

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Hägersten 1:1 och del av Spöksonaten 1 i stadsdelen Hägersten, S-Dp 2021-04544

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Spöksonaten 1 och del av Hägersten 1:1. Hägersten 1:1 ägs av Stockholm stad och Spöksonaten 1 ägs av Heba Fastighets AB.

Planförslaget syftar till att utveckla området vid Gösta Ekmans väg i Hägersten med ca 80 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Ny bebyggelse bidrar till ett tryggare och mer aktivt gaturum och till ett ökat underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Planförslaget innebär att dagens naturmark inom planområdet ersätts med byggnader och hårdgjorda ytor. Förslagets uppdelning i två byggnadskroppar syftar till att utsikt och ljusinsläpp delvis ska finnas kvar för den befintliga bebyggelsen. Ny bebyggelse bidrar med nya stadskvaliteter genom mer varierad bebyggelse, medvetet utformat utifrån karaktären i området och med omsorg i den detaljerade gestaltningen av både byggnader och mark.

Negativ påverkan uppkommer på kulturmiljövärdet av den sammanhållet uppförda bebyggelsen utmed Gösta Ekmans väg, den trädbeväxta slänten inom området och för den gröna inramningen av byggnaderna. Negativ påverkan sker även för utblickar och ljusförhållanden i befintliga bostäder. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den sammanhållna gruppen av skivhus, med sex byggnader utmed Gösta Ekmans väg och totalt 17 likartat utformade skivhus i stadsdelen har en så stark utformning och struktur att den tål en förtätning med nya byggnadskroppar. Skivhusen vid Axelsbergs centrum är redan avskurna från skivhusen utmed Gösta Ekmans väg genom tidigare gjorde förtätningar. Bebyggelsestrukturen bedöms fortsatt vara läsbar när man rör sig inom stadsdelen.

I översiktsplanen (2018) är området markerat som område med blandad stadsbebyggelse med stora stadsutvecklingsmöjligheter, där omfattande komplettering med bostäder, service och kultur föreslås. Det är angeläget att stärka de lokala centrumen, bland annat i Axelsberg.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att utveckla området vid Gösta Ekmans väg i Hägersten med ca 80 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Ny bebyggelse bidrar till ett tryggare och mer aktivt gaturum och till ett ökat underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Bebyggelsen passas in mellan befintlig, karaktärsstark skivhusbebyggelse, i terräng bestående av hällmark och skog. De nya volymerna ska tydligt samspela med skivhusen och anslutas varsamt till naturmarken. Byggnaderna delas på mitten och förskjuts i sidled och i höjddled för att ge en nättare och mer komplex gestalt. Bebyggelsen ska utformas med tydligt vertikal och sammanhållen gestaltning. Skorsten på Spöksonaten 1 ska bevaras som orienteringspunkt och landmärke och vara en del av grupperingen av nya byggnader.

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

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd 26 september 2023 – 7 november 2023
- Granskning maj 2024
- Antagande november 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Innehåll	4
Inledning	6
Planhandlingar	6
Utredningar	6
Medverkande	6
Översiktsplan	7
Byggnadsordning	8
Stockholms arkitekturpolicy	8
Pågående planer i området	9
Kommunala beslut i övrigt	10
Riksintressen	10
Förutsättningar	10
Mark och vegetation	10
Naturvärden	11
Rekreation och friluftsliv	13
Markförhållanden	13
Markradon	14
Översvämningsrisker	14
Vattenskyddsområde	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Stadsmuseets bedömning	20
Kulturmiljöanalys (Tyréns)	21
Spöksonaten 1	23
Fornlämningar	24
Gatunät	24
Biltrafik	24
Parkering	25
Gång- och cykeltrafik	25
Kollektivtrafik	26
Tillgänglighet	26
Förorenad mark	26
Buller, vibrationer	26
Planförslag	27
Sociala värden	33
Gatunät	34
Biltrafik	34
Gång- och cykeltrafik	34
Tillgänglighet	34
Användningsbestämmelser	35
Egenskapsbestämmelser på kvartersmark	35
Administrativa bestämmelser	37
Vattenförsörjning, spillvatten	37

El/Tele och energiförsörjning	37
Avfallshantering	37
Räddningstjänst	37
Tillägg från vår tid	38
Möte med gatan	38
Skala	38
Tid	38
Plats	39
Form.....	39
Funktion	39
Konsekvenser.....	40
Naturmiljö	40
Utblickar	42
Stadsbyggnadskontorets avvägningar.....	43
Buller.....	45
Översvämningsrisker	45
Förorenad mark	45
Tidplan	49
Genomförande.....	49
Ansvarsfördelning	49
Huvudmannaskap	50
Avtal	50
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden	50
Fastighetsbildning	50
Ledningsrätter	52
Vatten och avlopp	52
Gatukostnader	52
Ersättning vid markförvärv/försäljning.....	52
Fastighetsbildning	52
Grönkompensation.....	52
Vatten och avlopp	52
Dagvatten.....	53
El/Tele och fjärrvärme mm.....	53

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

- *Barnkonsekvensanalys* (Tyréns, 2023)
- *Bullerutredning* (Tyréns, 2023)
- *Dagsljusutredning* (FOJAB, 2023)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2023)
- *Brandskyddstekniska krav PM (BSL, 2023)*
- *PM Geoteknik* (Treeline, 2023)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Hifab, 2022)
- *Besiktningsrapport berg* (Treeline, 2022)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Treeline, 2022)
- *Kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2023)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (AIX, 2023)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2022)
- *Trafik- och parkeringsutredning* (Tyréns, 2023)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerarna Jesper Fornander och Viktor Hemling, med hjälp av plankonsulter Johan Marklund och Gunnar Stomrud från White arkitekter AB samt av karttekniker Sara Vedin. Vidare har från Exploateringskontoret projektledare Dana Trabulsi, landskapsarkitekt Sara Ellert Ezeldin, byggprojektledare Kibria Khan Azad samt trafikplanerarna Monica Carlbaum och Ludwig Von Werder medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att utveckla området vid Gösta Ekmans väg i Hägersten med ca 80 nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Ny bebyggelse bidrar till ett tryggare och mer aktivt gaturum och till ett ökat underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Bebyggelsen passas in mellan befintlig, karaktärsstark skivhusbebyggelse, i terräng bestående av hällmark och skog. De nya volymerna ska tydligt samspela med skivhusen och anslutas varsamt till naturmarken. Byggnaderna delas på mitten och förskjuts i sidled och i höjddled för att ge en nättare och mer

komplex gestalt. Bebyggelsen ska utformas med tydligt vertikal och sammanhållen gestaltning. Skorsten på Spöksonaten 1 ska bevaras som orienteringspunkt och landmärke och vara en del av grupperingen av nya byggnader.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger vid Gösta Ekmans väg i Hägersten mellan Axelsbergs och Örnsbergs tunnelbanestationer. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Spöksonaten 1 och del av Hägersten 1:1. Området är ca 6 500 kvm stort och gränsar i väster mot fastigheten Advent 1. Hägersten 1:1 ägs av Stockholms stad och Spöksonaten 1 ägs av Heba Fastighets AB.



Karta som visar planområdets avgränsning. Området markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen (2018) är området markerat som område med blandad stadsbebyggelse med stora stadsutvecklingsmöjligheter, där omfattande komplettering med bostäder, service och kultur föreslås. Det är angeläget att stärka de lokala centrumen, bland annat i Axelsberg.

I översiktsplanen framgår att Hägersten karaktäriseras av bostadsbebyggelse från olika delar av 1900-talet, samt Hägerstens gård från 1700-talet. Här finns ett lokalt centrum kring tunnelbanestationen Axelsberg, verksamhetsområde i Örnsberg samt Hägerstenshamnen med industrimiljöer och

promenadstråk utmed vattnet. Hägersten har stora möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bostadsbebyggelse, förskolor och skola, kultur och service. Verksamhetsområdet i Örnberg kan utvecklas med arbetsplatser och bostäder.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen beskriver hur staden har vuxit fram historiskt, stadslandskapets förutsättningar och stadsdelarnas karaktärer. Den innehåller också vägledningar och processtöd för stadens fortsatta utveckling. Planområdet är angivet som del i stadsbyggnadskaraktär *smalhusstad*.

Vägledning för utveckling inom smalhusstad bland annat att utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus bör utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé, utifrån ett helhetsperspektiv med beaktande av närliggande bebyggelse.

Vidare beskriver vägledningen att man bör ta tillvara den gröna karaktären men förgårdsmark samt den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och vegetation. Parkeringsytor bör undvikas på förgårdsmark och bostadsgårdar.

Stockholms arkitekturpolicy

Med utgångspunkt i översiktsplanen utgör Stockholms arkitekturpolicy tillsammans med Stockholms byggnadsordning de dokument som bidrar med kunskap, strategier och arbetssätt till stöd för stadens gestaltning. Andra dokument som kopplar till Arkitekturpolicyn är Vision 2040, Stockholms stads klimatmål, Agenda 2030, Gestaltad livsmiljö, Stockholms Framkomlighetsstrategi och Stockholms Miljöprogram.

Policyn omfattar planering av alla skalor och rymmer de olika aspekterna tid, plats, form och funktion. Policyns olika *Verktyg för stadens gestaltning* har använts under planprocessen. Dessa ska bland annat säkerställa att förändringar, förnyelse och kompletteringar görs utifrån kunskap om Stockholms olika stadsbyggnadskaraktärer, att stadens rum och bebyggelse ska utvecklas i relation till alla skalor, från staden som helhet till detalj. Det byggda ska ta stöd av kunskap om historien, spegla samtiden och planeras för framtida behov och det byggda ska utformas med stöd av kunskap om den specifika platsen och om Stockholms karaktärsdrag. Därtill ska arkitekturen ska uttrycka

sin samtid, utvecklas med stöd av Stockholms karaktär och kunna beskrivas som idé.

Gällande plan

För området gäller stadsplan Pl 5097 fastställd 1964, som anger bostadsändamål. Ingen genomförandetid återstår för planen.

Pågående planer i området



Pågående planering i området. Planområdet markerat med röd linje.

Norr om planområdet i Aspudden pågår planarbete för Vadaren 5 (dnr 2022-08300). Syftet med planen är att pröva möjligheten att bygga på befintligt garage med 100 studentbostäder.

Norr om planområdet vid Instrumentvägen i Aspudden pågår planarbete för Örnberg 2 m.fl. (dnr 2011-16947). Syftet med planen är att ersätta befintlig kontorsbyggnad med bostadsbebyggelse och att en mindre del av ett grönområde bebyggs.

Norr om planområdet vid Hagerstensvägen pågår planarbetet för Örnbergs industriområde, kv Pincetten m.fl. (dnr 2019-05964). Syftet med planen är att skapa en levande stadsmiljö med ett tillskott av ca 1380 nya bostäder. Planen möjliggör även för förskolor, lokaler i bottenvåningarna och kontor inom området. Planen har varit på samråd.

I västra Axelberg vid Selmedalsvägen, kv Fader Bergström 3 m.fl. (dnr 2015-18144) planeras för ca 450 lägenheter på båda sidor om Selmedalsvägen. Utöver bostäder möjliggör planen förskolor och verksamhetslokaler för centrumverksamhet.

Söder om planområdet pågår programarbetet för Mellanbergsparken, i Hägerstensåsen (dnr 2020-05126). Syftet med detaljplanearbetet är att möjliggöra för ny sim- och idrottshall inom Hägerstensåsen samt utreda förutsättningar för komplettering av ny stadsbebyggelse i området kring Mellanbergsparken och Västertorpsmotet.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för bostäder inom del av Hägersten 1:1 till Heba Fastighets AB 2019-12-12.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

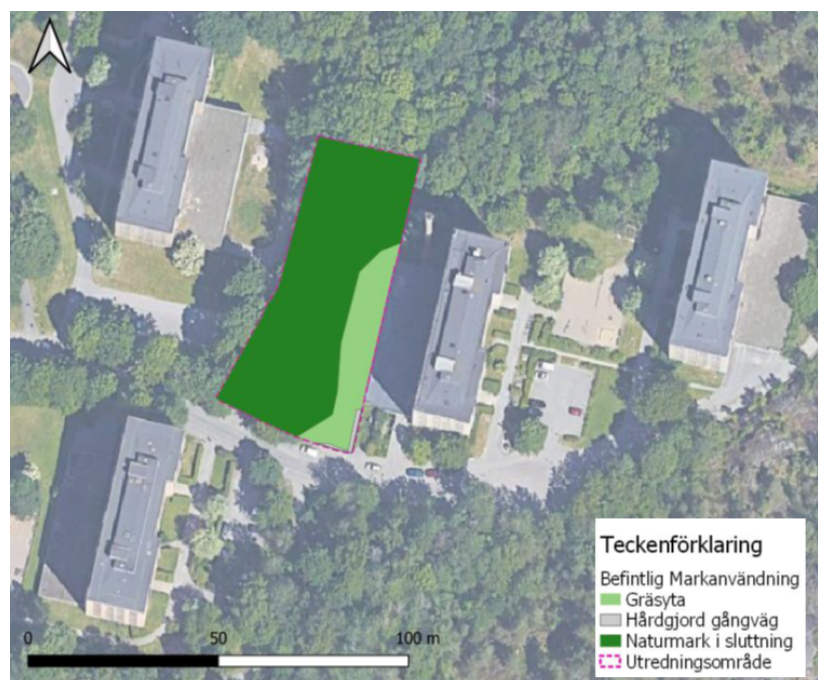
Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är delvis kuperat då det ligger på en lokal höjd med sluttningar bort från området i nordlig och östlig riktning.

I huvudsak består marken av kuperad skogsmark, gräsyta samt asfalterad gångväg. Skogsmarken utgörs till stor del av yngre blandlövskog. Inom planområdet lutar marken västerut mot intilliggande kvarter.



Befintlig markanvändning inom planområdet.



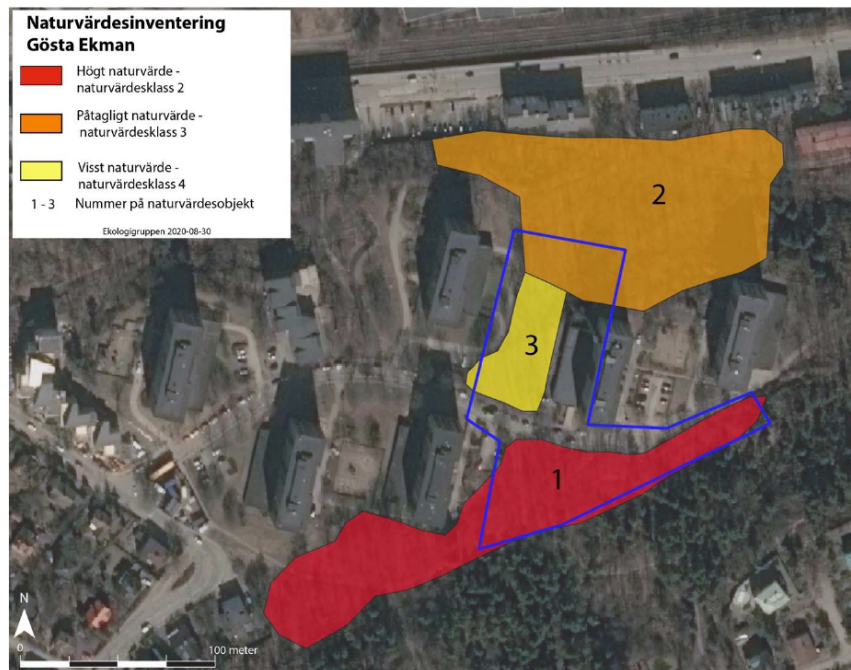
Yngre blandlövskog norr om planområdet. Foto: Ekologigruppen.



*Mager talldominerad blandskog söder om Gösta Ekmans väg/planområdet.
Närmast vägen växer flera ekar. Foto: Ekologigruppen.*

Naturvärden

Ekologigruppen har genomfört en naturvärdesinventering (NVI) i enlighet med SIS-standard (SS 199000:2014). Syftet har varit att skapa ett kunskapsunderlag för att kunna beakta ekologiska aspekter i arbetet med ny detaljplan i området. Inventeringen genomfördes under senhösten 2019.



Karta över naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Bild: Ekologigruppen.

Ett objekt med visst naturvärde, klass 4, avgränsades (objekt 3). Objektet utgörs av en ung blandskog som domineras av ung asp och lönn, inslag av något äldre träd, framför allt lönn förekommer i den södra delen. Klen död ved förekommer mycket sparsamt. Starka ekologiska samband med intilliggande objekt. Objektet berörs av planförslaget/planområdet.



Objekt 3: Ung blandskog inom planområdet, som domineras av ung asp och lönn.

Rekreation och friluftsliv

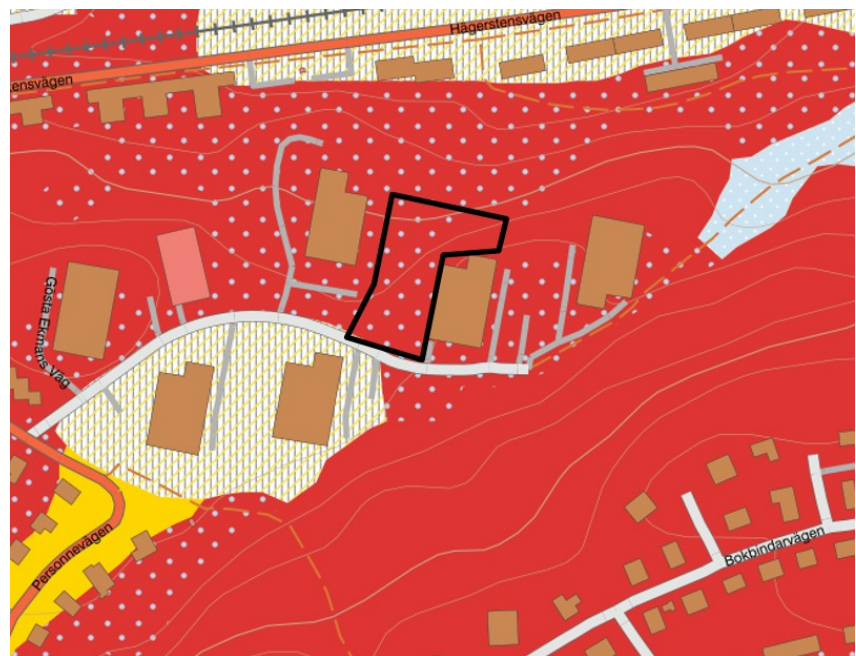
Cirka 750 meter söder om planområdet, i grönområdet mellan Telefonplan och Hägerstensåsen, ligger stadsdelsparken Teaterparken. Längs med Mälarens strand som sträcker sig norr om planområdet finns rekreativa grönområden som är lättillgängliga och används året om som promenadstråk. Det finns också två större idrottsplatser i närområdet, dessa är Aspuddens IP som ligger ca 1 km meter nordöst om planområdet och Axelsbergs BP med tillhörande parkourpark som ligger ca 1 km nordväst om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Undersökningsområdet består av ett befintligt bostadsområde som omges av skogsmark med berg i dagen och hållar, en befintlig lekplats och parkeringsyta i östlig riktning, samt av Gösta Ekmans väg i sydlig riktning.

Topografin inom undersökningsområdet varierar kraftigt och kvarteret Spöksonaten ligger på en höjd som sluttar nedåt i nordlig och västlig riktning.



Utdrag ur SGU:s digitala jordartskarta. Rött: urberg; rött med prickar: tunt lager med morän på urberg; gulrandigt: fyllning på glaciallera; ljusblått med prickar: sandig morän. Spöksonaten 1 är markerad med svart (karta från SGU)

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartunderlag är planområdet inte utpekad som riskområde med avseende på ras, skred eller erosion.

Markradon

Radonmätningar har utförts i sex punkter över området, se markteknisk undersökningsrapport (MUR) för placering av mätpunkter. Radonhalten i jordluften uppmättes variera mellan 2 och 26 kBq/m³ (kilobecquerel per kubikmeter jordluft). Gränsvärdet för högradonmark är 50 kBq/m³ och för normalradonmark 10 kBq/m³. Utifrån utförda radonmätningar består området av låg- och normalradonmark. Även om endast en punkt påvisar normalradonmark så rekommenderas ett radonskyddat utförande.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

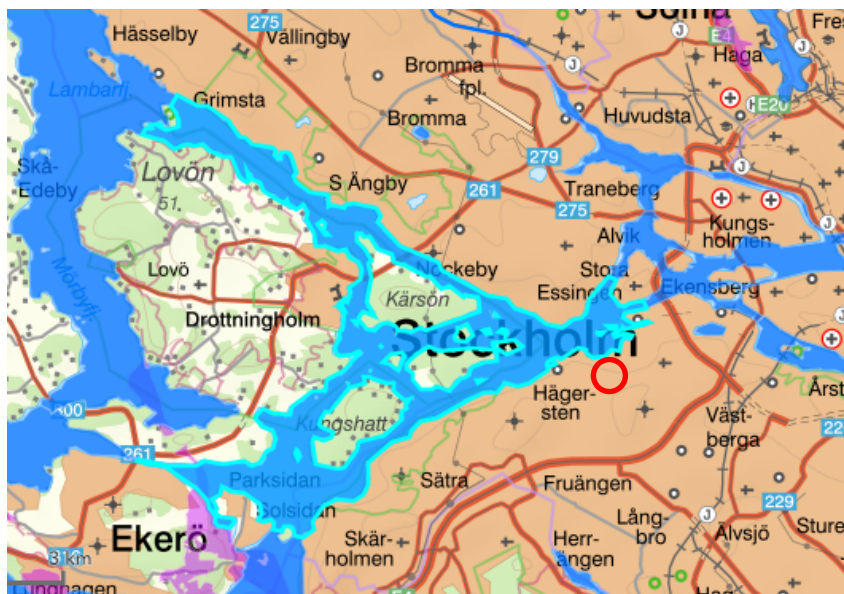
Flödesvägar för skyfall är Gösta Ekmans väg, branten mot Hägerstenvägen och via Örnsbergs industriområde mot Mälaren. Den ökade andelen mark som hårdgörs i utredningsområdet efter byggnation kommer att generera mer vatten vid ett skyfall. För att inte öka översvämningsrisker i områden nedströms utredningsområdet krävs att 48 m³ kan hanteras och fördröjas inom planområdet vid ett skyfall.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger intill sekundärt vattenskyddsområde för Östra Mälaren.

Miljökvalitetsnormer för vatten

För den ytliga avrinning som sker från området är recipienten Mälaren-Fiskarfjärden.



Översiktskarta för recipienten Mälaren-Fiskarfjärden (markerad i ljusblått (VISS, 2022). Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Dagvatten från området ingår idag i de tekniska avrinningsområdena för Syvab reningsverk, Himmerfjärdsverket med utlopp i Himmerfjärden (SE590000-174400). Då majoriteten av dagvatten når gator med dagvattenbrunnar antas att det mesta dagvatten når den tekniska recipienten via ett kombinerat ledningsnät.



Översiktskarta för recipienten Himmerfjärden (markerad i ljusblått (VISS, 2022). Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Enligt VISS har den ekologiska statusen bedömts till måttlig med medel tillförlitlighet.

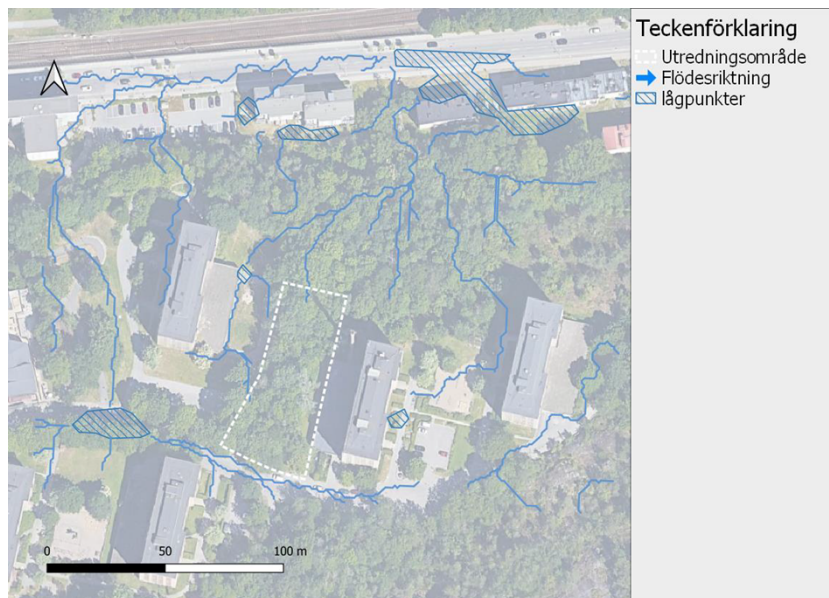
Markavvattning

Enligt Länsstyrelsernas geodatakatalog (2022) finns inga markavvattningsföretag inom eller omkring utredningsområdet.

Dagvatten

Utredningsområdet är delvis kuperat då det ligger på en lokal höjd med sluttningar bort från området i nordlig och östlig riktning. Det dagvatten som bildas inom planområdet avrinner norrut via de naturliga sluttningarna och stigarna i naturmarken norr om planområdet. En mindre mängd tillkommande dagvatten kan även komma längs trottoaren på Gösta Ekmans väg.

Enligt översiktlig lågpunktskartering förekommer det inga lokala lågpunkter inom planområdet.



Avrinningsriktning och lågpunkter inom och omkring planområdet. Kartering är genomförd med SMHI:s definition av skyfall på 50 mm nederbörd.

Befintlig bebyggelse

Axelsbergs bebyggelse präglas av de stora skivhusen längs Selmedalsvägen och Hägerstens allé som fortsätter upp längs Gösta Ekmans väg, på en höjd söder om Hägerstensvägen. Skivhusen uppfördes inom ramen för miljonprogrammet mellan åren 1965 och 1973. De är placerade med samma riktning i landskapet. Bebyggelsegruppen längs med Gösta Ekmans väg, benämnt ”Nybygget”, utgörs av sex skivhus i åtta våningar, placerade på utjämnade plattåer i terrängen. Längs med Gösta Ekmans väg finns även en förskola som uppfördes under 2010-talet. Omgivande bebyggelse består av villabebyggelse från 1920-60-talen samt flerbostadshus längs med Hägerstensvägen uppförda under början av 2000-talet. Axelsbergs centrum ligger västerut vid tunnelbanestationen.



Vy från Hägerstensvägen mot planområdet. Skorstenen inom planområdet skymtar till höger i bilden. Skivhusbebyggelsen utmed Gösta Ekmans väg samspelar väl med smalhusbebyggelsen utmed Hägerstensvägen. Bebyggelsen, med 30 års ålderskillnad men ritad av samma arkitektkontor, åtskiljs av en nivåskillnad bestående av lövträdsvegetation.



Vy från Stjärnströms väg. Nytt tillägg av bostadsbebyggelse väster om planområdet. Den nya bebyggelsen har ett annat förhållningssätt till gatan där byggnaden möter gatan på ett tydligare sätt. I bilden ovan syns även skivhusen utmed Hägerstens allé som är uppförda samtidigt med skivhusbebyggelsen utmed Gösta Ekmans väg. Karaktärsskapande lövträd inramar bebyggelsen.



Vy från Gösta Ekmans väg med ett nytt tillägg av bostäder väster om planområdet. En bebyggelse som ligger på gränsen mellan lägre villabebyggelse vid Stjernströms väg och den mer storskaliga bostadsmiljö som de sex skivhusen utmed Gösta Ekmans väg utgör. Mötet i skala är dramatiskt. Mötet i markutformningen är inte omhändertaget. Till höger i bild syns bostadshuset inom fastigheten Oväder 1 täckt av byggnadsställning.



Vy från Gösta Ekmans väg mot förskolan som uppfördes 2015. Förskolan är uppförd inom den samlade gruppen av skivhusbebyggelse utmed Gösta Ekmans väg, på en plats där avstånden mellan bostadsbyggnaderna är större. Mötet med gatan skiljer sig från gatans övriga karaktär med en mer hårdgjord och enklare markutformning. Större lövträd omgärdar förskolan.



Vy från Gösta Ekmans väg med den plana gården mellan byggnaderna i kv. Spöksonaten. Gårdsytan utgörs av en parkering strikt inramad av häckar. Lite längre in skimtar den befintliga lekplatsen och den fria utsikten norrut mellan husen.

Stadsbild och landskapsbild

Spöksonaten ligger i norrlutningen mellan Hägerstensåsen och Mälarens strand, på sträckan mellan Axelsbergs och Örnbergs centrum/tunnelbanestationer. Området mellan Aspudden och egnahemsbebyggelsen i Hägersten tillhörde länge Hägerstens gård och var fram till 1900-talets mitt ett område med jordbruk och industri. Ny bebyggelse har därefter kontinuerligt växt fram, först utmed Hägerstensvägen under 30- och 40-talen med smalhus och lameller utmed vägen och punkthus och smalhus uppe på Hägerstensåsen. Vid tunnelbaneutbyggnaden på 1950-talet planerades för en storskaligare stadsdel med skivhus i park och ett lokalt centrum i Axelsberg. Villaområdet väster om Stjernströms väg och Personnevägen sträcker sig obrutet till Mälarhöjden och har succesivt utvecklats med bebyggelse av varierad ålder. Under 1980-talet utvecklades Axelsbergs centrum med servicelokaler, äldreboende och vårdcentral och sedan under 2000-talet har kompletterande bostadsbebyggelse uppförts utmed Hägerstensvägen och Stjernströms väg. En ny förskola uppfördes 2015 inom det aktuella skivhusområdet i Nybygget, knappt 100 meter från planområdet.

Topografin inom Nybygget är dramatisk. Befintliga skivhus står på släntutfyllnader i nord-sydlig riktning med generösa gårdar, markparkering och körytor mellan byggnaderna. Gösta Ekmans väg har en tydlig grön karaktär och vegetationen består delvis av ädellövträd. Gatan kantas av garageramper och en mindre yta

förgårdsmark framför varje hus. Bebyggelsen som klättrar upp utmed Gösta Ekmans väg ligger på utjämnade plataer på den vegetationsklädda slänten upp mot punkthusbebyggelsen på Bokbindarvägen. Skivhusbebyggelsen framträder i stadsbilden som liggandes på ett höjdparti ovan Hägerstensvägen men den har samtidigt Hägerstensåsen i ryggen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseets bedömning

Stockholms stad har tagit fram en klassificeringskarta med kulörmarkeringar för byggnader av olika kulturhistoriskt värde.

De tre klasser som stadsmuseet använder sig av är:

- Blått - bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.
- Grön - högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
- Gult - bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Spöksonaten 1 är gulklassad, motivering saknas. För de två grönklassade byggnaderna inom Nybygget i kvarteren Advent och Fröken Julie, lyder motiveringen:

- Tidstypiska välbevarade skivhus som tillsammans utgör en samlad miljö som har stor betydelse för stadsbilden. Husen avviker något från samtida skivhus genom att även gavlarna har många fönster.
- Husen ritades av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren som genom att utforma flera hus under en längre tid i Hägersten satt sin prägel på stadsdelen.



Klassificeringskarta med planområdet markerat med röd linje. Den samlade miljön av skivhus har ett kulturhistoriskt värde. I området finns både grön- och gulklassad bebyggelse. Källa: Stadsmuseets klassificeringskarta.

Kulturmiljöanalys (Tyréns)

Tyréns har på uppdrag av Heba Fastighets AB tagit fram en kulturmiljöanalys över området. Ett underlag som legat till grund vid framtagandet av planförslaget. Analysen menar att Hägersten är väl avläsbar i sina beståndsdelar och sin utveckling. Området präglas främst av den brokighet det fått genom de många och i sig olikartade utbyggnadsepoker som passerat under 1900-talet. Bostadsområdena från de olika etapperna är idag i stort välbevarade med tydliga avgränsningar sinsemellan. Förtätning under 2000-talet har dock kommit att innebära en uppdelning mellan grupperingen av de sjutton skivhus som uppfördes samordnat under åren 1965-73.



Vy västerut från Spöksonaten sett. Förtätning under 2000-talet har inneburit störst påverkan på stadsplanen från 1959 genom att visuellt skära av skivhusbebyggelsen utmed Gösta Ekmans väg från övriga skivhus utmed Selmedalsvägen och Hägerstens allé.

Sambandet mellan skivhusen vid Hägerstens gård (Selmedalsvägen och Hägerstens allé) och Nybygget (Gösta Ekmans väg) har enligt Tyréns försvagats avsevärt av bebyggelsen i kvarteren Fordringsägaren och Giftas, åtminstone sett från de centrala stadsrummen. Det finns fortfarande några luckor mellan husen som ger viss kontakt.

Tyréns menar att det finns stora likheter mellan skivhusen genom byggnadernas riktning och utformning, garagebyggnader och lekplatser, grönska, och trädplanterade gaturum. När man rör sig i stadsdelen är denna likartade utformning tydligt igenkännbar.

Skivhusens från början närmast enhetliga utseende har enligt Tyréns förändrats successivt genom ändring av detaljer som

fönster, balkonger och takfotsinklädnader. Mest påtaglig ändring har dock en allt större kulörvariation avseende putsfasaderna inneburit.



Orienteringskarta skivhus. Grupperingen av 17 skivhus som uppfördes samordnat under åren 1965-73. Planområdet markerat i rött. Källa: Tyréns.

Området Nybygget kring Gösta Ekmans väg har enligt Tyréns en mycket grön och parkartad karaktär med stora nivåskillnader. Gösta Ekmans väg utgörs av ett utpräglat grönt gaturum med planterade träd på båda sidor. Vägens böjda form påminner om hur man i Nybygget till skillnad från vid de andra skivhusen har fått anpassa sig mer efter landskapets förutsättningar.

Även om anpassningar till landskapet skett så har skivhusgruppens placering i sluttningen inneburit att marken behövt jämnas ut och fyllas upp, utifrån 60-talets planeringsideal om byggnader som står på plan mark. Skivhusen ligger därmed på flera platåer utmed åsens sluttning. De olika kvarteren har mindre nivåskillnader sinsemellan. Kvarteret Advent (ligger väster om planområdet) ligger dock tydligt lägre i topografin än övriga byggnader.

Vägen har en tydlig gatusektion med körbana och gångbanor på båda sidor. Man har använt sig av enkla och anspråkslösa material som asfalt. Utmed vägen finns gatuparkering och intill husen rektangulära markparkeringsområden omgärdade av häckar. Mellan husen samsas parkeringsytorna med lekplatser. Entréerna till husen avgränsas av buskage och häckar. Öppna gräsytor omgärdar husen. Även söder om kvarteret Fröken Julie finns ett generöst parkstråk. Husen i kvarteren Advent och Oväder ligger något friare från de andra och inte i par som inom kvarteret Spöksonaten och Fröken Julie.



Vid kv Spöksonaten kommer naturmarken och de branta sluttningarna med hållmarker nära inpå husen. Marken allra närmast byggnaderna består dock av uppfyllnad med mjuka konturer.



Gösta Ekmans väg med en dubbelsidig lönnallé, ett karaktäristiskt inslag längs efterkrigstidens gator. Byggnaderna drar sig tillbaka från gatan.

Spöksonaten 1

Spöksonaten 1 (hus nummer 16 i 1960-talets numrering av skivhusen i Hägersten) har i huvudsak kvar den ursprungliga dispositionen av byggnader och mark. Lekplats och markparkering finns kvar enligt ursprungligt mönster mellan Spöksonaten 1 och 2 (fastighetsgränsen går mitt i gården). Häckar avgränsar olika ytor och funktioner. Mot slänten i norr finns en gräsyta med grill och vindskydd/pergola som inte är ursprunglig. Mellan gatan och garageinfarten har det tillkommit fler parkeringsplatser.

Skivhuset inom Spöksonaten 1 har kvar sin ursprungliga volym men efter en renovering 2009 och en renovering 2021-22 är merparten av byggnadens exteriör förnyad.



Byggnaden på Spöksonaten 1 har renoverats under 2021-22. Nya fönster följer den ursprungliga indelningen, balkongräckena är släta plåträcken till skillnad från de ursprungliga i betong. De uppvuxna häckarna närmast fasad har kunnat sparas under renoveringsarbetena.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Offentlig service

Vid Gösta Ekmans väg finns förskolan Typografen. I närområdet finns förskolorna Jungfru Lona och Majamyra. Grundskolor finns vid Hägerstensåsen och vid Hägerstenshamnen, ca 1 km från planområdet.

Kommersiell service

I Axelsbergs centrum finns butiker, restauranger och vårdcentral. Bibliotek finns i Aspudden och vid Telefonplan. Ett större utbud av service, handel och närakut finns i Liljeholmens centrum.

Gator och trafik

Gatunät

Angöring till fastigheten sker direkt från Gösta Ekmans väg, en återvändsgata som via Stjernströms väg ansluter till Hägerstenvägen som är områdets huvudgata.

Biltrafik

Planområdet angörs från Gösta Ekmans väg som är en lågt trafikerad återvändsgata med hastighetsgräns på 30 km/h. Gösta Ekmans väg ansluter via Stjernströms Väg till Hägerstenvägen. E4/E20 kan nås via Hägerstenvägen och Personnevägen i söder.

Parking

Gatuparkering för boende och för besökare finns utmed hela Gösta Ekmans väg i ena riktningen (mot Stjärnströms väg). I andra riktningen (mot planområdet) är det parkeringsförbud.

På Spöksonaten 1 finns ett garage med 37 parkeringsplatser som angörs från Gösta Ekmans väg. På gården för kv Spöksonaten finns en utomhusparkering med förhyrda platser (14 st). Gårdsparkeringen samnyttjas med BRF Spöksonaten 2.

Gång- och cykeltrafik

I anslutning till planområdet finns goda gång- och cykelförbindelser genom park- och naturområden och längs lågtrafikerade gator. Längs Gösta Ekmans väg finns trottoar på båda sidor vägen för gående och även om cykling här sker i blandtrafik är gatan lågt trafikerad.

Efter vändplatsen öster om planområdet övergår bilvägen till en gång- och cykelväg genom naturmark. Gång- och cykelvägen fortsätter cirka 500 m ned mot Hägerstensvägen och Örnbergs tunnelbanestation. Vid Hägerstensvägen kopplas cykelbanan ihop med stadens pendlingscykelstråk som har gena och säkra kopplingar in till centrum.

Något som kan försvåra för gång- och cykeltrafiken är den relativt stora höjdskillnaden mellan Hägerstensvägen och planområdet.



Karta över cykelnätet i söderort. Den planerade bebyggelsen har markerats med gul cirkel. Lila linjer utgör cykelvägar. Källa: Stockholm stad & Tyréns.

Kollektivtrafik

Gångavståndet till en av busshållplatserna är inom riktlinjerna för god tillgänglighet, det vill säga högst 400 meter (Trafikverket: 2012). Avståndet till spårtrafik är något längre. Gösta Ekmans väg trafikeras av närtrafik med cirka 5 avgångar per dag.

Axelsbergs tunnelbanestation ligger inom 600 meters gångavstånd från planområdet. Buss 153 som trafikerar sträckan Bredäng-Fridhemsplan har hållplatslägen vid Axelsbergs tunnelbanestation och på Hägerstensvägen nedanför planområdet. Närtrafiklinjen 907, anpassad för äldre, stannar invid fastigheten. Den trafikerar sträckan Axelsberg-Gröndal.

Tillgänglighet

Angöring till Spöksonten 1 sker idag vid vändplatsen och via en körväg mot entréerna utmed fastighetens östra sida. Körväg kan användas av utryckningsfordon. Sophämtning sker efter vändning i vändplatsen där fastighetens sopbehållare även finns.

Störningar och risker

Förorenad mark

I den översiktliga miljötekniska markundersökningen framgår det av utförd provtagning att fyllning inom undersökta delar av fastigheten Spöksonaten 1 och Hägersten 1:1 är förorenad av framför allt bly och polycykliska aromatiska kolväten (PAH), och i lägre omfattning av kobolt och zink.

Buller, vibrationer

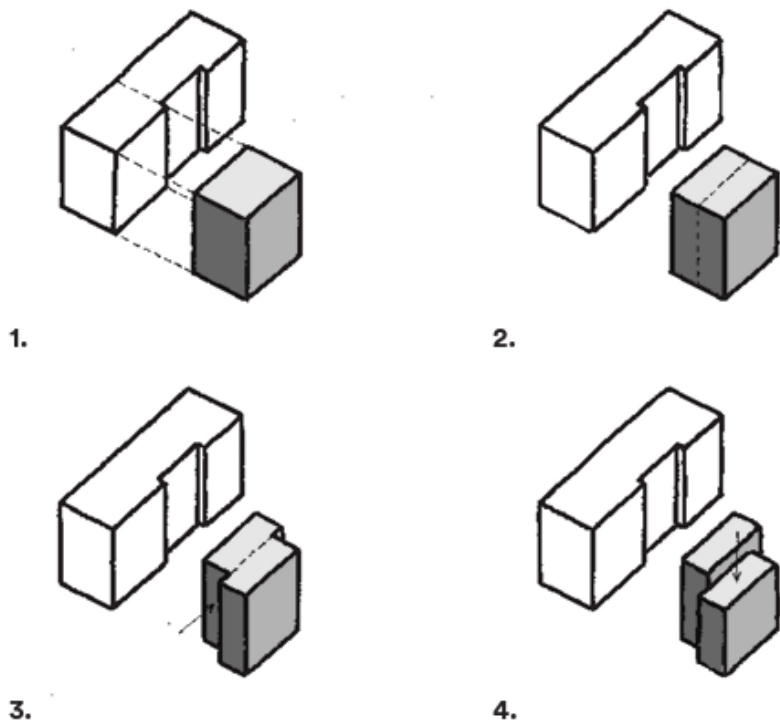
Genomförd bullerutredning konstaterar att riktvärdena för ljudnivåer vid bostäder inte överskrids inom planområdet.

Planförslag

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 80 nya bostäder i anslutning till Gösta Ekmans väg i Hägersten.

Ny bebyggelse

Den bärande arkitektoniska idén för planförslaget är att utveckla en ny typologi som utgår från den befintliga bebyggelsen på platsen men som samtidigt skapar ett tydligt avtryck från vår tid. Planförslaget syftar till att hitta en gestaltning som kombinerar egenskaperna från skivhus, smalhus och punkthus på ett sammanhängande sätt. Befintliga byggnader har utformats utifrån både skivhusets och punkthusets principer och är att definiera som två punkthus som är sammansatta med en lägre mellandel. Punkthusets planlösningar har gett gavlar med den för området karaktäristiska fönstersättningen vilket normalt skivhus inte har.



Volymkoncept. Illustration: FOJAB

Formen hos de föreslagna byggnadsvolymer kan beskrivas utifrån ett punkthus som måttmässigt kopplar sig till en av de befintliga skivhusens tre delar likt illustrationen över volymkoncept. Punkthuset delas sedan på mitten och förskjuts i sidled och i höjddled för att ge en nättare och mer komplex gestalt. På så sätt skapas en volym som kan läsas som ett utvecklat punkthus, som två smala skivhus eller som två höga smalhus. Förskjutningen i höjddled ger förutsättningar för tak-terrasser som tillför nya bostadskvaliteter. Formen genereras ur platsen och

refererar till den omkringliggande bebyggelsen samtidigt som den har en egen stark karaktär. Volymerna är enkla och rena och skapar en varierad och associationsrik upplevelse ur olika vinklar och från olika avstånd.

Planförslaget ska inordna sig i den befintliga bebyggelsen, som för byggnaden på Spöksonaten 1 har en totalhöjd av +60,53 och de nya byggnadskropparna får en totalhöjd om +56,5 respektive +58,5 (meter över nollplanet). För att möjliggöra en utbyggnad på terrassen utöver angiven totalhöjd får komplementbyggnader uppföras om totalt 40 kvm, med en högsta totalhöjd på +57,5 som ska vara indragen från byggnads fasad med minst 2,0 meter (f1).



Karaktär på gavlar och förskjutna volymer med placering mellan befintliga byggnader på Spöksonaten 1 och Advent 1. Illustration: FOJAB.

I planförslaget bygger fasadgestaltningen på en klassisk ordning med referenser till både 1930- och 1960-talsarkitekturen på platsen samtidigt som nya lager adderas.

Balkongerna är viktiga element för byggnadens upplevelse och ska därför vara en del i byggnadens arkitektoniska gestaltning och utformas med infästningar utan synliga dragstag (f2). Vad som är viktigt för byggnadens och balkongernas gestaltning beskrivs i bestämmelserna f7 och f8, där det framgår att det bland annat ska finnas en kontrastverkan mellan vertikala fönsterrader och murpartier samt ett horisontellt gestaltungsgrepp, där balkongerna blir en integrerad del fasaduttrycket.

För den samlade upplevelsen och för att planförslaget ska samspela med den befintliga bebyggelsen ska fasaden i huvudsak utföras i puts utan synliga elementskarvar (f3). Bedömningen är att det är möjligt att ha inglasade balkonger utan att påverka byggnadens gestaltning på ett negativt sätt om de utförs utan synliga ramar och är en del av fasadens helhetsgestaltning (f4).

Byggnaden mot norr har suterrängvåningar för att möta omgivande marknivåer. I planförslaget är det viktigt att byggnaderna utformas med markerad sockelvåning för att urskilja den sammanbindande sockelvåningen och för att hålla samman den varierande sockelhöjden som varierande marknivåer ger (f5). Mot gatan ska även entrévåning ovan mark skiljas ut.



Entrévy mot Gösta Ekmans väg. Möjlig utformning av byggnaden med en markerad sockel/entrévåning. Illustration: FOJAB.

Fasaden ska utformas med en tydlig vertikal gestaltning genom kontrastverkan mellan vertikala fönsterrader och vertikala murpartier (f7). Vidare ska fasadens vertikala gestaltning kompletteras med en horisontell delning för respektive våning, så som markerad våningsindelning, kontinuerlig bröstning eller motsvarande horisontellt gestaltungsgrepp (f8).



Vy mot Gösta Ekmans väg. Förslag till fasadgestaltning som visar på integrerade balkonger, putsade fasader, vertikal indelning och horisontellt markerade våningsplan. Illustration: FOJAB.

För att planförslaget ska anpassas till platsen är det viktigt att den tillkommande bebyggelsen inom användningsområdet har en sammanhållen gestaltning (f6). Syftet är att de förskjutna byggnadskropparna ska läsas som ett skivhus som har delats i två volymer och där byggnaden har en likartad fasadutformning. Med en sammanhållen gestaltning menas också att byggnationen ska inordnas i bebyggelsegruppens (tillsammans med befintliga byggnader) siluettverkan i stadslandskapet och på platsen ta sin utgångspunkt i den strikta strukturen och den strama fasadgestaltningen.



Vy mot Gösta Ekmans väg. Möjlig utformning där tillkommande bebyggelse har en sammanhållen gestaltning. Befintlig skorsten utgör ett viktigt element i kompositionen av byggnadsvolymer och skyddas i planen. Illustration: FOJAB.

Fasaderna föreslås ges en stram och konsekvent fönstersättning som tillsammans med bjälklagskanter, fyllningar, balkonger och balkongräcken skapar ett tema som delar in fasaden både vertikalt och horisontellt - ett överordnat system som fasadens alla delar integreras i. Vertikaliteten ges av fönster och fyllningar som tillsammans med putsfält i ljus kulör ger stående band. Horisontaliteten ges av en kraftig bandverkan i balkonger och bjälklagskanters relief samt av balkongräcken och fönsterfyllningar som löper runt volymerna.

Skorstenen ska bevaras både som orienteringspunkt och landmärke. Den har även en visuell funktion i grupperingen av byggnader. Den har idag en annan funktion (mobilmast) än skorsten, men syftet är att det är den visuella upplevelsen som skorsten som ska bevaras (q1).



Situationsplan med snitt för sektionerna A-A och B-B. Illustration: FOJAB.



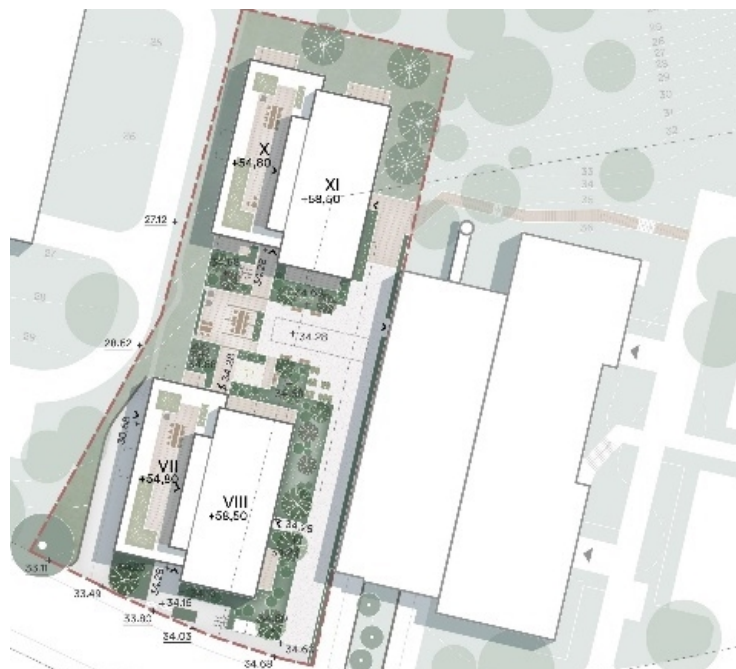
Sektion A-A. Illustration: FOJAB.



Sektion B-B. Illustration: FOJAB.

Vegetation och landskap

I norr föreslås den nya tomtmarken ansluta mot den kuperade naturmarken och här ska så många träd som möjligt bevaras. För att ansluta mot tomtmarken i norr bör mur undvikas men om det behövs är det möjligt att uppföra mur om högst 0,5 meter ovan mark (n5). Mur får även uppföras mot Gösta Ekmans väg om högst 0,5 meter ovan mark (n5) för att hantera en terrassering av förgårdsmarken. Nya ungträd, enligt karaktärshabitatet ek- och ädellöv, föreslås ersätta de som måste fällas. Träden föreslås planteras nära fasaden för att mjuka upp mötet med bebyggelsen och behålla skogskänslan. På gården mellan byggnadskropparna utformas planteringsbäddarna strikta i sin form. Växterna som föreslås är alla typiska för håll- och skogsmark och kommer att fläta samman omgivningen med de inre gårdsmiljöerna.



Förgårdsmarken ges en tydlig gräns i form av låga murar som hanterar höjdskillnader samtidigt som de erbjuder sittplatser vid entréer. Murarna trappar längs med gatan och skapar planteringsytor i olika nivåer. Planteringarna på förgårdsmarken föreslås hänga samman med planteringarna utmed gatan. Där det finns möjlighet, i linje med trädraden utmed gatan, planteras ett eller flera större träd av samma art (lönne) som redan finns utmed gatan för att komplettera befintlig trädrad.

Sociala värden

Gården utformas för att ge plats för grönska, vila, aktivitet och social samvaro. I planförslaget föreslås större trädäck med en gemensam grillplats och odlingsmöjligheter samt många sittplatser. Lekomöjligheter för små barn föreslås liksom en yta för boulespel. Lägenheterna på bottenvåningen föreslås utformas som privata uteplatser mot gården som berikar gårdslivet och ger ögon på gården. På byggnadernas tak (f10) ska gemensamma takterrasser finnas för att komplettera gårdsmiljöerna med solbelysta uteplatser.

En förbindelsegång till gården på fastigheten Spöksonaten 1, i form av en träspång i norr, blir viktig för tillgången till en större gård och underlätta för lek och umgänge mellan gårdarna (n3). Syftet är att säkra tillgång till lekplats och större gård, med en god soltillgång, för den nya bostadsbebyggelsen.



Förbindelsegång som är viktig för att säkra tillgången till större gård och lekplats.

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte i någon större utsträckning och inga nya gator tillkommer.

Biltrafik

Angöringen till planområdet ska ske från Gösta Ekmans väg. Infarten till garage i sockelvåning placeras på byggnadens västra sida. Infartsmöjlighet kommer även att finnas till gård.

I planförslaget föreslås totalt 36 parkeringsplatser för bil varav 1 parkeringsplats för rörelsehindrade. 20 parkeringsplatser placeras i nytt garage och 16 platser i befintligt garage inom Spöksonaten 1. Antalet platser för bilar per lägenhet är 0,4. Utifrån analys av nyttjande av p-platser i befintligt garage har bedömningen gjorts att p-platser kan avvaras till den nya bostadsbebyggelsen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås med gång och cykel från Gösta Ekmans väg. Cykelparkeringen är i planförslaget delvis förlagd till markplan på förgårdsmark mot Gösta Ekmans väg och på bostadsgården. Huvuddelen av cykelparkeringarna är dock belägna inomhus i garaget och i gatuplanet. I planförslaget möjliggörs för totalt 240 cykelplatser. 44 cykelplatser placeras inomhus i gatuplan, 186 platser inomhus i garage, 5 platser på gården och 5 platser på förgårdsmark.

Tillgänglighet

De nya byggnadskropparna har en gemensam entré från Gösta Ekmans väg, där sockelvåning binder samman de två trapphusen via en accessgång. Det inre huset på tomten har lägenheter både nedåt i suterrängvåningar och uppåt i byggnaden. Sekundära entréer finns från gård. Avståndet från angöring till entré är max 10 meter och har högst 5% lutning (krav på tillgänglighet).

Bedömningen är att all fordonsangöring kan ske direkt från gatan och att accessgången räknas som en tillgänglig entré. Planförslaget är dock utformat så att möjlighet för angöring med bil även finns från gården. I garaget finns möjlighet att vid behov anordna parkeringsplatser för rörelsehindrade och båda trapphusen når garaget via hiss. Bostadsgård och takterrasser nås även tillgängligt via hiss.

Planbestämmelser i plankartan

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och syftet med dessa bestämmelser.

Användningsbestämmelser

Beteckning	Beskrivning	Syfte
B	Bostäder	Möjliggöra för nya bostäder.
E1	Mobilmast	Skorstenen har en visuell funktion i grupperingen av byggnads-volymer. Den används idag som mobilmast då värmecentralen inte längre är i drift, varför den får denna (nya) användning.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Beteckning	Beskrivning	Syfte
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Byggnads placering och fotavtryck är viktigt att säkerställa, bland annat för ljusinfall och utblickar. Därför begränsas möjligheten för en mer flexibel placeringen inom planområdet.
Korsmark	Endast infartsramp får placeras.	Möjliggöra för tillfartsramp till garage i sockelvåning.
Ring-korsmark	Marken får byggas över med bjälklag. Marken ovan bjälklag får inte användas för parkering. Utöver högsta markhöjd får murar och planteringslådor finnas samt komplementbyggnader med högsta byggnadshöjd om 3,0 meter. Glasad accessgång medges även ovan högsta markhöjd.	Möjliggöra för sockelvåning ovan mark, där en planterbar yta, murar, planteringslådor och komplementbyggnader får uppföras på den gemensamma bostadsgården ovan garage. En glasad accessgång är ett möjligt alternativ för att nå det bakre huset på tomten från entré mot gatan.
Totalhöjd	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Hisstopp och räcke får uppföras 1,5 meter utöver högsta totalhöjd.	Planförslaget ska inordna sig i den befintliga bebyggelsen och ges därför en högsta totalhöjd om +56,5 respektive +58,5 meter över nollplanet. Planförslaget ska inte bryta upplevelsen av stadsbilden och landskapsbilden för betraktelse av området på håll. Hisstopp och räcke får vara 1,5 meter högre.
Markhöjd	Högsta tillåtna markhöjd i meter över nollplanet.	För att reglera lämplig markhöjd på bostadsgården.
f1	Utöver angiven totalhöjd får komplementbyggnad uppföras om totalt 40 kvm, med en högsta totalhöjd på +57,5 meter och ska vara indragen från byggnadsfasad med minst 2,0 meter.	Komplementbyggnader på tak möjliggörs men begränsas i storlek för att inte påverka upplevelsen av nedtrappningen i höjd.
f2	Balkongerna ska vara del i byggnadens arkitektoniska gestaltning och utformas med infästningar utan synliga dragstag.	Balkonger ska med sin utformning integreras och vara en del av en konsekvent fasadgestaltning, enligt bestämmelserna f7 och f8.

f3	Fasad ska i huvudsak utföras i puts utan synliga elementskarvar.	För att fasaderna ska ges en stram och konsekvent utformning, som anspelar på befintliga byggnaders fasadmaterial.
f4	Inglasning av balkonger ska utföras utan synliga ramar och vara en del av en medveten gestaltning av fasaden.	För att ev. inglasning av balkonger ska upplevas som en del av fasadgestaltningen och inte som ett främmande element får den inte utföras med synliga ramar/profiler.
f5	Byggnaden ska utformas med markerad sockelvåning.	För att markera och binda ihop sockelvåningen samt hantera mötet med varierande marknivåer. För mötet med gatan och terrängen på ett konsekvent och sammanhållet sätt. Mot gatan ska entrévåningen ovan mark ha markerad utformning.
f6	Den tillkommande bebyggelsen inom användningsområdet ska ha en sammanhållen gestaltning.	För att skapa en sammanhållen bebyggelse med stark karaktär inom en storskalig struktur. Syftet är att de två förskjutna byggnaderna ska ha en likartad utformning. Motivet är att tillkommande byggnader ska inordnas i bebyggelsegruppens siluettverkan i stadslandskapet och ta utgångspunkt i den strikta strukturen och den strama gestaltningen i området.
f7	Fasaden ska utformas med en tydlig vertikal gestaltning genom kontrastverkan mellan vertikala fönsterrader och vertikala murpartier.	Fasaderna ges en stram och konsekvent fönstersättning som tillsammans med bjälklagskanter, fyllningar, balkonger och balkongräcken skapar ett tema som är både vertikalt och horisontellt.
f8	Fasadens vertikala gestaltning ska kompletteras med horisontell delning för respektive våning så som markerad våningsindelning, kontinuerlig bröstning eller motsvarande horisontellt gestaltungsgrepp.	Fasaderna ges en stram och konsekvent fönstersättning som tillsammans med bjälklagskanter, fyllningar, balkonger och balkongräcken skapar ett tema som är både vertikalt och horisontellt.
f9	Balkonger får kraga ut över prickmark och korsmark till ett maximalt djup på 1,8 meter räknat från byggnadens yttre fasadliv. På långsidorna får balkongerna högst utgöra 20 procent av fasadlängden.	För att styra balkongers placering och fasadernas gestaltning.
f10	Gemensam takterrass ska finnas.	Takterrass ska kompensera för begränsad tillgång av solbelyst gårdsyta.
b1	Marken får byggas över med bjälklag.	För att möjliggöra för ramp till garage.
b2	Marken ska vara genomsläpplig.	För att säkerställa ett hållbart omhändertagande av dagvatten inom planområdet med genomsläpplig mark/beläggningar.
n1	Mark avsedd för krossdike med en minsta volym om 48 kubikmeter.	Exploateringen får inte medför försämrade förhållanden för nedströms liggande områden, varför fördröjning av vatten krävs.
n2	Träd och vegetation ska återplanteras.	För att borttagandet av vegetation ska kompenseras med krav på återplantering av mark runt

		byggnaderna samt genom de gröna kvaliteterna som krävs med en grönytefaktor (GYF) om lägst 1,0.
n3	Gångväg ska anläggas till befintlig bostadsgård.	Förbindelsegång till gården på fastigheten Spöksonaten är viktig för att underlätta för lek och umgänge mellan gårdarna, samt för att förse den nya bebyggelsen med en väl solbelyst gårdsyta.
n4	Marken får inte användas för parkering.	För att säkerställa att begränsade gårdsytor inte ska användas för parkering samt att en aktiverad och väl gestaltad utformning sker av förgårdsmarken mot Gösta Ekmans väg.
n5	Mur får uppföras om högst 0,5 meter ovan mark.	För att begränsa murhöjden på förgårdsmark mot Gösta Ekmans väg samt i möte med omgivande kvartersmark och naturmark.
n6	Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk sjukdom eller om det utgör fara för person eller egendom.	Trädet är en del av lönnallén utmed Gösta Ekmans väg som ska bevaras som en viktig struktur, både kulturhistoriskt och upplevelse-mässigt.
q1	Skorsten ska bevaras.	Skorstenen ska bevaras den både är en orienteringspunkt och ett landmärke.

Administrativa bestämmelser

Beteckning	Beskrivning	Syfte
a1	Marklov krävs för åtgärd som påverkar markens genomsläpplighet.	För att säkerställa bestämmelse b2.
a2	Marklov krävs för fällning av träd.	För att säkerställa bestämmelse n6.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen avses anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

El/Tele och energiförsörjning

Bebyggelsen avses anslutas till det befintliga el- och telenätet samt till fjärrvärmenätet inom området.

Avfallshantering

Nedgrävda kärl (moloker) för avfallshanteringen placeras vid gatan. Miljörum för fastighetsnära insamling/återvinning placeras i entréväning.

Räddningstjänst

Byggnaderna förutsätts uppföras med trapphus som möjliggör utrymning utan stegbil. Hänsyn behöver tas till tillgång till brand-

vatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderas max 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon. Från uppställningsplatsen får det max vara 50 meter till entré. Räddningsfordon kan köra in på infart till gård för åtkomst.

Gestaltungsprinciper

Tillägg från vår tid

Planförslaget medför att stora byggnadskroppar tillförs inom en sammanhållet utformad bebyggelsemiljö med stark karaktär och tydlig struktur. Utgångspunkten är att den nya bebyggelsen ska vara ett tillägg från vår tid samtidigt som den inordnar sig i gestaltungsprinciperna för befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen kommer ta plats men ska inte vara överordnad den befintliga bebyggelsen och den ska inte bryta upplevelsen av stadsbilden och landskapsbilden för betraktande av området på håll.

Möte med gatan

Vad gäller mötet med gatan har dock planförslaget utformats avvikande mot vad som rekommenderas i kulturmiljöanalysen och den befintliga karaktären. Den nya bebyggelsens möte med gatan görs med en mer hårdgjord förgårdsmark, där byggnaden kommer nära gatan och med entrén orienterad direkt mot gatan. Syftet med denna utformning är att skapa en mer aktiverad gata med högre vistelsekvaliteter, en förstärkt trygghetskänsla, samt uppfyllandet av Stadens tillämpade tillgänglighetskrav om max 10 meter från bilangöring till entré. Byggnad ska utformas med en markerad sockelvåning (f5) som bland annat syftar till att få en tydligt markerad entrévåning mot gatan.

Skala

Planförslaget medger en nybyggnation inom en sammanhållen grupp av likriktad bebyggelse med stark karaktär i en storskalig struktur. Nybyggnationen ska inordnas i bebyggelsegruppens siluettverkan i stadslandskapet och på platsen ta utgångspunkt i den strikta strukturen och den strama gestaltningen. Ny bebyggelse som tillförs skivhusmiljön ska samspeja med den befintliga skalan i volym och höjd.

Tid

Planförslaget syftar till att utveckla en typologi som utgår från den befintliga bebyggelsen på platsen men som samtidigt skapar ett tydligt avtryck från vår tid och tillför nya kvaliteter på platsen, så som entréer mot gatan och uppbrutna volymer. En typologi

som tål att upprepas i området och som också kan varieras i höjd för att skapa variation och möta olika förutsättningar.

Plats

Målet är att hitta en gestaltning som skapar en syntes mellan lamellhus, smalhus och punkthus. Byggnadstypologier som finns i närområdet idag. Att tillskapa byggnadsvolymer som kan läsas som ett utvecklat punkthus, som två smala lamellhus eller som två höga smalhus. Byggnadernas placering i terrängen och den kraftfulla grönskan ska bidra till dess integrering, där nya lövträd planteras för att behålla ek- och ädellövsskogs karaktären.

Form

Fasadgestaltningen bygger på klassisk ordning med referenser till 1930- och 1960-talsarkitekturen på platsen samtidigt som nya lager adderas. Fasaderna ges en stram och konsekvent fönstersättning som tillsammans med bjälklagskanter, fyllningar, balkonger och balkongräcken skapar ett tema som är både vertikalt och horisontellt (f2, f3, f4, f7, f8).

Funktion

Byggnaderna tar upp nivåskillnaderna på platsen och möter den kraftfulla grönskan i slänten. Förgårdsmarken som möter gatan ges en tydlig gräns i form av murar som hanterar höjdskillnader som trappar längs med gatan och skapar planteringsytor i olika nivåer. Övrig mark som omger byggnaderna får en karaktär som andas frodig grönska i en urban kontext, med planteringsbäddar strikta i sin form men där innehållet är frodigt, varierat och intensivt. Genom en förbindelselänk till befintlig bostadsgård i kv. Spöksonaten uppmuntras till rörelser mellan gårdarna.

De gestaltungsprinciper som planförslaget bygger på har föranlett ett flertal regleringar i detaljplanen med planbestämmelser. Detaljutformningen, både avseende byggnader och mark, är en viktig del av lämplighetsprövningen för denna komplettering av stora byggnadskroppar inom en sammanhållen bebyggelsemiljö och regleringarna ska säkerställa att byggnader och mark utformas i enlighet med de detaljerade studier som är gjorda redan under planskedet.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den samlade bedömningen är att aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Platsen för byggnation är vald utifrån att planområdet omfattas av den naturmark som inte innehar höga naturvärden. Planområdet utgörs av en slänt som uppkommit vid terrasseringen av området med plåtar, vid genomförandet av byggnationen på 60-70-talet. Omgivande mark, mot både norr och söder, har mer opåverkad mark och äldre vegetation med högre naturvärden. Planområdet har huvudsakligen fungerat som en grön kil för sambanden mellan grönområden och för den gröna inramningen inom bebyggelseområdet. Vegetationen inom huvuddelen av planområdet har växt upp efter det att byggnationen utmed Gösta Ekmans väg genomfördes och bedöms därmed ha en ålder av högst 50 år. Äldre vegetation finns i slänten mot norr, till mindre del inom planområdet. Med genomförandet av detaljplanen tas naturmarken bort inom planområdet. Borttagandet av vegetation kompenseras delvis genom krav på återplantering (n2) av mark runt byggnationen samt genom de gröna kvaliteterna som (genom avtal) krävställs med en grönytefaktor (GYF) om lägst 1,0.

Habitatnätverk för groddjur bedöms inte påverkas eftersom livsmiljöer för groddjur saknas helt inom området enligt genomförd naturvärdesinventering (NVI). Områden med svaga ekologiska

samband för habitatnätverk eklevande insekter försvinner dock. Habitatnätverk barrskogsfåglar bedöms inte påverkas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Sammantaget bedöms den planerade exploateringen inom utredningsområdet inte äventyra att recipienten uppnår dess miljö kvalitetsnormer om den föreslagna dagvattenlösningen inom fastigheten implementeras.

Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Syvab:s reningsverk. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär förändringar i stadsbilden. Byggnationen har placerats för att samspela med omkringliggande bebyggelse, landskap och siktlinjer.

Ambitionen med utformningen av planförslaget är att den nya bebyggelsen ska inordna sig i gruppen av skivhus som står på en platta ovan Hägerstensvägen. Byggnaderna ska inordna sig avseende höjd och karaktär till befintliga byggnader, så att påverkan på landskapsbilden/stadsbilden på håll blir begränsad. Bebyggelsen på Gösta Ekmans väg har dessutom Hägerstensåsen i ryggen och den bäddas in i den gröna slänten med storväxt vegetation. Från Hägerstensvägen går det att se en likhet mellan smalusbebyggelsen från 30-talet med 60-talshusen på Gösta Ekmans väg. Tanken är att de nya byggnaderna ska integreras i detta släktskap av byggnader från flera tidsepoker. Utmed Hägerstensvägen finns även bebyggelse från 2000-talet. Dessa byggnader är en fortsättning på raden av byggnader utmed Hägerstensvägen. Byggnaderna är av skriftande karaktär och har inte tydligt släktskap med 30-och 60-talshusen. De bryter siktlinjerna mellan skivhusbebyggelsen i Hägerstens Gård och skivhusen i Nybygget, vilket minskat kontakten mellan dessa båda områden med likartad och samtida bebyggelse.

Lokalt, inom bebyggelseområdet utmed Gösta Ekmans väg, blir den nya bebyggelsen tydligt framträdande i stadsbilden. Den placeras centralt i området, väl synligt från flera håll och tar bort dagens gröna slänt mellan kvarteren Advent och Spöksonaten.

Byggnaderna tar upp nivåskillnaderna mellan kvarteren och har med sin trappande följsamhet mot terrängen ett annat möte med marken än befintliga byggnader som är placerade på utjämnade plåtåer. Byggnad placeras även närmare gatan, vilket förstärker upplevelsen av byggnaderna från gatan, där den nya bebyggelsen ska bidra till att aktivera och befolka gatan. Uppdelningen i två byggnadskroppar gör att bakomliggande byggnader fortsatt kan skönjas och att stadsbilden på så sätt fortfarande blir läsbar.



Vy från Gösta Ekmans väg. Illustration: FOJAB

Utblickar

En viktig aspekt med uppdelningen av den nya bebyggelsen i två byggnadskroppar, utöver att man fortsatt kan skönja skivhusen bakom ny bebyggelse, är att boende i de befintliga bostadshusen fortsatt ska ha utblickar från sina lägenheter. Även om den fria utsikten som finns idag skärs av så kommer delningen bidra till att viktiga siktlinjer/utblickar mellan de nya byggnadskropparna finns kvar. I planförslaget går det från befintliga lägenheter fortfarande att läsa av det omgivande landskapet och delvis behålla möjligheterna till utsikt/siktlinjer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

För att minska den negativa påverkan på områdets kulturhistoriska värden har ambitionen med tillkommande byggnadsvolymers gestaltning varit att de ska inordna sig i den befintliga bebyggelsemiljön.

En konsekvensbedömning (AIX, 2023) av påverkan på kulturmiljövärdena inom området samt på stadsdelsnivå är gjord av antikvarisk kompetens.

Konsekvensbedömningens slutsats (AIX, 2023) av planförslaget är att det negativt påverkar kulturmiljövärdena på platsen, både lokalt inom bebyggelseområdet vid Gösta Ekmans väg och för stadsdelen som helhet. De aspekter som konsekvensbedömningen bland annat lyfter är att den gröna slänt och den gröna inramning som idag finns inom området med skivhus försvinner och att den nya bebyggelsen möter gatan på ett nära avstånd med hårdgjorda ytor och entréer direkt vända mot gatan, avvikande från befintliga byggnaders placering och utformning. Inom bebyggelseområdet vid Gösta Ekmans väg bryts siktlinjer mellan husen. Byggnader placeras på närmare avstånd (jämfört med befintlig struktur) till byggnaden i kv Spöksonaten och relationerna mellan skivhusen påverkas. Läsbarheten i den sammanhållna bebyggelsemiljön med likartat gestaltade skivhus minskar därmed. Byggnationen placeras dessutom på sluttande mark vilket bryter principen med byggnader placerade på utjämnade plåtar.

Den strukturella läsbarheten påverkas när man rör sig i stadsdelen då föreslagen bebyggelse ytterligare delar upp skivhusen i mindre grupperingar när ny bebyggelse byggs inom bebyggelsemiljön för den sammanhållna storskaliga planeringen från 60-talet (även om skivhusen visuellt inte längre har kontakt efter förtätningar på 2000-talet).

Stadsmuseet har tidigt i processen yttrat sig i ärendet och anser att det påbörjade planarbetet inte är lämpligt med hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska värden och platsens stadsbildsmässiga och stadsplanhistoriska värden. Att förtäta och placera byggnader intill befintliga skivhus, samt inom den enhetliga gruppen av skivhus bedöms förvanska stadsbilden samt negativt påverka den väl genomarbetade stadsplanen i allra högsta grad.

Stadsbyggnadskontorets avvägningar

Varierad stadsbild

Planförslaget bedöms i konsekvensanalysen ur kulturmiljösynpunkt ha en negativ påverkan på den sammanhållna gruppen av skivhus utmed Gösta Ekmans väg. Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen av allmänna intressen gjort bedömningen att de positiva effekter som kompletteringen med bostäder i området bidrar med väger upp den påverkan som finns ur antikvarisk synpunkt.

Den storskaliga planeringen från 60-talet har både sina styrkor i konsekvent utformade områden med tydlig struktur och enhetlig gestaltning, samt ljusa och luftiga miljöer, men den kan genom

komplettering av ny bebyggelse få en mer upplevelserik och varierad stadsbild som bryter upp den storskaliga strukturen och skapar nya kvaliteter.

Aktivera gatan och skapa trygghet

Byggnader som möter gatan kan bättre aktivera gatan och det sociala livet i området. Den upplevda tryggheten utmed gatan ökar. Ett större antal boende i området och i stadsdelen kan ha positiva effekter både för det sociala livet och för underlaget till lokal service. Tillkomsten av nya hyresbostäder bidrar till den sociala hållbarheten, både för stadsdelen och för staden som helhet.

Fortsatt läsbar struktur

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den sammanhållna gruppen av skivhus, med sex byggnader utmed Gösta Ekmans väg och i det större perspektivet med totalt sjutton skivhus, har en så stark utformning och struktur att den tål en förtätning. En av styrkorna med den storskaliga planeringen är att den tydliga strukturen, med enhetlig gestaltning, är så stark att den fortsatt blir läsbar även om nya typologier och tidslager läggs till genom kompletteringar. Strukturen kommer fortsatt vara läs- och igenkännbar när man rör sig genom stadsdelen kring de likartat utformade 60-talshusen placerade i en strikt struktur. Skorstenen på kv. Spöksonaten ska bevaras som både orienteringspunkt och landmärke. Den har även en visuell funktion i grupperingen av byggnader med tillskottet av den nya bebyggelsen. Lönnallén utmed Gösta Ekmans väg ska bevaras som en viktig struktur, både kulturhistoriskt och upplevelsemässigt (n6, a2).

Att stadsdelen ska kompletteras med nya bostadsbyggnader är ett tydligt uttryckt mål i översiktsplanen och föreslagna volymer, dess placering och gestaltning bedöms som ett lämpligt sätt att bygga i det aktuella området och på den aktuella platsen.

Samspela med befintlig skala

Nya byggnader som tillförs skivhusmiljön, i volym och höjd och uttryck, ska samspela med den befintliga skalan. Bebyggelsen ska inordna sig i den sammanhållna 60-talsbebyggelsen, men ska samtidigt ha ett eget uttryck och karaktär inom gruppen av skivhus. Ett tydligt tillägg, men med ett samspel och en respekt till den befintliga bebyggelsen. Lokalt sker en visuellt påtaglig förändring och en negativ påverkan på den kulturhistoriska miljön samt för utblickar, grön inramning och ljusförhållanden, men samtidigt tillförs stadsbilden nya kvaliteter som skapar en

mer varierad bebyggelsemiljö. Sammantaget anses planförslaget som lämpligt för denna plats.

Störningar och risker

Buller

Trafikbullersituation har beräknats för nuläge och för framtids-scenario för planerad bebyggelse inom detaljplanområdet. Enligt beräkningarna får bostadsbyggnaderna som högst ekvivalenta ljudnivåer upp till 51 dBA. Detta innebär att riktvärdena för ljudnivå vid fasad innehålls och lägenheterna kan utformas fritt. Vad gäller uteplatser, där kravet är högst 50 dBA, innehålls riktvärdena för gårdsmiljön samt på takterrasserna. Gemensamma uteplatser kan placeras på dessa ytor och innehålla riktvärdena.

Översvämningsrisker

Exploateringen får inte medför försämrade förhållanden för nedströms liggande områden, varför viss fördröjning av skyfall krävs. Hanteringsbehovet har beräknats till 48 m³, vilket behöver hanteras inom planområdet, helst ytligt då infiltration tar tid och skyfall kännetecknas av hög regnintensitet. Vattenvolymen föreslås främst att hanteras genom ett krossdike i planområdets norra del (n1). Volymen kan dels erhållas i krossmaterialet, dels i skålad yta ovanpå krosset. En del av skyfallsvolymen kommer även att omhändertas i det ytliga magasinet hos växtbäddarna.

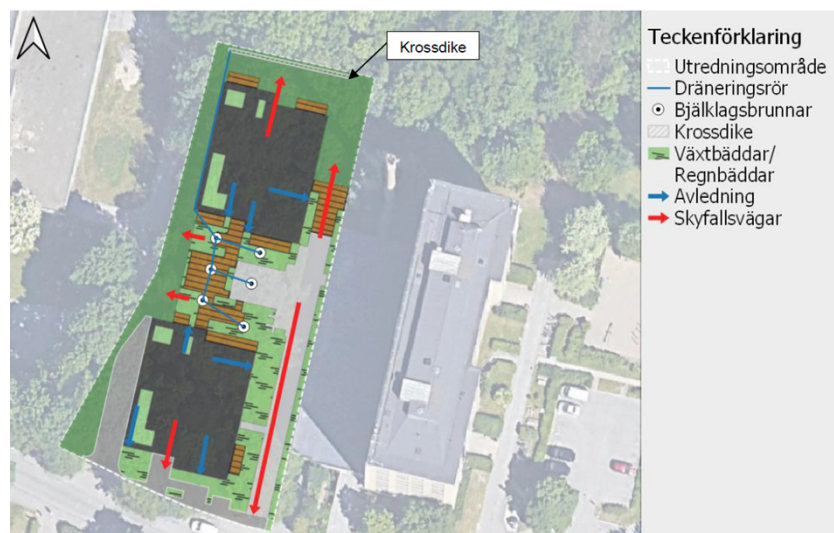


Illustration av förslag på LOD. Blåa pilar visar önskvärd avledning från hårdgjorda ytor till regnbäddar och röda pilar visar skyfallsvägar. Krossdike placerat i norra delen av planområdet.

Förorenad mark

Utförd provtagning visar att fyllning inom undersökta delar av fastigheten Spöksonaten 1 och Hägersten 1:1 är förorenad av

framför allt bly och polycykliska aromatiska kolväten (PAH), och i lägre omfattning av kobolt och zink.

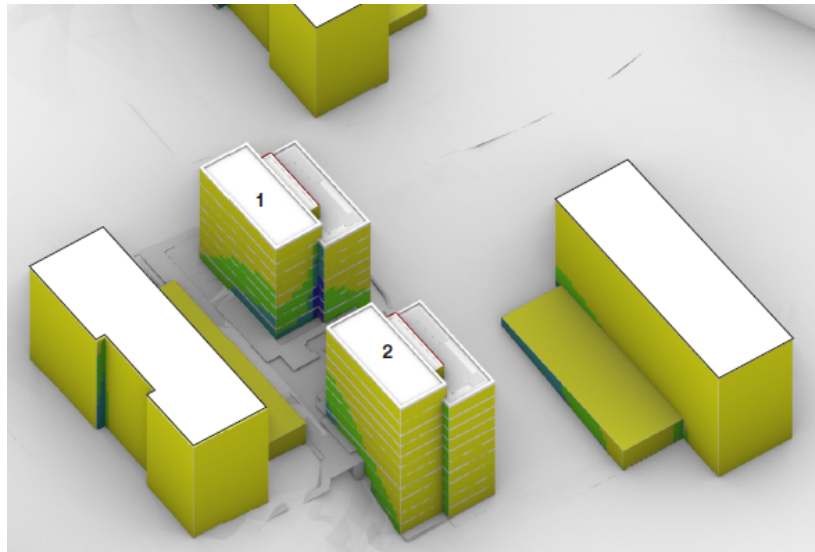
Inför kommande markarbeten behöver en anmälan göras enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, som ska inlämnas till Miljöförvaltningen.

Inför kommande markarbeten behöver även en plan utarbetas för hantering av överskottsmassor eftersom påträffade föroreningar kommer att kräva att massorna klassas för omhändertagande.

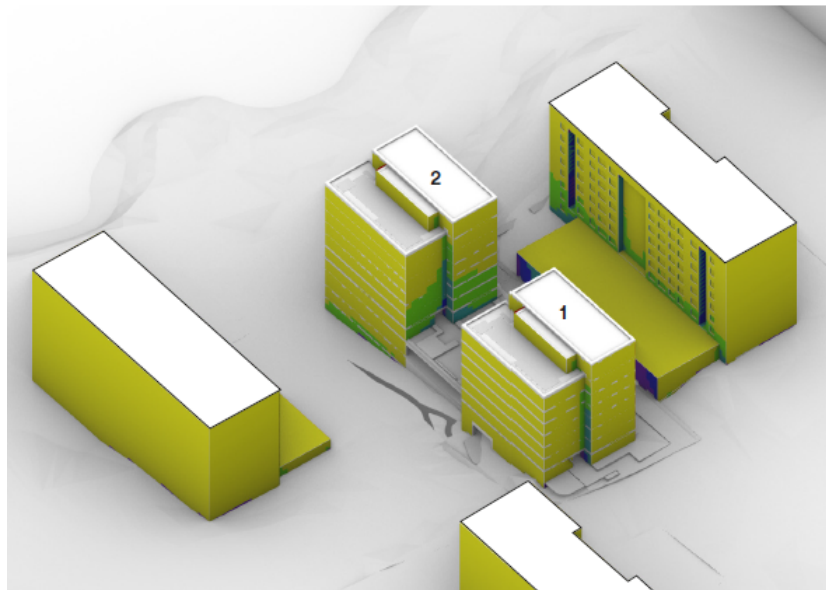
Identifierade föroreningar ger anledning att utföra en mer fördjupad miljö- och hälsoriskbedömning med avseende på framför allt bly och PAH. I den fördjupade bedömningen rekommenderas att befintliga data används för att beräkna representativa halter med olika statistiska metoder, och att dessa används i en mer utvecklad diskussion om eventuella miljö- och hälsorisker.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Sol- och skuggstudier har gjorts för den nya bebyggelsen och för påverkan på befintlig bebyggelse. Kontrollen av solljustillgång och skuggning sker enligt praxis på vår- och höstdagjämnings. Studien visar viss ökad skuggning för fasader på bostadsbyggnad kv. Spöksonaten 1 samt på bostadsbyggnaden i kv. Advent. På byggnad kv. Spöksonaten sker skuggning under sen eftermiddag. På byggnad kv. Advent sker skuggning under förmiddagen. Hela byggnaderna har fortsatt minst två timmars solbelysning av fasad vid höst-/vårdagjämnings. Uppdelningen av den nya bebyggelsen i två byggnadskroppar gör att skuggning av befintliga hus vandrar över fasaderna, där solljuset släpps in mellan byggnadskropparna.



Vy från nordost. Gul markering visar optimal dagsljusstillgång, grön och blå visar begränsad tillgång som måste beaktas för att uppnå dagsljuskrav. Blå och lila visar begränsad möjlighet att uppnå Boverkets krav.



Vy från sydväst. Gul markering visar optimal dagsljusstillgång, grön och blå visar begränsad tillgång som måste beaktas för att uppnå dagsljuskrav. Blå och lila visar begränsad möjlighet att uppnå Boverkets krav.

För de nya byggnaderna är tillgången till solljus även skiftande beroende på var lägenhet är placerad. För samtliga lägenheter i projektet ska dock minst en timmes solljusbelysning finnas (vid höst-/vårdagjämning). Den gård som tillskapas mellan byggnadskropparna har på höst-/vårdagjämning en vandrande solbelysning och den behöver kompletteras med andra kvalitativa och solbelysta utemiljöer. Takterrasser planeras på husen (f10) för att uppfylla krav om utevistelse. För tillgång till solbelysta lek- och aktivitetsytor hänvisas även till befintlig gård i kv Spöksonaten, dit gångförbindelse ska upprättas (n3). Planförslaget bedöms därmed sammantaget tillgodose en god solbelysning, för en god bostadsmiljö och bostadskvalitet.

En dagsljusutredning har upprättats för detaljplanen. Generellt är dagsljusstillgången god för de föreslagna byggnaderna. I de nedre delarna av husen finns det lägen med sämre tillgång på dagsljus, p.g.a. skärmande byggnader samt placering av skärmande balkonger. I de studerade planlösningarna finns det enstaka sovrum som får en dagsljusfaktor lägre än dagens dagsljuskrav på 1,0. Bedömningen är att avsteg kan medges för enstaka sovrum. Syftet är att den föreslagna gestaltningen med symmetriskt utformade fasader bör hållas konsekvent, precis som på befintliga byggnader, så att avsteg medges istället för att fönster- och balkongsättningen påverkas. Dagsljusstillgången för befintliga byggnader är kontrollerad så att dagsljusfaktorn fortsatt ska klaras även för befintliga lägenheter.

En lokalklimatutredning har inte gjorts, då det inte har bedömts som nödvändigt i planskedet. Frågan bör dock uppmärksammas i projekteringen. Kringliggande naturmark och gatuträd, liksom återplanteringen av träd och vegetation inom planområdet, är av vikt för att åstadkomma ett gott lokalklimat runt byggnaderna. Takterrasser planeras på byggnaderna och där kommer särskild vikt att behöva läggas på utformningen för att skapa ett gott lokalklimat, inte minst för vindskydd.

Barnkonsekvenser

En barnkonsekvensanalys har tagits fram under planarbetet. Planförslaget har konsekvensbedömts utifrån de sociala värdena *trygghet, lek och rörelse* samt *miljö och hälsa*. Även en målpunktsanalys har tagits fram, då större barn ofta utnyttjar områden längre från den egna bostaden, ingår även målpunkter i planområdets närmaste omgivning. Därtill har dialog förts med befintliga boende och den närliggande förskolan Typografen för att inhämta kunskap om hur området används idag.

Planförslaget bedöms få positiva och negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv. Positiva konsekvenser kopplas framför allt till att fler barn kommer att få tillgång till de stora grönytor och rekreationsområden som omger planområdet. Negativa konsekvenser innefattar främst mindre andel lekyta per barn inom kv. Spöksonaten, ökad trafik längs Gösta Ekmans väg.

Den nya bostadsgården uppmuntrar till lek för de yngre barnen. En sandlåda, ett lekhus och/eller en mindre klätterställning kan enkelt integreras på gårdsytan mellan bostadshusen. De föreslagna upphöjda planteringsbäddarna i en något förskjutet

geometri tillsammans med mer öppna partier skapar bra grund för spring och kurragömmalek.

En förbindelselänk mellan den nya gården och den befintliga i öster uppmuntrar till lek och kontakt för de större barnen i grannskapet. Den totala lekytan blir avsevärt större och friare genom att gårdarna kopplas ihop.

Naturområdet kring planområdet är ytterst värdefull, både visuellt och vistelsemässigt. Den viktiga lövskuggan och spännande topografin kommer även i framtiden locka till lite mer undanskynd lek. Skogen återplanteras med ungträd så nära den nya fasaden det är möjligt i norr och väst.

Takterrasserna är avsedda för samvaro och vistelse för alla boende och ger de äldre barnen en möjlighet att umgås. Odlingsmöjligheter på gården skapar förutsättningar för medskapande boende och barn emellan.

Tidplan

Samråd 26 september 2023 – 7 november 2023

Granskning maj 2024

Antagande november 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser som krävs för att genomföra planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/- gatumark.
- Byggaktören ansvarar och bekostar projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt för iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggaktören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Huvudman för omgivande allmän platsmark är Stockholms Stad.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktören.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt övriga nödvändiga avtal för genomförande av detaljplanen upprättas inför planens antagande. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Avtal för att möjliggöra bostad med särskild service för vuxna (LSS-boende) inom planområdet planeras att upprättas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintlig detaljplan PI 5097 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hägersten 1:1 som ägs av Stockholms stad och del av Spöksonaten 1 som ägs av HEBA Fastighets AB.

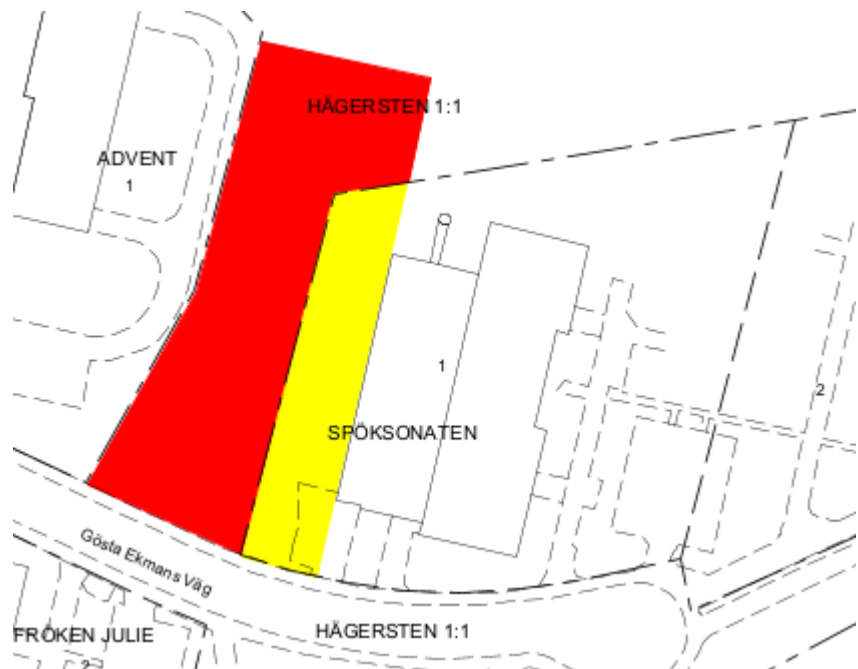
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera provas vid lantmåteriförrättning.

Del av fastigheten Hägersten 1:1 som i nuvarande plan, PI 5097, är allmän platsmark (natur) är i planförslaget utlagt som kvartersmark för bostadsändamål. För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Genom avstyckning och fastighetsreglering (marköverföring) mellan Hägersten 1:1 och Spöksonaten 1 blidas en ny fastighet för bostadsändamål (se gul och röd markering i illustration nedan). Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Kvartersmarken för mobilmast avses att ligga kvar inom kvartersfastigheten Spöksonaten 1.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell mellan allmän platsmark och kvartersmark samt övrig fastighetsbildning. Rött område ska styckas av från allmän platsfastighet Hägersten 1:1 för att utgöra kvartersmark för bostad. Gult område avses föras från Spöksonaten 1 (kvartersfastighet) till styckningslotten (rött område) för bostadsändamål.

Servitut

Parkeringsplatser

Inom Spöksonatens 1 befintliga garage avses upplåtas parkeringsplatser till den nya bostadsfastigheten som inte rymms inom den egna fastigheten med officialservitut eller avtalsservitut. Frågan utreds efter samråd. I dagsläget finns 37 parkeringsplatser i befintligt garage inom Spöksonaten 1 och behov av 16 platser tillkommer som en följd av planförslaget.

Avtalsservitut avses upprättas för fasadunderhållning av befintligt garage på fastigheten Spöksonaten 1.

Befintliga avtalsservitut

Spöksonaten 1 belastas av tre inskrivna avtalsservitut. Gårdsplan, akt 66/2061, som påverkas av planförslaget. Ett officialservitut eller avtalsservitut kommer att bildas för att tillkommande fastighet inom planområdet ska kunna nyttja gården. Frågan utreds efter samråd. Värmecentral, akt 66/2214, det är möjligt att tillkommande fastighet inom planområdet ska ingå i denna. Frågan utreds efter samråd. Fjärrvärmeledning (serviceledning), akt D-2022-00062646:1, som påverkas av planförslaget. Fjärrvärmeledningen kommer att omläggas och säkras med ett nytt avtalsservitut.

Övriga ledningar

I Spöksonaten 1 ligger en befintlig fiberledning som påverkas av planförslaget. Ledningen omfattas av ett nyttjanderättsavtal och kommer att läggas om.

Ledningsrätter

Det finns ett avtalsservitut för en fjärrvärmeledning inom Spöksonaten 1. Ledningen behöver läggas om, vilket byggaktören ansvarar för.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Staden bekostar en anslutningsavgift för vatten och avlopp.

Gatukostnader

Byggaktören bekostar återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa till HEBA Fastighets AB för bostäder som upplåts med hyresrätt. HEBA Fastighets AB överlämnar del av fastigheten Spöksonaten 1 till staden med full äganderätt och utan ersättning vid överenskommelse om exploatering.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning genomför av Lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad

Grönkompensation

Staden bekostar de eventuella åtgärder som blir aktuella för att kompensera förlust av rekreativa eller ekologiska värden. Den exakta omfattningen av grönkompensationen återstår att utreda under projektets gång.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till fastigheten. Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms Stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med Miljöbalken. Det är mycket viktigt att uppnå tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen.

För att säkerställa ett hållbart omhändertagande av dagvatten inom planområdet ska marken vara genomsläppliga inom områden markerad med bestämmelsen b2 och a1. Fördröjningsyta regleras även i planområdets norra del.

El/Tele och fjärrvärme mm

Kostnader för ny anslutning för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören. Staden bekostar flytt och omläggning av befintliga ledningar som påverkas av planen inom fastigheten Hägersten 1:1. Byggaktören bekostar flytt och omläggning av befintliga ledningar inom fastigheten Spöksonaten 1 som påverkas av planen.

Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till fastigheten. Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

Inom planområdet behöver befintliga ledningar läggas om. Ledningsägare som kan komma att påverkas är Trafikkontoret, Ellevio Lokalnät, Stockholm Exergi, Telia, Stokab och SVOA. Nya lägen för ledningar kommer utredas under systemhandlingsprojekteringen som påbörjas efter samråd.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen fått laga kraft.