare i skogen och med en indragen suterrängvåning. Bebyggelsen utförs i trä för att knyta an till skogen och gå i ton med de befintliga smalhusens ljukt putsade fasader. Fasadgestaltning och balkongernas placering bidrar till ett vertikalt uttryck.

Byggnaderna får en gestaltning med inspiration från tallskogen där fasaderna utförs med pilastrar och landar med pelare på marken. Byggnadernas pelare bildar en arkadgång mot skogen och utrymmen under husen blir en del av de boendes utemiljö med plats för lek och vistelse. Trädäck anpassade till terrängen i landskapet med plats för lek och vistelse föreslås invid och under husen.

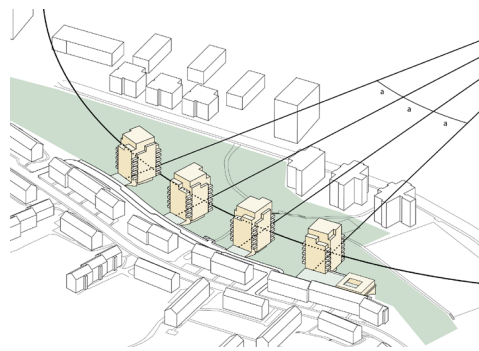


Exempel på utformning av husen varsamt inplacerade i skogen. Vyn visar husen sett från gångstråket som leder från Gröndalsvägen. Illustration: Fritzell & Pantzar.

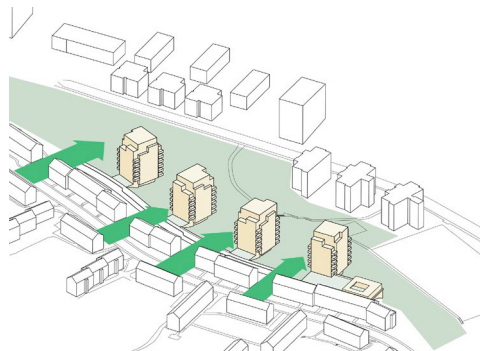
Bebyggelsens utformning

Placering i landskapet

Husens föreslagna placering och orientering är utformad som en helhet som på avstånd går att avläsa som en egen sammanhängande grupp, samtidigt som de på nära håll förhåller sig varsamt mot naturmark och angränsande bostadshus och bibehåller siktstråk mot grönskan. Siktstråken genom bebyggelsen är särskilt viktiga och anpassade för att bevara spridningssamband för arter kopplade till tall- och ekmiljöer i nordsydlig- riktning. Bebyggelsens placering och totala utbredning (yttre fasadliv) begränsas genom prickmark på plankartan. Prickmark reglerar ytor där *Byggnad får inte uppföras. Parkering medges ej.*



Planförslaget innebär en radiell placering av de nya byggnaderna i norrslutning. Byggnaderna orienteras efter landskapet och de befintliga husen längs Fregattvägen. På lokal nivå har varje enskild byggnads placering justerats i relation till terräng och vegetation. Den radiella placeringen bidrar till att bebyggelsen på avstånd kan uppfattas som en sammanhållen enhet samtidigt som den på nära håll, längs den nya lokalgatan, får ett varierat uttryck.



De föreslagna huskropparnas placering har anpassats för att bevara gröna utblickar och fysiska kopplingar från Fregattvägen ut mot naturmarken. Hänsyn har tagits till utblickar från befintliga bostäder genom att husens smala sida orienteras mot befintliga hus för att minimera negativ påverkan på deras utsikt mot skogen.

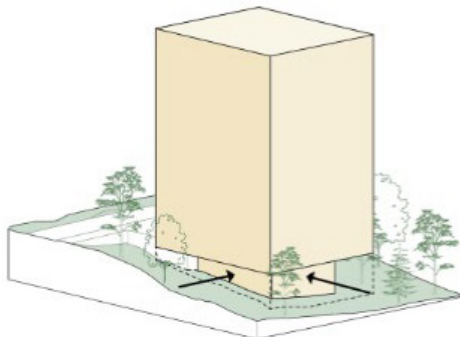


Genom generösa mått mellan de nya byggnaderna kan träd och naturmark bevaras mellan husen. Husen ska upplevas placerade i, och omgivna av, naturmark. På detta sätt värnas även spridningskorridorer och befintliga naturvärden på platsen. Den klippiga tallskogen längst västerut är planområdets vackraste läge, med hänförande utsikt mot Mälaren. Förslaget bevarar denna vackra plats som naturmark.

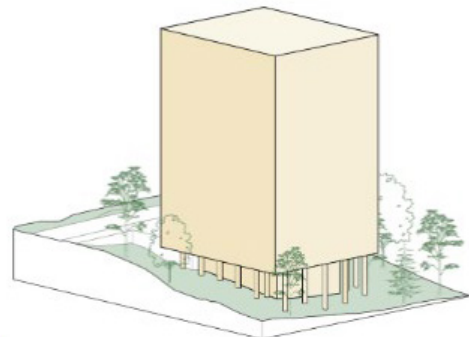
Volym och skala

Planen möjliggör punkthusbebyggelse i åtta våningar plus en suterrängvåning. Punkthusen får en placering med kortsida mot den nya lokalgatan och med indragen suterrängvåning för att ge husen ett mindre fotavtryck och möjliggöra att befintlig vegetation och terräng kan bevaras närmare byggnaderna. De två översta våningarna trappas in för att ge husen ett nättare avslut och en upplevd lägre takfot från gatan.

Genom en kombination av reglering av våningsantal VIII *Högsta antal våningar från gatunivå, f_1 Suterrängvåning medges och utnyttjandegrad e_2 och e_3 Största bruttoarea i kvadratmeter för våning 7 (näst översta våningen) respektive 8 (översta våningen)* regleras indrag av de två övre våningsplanen. Indragen suterrängvåning samt översta våningar ska göras enligt principer illustrerade nedan, och det regleras i plankartan: *Indragen suterrängvåning med pelare i fasadliv ska utföras enligt princip 1 och 2 i planbeskrivningen på sida 30 och Indrag på de översta våningarna ska i huvudsak ske enligt princip 4 i planbeskrivningen på sida 30.*



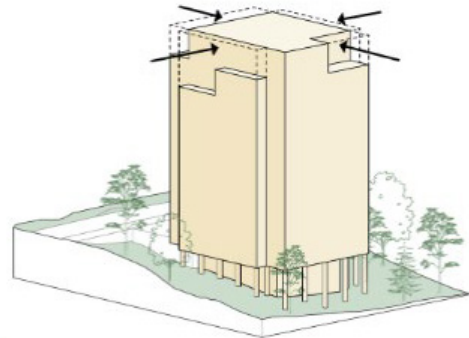
1
Byggnadsvolym placerad med kortsidan mot gata. Nedre våningen dras in för att ge huset ett mindre fotavtryck och möjliggöra att skog kan bevaras närmare fasaden.



2
Husens utkragande delar bärs upp av pelare som gestaltningsmässigt underordnas fasaden. Pelarna landar följsamt i mötet med naturmarken.



3
Byggnadens hörn dras in för att ge en nättare siluett, och skapa trevliga balkonglägen.



4
De två översta våningarna trappas inåt från alla fyra sidor, för att ge huset ett nättare avslut uppåt.

Koncept för volymhantering. Plankartan reglerar att volymhantering med indrag i huvudsak ska utföras enligt illustrerat koncept. Illustration: Fritzell & Pantzar

Suterrängvåningens indrag säkerställs genom bestämmelse f₂ *Maximal utbredning av suterrängvåning. Pelare medges utanför fasadliv. Byggnadernas höjd regleras även med högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan.*

Balkonger är volymskapande och anpassas för att passa in i det övergripande konceptet för volymhantering. Hörnen föreslås dras in för att byggnaderna ska få en nättare siluett, se princip 3 i illustration ovan. Detta regleras i plankartan: *Balkonger ska vara integrerade i byggnadsvolymen och får maximalt kraga ut 0,5 meter utanför fasadliv. Balkonger ska finnas i hörn, men medges även i andra delar.*

Fasadgestaltning och bottenvåning

Entrévåningen mot gatan ska ges extra omsorg med väl gestaltade bostadsentréer och gröna uteplatser för de boende.



Exempel på utformning av bottenvåning, förgårdsmark och entré mot gatan. Illustration: Fritzell & Pantzar.

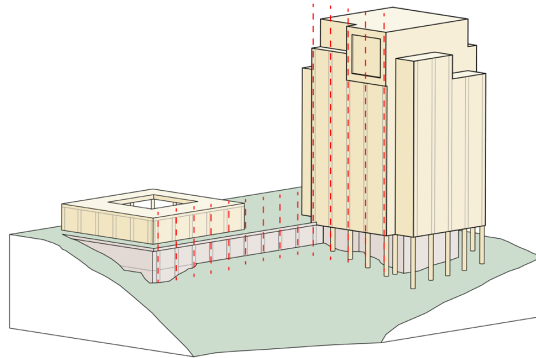
För att knyta an till skogen samt för att den nya bebyggelsen ska gå i ton med de befintliga smalusens ljust putsade fasader föreslås den nya bebyggelsen utföras i trä. Anknytning till skogen föreslås också göras genom att fasaden utformas med en vertikal indelning med pilastrar. Detta regleras genom en utformningsbestämmelse i plankartan: *Fasader ska utföras i trä och utformas med en tydlig vertikal indelning av pilasterverkan.*

Garage och komplementhus

Ett garage, placerat i suterräng, möjliggörs i områdets östra del. *Marken får byggas under/över med planterbart/körbart bjälklag. Ovan detta får marken endast byggas med murar och trappor.*

Parkering medges ej. Garaget ligger i huvudsak placerat under bostadsgård för hus 1. En illustrativ höjd (+ 27,2) finns i plankartan för att visa hur förslaget är utformat och vilka nya markhöjder som i huvudsak ska följas.

Ett komplementhus föreslås ovan garaget vid hus 1. Byggnaden tillåts uppföras i ett våningsplan. Komplementbyggnaden och garagets fasad mot skogen utformas omsorgsfullt med motiv hämtade från bostadshusens fasader och suterrängvåningar. Komplementhuset får en tydlig vertikal uppdelning i rytm som samspelar med helheten. Detta regleras i plankartan: *Utformning av ny byggnad för bostadskomplement ska i huvudsak ske enligt princip 5 i planbeskrivningen på sida. 32.*



5

Utformningen av garage och komplementhus ska ges en gestaltning som samspelar med bostadshuset. Det ska göras genom tydlig vertikal uppdelning i samma rytm som bostadshuset. Plankartan reglerar att utformningen av komplementhusbyggnaden i huvudsak ska utföras enligt illustrerat koncept. Illustration: Fritzell & Pantzar.

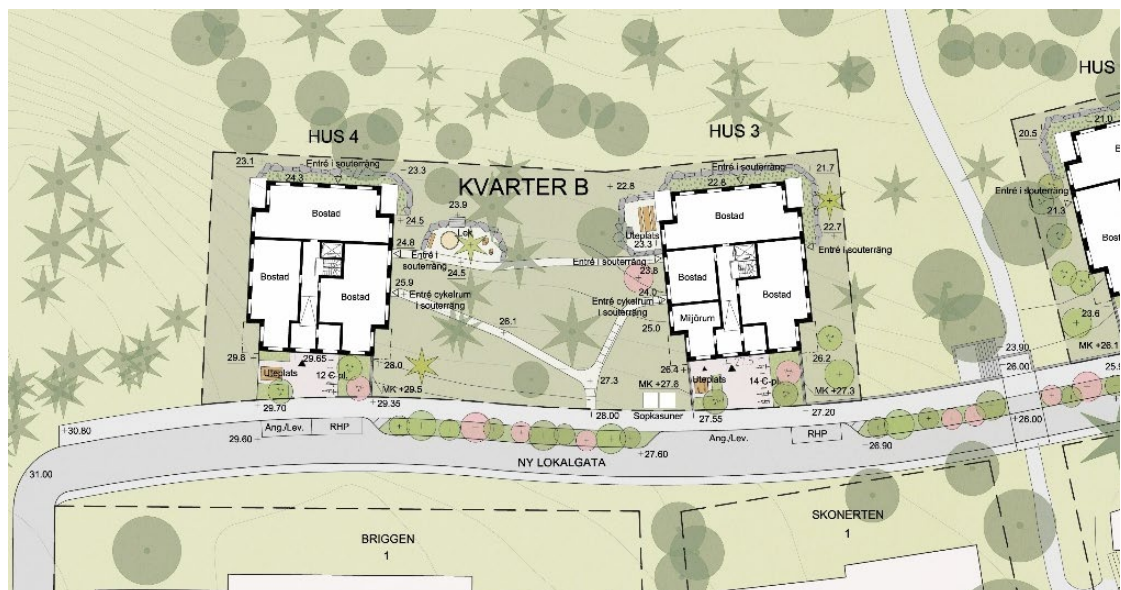
Gårdar och förgårdsmark

I suterrängvåningarna, under tak samt på gårdarna mellan husen skapas sociala gröna rum för lek och rekreation, samtidigt som naturens karaktär och kvaliteter bevaras. Utgångspunkten för förslaget är att bevara och tillvarata den omgivande naturmarkens befintliga kvaliteter med berg i dagen, äldre tallar samt skogsekar och rismark. Inom förgårdsmark föreslås ytor för vistelse, plantering och besöksparkering för cyklar.

Den befintliga marken sluttar mot norr och har få plana ytor. Sociala ytor med träterrasser föreslås i anslutning till tre av husen i suterrängplanet medan förgårdsmarken kan försees med södervända bullerskyddade uteplatser samt planteringar. På gårdarna mellan husen kan det skapas små ytor för vistelse och lek genom terrassering med låga murar av natursten. Föreslagna cykelrum i suterrängvåning kan nås via ett system av stigar som kopplar till gatunivån.



Gårdsplan Kvarter A Illustration: Land Arkitektur.



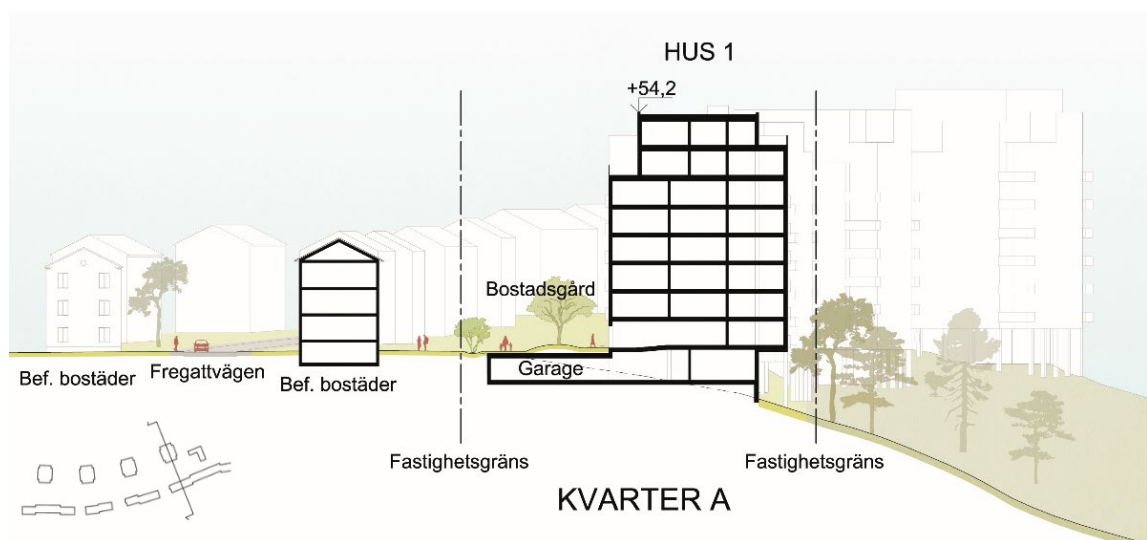
Gårdsplan Kvarter B Illustration: Land Arkitektur.

Bostadsgården till hus 1 (Kvarter A) avviker i uttryck då den ligger ovanpå garaget och utformas med ytor inbäddade i grönska för lek, vistelse och odling. Vid komplementbyggnaden i öster möjliggörs en bullerskyddad gemensam uteplats i soligt läge.

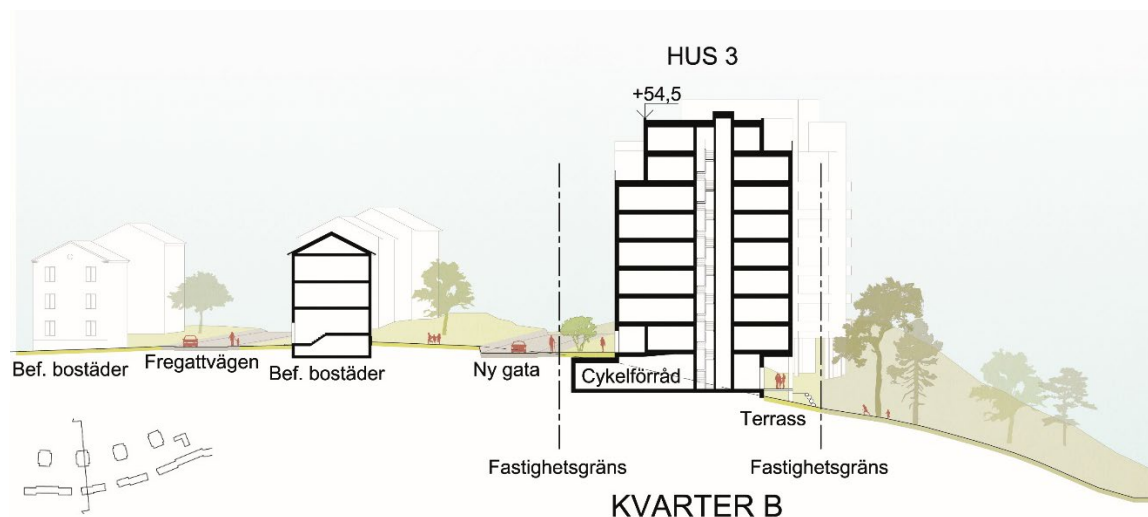
Marknivåerna inom gårdar och förgårdsmark ska anpassas till befintlig mark och den nya gatan. Gårdarna mellan husen förses med bestämmelsen n₂ som reglerar att *Befintlig naturmark och marknivå ska bibehållas. Schaktning, sprängning och uppfyllnad ska ej ske.* Befintliga värdefulla träd som kan bevaras inom gårdarna får skyddsbestämmelse n₁ *Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det*

utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art/motsvarande art.

Mark inom ett avstånd om ca 10 meter från föreslagen grundläggning kommer att påverkas av anläggningsarbete. För att säkerställa en god anpassning till befintlig terräng regleras att marken ska återställas och anpassas till befintliga marknivåer genom planbestämmelsen n₃ *Mark ska ansluta till omgivande markhöjd.*



Sektion genom hus 1. Illustration: Fritzell & Pantzar.



Sektion genom hus 3. Illustration: Fritzell & Pantzar.

För att möjliggöra tillräckliga ytor för bostaskomplement inom den indragna bottenvåningen tillåts förgårdsmark byggas under vilket regleras med *Marken får byggas under/över med planterbart/körbart bjälklag. Ovan detta får marken endast*

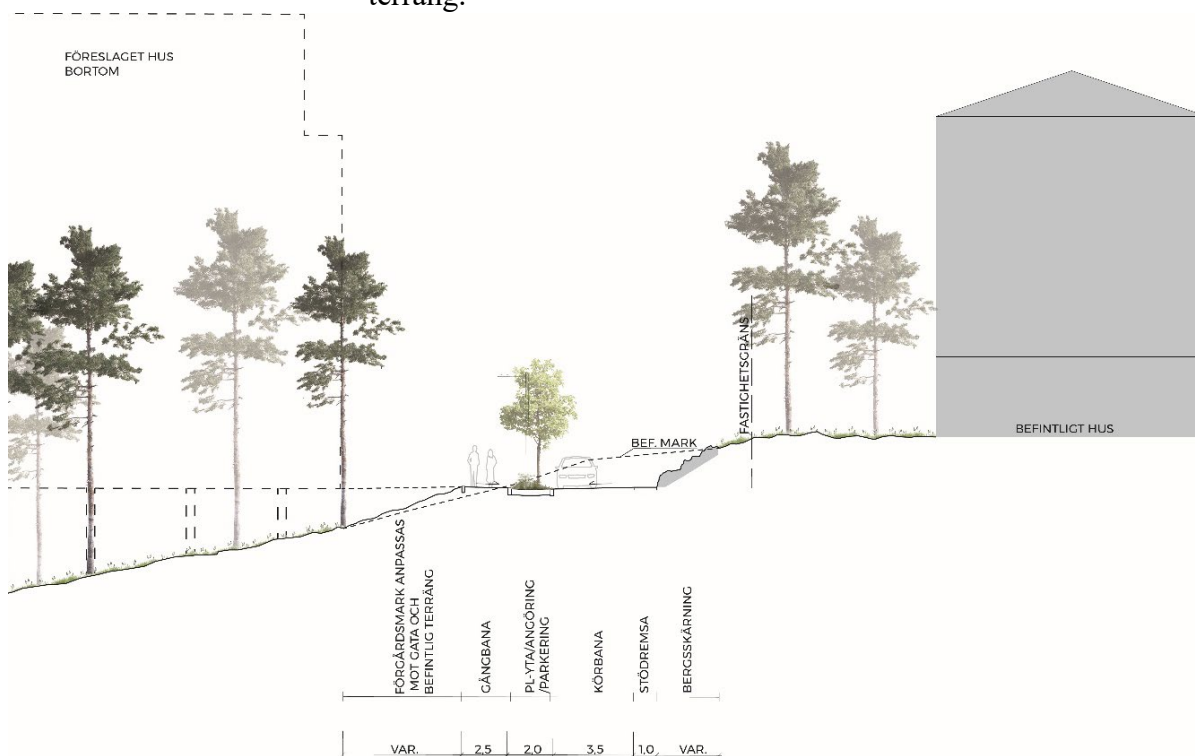
bebyggas med murar och trappor. Parkering medges ej.
Illustrativ höjd i plankartan visar att färdig marknivå ovan bjälklag ska ansluta till gatan.

Gator och trafik

Gatunät

Förslaget innebär en ny lokalgata mellan befintlig bebyggelse längs Fregattvägen och den tillkommande bebyggelsen. Den nya gatan förläggs i kuperad naturmark och kopplar till Fregattvägen mellan de befintliga fastigheterna. Gatusträckningen är anpassad till landskapets nivåer, för att ge god tillgänglighet och för att minimera påverkan på befintlig natur och värdefulla träd samt minimera behovet av nivå- och masshantering.

Föreslagen gatusektion är utformad med 2,5 meter gångbana och 5,5 meter körbana. I gatans västra del upphör gångbanan och övergår i en koppling till naturmark. När gångbanan utgår från sektionen får gatan en smalare sektion om 5,0 meter för att undvika intrång i befintliga fastigheter och onödig påverkan på terräng.



Sektion genom gata. Illustration: WSP.



Illustration av hur gaturummet kan komma att upplevas.

Illustration: Fritzell & Pantzar.

För att skapa ett grönt och omhändertaget gaturum och för att ta hand om dagvatten föreslås två längre planteringsytor som bryts av med zoner för angöring för leveranser, sopbil och parkering för rörelsehindrade (RHP). Denna zon är 2,0 meter bred och i de lägen där den förekommer är körbanans bredd endast 3,5 meter.

Planteringsytan separerar gångbanan från körbanan och förses med träd. Trädplanteringarna ger en känsla av att naturmarken tillåts kliva in i gaturummet som därmed upplevs mindre hårdgjord. Planteringarna föreslås gestaltas med en variation av arter och inbördes avstånd mellan växter för att ge ett mer naturligt utseende.

Biltrafik och parkering

Den nya föreslagna gatan utformas i huvudsak enkelriktad för biltrafik. Gatans östra del, där infart från Fregattvägen samt även in-/utfart till garage sker, har dubbelriktad trafik.

Parkeringsbehovet, baserat på det preliminära antalet lägenheter och ett platsspecifikt parkeringstal på 0,4 parkeringsplatser per lägenhet, uppgår till 42 stycken (inklusive besöksparkering). Enligt stadens parkeringsnorm finns möjlighet till reduktion genom implementering av mobilitetstjänster. Implementering av mobilitetsåtgärder på medelnivå föreslås vilket ger en reduktion på 15 procent och ett reducerat p-tal till 35 parkeringsplatser inklusive besöksparkering. Följande mobilitetsåtgärder föreslås

- Dedikerade platser för bilpool i garage.
- Prova-på-kort på kollektivtrafik vid inflytt.
- Gemensam cykelverkstad.
- Cykelparkering för besökande i anslutning till bostadsentréer.
- Cykelpool med lastcykel & cykelkärra.

Bilparkeringen föreslås lösas i ett garage i souterräng placerat i områdets östra hörn vid hus 1, där naturvärdena är lägre. Garaget nås via nedfart som följer nära naturlig terräng med maximal

lutning 10 %. Platser för tillgänglig parkering (RHP) placeras framför respektive byggnad som kantstensparkering på allmän platsmark (inom användning GATA) samt för hus 1 i garaget.

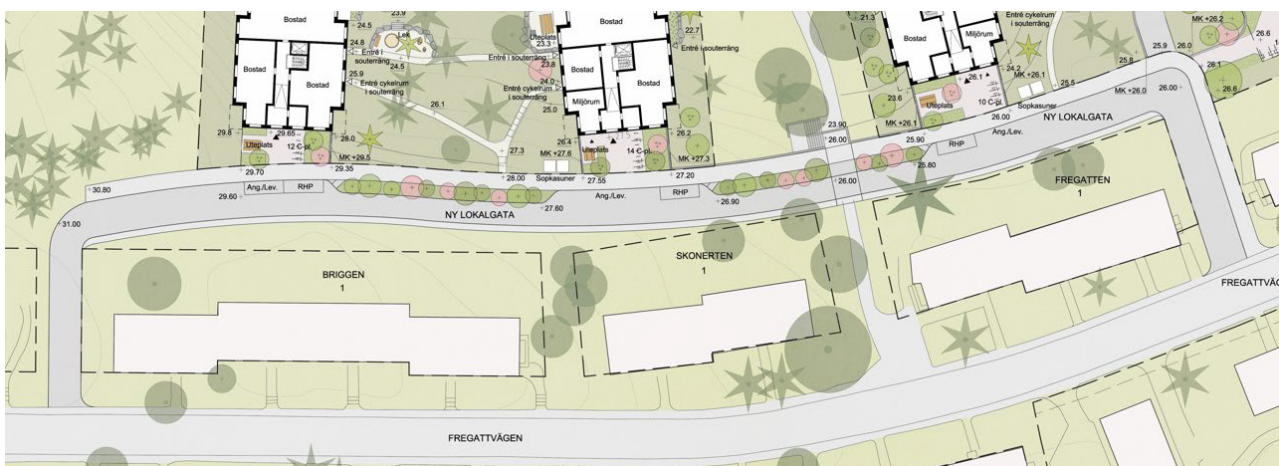
Gång- och cykeltrafik

Den nya gatan får gångbana längs gatans norra sida vilken ansluter till Fregattvägen i öster och naturmarken i väster. Cykling föreslås ske i körbanan i blandtrafik.

Cykelparkeringstal för bostäder uppgår till 3,5 platser per 100 kvm ljus BTA (inklusive besöksparkering). Den totala ytan ljus BTA för detaljplanen uppgår till cirka 10 700 kvm. Parkeringsbehovet för cykel uppgår till totalt 373 platser. Av dessa rymmer förslaget 48 platser inomhus och 325 platser utomhus. Invändig cykelparkering föreslås placeras i suterrängvåningen under husen och förgårdsmark, åtkomliga via hiss och direkt utifrån från sekundära entréer i suterrängvåningarna. Besökscykelparkeringar förläggs i anslutning till entréer. Med cykeln närmare än bilen uppmuntras hållbart resande.

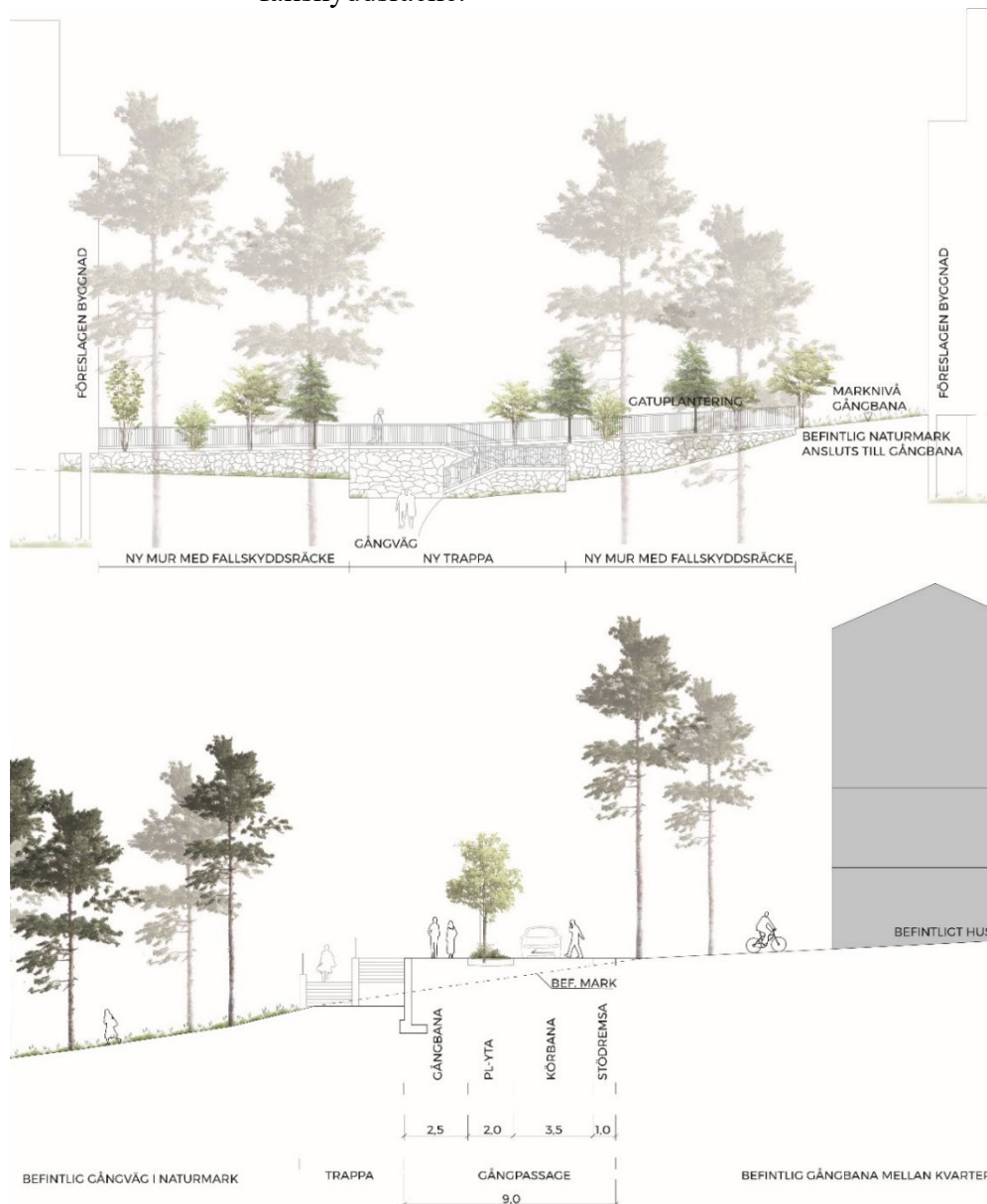
Terränganpassning av gata

Utgångspunkten i förslaget är att gatan ska följa befintlig terräng. Där så inte är möjligt hanteras övergångarna mellan befintlig mark och ny gatunivå i första hand med mindre nivåanpassning av slänter. Där större nivåhantering krävs hanteras det med bergskärning eller mur. Gatans sydöstra del ligger väl i nivå mot omgivande mark. Längs gatans norra sida finns avsnitt där slänthantering eller mur är nödvändig. Slänter utformas så naturliga som möjligt för att efterlikna naturmarken och med höjdsättning som ansluter till befintliga marknivåer.



Utsnitt ur illustrationsplan som visar ny föreslagen gata. Illustration: Land Arkitektur.

Den befintliga gångkopplingen mot Gröndalsvägen bevaras och utformas med passage över den nya gatan och via trapplopp vidare ut i naturmarken för att ansluta till befintligt gångstråk norrut genom skogen. Vid gångpassagen håller gatan nivån +26.00 för att möta befintlig fastighetsmark och minimera nivåskillnaden mot naturmarken. Nivåskillnaden mot naturen hanteras med en trappkoppling och stödmur. Viss släntanpassning föreslås mellan naturmark och mur för att minska murens synlighet. Muren föreslås utformas som en beklädnadsmur av granit, med krönsten i nivå med gata och fallskyddsräcke.



Elevation och sektion som visar hantering av nivåskillnad mellan ny gata och grönsåket mot Fregattvägen.

Illustration: WSP.

Gatan har anpassats till terrängen för att i möjligaste mån undvika bergschakt och höjdskillnader mot befintlig bebyggelse, men även för undvika alltför höga murar mot naturmarken norr om gatan, samtidigt som gatans lutning ska möta stadens tillgänglighetskrav. Största höjdskillnad mot befintligt kvarter blir mot kvarter Briggen där gatan hamnar ca 1,8 m nedanför befintligt bergkrön.

Tillgänglighet

Angöring till den nya bebyggelsen sker från föreslagen ny gata. Tillgänglig angöring (RHP) nås inom 25 meter från entré och föreslås lösas som kantstensparkering inom allmän platsmark. Den nya gatan håller en maximal lutning om 5 % i avsnitten med planteringsytor, och minskar till 0,5–2,5 % i avsnitten med angöring/leveranser och RHP.

Utgångspunkten för förslaget är hus placerade i natur. Detta innebär att kvartersmarken i sin helhet inte kommer innehålla tillgängliga lutningar i alla lägen. Kvartersmark ska planeras så att viktiga funktioner ska kunna nås tillgängligt.

Det ska vara möjligt att tillgängligt nå avfallsrum och miljörum inom 50 meter från entré. I aktuellt förslag innebär det att tillgängliga stråk behöver iordningställas över gård för att boende i hus 1 och 4 ska kunna nå miljörummen i hus 2 och 3. Vidare ska gemensamma ytor på kvartersmark kunna nås tillgängligt från respektive byggnad, detta föreslås lösas med trätrall eller stenmjölsstråk mellan byggnaderna. På gård vid hus 1 föreslås en lekyta som nås tillgängligt medan övriga lektytor som föreslås i naturen följer terrängen och därför inte är tillgänglighetsanpassade. Föreslagen angöring för cykel från gata till cykelförråd i souterräng följer terrängen och når därför inte tillgängliga lutningar i alla lägen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el och tele

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området, liksom el och tele. Ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

Energiförsörjning

Energiförsörjning finns i utbyggt ledningsnät vilket ansluts till fastigheterna.

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås lösas i en hybridlösning med underjordskasuner och miljörum. Restavfall och matavfall föreslås omhändertas på förgårdsmark i underjordskasuner och sortering av övrigt avfall föreslås i rullkärl i miljörum i anslutning till bostadsentréer. Entréer till miljörum kan nås inom 10 meter från angöring för sopbil och kasuner lyfts över trottoar från samma angöringsplats.

Avfallshanteringen föreslås samlas vid två av husen, hus 2 och hus 3. Samtliga bostäder når då huvudfraktionerna restavfall och matavfall inom 50 meter. Detta förutsätter att trottoar utförs med maximalt 5 % lutning. Miljörum för övrigt avfall nås inom ca 50–60 meter via trottoar men även inom 50 meter över gård på lägre nivå.

Räddningstjänst

Ett PM Brand har tagits fram av YHR Consulting AB (2024-11-19). Räddningstjänsten ska ha tillträde till byggnaderna. Tillträdes- och utrymningsväg utgörs av dörrar i fasad samt trapphus åtkomliga från det fria. Trapphus utförs som Tr2-trapphus vilket medför att utrymning kan ske utan medverkan från räddningstjänsten. Tillträdesväg till garage/källare utgörs av dörrar till det fria.

Byggnader högre än 8 våningar ska utformas med Tr2-trapphus vilket medför att utrymning kan ske utan medverkan från räddningstjänsten. Angreppspunkter för räddningstjänsten är åtkomliga inom 50 meter från befintligt gatunät och inga nya räddningsvägar behöver anordnas.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken med avseende den naturmiljö som tas i anspråk. Bedömningen grundar sig på att detaljplaneområdet ingår i ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden), skyddade och rödlistade arter har inventerats inom området, höga naturvärden med naturvärdesklass 2 finns inom detaljplaneområdet samt att detaljplanen ligger inom habitatnätverk för barrskogsfåglar, ädellövträdslevande insekter och fladdermöss. Vidare finns ett stort antal skyddsvärda träd och tre särskilt skyddsvärda träd inom området. En miljökonsekvensbeskrivning kommer sannolikt att behöva tas fram inför granskningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning har varit att miljöfrågorna fram till samråd har kunnat hanteras i planarbetet. Bedömningen görs baserat på att det område som riskerar att påverkas negativt utgör en begränsad yta av ett större, sammanhängande område med höga naturvärden samt att negativa konsekvenser bedöms kunna hanteras med skyddsåtgärder. Inom ramen för planen har arbete med kända miljöfrågor utförts systematiskt i en MKB-liknande process där olika alternativa förslag har studerats gällande naturvärden och ekologiska spridningssamband. Utifrån ovan har följande utredningar tagits fram inför samråd:

- NVI + konsekvensbeskrivning (Ekologiutredning).
- Trädinventering
- Fågelinventering
- Fladdermusinventering
- Artskyddsutredning Fåglar
- Artskyddsutredning Fladdermöss

För att minska de negativa konsekvenserna har studerat förslag bearbetats för att bevara siktlinjer och spridningsstråk i möjligaste mån. Vidare är viss naturmark och ett stort antal träd skyddade i plankartan. I det förslag som presenterades i jämförelseförfarandet fanns fem hus, varav det femte var placerat väster om det nuvarande planområdet. Under processen framkom att det västra området hade de största naturvärdena och också ett stort antal skyddsvärda träd. För att kunna spara och bevara denna del av naturområdet har det västra huset utgått ur planen.

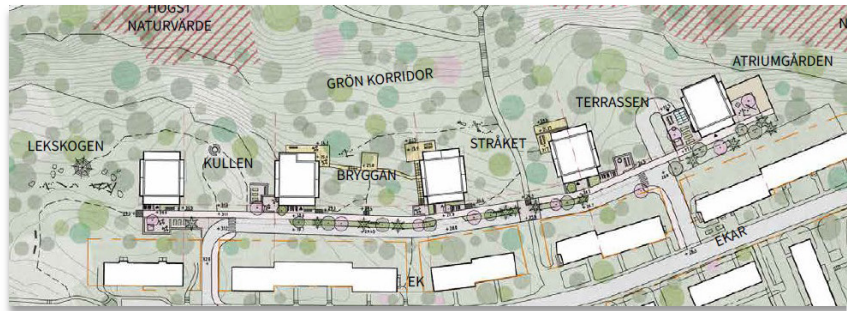
Under arbetets gång har stor omsorg lagts på att passa in husen i befintlig naturmark och säkerställa ett tillräckligt avstånd mellan huskropparna för att möjliggöra ett område av bevarad natur mellan husen för att säkra spridningssamband. Även husens sockelvåningar är indragna för att minimera sprängning och på så sätt kunna bevara fler träd och befintlig naturmark. Slutligen kommer ett antal skyddsåtgärder för fågel och fladdermus att vidtas för att minimera påverkan.

Naturmiljö

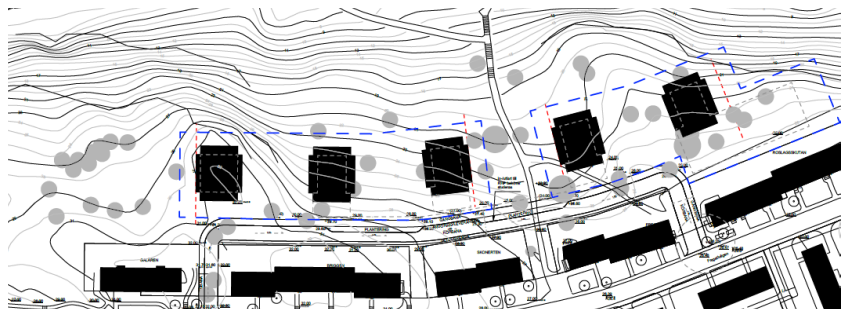
Alternativstudie - anpassning av planförslag för att minska negativ påverkan

I jämförelseförfarandet tog aktuell byggaktör fram ett tävlingsförslag som låg till grund för markanvisningen. Inför samrådet har förslaget bearbetats. Naturvärdesinventering samt resultat från dialogpromenader påvisade stora värden i den

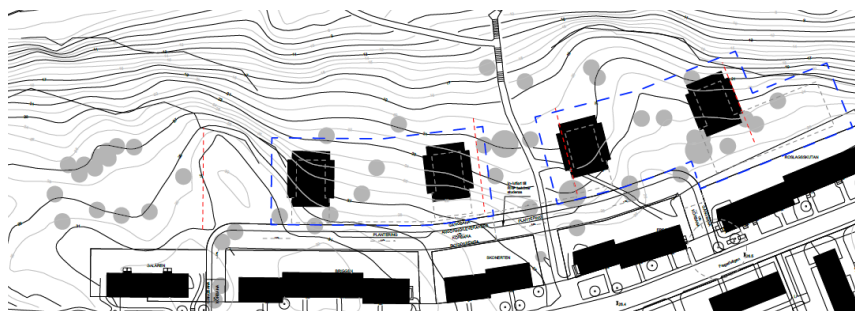
västliga delen av skogsområdet nordöst om befintliga hus vid Fregattvägen. En alternativstudie togs fram för att utvärdera olika placeringar av bebyggelsen samt hur placeringarna påverkade naturvärden så som befintliga värdefulla träd, livsmiljöer för naturvårdsarter samt spridningssamband och upplevelsevärden på platsen.



Tävlingsförslag: Fem punkthus i gles placering. – Lekplats och det västligaste huset är placerat i det område som bedöms ha sociala värden och naturvärden och bör bevaras. Avståndet mellan husen är ca 33 meter. Illustration: Fritzell Pantzar



Skiss 2: Sammanhållen bebyggelse – Fem punkthus i tätare placering. Det västligaste huset hamnar uppe på en lokal kulle. Avståndet mellan husen är ca 24 meter. Illustration: Fritzell Pantzar



Skiss 3: Fyra byggnader – Fyra punkthus i glesare placering, en våning högre än i tävlingsförslaget. Avståndet mellan husen är ca 33 meter. Illustration: Fritzell Pantzar

Alternativen utvärderades utifrån faktorer som terränganpassning, naturvärden och spridningssamband, mängd hårdgjorda ytor, effektiv markanvändning, tillgänglighet till natur, genomförbarhet, drift och underhåll, mötet mot befintlig struktur samt påverkan på stads- och landskapsbild. Ett val gjordes att arbeta vidare med skiss 3 med fyra högre byggnader istället för fem. Avgörande för valet av strukturskiss 3 var följande:

- En allmänt tillgänglig koppling från Fregattvägen mot skogsdungen väster om planområdet skapas.
- Bebyggelsen håller tillräckligt avstånd till de platser (i väster samt utkiksplatsen) där de högsta natur, och upplevelsevärdena kopplat till sammanhängande skog finns. Den befintliga kullen blir en naturlig avgränsning mellan den nya bebyggelsen och naturen.
- Mindre naturmark tas i anspråk för exploatering.

En konsekvensbeskrivning utifrån naturvärden har tagits fram baserat på planförslaget, strukturskiss 3, (Ekologiutredning, Ekologigruppen AB, 2025-02-26). Konsekvenserna på naturvärden bedöms utifrån en femgradig skala utifrån kategorierna inga/obetydliga till mycket stora. Konsekvenserna kan vara antingen positiva eller negativa.

| Konsekvenser | Naturvärden och grön infrastruktur |
|---------------------------|---|
| + 4, Mycket stora | Betydande förbättrande påverkan på riksobjekt eller regionalt värdefulla objekt (värdeklass 1–2) eller grönsstruktur, eller ESBO kärnområde. Betydande positiv påverkan på ovanliga hotade arter (rödlistade arter i kategorierna VU, EN eller CR). |
| + 3, Stora | Begränsad positiv påverkan på riksobjekt eller regionala värden (värdeklass 1–2), eller grönsstruktur eller betydande positiv påverkan på kommunala värden (värdeklass 3)/grönsstruktur, eller ESBO område med livsmiljö för skyddsvärda arter., eller ESBO område med livsmiljö för skyddsvärda arter. Betydande positiv påverkan på skyddade eller nära hotade arter eller begränsad påverkan på ovanliga hotade arter (rödlistade arter i kategorierna VU, EN eller CR). |
| + 2, Märkbara | Liten positiv påverkan på riksobjekt eller regionala värden eller begränsad påverkan på kommunala värden (värdeklass 3)/grönsstruktur eller omfattande påverkan på större lokala värden (värdeklass 4), eller ESBO spridningszon. Begränsad positiv påverkan på skyddade eller nära hotade arter eller betydande påverkan på värdearter med påtagligt signalvärde. |
| + 1, Små | Liten positiv påverkan på kommunala värden (värdeklass 3) eller mindre konsekvenser för lokala värden (värdeklass 4). Begränsad positiv påverkan på värdearter (vanliga skyddade arter och icke rödlistade naturvårdsrelevanta arter). |
| +0, Inga eller obetydliga | Inga påvisbara effekter eller konsekvenser som saknar betydelse för de kända värdena |
| - 1, Små | Liten negativ påverkan på kommunala värden (värdeklass 3) /grönsstruktur, eller mindre påverkan på lokala värden (värdeklass 4). Begränsad negativ påverkan på värdearter (vanliga skyddade arter och icke rödlistade naturvårdsrelevanta arter). |
| - 2, Märkbara | Liten negativ påverkan på riksobjekt eller regionala värden (värdeklass 1–2) /grönsstruktur eller begränsad påverkan på kommunala värden (värdeklass 3) /grönsstruktur eller omfattande påverkan på större lokala värden (värdeklass 4), eller ESBO spridningszon. Begränsad negativ påverkan på skyddade eller nära hotade arter eller betydande påverkan på värdearter med påtagligt signalvärde. |
| - 3, Stora | Begränsad negativ påverkan på objekt med högsta värde eller regionala värden (värdeklass 1–2) / grönsstruktur eller betydande påverkan på värden/grönsstruktur av kommunalt intresse (värdeklass 3), eller ESBO område med livsmiljö för skyddsvärda arter. Betydande negativ påverkan på skyddade eller nära hotade arter eller begränsad påverkan på ovanliga hotade arter (rödlistade arter i kategorierna VU, EN eller CR). |
| - 4, Mycket stora | Betydande negativ påverkan på högsta värde eller regionalt värdefulla objekt (värdeklass 1–2) /grönsstruktur, eller ESBO kärnområde. Betydande negativ påverkan på ovanliga hotade arter (rödlistade arter i kategorierna VU, EN eller CR). |

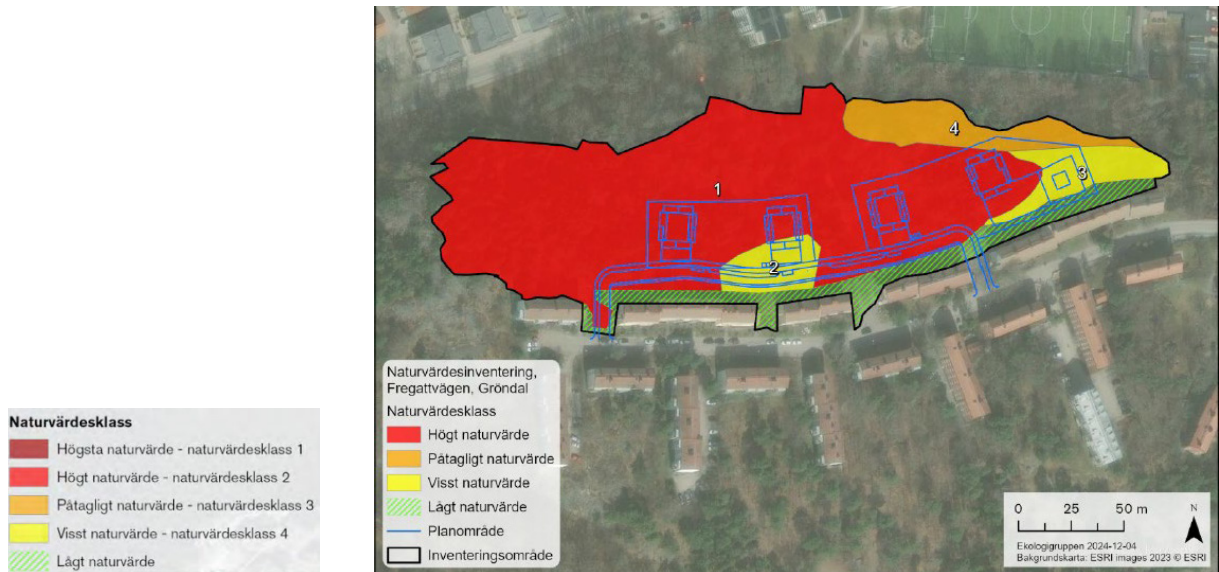
Konsekvensskala för negativa respektive positiva konsekvenser av planförslaget.

ESBO

Planförslagets genomförande bedöms ha mycket stora negativa konsekvenser (-4) för naturområdet eftersom det leder till minskad areal av ett kärnområde av ekologiskt betydelsefull skog (främst tallskog och i viss utsträckning ek) och kan få negativa konsekvenser för spridningssamband mellan skogsområden i väst (Vinterviken) och öst (Trekanten).

Naturvärdesobjekt

Planförslaget bedöms leda till mycket stora negativa konsekvenser (-4) för befintliga naturvärden, eftersom en större del av planerad bebyggelse och väg ligger inom ett område med högt naturvärde (klass 2). Även inom områden med planerad bostadsgård bedöms naturvärdena påverkas negativt.



Naturvärdesbiotoper i och kring planområdet.

Planförslagets genomförande kommer att leda till att gammal tallskog med inslag av gammal, senvuxen skogsek minskar, samt de naturvårdsarter som är direkt knutna till tall- och ekmiljöerna.

Skyddade arter

Fyra naturvårdsrelevanta fågelarter häckar eller häckar troligen i området: björktrast (NT), gråkråka (NT), stare (VU) och svartvit flugsnappare (NT). Skyddsåtgärder bedöms krävas för björktrast för att undvika förbud enligt artskyddsförordningen. Inom planområdet har även 4–5 fladdermusarter påträffats, däribland mustasch-/taigafladdermus som är känslig för minskad skog och försämrad konnektivitet.

En skyddad växtart, liljekonvalj, finns i området. Normalt krävs inget särskilt hänsynstagande. Tre rödlistade svamparter (kantdyna, ekticka och tallticka, alla NT) riskerar däremot att försvinna när gamla träd och substrat minskar i området.

Den negativa påverkan av planförslaget bedöms främst beröra arter som är upptagna i rödlistan och i mindre utsträckning skyddade arter. Skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder föreslås för att begränsa de negativa konsekvenserna. Den

Rödlistningskategorier

NT – nära hotad

VU – sårbar

EN – starkt hotad

CR – akut hotad

samlade bedömningen är att planförslaget bedöms leda till stora negativa konsekvenser för skyddade och rödlistade arter (-3).

Naturvårdsträd

Vid planförslagets genomförande bedöms två särskilt skyddsvärda träd (klass 1, en ek med stamhålighet och en mycket gammal tall) samt 21 skyddsvärda träd (klass 2, samtliga gamla tallar) inte kunna bevaras. Träd på kvartersmark mellan huskropparna ges skydd i planbestämmelse och får endast fällas vid risk för spridning av sjukdom eller fara för person eller egendom och ska i så fall ersättas med träd av samma eller motsvarande art. Påverkan på dessa träd förväntas främst ske genom indirekta effekter såsom skuggning.

Förlusten av naturvårdsträd bedöms få betydande negativa konsekvenser för områdets funktion som livsmiljö för insekter, fåglar, fladdermöss och svampar. Eftersom gamla och mycket gamla träd är oersättliga på kort sikt och återväxttiden är extremt lång, är påverkan i praktiken oåterkallelig. Återväxten av nya träd i området bedöms vara god, men sammantaget bedöms ändå planförslaget leda till mycket stora negativa konsekvenser (-4) för områdets naturvårdsträd.

Spridningssamband

Planförslaget påverkar spridningssambanden för flera arter negativt. Generellt försämras sambanden både i nord-sydlig och öst-västlig riktning, vilket bedöms ge märkbara negativa konsekvenser (-2).

För fladdermöss försvagas spridningssamband från skogsområden nordväst om planområdet i sydlig och östlig riktning. För groddjur påverkas spridningssambanden till skogsområden, särskilt från potentiella lekvatten söder om området, men eftersom området har begränsad attraktionskraft för groddjur bedöms konsekvenserna bli små.

För ädellövträdslevande insekter försvagas spridningssambanden söderut, men bedöms vara mindre påverkade i nordvästlig-nordöstlig riktning. På samma sätt bedöms spridningssambanden för barrskogsmesar försämras mot områden i söder, men vara mindre påverkade i nordvästlig-nordöstlig riktning. Sammantaget leder planförslaget till märkbara försämringar av spridningssamband för fladdermöss, ädellövträdslevande insekter och barrskogsmesar.

Sammanvägd bedömning av konsekvenserna

Planens genomförande innebär att relativt stora arealer gammal skog med högt naturvärde, 23 naturvårdsträd (två särskilt skyddsvärda träd och 21 skyddsvärda träd) och ett flertal naturvårdsarter, inklusive flera förekomster av rödlistade arter försvinner. Även spridningssambanden försämras, främst söderut.

Den samlade konsekvensbedömningen är att planförslagets genomförande medför mycket stor negativ påverkan (-4) på områdets naturvärden, naturvårdsträd och ESBO, stora negativa konsekvenser (-3) för och skyddade/rödlistade arter samt ger märkbara negativa konsekvenser på spridningssamband (-2).

| Konsekvenser | Naturvärden |
|---|---------------------------|
| - 4, Mycket stora negativa konsekvenser | Naturvärdesobjekt |
| - 4, Mycket stora negativa konsekvenser | ESBO |
| - 3, Stora negativa konsekvenser | Skyddade/rödlistade arter |
| - 4, Mycket stora negativa konsekvenser | Naturvårdsträd |
| - 2, Märkbara negativa konsekvenser | Spridningssamband |

Planområdet ligger dock utanför det biotopskyddsområde (biotopskyddsområde Vinterviken) som föreslås inrättas under sommaren 2025. Inom skyddsområdet kommer naturmark och träd få ett starkt lagskydd då det enligt 7 kap. 11 § miljöbalken inte är tillåtet att bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som kan skada naturmiljön, såsom exempelvis avverkning av träd, borttagande av död ved, uppförande av byggnader och anläggningar, ledningsdragning och körning med maskiner och motorfordon. Biotopskyddsområdet säkerställer stora sammanhängande ytor av mark med mycket gamla träd i planområdets närhet vilket ger goda och långsiktiga förutsättningar för spridningssamband och arter kopplade till sådan naturmiljö.

Skyddsåtgärder

För att minska planens negativa konsekvenser för naturmiljön föreslås anpassningar och skyddsåtgärder i samband med exploateringen. Behov av skyddsåtgärder samt skademildrande åtgärder har identifierats för fåglar, fladdermöss och naturvårdsträd.

Fåglar och fladdermöss

En artskyddsutredning för fåglar (2025-01-13) och en för fladdermöss (2024-01-17) har tagits fram av Ekologigruppen AB. Skyddsåtgärder för fåglar och fladdermöss, för att förhindra att planen kommer i konflikt med artskyddsförordningen, som föreslås inom planområdet sammanfattas nedan:

- All avverkning, markarbeten m.m. ska genomföras under icke häckningssäsong. Avverkning av hållträd ska göras under september månad.
- Plantering av nya blommande och bärande träd inom eller intill planområdet.
- Återskapa lövrika och artrika skogsbrynsmiljöer.
- Sätta upp fladdermusholkar för att ersätta eventuell förlust av viloplatser.

Med utgångspunkt i försiktighetsprincipen ska förstärkningsåtgärder för biologisk mångfald kopplat till fåglar och fladdermöss studeras vidare i kommande planarbete.

Naturvårdsträd

Planförslaget har anpassats för att undvika fällning av skyddsvärda träd. Ekologiutredningen (Ekologigruppen AB, 2025-02-04) innehåller rekommendationer och förslag till anpassningar av planförslaget avseende naturvårdsträd. Följande åtgärder föreslås i planområdet:

- Värdefulla träd regleras med marklovsplikt i detaljplanen.
- Krav om ersättning för eventuellt nertagna träd.

Det finns en osäkerhet i bedömningen av vilka träd som kan komma att påverkas av anläggningsarbete. Träd som växer på berggrund kan ha rötter som sträcker sig tiotals meter utanför kronan och djupt ner i bergssprickor. Vid schaktning eller sprängning kan markförhållandena ändras, vilket kan leda till vattenbrist eller syrebrist för träden. Särskilt problematiskt är om sprängning sker ovanför trädet, då vattnet kan dräneras bort. Inför byggskedet bör därför varje plats undersökas noggrant för att bedöma hur träden påverkas av markarbeten.



Träd markerade med kryss bedöms behöva avverkas i samband med exploatering. Träd symboliserade som ringar betyder lövträd, träd symboliserade med stjärnor betyder barrträd. Illustration: Land Arkitektur.

Bygg- och driftskedet

Skyddsåtgärder och skademildrande åtgärder föreslås för att minska den negativa påverkan av planen under bygg- respektive driftskedet. Åtgärder kommer att studeras vidare i kommande planarbete. Exempel på åtgärder sammanfattas nedan:

- Undvika påverkan på skyddsvärda träd
- Större träd kan i vissa fall omvandlas till högstubbar.
- Skydda känslig naturmark från markslitage.
- Sätta upp byggstängsel runt byggarbetsplatsen, för att undvika påverkan på naturmark utanför avsett område.
- Pollenrika och fruktbärande träd och ris sparar.
- Tillse att det finns en föryngring av ek och tall.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Fiskarfjärden, men avledning sker via dagvattenledningar till recipient Himmerfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Med föreslagna tekniska lösningar och nuvarande beräkningsanalys bedöms föroreningsbelastningen öka från planområdet, detta på grund av att stora delar av kvartersmarken ska bevaras som naturmark och därmed saknar förutsättningar att anslutas mot dagvattenanläggningar. Föroreningsberäkningarna visar att flera parametrar stiger i samband med exploateringen. De mest anmärkningsvärda, utifrån känslighet och ökning, är fosfor, krom och nickel. Beräkningen är emellertid gjord utifrån en förenklad modell som inte tar hänsyn till att delar av kvartersmarken fortsatt ska utgöra naturmark vilket har en lägre föroreningsbelastning. Genom en mer detaljerad analys och vidare studier av tekniska lösningar bedöms det finnas goda möjligheter att hitta en ändamålsenlig dagvattenhantering för detaljplanen som inte ökar föroreningsbelastningen.

Markförhållanden och geoteknik

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts av Structor Geoteknik Stockholm AB (2024-10-08). I utredningen rekommenderas provtagning av berg (borrkaxprover) för den del av detaljplaneområdet som berörs av bergschakt. Detta för att avgöra halter och förekomsten av svavel i berggrunden.

Planerade byggnader, garage och lokalgata grundläggs lämpligen direkt på fast rensat berg eller på packad sprängbotten efter bergschakt. Att minimera mängden sprängningsarbete för

grundläggningen har varit vägledande vid den arkitektoniska gestaltningen av byggnaderna.

Risk för ras/skred

I samband med utbyggnad av planen kommer temporära och permanenta schaktslänter att anläggas. De vibrationer som uppstår i samband med schakt-, borrhings-, sprängnings- och packningsarbeten kan innebära risk för sten- och blocknedfall. Frågan bör studeras vidare i kommande projekteringsfaser för utredning av eventuell risk för sten- och blocknedfall i förhållande till planerade schaktarbeten.

Stads- och landskapsbild

Fregattbergets gröna höjdrygg har stort kulturhistoriskt värde för stads- och landskapsbilden i området. Bebyggelsens samspel med de naturgeografiska förhållandena samt Fregattvägens bostadsområde som välbevarad representant för dåtidens stadsplaneideal är utmärkande karaktärsdrag.

En utbyggnad enligt planförslaget innebär en förändring av bebyggelsen på Fregattberget. Till skillnad från Gröndals blandade byggnadsstilar har Fregattvägen ett enhetligt uttryck som ett smalusområde. Den tillkommande bebyggelsen förändrar detta. Typologin med högre punkthus placerade gruppvis i anslutning till lamellhusbebyggelse är emellertid ett välkänt tema i Stockholms stadsbild. Husen föreslås, likt befintliga, placeras längsmed Fregattbergets höjdrygg, omsluten av bevarad natur. Förslaget bevarar Fregattvägens gröna prägel med stora naturområden samt anlagda ytorna intill husen med inslag av naturmarkskaraktär.

Synligt berg i förgårdsmark och Fregattvägens anpassning till terrängen utgör karaktärskapande element i stadsbilden. Förslaget bygger vidare på detta förhållningssätt med hus som varsamt anpassas till befintlig marknivå och ny lokalgata som följer terrängen för att minska behovet av bergskärningar.

Naturmark tas i anspråk för den nya bebyggelsen och lokalgatan. Planförslaget är inriktat mot att så långt det går spara värdefull natur och bevara naturområdet som en del i ett större sammanhängande grönstråk. Värdebärande karaktärsdrag i kulturmiljön så som möjlighet till lek och rekreation i naturmarken kommer att finnas kvar. Nivåskillnader mellan lokalgatan, naturmarken och kopplingen genom skogen tas om hand med stentrappa, slänt och mur i natursten som knyter an till



Översikt med siktlinjer 1-4

de tidstypiska stentrappor i bergsbranter som finns i området idag.

Den nya bebyggelsen kommer att synas från Fregattvägen mellan befintliga byggnader. Bebyggelsen kommer även påverka siktlinjer på längre håll och kommer vara väl synlig från bland annat Essingeleden och Ormberget öster om Essingeleden vid Gröndalsskolan. Planförslaget är utformat med hänsyn till att det kommer framträda både på nära och på långt håll. Placering, skala och utformning av de översta våningarna har anpassats för att skapa en väl gestaltad siluett som på ett varsamt sätt passar in i landskap och stadsbild.



Från Aspudsskolan (1)



Från Blommensbergsbacken (2)



Från Gröndalsvägen (3)



Från Ormberget (4)

Montage som visar föreslagen bebyggelse inplacerad i siktlinjer identifierade i siktlinjeanalysen i kulturmiljöutredningen (2023-10-20).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Samspelet mellan den befintliga bebyggelsen och landskapet är ett värdebärande karaktärsdrag i kulturmiljön. Konsekvenserna

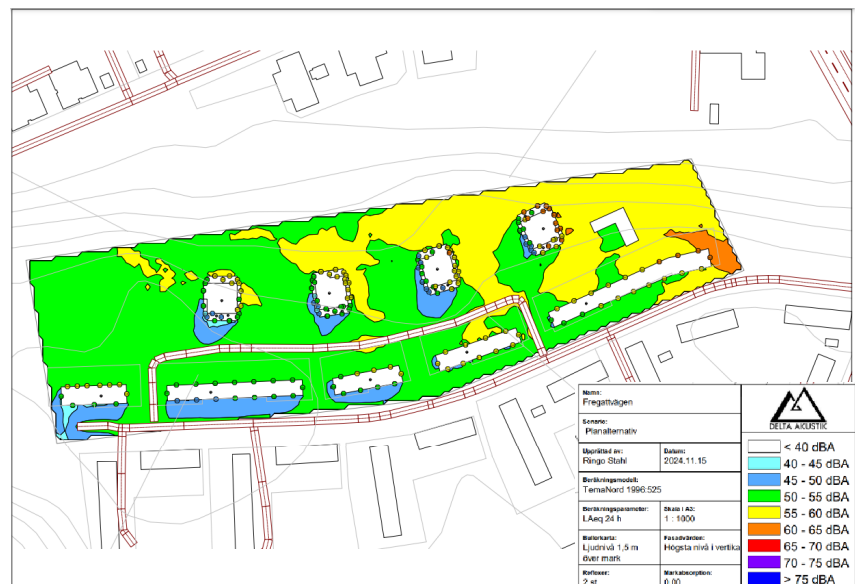
för detta karaktärsdrag beskrivs under rubriken *Stads- och landskapsbild* ovan.

Förslaget har bearbetats i hög grad för att passa in i områdets hus-i-parkkaraktär och för att tillvarata och bygga vidare på befintlig bebyggelses värdebärande karaktärsdrag. Förslaget tillför punkthus som placeras likt befintliga, med förgårdsmark och natur sparad nära inpå fasad. Gestaltningen av de nya byggnaderna tar inspiration från Gröndals bebyggelse och folkhemsarkitektur genom exempelvis terrasser och ateljéfönster, men även genom proportionering och indelning av fönster och dörrar. Föreslagna byggnader utgör en sammanhållen helhet där varje hus anpassas i sin anslutning till terrängen den placeras i. Förslaget tillför samtidigt en ny typologi i ett område som uteslutande har lamellhusbebyggelse idag.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Delta akustik (2025-01-14). Planområdet utsätts för buller från Essingeleden. Trots närheten till Essingeleden bedöms bostäder med en fungerande boendemiljö kunna byggas.

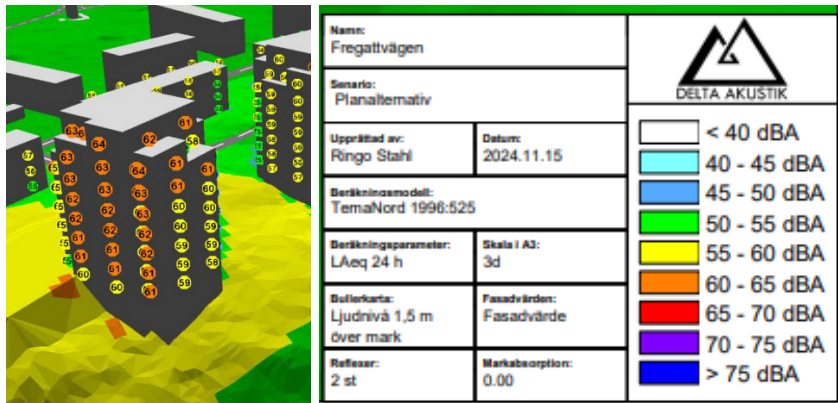


Utsnitt ur bullerkarta. Legend visar dygnsekvivalent ljudnivå för prognosår 2040. Ljudutbredning 1,5 meter över mark. Illustration: Delta Akustik

Ljudnivå vid fasad

Ljudnivån beräknas understiga 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad undantaget den östra fasaden till hus 1 som till stor del beräknas få bullernivåer mellan 60 och 65 dBA samt en liten del av fasad på hus 2 som även den får nivåer mellan 60 och 65 dBA.

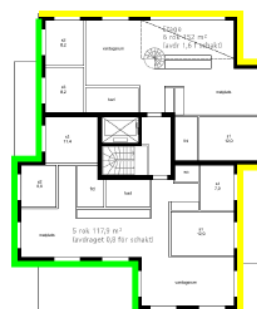
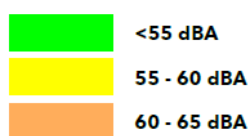
Lägenheter mot dessa fasader behöver då normalt ha tillgång till en tyst sida (max 55 dBA ekvivalent nivå) eller vara små (högst 35 kvm) för att uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden.



Ekvivalent ljudnivå (dygn) vid fasad. Hus 1 i förgrunden får nivåer som överstiger 60 dBA (orange). Illustration: Delta Akustik

Punkthustypologin innebär begränsade möjligheter till små respektive genomgående lägenheter varför tekniska lösningar föreslås i fyra fall för att erhålla lägenheter med tyst sida i det sydöstra hörnet av hus 1. Föreslagen teknisk lösning består av inglasning av de sydöstra balkongerna varpå hälften av boningsytan kan tillgå en tyst sida med ljudnivåer under 55 dBA.

Nedan redovisas planlösningar för hus 1 i sin helhet samt översta våningen för hus 2

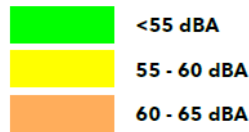


Plan 6



Plan 7

Förslag till planlösningar (övre plan i hus 2) där trafikbullerförordningens riktvärden innehålls. Genomgående lägenheter med tyst sida. Illustration: Delta Akustik



Entréplan



Plan 6



Plan 1-5



Plan 7

Förslag till planlösningar (hus 1) där trafikbullerförordningens riktvärden innehålls. Tekniska lösningar i form av inglasade balkonger föreslås för fyra lägenheter. Illustration: Delta Akustik

Uteplatser

Invid hus 2, 3 och 4 finns områden i sydvästra hörnen där riktvärden uppfylls och bullerskyddade uteplatser kan placeras. Detta saknas vid hus 1. Eftersom Essingeleden är något högre belägen än marknivå i området ger bullerskärmar i genomförbara höjder ingen effekt och därmed krävs att boende i hus 1 får tillgång till uteplatsen vid hus 2 som är bullerskyddad. Hus 1 och 2 delar fastighet och bör således kunna dela uteplats. Utöver de bullerskyddade uteplatserna planeras en större uteplats på gården över garaget vid hus 1.

Buller från idrottsplatser

Sammantaget bedöms buller från Gröndals bollplan inte innebära en försämrad ljudmiljö för bostäderna och det bör inte heller innebära olägenhet för boendes hälsa. Detta med hänsyn till behovet av hög ljudisolering i fasad samt avstånd och aktivitet på bollplanen.

Bullerpåverkan på omgivningen

Planen väntas inte påverka omgivningen negativt med avseende på buller. Byggnadernas placering väntas snarare, om än i liten omfattning, skydda befintlig bostadsbebyggelse mot buller från

Essingeleden. Buller från den nya lokalgatan bedöms inte ge någon mätbar ökning av ljudnivån i området.

Komfortvibrationer och stomljud

Risk för stomljud och komfortvibrationer bedöms vara mycket låg.

Översvämningsrisker

Förutsatt att entréer till byggnader placeras ovan omkringliggande marknivå och kringliggande mark lutar bort från bebyggelse saknas översvämningsrisker för planerad bebyggelse. Räddningstjänsten bedöms ha möjlighet att nå planområdet vid skyfall då högsta vattennivå på närliggande större väg är under 0,2 m vatten.

Med beaktande av planområdets kraftiga lutning norrut mot Gröndalsvägen bedöms flödet inte öka från planområdet vid jämförelse mellan befintlig situation och planerat strukturförslag. Detta då det idag saknas förutsättningar för lokal infiltration vid så kraftiga regn. Rinnvägarna inom planområdet vid ett 100-årsregn bedöms förändras till viss del då en lokalgata ska etableras inom planområdet. Det kommer koncentrera flödet mot fastigheten Skonaren 1, men det behövs mer detaljerade analyser för att faktiskt fastställa någon förändring för fastigheten. Fördjupade studier utreds vidare i nästa skede av planprocessen. Lågpunkten i Gröndalsvägen bedöms inte påverkas av förändringarna i planområdet.

Farligt gods

Essingeleden (E4/E20) ligger knappt 150 meter från planerade bostadshus. Storstockholms brandförsvär, SSBF, bedömer inga risker som kan medföra förhöjda risknivåer i närheten av den placering som angetts för den nya bebyggelsen.

Luftkvalitet

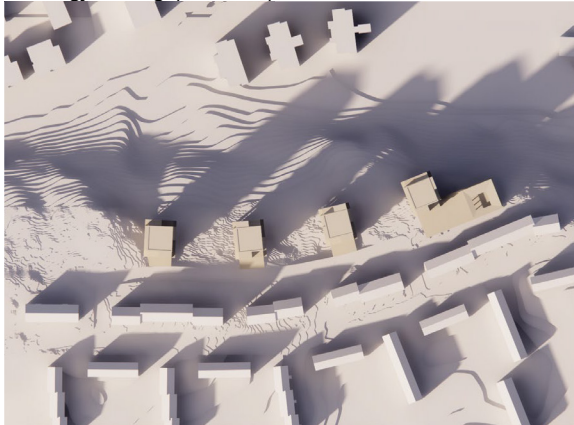
Föreslagen byggnation bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för frisk luft överskrids. Planförslaget medger en fortsatt ventilering av föroreningar.

Ljusförhållanden och lokalklimat

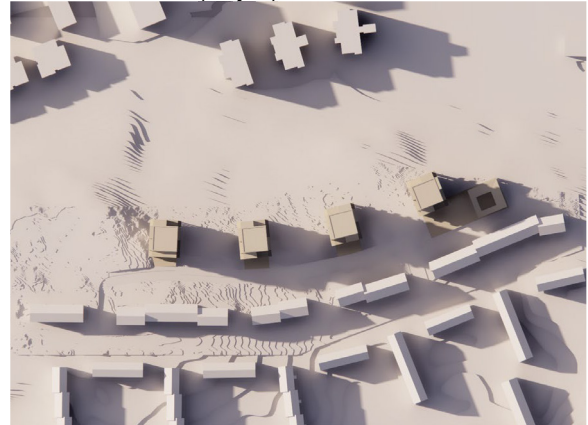
Då de föreslagna punkthusen inte är högre än åtta våningar och står i anslutning till skog bedöms de inte ge upphov till problematiska vindförhållanden.

En sol- och skuggstudie har gjorts för att visa förslagets påverkan på skuggning av närliggande fastigheter och allmänna ytor (Fritzell & Pantzar, 2024-12-18). Studien är gjord på en markmodell utan befintlig vegetation som även den bidrar till skuggning på platsen idag. Sol- och skuggsstudien visar att den nya bebyggelsen i huvudsak skuggar mot naturmarken som redan idag till stora delar beskuggas av befintliga träd. Vid sommarsolstånd (20 juli) på kvällstid skuggar den nya bebyggelsen befintliga hus och gårdar längs Fregattvägens östra del. Dessa skuggas idag av befintlig vegetation i skogen.

Vårdagjämning (20 mars) 15:00



Sommarsolstånd (20 jun) 18:00



Utdrag ur skuggstudie. Den nya bebyggelsen skuggar i huvudsak norrut mot befintlig natur. Vid sommarsolstånd kvällstid skuggar den nya bebyggelsen mot befintliga hus och gårdar. Illustration: Fritzell & Pantzar.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för cirka 100 bostäder i form av bostadsrätter. Planförslaget bidrar till Stockholms mål för bostadsförsörjning. Detaljplanen styr inte upplåtelseform eller lägenhetsstorlekar. Den föreslagna lägenhetsfördelningen i illustrerat förslag innebär en blandning av lägenhetsstorlekar fördelat mellan ett till fyra rum och kök. Nya lägenheter med modern standard innebär vidare ett tillskott av tillgänglighetsanpassade lägenheter vilket inte finns längs Fregattvägen idag. Ett tillskapande av fler bostadsrätter bidrar till en mer ojämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter i området.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar

och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan. Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar i egenskap av markägare och ansvarar för att ta fram erforderliga avtal och överenskommelser. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten utför fastighetsbildning, vilket krävs för att bygglov ska kunna ges i enlighet med planen. Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande, drift och skötsel av ny bebyggelse på kvartersmark, liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet (gata).

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggaktör och exploateringsnämnden. Avtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintlig stadsplan, Pl. 2064A, och del av befintlig detaljplan Dp 2002-12368 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Gröndal 1:1 som ägs av Stockholm kommun.

Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrum och parkering. Planområdet omfattar allmän platsmark i form av gata.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom avstyckning från Gröndal 1:1 bildas två nya fastigheter för i huvudsak bostadsändamål och parkering med möjlighet till

centrumfunktioner. Omfattning på de nya fastigheterna är markerade med gul färg nedan och i plankartan där de är betecknade med BC samt BCP.



Kartan illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Gula områden styckas av från Gröndal 1:1 och bildar två nya fastigheter. Illustration: Urban Minds

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande och anslutningsarbeten som måste göras på allmän plats och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken. Staden svarar för nyanläggning av anläggningar inom allmän plats. Byggaktören bekostar fastighetsreglering och alla nya anslutningar till befintliga tekniska system.

Gatukostnader

Staden har utgifter kopplade till nybyggnad av gata inom planområdet.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden har intäkter i form av markförsäljning.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i den överenskommelse som byggaktören träffar med staden. Vatten och avlopp, fjärrvärme m.m. Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av vatten, avlopp och fjärrvärme. Byggaktören svarar för anslutningsavgifter till ledningsnätet för de nya fastigheterna.

Grönkompensation

Exploateringskontoret har i uppdrag att kompensera för ianspråktagande av mark i områden med ekologiska värden. Ekologisk grönkompensation kommer att behöva vidtas även om de åtgärder som föreslås i avsnittet *Konsekvenser, Naturmiljö, Skyddsåtgärder* genomförs. Möjliga åtgärder är exempelvis att säkerställa att skötsel av naturmark i eller i anslutning till bebyggelseområdet sköts på ett sätt som fortsatt gynnar och utvecklar befintliga värden, samt nyplantering av ek och tall på strategiska platser i närområdet. Inom planområdet är det svårt att kompensera för skadade naturvärden och kompensationsåtgärder, därför kan områden utanför planområdet vara aktuella. Lämpliga åtgärder utreds vidare i nästa skede av planprocessen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala spillvattennätet. Inom planområdet behöver vissa ledningar omläggas. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten och Avfall. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark och får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele och Fjärrvärme

Ledningar för el, tele och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och det finns möjlighet att ansluta de nya byggnaderna till ledningsnätet. Inom planområdet behöver vissa ledningar läggas om.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.