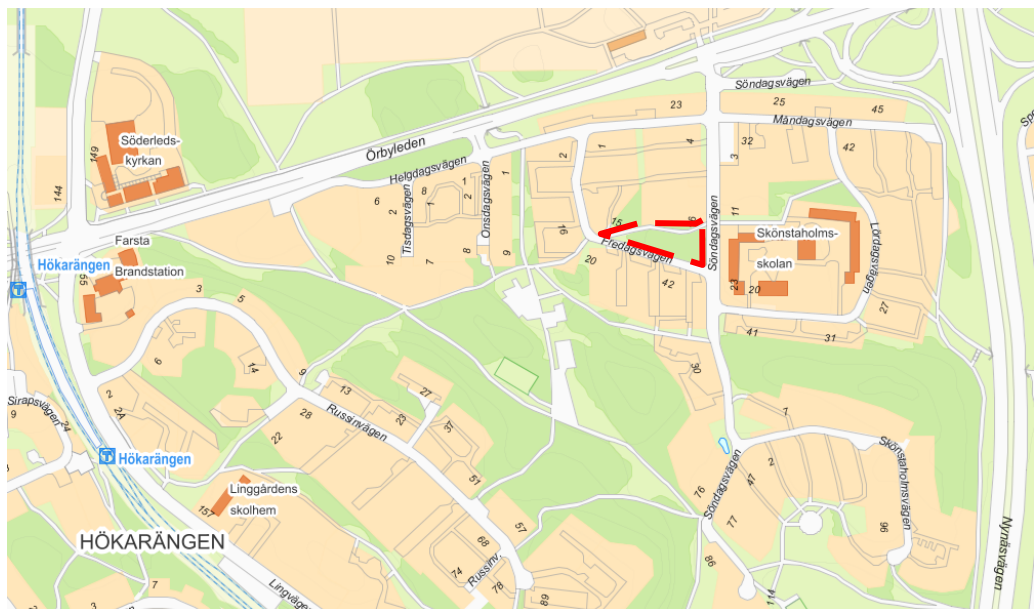


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 vid Fredagsvägen, i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2021-08305



Översiktlig kartbild med aktuellt planområde markerat i rött

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra studentbostäder och lokal för centrum. Bebyggelsen ska uppföras i fyra våningar och sammankopplas med lågdel. Bebyggelsen gestaltas med utgångspunkt i stadsdelens kulturvärden, så som lamellbebyggelse med smalt husdjup, flackt sadeltak, burspråk, markerade fönsteromfattningar och framträdande entréer. Utformningen i bottenvåning ska bidra till ett aktivt gaturum genom att lokal för centrumändamål och bostadskomplement i lågdel ges stora glaspartier.

Detaljplanens syfte är även att reglera parkmark. Parkmarken ska säkra allmänhetens tillgänglighet till ett befintligt gång- och cykelstråk samt bidra till upplevelsen av stråkets allmäntillgänglighet genom att bevara intilliggande träd och berg i dagen.

Planområdet omfattar en del av fastigheten Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad.

Planförslaget möjliggör cirka 50 studentbostäder. Bebyggelsen består av två lameller med loftgång placerad utmed Fredagsvägen och Söndagsvägen med förgårdsmark. Byggnaderna är sammanlänkade av en lägre byggnad för cykelförvaring. I korsningen Fredagsvägen/Söndagsvägen skapas möjligheter för en lokal för centrumändamål. Ingen parkering för personbilar möjliggörs inom planområdet.

Förslaget är i enlighet med översiktsplanen och medför ett tillskott till stadens bostadsförsörjning och åtagandena i Stockholmsöverenskommelsen.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	22 augusti – 3 oktober
Granskning	Q2 2024
Antagande	Q4 2025

Innehåll

Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	11
Befintlig bebyggelse	13
Stadsbild	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö	16
Offentlig service	17
Kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	18
Planförslag	19
Arkitektonisk idé	21
Ny bebyggelse	23
Generella gestaltungsprinciper	27
Gårdsmiljö och förgårdsmark	29
Park	30
Gator och trafik	30
Teknisk försörjning	32
Konsekvenser	34
Undersökning om betydande miljöpåverkan	34
Naturmiljö	35
Miljökvalitetsnormer för vatten	35
Bostadsförsörjning	36
Landskapsbild/ stadsbild	36
Kultuhistoriskt värdefull miljö	37
Störningar och risker	37
Ljusförhållanden och lokalklimat	38
Sociala konsekvenser	40
Tidplan	41
Genomförande	41
Organisatoriska frågor	41
Verkan på befintliga detaljplaner	42
Fastighetsrättsliga frågor	42
Ekonomiska frågor	43
Tekniska frågor	44
Genomförandetid	44

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Sammanställning föroreningsituation (WSP, 2022)
- Naturvärdesinventering (CONEC, 2022)
- Buller-PM (Gimle, 2023)
- Dagvattenutredning (Structor, 2023)
- PM Geoteknik (Geoteknologi, 2023)

Övrigt underlag

- Geoteknisk undersökning Kv Påskdagen 3 (UH Johnson Geo AB, 2010)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsplanerare Tim Kahlbom på stadsbyggnadskontoret. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret och byggaktör med konsulter.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra studentbostäder och lokal för centrum. Bebyggelsen ska uppföras i fyra våningar och sammankopplas med lågdel. Bebyggelsen gestaltas med utgångspunkt i stadsdelens kulturvärden, så som lamellbebyggelse med smalt husdjup, flackt sadeltak, burspråk, markerade fönsteromfattningar och framträdande entréer. Utformningen i bottenvåning ska bidra till ett aktivt gaturum genom att lokal för centrumändamål och bostadskomplement i lågdel ges stora glasparter.

Detaljplanens syfte är även att reglera parkmark. Parkmarken ska säkra allmänhetens tillgänglighet till ett befintligt gång- och cykelstråk samt bidra till upplevelsen av stråkets allmäntillgänglighet genom att bevara intilliggande träd och berg i dagen.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör cirka 50 studentbostäder. Bebyggelsen består av två lameller med loftgång i fyra våningar placerad utmed Fredagsvägen och Söndagsvägen med förgårdsmark. Byggnaderna är sammanlänkade av en lägre byggnad i en våning för cykelförvaring. I korsningen Fredagsvägen/Söndagsvägen skapas möjligheter för en lokal för centrumändamål. Byggnaderna ska utgöras till största delen av trä.

Planförslaget placerar bebyggelsen och begränsar kvartersmarkens utbredning med hänsyn gång- och cykelstråket liksom natur i norr. Genom att parkmark med träd och berg i dagen bevaras utmed båda sidor av stråket, avgränsas de privata och allmänna ytorna naturligt och förutsättningar skapas för att stråket fortsatt upplevs tillgängligt för allmänheten.

Utöver kvarters- och parkmark planläggs detaljplanens resterande områden som allmän platsmark gata. Ingen parkering för personbilar möjliggörs inom planområdet. Tillgänglig parkering för rörelsehindrade möjliggörs i anslutning till planområdet inom allmänplats GATA.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet avgränsas av gatorna Fredagsvägen och Söndagsvägen samt fastigheten Påskdagen 3 i norr. Hela planområdet utgör en del av fastigheten Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Detaljplanen omfattar cirka 2900 kvadratmeter.

Detaljplanen ligger i Veckodagsområdet, som ligger öster om Hökarängens centrum och norr om Skönstaholm samt avgränsas av Nynäsvägen i öster och Örbyleden i norr.



Tidigare ställningstaganden

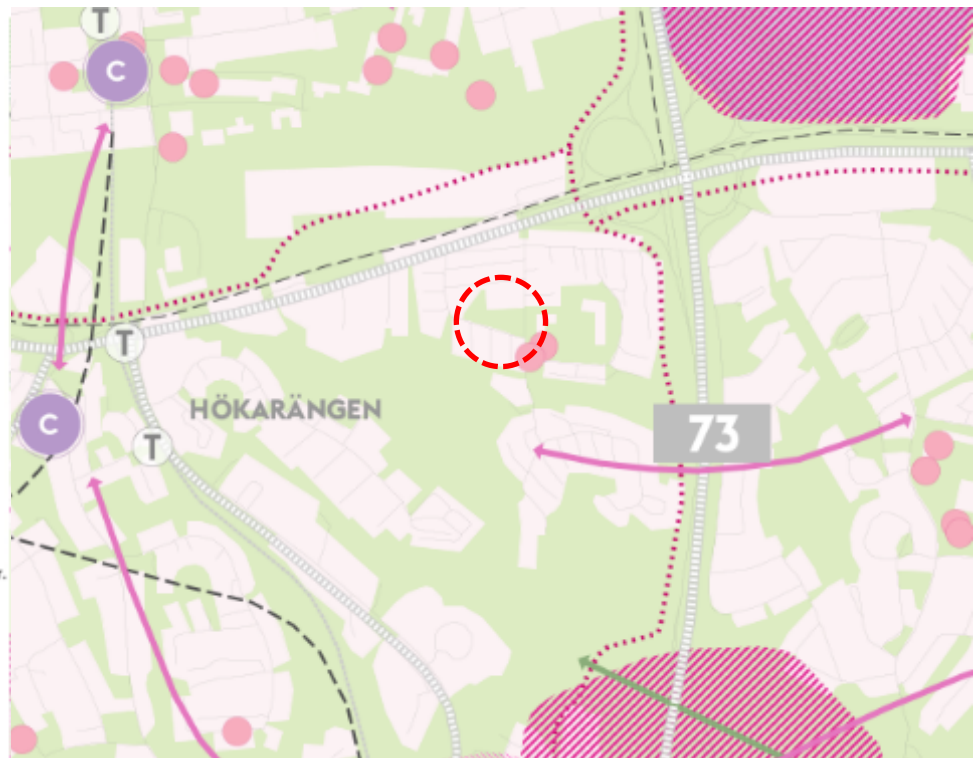
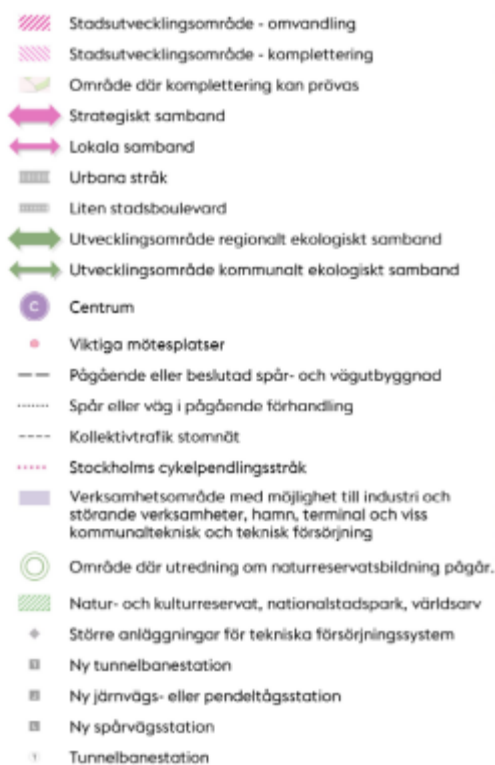
Översiktsplan

Enligt översiktsplanen omfattas planområdet av strategin att komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning. Utgångspunkten för kompletteringen ska ligga i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter samt områdets behov. Vissa stadsutvecklingsmöjligheter finns i stadsdelarna och det är angeläget att stärka och utveckla befintlig service kring centrum. Hökarängen ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö, där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden.

Intill planområdet finns även två viktiga mötesplatser utpekade, Skönstaholmsskolan och Kastanjegården. Mötesplatser anses

enligt Översiktsplanen ha stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

Översiktsplanen pekar ut ett lokalt samband mellan Sköndal och Hökarängen. Vid utveckling av lokala samband kan olika typer av åtgärder appliceras, som att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlande gator.



Karta över översiktsplanen för stadsdelsområdet Farsta. Planområdet markeras med röd cirkel. Beskrivning av kartans olika figurer, linjer och färger anges i legenden till vänster. Karta: Översiktsplanen 2018

Stockholms Byggnadsordning

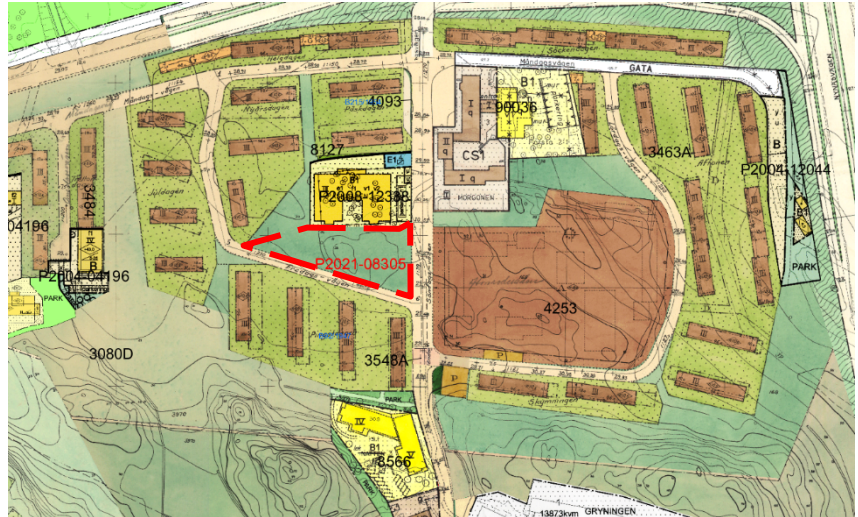
Hökarängen beskrivs som en grannskapsenhet i byggnadsordningen. Enligt vägledningen ska nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Bebyggelsen anpassas till terrängen och den gröna karaktären tillvaratas med förgårdsmark samt bostadsnära naturmark. Nya byggnader utformas gruppvis enligt en sammanhållen gestaltungsidé. Lokala centrum samt centrala stråk kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan P1 3463 från 1947.

Detaljplanen anger parkanvändning inom hela planområdet.

Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Planmosaik över området. Aktuell planforslagsplangränd markeras i rött, där gällande detaljplan reglerar parkanvändning. Karta: SBK

Pågående detaljplaner

För närvarande pågår inga övriga detaljplanarbeten i närområdet.

Kommunala beslut i övrigt

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelsen har Stockholms stad

förbundit sig att bygga 45 900 bostäder inom tunnelbanans influensområde, varav 40 000 i Söderort. Planområdet ingår i influensområdet.

Markanvisning

Exploateringsnämnden den 16 december 2021 om markanvisning till Gimle Bostad AB avseende ny bostadsbebyggelse på fastigheten Farsta 2:1.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området består av ett skogsparti med barr- och lövträd. Det förekommer både berg i dagen samt vegetationsbeksädd ytor som reser sig upp till cirka två meter över omgivande gator. Tall dominerar på platsen där inslag av löv finns på sina håll. I den västra delen av planområdet finns mest lövträd.



Bild till vänster är tagen från gång- och cykelstråket (t.h) som visar tall- och lövträd samt berg i dagen. Bild till höger tagen från korsningen Söndagsvägen/Fredagsvägen visar blandning av barr- och lövträd och ett flackare markparti. Bild i nederkant visar vegetationsbeksädd mark och varierad terräng med Fredagsvägen (t.v) och vårdboendet på Påskdagen 3 (t.h). Fotografi: SBK och CONEC



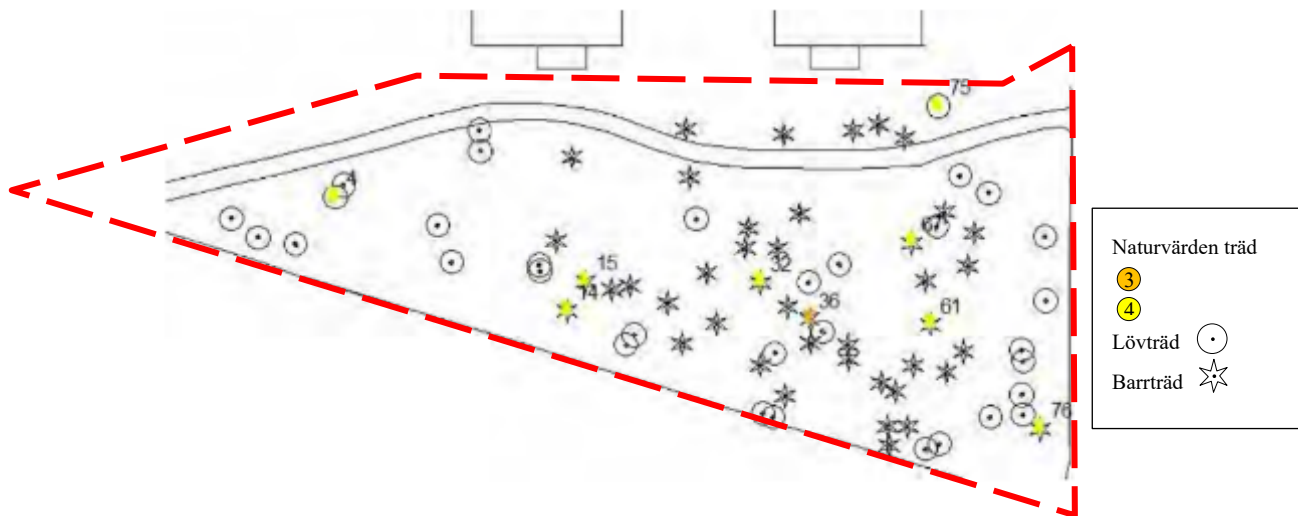
Habitatnätverkskarta för barrskogarter.
Planområdet är markerat med röd cirkel. Karta:
Miljöförvaltningen

Naturvärden

Området ingår i utkanten av habitatnät för barrskogsfåglar med medel tillgänglighet och habitatnät för fladdermus med sämre möjlighet för födosök.

I artportalen har ekorre och gröngöling noterats vid ett tillfälle var. Gröngöling är en prioriterad art i skogsvård och hänsyn skall tas. Arten häckar sannolikt inte i det lilla området som detaljplanen omfattar, men kan troligen födosöka området.

Flera av tallarna inom planområdet är relativt gamla. Området har enligt framtagna naturinventering betraktats som ett område med visst naturvärde, där nio träd har bedömts ha naturvärde 3 eller 4. Ett av träden har en talticka, som är rödlistad. Även en skogsalm, som är listad akut hotad, har även identifierats inom planområdet. På marken är floran relativt vanlig och hyser inga rödlistade eller sällsynta arter.



Karta med värdefulla träd utmärkta. Talticka markeras med 36 med naturvärde 3. Skogsalm markeras med nummer 75 med naturvärde 4. Ugefärlig plangräns i rött. Karta: CONEC

Rekreation och friluftsliv

Hökarängen är välförsedd med olika typer av sociotoper såsom parker och skogsområden. Ett par hundra meter sydväst om området finns Starrmyrans parklek med djurhållning. Norr om planområdet, bortom Örbyleden, ligger Gubbängsfältet med rekreativa värden och idrott.

Planområdets blandskogsparti innehåller lokala värden av visuell, samt lek- och vistelsekaraktär för områdets boende inklusive värden för närliggande vårdboende. En mindre upptrampad stig

finns genom planområdets östra del mellan Fredagsvägen och Söndagsvägen.



Bild till vänster visar gång och cykelstråket österut utmed vårdboendets fastighet (t.v). Bild till höger visar gångstråket fortsättning västerut, med skymtande bebyggelse utmed Fredagsvägen (t.v).

I ytterkanten av föreslaget planområde ligger ett gång- och cykelstråk. Stråket utgör en gen samt trafiksäker förbindelse mellan Veckodagsområdets bostäder, skola och verksamheter liksom en rekreativ förbindelse till Hökarängens centrum.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Huvudsakligen består naturmarken inom planområdet av en höjdrygg av morän med underliggande berg, där berg i dagen förekommer. Marknivåerna i området varierar från cirka +30,5 till +33,0 från nollplanet. Enligt SGU:s jordartskarta består området av berg under tunt jordtäck. Enligt framtaget PM Geoteknik stämmer dock inte dessa uppgifter med inventerande grundläggningssuppgifter och inte heller enligt stadens Byggnadsgeologiska karta. Utredning och stadens byggnadsgeologiska karta visar att den västra delen av planområdet ligger en lågpunkt där marken består av lera enligt stadens Byggnadsgeologiska karta.

Enligt utföra provtagningar, i samband med utbyggnad av vårdboendet på Påskdagen 3, består jorden av siltig, sandig Morän. Moränen bedöms vara stenig och mycket blockig.



Stadens byggnadsgeologiska karta visar att området består av lera (gul), morän (blå) och berg/ytnära berg (orange)

Ras/skred

Områdets markstabilitet bedöms som tillfredställande, med låg risk för skred, ras och markbrott vid normala uppfyllnader och belastningar.

Markradon

Baserat på SGU:s flyggeofysiska kartor för uran bedöms radonrisken vara normal. I planeringsskedet bör man förutsätta att området består av högradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet utgörs till största delen utgörs av fuktig-frisk mark, med några mindre områden av fuktig mark. Baserat på gränsen för torrskorplerans underkant i en tidigare undersökning för utbyggnad av vårdboendet på Påskdagen 3, bedöms grundvattnets trycknivå inte ligga ytligare än cirka 2 meter under markytan. Infiltrationen för planområdet bedöms generellt som god.

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det finns risk för att vatten kan samlas vid kraftigt regn inom planområdets västra del tillsammans med en mindre yta utmed Söndagsvägen utanför planområdet.

Topografin är den enskilt största parametern som påverkar både översvämningsrisk och förlopp. Med avseende på planområdets markförhållande bedöms det inte föreligga någon ökad översvämningsrisk i anslutning till planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen via Henriksdals reningsverk. Vattenförekomsten Strömmen omfattar vattnet från Stockholms ström och Karl Johanslussen i väster till Blockhusudden i öster samt Hammarby Sjö och Djurgårdsbrunnsviken.

Enligt VISS i juni 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

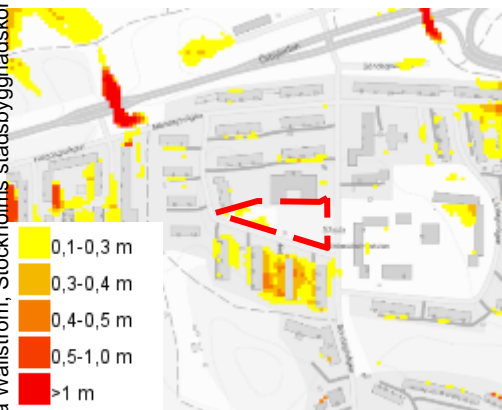
Dagvatten från planområdet leds idag via ett kombinerat dagvattennät till reningsverk.



Markfuktigetskartan visar att området utgör en högpunkt, omgivna av lägre belägna delar dit ytvatten avrinner. Mörkblått visar blöt mark medan vid visar fuktig-frisk. Karta: Skogsstyrelsen



Skyfallskarta över flödesvägar i området med planområdet i rött. Karta: Miljödataportalen



Skyfallskarta över maxdjup simuleringsslut i området med planområdet i rött. Karta: Miljödataportalen

Befintlig bebyggelse

Inom Veckodagsområdet består befintlig bebyggelse till stor del av lameller i en sammanhållen trevåningsskala. Bebyggelse som avviker från lamellstrukturen är antingen senare inslag av bostadsbebyggelse eller inhyser en annan funktion.

Utmed Söndagsvägen finns en variation av bebyggelse, som centrumlokalerna vid Kastanjegården, vårdboendet på Påskdagen 3, flerbostadshuset på Dagen 3 eller Skönstaholmsskola. Längs söder ut på Söndagsvägen ligger radhusområdet Skönstaholm. Här finns kedjehus och radhus liksom en tvåvåningsbyggnad utmed Söndagsvägen med lokaler för verksamhet och restaurang.

Mer avsides finns även nyare bebyggelse i kvarteret Skottåret utmed Tisdagsvägen samt kvarteret Trettondagen utmed Onsdagsvägen i en fyra våningsskala och eget formuttryck.



Karta över befintlig bebyggelse i Veckodagsområdet, där byggnader som avviker från grannskapsenheterna anges. Planområdet markeras i rött.



Bebyggelse utmed Fredagsvägen, med gavlar mot gatan i en dämpad röd kulör.



Bebyggelse utmed Örbyleden, förskjutna i fasadliv med en brungrå kulör.

Stadsbild

Stadsbilden präglas av den tidstypiskt terränganpassade och enhetliga bebyggelsen. Bebyggelsen ligger öppet med grön förgårdsmark utmed det organiska gatunätet. De dominerande lamellhusen är ordnade gruppvis, varierat längsgående eller tvärställda med gavel mot gatorna. Bebyggelsen består till största delen av bostadshus i lameller, tre våningar med förhöjd källarvåning och smalt husdjup. Lamellerna har två olika dimensioner (44 meter eller cirka 32 meter), och förekommer fristående eller sammankopplade och förskjutna.

Lamellhusen är putsade i jordnära färger och har karaktäristiska fönsteromfattningar samt omsorgsfulla gestaltningsdetaljer. Byggnaderna är uppförda med flackt lutande sadeltak med tegelpannor. De yttre husen mot Örbyleden har brungrå spritputs medan de inre husen inom Veckodagsområdet har dämpade röda och ockrafärgade kulörer.

Utmed Örbyleden förekommer lamellhus med lägre garagelängor (lågdelar) som bildar en gemensam front mot vägen. Lågdelar förekommer även i andra skepnader i området.

Utmed Söndagsvägens östra sida finns bebyggelse i en till två våningar i tegel, med bitvis särskilt omsorgsfull, gestaltning som till exempel Skönstaholmsskolan och lokala centrumbebyggelsen vid Kastanjegården.



Till vänster syns en lågdel utformad som valv vid Kastanjegården. I mitten syns en lågdel utmed Fredagsvägen mot en husgavel, som inhyser samlingslokal. Till höger syns en lågdel i form av garage mot Örbyleden.





Till vänster och mitten syns bebyggelse utmed Kastanjetoget utformad i tegel och varierande arkitektur. Till höger syns Skönstahomsskolan i en tvåvåningsskala placerad utmed Söndagsvägen.



Flerbostadshuset på Dagen 3 från tidigt 90 tal i fyra till fem våningar utmed Söndagsvägen.



Punkthuset bakom Kastanjetoget

I området finns senare tillägg av bebyggelse, som urskiljer sig från omgivningen i uttryck och överordnar sig ofta sitt sammanhang i skala. På fastigheten Dagen 3 uppfördes ett flerbostadshus på tidigt 1990-tal. Byggnaden är i en fyra till femvåningsskala med gul puts, markerad bottenvåning och med tidstypiska karaktärsdrag. Bakom kastanjegården finns en ytterligare 1990-tals byggnad i form av ett punkthus i fyra till fem våningar, sammanbyggd med lågdel, uppfört i tegel och utformad med hänsyn till Kastanjegårdens kulturvärden.

Längs Söndagsvägen finns Vårdboendet på fastigheten Påskdagen 3, uppfört på tidigt 2010-tal. Byggnaden är i tre våningar med ett bredare husdjup än övrig bebyggelse i området. Taket är ett flackt sadeltak i rött tegel samt fasad i vit och brungrå puts. På Tisdagsvägen och på onsdagsvägen uppfördes bebyggelse under sent 2010-tal. På tisdagsvägen har bostadshusen gestaltats som ett samtida tillägg med betongfasader färgsatta med jordnära kulörer från området. Skalan är fyra våningar i fasadliv med ett för området avvikande brant sadeltak. På onsdagsvägen inom kvarteret Trettiodagen finns ett passivhus. Byggnaden inordnas i skala trots sina fyra



Vårdboendet på Påskdagen 3 norr om föreslaget planområde



Passivhuset på Onsdagsvägen med jalousidörrar och solceller på taket.



Baksidan av bebyggelsen på Tisdagsvägen

våningar. Taket är ett flackt sadeltak och fasadkulören går i gråa toner. Byggnaden avviker genom sin gestaltning som ett passivhus, med tilltaget husdjup och jalusidörrar för fönsterna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hökarängen ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö utpekad i Stockholms översiktsplan, där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden. Stadsplanen för Hökarängen upprättades 1944 och stadsdelen var en av de första i Sverige att planeras med stadsplaneidéer om grannskapsenheter och stadsdelscentra. Hökarängens centrum var det första förortscentrumet i Sverige som planerades trafikseparerat med en gågata. Även om de olika bostadsområdena i Hökarängen har mycket gemensamt i struktur och utformning har alla sin egen karaktär.

Veckodagsområdet är, tillsammans med den större delen av Hökarängens äldre bebyggelse, markerade med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Veckodagsområdet bebyggdes med smalhus avsedda som genomgångsbostäder av mycket enkel standard, nödbostäder för socialt utsatta familjer. Exteriört fick husen en omsorgsfull utformning av arkitekterna Ernst Grönwall och Georg Varhelyi.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdet markeras i rött.

Offentlig service

Skola och förskola

I nära anslutning till planområdet, på andra sidan Söndagsvägen, finns den kommunala grundskolan Skönstaholmsskolan. Skolan omfattar förskoleklass till och med årskurs 6. Förskolan Morgongården är den närmsta förskolan, cirka 100 meter, rakt norr ut utmed Söndagsvägen. Förskolan har två avdelningar.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 700 meter från Hökarängens centrum, med blandad offentlig samt kommersiell service. Därtill finns det ett antal mindre verksamhetslokaler mer utspritt i stadsdelen.

Utmed Söndagsvägen finns idag två servicelokaler med bland annat restaurang- och caféverksamhet. Vid Kastanjetorget finns en restaurang samt kulturlokal cirka 100 meter norrut från planområdet. Cirka 100 meter söderut finns en ytterligare restaurang intill radhusområdet Skönstaholm.

Gator och trafik

Gatunät och parkering

Området består till stor del av mindre lokalgator, med smala trottoarer, oftast med kantstensparkering på ena sidan. Fredagsvägen är en enkelriktad gata med trottoarer på cirka 1,2 meter. Söndagsvägen tillhör områdets bredare dubbelriktade gator med bredare trottoarer på cirka 2,0 till 3,5 meter och kantstensparkering på båda sidor.

Gång- och cykeltrafik

Genom Veckodagsområdet går flera gång- och cykelstråk som förbinder området till Hökarängens centrum, Gubbängen eller Sköndal. I den norra delen av planområdet löper ett asfalterat och belyst gång- och cykelstråk med nära anslutning till Skönstaholmsskolan i öster. Cykelparkering sker på de privata fastigheterna.

Kollektivtrafik

Hökarängens centrum med tunnelbana samt ett flertal busslinjer ligger knappt 700 meters promenadväg västerut, och en busshållplats på Örbyleden finns cirka 200 meter norrut. En servicebusslinje går i en slinga genom Hökarängen och Gubbängen. Den trafikerar Söndagsvägen och Fredagsvägen med sju avgångar per vardag.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt med flera trafikslag samt med trafikseparerade gång- och cykelvägar. Söndagsvägen är en svagt lutande gata med sin lägsta punkt vid Örbyleden och sin högsta intill planområdet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Idag finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Det finns inte heller någon kännedom om att skadlig verksamhet, spill eller dumpning skett på platsen. För närmre undersökning av markföroreningar behöver en markutredning med provtagning utföras.

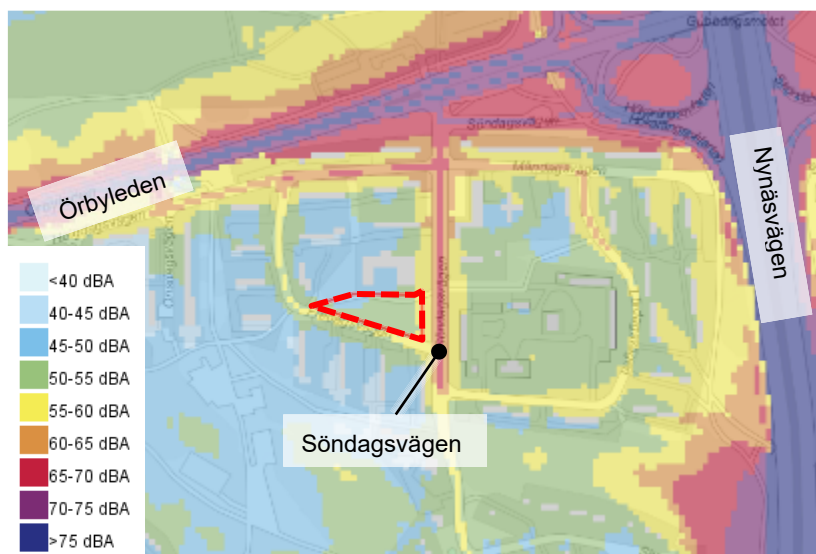
Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Söndagsvägen och Fredagsvägen. Ljudnivå utmed planerad bebyggelse är som högst längs Söndagsvägen, där 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd förekommer enligt stadens bullerkarta. Örbyleden och Nynäsvägen är två högratifierade vägar som ligger på 170 respektive knappt 300 meters avstånd från planområdet. Större vägar kan orsaka bullerregn.

Då majoriteten av planområdets mark utgörs av morän och berg finns liten risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.



Bullerkarta med planområde inom röd markering. Karta: miljöförvaltningen (2016).

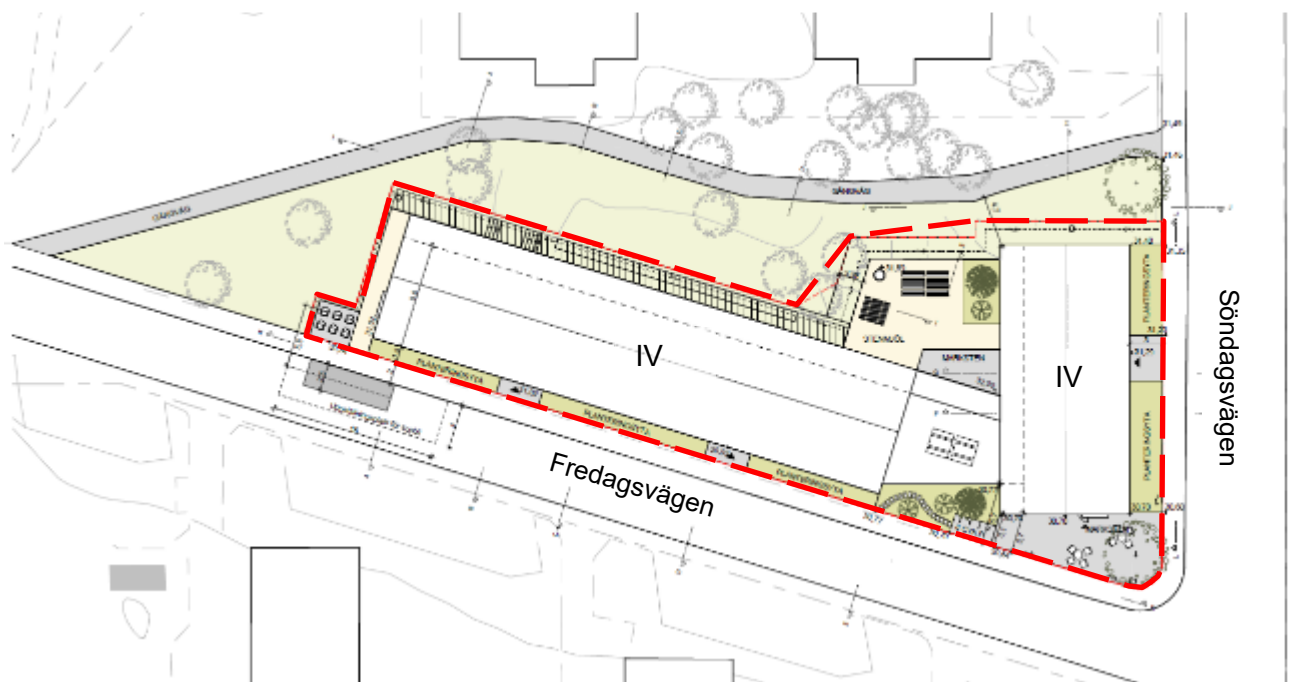
Planförslag

Planförslaget möjliggör cirka 50 studentbostäder. Bebyggelsen består av två lameller med loftgång i fyra våningar placerad utmed Fredagsvägen och Söndagsvägen med förgårdsmark. Byggnaderna är sammanlänkade av en lägre byggnad i en våning för cykelförvaring.

I korsningen Fredagsvägen/Söndagsvägen möjliggörs en lokal för centrumändamål. Framför lokalen ges förutsättningar för en mindre platsbildning, där exempelvis en uteservering kan lokaliseras. Inom platsbildningen föreslås ett nytt träd planteras i korsningen Fredagsvägen och Söndagsvägen.

Planförslaget placerar bebyggelsen längs gatorna och begränsar kvartersmarkens utbredning med hänsyn till gång- och cykelstråket samt natur i norr. Placeringen ska skapa förutsättningar för att stråket fortsatta upplevs som tillgängligt för allmänheten, samt att mest närliggande träd och vegetation kan fortsatt växa utmed med stråket i framtiden.

Utöver kvartersmark planläggs detaljplanens områden som allmän platsmark park och gata. Trottoaren tillhörande Fredagsvägen kommer breddas med 0,8 meter in i körbanan till totalt 2,0 meter för att mer stämma överens med dagens standard.



Bebyggelsen med två lameller och länkbyggnad placerade på naturtomten utmed gatorna Fredagsvägen och Söndagsvägen. Avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark illustreras i röstreckad linje. Illustration: Arkitema/SBK



Bebyggelsen med två lameller och länkbyggnad placerade utmed Fredagsvägen och Söndagsvägen i en tredimensionell vy från sydöst. Illustration: Arkitema



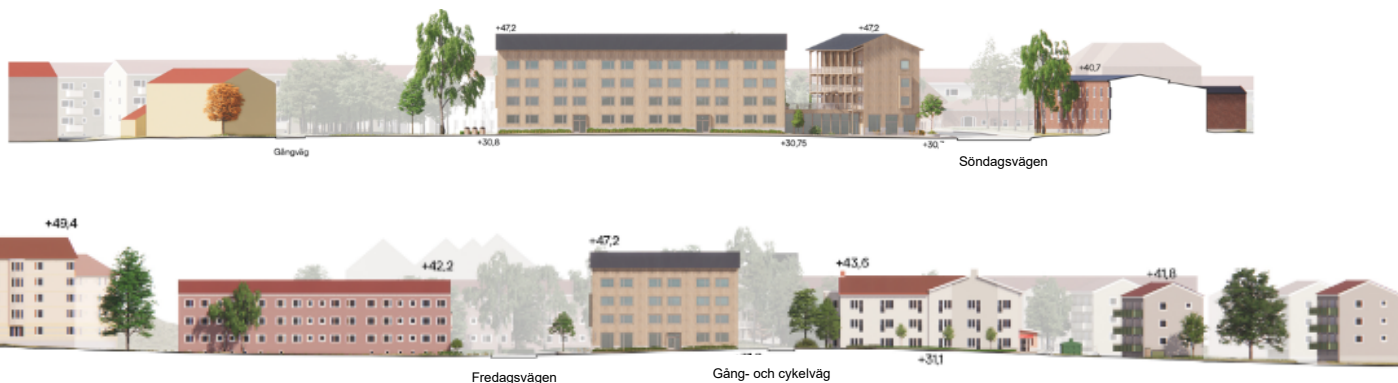
Bebyggelsen sett från Fredagsvägen (t.v) och från vårdboendet i sydöstlig riktning (t.h). Illustration: Arkitema

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen framträder i två lameller, följsamt placerade utmed gatunätet omgiven av grannskapsenheter och natur. Med sin fyravåningsskala överordnar den sig grannskapsenheterna, samtidigt som bebyggelsen ger läsbarhet till områdets stadslandskap genom att ta fasta i de nyare och avvikande byggnadernas skala. Byggnadernas placering ger möjlighet till ett grönskande gaturum liksom bevarande av natur intill gång- och cykelstråket i norr som bevarar sin allmäntillgängliga karaktär.

Bebyggelsen utformas enligt en sammanhållen gestaltningsidé. För att anknyta förslaget till Hökarängens historiska prägel gestaltas bebyggelsen med flackt sadeltak, burspråk, markerade fönsteromfattningar och framträdande entréer. Husdjupet, som uppfattas från gavlarna, överensstämmer med grannskapsenheternas dimensioner. Bebyggelsens materialval och nätta loftgångarna i trä blir ett nytt inslag i miljön. Materialet utgör en ny årsring, samtidigt som den kopplar an till platsens tidigare karaktär av naturmark.

Bebyggelsen bidrar med ett positivt tillskott till Söndagsvägen som en betydelsefull lokalgata. Entréer och bostadskomplement samt centrumlokal med entréer mot gatan skapar rörelse och aktivitet. Bottenvåningen runt centrumlokalen ges stora och inbjudande glasparterier för att exponera insidan av byggnaden mot gaturummet. Som en del i de aktiva bottenvåningarna, binder en lågdell ihop de båda lamellerna. Byggnaden anspelar på befintliga lågdeler som återfinns i området samtidigt som den ges ett eget uttryck. Genom lågdellens nätta skala och utformning i glas skymtas grönskan och det allmänna stråket i bakgrunden vid passage utmed Fredagsvägen.



Elevationer visar olika hushöjder utmed Fredagsvägen och Söndagsvägen, med föreslagen bebyggelse placerad i mitten. Illustration: Arkitema



Bebyggelse framträder utmed Söndagsvägen och överordnas angränsande byggnader. Gaveln visar husdjup som återspeglar befintliga byggnader. Till vänster skymtas Kastanjegården och till höger vårdboendet och grannskapsenhet. Illustration: Arkitema



Bebyggelsen placeras utmed gatan Söndagsvägen och skapar läsbarhet till stadsrummet genom att ta fasta i bebyggelse i liknande skala utmed Söndagsvägen. I bild syns byggnad från 90-talet först, följt grannskapsenhet och sedan bebyggelseförslaget. Illustration: Arkitema

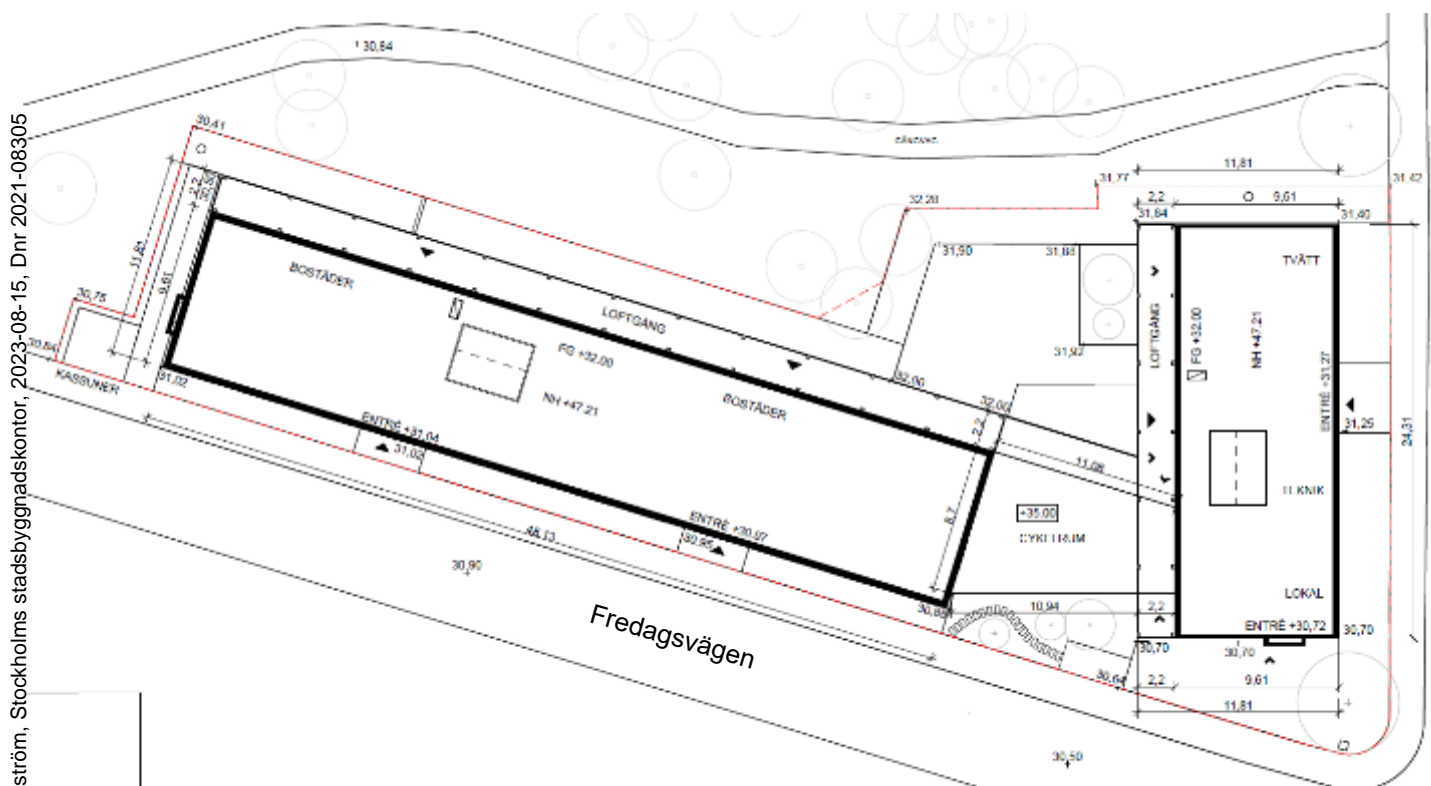
Ny bebyggelse

Övergripande

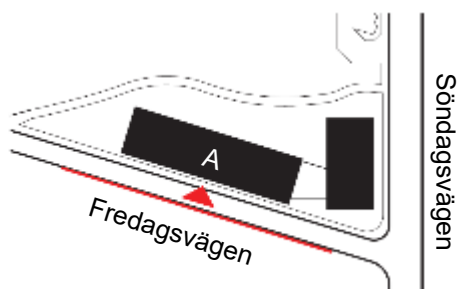
Bebyggelsens två lameller och lågdel planläggs för studentbostäder (**B1**) och centrum (**C**). Bebyggelsen föreslås utgöras av modulsystem och loftgång i trä. Båda byggnaderna har ett husdjup på 9,6 meter exklusive loftgång och är cirka 16 meter höga. Bebyggelsen är i fyra våningar med ett flackt sadeltak. Byggnadernas vind får inte inredas för bostadsändamål. Loftgångarna är 2,2 meter utan möjlighet till förråd (**f1**).

För att minska insyn från gatan ska bostäderna finnas på en färdig golvhöjd om minst 0,7 meter. Under färdigt golvs bjälklag framträder en betongsockel vars höjd varierar och definieras av gatans marknivå till bjälklag runt hela byggnaden. Entré för lokal placeras mot platsbildning i korningen Söndags-/Fredagsvägen.

Lågdelen mellan de båda lamellerna är i en våning och utgör bostadskomplement med avsikten att kunna tillgodose cykelparkering för boende.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse med mått. Lamellernas husdjup exklusive loftgångar illustreras med tjocka linjer. Funktioner i byggnaderna redovisas schematiskt. Entréer redovisas med pilar. illustration: Arkitema



Byggnad A

Lamellen utmed Fredagsvägen (byggnad A) är 48 meter.

Byggnaden innehar cirka 40 lägenheter. Byggnaden ges en höjdbestämmelse om högst +47,5 meter över nollplanet för reglera höjdskalet till en fyra våningsskala samt för att anpassas till byggnader i liknande skala i området. För att möjliggöra aktivitet och rörelse utmed Fredagsvägen ska två entréer uppföras genomgående mot loftgång, med huvudentré mot gatan (**f2**).

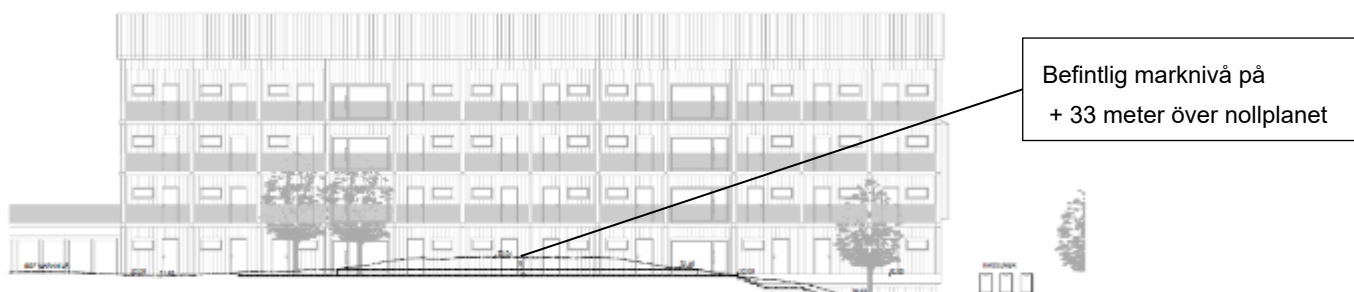
Utformningen består av en repetitiv fönsterplacering med markerade fönsteromfattningar.

Bostädernas reglering om färdig golvhöjd innebär att bjälklag för första bostadsvåningen ligger på +32,0 meter över nollplanet.

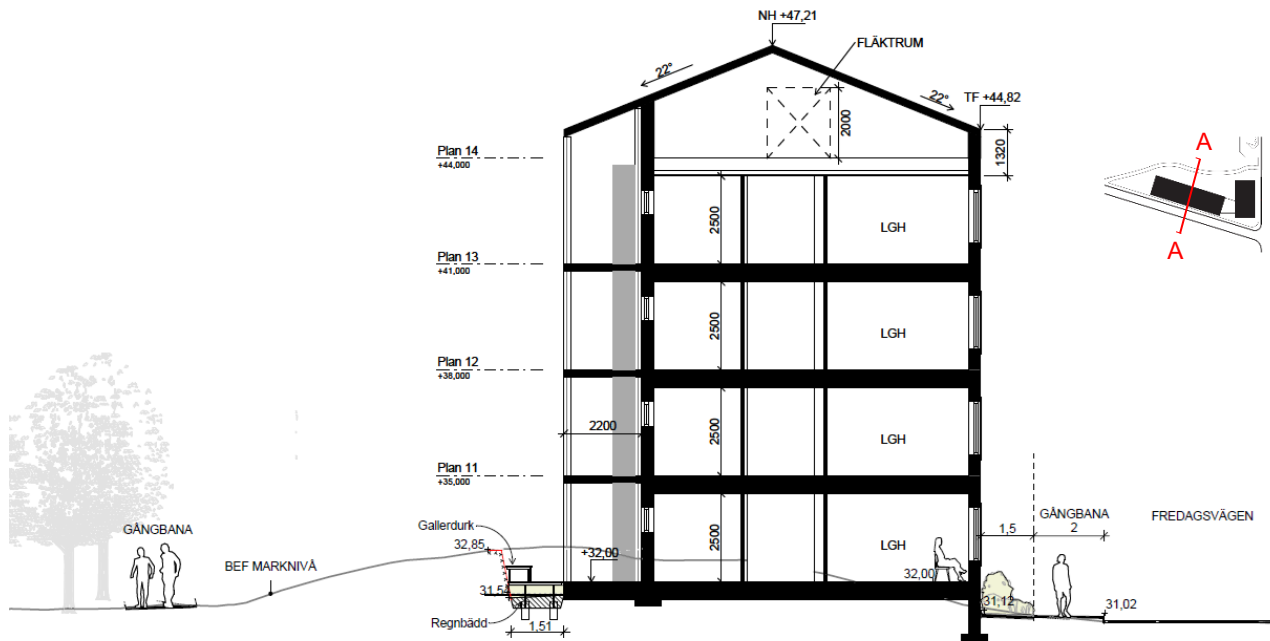
Naturmarken har en högre markhöjd på cirka +33,0 meter. För att skapa ett konsekvent möte med naturmarken schaktas marken ner utmed fasaden till en marknivå likt färdig golvhöjd. I mötet med naturmark placeras gallerdurkar. Vid kvartersmarkens avslut möter befintlig marknivå.



Byggnad A sett från Fredagsvägen. Länkbyggnad och lokal i bottenvåning skymtas till höger. Illustration: Arkitema



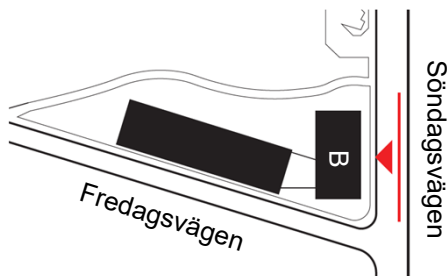
Byggnad A sett från gångstråket i norr med länkbyggnad till vänster. Befintlig marknivå illustreras i svart linje utmed bottenvåning. Illustration: Arkitema



Sektion A-A: Byggnad A sätt utifrån gavel, med Fredagsvägen till höger och natur och gång- och cykelstråket till vänster. Illustration: Arkitema

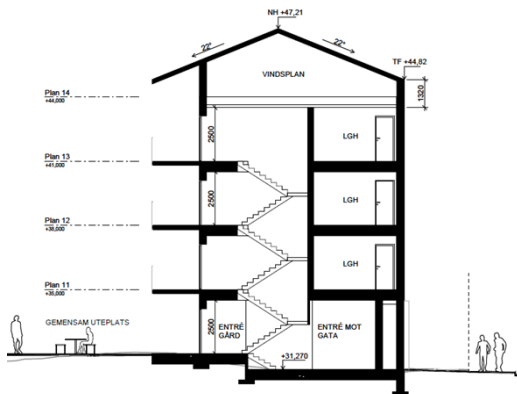
Byggnad B

Lamellen utmed Söndagsvägen (byggnad B) är ca 24 meter lång med en bostadsentré, samt entréer till lokal för centrumändamålet. Byggnaden innehåller cirka 15 lägenheter. Likt byggnad A, regleras byggnad B med en höjdbestämmelse om högst +47,5 meter över nollplanet. En entré ska uppföras mot Söndagsvägen genomgående mot loftgång, med huvudentrén mot gatan (**f3**), för att skapa flöden och rörelse mot gatan.

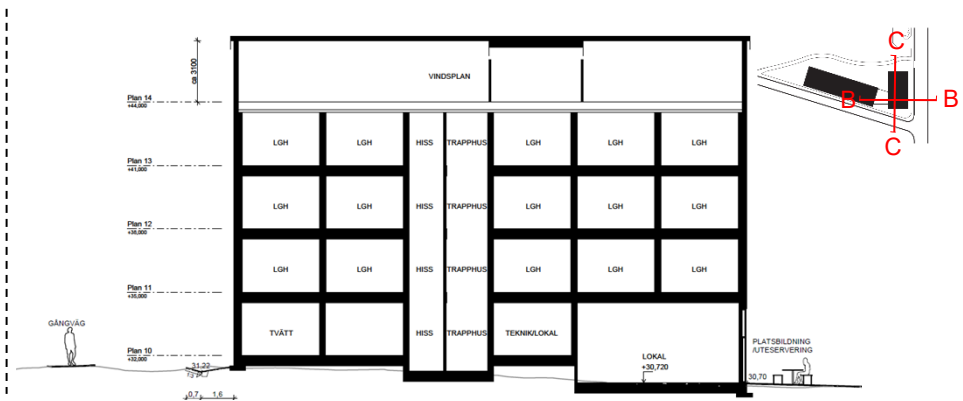


Byggnad B utmed Söndagsvägen där lokal med stora glaspartier och bostadskomplement i bottenvåning. Angränsande byggnader, vårdboendet på Påskdagen 3 och grannskapsenheter, har en lägre skala trevåningsskala medan Tisdagsvägen skymtas i bakgrunden en liknande fyra våningsskala. Illustration: Arkitema

I bottenvåning får inga bostadslägenheter uppföras (**v1**). Bestämmelsen avser att lämna plats åt publika lokaler och bostadskomplement samt förtydliga byggnadens funktion med att aktivera Söndagsvägen. Lokalen i hörnläget Söndagsvägen/-Fredagsvägen regleras som centrum med krav att lokal för centrumverksamhet ska uppföras (**C**). Lokalen ska ha en minsta bruttoarea på 80 kvadratmeter (**e1**) för att möjliggöra en tillräcklig lokalyta för att kunna inhysa restaurang- eller cafélokaler. Fasaden som omfattas av centrum ska innehålla fönsterglas till minst 60 procent mot gatan med en bröstning om minst 0,5 meter (**f4**) för att framhäva en publik karaktär.



Sektion B-B: Byggnad med södra gavelsida till vänster i bild, med lokal placerad i bottenvåning utmed Söndagsvägen till höger



Sektion C-C: Till höger i bild ses långsidan tagen från innergården. Lokalen finns till höger i bottenvåningen. Illustration: Arkitema

Lågdelen

Lågdelen placeras mellan Byggnad A och B med en genomgående entré mot Fredagsvägen till bostadsgården. Lågdelen är i en våning, cirka fyra meter hög mätt från gatan. Bebyggelsen ges en totalhöjd på +35,5 meter, med tillåtelse att räckan får överskrida totalhöjden. Bostadslägenheter får inte finnas i bottenplan (**v1**), för att säkra byggnadens framtida användning för bostadskomplement. För att skapa luft mellan lamellbyggnaderna och möjlighet till att skymta vegetation från gård- och parkmiljö får loftgångar inte uppföras ovanför



Lågdelen sett från byggnad A med byggnad B i bakgrunden. Fredagsvägen ses till höger. Golvhöjden möter marknivå och taket sträcker sig upp mot loftgång på andra våningen. Nivåskillnad uppstår mellan innergården på +32,0 meter och gatan på +30,8 meter. Illustration: Arkitema

totalhöjden. På taket av byggnaden kan en takterrass uppföras.

Lågdelen är indragen för att möjliggöra en plats för planteringar och gästparkering för cyklister samt att ge en distans mellan privat och offentlig miljö intill lokalen i hörnet. I mötet med innergården och golvhöjden kommer en marknivåskillnad på cirka 1,2 meter uppstå. En invändig trappa leder boende upp på gården från gatan.

Lågdelen fasaduttryck utgörs till största delen av glas. För att säkra ett transparent uttryck mot gatan ställs krav på mängden glas som ska uppfattas från gatan. Mot gatan och innergård ska 80 procent av dess totala fasadyta vara av glas. Bröstningen ska högst vara på 0,5 meter mot båda gata och innergård där fönsterglas sedan sträcker sig upp mot takkonstruktionen (f5)



Illustration över lågdelen mellan byggnad A och B. Genom byggnaden skymtas cykelförrådet och bostadsgården. Framför lågdelen kan vegetation planteras och gästparkering för cykel anordnas. Illustration: Arkitema

Generella gestaltungsprinciper

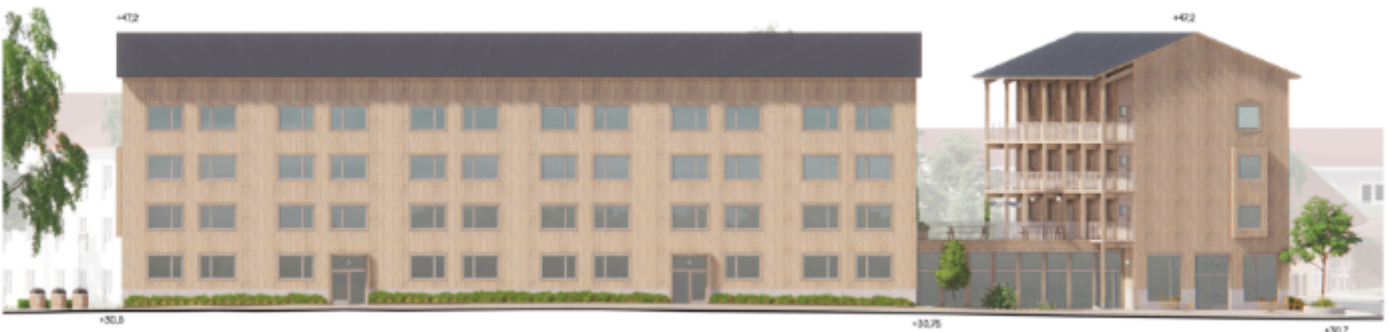
Bebyggelsens bottenvåning ska gestaltas för att bidra till ett aktivt gaturum. Detta uppnås genom att lokal för centrumändamål och bostadskomplement ges stora glaspartier. Med bostadskomplement avses främst cykelrum och tvättstuga. Förråd, undercentral, förråd eller soprum anses inte vara bostadskomplement som med glas kan bidra till aktivt gaturum.

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till stadsdelens kulturmiljövärden. Gestaltningen relaterar och knyter an till de

befintliga 50-tals husen genom rena och enkla attribut med inspiration från grannskapets tidsideal. Som en del i att bevara stadsdelen kulturvärden ska grön förgårdsmark finnas utmed bebyggelsen, där hårdgjorda ytor utmed byggnad A och B undviks i största möjliga utsträckning.

Byggnaderna utgörs till största delen av trä där fasaderna utformas med stående smal behandlad träpanel. Fasaden ska uppföras så att inga synliga elementskarvar kan uppfattas. Kulören föreslås vara i en transparent och varm ton för att anspela på platsens tidigare och befintlig natur. Fönsterbågar och räcken föreslås utföras i metall eller plåt.

Byggnaderna landar i en sockel i betong som följsamt löper utmed gatan. Höjden på sockeln definieras och varierar beroende på marknivåerna utmed gatan. Sockeln går att tydligt avläsa vid centrumlokalen där den fortsätter i en horisontell riktning utmed bottenvåningens fasad.



Fasadutsnitt från Fredagsvägen. Ett smalt lamellhus med burspråk och flackt sadeltak anspelar på befintlig bebyggelse. Bebyggelsen är i träd med subtilt markerade fönsteromfattningar. Lågdelen binder ihop byggnaderna likt andra lågdelar i området. Betongsockeln framträder och avviker i material från fasaden i trä. Illustration: Arkitema

Loftgångarna utformas med trä och räcken i metall. Loftgångarna ges smala konstruktionsbärande element och smala räcken. Metallräcken ska utformas så att genomsiktighet skapas till byggnadens fasad. Loftgångarnas bredd tillåter möblemang för utevistelse i anslutning till lägenhetsdörrarna. Träribbor skärmar av mellan entréerna till respektive bostad för att skapa en privat del.

Taken får uppföras i antingen svart eller röd plåt, alternativt rött tegel. Taken ges nätta takutsläpningar och har samma låga lutning som de omgivande husen. Tekniska anläggningar ska inrymmas inom takvolymen för att skapa ett enhetligt och förutsägbart taklandskap. Takvinkel ska vara mellan 20 till 25 grader.

Gårdsmiljö och förgårdsmark

Utmed byggnaderna gestaltas en grön förgårdsmark som möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten från byggnadernas tak. Förgårdsmarken utmed byggnad A är 1,5 meter för att göra plats för vegetation av mindre karaktär. Utmed byggnad B mot Söndagsvägen möjliggörs en förgårdsmark på 3,0. Marken har förutsättningar för större vegetation som med tiden kan växa till och anspela på områdets gröna karaktär.

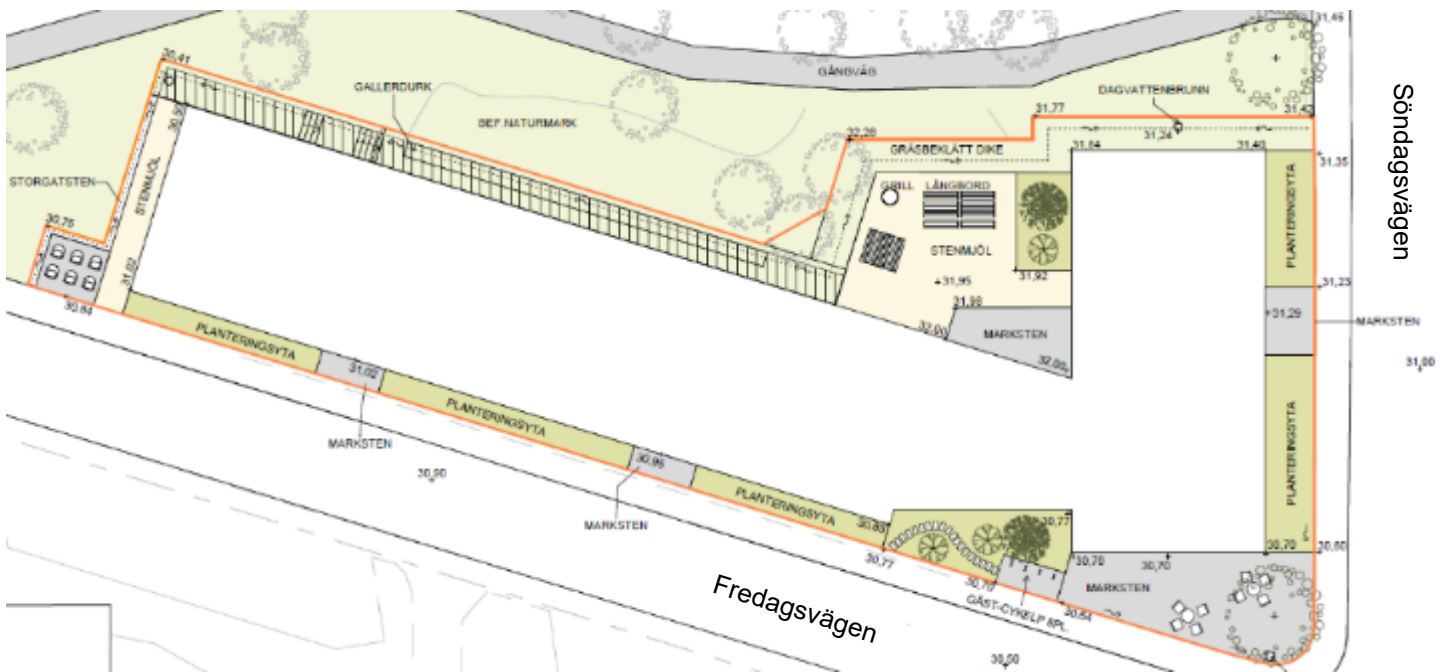


Illustration över gårdsmiljön. En ungefärlig avgränsning mellan kvartersmark och allmänplats illustreras i rött. Illustration: Arkitema

För att minimera hårdgjord yta på förgårdsmark hänvisas utvändigt cykelparkering mellan byggnad A och B. I hörnet där Fredagsvägen möter Söndagsvägen, uppstår en platsbildning invid nytt planterat träd med sittplatser i både sol och skugga.

Mot det allmänna stråket i norr, mellan byggnad A och B, planeras en gemensam uteplats för boende. Gården ramas in av en busk- och trädplantering utmed byggnad B, medan befintlig



Illustration över byggnad A i mötet med gångvägen österut. Befintliga träd utmed gångstråket bevaras. Trappor och gallerdurkar möter upp den angränsande markhöjden, där dagvatten kan passera under. Vårdboendet skymtas till vänster. Illustration: Arkitema

naturmark sparas i norr och väst. På den gemensamma uteplatsen föreslås en markbeläggning med stenmjöl och planteringar. Bebyggelsen placeras nära befintliga träd på parkmark vilket innebär att stor hänsyn måste tas vid markarbeten och placering av byggnadsmoduller vid uppförandet.

Utmed baksida av byggnaden B och gavel på byggnad A ges en 2,0 meter bred kvartersmark för att lämna plats åt ett svackdike och gallerdurkar med infiltrationsmöjligheter. Marken regleras med plushöjder mellan +32,0 till +30,5 för att säkerställa sekundära avrinningsvägar.

Resterande dagvatten på kvartersmark omhändertas och filtreras på uteplatsen genom stenmjölet och regnbäddar. Gården har en svag lutning på cirka två procent vilket gör att det dagvatten som inte kan omhändertas leds till svackdiket ut med bebyggelsen där det filtreras och renas samt leds ut i lågpunkter på allmän plats.

Park

I planområdets norra del föreslås en mindre naturyta planläggas som allmän platsmark PARK. Området omfattar befintlig gång- och cykelbana samt naturmark. Platsens nuvarande karaktär med berg i dagen, träd och vegetation består på platsen.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär en förändring av Fredagsvägen nuvarande gatuutformning. Befintlig trottoar föreslås breddas från cirka 1,2 meter till 2,0 meter genom att ta befintlig körbana i anspråk, utan att ändra den nuvarande gatubredden. Trottoar planläggs i förslaget som allmän platsmark GATA.

Biltrafik

Inga parkeringar eller angöring för personbilar krävs för användningen studentbostäder, varför varken underjordiskt garage eller markparkering ska uppföras inom planområdet. Leveranser angör fastigheten via gatan.

Gång- och cykeltrafik

En viktig utgångspunkt i planförslaget är att säkra ett gång- och cykelstråket norr om föreslagen bebyggelse. Gångstråket är välanvänt och bedöms ha ett stort värde, bland annat för barns rörelsefrihet. Stråket utgör en gen samt trafiksäker förbindelse

mellan Veckodagsområdets bostäder, skola och verksamheter samt en vidare koppling mot Hökarängens centrum.

I nära anslutning ligger Skönstaholmsskolan, som i översiktsplanen pekas ut som en viktig lokal mötesplats. Stråket anses även vara en del av det lokala sambandet som finns mellan Sköndal och Hökarängen. Det är av stor vikt att bebyggelsen inte påverkar stråkets karaktär som allmäntillgängligt. Gång- och cykelstråket planläggs inom PARK för att bekräfta och säkra dess användning i framtiden. Inga övriga åtgärder eller tillägg föreslås av stråkets befintliga utformning.



Till vänster illustreras bebyggelsens möte med gångstråket sett från Skönstaholmsskolan (t.v) i västlig riktning med vårdboendet (t.h).
Till höger illustreras mötet från Fredagsvägen i östlig riktning (t.h) med vårdboendet skymtandes (t.v). Illustration: Arkitema

Enligt stadens krav för cykelparkering ska 1,5 cykelplatser per bostad möjliggöras för nybyggnation med en bostadsyta av 35 kvadratmeter. För bostäder större än 35 kvadratmeter krävs 2,5 cykelplatser per bostad. Majoriteten av cykelparkering föreslås placeras inom lågdelen mellan byggnad A och B. Inom användningen för studentbostad kan även cykelparkering finnas på loftgångar och i bottenvåningen till byggnad B. Mot Söndagsvägen blir detta särskilt viktigt för att bidra till ett offentligt rum och en grön karaktär som återfinns i området. Mot Fredagsvägen möjliggörs cykelparkering utanför lågdelen.

Tillgänglighet

Byggnaderna angörs tillgängligt via kantstensparkering längs gatan Fredagsvägen. Entré till byggnaderna A och B är tillgängliga i både marklutningar och hiss. Lågdelen har en tillgänglig entré från gatan men saknar hiss eller ramp till gård.

Tillgänglig parkering för rörelsehindrade möjliggörs utanför planområdet inom allmänplats GATA.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

El/Tele

Ledningar för tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät i området.

Avfallshantering

Avfall från hushållen och verksamheterna tas omhand vid sopkassuner utmed gaveln på Byggnad A utmed Fredagsvägen. Miljörum kan möjliggöras i bottenplan i byggnad B utmed Söndagsvägen.

Sopkassuner placeras i planområdets västra del och nås tillgängligt inom 50 meter via entrén i Byggnad A mot Fredagsvägen. Tillgänglighet för boende i byggnad B uppnås

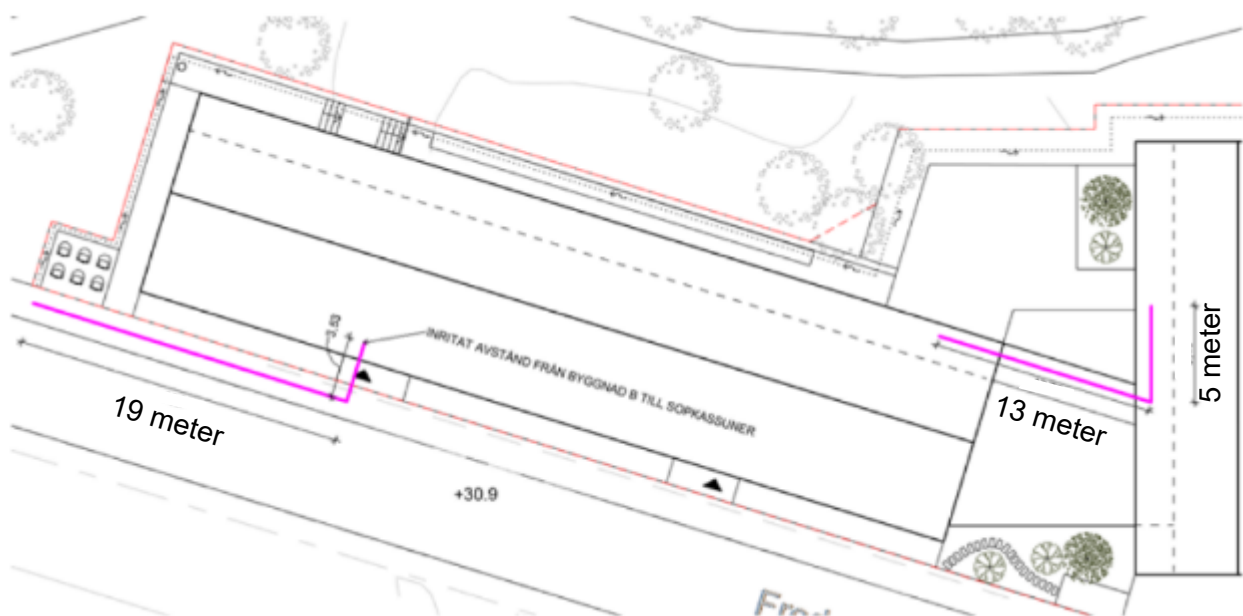


Illustration över tillgänglighet för avfallshantering. Det totala avståndet utvändigt passage är cirka 37 meter. Loftgång räknas som invändig passage över tak. Avstånden är avrundade uppåt till närmaste heltal. Illustration: Arkitema/SBK

genom att röra sig via loftgång. Miljörum kan placeras i bottenvåning och nås från trapphus. Avfallshantering nås inom tio meter från uppställningsplats för sopbil på gatan.

Räddningstjänst

Bostäder i byggnad A har två genomgående entréer och byggnad B en genomgående entré med utrymning mot gata och gård. Längsta avstånd mellan bostadsentré till trapphus är cirka 13 meter.

Uppställningsplatser för räddningstjänst finns tillgängligt inom 50 meter från utrymningsvägarna på gata.

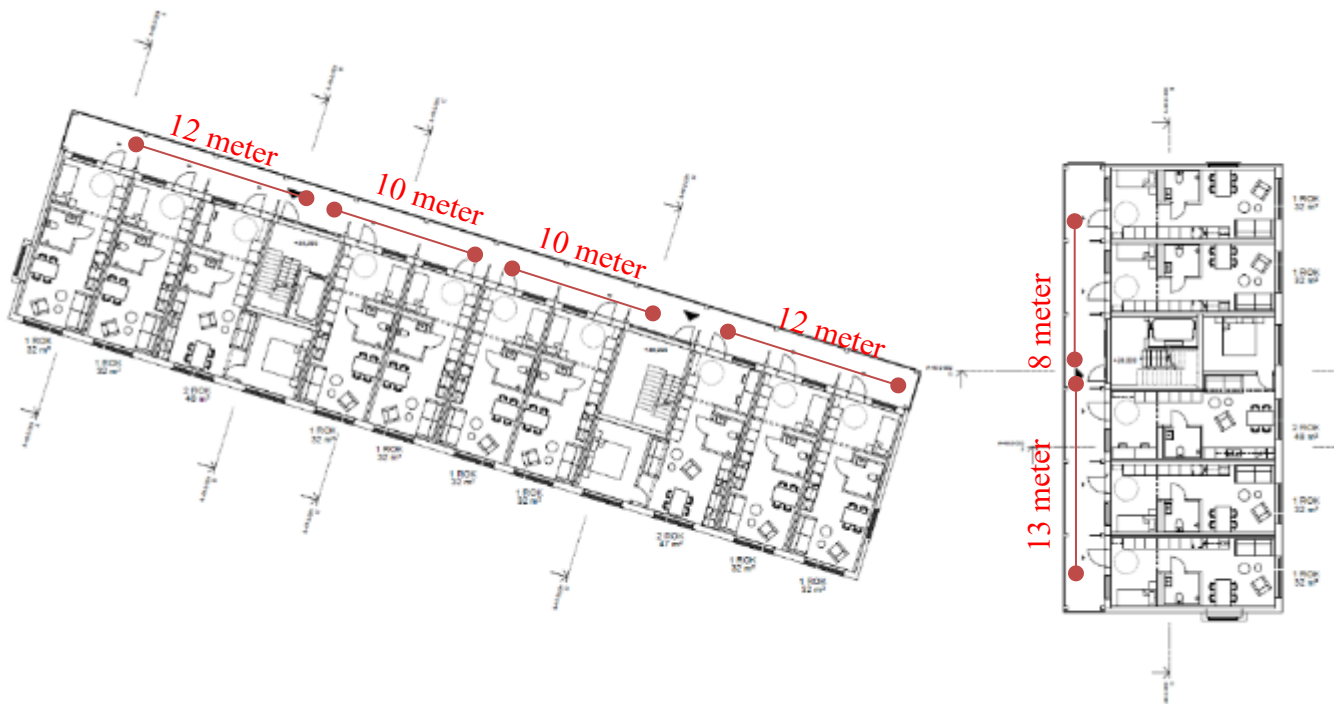


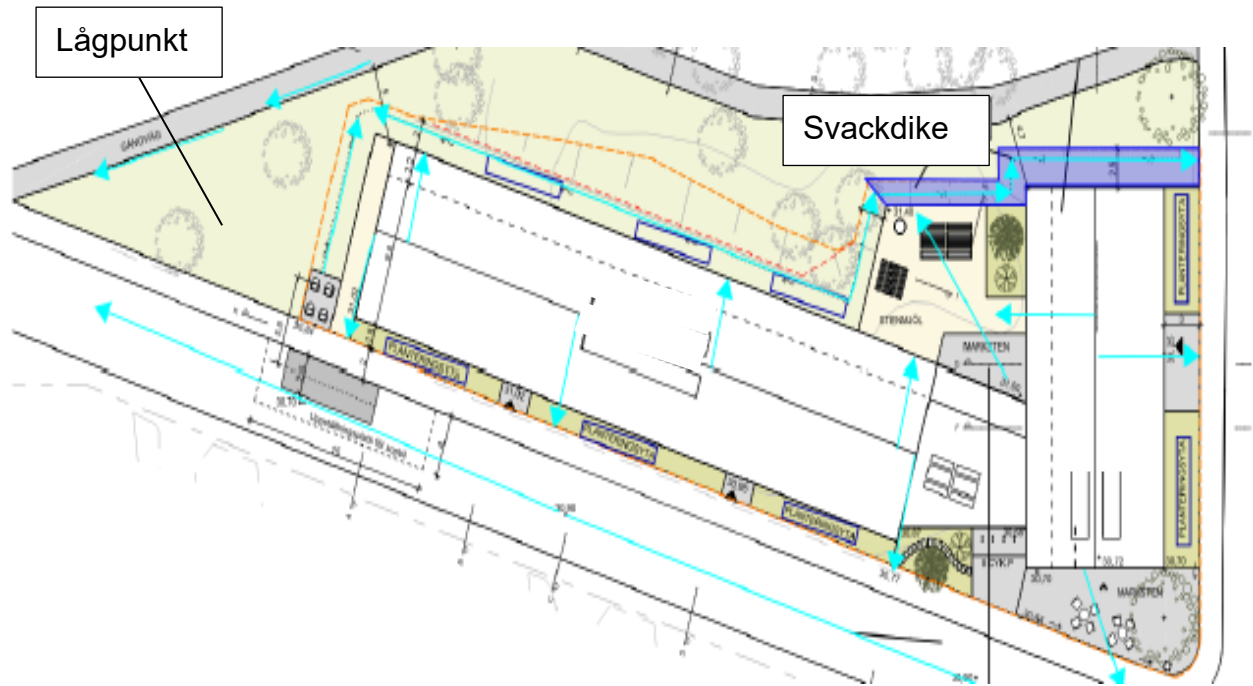
Illustration visar ungefärligt avstånd från bostadsentréer till utrymningsväg. Avstånden är avrundade uppåt till närmaste heltal. Illustration: Arkitema/SBK

Skyfall

Skyfall hanteras genom förändring av markens höjdsättning. Marken justeras så att sekundära avrinningsvägar skapas vilket hindrar att vatten kan ansamlas vid eller nära husen.

Innegårdsytan ges en lutning på två procent vilket möjliggör att vatten kan ledas via svackdike utmed fasaden på byggnad B samt innegården mot lågpunkter på allmän platsmark i öst. Höjdsättningen utmed byggnad A skapar avrinningsväg mot lågpunkt i väst.

Inom planområdet bedöms det inte finnas något behov av extra fördröjningsvolym för att hantera skyfall.



Kartan visar flödesvägar för dagvatten. Utmed byggnad B och gård skapas svackdike. Höjdsättning utmed kvarter B skapar avrinningsväg mot lågpunkten i väst. Illustration: Struktor

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Bebyggelsen utformas med hänsyn till områdets kulturvärden samt ges en förgårdsmark och höjd som anpassas till omgivande bebyggelse. Planen ligger avlägset från riskkällor. Markens beskaffenhet innebär att risk för ras och skred kan uteslutas. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvänningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

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

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

Naturmiljö

Planförslaget är beläget i ytterkanterna av habitatnätverket och saknar därför större betydelse på en regional nivå. Planförslaget innebär ingen påverkan på naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Planförslaget innebär att befintlig naturmark inom planområdet till stor del kommer försvinna, vilket påverkar naturmiljön på en lokal nivå negativt. Inom planområdet finns flera träd som är relativt gamla. Sju av nio träd som försvinner anses enligt framtagna naturinventering ha ett bevarandevärde, varav på ett av dessa träd finns en Trädticka, som är rödlistad. Av dessa träd med bevarandevärde finns även en Skogsalm (akut hotad art), men trädet kommer inte att påverkas av planförslaget. De träd som anses kunna bevaras under utbyggnad är placerade inom parkmark.

Ekosystemtjänster och områdets förutsättningar för biologisk mångfald kommer genom planförslaget försämrats på en lokal nivå, samtidigt finns möjlighet att tillföra nya världen inom gårdsmiljö och förgårdsmark för att främja mångfalden.

Gröngöling har vid ett tillfälle noterats på platsen. Arten är en prioriterad art i skogsvård och hänsyn skall tas. Enligt naturvärdesinventering görs bedömningen att arten troligen inte häckar i det lilla området, men kan troligen födosöka området. Då planområdet omfattar en mycket liten del av den totala grönytan som finns i området bedöms planförslaget därför inte äventyra Gröngölingens fortlevnad i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Strömmen via Henriksdals reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Strömmen är av otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen eller Drevviken.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Söndagsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

I området finns en större andel hyreslägenheter än bostadsrätter. Detaljplanen möjliggör för cirka 50 hyresrätter (studentbostäder) vilket leder till en ojämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt i stadsdelen. Samtidigt ses bostäder till studenter som en särskilt prioriterad grupp, varför planförslaget är ett positivt tillskott till staden som stort.

Landskapsbild/ stadsbild

Den nya bebyggelsen kommer att överordna sitt sammanhang med en högre skala än majoriteten av bebyggelsen i en trevåningsskala som finns i området. Bebyggelsen placeras på en liten tomt med grönska som kommer försvinna till stor del, vilket innebär en större förändring av stadsbilden. Samtidigt länkar den föreslagna bebyggelsen ihop landskapet till omgivande bebyggelse med sin fyra vånings skala. Tillägget kommer därmed innebära att stadsbilden kan stärkas genom att de nya byggnaderna binder ihop de högre byggnaderna i området och skapar ett nytt sammanhang.

Förslaget har utvecklats utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Byggnaderna placeras med utrymme för en grönskande förgårdsmark. Parkering för bilar sker på gatan.

De föreslagna byggnaderna avser att lyfta fram karaktärsdrag ur den äldre bebyggelsen i form av burspråk och subtila fönsteromfattningar liksom taklutningar och husdjup med utgångspunkt i byggnadsordningens vägledning för grannskapsenhet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den öppna karaktären som kännetecknar stadsrummet kommer med förslaget att påverkas genom att naturmarken bebyggs. Planförslaget anses dock påverka kulturhistoriska värden i en ringa omfattning. Bebyggelsen utformas med inspiration i den äldre bebyggelsen genom att plocka fram karaktäristiska element.

Störningar och risker**Buller**

Bebyggelsen är placerad intill mindre vägar av lokal karaktär. Majoriteten av lägenheterna som föreslås är mindre än 35 kvadratmeter, vilket innebär att bullret inte får överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad. Nio stycken lägenheter är större än 35 kvadratmeter, vilket innebär att bullret inte får överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Ekvivalenta bullernivåer vid fasad mot Söndagsvägen är som högst 60 dBA och lägre mot Fredagsvägen. Resultaten innebär att riktvärdena i trafikbullerförordningen uppnås utan åtgärder. Lägenheterna har därutöver planerats med hälften av boningsrummen mot tyst sida.

Gemensam uteplats på gård uppfyller riktvärdena om 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå dag/kväll utan åtgärder.

Gällande vibrationer finns inga indikationer på att Trafikverkets riktlinjer inte skulle kunna uppnås. Riktlinjerna för stomljud och vibrationsnivå ska beaktas vid projekteringen och bedöms klaras utan extraordinära åtgärder.

Översvämningsrisker

Planförslaget kommer innebära att mer hårdgjord yta skapas och infiltrationsmöjligheterna för platsen kommer att minska.

I och med att de naturliga infiltrationsmöjligheterna försämras kommer befintliga lågpunkter att få ökade mängder vatten vid skyfall. Föreslagen placering av byggnader liksom höjdsättning av marken möjliggör för att sekundera avrinningsvägar kan ledas mot lågpunkterna öster och väster om planområdet. Förslaget bedöms inne löpa någon framtida risk för översvämningar. Förslaget ger förutsättningar för att klara Stockholms stads åtgärdsnivå om att 20 mm vatten ska kunna renas och fördröjas på kvartersmark. Genom regnbäddar och svackdiken uppskattas att

erforderlig fördröjningsvolym på 26 kubikmeter kan uppfyllas. Det är viktigt att ta med sig frågan gällande skötselplaner om dagvattenanläggningarna ska fungera på lång sikt. Kunskap behöver föras vidare om hur de ska skötas för att upprätthålla funktionen.

Befintlig trottoar föreslås breddas, men kommer ta befintlig vägbana i anspråk, vilket innebär att mängden hårdgjord yta på allmän plats GATA blir oförändrad och därmed även påverkan på översvämningsrisker.

Ras och skred

Då området består till stor del av berg under ett tunt jordtäckte bedöms risken för ras och skred vara låg. Utifrån bedömda markförhållanden bedöms området ur allmän markteknisk synpunkt vara lämpligt att bebygga.

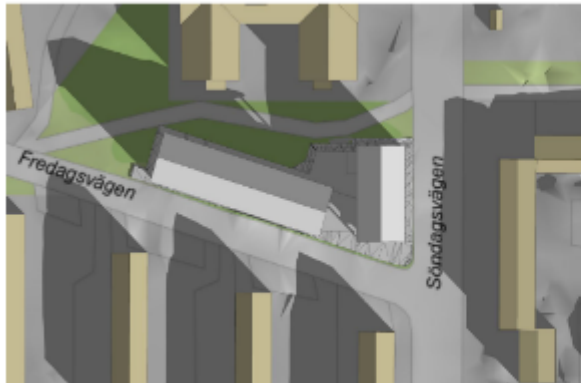
Ljussförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram som redovisar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Solstudierna är framtagna för vårdagjämning (20 mars) och sommarsolstånd (20 juni) för att illustrera skuggeffekter vid olika tillfällen på året. Därtill visar studierna skillnader under olika tidpunkter på dygnet, fördelade på fyra klockslag (kl. 9, 12, 15, 18).

Resultatet visar att vårdboendets innegård och nedre belägna bostäder på flyglarna skuggas av ny bebyggelse under vårdagjämningen. Solstrålar kommer in via öppningen vid lågdelen på vårdbyggnadens västra flygel. Under eftermiddagen får den större delen av bebyggelsen solljus, med undantag för den västra flygeln. Under kvällstid råder en större skuggpåverkan där större delen av bebyggelsens östra flygel skyggs samt innegård. Det ska noteras att befintlig utformning av vårdboendet redan genererar en skuggpåverkan på gården. Även råder viss skuggpåverkan från befintliga träd i området, som inte kunnat analyseras. Vid sommarsolståndet skuggas inte vårdboendet av föreslagen bebyggelse på någon av de uppmätta tiderna.

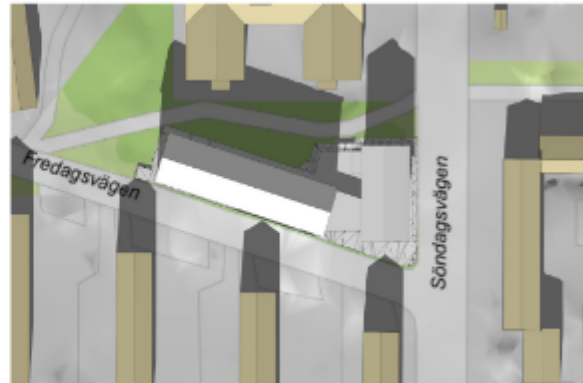
För föreslagen bebyggelse är solbelyst gårdsyta är begränsad, mellan cirka 45 till 62 procent. Största anledningen är bebyggelsens placering i norrläge. Störst solchanser ges på lågdelen takterrass, samt i anslutning till gårdsmiljön framför bebyggelsen. Då förslaget möjliggör för solljus under olika tider på dygnet för samtliga bostäder och att skuggpåverkan på

befintlig bebyggelse uppskattas som begränsad, bedöms planförslaget ge god tillgång till välbehövligt dagsljus.



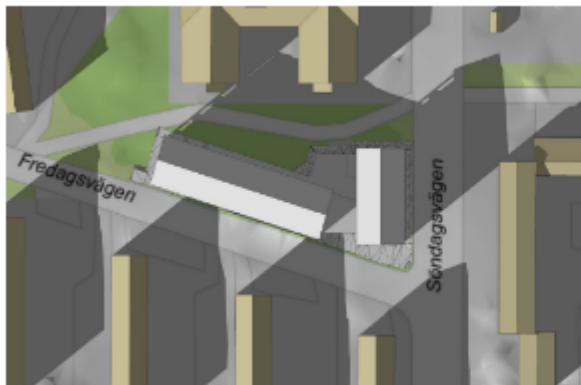
Vårdagjämning 20 mars - kl 09

Solbelyst gårdsyta: 53%



Vårdagjämning 20 mars - kl 12

Solbelyst gårdsyta: 62%



Vårdagjämning 20 mars - kl 15

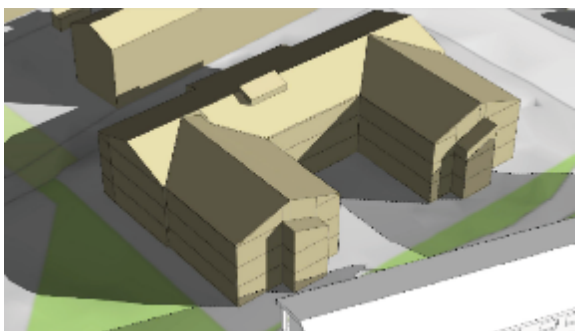
Solbelyst gårdsyta: 45%



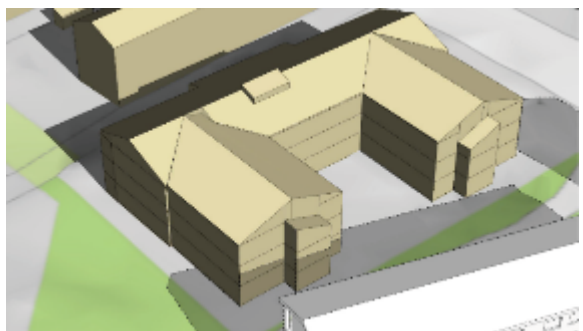
Vårdagjämning 20 mars - kl 18

Solbelyst gårdsyta: 0%

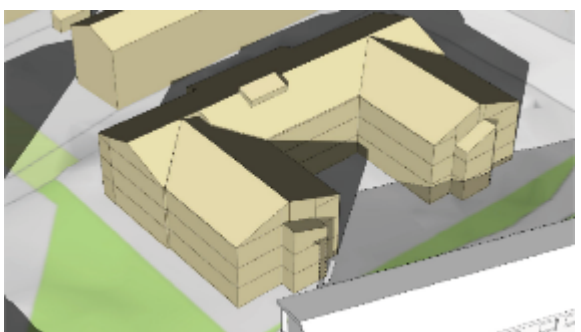
Solstudie under vårdagsjämning. Övre bilder: kl 9 (t.v), kl 12 (t.h), Nedre bilder: kl 15 (t.v), kl 20 (t.h). Illustration: Arkitema



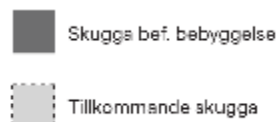
Vårdagjämning 20 mars - kl 09



Vårdagjämning 20 mars - kl 12



Vårdagjämning 20 mars - kl 15



Solstudie över närliggande vårdboende under vårdagsjämning. Övre bilder: kl 9 (t.v), kl 12 (t.h), Nedre bild: kl 15 (t.v). Mörk skugga är skugga från befintlig bebyggelse. Ljus skugga är tillkommande skuggbildning av ny bebyggelse. Illustration: Arkitema

Sociala konsekvenser

Trygghet

I planförslaget föreslås en lokal för centrum samt bostadsentréer i bottenvåningar mot gatan, vilket leder till korsade rörelser som ger upphov till möten. Den nya lokalen bedöms kunna förstärka området som mötesplats med små lokala centrumverksamheter. Genom att fler människor kan få tillgång till platsen genom lokalen bedöms platsen befolkas i större utsträckning vilket kan påverka den upplevda tryggheten på kvällstid positivt. Även kombination till en bredare trottoar utmed Fredagsvägen ger upphov till tryggare förbindelser till platsen.

Sammantaget möjliggör detta en mer aktiverad stadsmiljö med fler människor i rörelse som kan bidra till förhöjd uppsikt och ökad närvaro i de offentliga miljöerna längs med gaturummen, under större delar av dygnet. Ett mer befolkat och sammanhängande gaturum med fler mötesplatser, bidrar i sin tur till en ökad känsla av trygghet i det offentliga rummet bland boende och besökare.

Närhet till kollektivtrafik

Det kollektivtrafikhärläget ger inflyttade barn och ungdomar goda möjligheter till att självständigt röra sig i staden och till målpunkter utanför planområdet. God tillgång till kollektivtrafik är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv då kvinnor i högre utsträckning än män reser kollektivt.

Barnkonsekvenser

Naturmarken som exploateras ligger tillgängligt till närmaste förskola vid Kastanjegården. Även Skönstaholmsskolan ligger i nära anslutning och kan enkelt utnyttja befintlig naturmark för aktivitet. Vid inventering av platsen kan spår av lek synas, men inte till en omfattande utsträckning.

Inom Hökarängen finns många tillgängliga naturmarker av större omfattning och barn och unga har goda förutsättningar för fysisk aktivitet utomhus. Planområdet är avgränsat av vägar och är av begränsad omfattning. Naturen anses inte utgöra en betydelsefull plats för lek och aktivitet i förhållande till övriga platser i området, belägna mer skyddade från trafik.

Barn och unga som bor eller går i skolan i Veckodagsområdet har även god tillgång till naturområden i närheten till skola eller bostad utöver aktuellt planområdes naturmark. I synnerhet parken Starrmyrans parklek eller Gubbängsfältet har flera kvaliteter som uppmuntrar till spontan och fysisk rörelse för barn och unga. Även finns större naturområden i närheten av planområdet för spontanlek och natur.

Det uppmärksammade gång- och cykelstråket inom planområdet är välanvänt och bedöms ha ett stort värde för barns rörelsefrihet. Ett av detaljplanens syften är att fortsatt möjliggöra en allmäntillgänglig karaktär av stråket, varför stråket i framtiden även kommer kunna nyttjas av barn som tar sig till och från skolan.

Tidplan

Samråd	22 augusti – 3 oktober
Granskning	Q2 2024
Antagande	Q4 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt ansvarar för åtgärder på allmänplats (PARK, GATA).

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på initiativ och bekostnad av byggaktören.

Byggaktören ansvarar för projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark. Byggaktörerna bekostar även utbyggnad av allmän platsmark (GATA).

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktörerna bekostar och genomför exploateringen inom kvartersmark samt nödvändiga återställningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen till följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Överenskommelse om exploatering reglerar närmare villkoren för genomförandet av exploateringen.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 3463 från 1947 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastighet Farsta 2:1, som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för studentbostäder och centrumändamål på kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges parkområde.

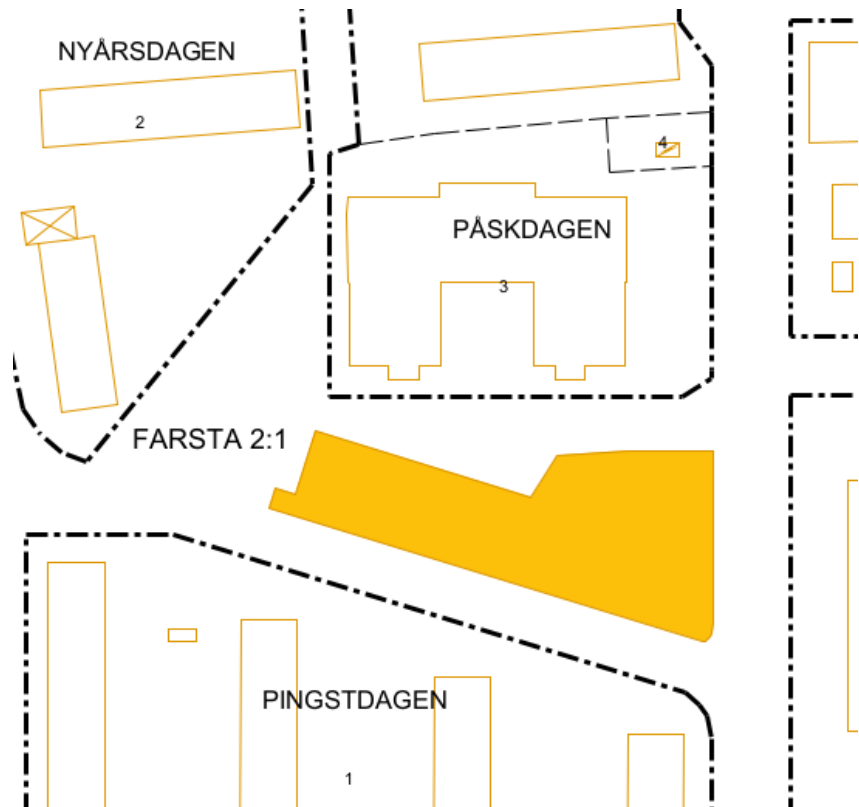
Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (studentbostäder och centrumändamål) ska utgöra en fastighet, som bildas genom avstyckning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm provas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är i sin helhet beläget inom område utlagt som allmänplatsmark med användning Parkmark i nuvarande plan. Ett område i planförslaget förblir allmänplatsmark (parkmark).

Område utlagt som allmän platsmark (parkmark) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.



Inom gult markerat område kan en fastighet bildas genom avstyckning från Farsta 2:1. Illustration: SBK

Gemensamhetsanläggningar
Finns inga inom planområdet.

Ledningsrätter
Finns inga inom planområdet.

Servitut
Finns inga inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp
Stockholm Vatten AB ansvarar för framdragning av nya vatten-, spill- och dagvattenledningar till byggnaderna. Vid markförsäljning bekostar byggaktörerna anslutningsavgift och vid tomträttsupplåtelse bekostar staden en anslutningsavgift per fastighet.

Gatukostnader
Stockholms stad ombesörjer och bekostar utbyggnad av allmänna gator inom planområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder sker på byggaktörens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Servisanslutningar för ledningar mellan ledningsnätet och kvartersmarken bekostas av byggaktören.

Grönkompensation

Val av trädart på parkmark ska göras baserat på platsspecifika arter så som tall och björk.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Byggnaderna ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för nya förbindelsepunkter.

Dagvatten

Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå ska dagvattensystem fördröja och rena minst 20 millimeter nederbörd, samt ha en mer omfattande rening än sedimentation. Vidare ska det dagvatten som uppstår på kvartersmark fördröjas och renas inom den egna fastigheten

El/Tele

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

Fjärrvärme

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät ska möjliggöras inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen får laga kraft.