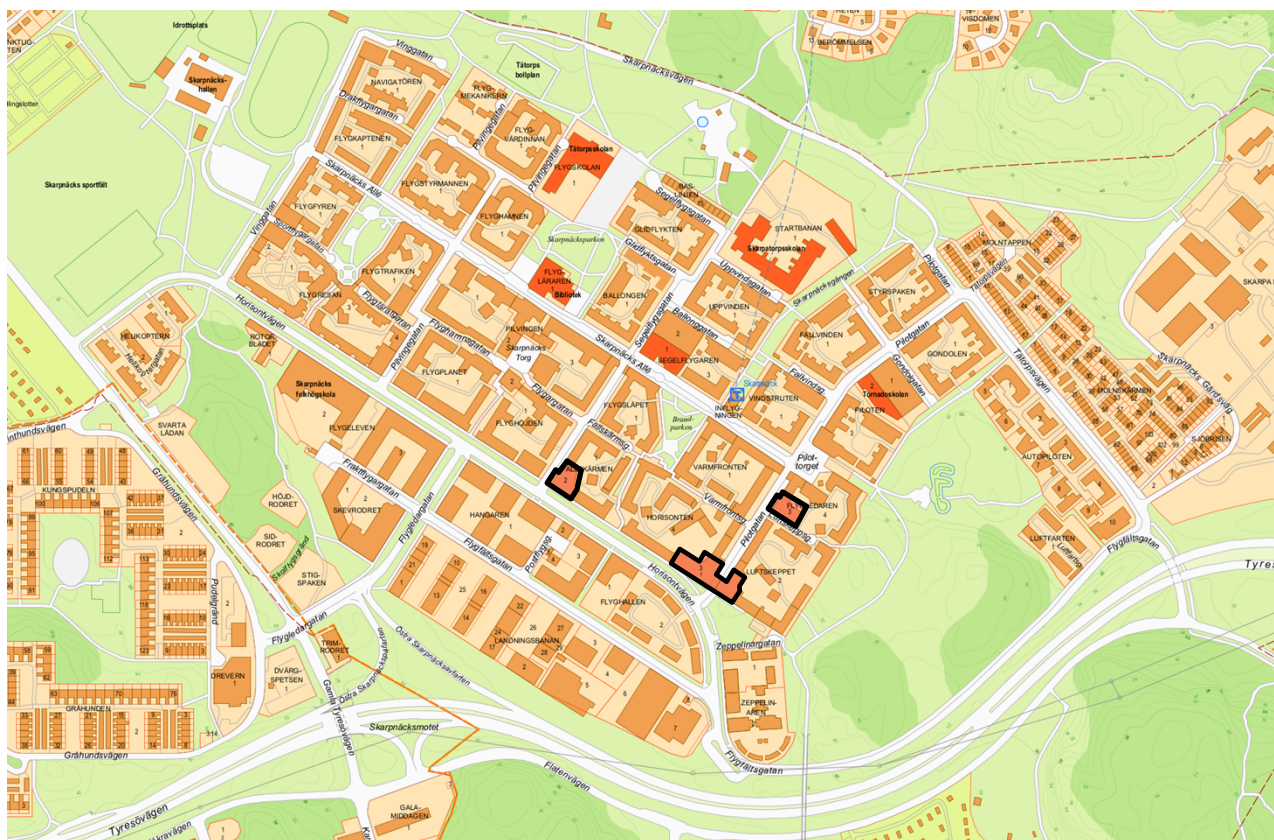


Planbeskrivning

Detaljplan för Horisonten 3 m.fl. i stadsdelen Skarpnåcks Gård, Dp 2016-06499



Planområde markerat med svart linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen tillskapar byggrätt för 188 bostäder och lokaler i ett kollektivtrafikhärlä läge i centrala Skarpnäck. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter och/eller hyresrätter. Bostäder föreslås placeras ovanpå och inom den översta våningen i befintliga parkeringshus. Tillbyggnaderna ska anpassas till Skarpnäcks färgskala med fasader i tegelröd kulör och till befintligt böljande taklandskap. Detaljplanen syftar till att bevara parkeringshusens fasader intakta med undantag för den översta våningen, nya entréer och lokaler i bottenvåning. Detta regleras med planbestämmelser i plankarta.

Förslaget var på samråd och granskning år 2017 och togs upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande den 28 mars 2019 då ärendet blev återremitterat. Planförslaget har justerats och frågor har utretts utifrån nämndens särskilda uttalande om arkitektonisk gestaltning, kulturmiljö, skuggverkan på befintliga byggnader och möjligheten att omvandla de befintliga parkeringshusen till bostäder. Parkeringshusen bedöms inte vara möjliga att omvandlas till bostäder på grund av den låga våningshöjden som är anpassad till byggnadernas funktion som parkeringsgarage. Ett nytt förslag till tillbyggnad har tagits fram som bättre kopplar till de kulturhistoriska värdena i Skarpnäcksstaden och som skuggar intilliggande bebyggelse och gårdar mindre. Genom att låta tillbyggnaderna gå ner i den översta våningen på parkeringsgaragen, och låta översta våningen på tillbyggnaden vara indragen, blir byggnadsförslaget lägre. I det nya förslaget föreslås att fasaderna får samma kulör och kulörskiftning som befintliga tegelbyggnader och ett taklandskap som kopplar an till det befintliga.

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

Granskning	10 maj - 7 juni 2023
Antagande	19 oktober 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	9
Landskapsbild och stadsbild	9
Befintlig bebyggelse	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Gator och trafik	11
Natur	11
Markförhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Störningar och risker	12
Offentlig service	12
Planförslag	13
Arkitektonisk idé	13
Ny bebyggelse	17
Angöring och parkering	20
Dagvatten	22
Teknisk försörjning	22
Konsekvenser	23
Undersökning om betydande miljöpåverkan	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Landskapsbild och stadsbild	23
Kultuhistoriskt värdefull miljö	24
Störningar och risker	24
Ljusförhållanden	25
Trygghet och jämställdhet	27
Tidplan	27
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Verkan på befintliga detaljplaner	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	31
Genomförandetid	31

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning påbyggnad av parkeringshus* (Tyréns, 2017-10-11)
- *Ersättningsutredning parkeringsplatser för bil* (Trivector, 2023-03-24)
- *Fördjupad dagvattenutredning* (SWECO, rev 2023-02-13)
- *Kompletterande konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (Tyréns, 2023-01-20)
- *Mobilitetsplan* (Axeloth Arkitekter, 2023-03-22)
- *Skarpnäcksstaden, kulturhistoriskt underlag* (Tyréns, 2015-07-03)
- *Utredning av stomljud och vibrationer från tunnelbanan* (Tyréns, 2023-04-21)
- *Utredning av trafikbuller* (Tyréns, rev 2022-12-16)
- *Vibrationsutredning* (Tyréns, 2023-04-20)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Axeloth Arkitekter, 2023-01-19)
- *Solstudie, påbyggnadsprojekt Skarpnäck* (Axeloth Arkitekter, 2023-01-19)

Medverkande

Planen är framtagen av Johanna Rosvall på stadsbyggnadskontoret i samarbete med representanter från exploateringskontoret och byggaktör.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att tillskapa byggrätt för bostäder och lokaler inom tre fastigheter i centrala Skarpnäck. Bostäder avses placeras ovanpå och inom den översta våningen i befintliga parkeringshus. Tillbyggnaderna ska utformas som ett arkitektoniskt kvalitativt tillägg i material och utformning som anpassas utifrån bebyggelsens karaktärsdrag inom kvarteret. Tillbyggnaderna ska anpassas till Skarpnäcks färgskala med fasader i tegelröd kulör och till befintligt böljande taklandskap.

Detaljplanen syftar till att bevara de befintliga parkeringshusens tegelfasader intakta med undantag för den översta våningen, nya entréer och lokaler i bottenvåning.

Huvuddrag

Detaljplanen tillskapar bygg rätt för 188 bostäder och lokaler inom fastigheterna Skarpnäcks gård 1:1, Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3 som innehåller parkeringshus i ett kollektivtrafiknära läge i centrala Skarpnäck. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter och/eller hyresrätter.

Skarpnäck innehåller 18 parkeringshus som är integrerade i stadsdelens bostadskvarter. Planförslaget medger att tre av dessa byggs på med bostäder i två till fyra våningar samt att lokaler tillkommer i en av parkeringshusens bottenvåningar.

Skarpnäck är idag en väl sammanhållen stadsdel planerad och uppförd under en samlad tidsperiod under åren 1979-1990. Bebyggelsen är uppförd som kvartersstad med stora gårdar och i ett material: rött tegel. Planförslaget bygger vidare på Skarpnäcks estetik men med en nutida tolkning som kopplar an till den befintliga bebyggelsen. Funktionell variation tillförs genom att fler små och större lägenheter tillkommer och nya lokaler medges.

Parkeringshusens tegelfasader kommer till stor del vara intakta där håltagning i muren endast görs på den nedersta bostadsvåningen samt för entréer och lokaler. För åtkomst till de nya bostäderna föreslås hisstorn placeras fristående mot gata, och placeras i fasadliv vid placering mot gård.

Plandata

Läge, areal och markägo förhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Skarpnäcks gård i centrala Skarpnäck och består av tre delar som innehåller befintliga parkeringshus. Planområdet är cirka 4500 kvadratmeter stort och berör fem fastigheter: Skarpnäcks gård 1:1, Luftskeppet 2, Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3. Stockholms stad är markägare av samtliga fastigheter men upplåter Luftskeppet 2 till HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i Stockholm och de tre sista med tomträtt till Green Park Skarpnäck AB.



Snedbild som visar de tre parkeringshusens placering i Skarpnäck. Ungefärligt planområde markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ingår i översiktsplanens utbyggnadsstrategi *stadsutvecklingsområde – komplettering*. Utbyggnadsstrategin pekar ut områden som bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter att kompletteras med ny bebyggelse med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Översiktsplanen pekar även ut Skarpnäck som en plats att utvecklas och stärkas som lokalt centrum för att nå stadens mål om en god offentlig miljö. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen då den möjliggör nya bostäder i ett område utpekad för komplettering och bidrar till att stärka Skarpnäcks centrum genom att ett ökat kundunderlag skapas.

Program för Bagarmossen och Skarpnäck

Program för Bagarmossen och Skarpnäck godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 27 oktober 2016, dnr 2014-12380. Stadsdelarna ska förtätas med hänsyn till de olika platsernas karaktär och förutsättningar samt att attraktiva stråk och samband ska stärkas framför allt för gång och cykel.

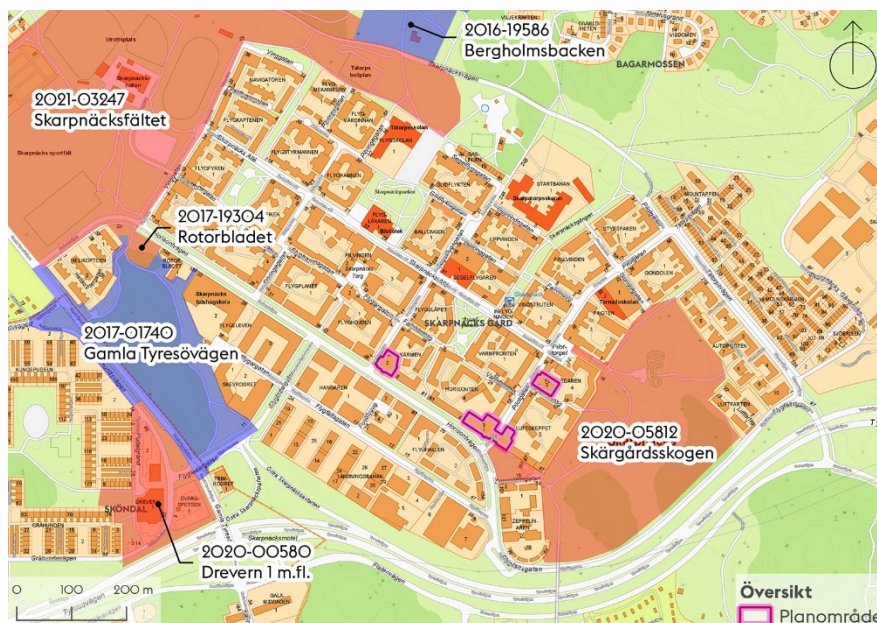
Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Pl 8095 från 1982 vilken medger bostäder och parkering. Genomförandetiden har gått ut.

Pågående detaljplaner i området

I närheten av detaljplaneområdet finns fyra pågående detaljplaner:

- Skarpnäcksfältet (dnr 2021-03247). Innehåll: 500 bostäder, idrottsfält, sim-, idrotts- och ishall och lokaler för mindre verksamheter. Inför samråd.
- Skärgårdsskogen (dnr 2020-05812). Innehåll: 900 bostäder, skola eller förskola, kontor och verksamheter. Inför samråd.
- Drevern 1 m.fl. (dnr 2020-00580). Innehåll: 480 bostäder, dagligvaruhandel, förskola och äldreboende. Inför ställningstagande efter samråd.
- Skarpnäcks gård 1:1 vid kv. Rotorbladet (dnr 2017-19304). Innehåll: Förskola. Inför antagande.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet. Röda ytor visar pågående detaljplaner och blåa ytor visar detaljplaner som har antagits i närtid.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade den 4 februari 2016 mark till Green Park AB för bostadsrätter inom fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3.

Stockholms byggnadsordning

Skarpnäck är i byggnadsordningen klassificerad som *tät stadsenklav*. Inom denna stadsbyggnadskaraktär ska nya byggnader utvecklas med utgångspunkt ur de rådande tydliga gestaltningsidéerna såsom planmönster med axlar i gatustrukturen, tydliga bebyggelsefronter och kvartersindelning. Nya byggnader inom befintlig struktur ska även utvecklas utifrån

en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse utifrån en sammanhållen gestaltningssidé.

Processen och kommunala beslut i övrigt

Start-PM

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 8 september 2016 vid beslut om planstart. I samband med planstart lämnade nämnden ett särskilt uttalande enligt nedan.

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiva till att det skapas nya bostäder på redan använd mark såsom i detta fall genom påbyggnad på befintliga parkeringshus. Projektet bidrar till ett välkommet tillskott av små lägenheter och LSS-bostäder i området. Vidare så anser nämnden att då det rör sig om en komplettering i en mycket genomtänkt miljö är det viktigt med ett sammanhållet materialval som stämmer väl överens med den befintliga bebyggelsen och är därför tveksam till bostadsdelar i mörk plåt.

Plansamråd

Planförslaget skickades ut på samråd 3 maj - 7 juni 2017. Under samrådet inkom 20 yttranden från remissinstanser, 3 yttrande från sakägare och cirka 60 yttranden från boende och intresseorganisationer. Dessutom inkom 151 namnunderskrifter. Stadsmuseet och Skönhetsrådet avstyrkte planförslaget, med hänvisning till påbyggnadernas volym och av kulturhistoriska hänsyn, främst gällande Horisonten 3. De boende och intresseorganisationer som inkom med synpunkter yttrade sig framförallt gällande skuggning av gårdar, dagsljusförhållanden, färg- och materialval, oro för störningar och i viss mån parkering.

Antagande

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 28 mars 2019 vid beslut om antagande. I samband med antagande lämnade nämnden ett särskilt uttalande enligt nedan och beslutade att återremittera förslaget till stadsbyggnadskontoret.

Ärendet gäller påbyggnader på garage i väl gestaltade och prisbelönta bostadskvarter med stora sammanhängande innergårdar. De karakteristiska tegelkvarteren har högt arkitektoniskt värde, något bland andra Skönhetsrådet understrukt. De föreslagna påbyggnaderna har en sådan utformning att de skulle inverka negativt på den arkitektoniska helheten, skymma solljuset och skugga gårdarna. Det råder stor politisk enighet om att det behöver byggas fler bostäder i Stockholm, men det måste ske med hänsyn till arkitektoniska

värden och omgivningen. Vi återremitterar därför förslaget för att pröva om en bearbetning där de befintliga garagebyggnaderna istället görs om till bostäder är möjlig. Detta skulle kunna tillskapa bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärligt område, samtidigt som området behåller sin karaktär. I andra hand bör en ersättningsplats för motsvarande mängd bostäder prövas i närområdet.

Ställningstagande inför granskning
Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 20 oktober 2022 vid beslut om ställningstagande inför granskning. I samband med beslutet lämnade nämnden ett särskilt uttalande enligt nedan.

Nämnden ser gärna en större variation avseende lägenhetsstorlekar. Det är viktigt att åstadkomma då det finns en stor efterfrågan även på större lägenheter och ett tillskott på endast smålägenheter är inte optimalt.

Stockholmsöverenskommelsen
I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder till år 2030. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom influensområdet.

Förutsättningar

Landskapsbild och stadsbild

I Skarpnäcksstaden utgör bostäder och service en sammanhängande bebyggelse med tydliga fronter mot landskapet runt omkring. Småindustri och större verksamheter utgör ett eget kvartersområde strax söder om bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen utgörs av rätvinkliga storgårdskvarter, vars struktur luckras upp av ett inre gytter av gårdsstugor och gränder. I området finns lägenheter, radhus, komplementbyggnader på gårdar, parkeringshus ovan mark samt mindre verksamhetslokaler i markplan längs huvudstråken.

Befintlig bebyggelse

De tre parkeringshusen inom planområdet är uppförda i tre till fyra våningar och är inplacerade i hörn i bostadskvarteren med infarter från mindre gator. Parkeringshusen har en likartad gestaltning som bostadshusen vad gäller tegelfasader och

varierad takform. Detaljer är inte lika omsorgsfullt utförda som i bostadshusen. Parkeringshusen i Flygledaren 3 och Fallskärmen 2 är väl integrerade i kvarteren och ger ett varierat intryck från gårdarna. Parkeringshuset i Horisonten 3 har en rak lång takfot och en sluten fasad mot Horisontvägen. Taken är inte en del av fasaden såsom Skarpnäcks övriga parkeringshus. De utgörs istället av en friliggande stålkonstruktion och plåttak.



Bild på parkeringshuset i kvarteren Horisonten och Luftskeppet sett från Horisontvägen. Bild: Tyréns 2020.



Till vänster: Bild på parkeringshuset i kvarteret Fallskärmen sett från Horisontvägen och Segelflygsgatan. Till höger: Bild på parkeringshuset i kvarteret Flygledaren sett från Pilotgatan och Luftskeppsgatan. Bilder: Tyréns 2020.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsdelen Skarpnäcks bebyggelsestruktur är väl sammanhållen. Skarpnäck är ännu inte klassificerat av stadsmuseet enligt den kulturhistoriska klassificeringskartan, men bebyggelsen bedöms få höga värden vid en framtida klassificering.

Skarpnäcksstaden tillkom på 1980-talet som Stockholms sista utpräglade tunnelbanestadsdel. Skarpnäcksstaden är uppbyggd i

fyra större delar av olika byggaktörer mellan åren 1982 och 1990. Den del som är aktuell uppfördes av BGB och gestaltades av Arken arkitekter. Kvarteret Varmfronten som ligger i direkt närhet till planområdet belönades med Kasper Sahlin-priset för årets bästa bebyggelse 1983.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gatorna i Skarpnäck har trottoarer på båda sidor.

Cykelpendlingsstråk finns längs Gamla Tyresövägen. Idag finns ingen cykelparkering i garagen i de aktuella fastigheterna.

Kollektivtrafik

Det är 200-350 meter till Skarpnäcks tunnelbana från planområdet. Buss längs Horisontvägen går mot Norsborg, Skärholmen och Gullmarsplan.

Gatunät och biltrafik

Gatorna i Skarpnäck är lokalgator utan kommunal parkering vid kantsten. Skarpnäck angörs från Tyresövägen och Gamla Tyresövägen via Horisontvägen. Horisontvägen är en bredare gata med alléträd. Pilotgatan används för angöring till Skarpnäcks centrum.

Angöring till parkeringshusen sker från Segelflygsgatan, Luftskeppsgatan och Pilotgatan. Parkering sker i Skarpnäck i något av de 18 parkeringshus som finns i stadsdelen. De tre parkeringshusen inom planområdet rymmer idag 466 parkeringsplatser.

Tillgänglighet

Angöring till parkeringshusen sker utan lutningar. För parkeringsplatserna gäller att minst 5 procent är tillgänglighetsanpassade.

Natur

Planområdet berör inte någon naturmark eller mark för rekreation.

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av lera och till en mindre del morän.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Flaten (SE657226-163399). Enligt VISS i februari 2023 har Flaten hög ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. De ämnen som inte uppnår god status i sjön är tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och bromerad difenyleter (PBDE). Nuvarande halter av kvicksilver och PBDE får inte öka.

Översvämningsrisker

Det finns inga betydande översvämningsrisker i närheten av planområdet. En mindre instängd lågpunkt finns däremot på gården inom fastigheten Luftskeppet.

Störningar och risker

Luft

Parkeringshusens ventilation sker idag öppet genom fasaderna. I övrigt förekommer inga luftföroreningar.

Buller och vibrationer

För fasaderna längs med Horisontvägen är den ekvivalenta bullernivån 55-65 dBA. Den ekvivalenta bullernivån från Pilotgatan och Luftskeppsgatan är 50-60 dBA.

Risk för vibrationer förekommer för samtliga parkeringshus då marken främst består av lera.

Stomljud inom parkeringshus i Flygledaren kan förekomma på grund av trafikförvaltningens tunnelbanetunnel som ligger under byggnaden.

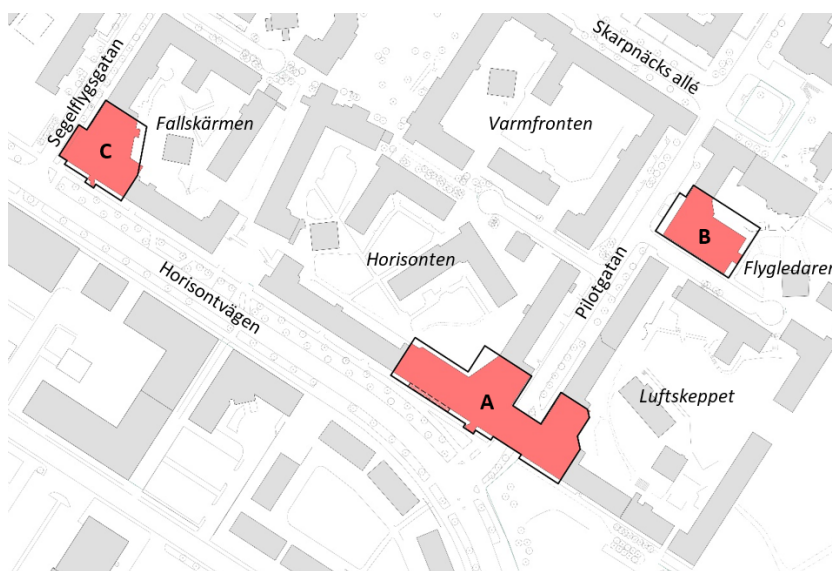
Offentlig service

I Skarpnäcks centrum kring tunnelbanestationen finns livsmedelsbutiker, restauranger, apotek, kulturhus med mera. Det är 200 meter till närmaste vårdcentral.

I planområdets direkta närhet finns sex förskolor. I närheten bedrivs grundskoleverksamhet inom Skarpatorpsskolan (årskurs F-9), Skarpatorpsskolans grundsärskola (årskurs 1-9) och Tornadoskolan (årskurs F-9). Ytterligare två fristående skolor finns i närheten. I närheten av planområdet finns även Yrkesgymnasiet.

Planförslag

Planförslaget innehåller tre nya flerbostadshus ovanpå befintliga parkeringshus inom fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3. Totalt planeras för cirka 188 lägenheter och lokaler för centrumändamål. Tillbyggnaderna blir två till fyra våningar höga där den nedersta bostadsvåningen inom delområde A och C ligger inom parkeringsgaragens översta våning. Ingen ny mark tas i anspråk med undantag för mark till föreslagna hisstorn. Inom planområdet bekräftas även nuvarande användning inom fastigheten Luftskeppet 2, delområde A, där det är bostäder och lokaler.



Situationsplan som visar var de nya tillbyggnaderna föreslås. Planområdesgräns markerat med svart linje. A: Horisonten 3. B: Flygledaren 3. C: Fallskärmen 2. Bild: Axeloth Arkitekter.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén utgår från att låta tillbyggnaderna vara underordnade den befintliga miljön i Skarpnäcksstaden, både i kulör och i taklandskap. Tillbyggnaderna anpassas även för att bibehålla ljusstillgången för befintliga byggnader och gårdar. Nedan beskrivs detta mer i detalj.

Volym

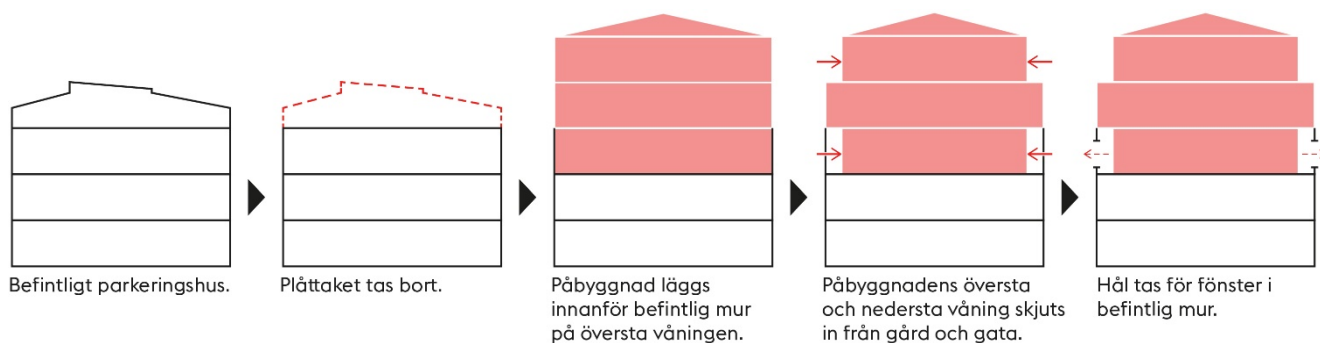
Tillbyggnaderna möjliggörs genom att parkeringshusens friliggande takkonstruktion lyfts av och att tillbyggnaden sker inom den översta våningen och inom tegelmuren. Den översta våningen skjuts in från gård och gata för att minska det visuella intrycket av tillbyggnaden. Den nedersta våningen skjuts in för att låta befintlig mur ligga fritt och skapar därmed en mindre uteplats för intilliggande lägenheter. Dessa principer innebär att

Planbestämmelser

Den nedersta och översta bostadsvåningen på tillbyggnaderna ska vara inskjutna med minst 1,0 meter från befintlig tegelfasad mot gata och gård enligt illustration 2. Gavlar undantas.

Utkragande balkonger får högst kraga ut med 1,4 meter från fasadliv.

tillbyggnaden bättre smälter in i den befintliga miljön och minskar skuggning av befintliga byggnader och gårdar.



Bilden visar den grundläggande principen för tillbyggnaderna. Byggnaden är sedd i genomskärning.



Bilden visar ett utsnitt av Horisonten 3 och en förklaring av hur fasadens placering ser ut gentemot gatan. Bild: Axeloth Arkitekter.

Fasader och material


Tillbyggnaderna innebär större laster på befintlig konstruktion vilket innebär att fasadmaterialet behöver vara lätt. Fasaderna föreslås kläs i ett keramiskt material i samma kulör och kulörskiftning som det befintliga teglet. Detta innebär att befintlig bebyggelse och tillbyggnaderna får en sammanhållen gestaltning där tillbyggnaderna underordnar sig den befintliga bebyggelsen. På nära håll kommer tillbyggnaderna däremot utläsas som ett samtida tillägg. Tillbyggnad av en lokal i bottenplan på parkeringshuset i delområde A ska ha ett öppet intryck med stora glaspartier mot Horisontvägen.



Bilden visar föreslaget fasadmateriäl i keramik som kopplar till Skarpnäcksstadens tegel i kulör och skiftningar. Bilden är en visualisering av Horisonten 3 mot Pilotgatan. Bild: Axeloth Arkitekter.

Tillbyggnader ska vara av tegel eller keramiskt material i samma kulör och kulörskiftning som befintligt fasadtegel.

f1 - Fasad mot Horisontvägen ska i huvudsak vara uppglasad.

 Minsta respektive största taklutning i grader om inget annat anges.

f3 - Tak mellan olika våningsplan ska anslutas lutande till varandra enligt rubrik "Tak" på sida 15 i planbeskrivningen.

Tak ska utföras som flacka sadeltak enligt rubrik "Tak" på sida 15 i planbeskrivningen om inget annat anges.

Solceller får endast uppföras nedsänkta i takkonstruktionen och får inte vara synliga från gatunivå.



Bilden till vänster visar en detaljbild på befintlig fasad med rörtegel på ett av parkeringshusen. Bilden till höger visar Fofatterhuset Kindergarten i Köpenhamn som har en keramisk fasad med kulörskiftningar. Bilder: Axeloth Arkitekter.

Tak

Tak ska utformas som flacka sadeltak som kopplas samman lutande över våningsplanens höjdskillnader, precis som befintligt taklandskap gör idag. Tillbyggnadernas tak ska smälta in i det befintliga sammanhängande och böljande taklandskapet. Vid montering av solceller ska dessa placeras nedsänkta i mitten av taket för att inte synas från gata.



Bilden visar Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3 där tillbyggnadernas utbredning och planområdet visas med svart linje. Röd linje visar hur takformen anpassas till befintlig för att visa på våningsplanens höjdskillnader. Bild: Axeloth Arkitekter.

Befintlig tegelmur

De befintliga tegelmurarna spelar en viktig roll i volymens och fasadernas komposition. Murarna visar på byggnadernas funktion och ska fortsatt göra det. Tegelmurarna ska behållas till största del med undantag för håltagning för fönster och entréer till bostäder och centrumändamål i delområde A och C. Dessa

Befintlig fasadmur i tegel ska bevaras med undantag för håltagning för fönster och entréer för bostads- och centrumändamål samt för tillskapandet av en lokal där bestämmelsen f1 gäller.



Totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver angiven totalhöjd får befintlig fasadmur i tegel sticka upp.

öppningar sker i de delar av den befintliga fasaden som består av rörtegel. Genom att placera fönsteröppningar i dessa partier lämnas den solida tegelmuren intakt. Den övre ojämna kanten av fasadmuren som växlar höjd ska behållas.



Bilden visar delområde C och på hur fasadmurens kant varierar i höjd, förstärkt med röd linje.

e00 - Största byggnadsarea i kvadratmeter

p1 - Hisstorn ska vara fristående. En fri höjd om minst 3,0 meter ska finnas under förbindelsegång till hisstorn. Se rubrik "Hisstorn" på sida 16 i planbeskrivningen.

Tillbyggnader ska vara av tegel eller keramiskt material i samma kulör och kulörskiftning som befintligt fasadtegel.

Hisstorn

Det finns ett förslaget hisstorn per delområde för att ordna med entré till de nya bostäderna. För hisstornen i områdena A och C gäller att hisstornen ska placeras fristående och snedställda för att koppla an till Skarpnäcks befintliga formspråk. För att säkerställa att dessa hisstorn står fritt ska det under den nedersta förbindelsegången vara en fri höjd om minst 3,0 meter. Den fria höjden skapar en öppenhet i gatumiljön. Alla hisstorn ska utföras i tegel eller keramiskt material i samma kulör och kulörskiftning som befintligt fasadtegel. Hisstorn i delområde B ska placeras dikt an fasaden då denna ligger mot gårdssidan.



Bilden visar befintligt hisstorn på Pilotorget som är inspirationen till utformningen av hisstornen i planförslaget.

Entréer ska utformas enligt rubrik "Entréer" på sida 17 i planbeskrivningen. Entréer ska ha en ram av tegel med starkt rundade hörn och vara i samma kulör som befintligt fasadtegel.

Entréer

Entréer till bostäder och nya lokaler i tillbyggnaderna ska ha en gestaltning som knyter an till befintliga bostadshus entréer. Entréerna ska ha en ram av tegel med starkt rundade hörn och vara i samma kulör som befintligt fasadtegel.



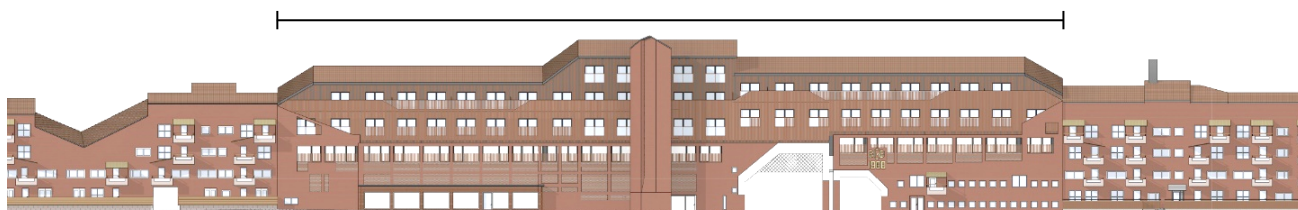
Bilderna visar två befintliga entréer i närheten av planområdet. Båda portarna har en inramning med rundat tegel med mönsterverkan.

Ny bebyggelse

Delområde A – Horisonten 3 och Luftskeppet 2

Delområde A innehåller det största parkeringshuset i planförslaget och har en lång fasad som vetter mot Horisontvägens östra del. Delområdet innehåller bostäder i tre till fyra våningar och en ny lokal om minst 200 kvadratmeter mot Horisontvägen. Befintliga bostäder och lokalen inom Luftskeppet 2 blir kvar och användningen bekräftas i plankarta. En balkong till en befintlig bostad på våning 2 inom Luftskeppet bekräftas genom en planbestämmelse. Den befintliga byggnaden är idag cirka 14 meter hög och med tillbyggnad kommer byggnaden bli cirka 18-21 meter hög. Ett nytt hisstorn behöver uppföras för att ordna med entré till de nya bostäderna. Parkeringshusets bjälklagshöjd är lägre än standardhöjd och därför föreslås en tillbyggnad i markplan mot Horisontvägen i en våning för att möjliggöra för en lokal i bottenvåning. Lokalens fasad ska i huvudsak vara uppglasad för att ge ett öppet uttryck mot Horisontvägen.

f4 - Endast balkong medges.



Fasadbild som visar Horisonten 3 sedd från Horisontvägen. Utbredning visas med svart linje.
Bild: Axeloth Arkitekter.



Visionsbild som visar Horisonten 3 från Horisontvägen. Bild: Axeloth Arkitekter.



Visionsbild som visar Horisonten 3. Bild: Axeloth Arkitekter.

Delområde B – Flygledaren 3

Delområde B ligger på ett hörn och vetter mot Pilotgatan och Luftskeppsgatan. Tillbyggnaden är två våningar hög. Den befintliga byggnaden är idag cirka 13 meter hög och med tillbyggnad kommer byggnaden bli cirka 17 meter hög. Ett nytt

hisstorn behöver uppföras för att ordna med entré till de nya bostäderna.



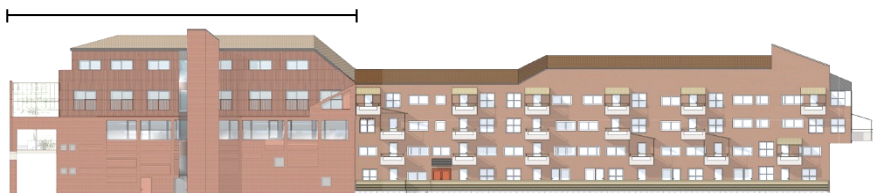
Fasadbild som visar Flygledaren 3 sedd från Pilotgatan. Utbredning visas med svart linje. Bild: Axeloth Arkitekter.



Visionsbild som visar Flygledaren 3 från Pilotgatan. Bild: Axeloth Arkitekter.

Delområde C – Fallskärmen 2

Fallskärmen 2 ligger på ett hörn och vetter mot Horisontvägen och Segelflygsgatan. Tillbyggnaden är tre våningar där den nedersta våningen är nedsänkt i befintligt garage. Tillbyggnaden är två våningar hög. Den befintliga byggnaden är idag cirka 12 meter hög och med tillbyggnad kommer byggnaden bli cirka 17 meter hög. Ett nytt hisstorn behöver uppföras för att ordna med entré till de nya bostäderna. En gemensam uteplats föreslås mot Segelflygsgatan.



Fasadbild som visar Fallskärmen 2 sedd från Horisontvägen. Utbredning visas med svart linje. Bild: Axeloth Arkitekter.



Visionsbild som visar Fallskärmen 2 från Horisontvägen. Bild: Axeloth Arkitekter.

Angöring och parkering

En mobilitetsplan¹ och en ersättningsutredning för parkeringsplatser för bil² har tagits fram för att undersöka konsekvenserna när delar av parkeringshusen omvandlas till bostäder.

Angöring

Angöring till delområde A sker från Pilotgatan, för delområde B från Segelflygsgatan och för delområde C från Luftskeppsgatan. Parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas i garage inom respektive delområde. Cykelparkering anordnas inom garage och på förgårdsmark.

Parkeringshus

Antal parkeringsplatser inom befintliga parkeringshus kommer att bli färre vid tillbyggnad. I nuläget finns det totalt 466 parkeringsplatser i de tre garagen. Efter tillbyggnad blir det 151 parkeringsplatser kvar.

¹ Bilaga: Mobilitetsplan (Axeloth Arkitekter, 2023-03-22)

² Bilaga: Ersättningsutredning parkeringsplatser för bil (Trivector, 2023-03-24)

Antal parkeringsplatser	Nuläge	Planförslag
Delområde A	249	58
Delområde B	80	44
Delområde C	137	49
Totalt	466	151

I ersättningsutredningen för parkeringsplatser framförs att 210 parkeringsplatser för bil behöver säkerställas för befintliga boende och verksamheter. Tillsammans med de 55 parkeringsplatserna plus fyra bilpoolsplatser (åtgärds paket ambitiöst) som behövs för att uppfylla behovet till de nya bostäderna behövs totalt 269 parkeringsplatser säkerställas. I befintliga parkeringshus finns utrymme för 151 parkeringsplatser vilket betyder att de resterande 118 parkeringsplatserna behöver lösas inom närområdet. Utredningen har funnit cirka 155 vakanta parkeringsplatser i närområdet vilket med marginal uppfyller parkeringsbehovet i området.

Parkeringsplan

Parkeringsplanen för bil har tagits fram i enlighet med *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringsplaner*. När ett projektspecifikt parkeringsplan tas fram kan påslag för en stor andel större lägenheter och avdrag för en stor andel mindre bostäder ges. Byggaktören erbjuds en frivillig rabatt på parkeringsplanen baserat på mobilitetstjänster. Beroende på åtgärdenas omfattning och ambitionsnivå medges nedräkning med mellan 10-25 procent av det projektspecifika parkeringsplanen. Exempel på åtgärder som kan ge ett lägre parkeringsplan är bilpool och kvalitativa cykelparkeringar.

Lägesbaserat p-tal	0,50 antal p-platser/lägenhet	87 platser
Projektspecifikt p-tal med flytande p-platser i garage	0,425 antal p-platser/lägenhet	74 platser
Projektspecifikt p-tal med åtgärds paket ambitiöst	0,32 antal p-platser/lägenhet	55 platser
Cykelparkering	3,5 antal cyklar/100 kvm BTA 5% ska vara parkering för större cyklar	344 platser

Tillgänglighet

Huvudentréer till bostäder är placerade i hisstornen som ligger inom tio meter från anslutning i gata.

Dagvatten

Befintliga byggnaders fotavtryck bevaras till största del i projektet och nybyggnation sker främst ovanpå de befintliga byggnaderna som idag är kopplade till stadens dagvattennät. Detta innebär att dagvattensituationen inte har förändrats i någon större utsträckning och att stadens åtgärdsnivå enligt dagvattenstrategin inte behöver tillämpas. Däremot är det bra att försöka uppnå åtgärdsnivån i så stor utsträckning som möjligt.

En dagvattenutredning³ har tagits fram för att undersöka hur åtgärdsnivån kan uppnås och vilka lösningar som kan användas. Åtgärder som föreslås är upphöjda växtbäddar och kassetmagasin under mark.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten finns i Horisontvägen, Pilotgatan och Segelflygsgatan. Planområdet föreslås anslutas till nätet via befintliga förbindelsepunkter.

El och tele

Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät.

Energiförsörjning

Planförslaget möjliggör för solceller på taken inom alla delområden för att bidra till att nå målet om hållbar energianvändning.

Avfallshantering

Avstånd mellan entréer och avfallshantering är i samtliga delområden mindre än tio meter. Fastigheterna kopplas till befintlig sopsug som drivs av en samfällighet för fastigheterna i Skarpnäck. Ett miljörum finns i respektive delområde i entréplan invid huvudentrén och mindre än tio meter från gata.

Räddningstjänst

Vid behov av nödutrymning med hjälp av räddningstjänstens fordon bedöms framkomligheten och uppställningsytor klaras mot gata. För att klara utrymning från enkelsidiga lägenheter mot gårdarna används TR2-trapphus.

³ Bilaga: Fördjupad dagvattenutredning (SWECO, rev 2023-02-13)

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser och anslutande bestämmelser.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Flaten för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Flaten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild och stadsbild

Ett kulturhistoriskt underlag⁴ och konsekvensbeskrivningar för kulturmiljön^{5,6} har tagits fram för planområdet. Ett av de karaktäristiska särdragen i Skarpnäck är den tydliga gränsen utåt i form av en ringmur där infarterna till stadsdelen är dess portar. Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer i denna slutna stadsfront utmed Horisontvägen. Genom att göra ingrepp i den befintliga tegelsilhuetten, och genom tillbyggnader med samma materialverkan som befintligt tegel, bedöms den tydliga muren inte påverkas i hög grad. Den långa fasaden kommer fortsatt vara ett tongivande motiv. Lokalen i bottenvåningen bedöms inte heller påverka det förhållandet.

Tillbyggnaden inom kvarter Flygledaren minskar variationen av höjder i kvarteret och därmed försvinner en del av dynamiken mellan höghuset och de lägre delarna. Sett från Pilotgatan

⁴ Bilaga: Skarpnäcksstaden, kulturhistoriskt underlag (Tyréns, 2015-07-03)

⁵ Bilaga: Antikvarisk konsekvensbeskrivning påbyggnad av parkeringshus (Tyréns, 2017-10-11)

⁶ Bilaga: Kompletterande konsekvensbeskrivning kulturmiljö (Tyréns, 2023-01-20)

kommer del av höghuset skymmas av tillbyggnaden. Däremot kommer höghusets dominans och hierarkin inom kvarteret kvarstå.

Placeringen av en lokal längs Horisontvägen samspelar med tanken om en knutpunkt på platsen mellan kommande bebyggelse i Skärgårdsskogen, de befintliga bostäderna norr om Horisontvägen och infarten till Skarpnäck.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget anpassas till den befintliga bebyggelsen i Skarpnäcksstaden genom att låta tillbyggnaderna vara underordnade den befintliga strukturen. Taklandskap, kulör och kulörskiftningar skapar en sammanhållen gestaltning. Tillbyggnaderna sänks ned inom den befintliga muren vilket begränsar dess höjd men det innebär även att håll behöver göras i muren för att möjliggöra för fönster och entréer. Förslaget påverkar inte det kulturhistoriskt intressanta planmönstret.

Detaljplanen föreslås utformas med en sammanhållen arkitektonisk idé som bygger vidare på kvaliteterna i Skarpnäcksstaden. Detta innebär att befintlig bebyggelse och tillbyggnaderna får en sammanhållen gestaltning där tillbyggnaderna underordnar sig den befintliga bebyggelsen. På nära håll kommer tillbyggnaderna däremot kunna utläsas som ett samtida tillägg.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning⁷ har tagits fram för planområdet. Enligt beräkningarna för trafikprognosåret 2040 får planerade tillbyggnader som högst ekvivalenta ljudnivåer upp till 60 dBA vid kvarter Fallskärmen 2. Övriga kvarter underskrider 60 dBA. Detta innebär att riktvärdena för ljudnivå vid fasad klaras och lägenheterna kan, som tillbyggnaderna ser ut i dagsläget, utformas fritt.

Vad gäller uteplatser klaras riktvärdena, ekvivalent ljudnivå om 50 dBA och maximal ljudnivå om 70 dBA, för alla innergårdar i kvarteren och vid fasader mot innergårdar. Detta innebär att

⁷ Bilaga: Utredning av trafikbuller (Tyréns, rev 2022-12-16)

gemensamma uteplatser kan anordnas på innergårdar eller som gemensamma takterrasser intill fasader där riktvärdena klaras.

Stomljud och vibrationer

m1 - Byggnad ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i rum för sömn och vila ej överskrider 32 dB(A) FAST vid tågpassage.

Byggnader ska utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s.

En stomljuds- och vibrationsutredning⁸ har tagits fram för delområde B (Flygledaren 3) för att utreda påverkan av trafikförvaltningens tunnelbanetunnel som går under byggnaden. Utredningens slutsats är att risken för stomljudsstörning från tunnelbanetrafiken är liten då resultaten visar att riktvärdet för stomljud underskrids. Bedömningen är att risken för kännbara vibrationer från tunnelbanetrafik och vägtrafik är liten.


En vibrationsutredning⁹ har tagits fram för delområde A och C (Horisonten 3 och Fallskärmen 2) för att utreda påverkan från de bussar som går på Horisontvägen. Utredningens slutsats är att risken för vibrationsstörning i planerade bostadsutrymmen ovanpå befintliga parkeringsgarage är låg.

Luft

Tilluft till bostäder ska tas från byggnadernas högsta punkt.

De befintliga parkeringsbyggnaderna har självventilerade fasader. Det ska säkras att avgaser från underliggande garage inte tränger in i de nya bostäderna. Tilluft ska tas från högsta punkten på de nya tillbyggnaderna. Planförslaget medger utrymme för detta genom höjdsättning i plankarta.

Tunnelbanans skyddszon

 Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet

Under kvarter Flygledaren 3 finns Skarpnäcks tunnelbanestation med tillhörande tunnlar. Planbestämmelse med lägsta schaktdjup finns inlagt i plankartan för att skydda tunnarna.

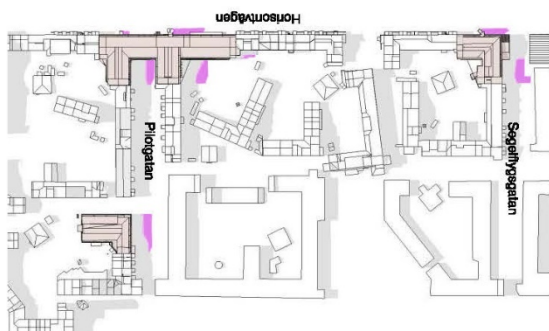
Ljusförhållanden

En solstudie¹⁰ har tagits fram för att visa på ljusförhållanden. Planförslaget innebär att skuggning kommer att ske för del av bostadsgårdarna och befintliga bostäder. Genom en bearbetning av planförslaget efter återremittering av nämnden har tillbyggnaderna sänkts och taken bearbetats. Detta medför att skuggningen blir mindre än i förgående planförslag. Befintliga bostäder och gårdar kommer fortsatt vara solbelysta.

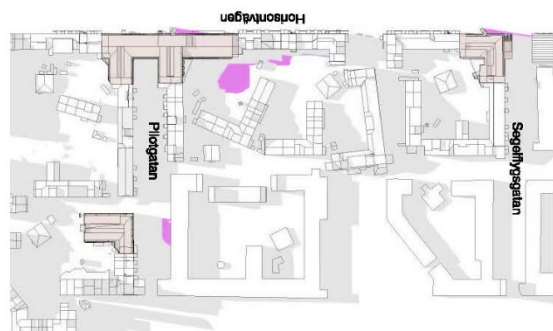
⁸ Bilaga: Utredning av stomljud och vibrationer från tunnelbanan (Tyréns, 2023-04-21)

⁹ Bilaga: Vibrationsutredning (Tyréns, 2023-04-20)

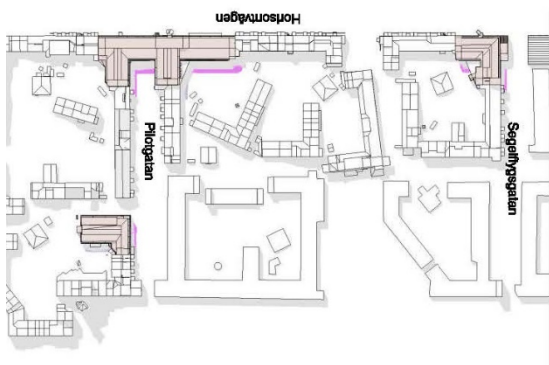
¹⁰ Bilaga: Solstudie, påbyggnadsprojekt Skarpnäck (Axeloth Arkitekter, 2023-01-19)



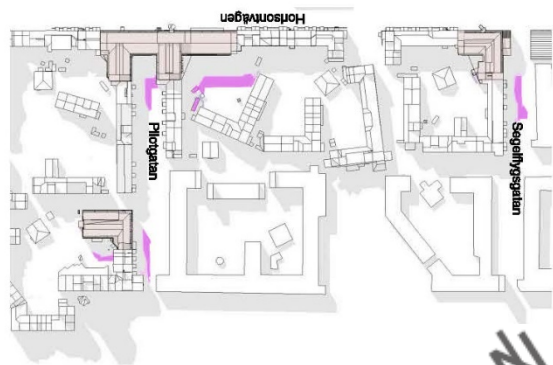
Midsommar kl 9



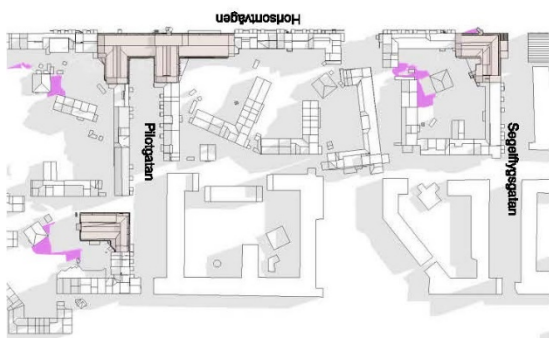
Vårdagjämning kl 9



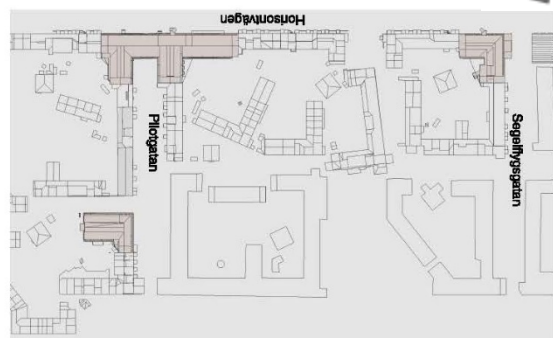
Midsommar kl 12



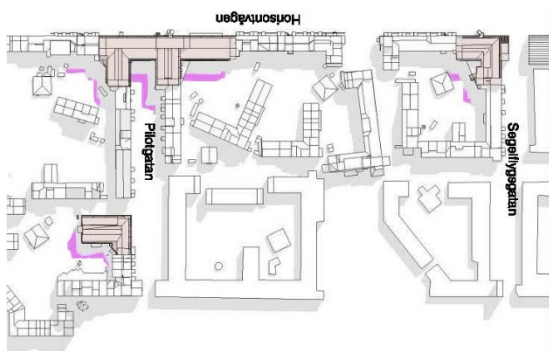
Vårdagjämning kl 12



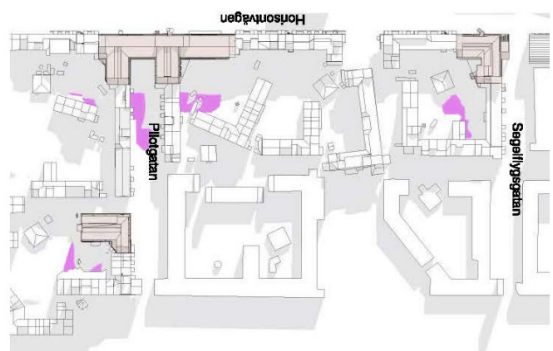
Midsommar kl 18



Vårdagjämning kl 18



Midsommar kl 15



Vårdagjämning kl 15

Skuggstudier för vår-/höstdagjämning och midsommar. Grå ytor visar på skuggning från befintliga byggnader. Lila ytor visar tillkommande skuggning på mark med föreslagna tillbyggnader. Observera att träd och annan växtlighet inte finns med i skuggstudien. Bild: Axeloth Arkitekter.

Trygghet och jämställdhet

Detaljplanen medför en ökad befolkningstäthet som ökar förutsättningarna för en funktionsblandad och trygg stadsmiljö. Ett ökat antal entréer mot gatorna och uppglasade lokaler i bottenvåningen bidrar positivt till den upplevda tryggheten i området, främst längs Horisontvägen som idag bitvis har en lång sluten fasad.

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik, butiker och offentlig service, vilket underlättar vardagslivet.

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Granskning	10 maj - 7 juni 2023
Antagande	19 oktober 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande.

Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och byggaktör.

Respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

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

Byggaktören ansvarar för att teckna avtal med samfällighetsförening för att ingå i samfällighetslösning för befintlig sopsug.

Byggaktören ska nå en överenskommelse gällande ersättning av parkeringsplatser i parkeringshusen med exploateringskontoret.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 8095 helt upphör att gälla inom det aktuella planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

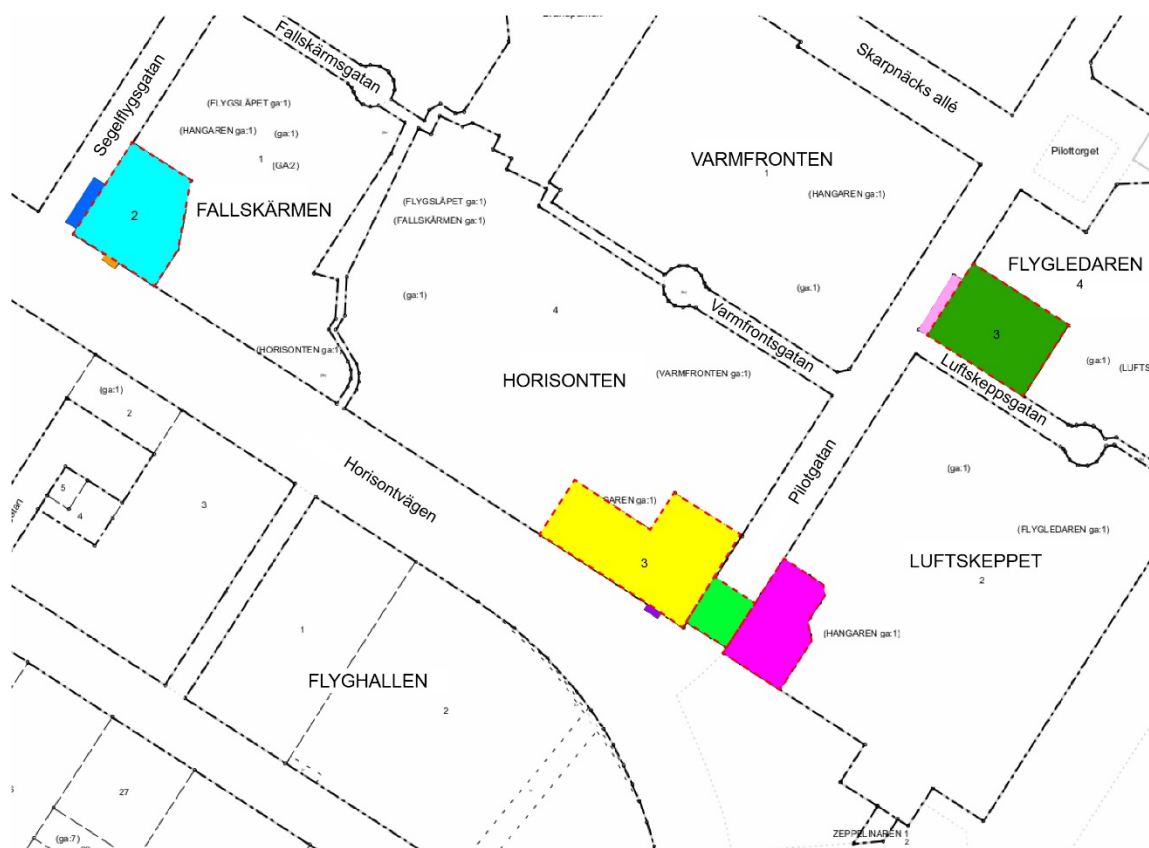
All mark inom detaljplaneområdet ägs av staden och upplåts till största del med tomträtt. Green Park S27 AB har tomträtt för Horisonten 3, Fallskärmen 2 och Flygledaren 3. HSB Brf Luftskeppet i Stockholm har tomträtt för Luftskeppet 2. Skarpnäcks Gård 1:1 ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Delar av Flygledaren 3, Horisonten 3, Luftskeppet 2 och Fallskärmen 2 utökas med byggrätt för bostäder och parkering. För del av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Flygledaren 3 ändras användning från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark (gata). För delar av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Horisonten 3 ändras användning från allmän plats (gata) till kvartersmark (bostäder, parkering och centrum). För delar av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Fallskärmen 2 ändras användning från allmän plats (gata) till kvartersmark (bostäder och parkering). Inom ändamålet gata för fordons- gång- och cykeltrafik medges befintliga pelare för Horisonten 3 inom portiken på Pilotgatan.

Fastighetsbildning

För att uppnå planes syfte är följande fastighetsförändringar och fastighetsbildningar nödvändiga.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Fastighetsförändringar:

- Mörklila. Del av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Horisonten 3, föreslagen som kvartersmark för bostäder, parkering och centrum överförs till Horisonten 3 genom fastighetsreglering.
- Orange. Del av Skarpnäcks Gård 1:1 invid Fallskärmen 2, föreslagen som kvartersmark för bostäder och parkering överförs till Fallskärmen 2 genom fastighetsreglering.
- Ljusrosa. Del av Flygledaren 3, föreslagen som gata, överförs till Skarpnäcks Gård 1:1 genom fastighetsreglering.
- Mörkblått. Del av Skarpnäcks Gård 1:1, föreslaget som bostäder och parkering, överförs till Fallskärmen 2 genom fastighetsreglering.
- Streckat ljusgrönt. Ett tredimensionellt avgränsat utrymme av Skarpnäcks Gård 1:1 (föreslaget som bostäder över Pilotgatan) överförs genom fastighetsreglering till Horisonten 3.

Fastighetsbildningsåtgärder:

- Streckat rosa. Del av Luftskeppet 2 överförs till den tredimensionella fastigheten för Horisonten 3 (våningsplan 2 och 3).
- Streckat gult. Horisonten 3 styckas upp i en tredimensionell garagefastighet och en bostadsfastighet samt en centrumfastighet.
- Streckat ljusblått. Fallskärmen 2 delas upp i en bostadsfastighet och en garagefastighet med tredimensionell avgränsning.
- Streckat mörkgrönt. Flygledaren 3 delas upp i en garagefastighet och en bostadsfastighet med tredimensionell avgränsning.

Rättigheter

Inom planområdet finns följande befintliga rättigheter:

- Officialnyttjanderätt för tunnelbana (A127/1989.1), belastandes Flygledaren 3 och Luftskeppet 2.
- Hangaren ga:1, med ändamål sopsugsanläggning, som gäller för och belastar stora delar av området.

Officialnyttjanderätten påverkas inte på annat sätt än att eventuellt nybildade fastigheter också blir belastade. Nybildade fastigheter kommer vid behov att anslutas till sopsugsanläggningen Hangaren ga:1.

Planen medför att det troligen kommer att behöva bildas ett flertal rättigheter/gemensamhetsanläggningar till följd av den tredimensionella fastighetsbildningen som är planerad.

Behovet av nya och påverkan på befintliga rättigheter prövas i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Inga befintliga ledningsrätter påverkas inom planområdet. Inom område intill Horisonten 3 som omvandlas från allmän plats till kvartersmark läggs ett u-område för att säkra rätten till befintliga ledningar inom området. Rätten kan säkras med ledningsrätt om ledningshavaren väljer det.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktören bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Byggnation som påverkar anslutningar till och dragning av allmänna vattenledningsnät utförs av ledningsägare på byggaktörens bekostnad.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnaden.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Nya anslutningar till allmänt ledningsnät behöver upprättas.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på kvartersmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

El och tele

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Fjärrvärme

Nya anslutningar till fjärrvärmenätet behöver upprättas.

Markförhållanden

Under planarbetet har en byggnadskonstruktör varit involverad för att säkra att befintliga byggnader klarar påbyggnation utan att omfattande pålning behöver utföras.

Luft

De befintliga parkeringsbyggnaderna har självventilerade fasader. Det ska säkras att avgaser från underliggande garage inte tränger in i de nya bostäderna. Tilluft ska tas från högsta punkten på de nya tillbyggnaderna.

Genomförandetid

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