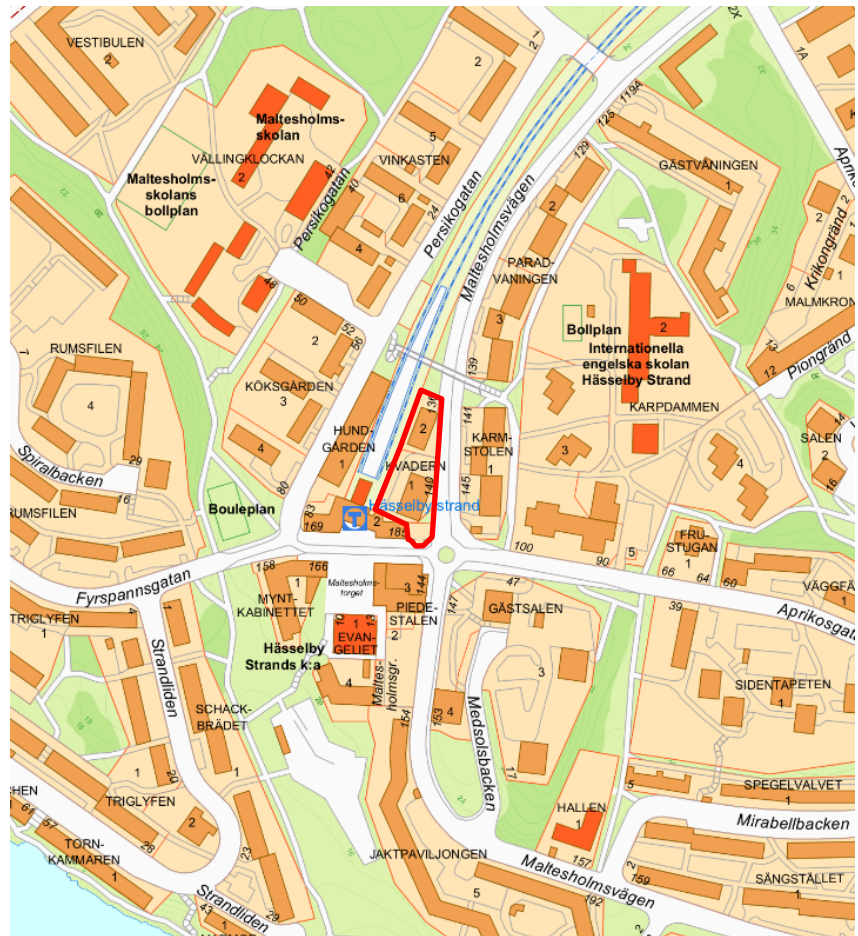


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Kvadern 1 och 2 m.fl. i stadsdelen Hässelby strand, Dp 2024- 03597



Planområdets ungefärliga läge i stadsdelen.

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planprocess	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Landskaps- och stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Sociala frågor	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	16
Ny bebyggelse	17
Bostadsgård	22
Gator och trafik	23
Dagvatten	24
Teknisk försörjning	25
Konsekvenser	26
Undersökning om betydande miljöpåverkan	26
Naturmiljö	27
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Stadsbild	28
Kultuhistoriskt värdefull miljö	29
Störningar och risker	30
Ljusförhållanden	35
Barnkonsekvenser	38
Tidplan	38
Genomförande	39
Organisatoriska frågor	39
Fastighetsrättsliga frågor	40
Ekonomiska frågor	41
Tekniska frågor	42
Genomförandetid	42

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen 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:

- *Brandskyddsbeskrivning Kvadern 1 och 2* (Henrikssons brandkonsult, 2024)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2022)
- *Geotekniskt utlåtande* (Tyréns, 2024)
- *Kulturmiljö, konsekvensanalys för Maltesholmsvägen*, (Nyréns, 2022)
- *Kulturmiljöutredning för Maltesholmsvägen* (Nyréns, 2022)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Tyréns, 2021)
- *Omgivningsbullen- och vibrationsutredning* (ACAD, 2025)
- *Trädinventering, fastigheterna Kvadern 1 och 2* (Calluna, 2021)
- *Risikanalys* (Brandskyddslaget, 2025)

Övrigt underlag

- *Beslut om betydande miljöpåverkan* (Stadsbyggnadskontoret 2025)
- *Grönytefaktorberäkning* (Landskapslaget, 2022)
- *Sol- och skuggstudier* (Rombus Arkitekter, 2024)
- *Behovsbedömning, underlag för miljö- och hälsofrågor* (miljöförvaltningen, 2020)
- *Behovsbedömning, olycksrisker och räddningsinsatser* (Storstockholms brandförsvär 2020)
- *Behovsbedömning, underlag för kulturhistoriska värden m.m.* (Kulturförvaltningen, 2020)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet i två byggnader som får uppföras i fem våningar plus en teknikvåning. Utgångspunkten i förslaget är att befintliga byggnader bevaras och byggs till med ytterligare tre våningar. Påbyggnaden bör utformas så att karaktärsdragen i befintlig bebyggelse värnas. Detta kan uppnås genom varsam hantering av material och kulörer, placering och storlek på balkonger samt symmetrisk fönstersättning. Bebyggelsen ges förutsättningar att aktivera gaturummet genom att entréer

placeras mot gatan och centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningarna. Planen reglerar skydd mot störningar av trafik och industribuller med avseende på dess nära läge till Hässelby strands tunnelbanestation.

Planen syftar även till att skydda värdefulla naturvärden och skapa förutsättningar för en mer vegetationsrik kvartersmark på tidigare hårdgjord mark. Planen möjliggör allmän parkering genom att ombilda en tidigare parkeringsplats på kvartersmark till allmän plats. Boende- och besöksparkering hanteras delvis under mark i befintligt garage inom kvadern 2 och som markparkering. Möjlighet till gemensamhetsanläggning för parkering, bostadskomplement och angöring säkerställs i planen.

Planens genomförande innebär ett tillskott av bostäder till Hässelby strands centrum och en komplettering i mycket kollektivnära läge. Vid planens genomförande möjliggörs cirka 64 bostäder och en gruppbostad. Genom att utveckla tidigare verksamhetstomter är projektet ett markeffektivt och miljömässigt strategiskt bostadsprojekt, med utgångspunkten att befintliga byggnader inte rivs utan istället byggs på och utvecklas.

Planprocess

Beslut om planstart godkändes av stadsbyggnadsnämnden 12 december 2019. Samråd genomfördes mellan 13 september och 24 oktober 2022. Planområdet utgjorde då en del av detaljplanen för Maltesholmsvägen, del av Grimsta 1:2 m.fl. med diarienummer 2018-14612. Samrådsredogörelsen och beslut om att granska planen godkändes av stadsbyggnadsnämnden 20 april 2023. Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger nära Hässelby strands tunnelbanestation, längs med Maltesholmsvägen och utgörs av fastigheterna Kvadern 1 och 2 samt del av Grimsta 1:2. Arealen uppgår till cirka 0,3 ha. Kvadern 1 och 2 ägs av Stockholms stad med Kvadern 1 & 2 Hässelby AB som tomträttshavare. Del av Grimsta 1:2 ägs av Stockholms stad.



Planområdets läge i stadsdelen inom röd markering.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen beskrivs Hässelby strand som ett område med stora möjligheter till stadsutveckling inom befintlig bebyggelsestruktur. Maltesholmsvägen pekas ut som ett urbant stråk. Urbana stråk är enligt översiktsplanen överbredda gator i lokala vägnätet som kan omvandlas till levande stadsmiljöer. Gatorna är tänkta att fortsatt ha en viktig lokal och regional trafikfunktion men kompletteras med gång- och cykelvägnät både längs med och tvärs över gatan. Utrymme för kollektivtrafik ska prioriteras.

Stockholms byggnadsordning

Byggnadsordningen är ett vägledande dokument för utvecklingen av stadens olika stadsbyggnadskaraktärer. Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad där den nya bebyggelsens anpassning till terrängen och gaturummens gröna karaktär är särskilt viktig. Ny bebyggelse ska utformas inom den

befintliga strukturen med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Detaljplan

Kvadern 1 och 2 omfattas av stadsplan 4127 från 1953 som anger garage och småindustriändamål för de aktuella fastigheterna. Del av Grimsta 1:2 omfattas av stadsplan 4127 och stadsplan 5294 från 1958 som anger gatumark samt Dp 2002-05774-54 som anger område för parkeringsändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om att bryta ut Kvadern 1 och 2 från detaljplanen för Maltesholmsvägen togs den 27 augusti 2024. Detaljplanen fick det nya diarienumret 2024-03597.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har beslutat att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Kvadern 1 och Kvadern 2 till Kvadern 1 & 2 Hässelby AB den 12 december 2019.

Förutsättningar

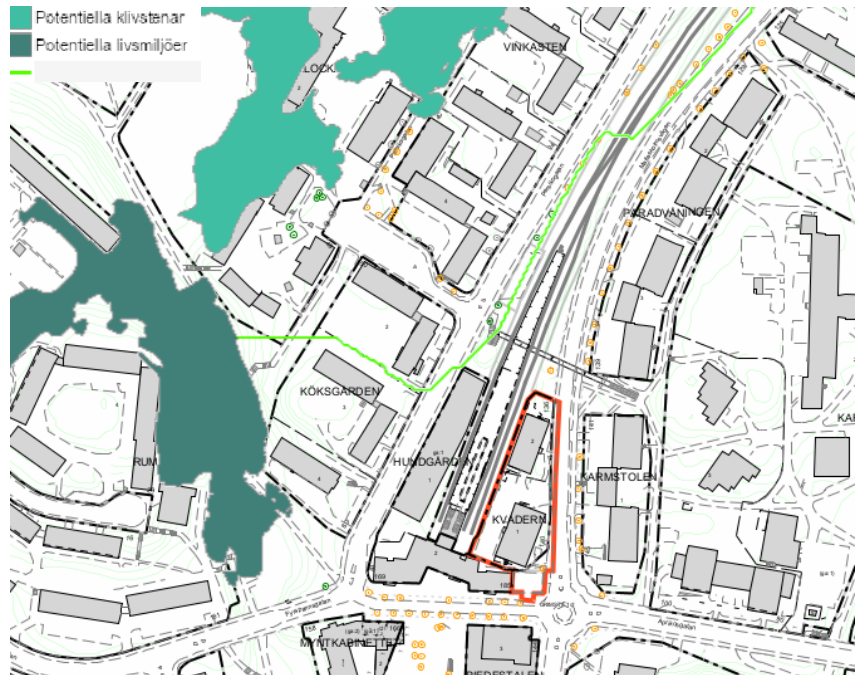
Natur

Mark och vegetation

Marken är till stor del hårdgjord och används för bilparkering. Mot gatan finns förgårdsmark med gräs, enstaka träd, buskar och planteringar. Marken lutar svagt från norr till söder.

Naturvärden

Enligt tillgängligt GIS-underlag är planområdet klassat som urban gråstruktur (byggnader) med inslag av urban grönstruktur av trädkaraktär. Planområdet ingår inte i habitatnätverk för barrskogsfåglar, groddjur eller ädellövskog. De närmaste troliga livsmiljöerna för barrskogsfåglar finns öster om planområdet. Habitatvärde för fladdermöss klassas som mycket lågt. Inom planområdet har tre träd inventerats, två askar och en vårtbjörk. Ask är en rödlistad art som bedöms som starkt hotad. En av askarna (3) når upp till kriterierna för naturvärdesträd.



Karta som visar livsmiljöer, klivstenar och spridningslänkar för fåglar knuta till barrskogshabitat. Planområdet inom röd markering. (Miljöförvaltningen, Stockholm 2025)



Inventerade träd inom och i anslutning till Kvadern 1. Nummer 1 och 3 är askar och nummer 2 är en vårtbjörk. (Calluna, 2021)

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden av morän på berg. Jorddjupet varierar upp till tre meter.

Skruvprovtagningar utfördes för Kvadern 1 i samband med planerad nybyggnation runt april 1972. Proven visar att jorden huvudsakligen består av fyllningsjord. Utförda slagsonderingar har huvudsakligen stoppat i förmodat berg strax under markytan. Inom norra delar av Kvadern 1 har slagsonderingar stoppat som lägst 2,8 meter under markytan. Inom Kvadern 2 saknas geotekniskt arkivmaterial.

Utförda provtagningar i samband med miljöteknisk markundersökning som genomfördes 2021 visar också på fyllnadsmaterial, i huvudsak grus och sand.

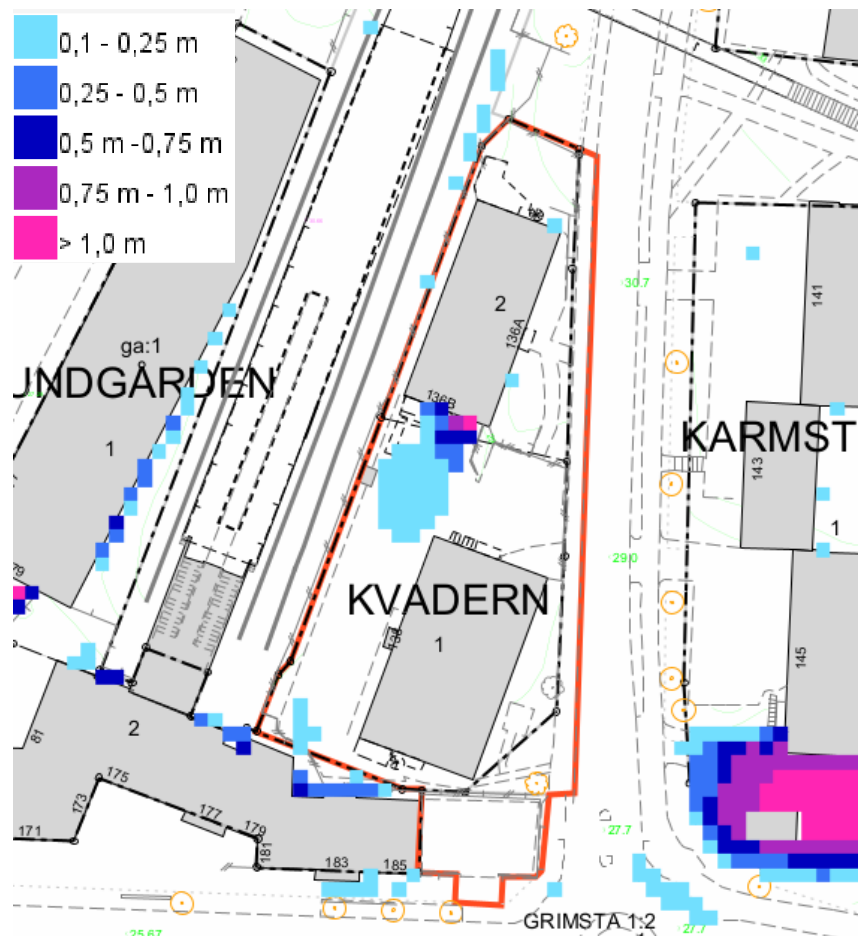
Ras och skred

Planområdet utgörs av ett relativt plant område med ytnära berg. Risk för ras och skred föreligger inte.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallskarteringen visar att det finns en lågpunkt inom Kvadern 2 som riskerar översvämmas vid ett 100-årsregn. Lågpunkten sammanfaller med nerfart till garage och källare. Inga större flödesvägar kan konstateras som påverkar planområdet.



Översvämningsrisk enligt stadens skyfallsmodell 2024 (klimatfaktor 1,4).

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS i maj 2025 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Undantag med ett mindre strängt krav finns för bromerade difenyletrar och kvicksilver. Gränsvärdet för PFOS överskrids men omfattas av kontrollerande övervakning istället för tidsfrist.

Grundvatten

Inget grundvatten har observerats i arkivmaterial. Med avseende på att marken utgörs av ytnära berg eller friktionsjord på berg

bedöms inte grundvatten påverka grundläggning eller schaktarbeten.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds tekniskt till Mälaren-Fiskarfjärden. Nuvarande ledningsnät inom allmän plats bedöms ha kapacitet för såväl tillkommande dagvatten, efter lokal fördröjning, och dimensionerande skyfallsregn.

Befintlig bebyggelse

Kvadern 1 och 2 är bebyggda med industri- och kontorsbyggnader från 1970-talet, på delvis staketomgärdad mark mellan tunnelbanestationen Hässelby strand och Maltesholmsvägen. Byggnaden på Kvadern 2 uppfördes 1978 och byggnaden på Kvadern 1 1972. Kvadern 1 hade ursprungligen verkstad och lagerlokaler i bottenvåningen och kontor på övervåningen. Båda byggnaderna är uppförda i tre våningar varav den översta är indragen. Kvadern 2 har ett källarplan som delvis fungerar som garage.



Byggnad för kontor och industri på Kvadern 1.



Byggnad för kontor och industri på Kvadern 2.

Landskaps- och stadsbild

Planområdet ligger i anslutning till storskalig infrastruktur. Maltesholmsvägen och tunnelbanespåret skapar tillsammans en stor öppenhet norr om planområdet. Gaturummet är grönt med alléträd och förgårdsmark. I söder finns Hässelby strands centrum med torg, kyrka, och ett högre punkthus som fungerar som centrummarkör. Bebyggelsen i centrum är delvis från 2010-tal och utgörs av lameller i fem till sju våningar. Här skapas halvslutna kvarter som ramar in torg och kyrka vilket kontrasterar mot en i övriga området mer upplöst stadsbild. På motsatt sida Maltesholmsvägen finns 50-talsbebyggelse i form av punkthus i åtta våningar som är sammanlänkade med lägre lameller i tre våningar.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

De båda huvudbyggnaderna inom planområdet bedöms ha ett visst kulturrehistoriskt värde, framför allt på grund av sin enkla, rationella och konsekvent utförda tegelarkitektur. Detta tar sig uttryck i en regelbunden fönsterplacering, fönsterband över hela fasaden och motfallstak. Få förändringar har genomförts och husen bedöms vara ursprungliga till sin karaktär.

Kvadern 1 och 2 är gulklassat av Stadsmuseet. Det innebär att fastigheterna innehåller byggnader som bidrar positivt till stadsbilden och/eller har ett visst kulturrehistoriskt värde.

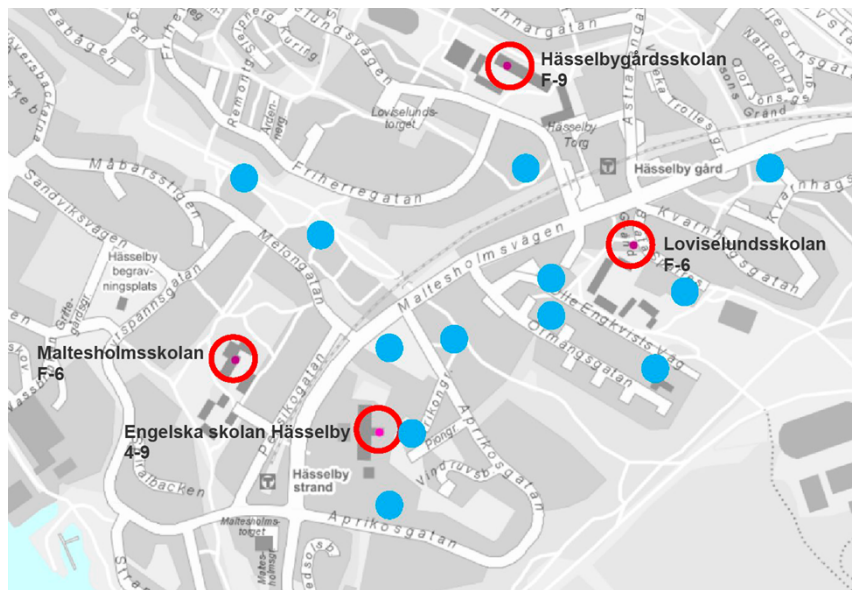
Planmönster och omgivning

Stadsplanerna för tunnelbaneförorten Hässelby strand togs fram i början av 1950-talet. Bostadshusen är placerade på typiskt 1950-talsmanér, grupperade med omväxlande låga smalhus och högre punkthus om sex till sju våningar. Fasadutformning, putsfasader, fönsterdetaljer, balkongräcken, portar och taktegel är typiska för 1950-talet. Inne i kvarteren finns mycket naturmark och många skyddade lekplatser och planteringar. Närmast stranden löper en strandpromenad.

Offentlig service

Skola och förskola

Förskola och F-6 skola finns inom cirka 300 meter från planområdet.



Skolor (röda ringar) och förskolor (blå prickar) i närområdet.

Sjukvård

Vårdcentral finns i Hässelby gård på ett avstånd av cirka en kilometer och nås enkelt med tunnelbanan.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik och apotek finns i Hässelby strands centrum. Närmaste större centrum med ett varierat utbud finns i Vällingby.

Sociala frågor

I Hässelby-Vällingbys stadsdelsområde bor en större andel barn och unga och en mindre andel vuxna i åldrarna 24 till 40 år, jämfört med genomsnittet för kommunen. Könsfördelningen är relativt jämn. Nattbefolkningen är mer än dubbelt så stor i

Hässelby-Vällingby som dagbefolkningen, vilket är ett tecken på att det saknas arbetsplatser. De dominerande branscherna är vård, omsorg, utbildning och handel. Bostadsbeståndet i Hässelby gård och Hässelby strand utgörs till cirka 80 % respektive cirka 60 % av hyresrätter.

Enligt *Skillnadernas Stockholm* är ohälsotalen i Hässelby strand och Hässelby gård bland de högsta i kommunen. Här finns också en större andel ekonomiskt utsatta barnfamiljer än i övriga staden. Arbetslösheten är högre än snittet och medelinkomsten lägre. Stockholms stads trygghetsmätning mäter hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal parametrar. I Hässelby strand och Hässelby gård finns en större oro än i genomsnittet beträffande bland annat att utsättas för brott, att gå ut sent på kvällen, att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt för att gå hem sent på kvällen från tunnelbanestationen. Trygghetsmätningen påvisar också tydliga skillnader mellan kvinnor och män i stadsdelsområdet, där kvinnor upplever mer otrygghet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till Maltesholmsvägen som är en huvudgata. Maltesholmsvägen har en gatusektion som varierar mellan cirka 13 till 15 meter med körbana, trottoar och gång- och cykelbana.

Biltrafik

Berörd sträcka av Maltesholmsvägen har en trafikmängd på cirka 3 100 fordon per dygn (enligt Miljöbarometern, Stockholm stad år 2016). Det finns ingen kantstensparkering eller annan angöring längs Maltesholmsvägen, däremot längs angränsande gator såsom Aprikosgatan och Melongatan. Inom planområdet sker parkering som öppen markparkering och i parkeringsgarage.

Gång- och cykeltrafik

Längs Maltesholmsvägens ena sida finns idag en kombinerad gång- och cykelbana. Den andra sidan har endast trottoar. Maltesholmsvägen är utpekad som huvudstråk i gällande cykelplanen men uppfyller idag inte stadens riktlinjer, exempelvis gällande sektionsbredd och trafikseparering. Från Maltesholmsvägen nås även det regionala cykelstråket, Hässelbystråket.

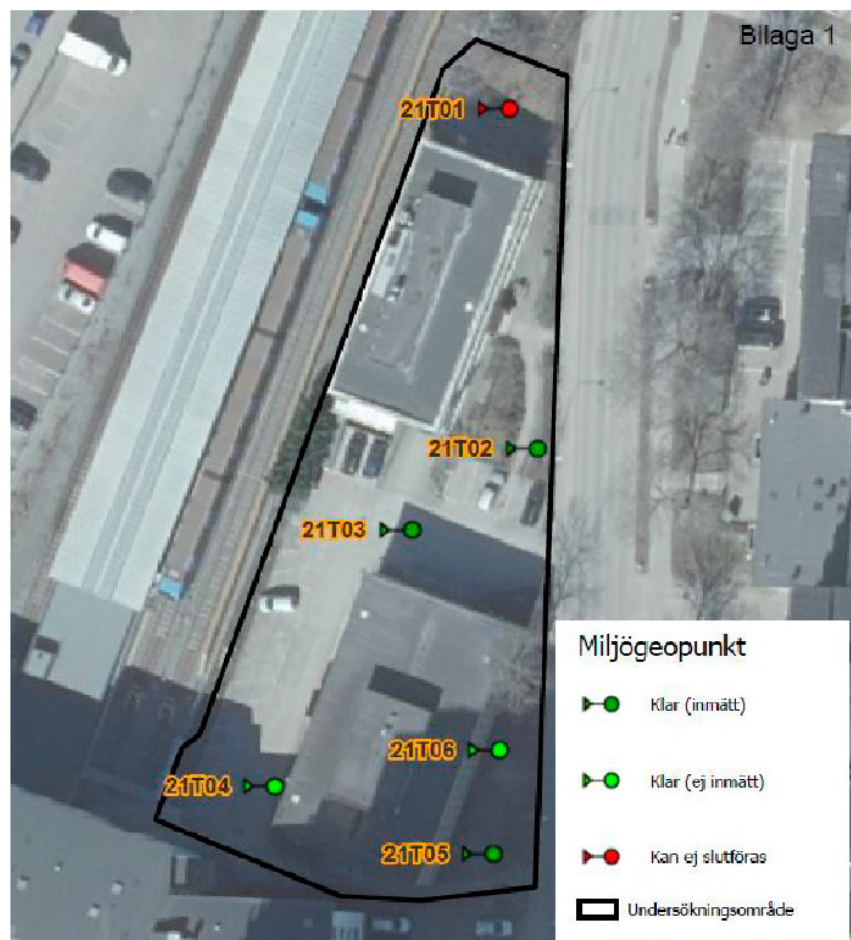
Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Hässelby strands tunnelbanestation. I närområdet trafikerar buss 119 till Spånga station under dagtid, buss 198 nattetid, samt närtrafiklinje 908.

Störningar och risker

Förorenad mark

Den miljötekniska markundersökningen (Tyréns, 2022) visar att inga förhöjda halter av förorenade ämnen påträffats inom planområdet, i jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktlinjer för *känslig markanvändning* (KM). Undersökningen omfattar fem jordprovspunkter med totalt nio jordprover som genomgått miljöanalys. Inget grundvatten påträffades vid provtagningen.



Redovisning av provtagningspunkter inom planområdet. Grönmarkerade punkter är genomförda provtagningar, rödmarkerad punkt markerar att provtagning inte kunde ske. Utdrag från den miljötekniska markundersökningen. (Tyréns, 2022)

Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för buller från trafik på Maltesholmsvägen och från tunnelbanan. Tunnelbanan kan också påverka planområdet i form av stomljud och vibrationer. Det har också utretts hur planområdet påverkas av industribuller från stillastående tåg.

Mätning av kännbara vibrationer har utförts som en övervakad mätning den 5 oktober 2023 i Kvatern 2 närmast tunnelbanan. Under mätningen passerade nio tåg. Ingen förhöjning av den komfortvägda vibrationssignalen kunde observeras vid tågpassagerna.

Risk

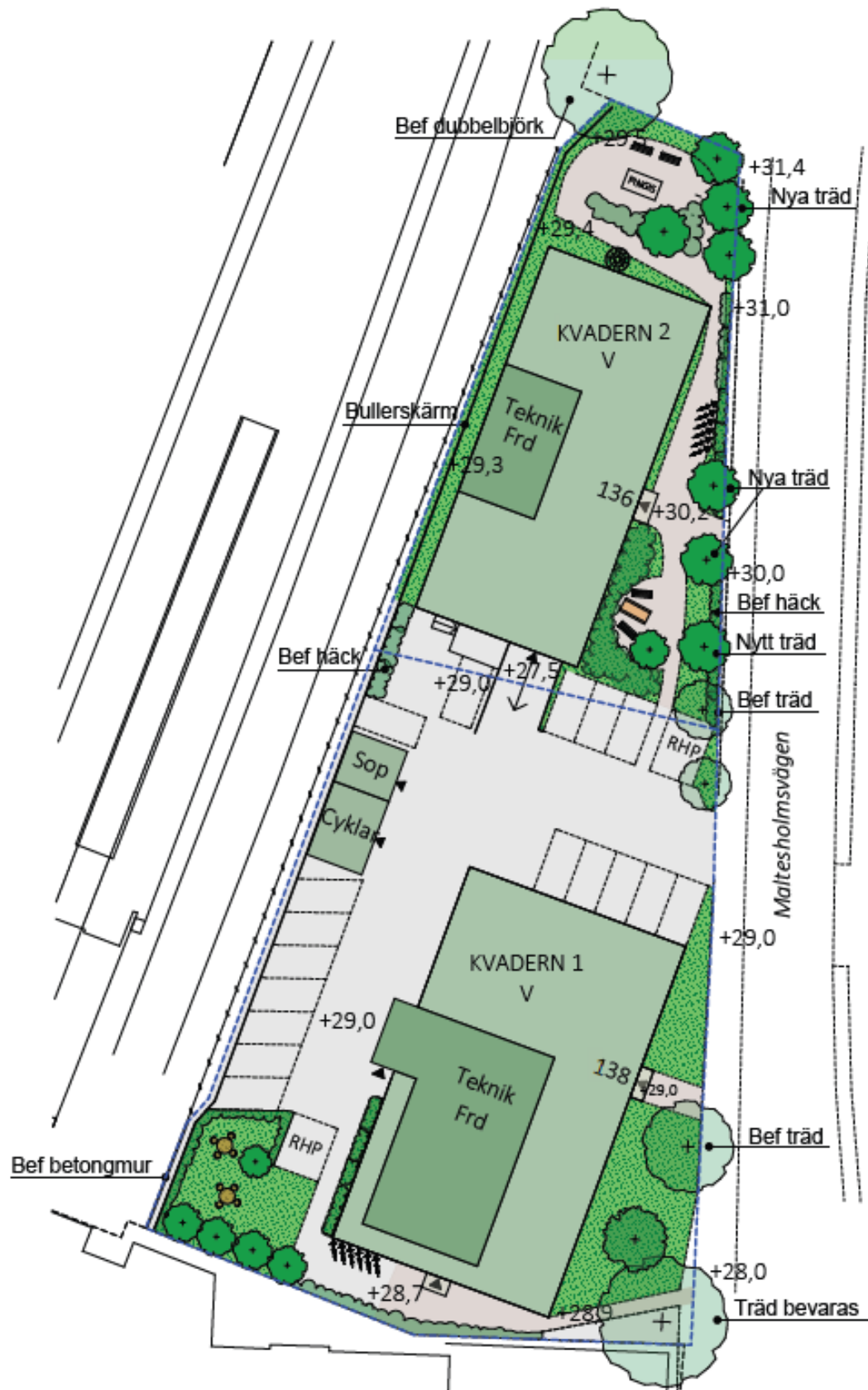
De riskkällor som är relevanta för detaljplanen är närheten till tunnelbanan och farligt gods på Maltesholmsvägen. Övriga identifierade riskkällor ligger på ett för stort avstånd från planområdet för att kunna påverka risksituationen. Bebyggelse som planeras i nära anslutning till spår kan även utgöra en risk för själva spårtrafiken. Det är då framförallt risken för påverkan i händelse av brand i byggnad eller risk för att objekt kastas eller sprids med vinden så att det hamnar inom spårområdet. Viss risk kan även föreligga för skada på resenärer och personal i händelse av urspårning.

Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält finns idag i anslutning till planområdet till följd av tunnelbanans högspänningsnät. Föreliggande planförslag har beaktat dessa risker under planarbetet och rekommenderat årsmedelvärde av de elektromagnetiska fälten ska inte överskrida 0,4 µT (mikrotesla) där människor vistas stadigvarande.



Planförslag



Illustrationsplan över planområdet, fastigheterna Kvadern 1 och 2. Bild:
Rombus Arkitekter.

B
C1

Detaljplanen möjliggör två byggnader i fem våningar ovan mark plus en teknikvåning som görs mindre och indragen från Maltesholmsvägen. Byggnaderna får innehålla bostäder i fem våningar och centrumändamål i de två nedersta våningarna. Antalet bostäder i förslaget är 64 lägenheter plus en gruppbostad. Lägenhetsstorlekarna varierar vilket innebär att det finns både ettor, tvåor och treor. Gruppboستaden är befintlig och finns i bottenvåningen på Kvadern 1. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

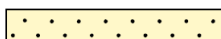
Utgångspunkten i förslaget är att de två befintliga tegelbyggnaderna bevaras och byggs på men det finns inget förbud mot att riva och bygga två helt nya byggnader. Påbyggnad görs troligast genom att nya bärande pelare placeras utanför befintliga byggnader, vilket innebär att fotavtrycket blir något större. För Kvadern 1 planeras ny hiss i en tillbyggnad. För Kvadern 2 placeras hiss och trapphus inom befintlig volym. På taket planeras teknikvåningar som även kan användas för bostadskomplement, som t.ex. bostadsförråd. I planen regleras hur byggnaderna ska gestaltas, bland annat att bottenvåningarna ska ha tegelfasad, hur balkonger och fönster ska placeras och hur taket ska se ut.

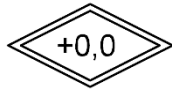
Planen ska bidra till att aktivera Maltesholmsvägen, därför ska nya entréer placeras mot gatan. Om det blir någon publik verksamhet i byggnaderna så kan den med fördel vändas mot gatan och använda förgårdsmarken som t.ex. uteservering.

I närområdet finns störningar och risker kopplade till tunnelbanan och trafik på Maltesholmsvägen. För att göra platsen lämplig för bostadsbebyggelse finns krav på att åtgärder som skyddar mot buller och brand ska vidtas. Utmed tunnelbanespåret anläggs en bullerskärm som skyddar både uteplatser och bostäder och bidrar till att uppnå riktvärden för buller. Bostäder i bottenvåning inom Kvadern 2 som vetter mot spårområdet ska utformas så att minst ett bostadsrum har ett fönster bort från spårområdet (**v1**). Det ska göras för att höja boendekvaliteten och minska eventuella störningar som kan uppstå för boende på bottenvåningen.

Ny bebyggelse

Byggrättens utbredning på marken begränsas i plankartan genom att byggnad inte får uppföras på de delar som utgör bostadsgård och parkeringsytor.

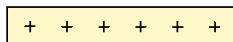
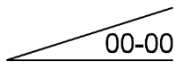




V

e1

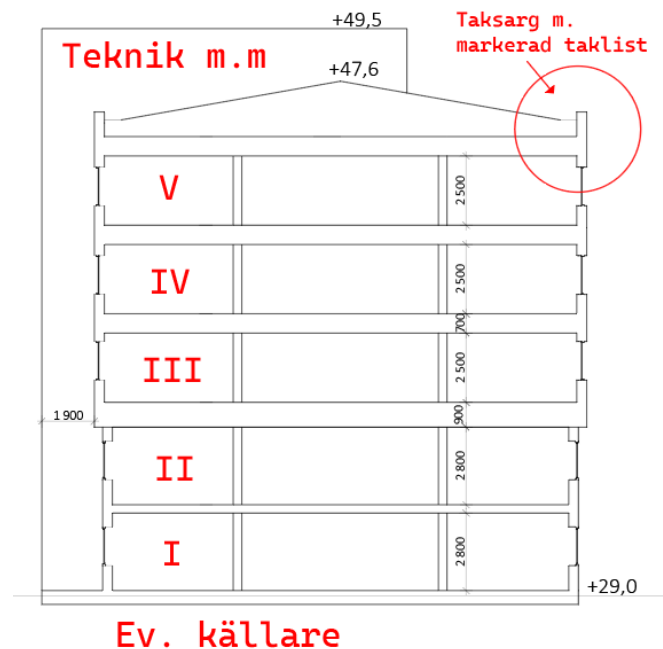
e2



Byggnadernas höjd begränsas av en totalhöjd på + 50 meter över nollplanet för Kvadern 1 och + 50,5 meter för Kvadern 2. Det ger en byggnad på totalt cirka 20 meter och en våningshöjd på cirka 3,3 meter per våning, inkluderat teknikvåning. Det här skapar en viss flexibilitet vad gäller materialval, då t.ex. en trästomme ofta kräver en kraftigare konstruktion än ett bjälklag i betong. Höjden begränsas också genom angivet våningsantal. Byggnaden får inte ha mer än fem våningar utöver teknikvåning och källare.

Byggrätten regleras också av största utnyttjandegrad. Bruttoarean för Kvadern 1 får inte överstiga 2 900 m² och för Kvadern 2, 2 100 m². Det här skapar också en viss flexibilitet i placering av teknikvåning samtidigt som det begränsar möjligheten att bebygga hela den översta våningen. Tekniska installationer, teknikrum eller bostadskomplement ovanför den femte våningen ska placeras med minst 4,5 meters indrag från fasad som vetter mot Maltesholmsvägen. Taken ska utformas flacka med maximalt tio graders lutning för att inordnas i befintlig bebyggelse kring planområdet.

På bostadsgården finns det möjlighet att uppföra komplementbyggnader till en största byggnadsyta av 50 m². Dessa kan t.ex. innehålla miljörum och cykelförråd.



Sektion som redovisar högsta antal våningar. (Rombus Arkitekter 2025).



Kvadern 1 (närmast i bild) och 2 sett från Maltesholmsvägen norrut. (Rombus Arkitekter, 2025)



Kvadern 2 (närmast i bild) och 1 sett från Maltesholmsvägen söderut. (Rombus Arkitekter, 2025)

Gestaltungsprinciper

Gemensamt för de båda byggnaderna på Kvadern 1 och Kvadern 2 är att de har ett visst kulturhistoriskt värde. Förslaget utgår därför från att värna och stärka de befintliga kvaliteterna. Planen reglerar att de två första våningarna ska utföras med tegelfasad (f4). Det syftar till att ta tillvara karaktärsdragen hos befintliga byggnader samtidigt som det kan gynna cirkulärt byggande vid en eventuell rivning. Vid en påbyggnad så bör de nuvarande fasaderna bevaras. Kulören bör samspela med det ljusa teglet och

låna färg och material från byggnadsdetaljer som t.ex. fönsterkarmar. Eftersom påbyggnaden är en stor volym så kan den lätt dominera. Därför är det extra viktigt med omsorg om detaljer. Fasaderna på byggnadernas långsidor ska utföras med symmetrisk fönstersättning och präglas av upprepning vad gäller proportioner, fönstertyper och placering av balkonger. Utgångspunkten är att följa den fasadindelning som befintliga byggnader har.



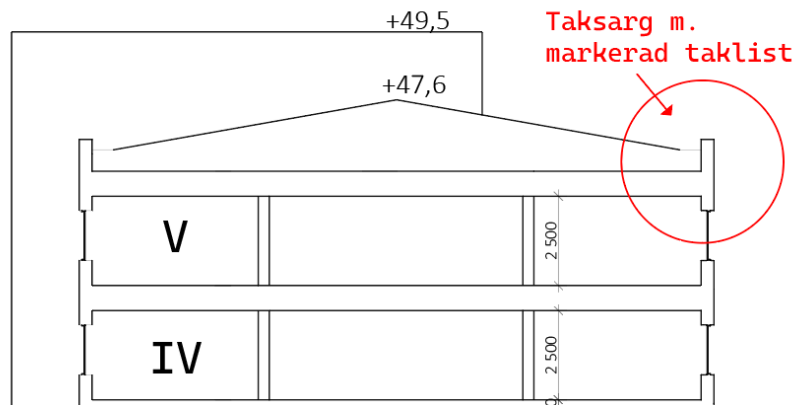
Fasadelevation mot Maltesholmsvägen. (Rombus Arkitekter, 2025)

Befintlig byggnad på Kvatern 2 har karaktäristiska fönsterband som fortsätter över hörn. Det gestaltungsgreppet har översatts till en planbestämmelse för att bibehålla en kvalitativ gestaltning med utgångspunkt i befintliga värden (**f2**).



Karaktäristiska fönsterband på Kvatern 2 som är utgångspunkt för utformningsbestämmelsen f2.

Den översta bostadsvåningen ska avslutas med en taksarg med markerad taklist. Det här syftar till att dölja en del av taket från gatunivån. Det syftar också till att säkerställa ett särdrag och kvalitet som finns i befintliga byggnader där det tydliga takavslutet bidrar till den linjära och horisontella fasadindelningen.



Sektion som redovisar ett exempel på hur planbestämmelse om taksarg och markerad taklist ska tolkas. (Rombus Arkitekter)

Vid ett uppförande av fasad med prefabricerade element ska skarvarna mellan elementet utföras så att de utifrån ett helhetsintryck är dolda. Hanteringen för att dölja skarvarna ska vara omsorgsfullt och medvetet hanterat i förhållande till övriga planbestämmelser som reglerar byggnadens utformning.

Balkonger

Balkonger får generellt utföras så att de kragar ut 1,6 meter från fasadliv med en lägsta fri höjd om 6,0 meter ovan mark. Under sex meter tillåts endast en balkong på Kvadern 2 som har varit en tidigare lastkaj men gjorts om till uteplats (f6). Den tillåts också kraga ut 3,0 meter från fasaden. Totalt sett får inte balkonger uppta mer än 40 % av fasadlängden per våningsplan. Mot Maltesholmsvägen tillåts inte inglasade balkonger.

På husens gavlar får balkonger som mest kraga ut 0,5 meter. Motivet är att hålla siktlinjer mellan husen öppna men också att begränsa påverkan på närliggande bebyggelse. På byggnaden inom Kvadern 1 tillåts inga utkragande balkonger på den södra gaveln (f8) då den ligger nära ett befintligt bostadshus. Endast utrymningstrappor får finnas på byggnadens norra och södra gavel (f5).

Byggnaden på Kvadern 2 ligger nära tunnelbanespåren. Av skäl kopplade till risk och drift av tunnelbanan är det olämpligt med utkragande balkonger. Planen reglerar att utkragande balkonger inte får finnas mot tunnelbanespåren (f7).

Genomförande av påbyggnad

De befintliga husen är stadigt uppbyggda med stomme av armerad betong och fasader av tegel samt är grundlagda på berg eller morän. Det finns ändå en risk att konstruktionen inte är stark

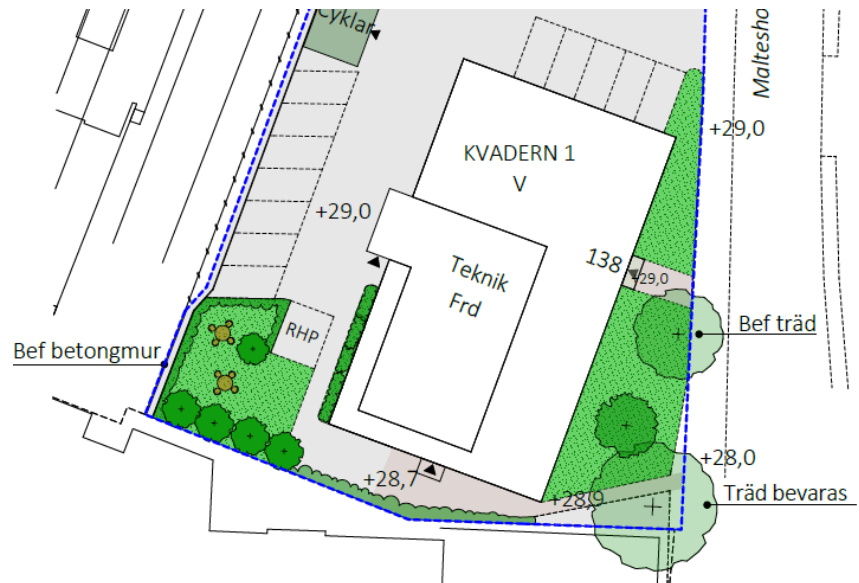
nog att bära ytterligare tre våningar. Den behöver därför förstärkas med pelare som antingen borrar ner genom de nuvarande våningsplanen eller förläggs på utsidan av fasaderna.

Invändiga pelare kan anses vara mindre lämpligt eftersom de skulle ställa till problem för interiörer och infrastruktur. Utvändiga pelare kan lämna invändig konstruktion orörd, men innebär att bjälklagen behöver vara tjocka nog för att fribärande klara spännvidden. Detta gäller särskilt den breda byggnaden i Kvadern 1. Vid uppförandet av detta slag är det av viktigt att byggnaden uppförs i enlighet med gällande skyddsbestämmelse och generella gestaltungsprinciper.

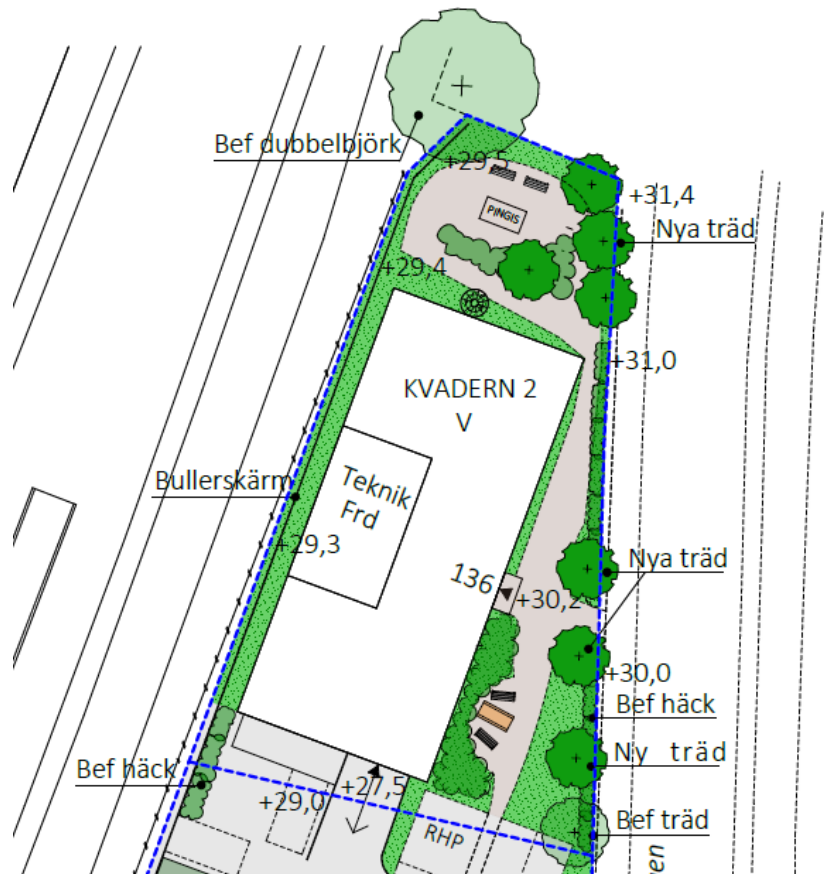
En träkonstruktion är ett sätt att hålla nere påbyggnadens vikt, men kräver tjockare bjälklagstjocklekar. Planen har därför marginal både i höjddled och sidled för olika konstruktionssätt.

Bostadsgård

Med planen ska de hårdgjorda ytorna minska och en genomsläpplig beläggning finnas på parkeringsytan (**b1**). I den sydvästra delen av Kvadern 1 planeras också en gemensam, grön uteplats där det varit parkering (**f3**). Planteringar och gräsytor kommer främst att finnas mot Maltesholmsvägen och mot norr. Förgårdsmarken bör utformas på ett inbjudande sätt och med en publik karaktär. Om det krävs stödmurar ska dessa utföras låga, maximalt 0,4 meter. Om större höjder än 0,4 behöver hanteras så kan en terrassering skapas motsvarande en lutning 1:2 (**n1**). Ett träd, som idag står på allmän plats, kommer att överföras till Kvadern 1 genom en marköverförning. Trädet har särskilda naturvärden och bidrar positivt till stadsbilden varför trädet inte får fällas utan de skäl som anges på plankartan (**n2**).



Tyst uteplats, där mark inte får hårdgöras, i den sydvästra delen av Kvadern 1 och förgårdsmark mot Maltesholmsvägen. (Rombus Arkitekter, 2025)



Möjlig uteplats norr om Kvadern 2 och förgårdsmark mot Maltesholmsvägen. (Rombus Arkitekter, 2025)

Gator och trafik

Maltesholmsvägen regleras med GATA. I södra delen av planområdet kommer en befintlig parkering på kvartersmark att övergå till allmän platsmark i syfte att tydliggöra att marken kan

utnyttjas för allmän parkering. Gångbanorna och gatubredd inom planområdet förblir detsamma.

Bilparkering

Parkeringsstalet för projektet har beslutats till 0,55 platser per lägenhet inklusive besöksparkering. Ingen justering för lägenhetsstorlekar har gjorts. Det ger ett behov av 36 parkeringsplatser, där ingår också en parkeringsplats till gruppboenden.

I förslaget redovisas ett scenario med totalt 27 parkeringsplatser. För att uppfylla parkeringsbehovet med föreslagna parkeringar och antalet bostäder så krävs mobilitetsåtgärder motsvarande ambitiös nivå med en rabatt på 25 %. Alternativt kan lägenhetssammansättningen behöva justeras för att matcha parkeringsutbudet.

Cykelparkering

Cykelparkeringsstalet är tre cyklar per 100 m² bruttoarea (BTA). Det ger ett behov av cirka 150 cykelplatser. Dessa föreslås placerade i garaget i Kvadern 2, i fristående cykelrum och cykelställ på bostadsgården.

Tillgänglighet

Samtliga bostäder, bostadskomplement och lokal görs tillgängliga för rörelsehindrade. Alla våningsplan har hissförbindelse med husets entré. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade möjliggörs intill båda byggnaderna i markplan inom 25 meter från entré.

Dagvatten

Takavrinningen av dagvatten ska omhändertas i växtbäddar och genom infiltration i grönytor. För Kvadern 2 kan de gröna ytorna vid byggnaden användas för att ta hand om takavrinningen och för Kvadern 1 anläggs växtbäddar. Ytorna på gården föreslås skevas så att vatten avrinner mot de gröna ytorna.

Parkeringsplatser bör anläggas med genomsläpplig beläggning i form av rasteryta, genom exempelvis markarmering. Övriga hårdgjorda ytor bör ledas till de nedsänkta växtbäddar som föreslås anläggas vid fasadliv för Kvadern 1. Det totala fördröjningsbehovet enligt åtgärdsnivån har bedömts till 14 m³. Med föreslagen dagvattenhantering har detta resulterat i ett ytbehov av 151 m², varav 53 m² växtbäddar och 98 m² grönytor.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

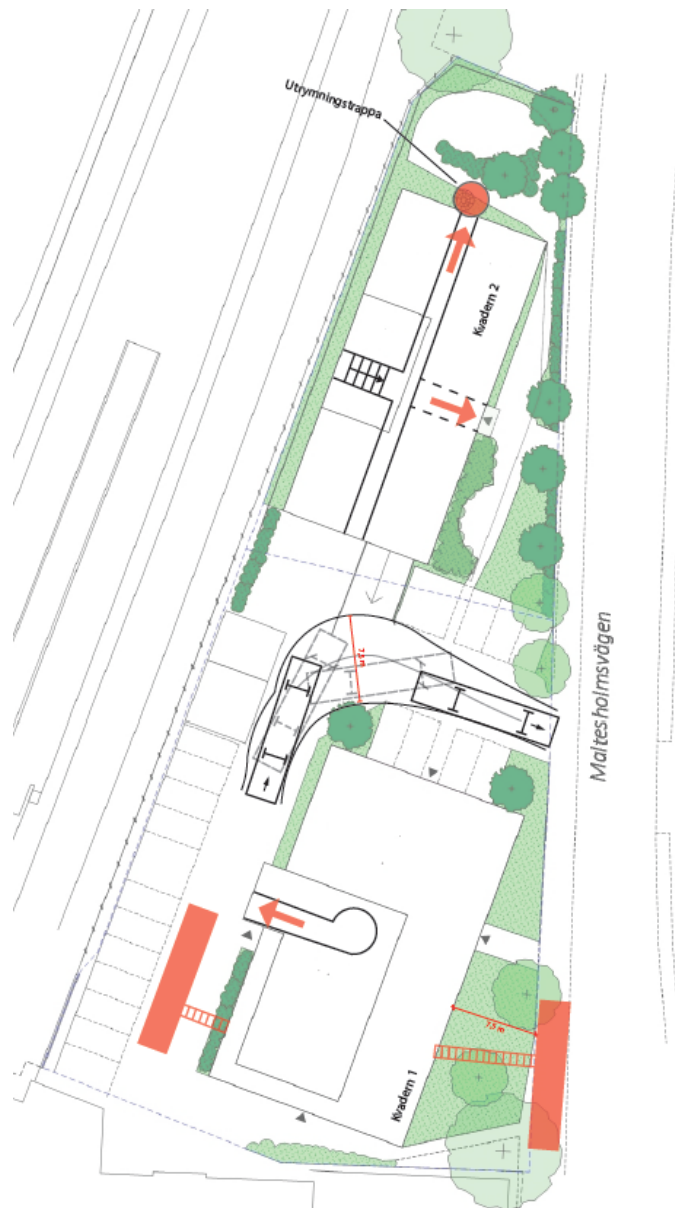
Miljörum placeras inne på fastigheten Kvadern 1. Sopbil angör från Maltesholmsvägen.

Räddningstjänst

Byggnaderna på Kvadern 1 och 2 uppfördes som industri och kontorsbyggnader. För att omvandla till bostäder krävs att brandutrymning klaras. Brandutrymningstrappor får finnas på den norra gaveln (**f1**) på Kvadern 2 och på den norra och södra gaveln (**f5**) för Kvadern 1. Detta medger att minst två av varandra oberoende utrymningsvägar kan uppnås. För Kvadern 1 är det ändå troligt att utrymningstrapporna inte används för alla våningsplan.

Utrymningsstrategin för Kvadern 1 är tänkt att ske via fönster. Brandförsvarets bärbara stegar tillåts vid nyproduktion upp till elva meters höjd till karmunderstycke. Lägenheter med högre höjder till karmunderstycke (upp till 23 meter) utryms via stegbil. Förslagsvis upprättas en situationsplan där uppställningsplatser och räddningsväg anges och hushöjd framgår.

Utrymningsstrategin för Kvadern 2 är tänkt att ske via korridorer som har tillgång till två trapphus. Byggnaden har en huvudtrappa och en utvändig trappa. Korridorerna är brandavskilda från trapphus och gångavstånd mellan lägenhetsdörr och närmsta trapphus uppfylls. Korridorlängd är godkänd.



Utrymningsstrategi för Kvadern 1 och 2. (Rombus Arkitekter)

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i bilaga 2 och 4 till förordning om miljökonsekvensbeskrivning. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till behovsbedömning från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De förutsättningar som är relevanta för bedömningen är de risker som är kopplade till tunnelbanan och påverkan på kulturmiljövärden. Eventuella naturvärden inom planområdet är låga och det finns inte några identifierade spridningslänkar eller livsmiljöer för signalarter som påverkas. De användningar som planen möjliggör ger inte förutsättningar för oförutsedd omgivningspåverkan. Tunnelbanan påverkar planområdet med buller samt möjlig brandspridning. En riskutredning har slagit fast hur riskerna kan hanteras och bullernivåerna ligger inom gränsvärdena om åtgärder vidtas. Frågorna kopplade till tunnelbanan bedöms inte vara av sådan art att det skulle riskera betydande miljöpåverkan. Befintliga byggnader har ett viss kulturhistoriskt värde. Planen möjliggör att utvalda karaktärsdrag kan värnas genom utformningsbestämmelser. Även vid en rivning bedöms inte konsekvenserna vara av sådan omfattning att det innebär betydande miljöpåverkan. Detaljplanens bestämmelser gynnar cirkulärt byggande genom att föreskriva att byggnaderna ska uppföras med tegelfasad.

Planen kräver inga åtgärder utöver normal miljöanpassning. De förändringar som planeras ligger i linje med förväntad stadsutveckling på platsen och medför inga långvariga eller oåterkalleliga skador på miljön. Påverkan är av begränsad omfattning och hanteras genom planens bestämmelser. Det bedöms inte uppstå komplexa eller kumulativa effekter som skulle kunna leda till svåröverskådliga konsekvenser.

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Naturmiljö

De naturvärden som återfinns på platsen är kopplade till befintliga träd. Det är troligt att endast ett träd behöver tas ner under genomförandet av planen sett till hur nära det står byggnaden på Kvadern 1. Det är en ask (1) som inte ännu nått upp till någon naturvärdesklassning men är rödlistad. Vårtbjörken (2) kan troligen stå kvar. Asken (3) i söder är skyddad i planen och har status som naturvärdesträd. Befintliga värden är inte särskilt höga men konsekvenserna av att ett av träden försvinner får bedömas som måttligt negativa. I övrigt kan återskapande av

grönyta på tidigare parkering mildra de negativa effekterna. Gröna tak och nya planteringar med bärande buskar kan gynna den biologiska mångfalden. Planen ska utgå från grönytefaktor på kvartersmark där slutlig utformning beslutas i samband med bygglov och kravställs av exploateringskontoret.



Inventerade träd inom och i anslutning till Kvadern 1. Nummer 1 och 3 är askar och nummer 2 är en vårtbjörk. (Calluna, 2021)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom fastigheten innan avledning sker allmänt ledningsnät. Efter rening i infiltrationsytor och växtbäddar minskar samtliga föroreningar.

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

Stadsbild

Planen innebär en förändring av stadsbilden i ett lokalt sammanhang. Från Maltesholmsvägen blir aktuellt gatuavsnitt mer inramat när bebyggelsen blir högre. Norrifrån kommer bebyggelsen bli mer synlig och delvis skärma befintlig centrumbebyggelse. Den nya bebyggelsen kommer också bli mer synlig från Fyrspannsgatan, Persikogatan och söderut på Maltesholmsvägen. Från Maltesholmstorget kommer planen inte att ha någon påverkan. Den kommer inte heller påverka områdets markörer, som det högre punkthuset vid tunnelbanan. Kontoret bedömer att en bebyggelse som inordnar sig befintlig bebyggelseskala i anslutning till centrum är positivt för stadsbilden. Att öppna upp fasaderna mot Maltesholmsvägen bedöms också bidra positivt genom att höjda stadskvaliteter.



Sektion A-A och B-B som visar förhållandet mellan Kvadern 1 och 2, tunnelbanespåret och Maltesholmsvägen. (Rombus Arkitekter).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En konsekvensbedömning av planens påverkan på kulturhistoriska värden har genomförts. Utredningen som beskriver konsekvenserna gjordes med utgångspunkt i att planförslaget var ett påbyggnadsprojekt och med en gestaltning som togs fram till samrådsskedet. De medskick till förbättringar som gjordes i samrådet var:

- Påbyggnaden skulle vara mer avvikande från befintliga byggnader.
- Befintliga tegelfasader ska få framträda och behålla ursprunglig karaktär.

Bedömningen är att dessa punkter har förbättrats sedan samrådet, bland annat föreslås inte teglet slammas i samma kulör som påbyggnaden. Detta gör byggnaden mer avläsbar. De inglasade balkongerna som utgjorde en avvikande gestaltning i samrådet har också bearbetats och inga inglasningar tillåts mot Maltesholmsvägen. Övriga synpunkter från samrådet kvarstår. Förslaget bedöms framförallt påverka genom den ökade volymen vilket får konsekvenser för siktlinjer över tunnelbanespåret, gaturummet och centrumbebyggelsen. Den klusterverkan som befintliga planer gav upphov till bedöms minska något.

Förslagets styrkor är att volymerna bygger vidare på befintliga strukturer i typologi och utbredning i plan. Den högre skalan är acceptabel i anslutning till centrum och i linje med övrig bebyggelse. Konsekvenser för den kulturhistoriskt värdefulla grönstrukturen är begränsad.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med platsens kulturhistoriska värden och endast bidra till en måttlig negativ påverkan. De värden som är kopplade till befintlig bebyggelse bedöms inte som så stora att en rivning skulle vara otänkbart. Den påbyggnad som föreslås bör ses som en så stor förvanskning att det närmar sig samma konsekvenser som för en rivning och uppförande av helt nya byggnader. Det som planen bevarar är planstrukturen samt vissa karaktärsdrag som översätts i den nya bebyggelsen, t.ex. att de två nedersta fasaderna ska utföras i tegel och att fönsterband ska finnas på Kvadern 2.

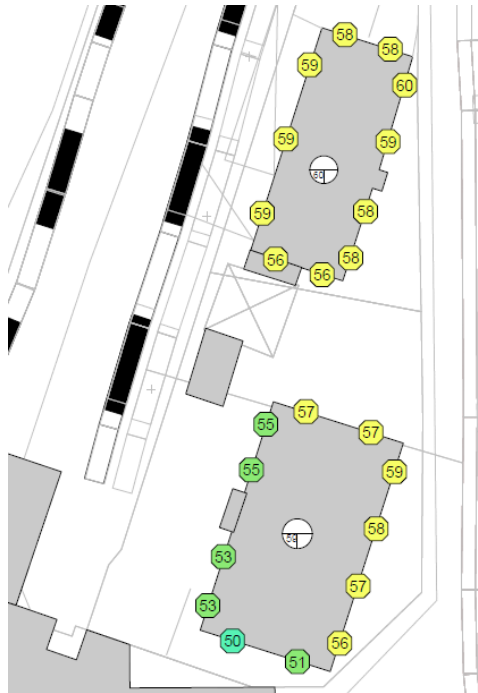
Störningar och risker

Trafik- och industribuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Maltesholmsvägen och tunnelbanespår. Tunnelbanan har också utretts som industribuller eftersom planområdet angränsar till en slutstation där tåg kan stå uppställda under längre tid.

Trafikbuller

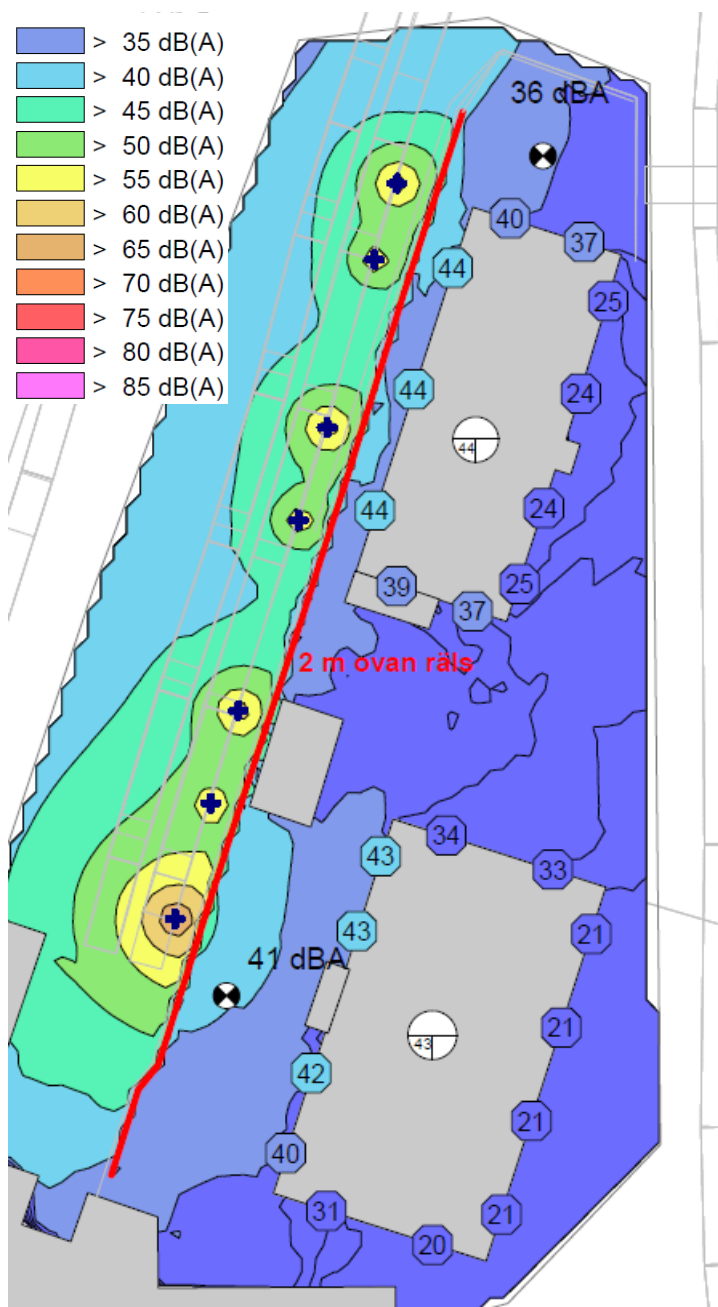
Ekvivalent ljudnivå beräknas till högst 60 dBA på fasaden som vetter mot Maltesholmsvägen. På fasaden mot spåret beräknas ekvivalent ljudnivå på 59 dBA eller lägre. Det innebär att det inte krävs några ytterligare åtgärder eller anpassningar av planlösningar.



Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad 2040. Frifältsvärden vid värst utsatta del av fasad. (ACAD, 2025)

Industribuller

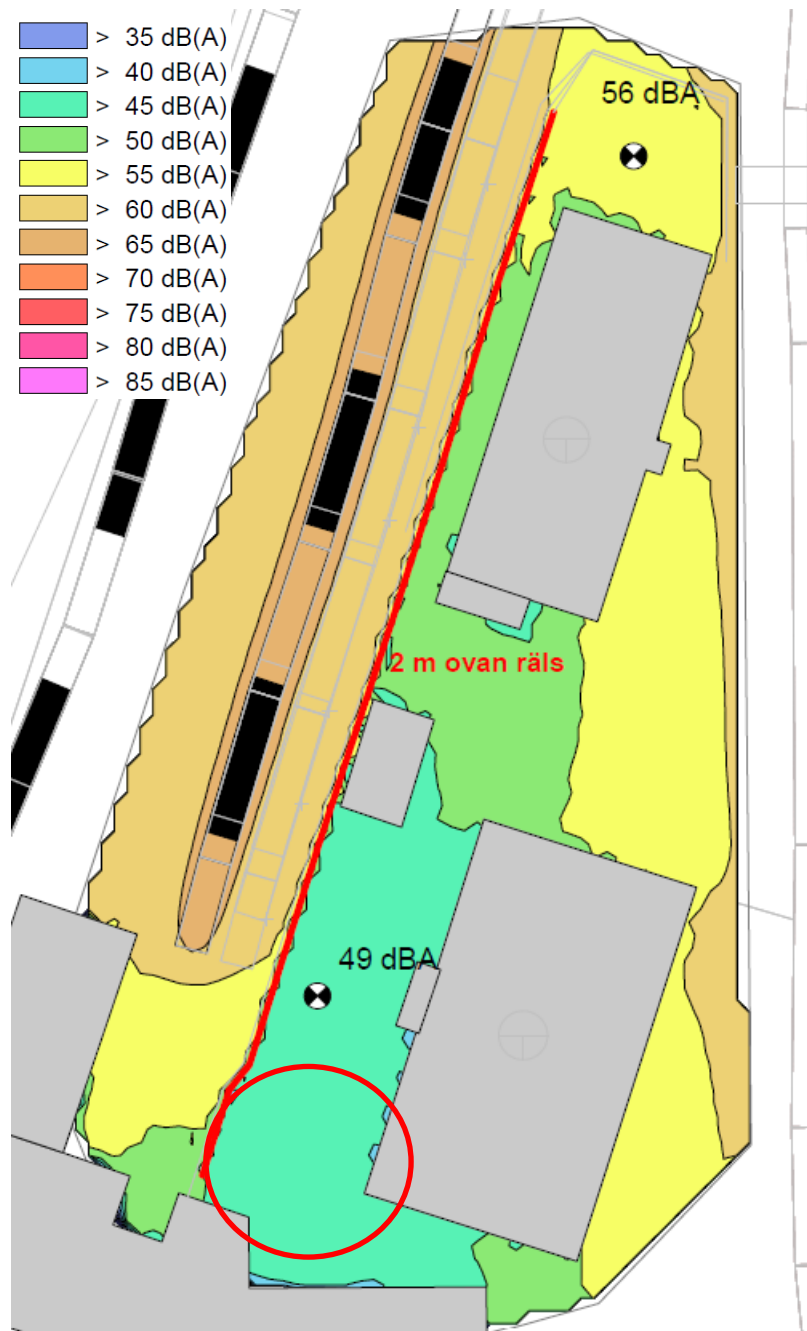
Ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknas till 47 dBA i det mest utsatta läget. Med en skärm som når två meter över spåröverkant sjunker högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad till 44 dBA, vilket betyder att båda byggnaderna uppfyller Boverkets allmänna råd för industri och annat verksamhetsbuller utan anpassning av planlösning.



Dygns ekvivalent ljudnivå från tåg på uppställningsspår, 13 punktkällor, 100 % drift. Frifältsvärde vid värsta utsatta del av fasad samt 1,5 meter ovan mark. Bullerskärm på två meter. (ACAD, 2025)

Uteplats

Området där tyst uteplats är planerad är påverkad av tunnelbanan och något av trafiken på Maltesholmsvägen. För att uppfylla krav på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen måste en skärm byggas utefter spåren med en höjd på två meter över spåröverkant. Även kraven för industribuller klaras om skärmen uppförs.



Dygnskvivalent ljudnivå 2040 från väg- och spårtrafik. Frifältsvärde 1,5 meter över mark. Röd cirkel visar var tyst uteplats kan anordnas. (ACAD, 2025)

Skydd mot störning

Detaljplanen säkerställer att en bullerskärm uppförs mot spårområdet. Bullerskärmen placeras en halv meter in på Kvadern 1 och 2 och ska ha en höjd av minst två meter ovanför spårren. Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljuds nivå i bostadsrum inte överskrider 32 dBA FAST vid tågpassage.

Översvämningsrisker

I skyfallsmodellen samlas vatten i nedfarten till garaget i Kvadern 2. Det finns inga flödesvägar genom området så vattnet kommer från den egna fastigheten. Det är en så pass liten volym att relativt små och enkla åtgärder kan användas för att hantera situationen. För att undvika stående vatten mot garaget eller att det tränger in i byggnaden så kan åtgärder vidtas. Ytlig avrinning kan skapas innan nedfarten som leder vattnet bort från garaget till fördröjningsyta som vid större regn avleds mot Maltesholmsvägen. Det kan också byggas en mindre vall innan nedfarten som hindrar vatten från att rinna ner. Vatten som leds ut från fastigheten mot Maltesholmsvägen samlas upp i en större flödesväg som slutar i Mälaren. Risken för att åtgärden skulle medföra en försämrad situation nedströms är osannolik.



Flödesväg från Kvadern 1 och 2 till Mälaren.

Risk

Riskutredningen visar att risknivån inom området är låg och den planerade användningens påverkan på omgivningen är liten. Riskreducerande åtgärder kan ändå vidtas för att minska risken ytterligare.

- Oskyddade områden utomhus närmast tunnelbanan inte utformas så att de lockar människor att vistas där stadigvarande (uppfylls till största del då parkering och komplementbyggnader placeras mot spåret).
- Komplementbyggnader i direkt anslutning till tunnelbaneanläggningen ska utföras i obrännbart material för att minska risken för vidare brandspridning i händelse av brand (säkerställs med planbestämmelse)
- Det ska finnas en barriär som inte är klättringsbar mellan planområde och tunnelbanan för att förhindra spårspring (planen reglerar att två meter högt plank/skärm ska finnas mot spår som inte går att klättra på)
- Inga balkonger ska finnas mot tunnelbanan inom Kvadern 2.

Detaljplan säkerställer eller är förenlig med alla föreslagna riskreducerande åtgärder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärderna är tillräckliga för att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen markanvändning.

Ljusförhållanden

Sol- och skuggstudierna visar att planförslaget innebär något ökad skuggning på omgivningen. Närmaste bebyggelse ligger direkt söder om planområdet vilket innebär att planförslaget får en relativt liten effekt, trots att volymerna står nära och blir högre än idag. Framförallt kan förslaget påverka med ökad skuggning under tidig morgon. Förslaget får också inverkan på fastigheten Karmstolen 1 under kvällstid.



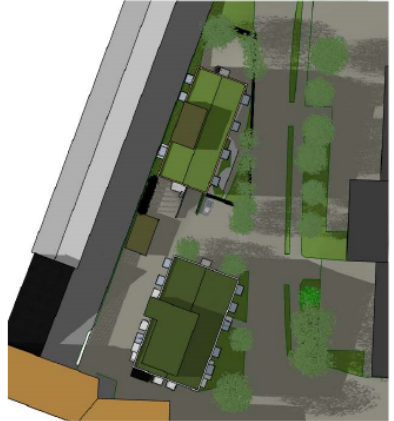
KI 9.00



KI 12.00



KI 15.00



KI 18.00

24 juni. Viss påverkan sker på kvällstid på förgårdsmarken till Karmstolen 1. Idag används marken mest till boendeparking. Vissa av bostäderna på de lägre våningarna kan få kvällssolen påverkad. (Rombus Arkitekter, 2025)



KI 9.00



KI 12.00



KI 15.00



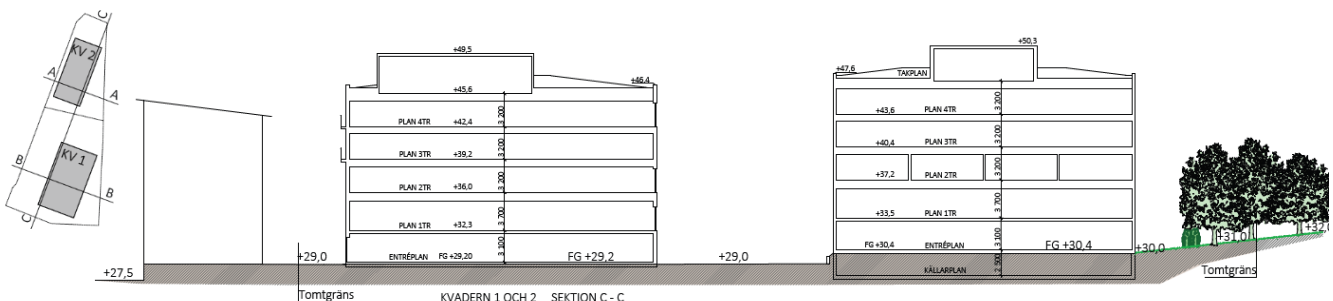
KI 18.00

21 september. Under vår- och höstdagjämning blir påverkan på Karmstolen 1 tidigare på eftermiddagen. Solnedgång sker kl 18. (Rombus Arkitekter)

Det närmaste avståndet mellan Kvadern 1 och byggnaden direkt till söder på fastigheten Hundgården 2 är cirka 5,5 meter. Enligt bygglovshandlingarna vetter tre lägenheter per våningsplan mot Kvadern 1. En lägenhet per våningsplan har alla ljusinsläpp samt balkong mot Kvadern 1. Dessa ligger på ett avstånd av cirka tio meter. Den lägenhet som ligger närmast har ett bostadsrum per våningsplan mot Kvadern 1 på ett avstånd av cirka sex meter. Övriga utrymmen är badrum, klädkammare och kök. Här kommer förslaget innebära ökad insyn och minskat dagsljus. Då Hundgården 2 befinner sig i ett läge där det redan är tätt mellan byggnaderna kan en ökad acceptans för förändring förutsättas. För att lindra effekterna av en högre byggnad tillåts balkonger på gaveln av Kvadern 1 kraga ut maximalt 0,5 meter.



Planritningar för Hundgården 2 visar hur bostadsrummen är orienterade i förhållande till Kvadern 1. (Kollage: SBK. Planritningar: Hökerum bygg AB, Kirsh + Dereka Arkitekter).



Sektion C-C som visar förhållandet mellan Kvadern 1 och 2 och Hundgården 2. (Rombus Arkitekter).

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på befintliga miljöer som används av barn. I närområdet finns tillgång till gröna och bilfria områden, parklek, lekplatser, skola och förskola. Allt detta är positivt för barn som kan komma att bo i de nya bostäderna. Att en stor del av bostadsgården upptas av markparkering är negativt, särskilt då det kan vara en riskfylld plats för barn. Konsekvenserna är inte så stora att det skulle vara olämpligt att tillskapa nya bostäder och bostadsbehovet anses överväga.

Tidplan

Preliminär tidplan för planprocessen:

Samråd

13 september – 24 oktober 2022

Granskning
Antagande SBN

1 oktober – 28 oktober 2025
mars 2026

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Tomträttshavaren ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse samt övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark, liksom återställnings- och anslutningsarbeten på allmän platsmark.

Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder.

Exploateringsnämnden ansvarar som markägare för upprättande av nödvändiga avtal för planens genomförande och i den mån det krävs, anläggande av allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark genom berörda förvaltningar.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Kvadern 1 & 2 Hässelby AB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Exploateringsnämnden har beslutat att anvisa mark samt tecknat markanvisningsavtal för bostadsändamål med Kvadern 1 & 2 Hässelby AB den 12 december 2019.

Överenskommelse om exploatering ska tecknas med exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Trafikförvaltningen önskar ingå ett genomförandavtal med tomträttshavaren som reglerar genomförandefrågor i anslutning till tunnelbanan.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att följande detaljplaner helt upphör att gälla inom planområdet:

- Pl 4127 som anger garage, småindustri och gatumark.
- Dp 2002-05774 som anger parkering.
- Pl 5294 som anger gatumark.

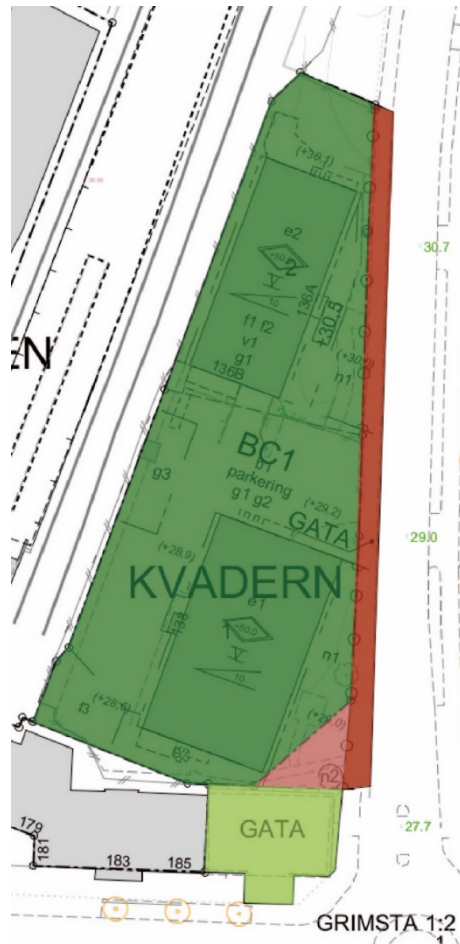
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Kvadern 1 och 2 samt del av Grimsta 1:2. Arealen uppgår till cirka 0,3 ha. Kvadern 1 och 2 ägs av Stockholms stad med Kvadern 1 & 2 Hässelby AB som tomträttshavare. Grimsta 1:2 ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Planen möjliggör för följande användningar:



Kartan redovisar förändring av markanvändningen.

- Mörkgrönt är område som fortsätter vara kvartersmark men ändrar användning från industri och garage till bostads- och centrumändamål.

- Ljusrött är område som övergår från fastigheten Grimsta 1:2 till Kvadern 1 och byter användning från gatumark till bostads- och centrumändamål.
- Ljusgrön byter användning från parkering (kvartersmark) till gatumark (allmän plats).
- Mörkrött är oförändrat allmän platsmark för gatuändamål.

Fastighetsbildning

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

Planen möjliggör att en mindre del av Grimsta 1:2 överförs till Kvadern 1.

Område utlagt som allmän platsmark ligger redan inom Stockholms stads fastighet Grimsta 1:2 och behöver därför inte genomgå fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar

Område reserveras för bildande av gemensamhetsanläggning för angöring, boendeparkering och komplementbyggnader genom utlagda g-områden (**g1** och **g2**).

Ekonomiska frågor

Gatukostnader

Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom quartersmark samt för återställande av allmän plats till följd av byggnationen.

Stockholms stad bekostar utbyggnad av allmän plats som krävs för planens genomförande. I aktuell detaljplan finns inget sånt behov.

Ersättning

Staden har intäkter i form av kapitaliserad tomträttsavgäld.

Fastighetsbildning

Fördelning av förrättningskostnader ska ske enligt överenskommelse i exploateringsavtalet mellan staden och fastighetsägaren.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till vattenlednings- och avloppsnätet.

El

Fastigheterna har redan relevanta anslutningar. Ingen utökad kapacitet har utretts inom ramen för planarbetet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i området och går att ansluta till den nya bebyggelsen i det fall de inte redan är gjort.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter att planen fått laga kraft.

Enhetschef
Louise Heimler

Stadsplanerare
Alexander Hansson Göl