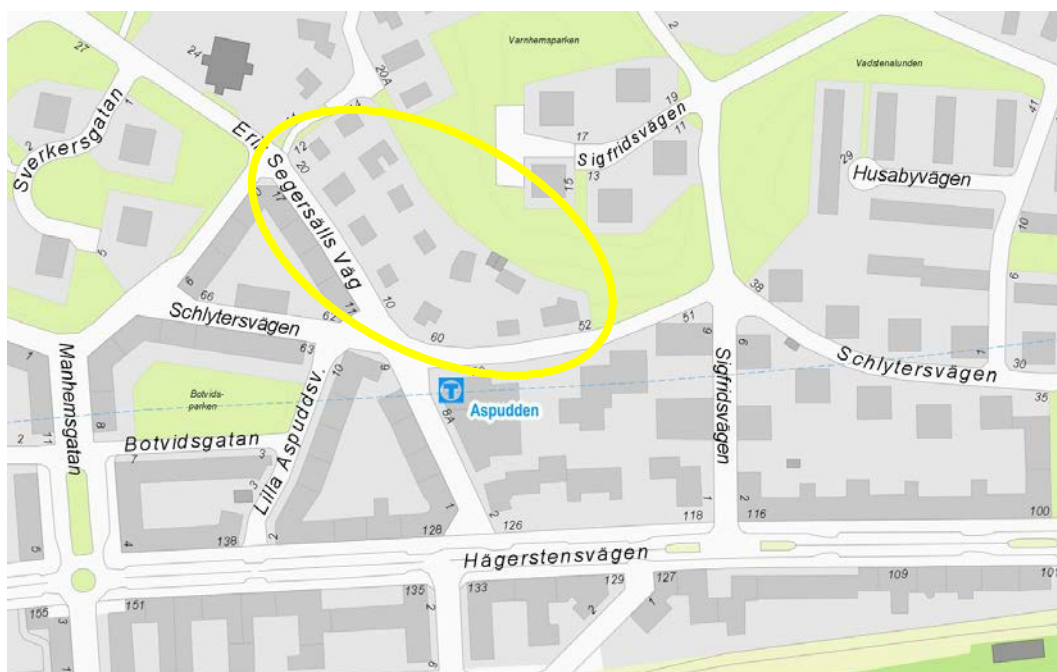


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Sothönan 3 m.fl. i stadsdelen Aspudden, S-Dp 2016-09481

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

I översiktsplanen redovisas Aspudden som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Området kring Aspuddens tunnelbana redovisas som lokalt stadsdelscentrum. Planen syftar till att i enighet med översiktsplanen komplettera Aspudden med bostäder samt utveckla och stärka Aspudden som lokalt stadsdelscentrum. Planen syftar även till att utöka det upplevda centrumområdet från 1900-talets början såväl strukturellt som arkitektoniskt.

Förslaget innebär att villafastigheter inom kvarteret Sothönan samt naturmark norr därom omvandlas till tät stadsbebyggelse innehållande totalt 270 bostäder, lokaler för verksamheter, ett torg samt nya rörelsestråk och gator i ett mycket kollektivtrafiknära och servicenära läge.

Intill tunnelbanan skapas två halvslutna stadskvarter med cirka 200 bostäder. Mellan stadskvarteren bildas ett nytt torg där planen syftar till att skapa en livlig och trivsamt mötesplats kringbyggd av aktiva bottenvåningar. Utgångspunkten i utformningen av torg och stadskvarter är att den stora eken utmed Erik Segersälls väg bevaras. Kvarteren skiljs åt av ett trappstråk som förbinder torget med en ny anslutningsgata norr om stadskvarteren.

I västra delen av kvarteret Sothönan ersätts två villor av ett flerfamiljshus med cirka 35 bostäder som orienteras i nord-sydlig riktning. På naturmarken i norra delen skapas ett nytt bostadskvarter med två flerbostadshus som sammanlänkas av en lägre garagebyggnad och innehåller cirka 35 bostäder. Norra och Västra delen har ett släktskap i gestaltning och volym. Med de trappade gavelställda byggnaderna med flacka tak tillförs ytterligare variation till områdets redan varierande bebyggelsetypologi.

Bebyggelsen och dess innehåll ska skapa attraktiva gaturum längs Erik Segersälls väg och Schlytersvägen. Trappstråket bidrar till ett mer finmaskigt gångvägnät och en genkoppling mellan bebyggelsen i norr och Aspuddens tunnelbanestation och centrum i söder. Trappstråket och eken bildar, var för sig, starka och karaktäristiska landmärken och stadsbyggnadselement i centrala Aspudden. Det strategiskt väl placerade torget med intilliggande lokaler för centrumändamål har stora möjligheter att bli en attraktiv mötesplats. Tillsammans med ett bredare kundunderlag

och fler arbetsplatser skapar planförslaget goda förutsättningar för att stärka och utveckla Aspuddens lokala stadsdelscentrum.

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

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Samråd	1 december 2020 – 18 januari 2021
Granskning	4:e kvartalet 2021
Antagande	1:a kvartalet 2022

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden.....	13
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	15
Landskapsbild/stadsbild	16
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	17
Offentlig och kommersiell service.....	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	20
Planförslag	21
Ny bebyggelse - Centrala delen	23
Ny bebyggelse - Västra delen	26
Ny bebyggelse - Norra delen.....	29
Byggnadshöjd.....	32
Gestaltungsprinciper.....	34
Allmän platsmark	41
Trafik och parkering.....	45
Tunnelbanan.....	48
Tillgänglighet	49
Teknisk försörjning	49
Konsekvenser	52
Undersökning om betydande miljöpåverkan	52
Naturmiljö	53
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	53
Landskapsbild/ stadsbild	54
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	54
Störningar och risker	55
Ljusförhållanden och lokalklimat	56
Barnkonsekvenser.....	58
Social hållbarhet	58

Ekonomisk hållbarhet	58
Tidplan	59
Genomförande	60
Organisatoriska frågor	60
Verkan på befintliga detaljplaner	60
Fastighetsrättsliga frågor	61
Ekonomiska frågor	65
Tekniska frågor	66
Genomförandetid	66

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

- *Utlåtande ek* (Trädliv, 2019-08-12)
- *Rotkartering ek* (VIÖS AB, 2020-01-10)
- *Naturvärdesinventering Centrala delen* (Ekologigruppen, 2020-05-20)
- *Dagljusstudie* (BAU, 2020-06-09)
- *Dagljus sakkunnigutlåtande* (BAU, 2020-06-13)
- *PM Vattenströmningar mot ek* (Structor, 2020-06-15)
- *Mätning av vibrationshastighet från spårtrafik samt bedömning av stomljud* (Akustikbyrå, 2020-06-30)
- *Naturvärdesinventering Norra delen* (Ekologigruppen, 2020-09-01)
- *PM Geoteknik* (SWECO, 2020-09-01)
- *PM Påverkan på berg över T-bana* (SWECO, 2020-10-05)
- *Beräkning av trafikbuller* (Akustikbyrå, 2020-11-01)
- *PM Trafik Sothönan* (Iterio, 2020-11-09)
- *Dagvattenutredning Centrala delen* (Structor, 2020-11-12)
- *Dagvattenutredning Västra delen och Norra delen* (Structor, 2020-11-12)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga Centrala delen* (DinellJohansson, 2020-11-20)
- *Illustrationsbilaga Norra delen* (Belatchew Arkitekter, 2020-11-20)
- *Illustrationsbilaga Västra delen* (Belatchew Arkitekter, 2020-11-20)

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom Peter Tomtlund i samverkan med Eva Strömbäck och Magnus de Vries på WSP. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, lantmäteriet, stadsdelsförvaltningen samt byggaktörer och anlitade konsulter. Byggaktörernas arkitekter har varit DinellJohansson och Belatchew Arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planen syftar till att:

- I enlighet med översiktsplanen komplettera Aspudden med bostäder i ett kollektivtrafikhärla och servicenärla läge samt utveckla och stärka Aspudden som lokalt stadsdelscentrum
- Utöka det upplevda centrumområdet från 1900-talets början såväl strukturellt som arkitektoniskt genom att anpassa kvarterens form och gestaltning efter befintlig bebyggelse i fråga om arkitektoniskt uttryck, fasadkulörer, taksiluett och materialval.
- Skapa en variationsrik gatumiljö med levande bottenvåningar. Fasad till bottenvåning mot allmän plats ska utformas med högsta arkitektoniska kvalitet avseende gestaltning och materialval och utgångspunkt ska vara mänsklig skala och upplevelserikedom.
- Utformningen ska förhålla sig till respektive delområdes gestaltungsprinciper och ska i byggnadshöjd underordna sig befintliga punkthus inom kvarteren Skrattnäsen m fl.
- Prioritera för gång och vistelse, skapa gena rörelsestråk samt ett trivsamt och livligt torg med tillhörande trappstråk. Tunnelbanans anläggning ovan mark ska integreras i torgmiljön, utformas som vistelseyta och vara allmänt tillgänglig.

Huvuddrag

Planen möjliggör att i enlighet med översiktsplanen omvandla och komplettera delar av centrala Aspudden som idag består av gles villabebyggelse till blandad, tät stadsbebyggelse innehållande bostäder, verksamhetslokaler för centrumändamål, torg, trappstråk och nya gator. I planarbetet prövas även möjligheten att bebygga delar av marken norr om kvarteret Sothönan med flerbostadshus. Olof Skötkonungs väg förlängs för att fungera som angoringsgata till bostäderna i norra delarna av planområdet. Även Sigfridsvägen förlängs något för att möjliggöra angoring till bostäder och miljörum i planområdets norra del.

Tunnelbanans område under mark säkras genom möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning. Bebyggelsen ovan tunnelbanan regleras med bestämmelser om lägsta nivå för schaktning, sprängning och borrhning eller andra ingrepp i undergrunden i syfte att inte understiga tunnelbanans säkerhetszon.

Centralt i kvarteret Sothönan omvandlas åtta villatomter till två halvslutna stadskvarter med cirka 200 bostäder. Mellan stadskvarteren bildas ett nytt torg där planen syftar till att skapa en livlig och trivsamt mötesplats kringbyggd av aktiva bottenvåningar. Kvarteren skiljs av ett trappstråk som tar upp nivåskillnaden och förbinder torget med den nya angöringsgatan norr om kvarteret Sothönan. Gestaltningen av kvarteret hämtar inspiration från Aspuddens tidiga förstadsbebyggelse genom exempelvis branta takfall, takkupor och putsade fasader.

I västra delen av kvarteret Sothönan ersätts två villor av ett flerbostadshus med cirka 35 bostäder. Norr om kvarteret Sothönan skapas ett nytt bostadskvarter med två flerbostadshus som sammanlänkas av en lägre garagebyggnad. Norra delen innehåller sammanlagt cirka 35 bostäder. Norra och Västra delen har ett släktskap i typologi och gestaltning. Byggnaderna placeras med gavlarna mot ny angöringsgata och trappar uppåt i terrängen. De trappade gavelställda byggnaderna med flacka tak tillför ytterligare variation till områdets redan varierande bebyggelsetypologi.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 12 000 kvm och utgörs av fastigheterna Sothönan 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 och 15 som ägs av The Other Group AB och Resona Utveckling AB, fastigheterna Sothönan 12 och 13 som ägs av Sveafastigheter, Aspudden 6:2 som ägs av Stockholms stad och nyttjas av SL samt del av fastigheten Aspudden 2:1 som ägs av Stockholms stad.

Planområdet avgränsas i söder av Erik Segersälls väg och Schlytersvägen, i väster av trappstråket som förbinder Olof Skötkonungs väg med Erik Segersälls väg, i norr av bebyggelsen vid kvarteren Snöskatan och Skrattnåsen och i öster av fastigheten Sothönan 2.



Ortofoto med fastighetsgränser. Planområdesgräns redovisas i gult.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Aspudden redovisas som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter, och behov. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås. Området kring Aspuddens tunnelbana redovisas som lokalt stadsdelscentrum. Centrumen är särskilt viktiga för att uppnå målet om god offentlig miljö med levande lokala centrum. Erik Segersälls väg redovisas som stadsgata med lokal karaktär. Hit räknas gator som i huvudsak endast berör stadsdelsnämndsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata med ny blandad bebyggelse längs hela eller delar av sträckan. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

Program

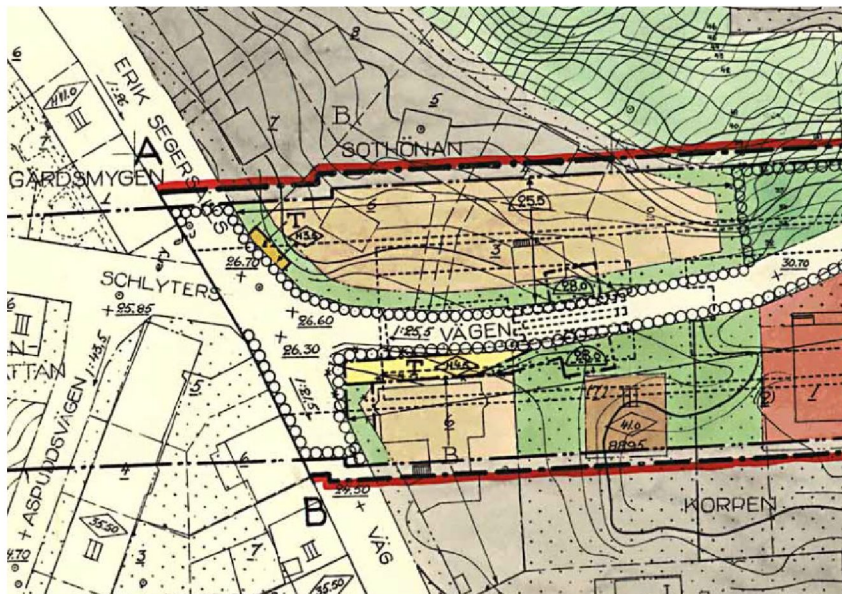
I "Program för Midsommarkransen och Aspudden", godkänd april 2013, nämns inte de delar som ingår i planområdet eftersom de till stora delar består av privatägd mark. Erik Segersälls väg illustreras som ett länkande stadsstråk och som en grön

promenad. Programmet redovisar tre stadsbyggnadsprinciper som är viktiga att förhålla sig till i detaljplaneskedet:

- *Småskalighet.* Det förra sekelskiftets karaktäristiska förstadsbebyggelse med höga takfall och torn upplevs idag som småskalig, men är ett uttryck för uppfinnserikedom hos byggherrar som ville maximera byggrätten. Småskaligheten är en viktig del av stadsdelarnas identitet och känslan av en mänsklig skala bör vara vägledande vid planläggning av nya byggnader.
- *Grönt.* Grönskan mellan husen spelar en avgörande roll för upplevelsen och ska finnas med som en viktig förutsättning när nya byggnader planeras. Den bostadsnära naturen ska kompletteras med förstärkta befintliga parker, nya fickparker och gröna promenader. Sammanhängande stråk som är viktiga för de ekologiska sambanden ska bevaras. Genom att fortsätta bygga stadsdelarna med grönska mellan husen, kan den gröna upplevelsen i stadsdelarna bevaras.
- *Varierat.* Nya hus ska byggas med hög arkitektonisk kvalitet. Utformningen av bottenvåningar har stor betydelse och på vissa platser längs stadsstråken bör tvingande bestämmelser för lokaler i bottenvåningen införas i detaljplanen. De nya större bebyggelseområdena ska bidra med sin egen typologi. För att skapa bra förutsättningar för en varierad arkitektur ska minst två olika arkitektkontor anlitas i de större områdena.

Detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 124A, fastställd 1918, stadsplan Pl 5912A, fastställd 1962 samt stadsplan Pl 3196, fastställd 1946. Planområdet berör delar som i stadsplan Pl 124A redovisas som byggrätt för bostadskvarter med öppet eller kopplat byggnadssätt i högst två våningar och berör delar i stadsplan Pl 3196 som redovisas som park. Stadsplan Pl 5912A redovisar en tilläggsbestämmelse för begränsning av schaktningsdjupet ovan tunnelbanan. Det tillåtna schaktningsdjupet är +26,0 meter (+25,5 enligt det äldre höjdsystemet RH 00). Inom aktuellt område finns även en byggrätt för trafikändamål, ett tryckutjämningschakt, med beteckningen T på plankartan.



Utsnitt från Pl 5912A som visar tunnelbanans skyddsområde med begränsningar av schaktdjup inom aktuellt planområde.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i augusti 2017 att påbörja planarbete för Sothönan 3 m.m. Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2020 att anvisa mark för cirka 40 lägenheter på del av Aspudden 2:1, norr om kvarteret Sothönan.

Fastighetsindelningsbestämmelser, registrerade som tomtindelningar, finns för Sothönan 3-5, 7-10, 12-13 och 15.

Pågående planarbete i närheten

Planarbete pågår för cirka 100 ungdomslägenheter öster om kvarteret, dnr: 2015-17932. Fyra fristående terränganpassade volymer på cirka sex våningar föreslås.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Kvarteret Sothönan består av kuperade tomter med i huvudsak friliggande villor och uppvuxna trädgårdar. På flera ställen finns berg i dagen och marken sluttar nedåt från norr till söder, med en lågpunkt närmast tunnelbanestationen och en genomsnittlig nivåskillnad på cirka 10 meter. Marken norr om kvarteret Sothönan är kuperad och består till stora delar av berg i dagen. Längs kvarteret Sothönans norra del är marken flackare.

Naturvärden

Den norra delen av planområdet utgör del av ett område som bedöms ha påtagligt naturvärde. Det bedöms även ha ett visst artvärde och visst biotopvärde och utgörs av silikathällmark med buskar och olika lövträd samt enstaka tallar. Inom området förekommer bland annat två ekar och en tall som faller under definitionen för värdefulla och skyddsvärda träd. På en av nämnda ekar har en rödlistad vedsvamp, ekticka, påträffats i samband med naturvärdesinventeringen.

I planområdets södra del förekommer en mycket grov gammal ek som faller under Naturvårdsverkets definition för särskilt skyddsvärda träd. Eken står utmed Erik Segersälls väg och finns sedan tidigare utpekad i Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd. Gamla träd är särskilt värdefulla för att bibehålla en biologisk mångfald i området.

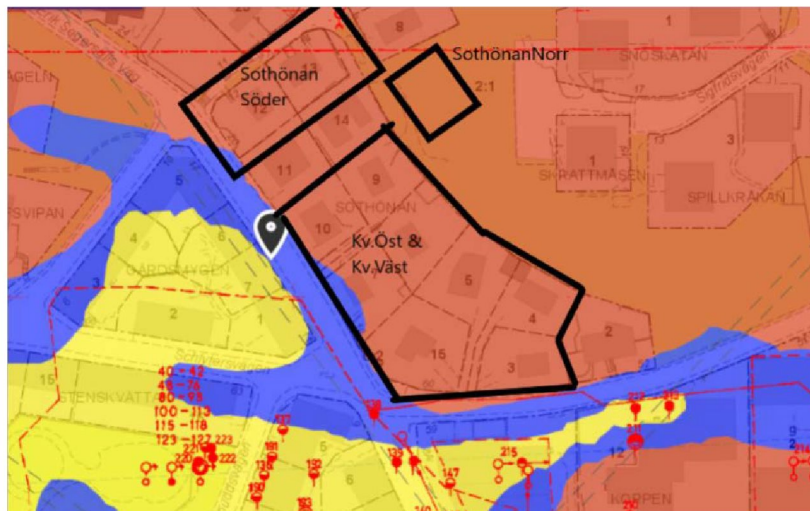
Rekreation och friluftsliv

Stora delar av planområdet saknar ytor för rekreation- och friluftsliv då marken till största delen är privatägd. Marken norr om kvarteret Sothönan tillhör Varnhemsparken. Varnhemsparken har karaktären av naturmark och är starkt kuperad vilket försvårar användningen av området. De delar som är flackare finns nära villatomterna eller nära punkthusen vid kvarteret Skrattnåsen m fl. Den flackare marken används som infart och parkering för närboende vilket gör att de mer tillgängliga delarna av Varnhemsparken upplevs som privat. I närheten finns Aspudsparken, cirka 200 meter väster om planområdet, Botvidsparken, cirka 100 meter sydväst om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Norra delen består huvudsakligen av ett tunt lager jord och berg i dagen. Den Centrala och Västra delen består troligen, baserat på tidigare utförda undersökningar i anslutning till området, huvudsakligen av fyllning på friktionsjord och förmodligen morän på berg. Uppskattad jordmaktighet är max tre meter inom begränsade delar av området baserat på förekomst av berg i dagen och observerade berghällar



Utdrag ur PM Geoteknik med Stockholm stads Byggnadsgeologiska karta i bakgrunden. Blått betecknar morän, rött berg i dagen eller nära markytan och gult visar områden med lera.

Ledningar

I Erik Segersälls väg, Schlytersvägen och Olof Skötkonungs väg finns ledningar för el, tele, vatten, dagvatten, spillvatten och gas. Fjärrvärme finns framdraget i Erik Segersälls väg.

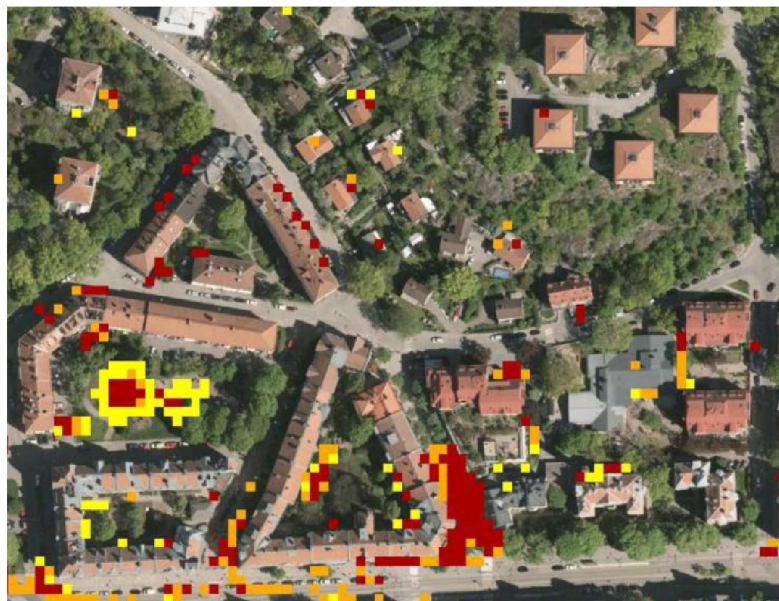
Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts. Enligt underlag från SGU:s gammastrålningskarta bedöms berggrunden vara normalstrålande och erfordra radonskyddande grundkonstruktion.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det finns flera platser söder om planområdet där det riskerar att samlas vatten vid kraftiga skyfall. Närmaste identifierade lågpunkt finns där Erik Segersälls väg ansluter mot Hägerstensvägen. Det finns inte några stora strömningsvägar genom området. Vid ett 100-årsregn sker avrinningen mot Schlytersvägen i söder och Erik Segersälls väg i sydväst.



Skyfallskartering, Områden som riskerar att översvämmas vid ett 100-års regn.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden men i området finns ett kombinerat ledningssystem vilket innebär att dag- och spillvatten avleds via ledningar till avloppsreningsverket Himmerfjärdsverket, tekniska avrinningsområdet, varifrån det når recipienten Himmerfjärden (SE590000-174400).

Enligt VISS (juni 2020) har Himmerfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassningen av ekologisk status baseras på miljökonsekvenstypen Övergödning. För kemisk status uppnås ej god status avseende polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver, som överskrider sina gränsvärden i samtliga vattenförekomster i Sverige, och för tributyltenn (TBT).

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Himmerfjärden är god ekologisk status 2027, där tidsfristen motiveras med att god ekologisk status inte kan uppnås till 2021 på grund av att över 60 % av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön (öppet hav). För PBDE och kvicksilver ges undantag i form av mindre stränga krav men att halter från december 2015 inte får öka.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden. Terrängen inom området är kuperad med

en generell lutning och avvattningsriktning mot Schlytervägen i söder och Erik Segersälls väg i sydväst. Marknivåerna varierar mellan cirka +49 i norr och +29 i söder. Dagvattnets rinnvägar följer terrängen över tomtmark och uppfarter, där det översilar och infiltrerar i villatomternas grönytor. Överskottsvatten som når Schlytervägen och Erik Segersälls väg tas upp i gatornas brunnar.

Söder om planområdet planar terrängen ut och lutningarna blir mycket flackare i området kring Hägerstensvägen, som ligger i en dalgång med generell lutning mot väster. Terrängen faller sedan mot Mälaren-Fiskarfjärden. Det ytliga (naturliga) avrinningsområdet blir enbart aktuellt vid händelse av extrema skyfall där ledningsnätet går fullt och dagvattnet istället avrinner på markytan.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Sothönan innehåller 13 fastigheter. Av dessa har tre omvandlats och bebyggts med flerbostadshus inom ramen för stadsplan Pl 124A. Kvarstående tio fastigheter innehåller villor i en till två våningar.



Villa på fastigheten Sothönan 10 och bakomliggande uppförda flerbostadshus på fastigheterna Sothönan 11 och 14.

I södra delen av kvarteret Sothönan finns ett tryckutjämningsschakt för tunnelbanan inbyggt i en stödmur och en återvinningsstation på gatan nedanför.



Tryckutjämningschakt, inom röd cirkel, med återvinningsstationen intill.

Landskapsbild/stadsbild

Topografin med kraftiga förkastningsbranter och dalgångar har gett form till Aspudden. Aspudden växte fram under 1900-talets början i linje med den tidens rådande stadsplaneideal där fokus låg i att följa det naturliga landskapet. Aspudden har karaktär av tät stenstad i de äldsta, mest centrala delarna. Stenstadskaraktären är mycket påtaglig och identitetsskapande.



Äldre bebyggelse utmed Hägerstensvägen med karaktäristiska frontespiser och branta takfall.

Grundstrukturen finns kvar med gator som slingrar sig fram mellan oregelbundna kvarter och byggnader med fondmotiv. Det är en omväxlande bostadsbebyggelse från förra sekelskiftet, med slutna stadskvarter både längs huvudstråket Hägerstensvägen och i den låglänta terrängen. De slutna kvarteren öppnar sig mot soliga väderstreck och kullarna lämnades som parkmark eller blev villatomter. Utanför de centrala kvarteren luckras den täta

staden upp. Bebyggelsen använder naturen och förstärker dess karaktär genom att variera hushöjder och husens placering. 1940-talets punkt- och lamellhus placerades på höjderna. Bostadshus från 1990-talet, har förtätat bebyggelsen. En omvandling av del av villabebyggelsen till mindre flerbostadshus har under senare år genomförts, såväl inom som utanför planområdet.



Flerbostadshus på fastigheterna Sothönan 11 och Sothönan 2. Bestämmelser i stadsplanen reglerar byggnadens placering vilket, på grund av stora nivåskillnader inom kvarteret, medför höga murar mot gata.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är kvarteret Sothönan gulmarkerad, vilket innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. Söder om Erik Segersälls väg och Schlytersvägen finns ett område som är klassat som kulturhistoriskt värdefullt där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden.



Utdrag som visar stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Offentlig och kommersiell service

I Aspuddens centrum kring tunnelbanestationen finns livsmedelsbutik, restauranger, apotek, bibliotek m.m. Området ligger cirka 6 minuter med tunnelbana från Liljeholmens galleria med flertalet butiker, restauranger och vårdcentral.

Tre förskolor finns i planområdets direkta närhet. I närheten bedrivs grundskoleverksamhet i Pilgrimsskolan (årskurs F-3), Blommensbergsskolan (årskurs 6-9) samt Aspuddens skola (årskurs F-9).

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Gatorna i närområdet är relativt smala och har låg trafikbelastning. De senaste trafikmätningarna som gjorts i området visar på att Erik Segersälls väg, norr om Olof Skötkonungs väg (trappan), hade ett flöde om drygt 600 fordon per dygn år 2012. Olof Skötkonungs väg, som fungerar som angöringsgata för villorna norr om planområdet, avslutas med en vändplan vid Sothönan 14. Sigfridsvägens anslutning till punkthusen norr om planområdet avslutas i en vändplan. Kanstensparkering sker längs samtliga gator. Parkering sker även otillåtet på parkmarken i Sigfridsvägens förlängning samt på parkmarken norr om kvarteret Sothönan.



Gatorna i området är smala. Kanstensparkering tillåts på flertalet av gatorna och det blir trångt när bilar möts. Vy mot väster på Schlytersvägen.

Cykeltrafik

Gatorna i närområdet har idag inga separerade cykelbanor. Närmaste utpekade pendelcykelstråk går längs med Hägerstensvägen som förbinder Aspudden med Hornstull via Midsommarkransen och Liljeholmen samt med Skärholmen via

Hägersten och Bredäng. Stråket nås via Erik Segersälls väg söderut. I detta avsnitt finns ett flertal allmänna cykelparkeringar.

Gång och rörelsestråk

Det viktigast gångstråket kommer söderifrån från Hägerstensvägen via Erik Segersälls väg. Gatan är utformad som ett lågfartsområde med begränsad motorfordonstrafik, utan kantstenar men med möblering som avgränsar sidoområdena mot fasad. Stråket utgör den viktigaste lokala kopplingen till både tunnelbana och bussar på Hägerstensvägen.



Erik Segersälls väg intill tunnelbanan. Vy mot norr och kvarteret Sothönan.

Ett övergångsställe finns norr om tunnelbanestationen. Trottoaren på Schlytersvägens norra sida är på vissa avsnitt smalare än en meter och upplevs än smalare när bilar står parkerade utmed kantstenen. Erik Segersälls väg används som skolväg för barn, ungdomar och föräldrar på väg till Aspuddens skola eller Grågåsens förskola.

Från Olof Skötkonungs väg tar man sig ned till Erik Segersälls väg via en trappa mellan kvarteret Sothönan och förskolan Grågåsen. Olof Skötkonungs väg och trappanslutningen till Erik Segersälls väg är ett gent alternativ för boende i Aspuddens norra delar som ska till Aspuddens tunnelbanestation. Boende i Aspuddens nordöstra delar använder Sigfridsvägen och Schlytersvägen till och från tunnelbanan. Upptrampade stigar i området vittnar om att boende genar på väg till och från tunnelbanan.

Kollektivtrafik

Aspuddens tunnelbanestation ligger strax söder om planområdet. Busslinjerna 153 och 161 går på Hägerstensvägen cirka 100 meter bort. Busslinje 161 kan även nås via Blommensbergsvägen ca 250 meter norr om området.

Tillgänglighet

Området är kuperat och nivåskillnaderna är stora i nord-sydlig riktning. Vid korsningen Schlytersvägen och Erik Segersälls väg är nivån som lägst. Därifrån lutar gatorna svagt uppåt mot nordväst och mot öst. Mot söder och Hägerstensvägen lutar lågfartsgatan svagt nedåt. De villatomter som finns i kvarteret Sothönans norra del angörs via skaft från Erik Segersälls väg och Schlytersvägen. Nivåskillnaderna gör att delar av skaften består av trappor. Med anledning av de stora nivåskillnaderna är flertalet av de befintliga villorna inte tillgängliga för personer med funktionshinder.



Trappor i så kallade skaft, upp till fastigheterna Sothönan 8 och 9.

Störningar och risker

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras i planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller från närliggande gator.

Utdrag från miljödataportalen visar dock att ljudnivån, ekvivalent nivå för dygn, inom planområdet inte överstiger 55 dBA.

Under delar av planområdet går tunnelbanans röda linje.

Närheten innebär att det finns risk för stomljud och vibrationer.

Planförslag

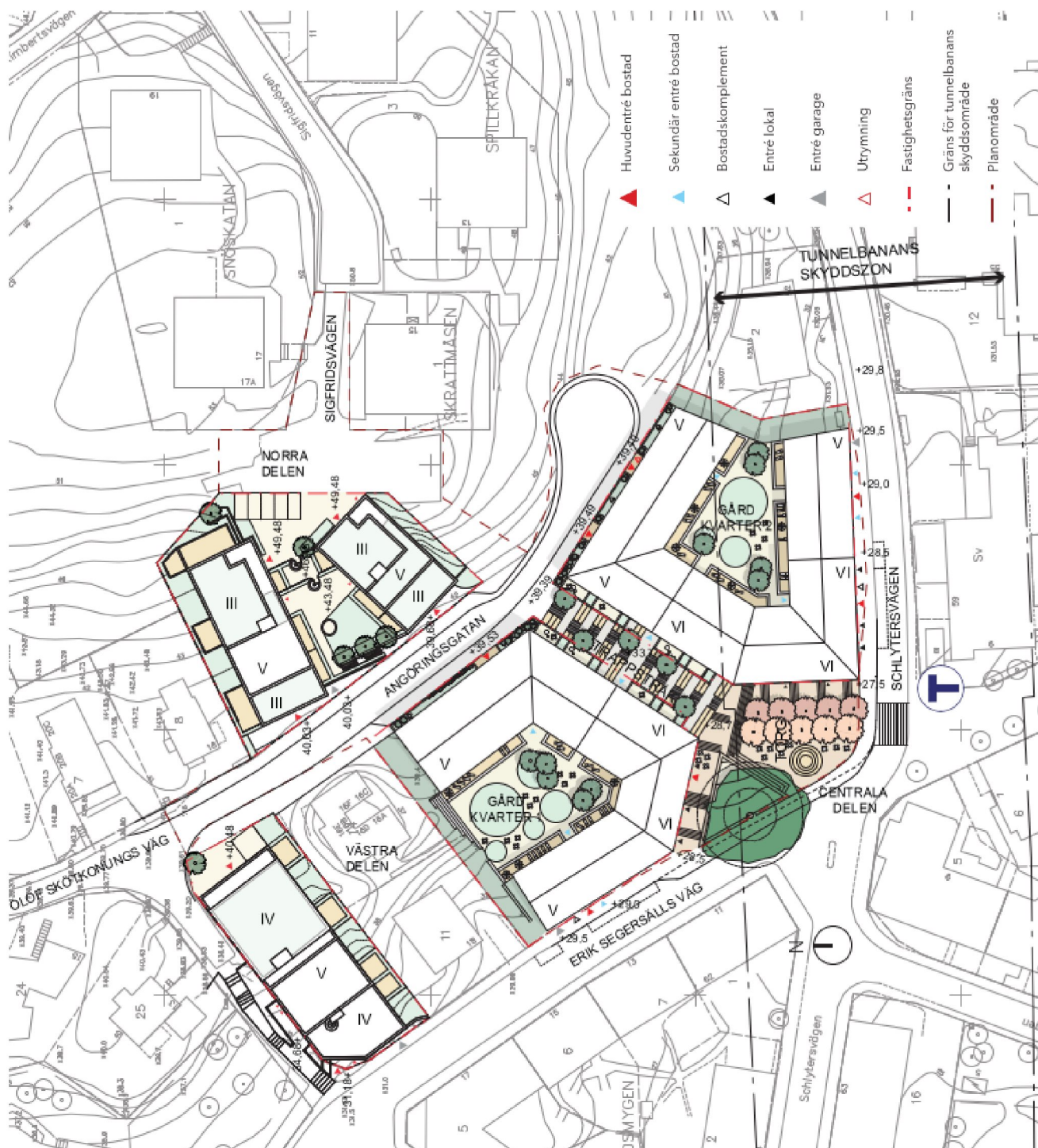
Planförslaget innebär att 10 villatomter inom kvarteret Sothönan omvandlas till stadsbebyggelse i enlighet med översiktsplanen. I planarbetet prövas även möjligheten att bebygga del av marken norr om kvarteret Sothönan med flerbostadshus. Förslaget möjliggör bostäder, **B**, lokaler för centrumändamål, **C**, parkeringsgarage, **P1**, samt tunnelbana under mark, **T1**, och anläggning för tunnelbana över mark, **T2**.

Intill tunnelbanestationen skapas ett nytt torg. Norr om kvarteret Sothönan anläggs en angöringsgata. Angöringsgatan kopplas ihop med torget via ett centralt beläget trappstråk som tar upp nivåskillnaden mellan norra och södra delen av planområdet.

Totalt innehåller planförslaget cirka 270 bostäder uppdelade på tre delområden. *Centrala delen* innefattar två halvslutna stadskvarter, *Västra delen* innehåller ett flerbostadshus och *Norra delen* innehåller två flerbostadshus.



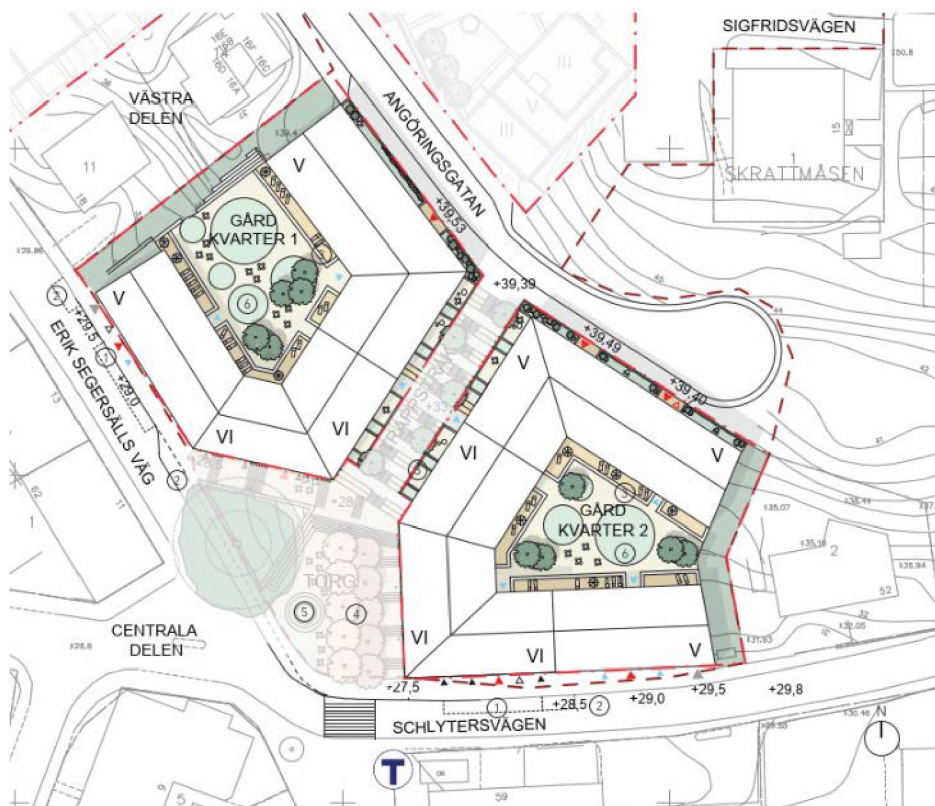
*Planförslaget sett snett ovanifrån mot norr. Illustration
DinellJohansson och Belatchew Arkitekter.*



Illustrationsplan som illustrerar föreslagen bebyggelse, allmän platsmark och skyddszon för tunnelbana. Planområdets gräns redovisas med röd streckad linje. Bilden är vriden. Illustration DinellJohansson och Belatchew Arkitekter.

Ny bebyggelse - Centrala delen

- ① Angöring / Sopbil (15x3m)
- ② P-Plats
- ③ Uteplatser
- ④ Torg
- ⑤ Schakt (Tunnelbanans ventilation)
- ⑥ Innergård Bostäder
- ▲ Huvudentré bostad
- ▲ Sekundär entré bostad
- △ Bostadskomplement
- ▲ Entré lokal
- ▲ Entré garage
- △ Utrymning
- - - Fastighetsgräns
- - - Gräns för tunnelbanans skyddsområde
- - - Planområde



Åtta villatomter omvandlas till två halvslutna stadskvarter som skiljs åt av ett allmänt trappstråk. Illustration DinellJohansson

Intill Aspuddens tunnelbana omvandlas åtta villatomter till två halvslutna stadskvarter. Tillsammans innehåller den Centrala delen 206 lägenheter (cirka 15 400 kvm ljus BTA), lokaler för centrumändamål (cirka 900 kvm) och parkering i underjordiskt garage.

Mellan kvarteren löper en trappa som tar upp höjdskillnaden på cirka 10 meter som finns i kvarteret. Byggnaderna inom kvarteren är placerade för att skapa ett tydligt stadsrum som öppnar upp sig i ett torg i söderläge. Bebyggelse med torn och frontespis markerar torget. Inom kvarteren tydliggörs de enskilda huskropparna genom trappning i höjd och färgsättning. Mot Erik Segersälls väg och Schlytersvägen är husen placerade direkt mot gatan. Mot trappstråket och mot angöringsgatan finns förgårdsmark där utrymme finns för planteringar och uteplatser.



Vy från Erik Segersälls södra del, vid tunnelbanestationen, mot eken och det nya torget. Det allmänna trappstråket kopplar ny angöringsgata norr om kvarteren till torget. Illustration DinellJohansson.

Levande bottenvåningar

Det centrala läget i Aspudden ställer stora krav på utformning och innehåll av bottenvåningarna. Bottenvåningarna närmast torget föreslås markeras med sockelmotiv och ska förses med uppglasade fasader. Längs de övriga fasaderna mot söder fortsätter putsen ner och detaljeringen av sockelvåningen föreslås istället i form av omfattning runt fönster, relief i betong samt stora fönster som ger ett modernt uttryck.

På plankartan regleras innehåll och utformning av bottenvåning mot Erik Segersälls väg, torg och Schlytersvägen i syfte att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar. Utgångspunkt är en mänsklig skala och upplevelserikedom. Med användningsbestämmelsen **C1** säkerställs att bottenvåningarna som riktar sig mot de mest publika platserna reserveras för verksamheter med centrumändamål. Med bestämmelsen **f4** tillsammans med generella bestämmelser regleras utformning av entréer och sockelvåning i syfte att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet, stor variation och upplevelserikedom samt att bottenvåningarna annonserar publika verksamheter.



Vy mot norr och fasad längs torg och Schlytersvägen. Exempel på utformning med uppglasade partier, hög entrétäthet och upplevelserika fasader som skapar förutsättningar för levande bottenvåningar. Illustration DinellJohansson.

Garage

Under kvarteren anläggs två separata garage. Bestämmelsen **P**, på plankartan möjliggör att garagedelen kan avstyckas och bilda en egen fastighet, en så kallad tredimensionell fastighet (3D fastighet). In- och utfart sker mot Erik Segersälls väg och mot Schlytersvägen. I garageplan, som ligger i nivå med bottenvåningarna i kvarterens södra del, finns trapphus som förbinder samtliga lägenheter med garaget. Här finns även förråd och utrymmen för cykelparkering.

-  Lokaler
Kv 1 = 343 kvm
KV 2 = 467 kvm
-  2 rok
antal: 1 st., 40 kvm
-  miljörum
-  bostadskomp/
teknik
-  garage



Garagets föreslagna utbredning inom rödmarkerat område. Lokaler ska finnas i bottenvåning mot torg, Erik Segersälls väg och Schlytersvägen. Kvarter 1 till vänster och kvarter 2 till höger. Illustration DinellJohansson

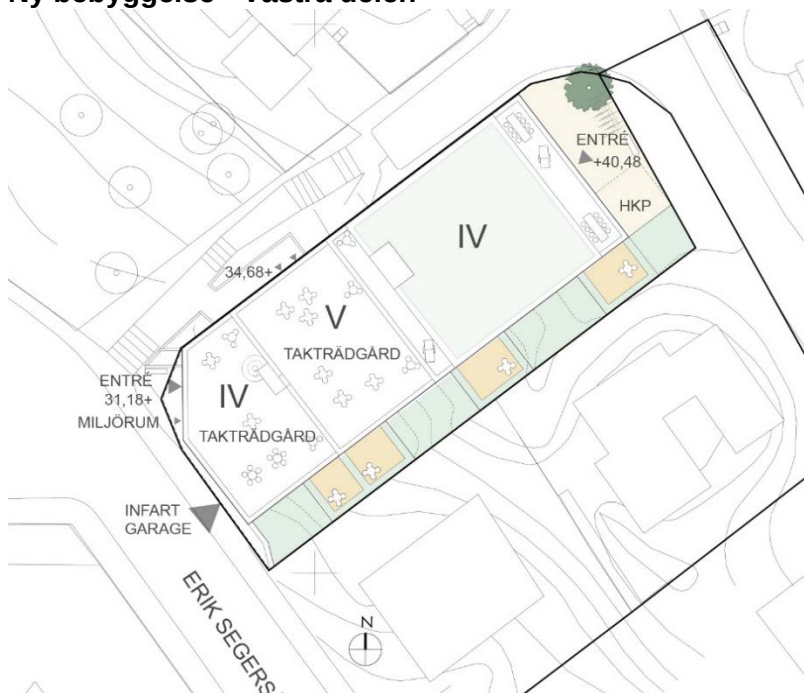
Gårdar och utemiljö

På båda sidor om trappstråket, intill fasaderna, reserveras mark för privata uteplatser. Terrasser med grönska tar upp nivåskillnaderna mellan uteplatserna.

Över garagen skapas två bostadsgårdar som hålls öppna mot kortändarna. Bostadsgårdarna nås från trapphus, via de öppna kortändarna eller via portvalv halvvägs upp i trappstråket. Portvalven säkerställs genom bestämmelsen **f1**.

På norra sidan av kvarter 1 tar en trappande stödmur upp nivåskillnaden mellan gården och den oexploaterade markremsan. Närmast fasaderna kan avgränsade privata uteplatser ordnas. Eftersom gårdarna är utförda på bjälklag kommer grönskan samlas i koncentrerade områden där goda växtförutsättningar kan skapas. Bestämmelsen **n2** säkerställer viss terränganpassning av marken på sidorna av kvarteren och reglerar att marknivåer ska sparas så långt som möjligt. Terrasser och trappor får anordnas men marken närmast granntomterna ska återställas och anpassas mot närliggande marknivåer efter byggnation.

Ny bebyggelse - Västra delen



Illustrationsplan. Två villatomter omvandlas till ett kvarter med flerbostadshus. Plangräns redovisas med svart linje. Illustration Belatchew Arkitekter

I västra delen av kvarteret Sothönan slås två villatomter samman och omvandlas till ett kvarter med flerbostadshus innehållande 35 bostäder (cirka 2600 kvm ljus BTA). Byggnaden, en bredare lamell, sträcker sig i nord sydlig riktning och trappar upp från Erik Segersälls väg till Olof Skötkonungs väg och riktar sig mot de publika stråken. Byggnaden möter befintlig bebyggelse på motstående sida Erik Segersälls väg med höjd, fasadkulör och hörnavskärning och bidrar till att knyta ihop bebyggelsen inom kvarteret Sothönan samt skapar ett tydligt avslut av stadsbebyggelsen mot väst.



Vy mot sydöst. Byggnaden förhåller sig i höjd till den äldre bebyggelsen på andra sidan om Erik Segersälls väg. Illustration Belatchew Arkitekter

Huvudentrén för bostäder är förlagd i en vinkel mot Erik Segersälls väg. Garage och miljörum har entréer i liv med Erik Segersälls väg. På andra våningen finns en sekundär entré som kan nås från den allmänna trappan utmed fastigheten. Här finns ytterligare ett cykelrum som placeras i byggnadens mörka utrymmen under mark. Nivåskillnaden inom kvarteret innebär att den andra sekundära entrén, mot Olof Skötkonungs väg, ligger fyra våningar upp i byggnaden sett från Erik Segersälls väg.

Aktuell lägenhetsfördelning består av en blandning från 1 rok till 5 rok. Lägenheterna är både enkelsidiga och genomgående och de flesta ges en egen balkong, alternativt uteplats eller takterrass.



Vy från Olof Skötkonungs väg. Tre våningar med en indragen fjärde våning. Illustration Belatchew Arkitekter

Gård och takterrasser

Uteplatser möjliggörs genom terrasser och stödmurar. Mot angränsande fastigheter skapas en grön yta för uteplatser och dagvattenhantering. Mellan uteplatserna trappar planteringar nedåt och avslutas med en mur som ansluter till befintlig mur på fastigheten Sothönan 11 mot Erik Segersälls väg. Bestämmelsen **n2** reglerar att marken ska anpassas till intilliggande tomtmark och att befintliga marknivåer så långt möjligt ska sparas, exempelvis genom att låta 1,5 meter mot fastighetsgräns finnas kvar som ”anslutningsmark”.

För att kompensera för den begränsade tillgången på bostadsgård i markplan ska gemensamma takträdgårdar anordnas på byggnadens större takterrasser. Takterrasserna nås via det centrala trapphuset. Utvärdig kommunikation mellan takterrasserna kan ske via en spiraltrappa. Begreppet takträdgård avser en kvalitetsnivå på disposition, vegetation och möblemang som är att likställa med en bostadsgård i markplan och som avses användas som gemensam yta för vistelse och rekreation för de boende i byggnaden. Takträdgårdarna säkerställs genom bestämmelsen **f5**. För takyta som avgränsas med bestämmelse **f5** är minimikravet att huvuddelen av ytan kan användas som gemensam vistelseyta för de boende och för miljöbefrämjande teknik. Mot Olof Skötkonungs väg och på en nivå över de båda gemensamma takträdgårdarna föreslås privata terrasser.



*Vy mot nordväst. Exempel på framtida gatubild Erik Segersälls väg.
Illustration Belatchew Arkitekter*

Ny bebyggelse - Norra delen



*Illustrationsplan. Nytt bostadskvarter på naturmarken norr om
kvarteret Sothönan. Plangräns redovisas med svart linje. Illustration
Belatchew Arkitekter*

Norr om kvarteret Sothönan bildas ett nytt bostadskvarter med två byggnadskroppar som sammanbinds av en lägre garagebyggnad vars tak bildar kvarterets gemensamma gård.

Kvarteret innehåller cirka 35 lägenheter (ca 3000 kvm ljus BTA). Byggnaderna möter den nya angöringsgatan med gavlarna och trappar uppåt till platån vid Sigfridsvägens förlängning. Bostäderna kan angöras från söder via ny angöringsgata och från norr via Sigfridsvägens förlängning. In- och utfart till garaget är styrt till den sammanbyggda delen och regleras på plankartan med bestämmelse om **utfartsförbud** längs resterande delar av angöringsgatan. Syftet är att dölja infarten samt skapa möjligheter för mer levande bottenvåningar i huskropparnas gavlar.

I bottenvåningarna mot angöringsgatan förläggs bostädernas huvudentréer samt lägenheter och förråd. I husens mörkare delar, under marknivå, förläggs teknikutrymmen, förråd och ytterligare cykelparkering.



Vy från trappstråkets anslutning till angöringsgatan. Illustration Belatchew Arkitekter



Vy från Sigfridsvägen. Byggnaderna underordnar sig och möter befintlig bebyggelse vid Sigfridsvägen med två våningar och en tredje indragen takvåning. Illustration Belatchew Arkitekter

Gård och takterrasser

Byggnaderna har sammanlagt fyra takterrasser. En av dessa ska användas för gemensam takträdgård, **f5**. Övriga tak kan antingen användas som gemensam takträdgård eller i huvudsak vara växtbeksädda. Bestämmelsen **f6** tillåter en flexibel användning av takytorna.

För att möjliggöra tillgänglig angöring från Sigfridsvägens förlängning krävs att marken fylls upp för delar av kvarteret. För norra byggnaden tillåts en viss terrassering mot väster och norr för att åstadkomma ljus BTA och uteplatser. Här avgränsas marken med bestämmelsen **n2** som innebär att befintliga marknivåer så långt möjligt ska sparas.

För marken som gränsar mot naturmarken i sydöst krävs en god terränganpassning. Med bestämmelsen **n1** regleras att marken efter byggnation återfylls och gestaltas som en del av anslutande naturslutning.

Mellan byggnaderna sker omfattande schaktning för att möjliggöra garage och ljus BTA. På garaget anläggs en upphöjd takträdgård, **f5**, som öppnar sig mot sydväst. Nivåskillnaden mellan gård och anslutande mark i norr är cirka 6 meter. För att minska upplevelsen av den stora nivåskillnaden anläggs en mellanliggande terrass, cirka tre meter över gården.



Vy från söder som illustrerar uppbyggnaden av gård, terrassering och trappor. Illustration Belatchew Arkitekter

Från den övre nivån (ca +49,5) tar man sig via rymliga spiraltrappor ned till mellanterrassen (ca +46,0) och ned till gården (ca +43,5). Från gårdens södra del når man angöringsgatans nivå (ca +40,0) via en trappa utmed fasad.

Gården ovan garaget regleras mednockhöjd eftersom den är utlagd som en byggrätt. Mellanterrassens nivå regleras med en bestämmelse om högsta höjd för konstruktion och bjälklagshöjd i meter över nollplanet.

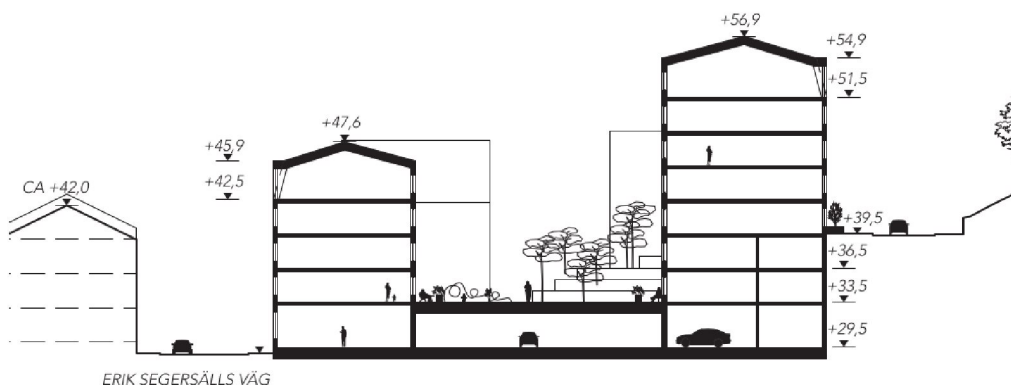
Byggnadshöjd

En utgångspunkt i förslaget är att ny bebyggelse ska underordna sig takfotshöjden (ca +59,5 meter över nollplanet) för befintliga punkthus på berget norr om planområdet. Byggnadshöjden regleras med en högsta **nockhöjd** i meter över nollplanet.

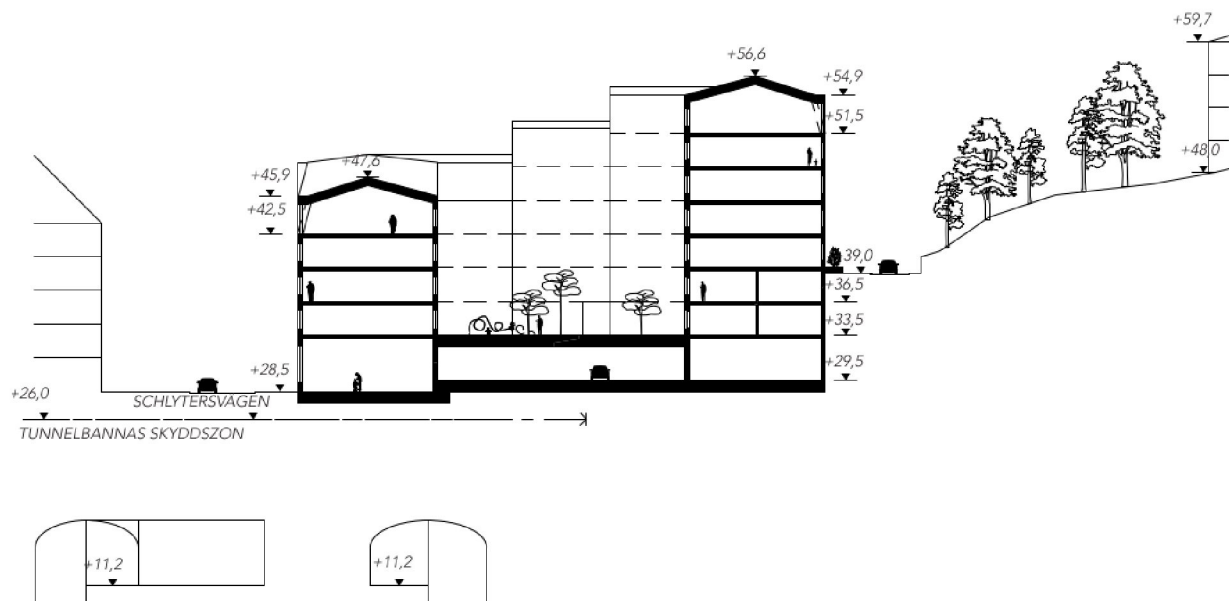
Tekniska installationer, inklusive solceller, på tak får överskrida angiven nockhöjd men ska placeras med ett indrag från fasad om minst installationens höjd på sidor som vetter mot allmänna platser.

Centrala delen

Höjden på de nya kvarteren utgår från två aspekter, höjden på den befintliga bebyggelsen och områdets topografi. Inom kvarteren varierar högsta nockhöjden mellan +55,5 meter i den norra delen till +46,5 meter i den södra delen. Detta motsvarar en våningshöjd på 5-6 våningar. På grund av de stora nivåskillnaderna inom kvarteren kommer två våningar i kvarterens norra delar ligga under angöringsgatans nivå och utformas med enkelsidiga lägenheter mot gård.



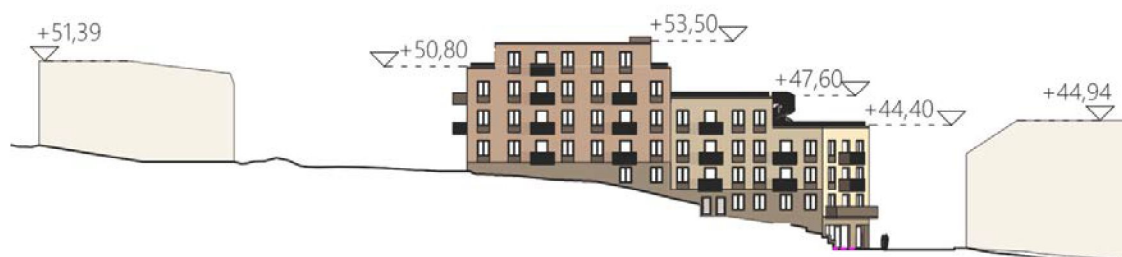
Sektion genom kvarter 1 mot Erik Segersälls väg. Under gården och delar av de norra byggnadskropparna anläggs garage. Angöringsgatan ligger två våningar över nivå för gård. Illustration DinellJohansson



Sektion genom kvarter 2 mot Schlytersvägen. Närmast punkthus på berget norr om planområdet illustreras till höger i bild och tunnelbanans sträckning under mark. Illustration Dinell Johansson

Västra delen

Byggnadshöjden mot Erik Segersälls väg respektive Olof Skötkonungs väg anpassas, via indragna våningar, till befintliga byggnader i området. Byggnaden möter Erik Segersälls väg med fyra våningar och Olof Skötkonungs väg med tre våningar samt en indragen fjärde våning.



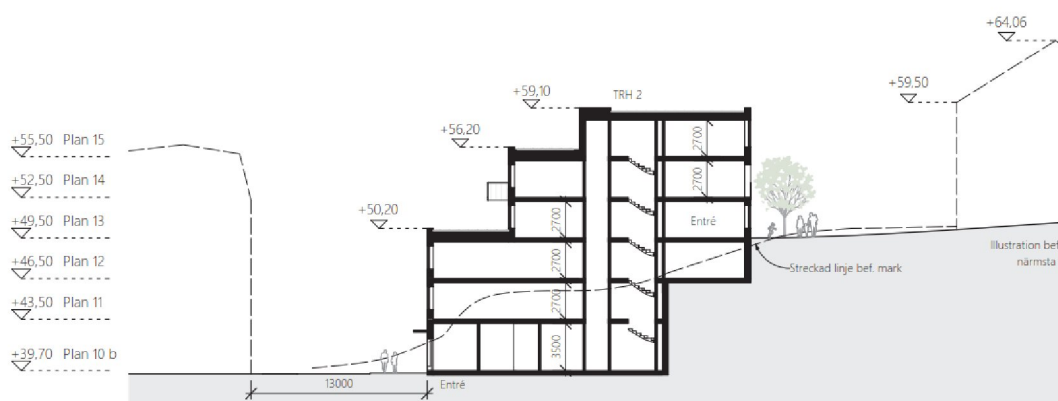
Elevation längs Olof Skötkonungs väg som visar föreslagna byggnadshöjder i relation till befintlig bebyggelse. Illustration Belatchew Arkitekter.



Elevation längs Erik segersälls väg som visar föreslagna byggnadshöjder i relation till befintlig bebyggelse och föreslagen byggnad i den centrala delen. Illustration Belatchew Arkitekter.

Norra delen

Mot angöringsgata, där marken är som lägst, möter byggnaderna gatan med tre våningar. Ett indrag om 6 meter skapar mer rymd åt gatan samt generösa takterrasser. Indraget följs av två våningar och därefter ytterligare en indragen takvåning mot norr, vilket resulterar i tre våningar mot Sigfridsvägen.



Sektion genom den södra byggnaden som illustrerar byggnadshöjderna i förhållande till planerade och befintliga byggnader. Illustration Belatchew Arkitekter

Gestaltungsprinciper

Området kring Aspuddens tunnelbana karaktäriseras av en mångfald och variation i bebyggelse. Utmed Hägerstensvägen finns de äldre kvarteren med tydlig stenstadskaraktär som sluter sig mot gatan och öppnar upp sig mot naturen. De föreslagna stadskvarteren i den Centrala delen av planområdet ansluter i gestaltning och bebyggelsetypologi till Aspuddens ursprungliga förstadsbebyggelse, ljusgrön färg på kartan nedan.

Mellan den Västra delen och den Centrala delen finns två nyligen uppförda flerbostadshus, centrerade på sina tomter, som solitärer.

Ytterligare en solitär finns öster om den Centrala delen. På andra sidan gatan mot Erik Segersälls väg finns flerbostadshus från 1910- och 1930-talet i ett mer stadsmässigt kvarter. I väster och nordväst finns friliggande villor, radhus och en större förskola. Västra delen och Norra delen har därmed en brokig arkitektonisk omgivning och ett flertal typologier att förhålla sig till. Genom planförslaget tillförs området ytterligare en bebyggelsekategori som är ett resultat av det begränsade utrymmet och den kuperade terrängen.

- Ursprunglig förstadsbebyggelse i slutna kvarter, ca 3 våningar
- Kompletterande förstadsbebyggelse i slutna kvarter, upp till 5 våningar
- Lamellhus/smalthus i park, 3-4 våningar
- Punkthus/tjockhus upp till 5 våningar
- Villor/radhus
- Kyrkor, skolor och annan samhällelig service som tydligt annonserar sin funktion
- Låg bebyggelse, 1-2 våningar, med skilda verksamheter som daghem, affär, bensinmack etc.
- Högre bebyggelse, skivhus och punkthus, 6-8 våningar
- Nyligen uppförda flerbostadshus/radhus på villatomter.



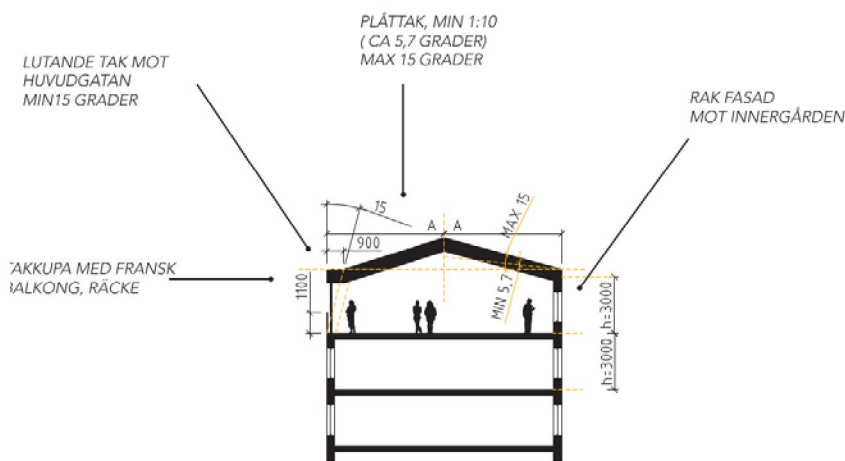
Karta som illustrerar bebyggelsekategorier i planområdets närhet. Bearbetat kartutsnitt från Program för Aspudden och Midsommarkransen 2013. Planområdet redovisas med röd linje.

Centrala delen

Kvarterens exteriöra uttryck tar avstamp i Aspuddens jugend/nationalromantiska stenstadsbebyggelse. Karaktäristiska element för den befintliga bebyggelsen är branta takfall, takkupor, putsade fasader, frontespiser och tornmotiv. Till detta görs moderna tillägg och tolkningar. Exempel på moderna tillägg är de uppglasade och tydligt markerade sockelvåningarna mot torget. Fasadkulörer ska väljas utifrån områdets förstadsbebyggelse, ljus- och mörkgrön bebyggelse på bilden ovan.

Ett grepp som använts i den befintliga bebyggelsen för att skapa variation och få ner den upplevda byggnadshöjden är gestaltningen av taklandskapen. Projektet tar inspiration från detta och utvecklar det genom att ha inredda vindsvåningar med

branta takfall, stora takkupor med franska balkonger och balkonger. **Taklutningen** regleras med en bestämmelse om minsta respektive största taklutning i grader. För mansardtak får största angivna lutning överskridas.



*Illustration som visar princip för takkonstruktion. Brant takfall, mansardtak, mot allmän platsmark. Taklutning mellan 5-15 grader beroende på nockhöjd och invändig golvnivå närmast fasad.
Illustration DinellJohansson*

Nivåskillnaden inom kvarteret är stor. Detta framhävs genom att trappa byggnadskropparna vilket ytterligare förstärker upplevelsen av variation och enskilda byggnadskroppar.

Centrala delen ska utseendemässigt hänga samman och stadsbilden ska upplevas som variationsrik och spännande. Med utformningsbestämmelser regleras att ovan redovisade karaktärsskapande gestaltungsprinciper säkerställs samtidigt som en upplevelserik och spännande gatumiljö skapas. Takkupor ska finnas. I övrigt kan takkupor kompletteras med terrasser och/eller takfönster för att uppnå ett variationsrikt taklandskap.

Mot gård tillåts mindre detaljeringsnivå och variation. Fasaden tillåts gå högre upp vilket möjliggör högre takhöjd inomhus och mindre detaljrikedom i takutformning mot gård. Här får elementskarvar vara synliga om de integreras som en del i en medveten helhetsgestaltning. De fasadritningar som redovisas här och under rubriken *Levande botten våningar* ska utgöra underlag vid beslut om bygglov. Följande bestämmelser reglerar utformningen i syfte att säkerställa gestaltungsiden:

- *Fasader mot allmän platsmark ska utföras i puts utan synliga elementskarvar och färgsättningen ska utgå från den färgskala som karaktäriserar förstadsbebyggelsen i området.*

- Sockelvåning som vetter mot Erik Segersälls väg, Schlytersvägen och TORG ska utformas med högsta arkitektoniska kvalitet avseende gestaltning och materialval och ha minst en entré var 10:e meter i genomsnitt per fasadlängd.
- Byggnadskropparna ska utformas så att de upplevs som avläsbara enheter.
- Mot allmän platsmark ska byggnaderna utformas med mansardtak. Takkupor ska finnas och uppföras med en sammanlagd maxbredd av 60% av fasaden mot allmän platsmark. Största bredd/kupa är 3,5 m.
- Frontespis ska finnas och får överskrida angiven nockhöjd med 1,5 meter. (f3)
- Hörnmotiv ska finnas i byggnadens i sydvästra hörn och får överskrida angiven nockhöjd med 2,5 meter. (f4)



Fasad mot Torget



Fasad mot Schlytersvägen

Övre raden - vy mot kvarter 2. Exempel på modern tolkning av hörnmotiv som tillåts sticka upp över angiven nockhöjd. Nedre raden - vy mot kvarter 1. Exempel på modern tolkning av frontespis som tillåts sticka upp över angiven nockhöjd. Illustration DinellJohansson



Fasad mot Erik Segersälls väg



Fasad mot Torget



Övre bilden – vy mot kvarter 1 och fasader längs trappstråket.

Nedre bilden – vy mot kvarter 2 och fasader mot trappstråket.

Illustration DinellJohansson



Västra och Norra delarna

Norra delen och Västra delen bygger på en gemensam idé om bebyggelsetypologi och gestaltning. Begränsat utrymme, starkt kuperad terräng och strävan mot en effektiv markanvändning har resulterat i ytterligare en typologi i området med lameller som placerats tvärs den branta terrängen och med gavlarna mot gatan. Taken är flacka för att möjliggöra terrasser och för att skapa en mer smidig geometri för volymerna vars trappande höjder är anpassade efter topografin.

Fasaderna har en regelbunden fönstersättning med utstickande balkonger. Fasaderna föreslås att i huvudsak utföras med puts i olika kulörer, med inslag av trä mot terrasserna. Byggnadens sockel följer terrängen och föreslås utformas med avvikande kulör och/eller material. Genom att variera fasadkulören upplevs byggnaden som flera avläsbara enheter. Bottenvåningarna är

viktiga men regleras inte i lika stor omfattning som för den Centrala delen. En generell bestämmelse för hela planområdet syftar till att skapa karaktär till byggnadernas mest publika delar och reglerar att entréer markeras tydligt och att de blir omsorgsfullt gestaltade.



Västra delen. Till vänster fasad mot Erik Segersälls väg och till höger fasad mot Olof Skötkonungs väg. Illustration Belatchew Arkitekter



Västra delen. Fasad mot nordväst. Illustration Belatchew Arkitekter.



Norra delen. Norra byggnadens fasad mot gård. Illustration Belatchew Arkitekter



Norra delen. Fasad mot ny angöringsgata. Balkongräckenas komposition samspelar med de räcken som ordnas på gården och som sammanbinder den norra byggnaden med den södra. Illustration Belatchew Arkitekter

Balkonger

För att minska upplevelsen av att balkonger inkräktar på trappstråkets rymd i den Centrala delen regleras att balkonger får kraga ut högst 1,3 meter mot trappstråket, vilket är ett minimikrav för att skapa balkonger tillgängliga för rullstol. I övrigt gäller generella utformningsbestämmelser för hela planområdet som säkerställer att balkongerna ges ett nätt utförande som inte riskerar att dominera gatubilden. Inglasade balkonger är ett främmande inslag i den äldre förstadsbebyggelsen och ska inte tillåtas inom planområdet. Balkongfronter mot allmän platsmark ska utformas med pinnräcken vilket innebär minst cirka 70% luftighet. Undantag kan göras om balkongen t ex markerar en entré eller om balkongfronten utförs med extra höga gestaltungsambitioner.

Allmän platsmark

De allmänna platserna i projektet består av gator, torg, trappstråk och parkmark.

Gator

I samband med ett genomförande av planförslaget kommer kringliggande gator och allmänna ytor att behöva anpassas och rustas upp. Åtgärder utanför planområdet har planstöd inom ramen för stadsplan Pl 124A.

Erik Segersälls väg och Schlytersvägen

Mot Erik Segersälls väg och Schlytersvägen är husen placerade direkt mot gatan för att skapa en stadsmässighet. Intill den nya bebyggelsen kommer trottoarerna att breddas. På Erik Segersälls väg breddas trottoaren till 3,0 meter och på Schlytersvägen breddas trottoaren till 2,5 meter. Breddningen sker till största delen på kvartersmark. På plankartan redovisas de ytor som överförs från kvartersmark till trottoar som **GATA**.

Angöringsgata

En angöringsgata anläggs norr om kvarteret Sothönan som en förlängning av Olof Skötkonungs väg. Gatan fungerar även som tillfart till fastigheten Sothönan 14. Gatan ligger i bergskärning och görs relativt smal, 5,5 meter. För att minska intrång och påverkan på naturmarken samt höjden på bergsskärningar har anpassningar i form av lokal avsmalning av angöringsgatan gjorts.

Olof Skötkonungs väg är idag cirka 4,5 meter bred och en smal fortsättning av gatan håller ner hastigheterna. Gatan föreslås få parkeringsförbud och att angöring kan ske längs med kantsten. En vändplan dimensionerad för backvändning av mindre leveransfordon avslutar gatan. I det fortsatta arbetet ska en mer detaljerad studie utföras i syfte att minska konsekvenserna på naturmarken. Med planerad angöringsgata kan dagens infart till Sothönan 14 ersättas med en ny infart från gatan.



Angöringsgatan. Stads kvarteren till höger i bild och flerbostadshusen inom Norra delen till vänster i bild. DinellJohansson och Belatchew Arkitekter

Sigfridsvägen

Sigfridsvägen slutar i en vändplan vid kvarteret Skrattnåsen. Med planförslaget förlängs Sigfridsvägen till bebyggelsen i den norra delen av planområdet. Genom att möjliggöra hämtning av avfall från Sigfridsvägens förlängning för de planerade bostäderna i Norra delen kan angöringsgatans vändplan göras mindre. Ytan som idag används som parkering kommer att minska något till följd av exploateringen. Ytan är i stadsplanen utlagd som park men kommer överföras till gatumark med aktuell plan. Utformning av ytan studeras närmare i det fortsatta arbetet.

Torg och trappstråk

Norr om Aspuddens tunnelbanestation, på delar av kvarteret Sothönan, bildas ett nytt torg som ger gågatan en naturlig avslutning och Aspudden centrum en ny mötesplats. Användningen **TORG** möjliggör bland annat serveringar, kiosker, och torghandel. Utformningen av torget förhåller sig till eken som blir en central punkt på torget. Torget ramas in av ny stadsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i förhöjda och uppglasade bottenvåningar.



*Illustration som visar förslag på utformning av torg och trappstråk.
Illustration DinellJohansson*

I sydöst vid tunnelbanans uppgång möter torgets nivå gatans. Trädrader och sittplatser för cirka 100 personer föreslås på den lägre torgnivån. Befintligt tryckutjämningschakt föreslås byggas om till en sittskulptur och integreras i torgmiljön.



Inspirationsbild som visar hur miljön kan upplevas från ett bord på torget. Illustration DinellJohansson

Torgets nivåer följer gatans stigning mot väster och får en anslutande terrass väster om eken som möter det västra kvarterets entréplan i höjd. Vid eken behålls marknivåerna och ansluts med breda stittrappor och murar till torgnivåerna. Torget föreslås beläggas med stenmjöl och grusytor för trädens bästa. Ekens närområde skyddas för kompaktering och påverkan. De ursprungliga marknivåerna bibehålls till stor del för att säkerställa ekens överlevnad, samtidigt som torget får en grön informell karaktär

Från torget leder ett trappstråk, på plankartan redovisat som **GÅNG**, upp till angöringsgatan. Trappstråket delar upp stadskvarteren och skapar en gen koppling mellan kvarteren. Torget fortsätter en bit upp i trappan där det finns gott om sittplatser i söderläge. Sedan sick-sackar sig trappan vidare mellan uteplatser och planteringar för att landa i angöringsgatan uppe på berget.



Vy från trappstråkets övre del ner mot torget. Det allmänna trappstråket kantas av terrasser med privata uteplatser. Illustration DinellJohansson

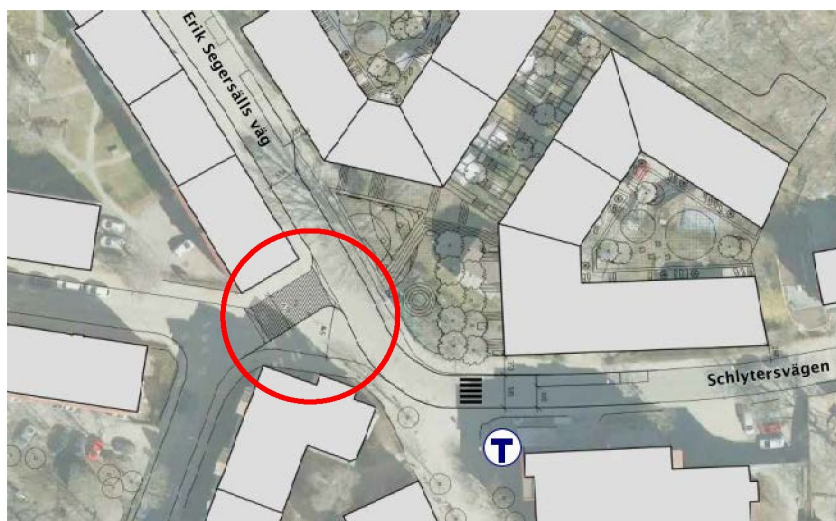
Park

Ett mindre område i anslutning till trappstråket och uppe på platån är utlagd som parkmark, **PARK**. I det fortsatta arbetet utreds möjligheterna att anlägga en enklare trappkonstruktion som förbinder angöringsgatan med Sigfridsvägen samt vad parkmarken på platån kan användas till.

Trafik och parkering

Gång- och cykeltrafik

Trappstråket tillsammans med angoringsgatan bidrar till ett mer finmaskigt gångvägnät i centrala Aspudden. Söder om planområdet föreslås ytterligare åtgärder för att öka attraktiviteten och säkerheten för gång- och cykeltrafikanter. Ytorna direkt söder om planområdet är idag underdimensionerade för gångtrafikanter och utgörs av en stor asfaltsyta. Delar av asfaltsytan behövs för att förbättra tillgängligheten, tydligheten och trafiksäkerheten när Aspudden förtätas. Här kan exempelvis allmänna cykelparkeringar, grönytor och/eller sittmöjligheter ordnas på bekostnad av asfaltsyta.



Exempel på åtgärder söder om planområdet som minskar ytorna för biltrafik och ökar tydligheten och trafiksäkerheten för gång och cykeltrafikanter. Illustration Tyréns

Cykelparkering

Nya allmänna cykelparkeringar kan anordnas på och kring torget. I det fortsatta arbetet utreds behovet samt placering av nya platser.

Antalet privata cykelparkeringsplatser ska uppgå till minst 2,5 per 100 kvm ljus BTA och bör lokaliseras i cykelrum eller i nära anslutning till bostadsentréerna. Utrymme för lådcykelparkeringar ska finnas. En tillämpbar riktlinje är en lådcykelparkeringsplats per 40 lägenheter.

Centrala delen

Under kvarteren möjliggörs utrymme för cirka 600 cykelplatser. Det motsvarar 3,9 cyklar per 100 kvm ljus BTA.

Västra delen

Cykelparkering för 88 cyklar ordnas i garage och i ett cykelrum vilket motsvarar cirka 3,4 cykelplatser/100 m² ljus BTA.

Norra delen

Cykelparkering för 72 cyklar ordnas i garage och i ett cykelrum vilket motsvarar cirka 2,8 cykelplatser/100 m² ljus BTA.

Ytterligare några cykelplatser kan tillkomma utomhus.

Biltrafik

Den nya bebyggelsen förväntas generera cirka 100 nya bilrörelser per dygn, i första hand fördelat på Erik Segersälls väg respektive Schlytersvägen samt ett mindre antal fordonsrörelser på Olof Skötkonungs väg och Sigfridsvägen. Den Centrala delen och den Västra delen har garageinfarter via Erik Segersälls väg och Schlytersvägen. Samtliga bostäder kan angöras via garagen och via angöringsgatan. Den Norra delen har garageinfart via angöringsgatan. Möjligheter finns även att angöra bostäderna via Sigfridsvägens förlängning.

Allmän bilparkering

Kanstensparkeringen, som idag sker längs Erik Segersälls västra sida, föreslås att flyttas över till östra sidan mot den nya bebyggelsen. Den östra sidan har flera befintliga och planerade utfarter samt en planerad lastplats vilket innebär att parkeringsmöjligheterna utmed gatan minskar. En parkeringsplats på Schlytersvägen direkt öster om korsningen med Erik Segersälls väg utgår till förmån för en lastplats men kan ersättas bakom lastplatsen då befintlig villautfart utgår. Sammantaget bedöms sju platser för kanstensparkering försvinna. Sex av dessa platser är tillgängliga under kvällar, nätter och helger. Med planförslaget försvinner parkeringsplatserna som anlagts på stadens parkmark, platån vid Sigfridsvägens förlängning samt möjligheterna att parkera på stadens mark norr om kvarteret Sothönan. I det fortsatta arbetet studeras om allmänna parkeringsplatser kan anläggas vid platån. En bedömning är att planförslaget rymmer cirka 5-10 allmänna parkeringsplatser på platån.

Privat bilparkering

Det lägesbaserade parkeringstalet för området är 0,41 (bil/bostad). Parkeringstalet baseras på en bedömning av planområdets avstånd till city, avstånd till kollektivtrafik samt tillgång till service och andra urbana aktiviteter. Nedan redovisas hur parkeringsbehovet ser ut för respektive delområde med

aktuella lägenhetsfördelningar. I det fortsatta arbetet tar byggaktörerna fram ett parkerings-PM där förslag på mobilitetsåtgärder redovisas. Staden beslutar, med stöd av PM:et, vilken nivå (låg, medel eller ambitiös) de föreslagna mobilitetsåtgärder hamnar inom. Med godkända mobilitetsåtgärder på:

- låg nivå ges max 10% rabatt på parkeringsbehovet
- medelnivå ges max 15% rabatt på parkeringsbehovet
- ambitiös nivå ger max 25% rabatt på parkeringsbehovet

Aktuell lägenhetsfördelning i projektet föranleder inte till några justeringar.

Centrala delen

Ett mindre avsteg görs från områdets lägesbaserade parkeringstal då exploatering sker på privat mark, där 0,41 bara ska ses som riktlinje, samt att exploateringen sker extremt nära service och kollektivtrafik. Det lägesbaserade parkeringstalet är efter avsteg bestämt till 0,36. Parkering sker i två garage med plats för sammanlagt 61 bilplatser.

- 206 lägenheter ger ett parkeringsbehov på 74 bilplatser
- Efter 10% påslag för besöksparkering är parkeringsbehovet 82 bilplatser

För att uppfylla parkeringstalet samt tillgodose besöksparkering krävs att mobilitetsåtgärder på ambitiös nivå införs.

Västra delen

Exploateringen i Västra delen sker på privat mark och av samma skäl som för Centrala delen är det lägesbaserade parkeringstalet bestämt till 0,36. Parkering sker i garage med plats för åtta bilplatser. Ytterligare en parkeringsplats anordnas på marken norr om byggnaden och nås via Olof Skötkonungs väg.

- 35 lägenheter ger ett parkeringsbehov på 12,6 bilplatser
- Efter 10% påslag för besöksparkering är parkeringsbehovet 14 bilplatser

För att klara parkeringsbehovet krävs mobilitetsåtgärder på medelnivå samt att tre platser lokaliseras i Norra delen. Alternativt mobilitetsåtgärder på ambitiös nivå samt att en plats lokaliseras i Norra delen.

Norra delen

Exploateringen sker genom markanvisning vilket innebär att det för området lägesbaserade parkeringstalet 0,41 ska följas.

Parkering sker i ett garage med plats för 10 bilar och på marken norr om byggnaderna, där fem platser med angöring från Sigfridsvägen anläggs.

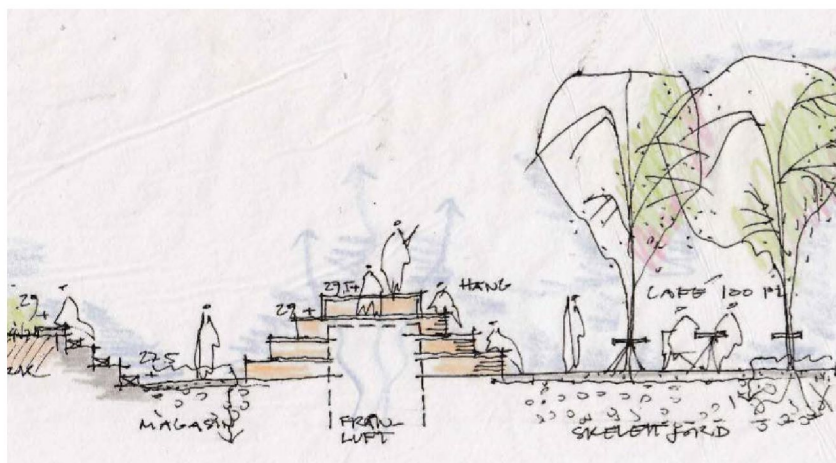
- 36 lägenheter ger ett parkeringsbehov på 14,8 bilplatser
- Efter 10% påslag för besöksparkering är parkeringsbehovet 16 bilplatser
- Totalt 17-19 bilplatser inklusive 1-3 platser från Västra delen.

För att klara parkeringsbehovet krävs mobilitetsåtgärder på medelnivå/ambitiös nivå.

Tunnelbanan

Under en del av planområdet sträcker sig röda linjens tunnelbana. I detaljplan Pl 5912A redovisas tunnelbanans influensområde samt begränsningar av schaktningsdjupet inom influensområdet. I aktuell detaljplan säkerställs tunnelbanans utrymme under mark genom möjlighet till tredimensionell (3D) fastighetsbildning. För att möjliggöra 3D-fastighetsbildning under torg, gata och kvartersmark för tunnelbanan anges **T1** på plankartan. Bestämmelse om lägsta schaktnivå redovisas inom de delar där tunnelbanan passerar under mark och överförs från stadsplan 5912A med ett påslag om 0,5 meter för stadens nya höjdsystem.

Tryckutjämningschaktets på torget säkerställs med bestämmelsen **T2**. Funktionen, tryckutjämnings kvarstår, men anläggningen anpassas och integreras i torgmiljön och utformas som en sittskulptur som kan bidra till att människor vistas på torget, **f8**. Bestämmelsen **x1** säkerställer att marken och sittskulpturen ska vara allmänt tillgänglig.



Idéskiss som visar hur tryckutjämningschaktet kan utformas som en sittskulptur. Illustration Paju arkitektur och landskap.

Tillgänglighet

Allmänna platser ska kunna användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen eller förhållandena i övrigt. Bergiga partier med stora höjdskillnader kan vara exempel på delar av platser och områden där det med hänsyn till terrängen är orimligt att föreskrifterna gäller fullt ut, ALM – Tillgänglighet på allmänna platser (Boverkets föreskrifter och allmänna råd). Staden anser att trappstråket inte kan anläggas så att föreskrifterna, Tillgänglighet på allmänna platser, gäller fullt ut med hänsyn till platsens terrängförhållanden.

Angöringsplatser finns inom 10 meter från respektive entré. Samtliga bostäder nås via trapphus mot nya och/eller befintliga gator. Samtliga bostäder nås även via trapphus i garage. För de byggnadskroppar som saknar tillgängliga trapphus, två byggnadskroppar i den Centrala delen utmed trappstråket, ordnas angöring via en korridor till trapphus mot angöringsgatan. Lokaler vid den nedre delen av torget nås direkt från Schlytersvägen och den övre nivån nås tillgängligt via gångbanan längs Erik Segersälls väg (Se bild under rubriken Garage för den centrala delen).

Kravet på tillgänglighet för funktionshindrade uppnås genom att RHP, parkering för rörelsehindrad, placeras närmast hissarna i garagen. För Norra delen placeras RHP nära entrén vid Olof Skötkonungs väg.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el och tele
Bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga ledningar via anslutningspunkter i tomtgräns.

Dagvatten - allmän platsmark
För att säkerställa framtida vattentillförsel till eken, anläggs ett infiltrationsmagasin under torgytan intill eken. Dagvatten från gångstråket och de takytor som gränsar till torg och gata i söder leds till infiltrationsmagasinet. Dagvattnet kan sedan infiltrera från magasinet och därmed bidra till att upprätthålla grundvattennivåerna och tillgodose ekens vattenbehov. Detta efterliknar den tidigare grundvattenströmningen från höjdområdet i nordost. Infiltrationsmagasinet utformas med en fördröjningsvolym på 12 m³ för att kunna magasinera 20 mm från de aktuella ytorna.

Dagvatten - kvartersmark

Centrala delen

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå krävs en total fördröjningsvolym på cirka 67 m³. Av dessa föreslås 19 m³, som kommer från takytor som vetter direkt mot gata och torg, magasineras under torgytan för att säkerställa vattentillförsel till eken och omhändertar planteringar på torget. Takytor, som vetter mot innergårdar och förgårdsmark längs den nya angöringsgatan i norr respektive längs trappstråket mellan kvarteren, föreslås avvattnas till planteringar inom kvartersmarken. Planteringarna föreslås utformas som regnbäddar, där dagvattnet kan ledas ut ovanpå planteringsytorna och då ges möjlighet att infiltrera till underliggande mark och bidra till att upprätthålla den naturliga grundvattenbalansen.

Västra delen

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå krävs inom den västra delen en total fördröjningsvolym på cirka 8 m³. Dagvatten från gård och takytor som vetter mot gård omhändertas i regnbäddar eller andra typer av terrasserade planteringsytor. Delar av takytorna anläggs som sedumtak, som antas ges en sådan mäktighet att dagvatten upp till åtgärdsnivån kan omhändertas inom takytan.

Norra delen

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå krävs inom den norra delen en total fördröjningsvolym på cirka 15 m³. Dagvatten från innergårdar och takytor som vetter mot innergårdar omhändertas i regnbäddar eller andra typer av terrasserade planteringsytor. Delar av takytorna anläggs som sedumtak, som antas ges en sådan mäktighet att dagvatten upp till åtgärdsnivån kan omhändertas inom takytan. Överskottsvatten avleds till planteringar eller dagvattennätet. Om sedumtaken har mindre mäktighet kan överskottsvatten omhändertas i andra anläggningar, vars volym då utökas i motsvarande grad.

Reglering av dagvattenåtgärder

För att säkerställa att rening och fördröjning av dagvatten kan ske i överensstämmelse med dagvattenutredningen så regleras, med en generell bestämmelse om markens anordnande, att kvartersmarken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder motsvarande en anläggningsvolym om minst respektive områdes fördröjningsvolym. Bestämmelsen f7 reglerar att takyta inom Västra och Norra delen ska vara växtbeklädd. En flexibel

bestämmelse, **f6**, inom Norra delen reglerar att takytan ska vara växtbeklädd eller användas som gemensam takträdgård.

Skyfallshantering

För att inte riskera att översvämma ny eller befintlig bebyggelse vid kraftiga skyfall leds vatten från angoringsgata via trappstråk och torg i den centrala delen ned till Schlytersvägen i söder. Trappstråket utformas så att inträngning av vatten till innergårdarna inte kan ske, exempelvis genom ett trappsteg som skiljer det allmänna stråket från kvartersmarken. I västra delen av detaljplanen skapas en skyfallsväg längs trappstråket på byggnadens norra sida och via uteplatserna på byggnadernas södra sida. Vid skyfall avrinner vattnet då runt byggnaden mot Erik Segersälls väg, där det strömmar vidare mot korsningen med Schlytersvägen och därefter vidare längs gatunätet mot recipienten. Avrinningsvägar säkerställs genom att reglera bestämmelser om **plushöjder** på plankartan.



Utdrag från dagvattenutredningen som visar principen för skyfallshantering. Illustration Structor

Energiförsörjning

Byggnaderna avser nyttja fjärrvärme som finns framdraget i området. Delar av taken förbereds för montering av solceller. Bergvärme kan kompliceras med avseende på närheten till tunnelbana. Energiförsörjningen beslutas slutgiltigt i ett senare

skede och är inte en planfråga. Under bygglovskedet kontrolleras att byggnaderna kan uppfylla gällande myndighetskrav.

Avfallshantering

Miljörum ska anläggas inom 50 meter från samtliga entréer. Principlösningen i detta skede är att avfall hanteras i miljörum och att dessa inte förläggs utmed den nya angöringsgatan för att minska behovet av fullstor vändplan. Med anledning av underliggande tunnelbana och allmän brist på utrymme lämpar sig sannolikt inte system som behöver grävas ner. I det fortsatta arbetet ska ett PM för hantering av avfall tas fram där frågan studeras mer i detalj.

Återvinningsstationen som idag finns invid tunnelbanan behöver flyttas till en ny plats i området. I det fortsatta arbetet studeras vilka områden som finns tillgängliga och som kan fungera med avseende på bland annat tömning av kärl.

Räddningstjänst

Samtliga bostäder utrymmer via trapphus Tr2. Lokaler utrymmer via dörr direkt till det fria samt där avstånden är sådana att ytterligare en utrymningsväg krävs, mot bostädernas trapphus. Utrymning från byggnader kan ske utan assistans från räddningstjänst. Samtliga bostäders entréer ska kunna nås inom 50 meter från allmän gata eller annan yta där räddningstjänstens fordon kan ställas upp. Inga anordnade uppställningsplatser för räddningstjänstens stegutrustning krävs då byggnaden kan utrymmas utan räddningstjänstens assistans. Med aktuellt förslag på angöringsgata och vändplan kan räddningstjänstens fordon backvända.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget innebär att karaktären på bebyggelsen och marken norr om Aspuddens tunnelbanestation ändras från småskalig villabebyggelse med gröna tomter till tätare och högre stadsstruktur och större andel hårdgjorda ytor. Förändringen motiveras av det kollektivtrafik- och servicenära läget, behovet

av bostäder samt möjligheten att utveckla Aspudden som lokalt stadsdelscentrum.

Kontoret bedömer att planförslaget får negativa konsekvenser för naturmiljön inom området och konstaterar att planförslaget påverkar stadsbilden. Kontoret bedömer även att planförslaget får positiva konsekvenser för det regionala klimatet genom komplettering av bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhöga läge. Stort kollektivtrafikknyttjande innebär att bilberoendet kan minska vilket är mycket viktigt för att klara Sveriges klimatmål.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Det bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Anläggandet av bostäder i norra delen samt angöringsgatans sträckning medför påverkan på naturmarken i form av sprängning, schaktning och fällning av träd. På vissa delar i den kuperade terrängen innebär angöringsgatans dragning att höga bergsskärningar fordras.

Ett bevarande av den stora eken, i södra delen av planområdet, har varit av stor vikt och en förutsättning för projektets genomförande. Utredningar visar att byggnader kan uppföras utan att skada eken och att vattentillförsel till eken kan säkerställas genom dagvattenmagasin under torgytan.

Planförslaget innebär påverkan på naturmark norr om kvarteret Sothönan samt en genomgripande förändring av naturmiljön inom kvarteret Sothönan. I avvägningen har behovet av kollektivtrafikhöga och servicenära bostäder samt möjligheten att ta ett samlat grepp kring infrastruktur och bostäder i området vägt tyngre än att bevara naturmiljön.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Beräkningar av föroreningsbelastningen visar generellt på en minskad belastning i planerad situation efter rening, med undantag för krom (+ 1%) och kväve. För att inte detaljplanen

ska ha en negativ inverkan på möjligheterna att nå god ekologisk status är det positivt att dagvattnet vid normala regn, upp till Stockholms stads åtgärdsnivå, planeras kunna omhändertas i planteringar och infiltrationsmagasin. Detta innebär också goda möjligheter till en minskad dagvattenavrinning från området, och därigenom också en minskad årlig föroreningsbelastning. För att reducera kvävebelastningen rekommenderas att skötselplaner upprättas för grönytor och dagvattenanläggningar inom både kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget bedöms därigenom inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Himmerfjärden.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär en stor förändring av områdets landskapsbild och stadsbild. De gröna och lummiga villatomterna ersätts med halvslutna stadskvarter och delar av naturmarken i norr exploateras. Den föreslagna bebyggelsen är generellt högre än befintlig bebyggelse vilket motiveras av att ett effektivt utnyttjande av marken eftersträvas.

Planförslaget innebär att karaktären i Aspuddens centrala delar förändras. Med stöd av översiktsplanen och med syfte att skapa förutsättningar för mer kvalitativa offentliga vistelsezoner och ett utökat lokalt stadsdelscentrum bedömer stadsbyggnadskontoret att förslaget är lämpligt att pröva i samråd.

Planförslaget innebär att principen om förgårdsmark längs Aspuddens mindre gator, Erik Segersälls väg och Schlytersvägen frångås. Det begränsade utrymmet innebär att halvöppna stadskvarter inte kan åstadkommas samtidigt som förgårdsmark tillskapas. I en avvägning bedömer stadsbyggnadskontoret att vikten av stadskvarter i Aspuddens centrum väger tyngre än principen om förgårdsmark.

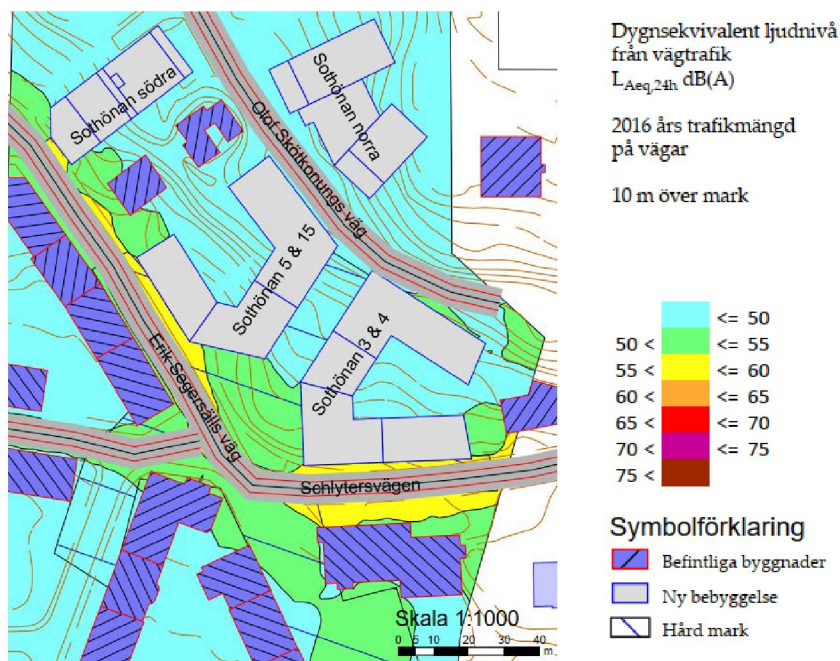
Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Planområdet gränsar till ett område som av stadsmuseet redovisas som kulturrehistoriskt värdefullt. Efter samrådet ska en antikvarisk konsekvensanalys av samrådsförslaget tas fram som ska ligga till grund för eventuella bearbetningar inför granskningsskedet.

Störningar och risker

Buller

Riktvärde om högsta ljudnivåer utomhus enligt SFS 2015:216 uppfylls för samtliga fasader. Därmed kan planlösningar väljas fritt utan hänsyn till trafikbuller.



Utdrag från bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå. Karta Akustikbyrå

Stomljud och vibrationer

Utförda mätningar visar att det sannolikt inte finns risk för vibrationshastigheter vid tågpassager som överskrider den undre gränsen för så kallad ”måttlig störning” (0,4 mm/s) inom befintlig fastighet (Sothönan 3). Säkerhetsmarginalen är cirka 100 gånger mot den lägre gränsen för komfortvibrationer.

Beräknad stomljudsnivå till rum direkt ovan berg uppgår till 28 dBA, vilket uppfyller SLL:s riktvärde. För att undvika störningar avråds från boningsrum i källarplan eller andra utrymmen med platta på berg i tillkommande bebyggelse. Första våningsplanet bör utgöras av bostadskomplement såsom förråd, teknikutrymmen alternativt kommersiella lokaler. Om vibrationsisolerad grundläggning väljs kan även första våningsplanet utgöra boyta. En bestämmelse om skydd mot störning på plankartan reglerar grundläggning och utformning för att säkerställa att maximal stomljudsnivå i boningsrum inte överstiger gällande riktvärden. Bestämmelsen motiveras av den nya bebyggelsens placering direkt ovanpå tunnelbanan och med hänsyn till att de beräknade värdena ligger nära SLL:s riktvärden.

Översvämningsrisker

Med de principer som föreslås i dagvattenutredningen för hantering av skyfall föreligger ingen risk för översvämning.

Geoteknik

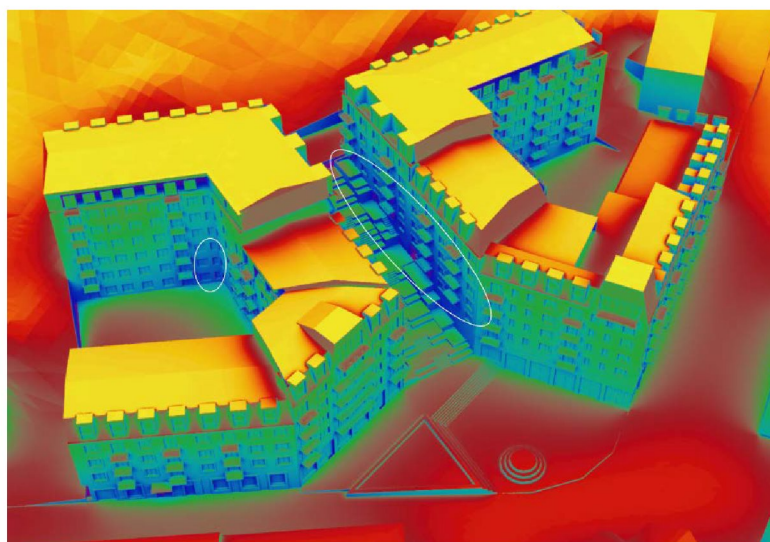
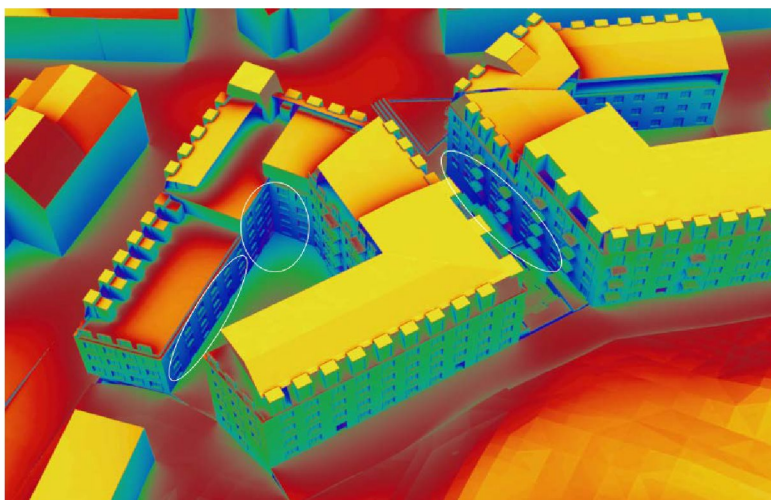
Enligt preliminär bedömning kommer bergskärning att behöva göras för all bebyggelse. Grundläggning kan ske på plintar till berg eller på packad sprängbotten. Utbyggnaden kommer att medföra bergschakt på max cirka 10 m. För att klarlägga vilka restriktioner som gäller för sprängningen skall en riskanalys utföras. Restriktioner erfordras dels med hänsyn till risk för skador på närliggande byggnader, dels med hänsyn till tunnelbanan under södra delen av planerad bebyggelse.

I kvarteret Sothönan kommer föreslagen bebyggelse att medföra en sänkning av grundvattennivån om dränering utförs ner till lägsta golvnivå. Risken för sättningar i närliggande bebyggelse bör kontrolleras. I det fortsatta planarbetet erfordras att kompletterande utredningar och undersökningar utförs för att bland annat fastställa val av grundläggningsmetoder och grundläggningsnivåer.

Ljushållanden och lokalklimat

Den föreslagna bebyggelsens läge i förhållande till befintlig bebyggelse är generellt sett gynnsamt vad gäller påverkan till följd av minskad solljusinstrålning. Solstudierna, se illustrationsbilaga, visar att den föreslagna bebyggelsen har viss påverkan på befintliga fastigheter inom kvarteret Sothönan. Bortsett från årets ljusa månader påverkas delar av fastigheten Tärnan 8 av skugga. På morgon och förmiddag från byggnad inom Norra delen och på eftermiddag och kväll från byggnad inom Västra delen. Fastigheterna Sothönan 11 och 14 påverkas på morgonen av byggnader inom Centrala delen och på kvällen från byggnaden inom Västra delen. Fastigheten Sothönan 2 påverkas av skugga från sen eftermiddag av byggnader inom Centrala delen.

I den Centrala delen medför kvarterens utformning, exploaterings- och markens topografi svårigheter att klara BBRs krav på dagsljus. Dagsljusstillgången runt byggnaderna är generellt sett god men mellan kvarter 1 och kvarter 2 reduceras dagsljusnivåerna kraftigt. I de flesta delar av innergårdarna finns förutsättningar att klara BBRs dagsljuskrav. Sannolikt kommer några rum på de lägsta våningarna mot innergårdarna bli underkända på grund av påverkan av den egna huskroppen.



Utdrag från dagljussstudie, BAU, där blå färg indikerar sämre ljusförhållanden.

Det är ovanligt att alla vistelserum i ett nybyggt bostadshus i kvartersform där husen vinklas uppfyller kraven enligt det allmänna rådet. Med åtgärder som föreslås i utredningen uppskattas det totala antalet rum som ej klarar BBRs allmänna råd för dagsljus till cirka 40 per kvarter. Antalet är i överensstämmelse med det antal icke godkända rum som förväntas för slutna/halvslutna kvarter i den här storleken. Inom ramen för det fortsatta planarbetet ska dagsljusstillgången för samtliga bostäder optimeras och eventuella dispenser från dagsljuskravet ska motiveras och vägas mot de kvaliteter som skapas och som inte kan möjliggöras på annat sätt. Frågan hanteras slutgiltigt vid bygglovsprövningen.

Barnkonsekvenser

Att bo i en stadsmiljö kan begränsa yngre barns möjligheter att röra sig fritt, bland annat av trafiksäkerhetsskäl. Äldre ungdomar drar dock större nytta av stadsmiljön, genom exempelvis god tillgång till kollektivtrafik och tillgång till urbana resurser.

Kvarteren som planeras har relativt små gårdar vilket inverkar på barnens möjligheter till bostadsnära utelek. För de allra minsta barnen kan tillgången till lek säkerställas på de innergårdar som föreslås, alternativt på takträdgården inom den Västra delen.

En varierad närmiljö är viktig för yngre barn då de oftare befinner sig i stadsdelen under hela dagen. Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk och privatiseras. Men planförslaget innebär samtidigt att privata mark omvandlas till offentliga ytor som torg och trappstråk där barn och ungdomar kan vistas och röra sig trafiksäkert. Även breddningen av trottoarer på Erik Segersälls väg och Schlytersvägen är åtgärder som gynnar gångtrafikanter i allmänhet och barn i synnerhet. Inom nära gångavstånd finns såväl naturmark i Varnhemsparken samt anlagd park i Aspudsparken och Botvidsparken.

Planförslaget innebär att kvarteren närmast tunnelbanan får begränsade gemensamma gårdsytor. Stadsbyggnadskontoret bedömer att vikten av att bevara en värdefull ek, möjliggöra ett nytt torg och ett centralt beläget allmänt trappstråk till tunnelbanan väger tyngre än behovet av stora privata gårdsytor.

Social hållbarhet

Ett genomförande av planförslaget innebär att Aspudden kompletteras med nya mötesplatser, flera lokaler för centrumändamål och ett ökat antal invånare. Planförslaget gör det möjligt för flera att hitta bostad i centrala Aspudden. Inga hyreslägenheter föreslås vilket missgynnar mångfalden i området och försvårar för vissa kategorier av bostadssökande. Med hyresrätter i projektet hade de kvaliteter som tillförs Aspudden genom ett nytt torg och nytt trappstråk inte varit ekonomiskt möjliga att genomföra. Däremot föreslås, med aktuell lägenhetsfördelning, en mångfald i lägenhetsstorlekar. Ett utvidgat centrum med nya mötesplatser och levande bottenvåningar skapar förutsättningar att fler ska vilja vistas i området över en större del av dygnet.

Ekonomisk hållbarhet

Komplettering i kollektivtrafiknära och servicenära läge innebär att redan gjorda investeringar i infrastruktur kan nyttjas och att

befintlig service får ett bredare kundunderlag vilket gynnar såväl samhällsekonomi som företagsekonomi.

Tidplan

Samråd	1 december 2020 – 18 januari 2021
Granskning	4:e kvartalet 2021
Antagande	1:a kvartalet 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadsnämnden genom stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Kontoret ansvarar också för efterföljande bygglovsprövning.
- Exploateringsnämnden ansvarar för markanvisningsavtal och överenskommelser om exploatering genom exploateringskontoret. Nämnden beslutar om investeringar i allmän plats och exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Exploateringskontoret ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen inom den norra delen.
- Trafiknämnden ansvarar genom trafikkontoret för drift och skötsel av allmän platsmark.
- Byggherren ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av GATA, TORG, GÅNG och PARK.

Avtal

Exploateringsnämnden har beslutat att anvisa mark och tecknat markanvisningsavtal för bostadsändamål inom del av fastigheten Aspudden 2:1 till Sveafastigheter.

Resona och The other Group ska bekosta uppförandet av trappstråk och torg innan överlämnande sker till staden.

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och Sveafastigheter Utveckling AB. Staden ska teckna exploateringsavtal med The Other Group AB och Resona samt Segersälls Fastighets AB innan detaljplanen antas. Avtalen reglerar kostnader, ansvar, tidplan m m.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 124A, Pl 5912A och Pl 3196 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör att gälla enligt följande: B260/1939 upphör för Sothönan 3-5, 7-10 och 12-13. B153/1952 (Sothönan 15) upphör i sin helhet i samband med att en ny detaljplan får laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar:

- del av Aspudden 2:1 som ägs av Stockholms stad.
- Sothönan 12 och 13 som ägs av Sveafastigheter.
- Sothönan 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 och 15 som ägs av Resona och The other Group.
- Fastigheten Aspudden 6:2 som ägs av Stockholms stad och upplåts med nyttjanderätt till SL.

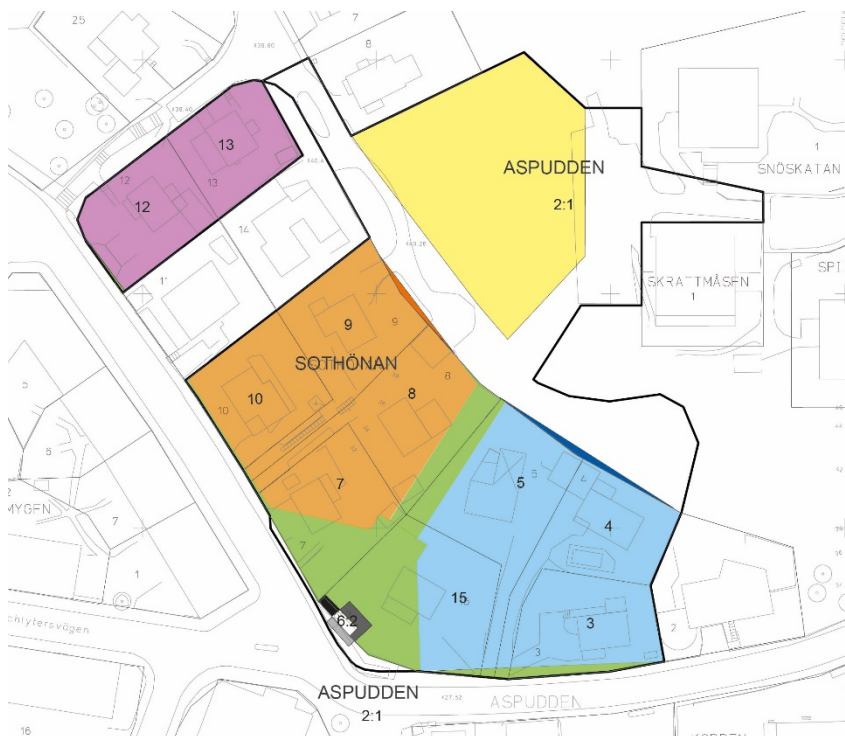
Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, parkering och trafikaneläggning för tunnelbana (över och under mark) inom kvartersmark. Den allmänna platsmarken är utlagd som gata, torg, gång och park.

Fastighetsbildning

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

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Staden har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 13§. Avsikten är dock att staden och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Områden utlagda som allmän platsmark (TORG, GATA, PARK och GÅNG) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet, Aspudden 2:1.



Karta som redovisar nödvändig fastighetsreglering. Se förklarande texter under respektive fastighet.

Aspudden 2:1

Grön färg

- Genom fastighetsreglering utökas fastigheten med mark utlagd som allmän platsmark (GATA, TORG, GÅNG och PARK) på detaljplankartan. Fastighetsregleringen berör Sothönan 3-5, 7-8, 12 och 15.

Gul färg

- Genom avstyckning bildas en ny fastighet för bostadsändamål, Norra delen.

Ljus grå färg

- Del av fastigheten utlagd som kvartersmark för trafikändamål överförs till fastigheten Aspudden 6:2.

Mörk orange färg

- Del av fastigheten utlagd som kvartersmark för bostäder, centrumändamål, och parkering överförs till kvarter 1 (ljusorange färg).

Mörk blå färg

- Del av fastigheten utlagd som kvartersmark för bostäder, centrumändamål, och parkering överförs till kvarter 2 (ljusblå färg).

Delar inom fastigheten ändrar användning från allmän platsmark (PARK) till allmän platsmark (GATA) och del av fastigheten ändrar användning från allmän platsmark (GATA) till allmän platsmark (TORG).

Sothönan 7, 8, 9 och 10 (Kvarter 1)

Ljus orange färg

- Genom fastighetsreglering slås fastigheterna ihop till en fastighet, kvarter 1 i den Centrala delen, och ändrar användning från kvartersmark bostäder till kvartersmark bostäder, centrumändamål, parkering.

Mörk orange färg

- Del av fastigheten Aspudden 2:1 utlagd som kvartersmark för bostäder, centrumändamål, och parkering överförs till kvarter 1.

Grön färg

- Delar av fastigheterna som är utlagda som allmän platsmark (GATA, TORG och GÅNG) ska överföras till stadens fastighet Aspudden 2:1.

Sothönan 3, 4, 5 och 15 (Kvarter 2)

Ljus blå färg

- Genom fastighetsreglering slås fastigheterna ihop till en fastighet, kvarter 2 i den Centrala delen, och ändrar användning från kvartersmark bostäder till kvartersmark bostäder, centrumändamål, parkering.

Mörk blå färg

- Del av fastigheten Aspudden 2:1 utlagd som kvartersmark för bostäder, centrumändamål, och parkering överförs till kvarter 2.

Grön färg

- Delar av fastigheterna som är utlagda som allmän platsmark (GATA, TORG och GÅNG) ska överföras till stadens fastighet Aspudden 2:1.

Mörk grå färg

- Del av fastigheten Sothönan 15 som är utlagd som kvartersmark för trafikändamål överförs till fastigheten Aspudden 6:2.

Sothönan 12 och 13

Lila färg

- Fastigheterna slås ihop till en bostadsfastighet, Västra delen.

Grön färg

- Del av fastigheten Sothönan 12 utlagd som allmän platsmark (GATA) ska överföras till stadens fastighet Aspudden 2:1.

Aspudden 6:2

Mörk grå färg

- Del av fastigheten Sothönan 15, kvarter 2, som är utlagd som kvartersmark för trafikändamål överförs till fastigheten Aspudden 6:2.

Ljus grå färg

- Del av fastigheten Aspudden 2:1 som är utlagd som kvartersmark för trafikändamål överförs till fastigheten Aspudden 6:2.

Svart färg

- Del av fastigheten som är utlagd som allmän platsmark (TORG) ska överföras till fastigheten Aspudden 2:1.

3D-fastighetsbildning

Möjlighet till tredimensionell (3D) fastighetsbildning finns i vissa delar. Inom och under kvartersmark i den centrala delen medges tredimensionell fastighetsbildning för parkeringsgarage och centrumändamål utan avgränsning i höjdded. Prövning av lämplighet m m görs av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Tunnelbanans område under mark, T1, kan säkerställas genom (3D) fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Om bostadskvarteren ska delas in i flera fastigheter kan behov av inrättande av gemensamhetsanläggningar uppstå. Bland annat kan garagen inrättas som gemensamhetsanläggning om det inte avses utgöra en egen fastighet som ska överlåtas och förvaltas av en utomstående aktör.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga allmännyttiga ledningar som behöver hanteras.

Servitut

Avtalsservitut för tunnelbana belastar Sothönan 3-5, 7 och 15. Dessa kan upphävas vid fastighetsbildning för tunnelbana. Flertalet fastigheter inom planområdet belastas av villaservitut. Dessa kommer fortsatt att belasta de ombildade bostadsfastigheterna.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen innebär investeringskostnader för staden i form förbättringar i befintliga gata och utbyggnad av allmän angöringsgata och vändplan. Byggherre tar del av kostnad för utbyggnad av angöringsgata och vändplan utifrån nytta. Stadens intäkter utgörs av försäljning av mark inom Norra delen.

Byggherrarna bekostar planarbetet.

Byggherrarna står för kostnaderna för uppförandet av ny allmän platsmark (TORG och GÅNG) som överförs från privatägd mark samt svarar för genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras av allmän platsmark invid kvartersmarken till följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten.

Byggherrarna står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark

Byggherrarna ansvarar för och bekostar flytt och ombyggnation av nytt tryckutjämnningsschakt för tunnelbanans anläggning.

Vatten och avlopp

Staden bekostar en anslutningsavgift för vatten och avlopp för exploateringen i den norra delen. Övriga kostnader för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggherren.

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt Vatten och avloppsledningsnät. Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Anslutningsavgift tas ut av fastighetsägaren vid anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet enligt vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

Fastighetsbildning

Byggaktören ansöker om fastighetsbildning och står för förrätningskostnaderna. Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen inom norra delen.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare. Nyanläggning av ledningar för den tillkommande bebyggelsen bekostas av respektive ledningshavare och finansieras med anslutningsavgifter från kommande brukare.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Anslutning sker till befintliga ledningar i Erik Segersälls väg och Schlytersvägen. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms nödvändig med anledning av den nya bebyggelsen i norra delen.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggherren ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele

Ledningar för el, tele och fiber finns framdragna till området.

Fjärrvärme

Förutsättningar finns att försörja byggnader inom planområdet med fjärrvärme från Erik Segersälls väg.

Genomförandetid

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