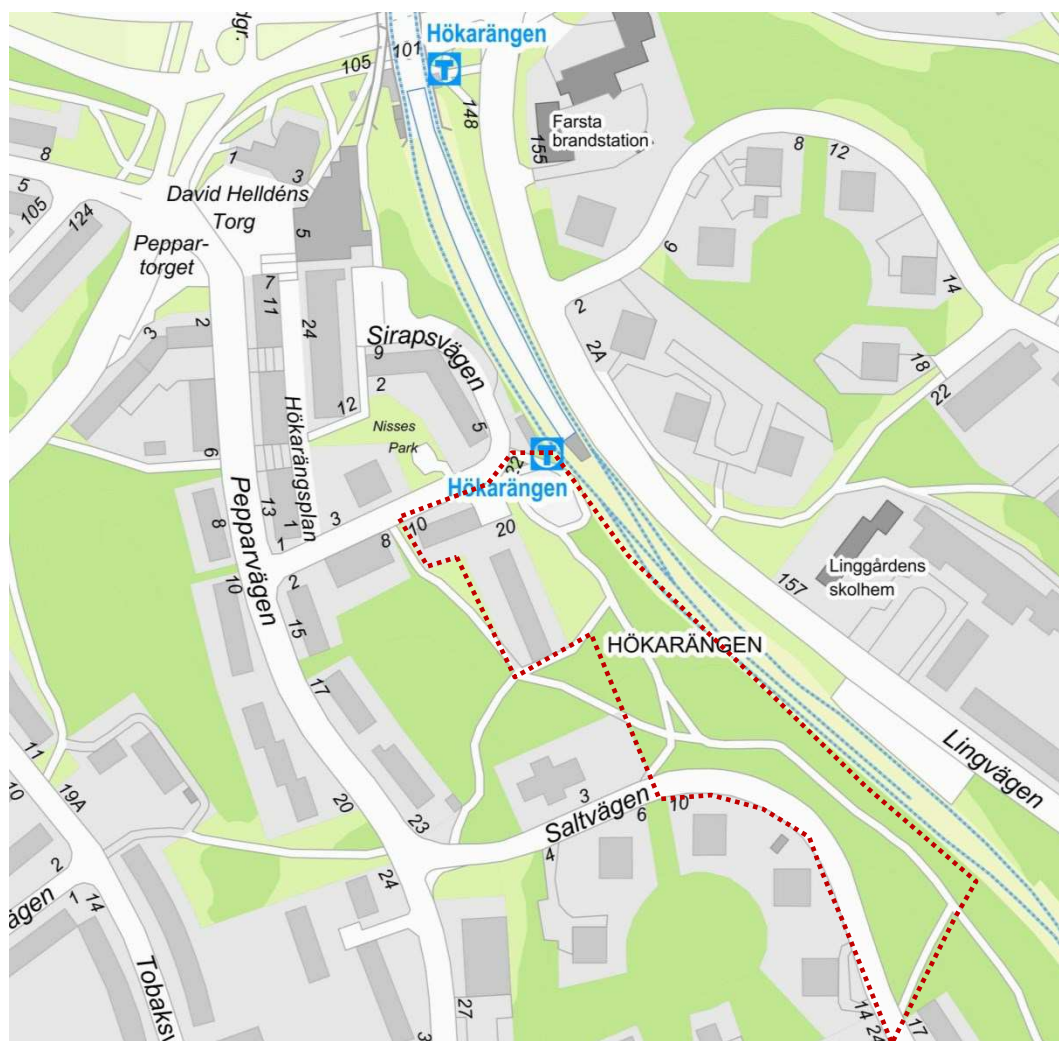


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Kavringen 1 m.m. i stadsdelen Hökarängen, Dp 2014-16401

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med nya bostäder. För detta ändamål möjliggör planen att allmän platsmark tas i anspråk för ny kvartersmark. Eftersom Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde är en god gestaltning av nyttillkommande byggnader viktig. I planens syfte ingår därför också att reglera utformningen av den nya bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen planläggs för bostadsändamål med möjlighet att använda bottenvåningarna för centrumändamål.

De föreslagna nya byggnader som ligger intill Hökarängens södra tunnelbaneuppgång kommer att bilda en form av entré till stadsdelen vilket utformningen måste ta extra hänsyn till. För de andra byggnaderna inom planen, de som ligger vid Saltvägen, syftar planens bestämmelser till att möjliggöra en bebyggelse som anpassar sig i storlek till kringliggande byggnader men som genom sitt uttryck skiljer ut sig och visar att de är byggda under en annan tid än grannhusen.

Planen syftar också till att de faktiska förhållandena på bostadsfastigheten Kavringen 1 ska få stöd i detaljplan. För att åstadkomma detta ändras byggrätterna på fastigheten så att de omfattar de befintliga husens läge. Kvartersmark på vilken allmän gångväg idag går ändras till allmän plats. Att Kavringen 1 ingår i planen motiveras också med att en gemensamhetsanläggning för angöring och avfallshantering behöver tillskapas på fastigheten för att kunna genomföra det primära syftet med planen.

Förslaget innebär uppförande av två flerbostadshus i 4 respektive 8-9 våningar invid kvarteret Kavringen samt fem mindre punkthus i ca 5 våningar utmed Saltvägen. Sammantaget rymmer förslaget ca 180 lägenheter. Förutom tillskott av bostäder kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och ökad trygghet både utmed Saltvägen samt vid Hökarängens södra tunnelbaneuppgång.

### Miljöbedömning

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

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	8
Dagvatten .....	8
Befintlig bebyggelse .....	9
Landskapsbild/stadsbild .....	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	10
Offentlig service .....	11
Gator och trafik .....	12
Störningar och risker .....	13
<b>Planförslag .....</b>	<b>14</b>
Ny bebyggelse .....	14
Park och torg .....	19
Gestaltungsprinciper .....	21
Kvartersmarkens avgränsning .....	26
Gator och trafik .....	27
Teknisk försörjning .....	29
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>30</b>
Behovsbedömning .....	30
Naturmiljö .....	30
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	31
Stadsbild .....	31
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	32
Störningar och risker .....	33
Barnkonsekvenser .....	33
<b>Genomförande .....</b>	<b>34</b>
Organisatoriska frågor .....	34
Fastighetsrättsliga frågor .....	34
Ekonomiska frågor .....	36
Tekniska frågor .....	37
Genomförandetid .....	37

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning samt ett kvalitetsprogram för gestaltning av bebyggelsen vid kv Kavringen.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Fördjupad dagvattenutredning Kv Kavringen och Saltvägen (WSP 2016)
- Trafikbullerutredning, Saltvägen i Hökarängen R2015361-1 (Realistic Form Noise 2015)
- Trafikbullerutredning, Kv Kavringen, Hökarängen R2013312-2 (Realistic Form Noise 2015)
- Markvibration, Saltvägen i Hökarängen R2015361-2 (Realistic Form Noise 2015)
- Riskbedömning ny bebyggelse på Saltvägen och kv Kavringen, Hökarängen (Brandskyddslaget 2015)

#### Illustrationsbilagor

Illustrationsbilagor som tagits fram som stöd för planen

- Illustrationsplan (LAND arkitekter 2015)

#### Övrigt underlag

Underlag som togs fram inför samrådet:

- Dagvattenutredning Kv Kavringen och Saltvägen (WSP 2015)

#### Medverkande

Planen är framtagen av planprojektledare Anna Stina Bokander på stadsbyggnadskontoret med stöd av plankonsulter från Tengbom. Representeranter för exploateringskontoret har deltagit i planarbetet.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med nya bostäder. För detta ändamål möjliggör planen att allmän platsmark tas i anspråk för ny kvartersmark. Eftersom Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde är en god gestaltning av nytillkommande byggnader viktig. I planens syfte ingår därför också att reglera utformningen av den

nya bebyggelsen och som komplement till planbeskrivningen har också ett kvalitetsprogram för gestaltning tagits fram för delar av bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsen planläggs för bostadsändamål med möjlighet att använda bottenvåningarna för centrumändamål.

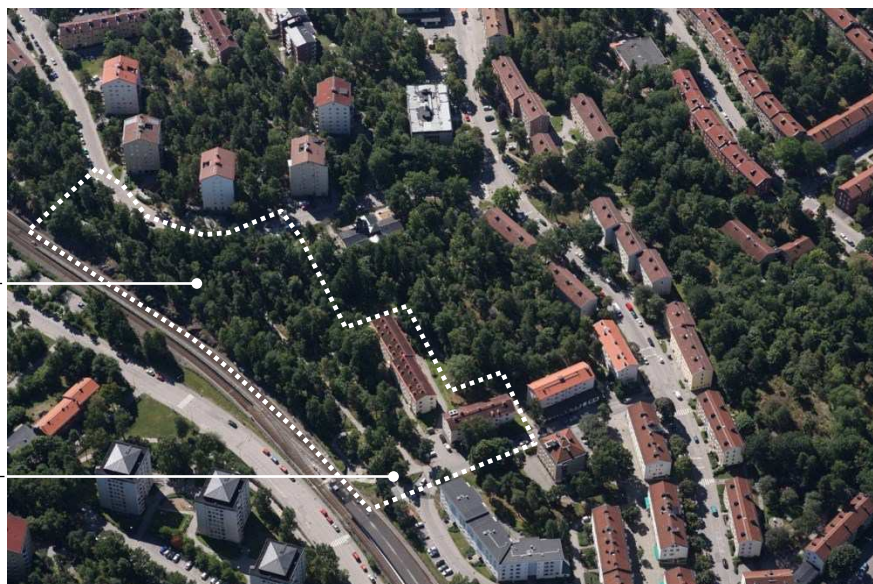
De föreslagna nya byggnader som ligger intill Hökarängens södra tunnelbaneuppgång kommer att bilda en form av entré till stadsdelen vilket utformningen måste ta extra hänsyn till. För de andra byggnaderna inom planen, de som ligger vid Saltvägen, syftar planens bestämmelser till att möjliggöra en bebyggelse som anpassar sig i storlek till kringliggande byggnader men som genom sitt uttryck skiljer ut sig och visar att de är byggda under en annan tid än grannhusen.

Planen syftar också till att de faktiska förhållandena på bostadsfastigheten Kavringen 1 ska få stöd i detaljplan. För att åstadkomma detta ändras byggrätterna på fastigheten så att de omfattar de befintliga husens läge. Kvartersmark på vilken allmän gångväg idag går ändras till allmän plats. Att Kavringen 1 ingår i planen motiveras också med att en gemensamhetsanläggning för angöring och avfallshantering behöver tillskapas på fastigheten för att kunna genomföra det primära syftet med planen.

Förslaget innebär uppförande av två flerbostadshus i 4 respektive 8-9 våningar invid kvarteret Kavringen samt fem mindre punkthus i ca 5 våningar utmed Saltvägen. Sammantaget rymmer förslaget ca 180 lägenheter. Förutom tillskott av bostäder kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och ökad trygghet både utmed Saltvägen samt vid Hökarängens södra tunnelbaneuppgång.

OMRÅDE INVID  
SALTVÄGEN

OMRÅDE INVID  
KVARTERET KAVRINGEN



*Vy från norr, planområdet markerat*



## Plandata

### Läge, areal, markägförhållanden

Planen är belägen i ett område mellan Sirapsvägen och Saltvägen och angränsar till tunnelbanespåret. Området omfattar ca 2 ha och inbegriper fastigheterna Kavringen 1 och del av Farsta 2:1 som båda ägs av Stockholms stad. Kavringen 1 upplåts med tomträtt för hyresrätter till Vindpropellern AB.

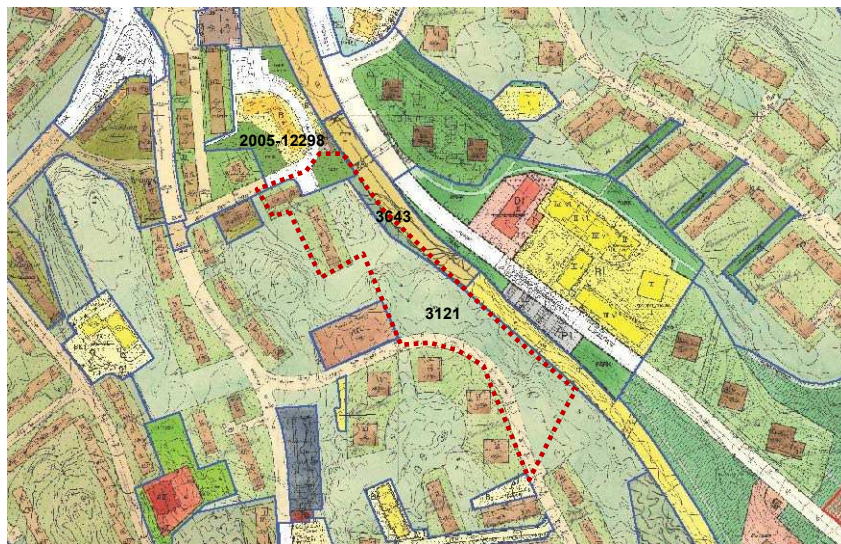
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, från 2010 är området markerat som tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen anges fyra stadsbyggnadsstrategier för hur Stockholm ska utvecklas. Förslaget ligger i linje med strategi tre om att koppla samman stadens delar och förtäta i kollektivtrafiknära lägen.

### Detaljplan

För området gäller stadsplanerna 3121 och 3643 från 1945 respektive 1949 samt Dp 2005-12298 från 2006. Området är i gällande planer avsett för park eller planterad allmän plats, trafikområde (för tunnelbanan) samt kvartersmark för bostäder.



*Karta över gällande detaljplaner*

### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2013-11-14 område vid kvarteret Kavringen för bostadsbebyggelse till Vindpropellern AB. 2014-02-06 markanvisades område vid Saltvägen för bostadsbebyggelse till Byggvesta AB.

### Riksintressen

Området berörs inte av riksintresse.

## Förutsättningar

### Natur

En stor del av planområdet består idag av parkmark med blandskog dominerad av tall samt partier med berg i dagen. Ett befintligt gång- och cykelstråk går igenom området. Stråkets funktion är viktigt att bibehålla.

Inom området finns många stora träd, främst tallar. Planområdet ingår i habitatnätverken för barrskogsfågel och för groddjur. Enligt Miljöförvaltningen bedöms naturmarken inte ha så höga ekologiska värden att den måste sparas, men att värdena är av sådant slag att intrånget bör minimeras och kompenseras. Staden bedömer att det är mest angeläget att spara stora tallar där så är möjligt och att kompensationsåtgärder i första hand bör syfta till att stärka habitatnätverken för barrskogsfågel och groddjur i närområdet.



*Befintlig gångväg och vegetation*



*Del av slänt mot Saltvägen som tas i anspråk för nya hus.*

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken i området består av berg i dagen samt berggrund med tunnare ytlager av morän. Ytlagret kan även innehålla lera. Markförhållanden bedöms inte försvåra grundläggning av nya hus.

Ingen risk för ras eller skred har uppmärksamrats under planarbetet.

Risken för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709). Enligt VISS oktober 2015 har Drevviken *måttlig ekologisk status* på grund av övergödning och uppnår *ej god kemisk ytvattenstatus* till följd av miljögifter. Vattenmyndigheten förväntas i december 2015 fatta beslut om nya kvalitetskrav för vattenförekomster. De miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är *god ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus*, med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidsundantag till 2027 för TBT.

Eftersom ledningsnätet i Sirapsvägen och i Saltvägen är kombinerat leds tekniskt avlett dagvatten till Henriksdals reningsverk där det renas och leds ut till Saltsjön i Stockholms stad, ytvattenförekomst Strömmen (SE591920-180800).

Enligt VISS november 2015 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. De miljökvalitetsnormer som förväntas fattas för Strömmen i december 2015 är *måttlig ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidundantag till 2027 för TBT, bly och antracen.

## Dagvatten

Planområdet består till stor del av en brant sluttning ner mot tunnelbanan. Sammantaget med att planområdet till största delen består av berg med tunnare jordlager bedöms möjligheterna till infiltration inom planområdet vara mycket begränsade.

Takvatten från befintlig bebyggelse i kvarteret Kavringen leds idag till kombinerat ledningsnät i Sirapsvägen. I övrigt sker en



diffus avrinning från området genom naturmark mot tunnelbanespåret.

Befintligt ledningsnät är kombinerat och ledningsägaren Stockholm vatten har meddelat att den nya bebyggelsen kan tillåtas koppla in sitt dagvatten efter fördröjning. Se vidare under *Teknisk försörjning, Dagvatten*.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns två lamellhus i tre våningar med hyreslägenheter. Husen är byggda i mitten av 1940-talet och tilläggisolerade under 70-80-talet. I samband med tilläggsisoleringen har husens klätts med beige korrugerad plåt.

Husens entréer ligger mot gatan och åt öster mot parken/tunnelbanan. På baksidan (västra sidan) av det södra huset finns garage.

Den södra av de två byggnaderna ligger delvis utanför byggrätten i gällande plan.

En bit av en allmän gångväg går över baksidan av bostadshusens fastighet. I planförslaget regleras detta om så att gångvägen hamnar på allmän platsmark och en fastighetsreglering kan ske.



*Bilder på Kvaringens befintliga bebyggelse. De övre fotografierna är tagna från Sirapsvägen norr om kvarteret och de undre från parkmarken söder om bebyggelsen.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Den kuperade terrängen har bidragit till att bebyggelsen i Hökarängen är uppdelad i områden med delvis olika arkitektoniska uttryck. Bebyggelsen utgörs främst av lamellhus i

3-4 våningar, men också av punkthus, småstugor och radhus. Bebyggelsen i Hökarängen som helhet har i huvudsak tillkommit mellan 1946-54. Förtätningen av stadsdelen har varit sparsam, men granne med planområdet bebyggdes kvarteret Sötmandeln med nya bostäder i fyra våningar år 2008.

Parkmarken inom planområdet består av en för Stockholm typisk natur med berg i dagen och blandskog som domineras av tall. Där ingrepp har gjorts i landskapet förekommer ofta murar och kanter av granit vilket ger en tydlig karaktär åt till exempel tunnelbane-uppgången.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom Kavringen 1 är enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering en bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde (gulmarkerat).

Hökarängen är också som helhet klassad som ett kulturhistoriskt värdefullt område.



*Stadsmuseets klassificeringskarta över  
Hökarängens centrala delar.  
Planområdet är markerat med rött.*



*Hökarängens centrum med David  
Helldéns punkthus i fonden.*

I områdets närhet finns Hökarängens centrum, orienterat runt det bilfria stråket och med David Helldéns punkthus som fond vid torget. Centrum är ett fint exempel på efterkrigstidens tidiga arkitektur och stadsplanering. Det är grönmarkerat i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering (särskilt värdefull bebyggelse från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt). Tillkommande bebyggelse vid kvarteret Kavringen kommer på grund av sin placering och form att bilda en nya slags entré till centrum söderifrån och måste därför ta hänsyn till centrums kulturhistoriska värde.

Även den förskola som ligger i anslutning till planområdet är grönmarkerad i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

#### Offentlig service

Kommunala grundskolan Hökarängskolan (F-9) och fristående grundskolan Martinskolan (F-9) ligger 0,5 km från planområdet. Lite längre bort, 1 km från planområdet, ligger den kommunala Skönstaholmsskolan (F-6).

Förskolan Sagobacken ligger granne med planområdet på Saltvägen. Förskolan kan nås via gångväg/trottoar från både Saltvägen och Kavringens nya bostäder utan att behöva korsa bilväg.

Vårdcentral finns i Hökarängens centrum vid korsningen Sirapsvägen/Pepparvägen.

I Hökarängens centrum finns livsmedelsaffärer, många butiker och serviceställen, kaféer och restauranger. En station med tunnelbana nås Farsta Centrum.

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Genom parken går ett gång-och cykelstråk som leder söderut mot Pepparvägen och vidare mot Farsta centrum. Genom passagen under tunnelbanan når man Lingvägen och därifrån cykelväg längs Örbyleden från vilken man kan ta sig vidare till cykelväg längs Nynäsvägen som leder mot centrala Stockholm.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger intill Hökarängens södra tunnelbaneentré. Stationen trafikeras med tåg mot Farsta och Västerort.

Från centrum går ett flertal bussar mot t.ex. Gullmarsplan, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen.

Pendeltåg nås från Farsta strand och Älvsjö.

Saltvägen trafikeras av närtrafiklinjer.

#### **Gatunät och biltrafik**

Området angörs via Pepparvägen och vidare in på Sirapsvägen (där Kavringen ligger) eller Saltvägen. Både Sirapsvägen och Saltvägen är återvändsgator.

Örbyleden som passerar Hökarängens centrum ansluter både till Nynäsvägen (väg 73) och Huddingevägen (väg 226). Båda ansluter i sin tur till bl.a. Södra länken.

Sirapsvägen trafikeras förutom av boende också av leveranser till centrum inklusive en livsmedelsbutik. Saltvägen trafikeras främst av boende och service till bostäderna. Gatuparkering är tillåten längs med båda gatorna.

Vid Sirapsvägen finns enskilda parkeringsplatser för de boende på Sirapsvägen 5-9 och i slutet av gatan finns en allmän parkering för besökare till centrum.

#### **Tillgänglighet**

Parkmarken är kuperad och lutningarna på gång- och cykelnätet är delvis inte anpassade efter gällande regler. Se under *Planförslag* för förändringar i rampen ner till passagen under tunnelbanan.



## **Störningar och risker**

### **Buller, vibrationer**

Området är utsatt för buller och vibrationer från tunnelbana samt visst buller från det lokala trafiknätet. Ljudnivåerna överstiger inte 55 dBA vid fasad på planerade byggnader. Se vidare *Konsekvenser, Störningar och risker*.

### **Risk från tunnelbanan**

Enligt den riskanalys som gjorts innebär befintliga förhållanden (främst existerande klippavsats samt avståndet och höjdskillnaden mellan planerad bebyggelse och spårområde) att risken för urspårningen eller brandspridning från tunnelbanan är liten och att platsen kan bebyggas utan särskilda skyddsåtgärder.

## Planförslag

Planförslaget innehåller ny bebyggelse i form av bostäder samt allmän platsmark i form av park, torg och gata (del av Saltvägen).

OMRÅDE INVID  
KAVRINGEN 1

OMRÅDE INVID  
SALTVÄGEN



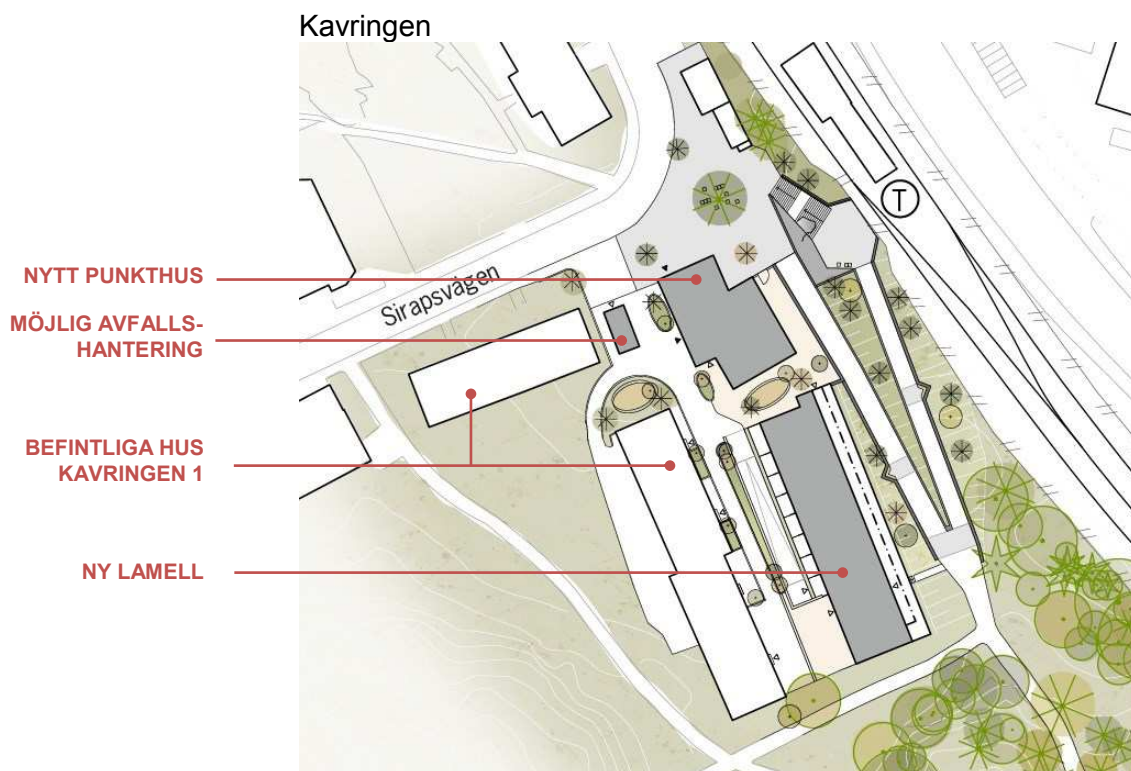
*Vita hus är befintliga byggnader. Grå hus är föreslagna nya byggnader.  
Illustrationsplan av LAND Arkitekter.*

## Ny bebyggelse

Planområdet består av två delar markanvisade till två olika byggherrar. De är avskilda av ett parkstråk och relaterar var för sig mer till den närmsta befintliga bebyggelse än till varandra. I båda fallen avses bostäderna upplåtas med hyresrätt. Det ena området ligger vid kvarteret Kavringen och det andra vid Saltvägen. Nedan kallas de två områdena för *Kavringen* respektive *Saltvägen*. Bebyggelsen planläggs för bostadsändamål med möjlighet att använda bottenvåningarna för centrumändamål. Syftet med detta är att skapa en flexibilitet som möjliggör olika användningar över tid.



*Snedbild över området med den nya bebyggelsen inlagd.*



Invid kvarteret Kavringen föreslås cirka 80 nya lägenheter. Bebyggelsen utgörs av en lamell i fyra våningar som knyter an till befintliga lamellhus, samt ett högre punkthus i åtta till nio våningar. Mellan husen anläggs en mindre gård för de boende. Mot Sirapsvägen och trappan ner till entrén till tunnelbanan föreslås ett publikt torg.



*Vy mot norr och kvarteret Kavringen från gång- och cykelvägen. Bredvid lamellhuset syns de nya ramperna på den allmänna platsmarken. Bild: White*



Den nya lamellbyggnaden ligger parallellt med den södra av de två befintliga huslängorna på Kavringen 1 och är tänkt att till största del innehålla små lägenheter under 35 kvm. Det planeras som ett loftgångshus med entrébalkongerna (loftgångarna) mot spåren. Mot gårdssidan får bostäderna privata balkonger avskilda från varandra med en skärm och genom sin sneda form vända mot söder – en gestaltning som är tänkt att knyta an till balkongutformningen på äldre bebyggelse i stadsdelen. Huset får två entréer; en tillgänglig entré mot gården och den nya angöringsgatan och en entré via trappa från gång- och cykelvägen längs tunnelbanan. Den senare innebär en genväg för de boende som ska till tunnelbanan men medverkar också till att göra fasaden mot gång- och cykelvägen mindre sluten och därmed skapa större trygghet.



*Gårdsgatan mellan de nya och de befintliga husen. Lamellhusets balkonger föreslås vinklas mot söder. Den ljusa betongen kompletteras med partier av mörkare trä. Bild: White*

Punkthuset våningar har fått en planform som delar volymen i två delar som också får olika höjd. Den del som vetter mot torget blir åtta våningar medan den södra delen mot lamellen blir nio våningar. Den uppdelade volymen innebär också att ingen fasaddel blir längre än 18 meter och gaveln mot torget blir runt 11 meter bred. Avsikten är att volymen på så sätt ska upplevas slankare. Huset föreslås utformas med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningen mot torget vilket tillsammans med platsbildningen kan bidra till en attraktivare gatumiljö, förtydliga kopplingen till Hökarängen centrum samt verka trygghetsskapande. Kvartersmarken spänner mellan det befintliga lamellhuset och de två nya byggnaderna. Gestaltningen



av kvartersmarken syftar till att få den att smälta samman med omkringliggande landskap, vilket det gör i övriga Hökarängen.

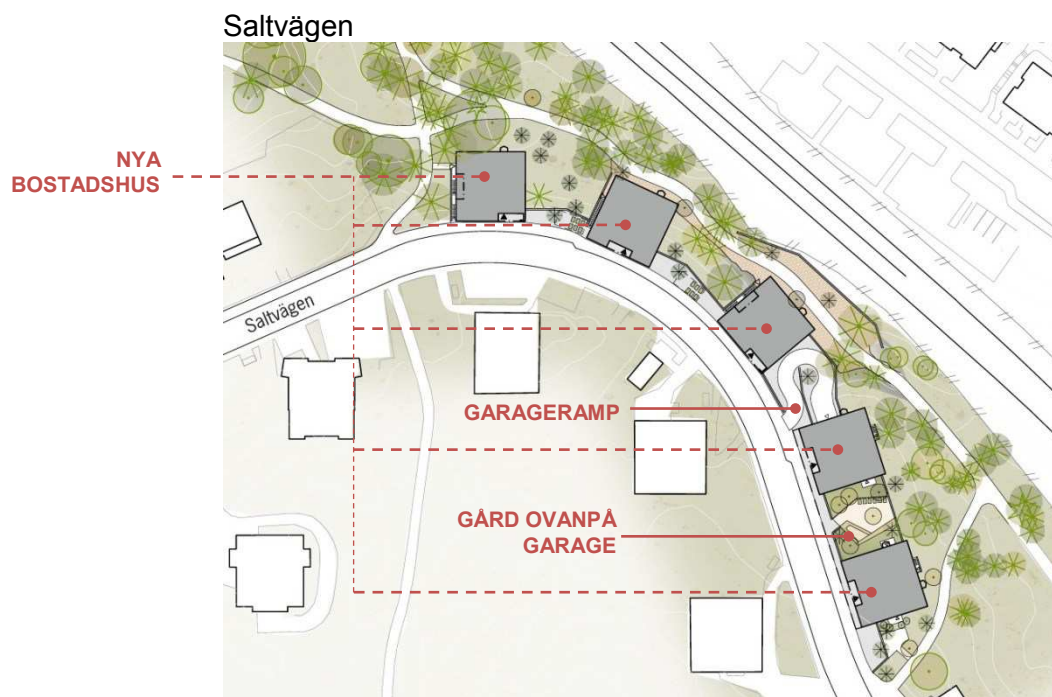


*Vy mot den nya bebyggelsen från Sirapsvägen. Till vänster i bilden syns del av det nya torget och den för verksamheter anpassade bottenvåningen mot torget. Mellan befintliga byggnader och föreslagna bostadshus syns en mindre byggnad avsedd för hantering av hushålls- och köksavfall. Bild: White*

Parkering sker i huvudsak i garage under byggnaderna (företrädevis under lamellen men planen möjliggör även garage under punkthuset och gården) med angoring från Sirapsvägen via en ramp som ligger parallellt med lamellbyggnaden. Garagerampen kan få gröna väggar med hjälp av klätterväxter. Ett parkeringstal om 0,3 bilplatser/lägenhet föreslås. Se vidare under *Gator och trafik, Biltrafik*.

#### *Befintlig bebyggelse på Kavringen 1*

Planen omfattar även fastigheten Kavringen 1 och dess befintliga bebyggelse. Bebyggelsen planeras inte ändras och föreslagna planbestämmelser för befintlig bebyggelse påminner om de i den ursprungliga planen men byggrätten är anpassad till bebyggelsens faktiska läge. Höjdbestämmelsen har ändrats från höjd ovan mark till höjd ovan nollplanet. Delar av kvartersmarken har också fått kryssbestämmelse (komplementbebyggelse tillåts) där äldre plan anger prickmark.



Utmed Saltvägen föreslås fem mindre punkthus med sammanlagt ca 100 lägenheter. Bebyggelsen förhåller sig till befintlig punkthusbebyggelse tvärs över gatan, men blir genom volym, rytm och gestaltning tydliga nutida tillägg. De 16-17 meter breda husen har en kvadratisk form i plan och ett karaktäristiskt brant och asymmetriskt tak.



Modellbild över bebyggelsen längs Saltvägen sett från nordost. Bild: Backhans och Hahn arkitekter/Zin arkitektur

Höjden på takfoten, det vill säga takets nedre kant, motsvarar den på ett fyravåningshus och anpassar därmed husen till skalan i angränsande lamellhusbebyggelse. De branta takfallen medger att taken kan inrymma två inredda bostadsvåningar samt teknikutrymmen. Eftersom marken faller undan snabbt ner mot parken och gångvägen skapas också möjlighet till en suterrängvåning. Sammanlagt blir det sju våningar (fyra vanliga våningar plus två takvåningar och en suterrängvåning).



*Vy över bebyggelsen vid Saltvägen från gatusidan. Takkupor och takfönster ger ytterligare liv till de karaktäristiska taken. Bild: Backhans och Hahn arkitekter/Zin arkitektur*

Mellan byggnaderna utformas gemensamma gårdsavsatser vid gatan. Avsatserna skapas med hjälp av stödmurar som spänner mellan huskropparna. De skapade ytorna sörjer för cykelparkering, underjordiska sopbehållare och handikapp p-plats. En lite större gård skapas ovanpå garaget. Här ges utrymme för en gemensam uteplats, småbarnslek och odling. På övrig kvartersmark ska befintlig vegetation bibehållas i så stor utsträckning som möjligt och vid behov återställas. Inom Saltvägens kvartersmark får tre befintliga träd en bestämmelse i planen som ska förhindra att de fälls.

Området kring Saltvägen ligger ca 200 meter från Hökarängens tunnelbanestation och har därmed god tillgång till kollektivtrafik. Cykelparkering anordnas både inomhus och utomhus med 2,5 cykelparkeringar/lägenhet. Bilparkering anordnas i underjordiskt garage. Antalet platser i förslaget motsvarar ett parkeringstal om 0,3 bilplatser/lägenhet. Se vidare under *Gator och trafik, Biltrafik*.

### **Park och torg**

Det befintliga parkområdet minskar till följd av att parkmark ändras till kvartersmark för bostäder. Målet är att den återstående parkmarken i så liten utsträckning som möjligt ska förändras men på grund av att gång- och cykelvägarna genom parkmarken behöver läggas om kommer ingreppen ändå vara betydande.

Vid Sirapsvägen skapas en offentlig plats i form av ett mindre torg. Torget kantas av punkthusen som ska utformas så att verksamheter möjliggörs i bottenvåningen vilket skapar en



förutsättning för ett visst folkliv på platsen. Ett nytt rampsystem och trappa skapar en tillgänglig länk mellan den nedre nivån vid tunnelbanan och torget.



Platsbildning i parkmarken Bild: LAND Arkitektur

Med hjälp av en stödmur mot tunnelbanan skapas en avsats med ny platsbildning i parkmarken intill de nya punkthusen vid Saltvägen. Avsatsen skapar plats för gång- och cykelvägen att passera nedanför husen.



Sektion genom Saltvägen, kvartersmarken och den skapade avsatsen i parkmarken. Bild: Backhans och Hahn arkitekter/Zin arkitektur



## Gestaltningsprinciper

### Bebyggelse allmänt

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. Då bebyggelsen inpassats mycket noggrant i miljön (vilket varit en förutsättning för att kunna få plats med delar av bebyggelsen) är rörelsemånen inom byggrätten mycket liten i förhållande till framtagna förslag. Detta kan medföra en risk vid utbyggnaden och ställer krav på noggrann projektering. Frågan har dock studerats grundligt under planarbetet för att säkerställa genomförbarheten. Detta gäller främst de platser med starkast planbegränsningar, Saltvägens mittersta hus och garage samt garagenedfarten.

Nedan redovisas de olika byggnadernas särskilda gestaltningsprinciper. Då kraven på Kavringens gestaltning har ansetts extra höga på grund av husen framskjutna plats vid tunnelbaneentren och i anslutning till stadsdelens centrum har ett särskilt gestaltningsprogram tagits fram för den delen av planen. Programmet ska läsas som ett komplement till planbestämmelser och de riktlinjer som här beskrivs.

### Kavringen- punkthus

#### *Allmänt/Volym*

Byggnadens gestaltning ska motsvara dess placering i stadsbilden genom en hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Punkthuset får en framskjuten plats i stadsdelen, precis vid södra tunnelbaneentrén och får genom sin höjd stor betydelse för upplevelsen av stadsrummet och det är mycket viktigt att gestaltningen ges en dignitet som motsvarar detta.

För att volymen ska upplevas så slank som möjligt har byggrätten getts en form som innebär att ingen fasadlängd kan vara längre än 18 meter.

#### *Tak*

Installationer eller utrymmen för tekniska installationer ska rymmas inom den takvolym somnockhöjdsbestämmelsen medger. Målet är att installationer och dylikt på taket inte ska vara synligt från gatan.

#### *Bottenvåning*

**f1** Bottenvåning mot TORG ska utformas för att kunna användas som lokal för centrumändamål. Lokal ska vara tillgänglig från allmän plats. Bottenvåningens fasad mot torg ska ha en särskiljande gestaltning som fungerar för och signalerar centrumändamål.

Gestaltningen av bottenvåning mot torget är av betydelse för hur stadsrummet upplevs. Det är ett offentligt läge och ska gestaltas som ett sådant och skilja ut sig mot övriga husets bostadsgestaltning. Den ska ges en särskilt hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.

Att bottenvåningen utformas för att kunna användas som lokal syftar till att skapa förutsättningar för en levande bottenvåning mot torget och innebär bland annat att den invändiga takhöjden ska kunna uppnå de krav som ställs på lokaler för centrumverksamheter (i till exempel BBR). Plats för installationer och undertak som verksamheten kan kräva måste finnas. Att lokalen ska vara tillgänglig från allmän plats innebär att bottenvåningen i den delen som ligger mot fasaden inte kan vara förhöjd. Övriga delar av bottenvåningen, avsedda endast för bostadsändamål, får vara förhöjda.

#### *Balkonger*

##### *Allmän bestämmelse*

Balkonger får kraga ut högst 1,3 meter från fasaden där inte annat anges. Över allmän gångbana och TORG ska fri höjd vara minst 4 meter.

- f2** Balkonger får kraga ut högst 30 cm från fasadliv på fasader mot norr och öster. Minsta fria höjd över mark för balkonger som kragar ut mer än 30 cm över kvartersmark ska vara 4 meter.

Bestämmelserna syftar till att undvika stora utkragande balkonger mot torget och tunnelbanan samt vid större balkongsdjup säkerställa en minsta fria höjd. Utkragande balkonger ska där det är möjligt också ta stöd i fasaden/fasadelement.

#### *Kavringen - lamell*


##### *Allmänt/Volym*

- v1** [...] Utrymme på och under loftgångar ska utgöras av öppenarea och får inte glassas in. Loftgångar måste vara indragna minst 1,5 meter från den södra gaveln.

Medan punkthuset tillåts ta plats och märkas ska lamellen fungera som en länk till den övriga bebyggelsen. Detta åstadkoms genom en volym som anpassar sig till befintlig, närliggande lamellbebyggelse i höjd och bredd vilket regleras genom byggrättens storlek och höjdbegräsning samt genom ovanstående planbestämmelse. Befintlig bebyggelse på Kavringen 1 består av två smalhuslameller som är 10 meter breda. För att den tillkommande lamellen inte ska upplevas som betydligt bredare

än de befintliga är det viktigt att den synliga gaveln hålls så smal som möjligt. Balkonger eller loftgångar skall inte upplevas som en del av volymen utan utgöra tydligt underordnade tillägg.

### *Tak*

 Högsta tillåtna takvinkel i grader.

Takvinkeln ska vara anpassad till kringliggande bebyggelses takutformning. Installationer eller utrymmen för tekniska installationer ska rymmas inom den takvolym som byggnadshöjden medger men får bryta i mindre delar bryta sadeltaket. Tekniska installationer bör dock inte förläggas i gavel om de ändrar gavelmotivet.

### *Balkonger/Loftgångar*

**f3** Balkonger och loftgångar får kraga ut över högst 2 meter över kvartersmark. Balkongens medeldjup får högst vara 1,7 meter. Balkonger får kraga ut över ringmarkerad mark, minsta fria höjd ska vara 2,5 meter.

Syftet med bestämmelsen är att medge vinklade balkonger. De föreslagna sneda balkongerna skapar en sicksackad balkongfront som blir ett viktigt gestaltungsselement mot gården.

### *Punkthus vid Saltvägen*

#### *Allmänt*

Byggnaderna på Saltvägen ska anpassas i storlek och skala till omgivande bebyggelse men ges ett uttryck som särskiljer sig på ett och visar att de tillkommit under annan tid än grannhusen.

Byggnadsvolymer ska framhävas. Behandlingen av volymer, hur den ovanliga takformen läses ihop med den övriga byggnaden, är det som skapar det särskiljande uttrycket och det är därför viktigt att detta framhävs, t.ex. genom att ha indragna balkonger och inget eller begränsat takutsprång. Principen om att volymer ska framhävas ska också vara vägledande vid färgsättning och övrig fasad- detaljgestaltning.

*Nedan: Fasader mot parkmarken.  
Till höger: Alternativa färgsättningar. Husen är tänkta att få putsade fasader i olika mättade kulörer. Kulörvalet är anpassat till landskapet och den omgivande bebyggelsen*

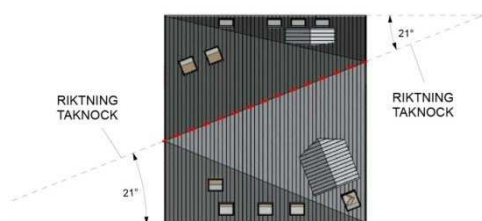






### *Tak*

- f4** Takfoten ska vara horisontell. Högsta tillåtna höjd för takfot är 14 meter över vidliggande gata. Taknocken får inte vara centrerad eller parallell med fasad. Riktningen på taknocken ska vara minst 10grader i relation till fasadlivet. Se illustration A.



*Illustration A. Princip för tak (sett i plan)*

Principerna syftar till att husens upplevda skala ska hållas nere med en takfot motsvarande ett fyravåningshus. Den raka takfoten och den asymmetriska placeringen av taknocken resulterar att den stora takytan bryts upp i fyra mindre fält. Syftet med gestaltungsprinciperna är också som tidigare nämnts att taken ska ge husen en särskiljande karaktär, gentemot den ursprungliga/befintliga bebyggelsen.

Taket får vara kraftigt lutande för att kunna inrymma flera takvåningar.

Takutsprånget ska vara begränsat. Det begränsade takutsprånget syftar till att förtydliga husens volymer och motverka att takvolymen läses som en egen volym skild från den övriga byggnadskroppens volym. För vägledning i vad som ska tolkas som begränsat takutsprång se illustrationer på sidan 24 (utsprånget bör inte vara märkbart större än på illustrationerna).

### *Balkonger*

#### **Allmän bestämmelse**

Balkonger får kraga ut högst 1,3 meter från fasaden där inte annat anges. Över allmän gångbana och TORG ska fri höjd vara minst 4 meter.

- f5** Utkragande balkonger får högst vara 2,0 kvm

Större balkonger än vad f5-bestämmelsen reglerar ska vara indragna i byggnadsvolymen. Detta för att volymerna ska

framhävas, utkragande balkonger bör därför också ha nätta, otäta, räcken (t.ex. smidesräcken).

### *Bottenvåningar*

Huvudentréer ska ligga mot gata och vara indragna i byggnadsvolymen, samt väl tilltagna och omsorgsfullt gestaltade. Eftersom inga verksamheter planeras i kvarteret kommer bottenvåningarna mot gata/park inhysa bostäder eller bostadskomplement.

Bottenvåningen får vara förhöjd (dvs bjälklag/färdigt golv får ligga högre än marken utanför men inte mer än motsvarande en halv våning).

### **f6** Fönster skall anordnas i souterrängvåning mot park.

Eftersom fasadlängderna mot gatan inte är större än 16-17 meter föreligger ingen risk för långa obrutna fasader dock ska inte bottenvåningar mot både gata och park vara slutna, dvs de ska ha fönster eller större entrépartier som vetter mot gata/park. Även i de fall bostadskomplement (som cykelrum eller liknande) ligger i fasad ska fasaden mot gata/park ha fönster. Extra viktigt är det med fönster i fasad mot park eftersom det kommer verka trygghetsskapande. En bestämmelse om detta återfinns i kartan (f6). Galler för fönster mot park ska undvikas. Som säkerhet mot inbrott bör istället icke krossbart fönsterglas eller liknande väljas.

Garage mot park får ha sluten fasad. För att undvika en allt för sluten och hög mur samt ett mörkt hörn ska terrasser anläggas.

*Nedan: Principer för hanteringen av fasader mot parkmark. Bild: Backhans och Hahn arkitekter/Zin arkitektur*



### Omgivande miljö, park, gaturum

Utformningen har som ambition att länka samman det nya med det befintliga och ska ta fasta på Hökarängens karaktär vad gäller material och mötet mellan hus och park. Den typiska stockholmsnaturen med berg i dagen och blandskog som domineras av tall ska bevaras och återskapas när det nya landskapet utformas.

Granit förekommer i Hökarängens landskap idag, både med berg i dagen och även byggda element som t.ex. ytor belagda av smågatsten och murar och kanter av granit. Granit kan därför medvetet nyttjas för att på ytterligare ett sätt knyta an till Hökarängens befintliga karaktär. Särskilt gäller detta vid de allmänna platserna i anslutning till tunnelbanestationen med t.ex. stödmurar i granit. I ramperna ned mot passagen under spåren skapas även planteringar vars växtval ska hämta inspiration från den omkringliggande naturen. Vegetationen ska ge tunnelbaneentrén en omhändertagen känsla och tillföra säsongsvariation.

Den nya sträckningen av GC-vägen ska ha samma beläggning och utformning som de befintliga GC-vägarna i området.

Platsbildningen/avsatsen intill de nya punkthusen vid Saltvägen med hjälp av en stödmur ska tydliggöras med en enhetlig markbeläggning som går från stödmur ända fram till bergskant.

Parkmarken ska behållas eller återställas. Skyddsvärda träd ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Skyddsvärda träd som inte kan sparas ska om möjligt flyttas eller återplanteras.

### Kvartersmarkens avgränsning

Förslaget till avgränsning av kvartersmark inom planen har föregåtts av noggranna studier av hur rådigheten över marken påverkar utformningen (dvs hur platserna kommer upplevas om marken ligger på allmän mark och därmed sköts av kommunen eller om den ligger på kvartersmark och därmed ligger inom tomträttshavarens ansvar). De överväganden som gjorts kommer leda till relativt komplexa fastighetsgränser för den nya fastigheten vid Saltvägen.





*Vid de med a markerade områdena har kvartersmarken förlagts så att skyddsvärda träd hamnat på allmän plats och att släppen mellan husen kvarstår som allmän plats.*

*Vid de med b markerade användningsgränserna har kvartersmarken dragits mycket nära byggrätten. Detta beror på att cykelvägen går nära husen och att den allmänna platsbildningen som skapas direkt nedanför det mittersta huset har bedömts bli både vackrare och mer funktionell om markbeläggningen (och skötseln av den) bildar ett enhetligt golv ända fram till huset och till de bergknallar som finns i slänten.*

## Gator och trafik

### Gatunät

Gatunätets struktur påverkas inte av planen. Inga nya gator tillkommer men en mindre del gatumark vid Sirapsvägen, omvandlas från gatumark till kvartersmark. Saltvägen ligger kvar i sitt befintliga läge men föreslås få en ny sektion.

### Biltrafik

Den nya bebyggelsen angörs från Sirapsvägen respektive Saltvägen.

För Kavringen anläggs en angöringsgata på kvartersmark mellan befintlig bebyggelse och tillkommande. Angöringsgatan betjänar både det nya lamellhuset och den södra av de två befintliga bostadshusen.

Parkering ska huvudsakligen tillskapas i garage.

Parkeringsbehovet har i planförslaget beräknats utifrån lägesbaserade p-tal och enligt stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna p-tal.

Det lägesbaserade p-talet för nytillkommande bostäder på Kavringen och Saltvägen är beräknat till 0,43 platser/lägenhet.

Den planerade andelen smålägenheter i Kavringen motiverar ett projektspecifikt p-tal på 0,34 vilket med hjälp av mobilitetstjänster bedöms minska till 0,3 bilplatser/lägenhet.

Den planerade andelen smålägenheter vid Saltvägen motiverar ett projektspecifikt p-tal på 0,36 vilket med hjälp av mobilitetstjänster bedöms minska till 0,3 bilplatser/lägenhet.

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet kvarstår med samma funktion som idag men byggs i vissa sträckor om eller flyttas något.

Cykelparkering anordnas både inomhus och utomhus med 2,5 cykelparkeringar/lägenhet.

#### Tillgänglighet

Gatunätet är tillgängligt och angöring kan ske i direkt anslutning till entréer. Parkmiljön är kuperad och för att få kopplingen till tunnelbanan tillgänglig har lutningar i gång- och cykelbanenätet studerats och anpassats efter tillgänglighetskrav. Rampen ner till tunnelbanan byggs om helt och får en bättre tillgänglighet än den befintliga.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Utredningen visar att möjligheterna till infiltration inom planområdet är begränsade främst på grund av topografin.

Dagvatten från kvartersmark föreslås därför fördröjas inom fastigheten för att sedan avledas till det kombinerade ledningsnätet. Fördröjningen ska motsvara det teoretisk beräknade befintliga flödet.

Trots att ledningsnätet i dag är kombinerat ska varje fastighet internt separera spillvatten i en ledning och dag/dränvatten i en annan ledning för att på så sätt vara förbereda för att området får ett duplicerat nät.

Dagvatten från ramper ner till tunnelbanan föreslås avledas mot angränsande naturmark och så även dagvatten från den avsats som planeras i parkmarken vid Saltvägen.

Avrinningen mot spårområdet bör inte överstiga dagens flöden. Eftersom avrinning kommer ske ned mot spårområdet ska frågan studeras vidare i dialog med Trafikförvaltningen/SLL.

#### **VA/El/Tele/Energi**

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. De tillkommande bostadshusen ansluts till befintliga ledningar i respektive gata.

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet.

Fjärrvärme finns i området och de tillkommande bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

#### **Avfallshantering**

För Kavringen föreslås avfallshanteringen lösas samordnat för de tillkommande och de befintliga bostäderna. Planen medger både nedgrävda kärl för hämtning med kranbil och fristående kärl i sophus för manuell avfallshantering i anslutning till Sirapsvägen. Manuell avfallshantering föreslås för att undvika lyft över gångbana nära tunnelbanestation men frågan ska utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

För Saltvägen föreslås nedgrävda behållare bredvid/mellan husen. Behållarna töms med kranbilar från Saltvägen.



## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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

Förslaget innebär att naturmark ianspråktagas för byggnation och att vissa träd kommer att tas bort. Där det är möjligt ersätts borttagna träd av nyplanterade.



*Kartan visar vilka träd som tas bort (röda markeringar) och vilka som blir kvar/ersätts (gröna). I stora delar av planområdet påverkas inte naturmarken (turkos skraffering). I dessa områden föranleder planen inte att träd behöver tas ner.*

Befintligt gångstråk öster om Saltvägen bibehålls men i justerat läge för att anpassas till den föreslagna bebyggelsen. Stråket ska fortsatt upplevas som öppet, generöst och tryggt.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

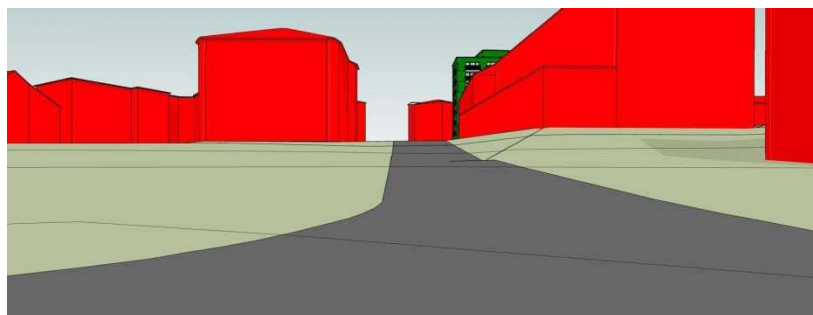
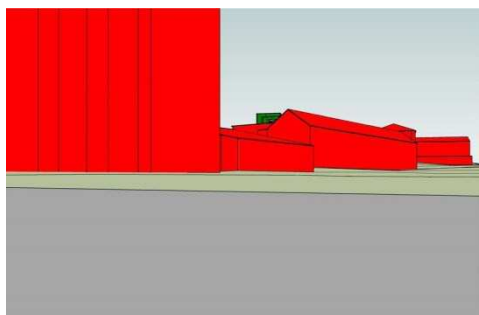
Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Saltvägen respektive Sirapsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön (ytvattenförekomsten Strömmen) via kulvert. Byggherrarna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild**

Förslaget förändrar stadsbilden lokalt.

Invid kvarteret Kavringen 1 kompletteras befintligt kvarter med två byggnadsvolymer. Förslaget punkthus kan bli en tydlig markör för Hökarängens södra tunnelbaneuppgång, förtydliga kopplingen till Hökarängen centrum och bidra till en attraktiv, levande gatumiljö. Parkstråket blir mer exponerat mot bebyggelse vilket kan bidra till ökad upplevelse av trygghet men också minska upplevelsen av att öra sig genom ett naturområde. Förslagen lamell förhåller sig till befintlig bebyggelse på platsen medan punkthuset har en skala mer gemensam med husen längs Lingvägen och David Helldéns punkthus på torget.

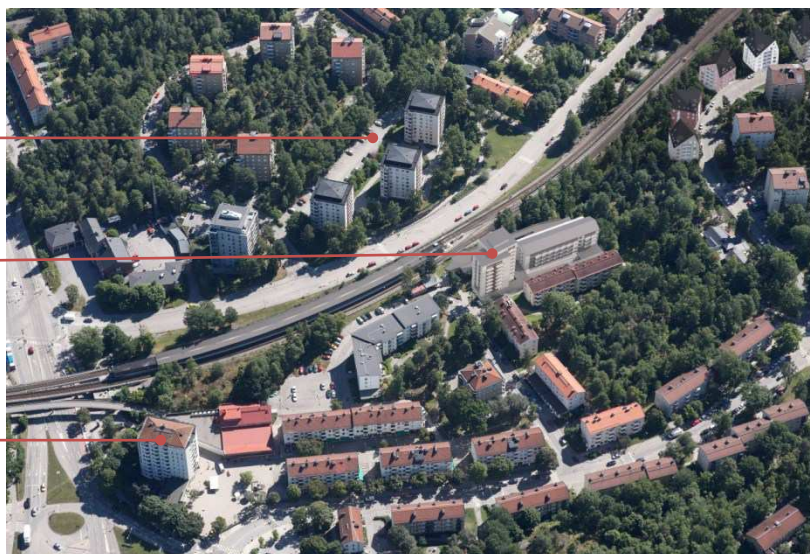


*Bilderna visar hur tillkommande bebyggelse vid Kavringen/Sirapsvägen, markerat med grönt, ser ut från korsningen Örbyleden/Fagersjövägen (bilden till vänster, i förgrunden syns David Helldéns punkthus på torget) och från korsningen Sirapsvägen/Pepparvägen (bilden till höger).*

PUNKTHUSGRUPPEN  
ÖSTER OM TUNNEL-  
BANESPÅREN

TILLKOMMANDE  
PUNKTHUS

DAVID HELLDÉNS  
PUNKTHUS I  
CENTRUM



*Bilden visar hur tillkommande punkthus relaterar till centrumets punkthus och punkthusen på andra sidan tunnelbanan.*

Med planförslaget förändras Saltvägens karaktär. Den nya bebyggelsen utmed Saltvägen stärker gaturummet ytterligare. De fem punkthusen föreslås utformas tydligt samtida och bildar därmed en ny årsring i Hökarängen. Förslaget bedöms därför ge positiva konsekvenser för gatumiljön och stadsbilden. Områdets karaktär, med enhetliga grupper som sinsemellan har ett tydligt eget uttryck, bibehålls med planförslaget.

### **Kulturrehistoriskt värdefull miljö**

Den nya bebyggelsen ligger mitt i Hökarängens kulturrehistoriskt värdefulla miljö och kommer påverka upplevelsen av stadsdelen inte minst för dem som kommer till platsen via Hökarängens södra tunnelbaneentré. Bebyggelsen utformas därför i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till den befintliga bebyggelsen avseende skala och uttryck men får även ett modernt anslag. De bebyggelsetypologier som planen medger finns alla redan i planens närhet och kan därför inte anses främmande för platsen.

I Hökarängens omistliga kvaliteter ingår husens känsliga placering i naturmarken. Inte minst för husen längs Saltvägen har planarbetet försökt ta fasta på detta. I den mån det varit möjligt har man försökt spara värdefulla träd så att husen ska upplevas som integrerade på platsen redan när de är nybyggda.

När området byggdes ut uppstod inte problem med att läka ihop kvartersmark och parkmark och något som i ny bebyggelse visat sig svårare. I ny bebyggelse är risken till exempel större för att kvartersmarken inhägnas trots att intentionerna varit att undvika



det. Kvartersmarkens avgränsning i planen har därför undersökts noga.

### Störningar och risker

Bullerutredningarna visar att ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA vid fasad på planerade byggnader. De visar också att uteplatser med högsta ekvivalenta ljudnivå på 55 dBA och högsta maximala ljudnivå 70dBA går att anordna. Efter inrådan från länsstyrelsen har dock planen ändå försetts med bestämmelser som reglerar bullernivån i bostäder för att säkerställa att bostäderna planeras med god ljudnivå: *Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).*

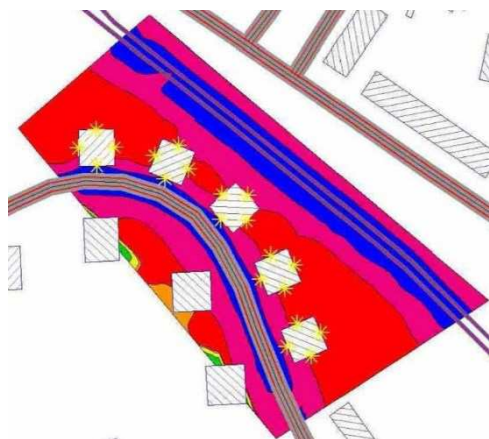
Den vibrationsutredning som gjorts för Saltvägen visar att ljudtrycksnivån inte överskrider riktvärdet 30 dBA i bostadsvåning. Däremot överstigs 30dBA i markplan (suterrängvåning under gatunivå) i ett av husen. Det påverkar dock inte några bostäder. För att säkerställa att bostäder planeras så att de inte utsätts för olämpliga vibrationer har följande bestämmelse införts på plankartan: *Bostäder ska utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage. Bostäder ska utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,4 mm/s vid tågpassage.*

### Barnkonsekvenser

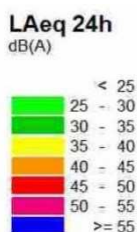
Förslaget bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för barn.

Naturmark tas i anspråk vilket kan minska barns möjlighet till fri lek. Den större sammanhängande parkmiljön påverkas dock inte. Delar av den mark som tas i anspråk för nya bostäder ligger också i en starkt kuperad slänt mot Saltvägen vars lekvärden kan anses små.

De nya bostadsmiljöerna har begränsade gårdar för utevistelse men från alla hus kan parkmarken nås via gångväg utan att passera biltrafik. Möjligheten till lek kan därmed anses tillgodosedd. Det går också att nå förskola via gångväg i parken från alla bostäder.



Karta ur bullerutredningen för Saltvägen som visar ekvivalent ljudnivå. Bild: Realistic Form Noise.



Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns autonomi.

Barn som rör sig i området bedöms påverkas positivt av att tillgängligheten i rampen ned mot tunnelbanan förbättras.

Särskild barnkonsekvensanalys har inte gjorts inom planarbetet.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och utför och bekostar åtgärder på allmän platsmark.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark som anslutningar till omgivande gata och parkmark.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### **Avtal**

Staden kommer upplåta mark för tomträtt för hyresrätter vilket regleras genom markanvisningsavtal. En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och exploatören innan detaljplanen antas.

Ett genomförandavtal ska tecknas mellan byggherrarna och SL samt mellan kommunen och SL, avtalet ska omfatta bl.a. förutsättningar för genomförandet, dagvattenhantering, buller/vibrationer, schaktning och drift och skötselansvar.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3121, Pl 3643 och Dp 2005-12298 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar Kavringen 1 och del av Farsta 2:1 som båda ägs av Stockholms stad. Kavringen upplåts med tomträtt för hyresrätter till Vindpropellern AB.

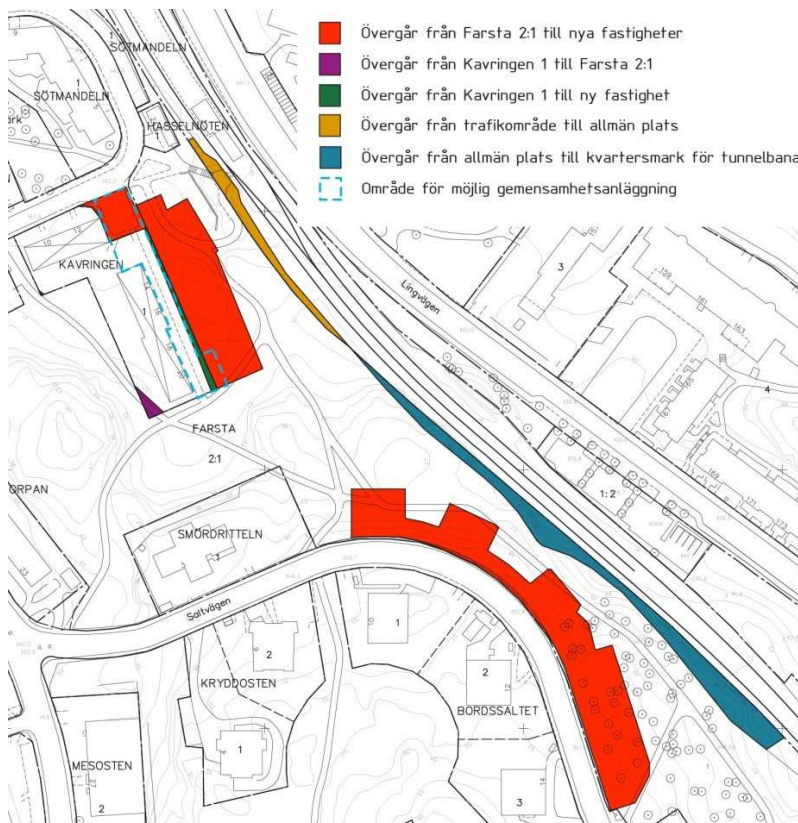
### Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och centrumändamål (B), (BC1) samt trafikändamål (T1). Inom detaljplanen ryms också allmän platsmark, betecknad GATA och PARK.

### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägaren (staden). Lämplighet avseende fastigheternas utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

- De fem punkthusen utmed Saltvägen bildar ny fastighet. Mark inom del av Farsta 2:1 övergår från allmän platsmark till kvartersmark (bostäder).
- Punkthuset och lamellhuset vid Kavringen 1 bildar ny fastighet. Mark inom del av Farsta 2:1 övergår från allmän platsmark till kvartersmark (bostäder).
- Befintlig allmän gångväg på Kavringen 1 ska överföras till Farsta 2:1 och övergår från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark.
- Del av Kavringen 1 överförs till ny fastighet för punkthuset och lamellhuset.



Planen medger också att kvartersmarken delas in i flera fastigheter.

Då parkering har lagts in som en separat användningsbestämmelse (P) finns möjlighet att garage kan avstyckas som egen fastighet genom tredimensionell fastighetsbildning. Även centrumändamål kan av samma skäl avstyckas som egen fastighet.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Markreservat för gemensam angöringsgata samt mark för avfallshantering har avsatts (g). Rätten säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Behovet av andra gemensamhetsanläggningar än den ovan nämnda ökar om kvartermarken delas upp i flera fastigheter.

#### **Tunnelbana**

Mark inom del av Farsta 2:1 som idag utgörs av kvartersmark (trafikområde) men ligger utanför staket som omgärdar tunnelbanans spårområde övergår till allmän platsmark.

Mark inom del av Farsta 2:1 som idag utgörs av allmän platsmark men ligger innan för staket som omgärdar tunnelbanans spårområde övergår till kvartersmark (trafikändamål, tunnelbana).

#### **Ekonomiska frågor**

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken inklusive ledningsflyttar. Byggherren ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kvartersmarken för bostäder upplåts med tomträtt till byggherren.

#### **Vatten och avlopp**

Stockholms vatten AB ansvarar för omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan ledningsägare och byggherren.

#### **Gatukostnader**

Exploateringen medför kostnader för staden för ombyggnad av gatan inklusive ledningsflyttningar.



**Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Markersättningar emellan exploatörerna och staden regleras i exploateringsavtal. Exploatörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och exploatörerna.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**Tekniska frågor****Teknisk försörjning**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

**Dagvatten**

Dagvatten från kvartersmark får efter fördröjning och i samråd med Stockholms Vatten ledas till det kommunala nätet.

Byggherrarna ansvarar för att lösa avrinningen mot spårområdet enligt ingångna avtal med SL.

**EI/Tele**

Mellanspänningsnät beläget i GC-väg kan komma att behöva läggas om pga. dåligt skick. Samordning sker mellan staden och ledningsägare.

**Fjärrvärme**

Fjärrvärmeledningar längs Saltvägen läggs om i samband med överlåtelse av mark till Fastighetsägaren. Omläggningen bekostas av staden. Byggherren/tomträttshavaren ansvarar för eventuella anslutningar till nätet.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.