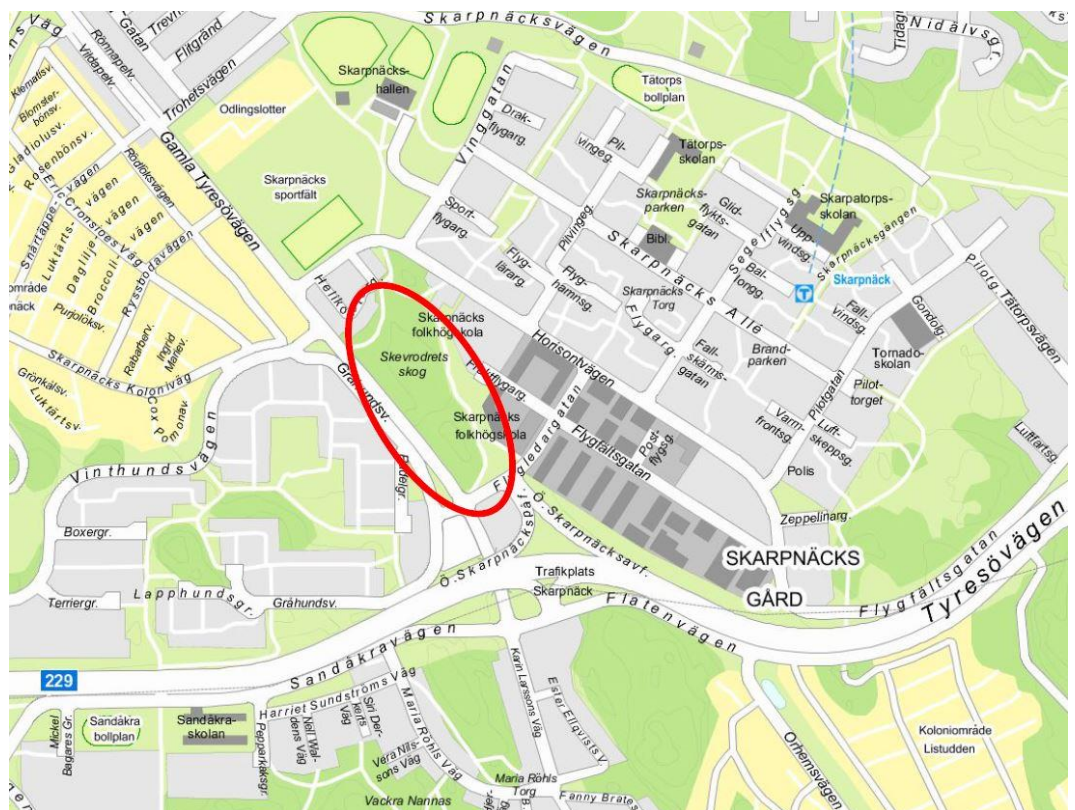


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.fl. vid södra delen av Gamla Tyresövägen i stadsdelarna Skarpnäcks Gård och Sköndal, Dp 2017-01740



Planområdets läge i Skarpnäck markerat med röd figur.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse med cirka 475 lägenheter, lokaler samt en förskola med fyra avdelningar vid Gamla Tyresövägen i Skarpnäck. Parkering för nya bostäder anordnas i garage under gårdarna. I planen ingår att uppgradera Gamla Tyresövägen och Flygledargatan för gående och cyklister samt att utveckla Skevrodrets skog med områden för lek och rekreation. Detaljplanen inkluderar även en skolgårdsyta för en befintlig skola inom kvarteret Flygeleven 2 samt en ändrad användning från park till bostadsändamål för en mindre yta i anslutning till kvarteret Rotorbladet 1.

En utveckling av området vid Gamla Tyresövägen följer översiktsplanens intentioner om en sammanhängande, tålig stad med goda offentliga miljöer och är utpekat i *Program för Bagarmossen och Skarpnäck (2016)* som ett av fem större bebyggelseområden.

Miljöbedömning

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

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Planförfarande	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden.....	11
Befintlig bebyggelse i närområdet.....	12
Landskap, stadsbild och kulturmiljö.....	13
Offentlig- och kommersiell service	14
Gator och trafik.....	15
Störningar och risker	16
Planförslag	19
Ny bebyggelse.....	23
Park och rekreationsområden	38
Gator och trafik.....	39
Teknisk försörjning	44
Konsekvenser	45
Behovsbedömning.....	45
Naturmiljö	45
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	48
Dagvatten	48
Landskaps- och stadsbild.....	49
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	50
Trafik.....	50
Störningar och risker	51
Ljusförhållanden	57
Barnkonsekvenser.....	59
Jämställdhet	59
Genomförande	60
Organisatoriska frågor.....	60
Verkan på befintliga detaljplaner	61
Fastighetsrättsliga frågor	61
Ekonomiska frågor.....	63
Tekniska och övriga frågor	64
Genomförandetid.....	65

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bedömning av träd* (Arbor konsult, 2019)
- *Dagvattenutredning allmän platsmark* (Structor, 2020)
- *Fladdermusinventering* (WSP, 2020)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) delrapport 1* (Landskapslaget, 2019)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) delrapport 2* (Landskapslaget, 2020)
- *Markföreoreningar* (Liljemark, 2019)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Structor, 2019)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Structor, 2020)
- *Naturvärdesinventering och konsekvensbeskrivning* (WSP, 2019)
- *PM Bergteknik* (WSP, 2020)
- *PM Dagvatten kvartersmark* (Structor, 2020)
- *PM Geoteknik allmän plats* (Iterio, 2020)
- *PM Geoteknik kvartersmark* (Structor, 2019)
- *PM Luktrisk* (Structor, 2020)
- *Riskanalys* (Brandskyddslaget, 2020)
- *Trafikbillerutredning* (ACAD, 2020)
- *Trafik PM* (Tyréns, 2020)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Liljemark, 2020)

Medverkande

Planen är framtagen av Martin Styring och Erik Thurell på stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret med konsulter samt byggaktörer med arkitekter har deltagit i planarbetet.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av en del av programmet för Bagarmossen och Skarpnäck vid Gamla Tyresövägen med bostäder, förskola, lokaler för handel och service samt skolgård. Skevrodrets skog ska utvecklas till en allmän park med nya platser och stråk som utformas i samklang med ekologiska värden och topografi.

Ny bebyggelse ska utgöra en utvidgning av Skarpnäcks kvartersstad och bidra till att forma en ny stadsfront längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan samtidigt som den anpassas till topografi och natur i Skevrodrets skog. Nya byggnader ska genom sin arkitektur, gestaltning och val av fasadmateriäl bidra med skönhetsvärden och ges en lokal förankring samtidigt som kontrasten mellan gatan och parken förstärks. Gamla Tyresövägen och Flygledargatan ska inom planområdet utvecklas till gator som präglas av grönska och där hållbara trafikslag prioriteras. Bottenvåningar längs gatorna ska utformas för att bidra till den gåendes upplevelse och till att levandegöra stadsmiljön. Detaljplanen ska utformas med fokus på barn och unga och inrymma en förskola med kvalitativa friytor. Allmänna platser, byggnader och bostadsgårdar ska utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster, uppmuntra till vistelse och främja möten mellan människor.

Huvuddrag

Detaljplanen inrymmer cirka 475 bostäder, en förskola med fyra avdelningar samt lokaler för service och handel. Av bostäderna avses cirka 305 upplåtas med hyresrätt och cirka 170 med bostadsrätt. Gamla Tyresövägen och Flygledargatan utvecklas till gator och Skevrodrets skog utvecklas till en allmän park. Detaljplanen inkluderar även en skolgårdsyta för en befintlig skola inom kvarteret Flygeleven 2 samt en ändrad användning från park till bostadsändamål för en mindre yta i anslutning till kvarteret Rotorbladet 1.

De nya bostäderna grupperas i fyra kvarter som placeras med som en enhetlig stadsfront längs med Gamla Tyresövägen och Flygledargatan men anpassas i form, skala och utbredning mot Skevrodrets skogs topografi och natur. Mot gatorna anknyter kvarteren till Skarpnäcks bebyggelse med fasader i tegel och branta sadeltak och mot parken anknyter lägre friliggande byggnader, bland annat en förskola, med fasader i trä till naturen. Lokaler för centrumändamål inryms i synliga lägen i kvarterens bottenvåningar och i flera av kvarteren inryms samlingslokaler i anslutning till bostadsgårdarna. Parkering för boende anordnas i garage under bostadsgårdarna.

Inom planområdet ges Gamla Tyresövägen och Flygledargatan en ny utformning som inrymmer gångbanor, cykelbanor, trädrader och körbanor anpassade för busstrafik. En ny lokalgata ansluter till Gamla Tyresövägen och möjliggör angöring till bostadskvarter och förskola. Skevrodrets skog utvecklas till en

allmän park med nya entréer, gångstråk, en lekplats och spänger i det befintliga kärret.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6,5 hektar och utgörs av del av fastigheterna Skarpnäcks gård 1:1, Sköndal 3:1 och Rotorbladet 1. Samtliga ägs av Stockholms stad, där Rotorbladet 1 är upplåten med tomträtt. Området är beläget i stadsdelarna Skarpnäcks gård och Sköndal längs med Gamla Tyresövägen och Flygledargatan och ligger drygt 600 meter från Skarpnäcks tunnelbanestation. Området sträcker sig mellan Flygledargatan i söder, Skarpnäcks sportfält i norr, Norra Sköndals radhusområde i väster samt Skarpnäcks industriområde med kvarteren Flygeleven och Skevrodret i öster.



Ortofotobild med planområdet inom röd figur.

Planområdet innefattar allmän platsmark (park, natur och gata) bestående av Skevrodrets skog, del av fastigheten Rotorbladet 1 samt del av vägarna Gamla Tyresövägen, Flygledargatan, Gråhundsvägen och Vinthundsvägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med *Översiktsplan för Stockholms stad* där ytan för det föreslagna planområdet är beläget inom ”stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)”.

Program

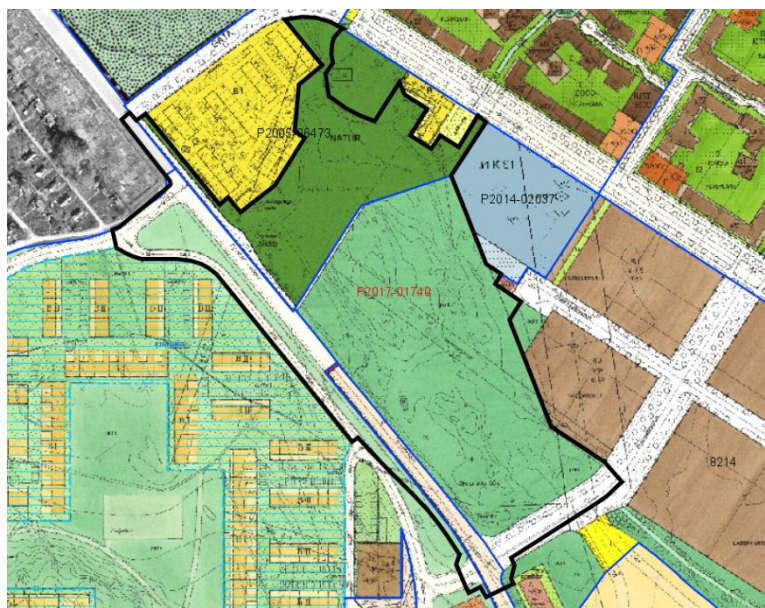
I Programmet för Bagarmossen och Skarpnäck (dnr 2014–12380) utgör planområdet ett av fem sammanhängande bebyggelseområden. Programförslaget för Gamla Tyresövägen visar på ny bebyggelse med cirka 450 bostäder med lokaler i bottenvåning, en ny förskola, utveckling av torg eller plats samt ett högre hus, utredningsområden för bostäder eller verksamheter, samt en park med lek eller idrott och parkstråk. I programmet understryks även att Gamla Tyresövägen omformas till stadsgata med trädplantering och gång- och cykelstråk.

Detaljplan

Föreslaget planområde omfattas av fyra gällande detaljplaner:

- *Ändrad och utvidgad stadsplan för del av Tyresövägen m.m.*, Pl. 6692 (antagen 1966-10-03), anger gatumark.
- *Stadsplan för Norra Sköndal*, Pl. 6569A (antagen 1967-12-18), anger lokalcentrum, biluppställningsplats samt park- och gatumark.
- *Stadsplan för Skarpnäcksfältet*, Pl. 8214 (1983- 03-12), anger park- och gatumark.
- *Detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 söder om Horisontvägen*, Dp 2005–06473 (antagen 2006-04-27), anger naturområde samt gata.

För samtliga gällande detaljplaner har genomförandetiden gått ut. Utöver ovan nämnda detaljplaner omfattas planområdet även av en mindre del som är icke planlagd mark.



Planmosaikerna visar alla gällande detaljplaner. Ungefärligt planområde är markerat inom svart figur och innefattar ovan nämnda detaljplaner.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 § 17 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för del av Skarpnäcks Gård 1:1 och Sköndal 3:1 vid kv. Skevrodret i stadsdelen Skarpnäcks gård. Efter start-PM har planområdet minskats för att enbart rymma del av fastigheterna Skarpnäcks Gård 1:1 och Sköndal 3:1. Drevern 1-3, som bl.a. rymmer Hemköp, samt Dvärgspetsen 1 innefattas inte längre i planförslaget.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2017-11-09 om markanvisning på del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäcks gård. Anvisningen innefattar nybyggnation av 220-310 lägenheter i flerbostadshus inom fyra kvarter längs Gamla Tyresövägen, samt vissa lokaler och en förskola. Av lägenheterna utgör cirka hälften hyresrätter, vilka är markanvisade till Magnolia Holding 4 AB, Active Fastighet Norden AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Linfast AB och Wästbygg Projektutveckling AB. Övriga lägenheter är efter jämförelseförfarande markanvisade för bostadsrätt till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.

Pågående planer i närområdet

I anslutning till planområdets nordöstra del pågår ett detaljplanearbete på naturmark inom Skevrodrets skog med syftet att möjliggöra en förskola med sex avdelningar. I anslutning till planområdets sydvästra del pågår ett annat detaljplanearbete på kvartersmark inom fastigheterna Drevern och Dvärgspetsen med syftet att möjliggöra bostäder, handel, förskola samt äldreboende.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Historiska kartor visar att planområdet tidigare varit omgivet av ett öppet landskap och varit skogbeväxt under en längre tid. I dag utgörs naturmiljön av Skevrodrets skog med en varierad blandskogsmiljö med hållmarkstallskog på höjderna, och lövskog med ädellövsinslag samt delar av torr gräsmark i lägre partier. I områdets nordvästra del finns ett parti med aspdominerad fuktlövskog.



Höjdförhållanden inom skogen. Foto taget 2019. Aspdominerad fuktlövskog ("kärret") i den norra delen av planområdet. WSP, 2019.

Naturvärden

Naturmiljön i Skevrodrets skog är starkt påverkad av mänsklig aktivitet och är på flera håll hårt sliten. Skogen fyller dock en viktig funktion, dels som rekreationsområde för närboende och dels som spridningsmiljö för arter knutna till framförallt gamla grova ekar. Ett mindre område i den västra delen har klassats som högt naturvärde, framförallt med anledning av bl.a. gamla grova träd och förekomst av naturvårdsarter. Andra värdefulla områden är fuktlövskogspartiet i norr, även kallat "kärret", samt den igenväxande ekmiljön i områdets östra del.

Vid utförd trädinventering identifierades tio särskilt skyddsvärda träd; nio grova ekar och en grov tall. En stor mängd organismer är knutna till gamla ekar, däribland många vedlevande insekter. På höjderna är förekomsten av värdeelement som t.ex. död ved mycket sparsam. I lägre partier förekommer däremot relativt rikligt med död ved och i fuktskogsområdet i norr finns flera torrträd och högstubbar. Inom planområdet finns förutom observationer av rödlistade och fridlysta arter såsom talticka, även en hög andel aspar med bohål vilka utgör viktiga livsmiljöer för många fågelarter. I samband med fladdermusinventeringen konstaterades häckning av nötväcka respektive större hackspett i två av hålträden.

Vid utförd naturvärdesinventering med fördjupad artinventering av groddjur identifierades att vattensamlingarna i Skevrodrets skog inte uppfyller kriterier för att utgöra ett värdefullt spridnings- och fortplantningsområde och det är därmed osannolikt att området utgör lek område för groddjur. Området

kan emellertid utgöra ett möjligt spridningsområde även om inga groddjur har noterats vid inventeringar.

Även förekomsten av fladdermöss inom planområdet har inventerats. Inventeringen visar att fyra arter av fladdermöss (dvärgpipistrell, större brunfladdermus, nordfladdermus och en icke-artbestämd individ ur släktet *Myotis*) förekommer i området i en begränsad omfattning samt att dessa endast söker föda och/eller försvarar parningsrevir i området. Inga boplatser eller tänkbara kolonier har konstaterats i området.

Rekreation och friluftsliv

Skogsområdet nyttjas främst som promenadstråk av boende i området, samt av närliggande skolverksamhet, både under skoldagen och på fritiden. I närheten av planområdet finns även Skarpnäcks sportfält och Koloniområde Skarpnäck.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken domineras av berg i dagen och morän. Resterande delar av planområdet utgörs av lera. Vidare löper en sprickzon längs planområdets sydvästra del. Marknivåerna varierar mellan +34 meter över stadens nollplan i de centrala delarna av planområdet, ner till +27 meter över stadens nollplan i de lägre partierna intill vägarna.



Byggnadsgeologisk karta med planområdet inom röstreckad figur. Utdrag från stadens miljödata (1978).

Ras och skred

Området utgörs i huvudsak av fastmark med god bärighet i befintliga förhållanden. Inom område med lös lera, som påträffas i delar av planområdet, kan bärigheten vara mindre god.

Markradon

Marken inom planområdet klassas som normal högradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker



Översvämningsytor med maximalt vattendjup. Planområde inom svart figur. Utdrag ur kartvyn "Skyfall 2018, Maxdjup (Svoa)" från Miljödata i Stockholms stad (2015).

Det finns inga rapporterade översvämningsproblem inom planområdet och det finns ingen förhöjd risk för översvämning från ytvatten. Från befintliga översvämningskarteringar kan två större lågpunkter identifieras utanför planområdet; vid Gråhundsvägen sydväst om planområdet samt i tunneln under Tyresövägen söder om planområdet. Inom planområdet har en lågpunkt identifierats vid kärret i Skevrodrets skog i planområdets norra del. Vidare finns ett maximalt vattendjup på över 1 meter vid ett 100-årsregn utmed Gamla Tyresövägen, i planområdets nordvästra del inom Skevrodrets skog, som består av sänkor inom naturen där mindre mängder vatten samlas.

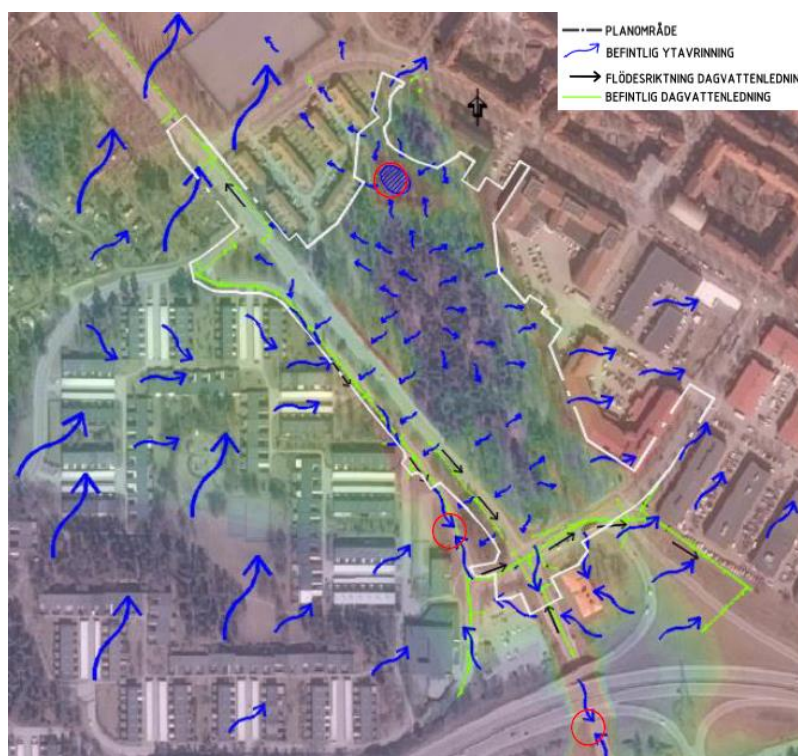
Miljökvalitetsnormer för vatten

Största delen av planområdet ligger inom tillrinningsområdet för sjön Flaten (SE657226-163399). Flaten är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns

miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt VISS, maj 2020, har Flaten hög ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Dagvatten

Dagvatten från utredningsområdet leds idag till större del via duplikatsystem, där dagvatten avleds separat i särskild ledning, till vattenförekomsten Flaten. I den norra delen av planområdet leds dagvatten delvis till kombinerat system till Skarpnäck.



Befintlig ytavrinning (blå pilar) och dagvattenledningar (gröna streck). Markhöjder representeras av färger där blått är högt beläget och rött är lågt beläget. Röda markeringar är lågpunkter. Structor, 2020.

Befintlig bebyggelse i närområdet

Planområdet rymmer en mindre elnätstation vid korsningen Horisontvägen och Vinggatan, samt en teknikbod för fiberoptik intill Flygledargatan. I övrigt rymmer planområdet ingen befintlig bebyggelse.

Väster om planområdet ligger Norra Sköndal från 1960/1970-talet som består av radhus och kedjehus i två våningar med garagelängor mellan husen. Norr om planområdet inom fastigheten Helikoptern finns ett radhusområde uppfört i mitten av 2010-talet.



T.v. Norra Sköndal sett från Gråhundsvägen. T.h. Radhusområde inom fastigheten Helikoptern.
Foton tagna 2019.

Nordost om Skevrodrets skog finns flerbostadsbebyggelse i fyra våningar från början av 2000-talet inom fastigheten Rotorbladet 1. Intill Rotorbladet 1 ligger kvarteret Flygeleven där bl.a. en restaurang, Post Nord företagscentrum, Skarpnäcks folkhögskola och den fristående grundskolan Filosofiska i Skarpnäck (F-9) ryms. Söder om Flygeleven ligger fastigheten Skevrodret med verksamheter såsom lättare industri och lager. I korsningen Gamla Tyresövägen och Flygledargatans sydöstra hörn står en transformatorstation inom fastigheten Trimrodret 1, och en bit in från det sydvästra hörnet i korsningen finns livsmedelsbutiken Hemköp.

Landskap, stadsbild och kulturmiljö

Planområdet omges i sydväst av ett större radhusområde (Norra Sköndal) som är utformat som "hus i park", i väster av ett koloniområde, i öster av ett industriområde, i söder av Skarpnäcksmotet och i norr av ett mindre radhusområde samt Skarpnäcks sportfält. Längs Skevrodrets skogs västra sida går aktuell del av Gamla Tyresövägen som i dagsläget uppfattas som en landsväg fri från bebyggelse. Planområdet utgörs till största del av Skevrodrets skog, där höjden med uppvuxen naturmark är sparad som en grönyta mellan Norra Sköndal i väster och Skarpnäcks gårds utbredning i det plattare kulturlandskapet i öster.

Planen för den s.k. Skarpnäcksstaden fastställdes 1982 och uppfördes mellan år 1982-1990 genom fyra stadsplaner. Kvarterstaden är utformad med den traditionella rutnätsstaden som förebild. Rött tegel är helt dominerande som fasadmateriäl, och taklandskapet utgörs till stor del av sadeltak. Bebyggelsen utgörs av rätvinkliga halvöppna storgårdskvarter vars struktur luckras upp av ett inre gytter av gårdstugor och gränder. Merparten av lägenheterna planerades som större lägenheter för

familjer eller flerpersonershushåll, och i kvarteren finns flera gemensamma funktioner. Småindustri och större verksamheter utgör ett eget kvartersområde i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen i Skarpnäck.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen i Skarpnäck är ännu inte klassificerad enligt stadsmuseet men det finns både planhistoriska och arkitektoniska värden i stadsdelen som vid en framtida klassificering kommer att tillskrivas särskilda kulturhistoriska värden. Väster om planområdet, inom radhusområdet Norra Sköndal, är bebyggelsen utpekad med kulturhistorisk klassificering gul; *”fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.”*.

Lämningar



Två skyttevärn inom planområdet. Foton tagna 2020.

Inom planområdet finns RAÄ-nummer Brännkyrka 263:l; *övrig kulturhistorisk lämning*. Lämningstypen är *område med militära anläggningar* och består av ett område med ett flertal skyttevärn från andra världskriget som är avvecklade och förfallna.

Offentlig- och kommersiell service

Grundskolan Filosofiska skolan, i privat regi, med cirka 170 elever inom årskurserna F-9 angränsar planområdet i nordöst inom fastigheten Flygeleven 2. Då skolan saknar skolgård i dagsläget nyttjas en del av Skevrodrets skog intill skolan genom nyttjanderättsavtal som skolgård för eleverna. Det finns även ett antal förskolor i Skarpnäck. De som ligger närmast planområdet är Förskolan Papegojan och Raketen.

Planområdets närmaste livsmedelsbutik Hemköp är belägen intill korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatans sydvästra hörn. I övrigt återfinns ett större serviceutbud såsom vårdcentral och annan dagligvaruhandel i Skarpnäck längs Skarpnäcks allé, cirka 600 meter öster om planområdet. Inne i Skarpnäck finns även ett kulturhus och bibliotek.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik



Gamla Tyresövägen norrut. Till höger i bild syns Skevrodrets skog. Foto taget 2019.

Gamla Tyresövägen binder samman Tyresövägen med Sockenvägen och är tillsammans med Sockenvägen uppsamlingsgata för Bagarmossen och Skarpnäck.

I rusningstid finns risk för köbildning vid planområdet. På Gamla Tyresövägen kör cirka 6 500 fordon per dygn och tillåten hastighet är 50 km/h. Utformningen gör dock att efterlevnaden av hastigheten är låg. Korsningen Gamla Tyresövägen och Flygledargatan är en fyrvägs korsning med väjningsplikt för trafik från Flygledargatan. Direkt söder om planområdet finns på- och avfartsramper via Flygledargatan som leder till Tyresövägen. Flygledargatan leder in i Skarpnäck och ut på Horisontvägen där den fortsätter i en gångväg mot Skarpnäcks torg och kulturhus.

Skarpnäcksmotet söder om området skiljer Skarpnäck från Sköndal vilka är sammankopplade via en tunnel under Tyresövägen. Trafikplatsen utgör en barriär samt ett störningsmoment både visuellt och ljudmässigt.

Övriga gator

Vinhundsvägen angörs från Gamla Tyresövägen och leder bl.a. vidare in till radhusområdet Norra Sköndal. Gråhundsvägen är en återvändsgata och fungerar som angöring för en del av radhusbebyggelsen i Norra Sköndal. I norr gränsar planområdet till Horisontvägen som ansluter till Gamla Tyresövägen.

Parkering och angöring

Inom planområdet gäller parkeringsförbud på samtliga gator och vägar.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns en mindre grusad gångbana genom Skevrodrets skog som kopplar samman Flygledargatan i söder

med Horisontvägen i norr. Ytterligare en grusad gångbana binder samman Gamla Tyresövägen med Horisontvägen i norr. Längs Vinthundsvägen finns smala gångbanor på bägge sidor. Gråhundsvägen har en smal gångbana på sidan mot radhusområdet.

Utmed Gamla Tyresövägen finns smala enkelriktade gång- och cykelbanor där gående och cyklister separeras med vit heldragen linje. Gamla Tyresövägen pekas ut som ett huvudcykelstråk i Stockholms stads cykelplan. Stråket leder mot Skogskyrkogården vidare mot Enskede i nordlig riktning. Söderut kopplas stråket samman med Sköndal och leder sedan vidare mot Tyresö i och med cykelbanan på Flatenvägen. Längs det lokala cykelstråket på Flygledargatan sker cykling i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Inom planområdet finns två busshållplatser längs Gamla Tyresövägen. Utmed Gamla Tyresövägen går bl.a. buss 816 som kopplar samman Tyresö centrum med Gullmarsplan via Skarpnäck. I högtrafik avgår bussen med 20-minuters intervaller. Hållplats Norra Sköndal, cirka 300 meter sydväst om planområdet längs Tyresövägen, är en bytesplats för bussar som bl.a. trafikeras av stombusslinje 172 (sträckan Norsborg-Skarpnäck).

Skarpnäcks tunnelbanestation med tunnelbanans gröna linje 17 är belägen cirka 600 meter nordöst om planområdet. En resa in till T-centralen tar cirka 20 minuter.

Tillgänglighet

Planområdet är i vissa delar brant, främst i den centrala delen av Skevrodrets skog mot Gamla Tyresövägen där marknivåerna varierar mellan +27 meter och +34 meter över nollplanet. Längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan, samt i utkanterna av Skevrodrets skog och längs utmärkta gångstråk, är marken mer plan och tillgänglig.

Störningar och risker

Förorenad mark

I länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden är det noterat att drivmedelsförsäljning förekommit på fastigheten Trimrodret direkt söder om planområdet på andra sidan Flygledargatan. Vidare kan något förhöjda föroreningshalter antas finnas ytligt på vissa ställen inom planområdet till följd av atmosfäriskt nedfall då detaljplaneområdet ligger inom ett område med tidigare inflygning samt i anslutning till vägar.

Därutöver kan det även förväntas förekomma föroreningar i fyllnadsmassorna under vägar. I närheten till planerad förskola, (inom fastigheterna Flygeleven 3 och Skevrodret 1) finns verksamheter som hanterar lösningsmedel. Riskerna att nämnda verksamheter ska ha påverkat planområdet bedöms som små, främst baserat på områdets topografi. I övrigt finns inga kända potentiellt förorenande verksamheter i eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet.

Sulfidberg

Inga synliga sulfidmineral har observerats inom planområdet. Dock förekommer det rikligt med rostutfällning som kan vara ett tecken på sulfidförekomst. Detta förekommer främst på hållarna och hållskärningen längs med Gamla Tyresövägen; observationspunkterna 5, 6 och 7 i bilden nedan. Bedömningen är att rostförekomsten är något lägre i den södra delen av området; observationspunkterna 1, 2, 3 och 4 i bilden nedan.



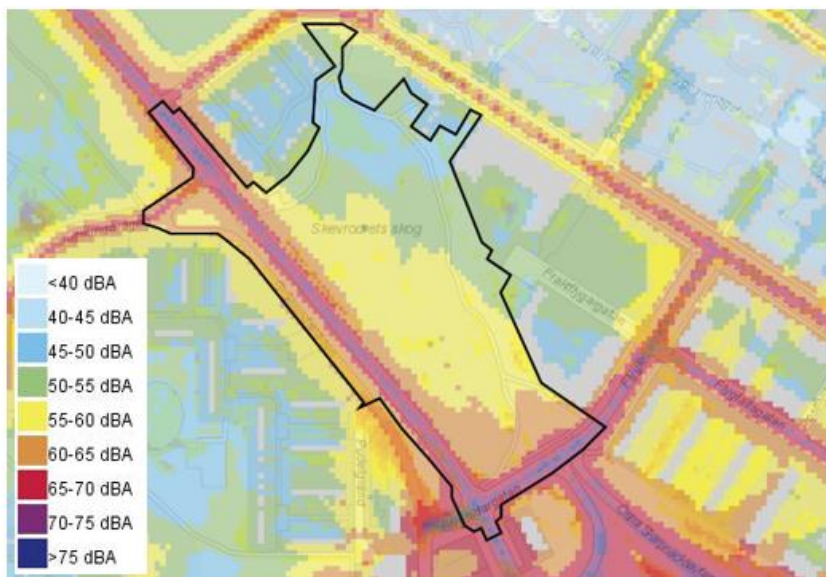
Observationspunkterna 1-9 ungefärligt markerade. Planområde inom svart figur. Geosigma, 2020.

Vibrationer

Delar av marken inom det aktuella planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Gamla Tyresövägen och Flygledargatan, men även från Tyresövägen. Ljudnivån vid föreslagna bebyggelse invid Gamla Tyresövägen och Flygledargatan är enligt stadens bullerkarta 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (2012). Planområde inom svart figur.

Farligt gods

Cirka 120 meter söder om planområdet ligger Tyresövägen som är klassad som en primär transportled för farligt gods.

Brandfarlig vara

I anslutning till planområdets sydöstra del ligger ett industriområde. En av verksamheterna, inom fastigheten Skevrodret, har tillstånd att hantera brandfarlig vara.

Lukt

Planområdet korsas av en djupt liggande avloppstunnel. Lukt kan förekomma från avluftningsanordningen till avloppstunneln bl.a. i samband med arbete om tunneln behöver ventileras.

I närheten av planområdet, i nordöst, finns två verksamheter som är belägna närmare eller tangerar gränsen till de skyddsavstånd mellan verksamheter och bostadsbebyggelse som anges i Boverkets skrift *Bättre plats för arbete*. Den ena verksamheten är en skadeverkstad som är specialiserad inom plåt och billackering, och den andra verksamheten är ett företag som mixar och bryter färg för billackering.

Planförslag



Illustrationsplan över planförslaget. Illustration: White 2020

Övergripande struktur

Planförslaget utgör en tolkning av Skarpnäcks kvartersstruktur och har fått sin form från bebyggelsens möte med landskap och natur i Skevrodrets skog.

Ny bebyggelse bidrar till att ge Gamla Tyresövägen och Flygledargatan ett definierat gaturum. Gamla Tyresövägen byggs om till en gata med en sektion som inrymmer gångbanor, pendlingscykelstråk, gatuträd och planteringar samt körbana med standard för buss. Korsningen med Flygledargatan utformas som en mindre cirkulationsplats. Skevrodrets skog utvecklas till en allmän park med nya stråk och funktioner. Parken anpassas till det befintliga landskapets värdefulla natur. Parken får entréer från Horisontvägen, Flygledargatan samt från Gamla Tyresövägen. I kärret anläggs spänger och vistelseytor för att öka tillgängligheten till våtmarksområdet och i en större glänta vid de stora ekarna söder om verksamhetsområdet, ordnas en naturlekplats. Hällmarks-tallskogen på berget lämnas orörd.

Bostäderna fördelas på fyra kvarter, nedan benämnda kvarter A, B, C och D, som tillsammans utgör en enhetlig stadsfront mot gatan och möter den omgivande parken med distinkta hörn. Bottenvåningar utformas för att bidra till att levandegöra gaturummet, utförs med stor omsorg och inrymmer välkomnande bostadsentréer och publika lokaler i strategiska lägen. Stadsfronten utförs i fem till sex våningar och för att tydligt anknyta till taklandskapet i Skarpnäck avslutas byggnaderna med branta sadeltak av varierande form med frontespiser, takkupor och gavlar. Kvarterens utformning anknyter till de dominerande riktningarna i Skarpnäcks rutnätsstruktur. Mot parken föreslås en lägre bebyggelse med en förskola och ett friliggande parkhus. Kvarteren utförs i samklang med landskap och natur och bebyggelsens placering har anpassats till markanta bergssidor och klippor samt värdefulla träd i Skevrodrets skog. Mellan kvarter B och C medger ett släpp i stadsfronten att berget kan bevaras som ger gaturummet ett grönt inslag med en tydlig entré till parken.



Elevation som visar stadsfronten mot Gamla Tyresövägen – del 1



Flygvy som visar planförslaget sett från söder. Illustration: White 2020

Samtliga kvarter inrymmer bostadsgårdar som ska utformas för att fylla en social funktion som mötesplats för de boende, ges en grön karaktär och bidra med ekosystemtjänster. I tre av kvarteren föreslås gemensamma samlingslokaler som placeras vid gårdarna. Under samtliga gårdar inryms garage för boendeparkering.

Nya byggnader ska utföras med en hög arkitektonisk kvalitet med gedigna material och en hög grad av detaljering. Byggnader i stadsfronten ska mot gatorna, likt det befintliga Skarpnäck, utföras med fasader i rött tegel med en regelbunden fönstersättning. För att på ett tydligt sätt anknyta till naturmiljön utförs de lägre friliggande byggnaderna mot parken med fasader i trä.



Elevation som visar stadsfronten mot Gamla Tyresövägen – del 2

Illustration: Lijewall 2020



Tvärsektion genom planområdet vid kvarter A.



Tvärsektion genom planområdet vid kvarter B.



Tvärsektion genom planområdet vid kvarter C.



Tvärsektion genom planområdet vid kvarter D

Illustration: White 2020

Ny bebyggelse

Gestaltungsprinciper för byggnader

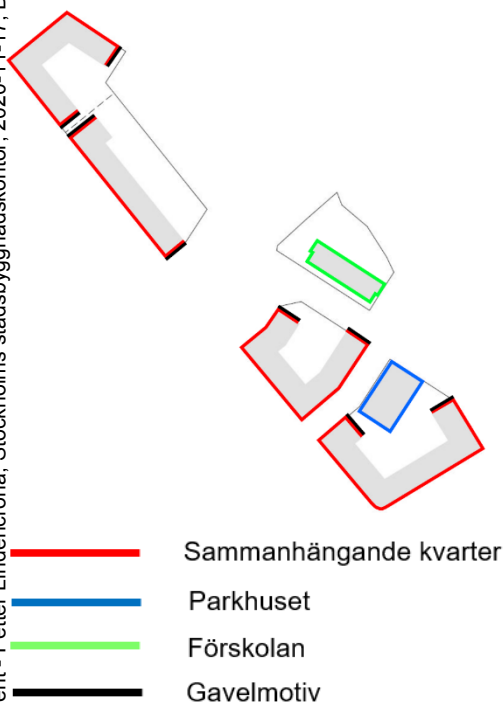
Nya byggnader ska bidra med skönhetsvärden och ges en lokal förankring samtidigt som kontrasten mellan gatan och parken ska tydliggöras. För att säkerställa detta har ett antal gestaltungsprinciper utarbetats. Ny bebyggelse inom detaljplanen ska utföras i enlighet med nedanstående gestaltungsprinciper.

Bottenvåning

- Bostadsentréer ska placeras mot gata med max 25 meters mellanrum, vara tydligt markerade, indragna från fasaden, uppglasade och genomgående mellan gata och gård.
- Lokaler för centrumändamål ska ges ett öppet uttryck med tydliga entréer och glaspartier som är minst 3 meter höga med en bröstning om max 60 centimeter samt utföras med en färdig golvhöjd i nivå med intilliggande allmän plats.
- Lokaler för bostadskomplement som vetter mot allmän plats ska ges ett öppet uttryck med generösa glaspartier och utföras som en integrerad del av bottenvåningens gestaltning.
- Bostäder i bottenvåningen ska utföras med en färdig golvhöjd minst 0,8 meter och max 1,8 meter över gatan.
- Gemensamma samlingslokaler ska utföras med en hög grad av öppenhet och placeras i anslutning till bostadsgården.

Fasader

- Täta fasaddelar på de sammanhängande kvarterens utsida mot gata och park samt på gavlar ska utföras i tegel med en röd ton. I bottenvåningen kan teglet utföras i en avvikande kulör.
- Täta fasaddelar vid gemensamma bostadsentréer och lokaler för centrumändamål ska ges en avvikande utformning jämfört med övrig fasad och utföras med en hög grad av detaljering.
- Täta fasaddelar på den friliggande förskolan ska utföras i trä.
- Täta fasaddelar på det friliggande parkhuset ska mot allmän plats utföras i trä med en utanpåliggande struktur av trä.
- Synliga elementskarvar får endast förekomma om dessa inordnas i ett tydligt geometriskt mönster.
- Fönstersättningen ska vara regelbunden.
- Balkonger ska vara en integrerad del i byggnadens arkitektur.
- Mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan medges endast indragna eller franska balkonger om inget annat anges.
- Vid hörnet Gamla Tyresövägen/Flygledargatan får balkonger finnas från 3,5 meter över gatan och skjuta ut max 1,4 meter från fasaden förutsatt att de utföras som sammanhängande hörnbalkonger.



- Mot lokalgata får balkonger finnas från 3,5 meter över marken och skjuta ut max 1,4 meter från fasaden.
- Mot park och gård får balkonger finnas från 2,5 meter över marken och skjuta ut max 1,6 meter från fasaden.
- Mot gård får loftgång finnas från 2,5 m över marken och skjuta ut max 1,8 m från fasaden.

Tak

- Byggnader i de sammanhängande kvarteren ska utföras med branta sadeltak med varierande karaktär och kan utföras som valmade tak eller mansardtak. Takvinkeln ska vara mellan 35 och 67 grader mätt från takfot. Takmaterialet ska vara av plåt.
- Där byggnaden fortsätter över hörn ska tak utföras valmade eller som mansardtak och i övriga fall ska taket avslutas med ett gavelmotiv, se illustration på s. 23.
- Ovan det i plankartan reglerade antalet våningar (X) som får utföras inom angiven byggnadshöjd får vindsvåning inrymmas och utföras med takkupor och frontespiser som mot gata och park får utgöra totalt max 40% av takfotens längd.
- Uppstickande teknikutrymmen får endast finnas om dessa integreras i takkupor.
- Det friliggande parkhuset ska utföras med ett platt tak.

Fasadmaterial

Områdets gestaltning utgår från en materialpalett som i huvudsak består av tegel, trä och betong. Följande gestaltningsprinciper gäller för material inom planområdet:



- Tegel ska vara av god kvalitet med en rödbrun ton och hög taktilitet och sättas på ett sätt som skapar variation, dekoration och relief i fasaden.



- Trä ska vara massivt och av god kvalitet och uppföras på ett sätt som skapar variation och dekoration i fasaden. Trä ska behandlas eller lämnas som naturligt grånande.



- Betong ska vara av god kvalitet och gjutas med hög precision. Där reliefer föreslås ska dessa vara minst 20 mm djupa.

Kvarter

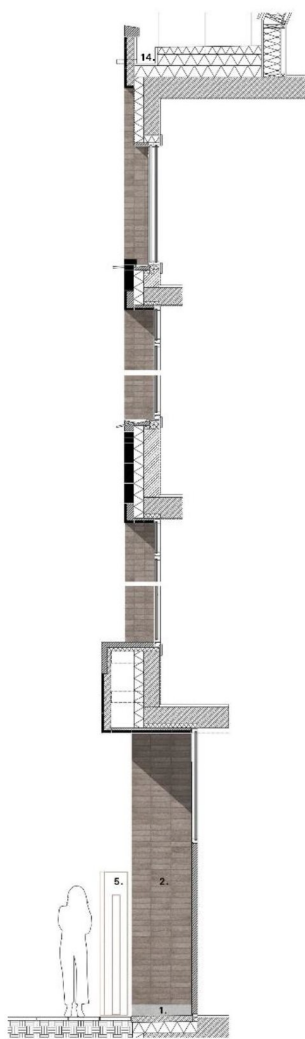
Kvarter A



Visionsbild över kvarter A, sett från Gamla Tyresövägen

Illustration: JägnefältMilton 2020

Kvarter A inrymmer cirka 94 lägenheter som avses upplåtas med hyresrätt och regleras i plankartan med användning (B1) för bostadsändamål samt samlingslokal. Längs Gamla Tyresövägen möjliggörs även lokaler för centrumändamål (C). Kvarteret markerar den nya stadsfrontens nordvästra hörn och blir väl synligt när man närmar sig norrifrån på Gamla Tyresövägen. Kvarteret är u-format och avgränsar på så vis bostadsgården från den kringliggande parken och gatan. Mot gatan är kvarteret fem våningar högt och mot parken och de intilliggande radhusen fyra våningar. Taket utförs som ett brant mansardtak med takkupor vilket regleras mednockhöjd samt byggnadshöjd i plankartan. Skillnaden i våningsantal som uppstår vid hörnet tas upp genom en fris som ligger över det fjärde våningsplanet, vilket skapar ett extra högt takfall som anspelar på taklandskapet i Skarpnäck.



Fasadutsnitt kvarter A



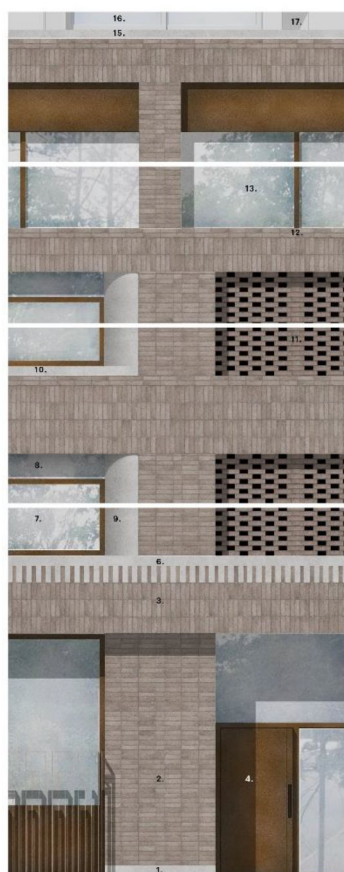
Fasad mot Gamla Tyresövägen

Illustration: JägnefältMilton 2020



Sektion genom kvarteret

Illustration: JägnefältMilton 2020



Fasadutsnitt kvarter A

Fasaden föreslås muras i ett mörkrött tegel som knyter an till i områdets befintliga materialpalett och ge ett gediget intryck. Taket föreslås utföras i grå plåt. Utanpåliggande balkonger föreslås mot parken och gården och utförs med räcken i smide.

Gemensamma bostadsentréer utformas som indragna nischer och utförs genomgående mellan gatan/parken och gården. Mot parken finns sekundära entréer och i bottenvåningen inryms bostäder som lyfts upp cirka en meter över marken för att undvika insyn från förbipasserande. Mot Gamla Tyresövägen inryms även bostadskomplement i form av cykelrum och miljörum som placeras i nivå med gatan och utförs med glaspartier mot gatan. I anslutning till bostadsgården inryms en gemensam samlingslokal om minst 25 kvm vilket regleras med bestämmelse (B1). Garage för boendeparkering ligger under gården och nås från släppet mot kvarter B via en ramp som integrerats i byggnaden.



Fasad mot parkstråket

Illustration: JägnefältMilton 2020

Kvarter B



Visionsbild över stadsfronten med kvarter B i förgrunden, följt av det sparade berget, kvarter C och D Illustration: JägnefältMilton 2020

Kvarter B inrymmer cirka 90 lägenheter som avses upplåtas med hyresrätt och regleras i plankartan med användning (B1) för bostadsändamål och samlingslokal samt möjlighet att inrymma lokaler för centrumändamål (C). Kvarteret utgörs av en långsträckt byggnad i fem våningar som ansluter till kvarter A och följer Gamla Tyresövägen. Mot sin norra sida följer byggnaden bergväggen som på ett naturligt sätt avgränsar det långsmala gårdsrummet från den kringliggande parken I kvarterets södra del når bebyggelsen fram till det sparade berget där det avslutas med ett tydligt gavelmotiv. Taket utförs som ett knäckt sadeltak med takkupor och frontespiser och regleras med nockhöjd samt byggnadshöjd i plankartan, vid gavlarna inryms etagelägenheter. En utskjutande byggnad i en våning bidrar till att rama in och avgränsa gården från garageinfarterna och inrymmer miljörum ochen gemensam samlingslokal på 25 kvm vilket regleras med bestämmelse (B1). På byggnadens tak ska en gemensam takterrass inrymmas vilket regleras med en bestämmelse i plankartan (f1).

Kvarteret kommer utgöras av tre separata fastigheter och utgångspunkten för byggnadernas gestaltning är att inom den sammanhållna långsträckta byggnadsvolymen göra de olika trapphusenheterna tydligt avläsbara.



Fasad mot Gamla Tyresövägen

Illustration: Ettelva 2020



Sektion genom kvarteret

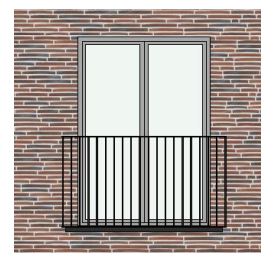


Fasad gavel mot norr

Samtliga fasader föreslås utföras i samma långsmala röda tegel, men kulören på fogarna varieras per trapphus. Fönstersättningen är symmetrisk med låga bröstningshöjder och franska balkonger i smide som ger fasaden en tydligt vertikal karaktär. En slits med indragna balkonger med täta delar i trä markerar den vertikala gränsen mellan varje trapphus och ger ett djup till fasaderna.



Förslag till tegel med olika fogkulör



Fasadutsnitt

Bottenvåningen markeras genom att den utförs i ett tegel med en mörkare kulör än den övriga fasaden och här inryms bostäder som lyfts upp en meter över gatan för att undvika störande insyn. Bostäderna utförs med franska balkonger med en låg bröstning vilket bidrar till att levandegöra gaturummet. Gemensamma bostadsentréer utförs genomgående mellan gata och gård och är uppglasade med entrépartier i trä som dras in från fasaden. Kvarteret utförs med förråd och cykelförvaring i källare och under en del av gården ligger ett garage för boendeparkering som nås via en ramp som integrerats i byggnadens norra gavel.



Fasad mot gården

Illustration: Ettelva 2020

Kvarter C



Visionsbild som visar parkhuset i kvarter D till vänster och gårdssidan på kvarter C samt gaveln till den friliggande förskolan till höger.
Illustration: Liljewall 2020

Kvarter C inrymmer cirka 124 lägenheter som avses upplåtas med hyresrätt och regleras i plankartan med användning (B1) för bostadsändamål och samlingslokal. Längs Gamla Tyresövägen och lokalgatan möjliggörs även lokaler för centrumändamål (C). Vid hörnet mellan gatorna regleras att en lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen och placeras över hörn (C1). En gemensam samlingslokal om minst 25 kvm inryms i anslutning till bostadsgården vilket regleras med bestämmelse (B1).

Kvarteret är u-format och föreslås med en urban karaktär mot Gamla Tyresövägen och ramar in gårdsrummet, samtidigt som det öppnar upp sig mot parken i norr där det anpassats efter en bergknalle med uppvuxna tallar som ska bevaras som en del av gården. Mot väster ansluter kvarteret till parkstråket och mot öster mot lokalgatan där det knäcker för att anknyta till dominerande riktningar i befintlig bebyggelse. Byggnader utförs i sex våningar mot Gamla Tyresövägen och fem våningar mot kvarterets insida. Taket utförs som ett brant sadeltak med valmade hörn och gavlar i ändarna vilket regleras med nockhöjd samt byggnadshöjd i plankartan.



Fasad mot Gamla Tyresövägen

Illustration: Liljewall 2020



Sektion genom kvarteret

Illustration: Liljewall 2020

Fasader mot gata och park samt gavlar utförs i ett rött tegel med inslag av plåtdetaljer i mörka toner som markerar fönster- och dörrpartier. Fönstersättningen är regelbunden med grupperade franska balkonger och stora fönster. Kvarteret utförs med loftgångar mot gården och fasader i stående träpanel. Taket kläs i svart plåt.



Fasadutsnitt mot gård



Fasadutsnitt mot gata

I större delen av bottenvåningen inryms bostäder. För att undvika störande insyn placeras dessa minst en meter över omgivande mark. Gemensamma bostadsentréer utförs genomgående mellan gata och gård som indragna nischer med entrépartier. I hörnet mot lokalgatan placeras en lokal för centrumändamål som utförs med stora glaspartier. Sockelvåningen utförs i tegel och markeras genom att detta muras med ett annat förband än övriga fasader.

Kvarteret inrymmer en källare med miljö- och cykelrum. Under större delen av gården placeras ett garage för boendeparkering. Garaget nås via en ramp från lokalgatan som integrerats i byggnaden.



Fasad mot gård och park

Illustration: Liljewall 2020

Kvarter D



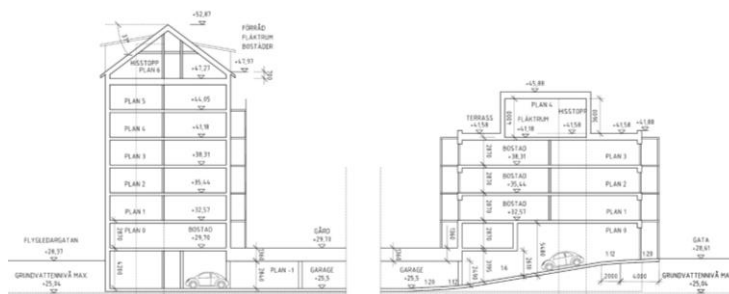
Visionsbild som visar stadsfronten och kvarter D vid korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan Illustration: JägnefältMilton 2020

Kvarter D inrymmer cirka 170 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt och regleras i plankartan med användning (B) för bostadsändamål. Längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan regleras att lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåningen (C) och att det ska finnas vid tre av kvarterets hörn (C1). Vid korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan skärs kvarterets hörn av i bottenvåningen för att ge plats för gångbana och förbättra sikten vilket regleras i plankartan (x). I bottenvåningen mot gården föreslås en gästlägenhet som även kan användas som samlingslokal. Kvarteret har ett exponerat läge vid korsningen och bidrar till att markera entrén till Skarpnäck genom ett väl gestaltat hörn med markerade frontespiser, hörnbalkonger och en publik lokal i bottenvåningen. Det sammanhängande kvarteret ramar in den gemensamma gården som ansluter mot lokalgatan i norr samt parken i öster. För att kontrastera mot det övriga kvarteret, möjliggöra utblickar mot naturen samt anknyta till parken och förskolan utgörs kvarterets östra hörn av ett friliggande parkhus. Längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan utförs kvarteret i sex våningar med branta sadeltak och markanta frontespiser som kan inrymma bostäder. Sadeltaken utförs valmade över hörn och avslutas med gavlar. Parkhuset utförs i fyra våningar med ett platt vegetationstak med en indragen takbyggnad och en gemensam takterrass för de boende.



Fasad mot Flygledargatan

Illustration: Varg 2020



Sektion genom kvarteret

Illustration: Varg 2020

Fasader mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan samt på gavlarna utförs i ett rött tegel med inslag av sten, betong och puts. Mot gården utförs fasaden i betong eller ljus puts. Parkhusets långsidor samt gaveln mot parken utförs med fasader i trä och längsgående balkonger med pinnräcken kompletterade med träspaljéer. Sadeltak utförs i plåt och förses delvis med solceller. Parkhusets platta tak utförs som vegetationstak (f2).



Fasadutsnitt kvarter mot gata och friliggande parkhus

Kvarterets bottenvåning inrymmer väl uppglasade lokaler för centrumändamål i samtliga hörn som vetter mot gatorna. Dessa delar av fasaden utförs i betong för att tydligt skilja sig från övrig fasad. Gemensamma bostadsentréer görs genomgående mellan gata och gård och utförs med något indragna entrépartier i trä. Där bostäder placeras i bottenvåningen mot gatorna utförs dessa upplyfta en meter för att undvika störande insyn. I parkhuset placeras bostäder i bottenvåningen och mot gatan utförs dessa med en uteplats som lyfts upp på en sockel av betong.

Kvarteret utförs med källare som inrymmer cykelrum och lägenhetsförråd och under större delen av gården inryms ett garage för boendeparkering. Garaget nås från lokalgatan via en ramp som integrerats i parkhusets bottenvåning. För att inte skada rotzonen hos ekarna i parken dras garaget in från kvartersgränsen.



Fasad parkhus mot lokalgatan och mot parken Illustration: Varg 2020

Förskola

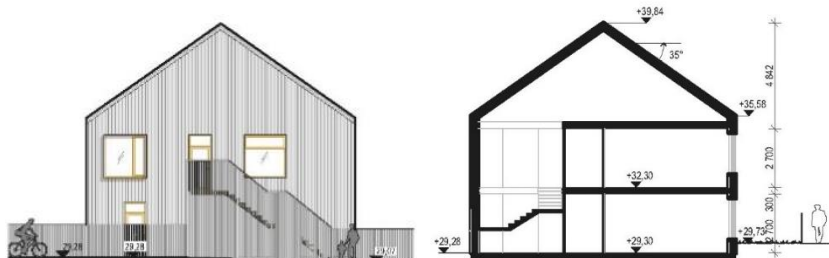


Fasad mot gångväg/kvarter C

Illustration: Liljewall 2020



Fasad mot gården



Gavel mot vändplanen

Sektion genom byggnaden

Illustration: Liljewall

För att inrymma det behov av förskoleplatser som de nya bostäderna medför föreslås en friliggande förskola med sammanlagt fyra avdelningar i planområdet vilket regleras med bestämmelsen (S1) i plankartan. Förskolan placeras så att den ramar in den öppna gården i kvarter C samtidigt som förskolegården kan ansluta till park och natur i norr. Byggnaden angörs via lokalgatans vändplan där leveranser och sophämtning sker. Förskolans lokaler utformas för att möjliggöra samnyttjande som gemensamhetslokal för boende i området under kvällar och helger.

Byggnaden utförs i två våningar och ges en långsmal form med smäckra gavlar. Vid gavlarna placeras öppna trapphus där trappträcket integreras med förskolegårdens staket. Fasader utförs i trä med stora fönster med låg bröstning som gör det möjligt för barnen att titta ut. Taket utförs som ett brant vegetationsklätt sadeltak.

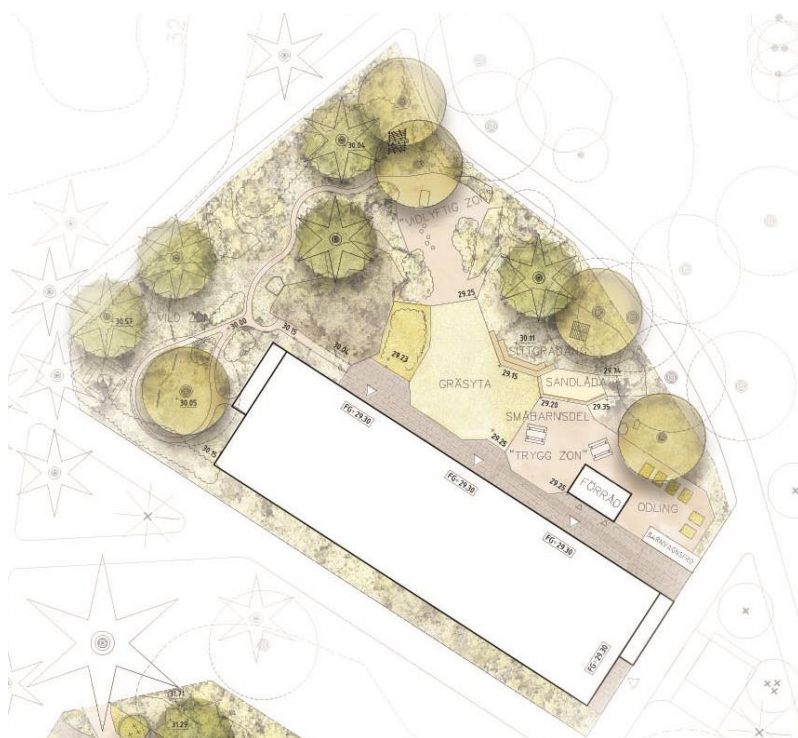


Illustration av förskolegården

Illustration: Topia 2020

Genom att förskolan placeras i anslutning till naturen kan förskolegården utformas i samklang med landskapet och värdefulla träd och bergknallar sparas som en del av gårdens gestaltning vilket regleras med bestämmelse (n1) och (n2). Förskolegården delas in i zoner för trygg, vidlyftig och vild lek. Gårdsytan är ca 1450 kvm. Den föreslagna förrådsbyggnaden hjälper till att dela upp gården rumsligt, och det finns möjlighet till barnvagnsförvaring i anslutning till entrén vid vändplanen.

Skolgård

I planområdets norra del, i anslutning till fastigheten Flygeleven planläggs en yta på cirka 925 kvm för skolgård med (S) i plankartan. Ytan är tänkt att användas som skolgård av elever vid Filosofiska skolan som har sina lokaler i kvarteret. För att säkerställa att delar av skolgården inte kan hårdgöras regleras detta med bestämmelse (n3) i plankartan. Tomträttshavaren har åtagit sig att anordna en yta utanför planområdet på cirka 630 kvm för skolgård inom fastigheten Flygeleven 2 som idag används för parkering. Tillsammans utgör de båda ytorna en skolgård på cirka 1 600 kvm. Då den nya skolgården ligger i nära anslutning till den allmänna parken är det viktigt att den utförs med tydliga gränser som markerar vilken yta som tillhör skolan och vad som är park. Det är även viktigt att skolgården avgränsas från trafik vid parkeringen och att åtgärder för att dämpa störande buller vidtas.

Bostadsgårdar

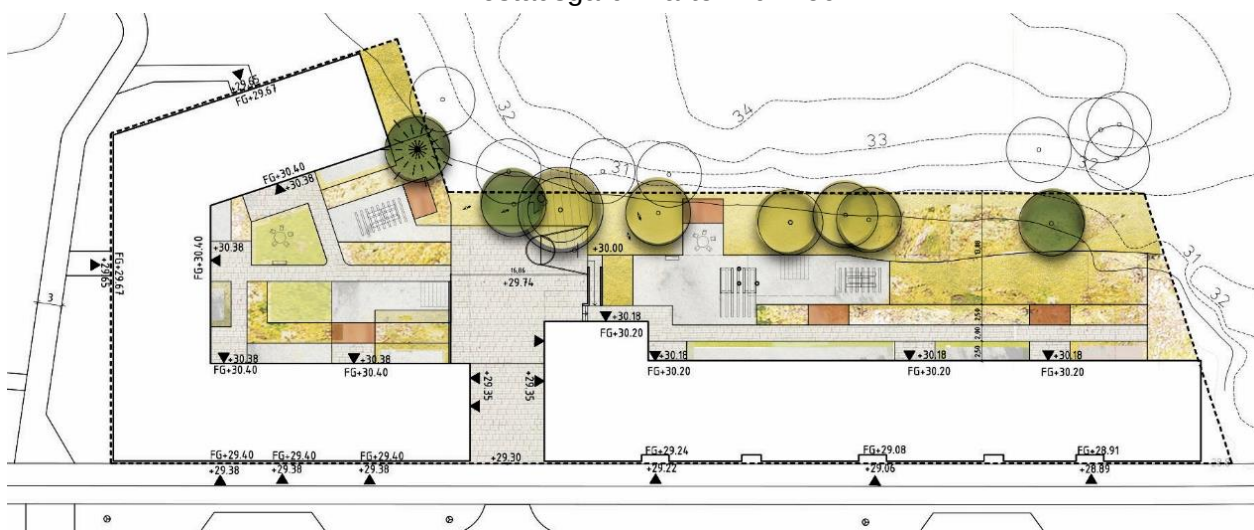
Gestaltungsprinciper för bostadsgårdar

Bostadsgårdar inom detaljplanen föreslås utföras i enlighet med nedanstående gestaltungsprinciper.

Bostadsgårdar

- Bostadsgårdarna ska utformas för att fylla en social funktion som mötesplats för de boende och inrymma ytor för lek samt minst en gemensam uteplats.
- Bostadsgårdarna ska präglas av en riklig grönska med exempelvis träd, buskar och perenner.
- Bostadsgårdarna ska utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster och utvärderas med stadens verktyg för grönytefaktor. För kvarter A, C och D ska en grönytefaktor på 0,6 uppnås. För kvarter B ska en grönytefaktor på 1,0 uppnås.
- I de delar av bostadsgårdarna som inte är underbyggda ska befintliga träd och berghällar bevaras i så stor utsträckning som möjligt.
- Där bostadsgården ansluter direkt mot gata eller parkväg ska en gräns i form av till exempel en låg häck eller mur finnas. Även befintlig topografi kan utgöra gräns mellan kvarter och allmän plats.
- Marknivåerna inom kvartersmarken ska anpassas till befintliga marknivåer i angränsande parkmark vilket regleras med bestämmelse i plankartan.

Bostadsgård kvarter vid A och B



Illustrationsplan av gård vid kvarter A och B Illustration: Topia 2020

Bebyggelsen i kvarter A och B ramar tillsammans in ett sammanhängande långsmalt gårdsrum. Gårdsrummet ansluter i öster till den bevarade naturen i Skevrodrets skog där den markanta

bergssidan som löper längs kvarteren formar en naturlig gräns mot den allmänna parken. För att säkerställa att bostadsgården ges en enhetlig gestaltning och kan nyttjas i sin helhet av de som bor i de båda kvarteren regleras den i plankartan som en gemensamhetsanläggning (g1) vilket innebär att marken ska vara tillgänglig som gemensam bostadsgård.

Närmast fasaden finns uteplatser och entrézoner och mot mitten av gården finns sociala mötesplatser och öppna gräsytor för lek och vistelse. Där gården ansluter mot den befintliga skogen är den inte underbyggd och ett antal befintliga träd ska bevaras vilket regleras med (n1) i plankartan. Ett längsgående krossdike följer kvarterens gräns och tar hand om dagvatten från berget. Mellan kvarteren finns en vändplats för sopbil som avgränsas från gården med en låg mur.



Visionsbild av gård vid kvarter A och B Illustration: JägnefältMilton 2020

Bostadsgård kvarter C

Bostadsgården avgränsas i tre riktningar av bebyggelse men är öppen mot norr där en trädklädd bergknalle sparas. Gården nås från de allmänna stråken både i nordväst och nordöst. Marken under loftgången utgör en entrézon som mot gården avgränsas av buskar. Gårdens centrala del utgörs av öppen gräsyta i anslutning till den gemensamma uteplatsen. Bergknallen med befintliga träd föreslås bevaras och bildar en naturlig avgränsning mot det allmänna stråket i norr.



Illustrationsplan av gård vid kvarter C

Illustration: Topia 2020

Bostadsgård kvarter D

Gården avgränsas mot öster, söder och väster av det sammanhängande kvarteret och mot norr av parkhuset. Gränsen mot lokalgatan tydliggörs genom växtlighet samt höjdskillnad. Gården är disponerad med en privat zon med uteplatser närmast bostadshusen och kring gårdens huvudstråk ramar buskar, perenner och träd in gårdens stora samlande rum där plats finns för utevistelse för alla åldrar. En gemensam uteplats med pergola och trädäck placeras i anslutning till en fri gräsyta. Mindre cykelparkeringar finns i anslutning till bostadsentréerna mot gården samt mot lokalgatan.



Illustrationsplan av gård vid kvarter D

Illustration: Topia 2020

Park och rekreationsområden



Illustrationsplan som visar kärret, lekplatsen och skogen

Illustration: White 2020

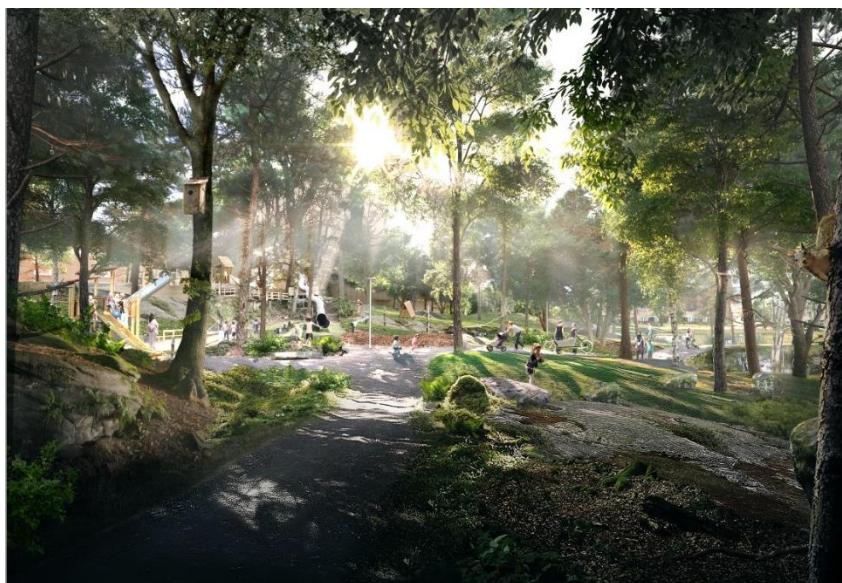
Skevrodrets skog utvecklas till en allmän park med nya och förbättrade stråk och funktioner. Planförslaget utgår från att skogens huvudsakliga biotoper renodlas och anpassas efter de nya förutsättningarna.

Parkens utformning utgår från att vara varsam mot natur och landskap genom att skydda naturvärden samt förstärka befintliga karaktärer och kvaliteter i området. Allmänheten bjuds in till nya stråk och platser i landskapet genom att parken möter gatorna runt om och annonserar sig mot omgivningen. Gestaltningen av parken utgår från karaktären av skog och tillägg anpassas efter landskapet.

Befintliga gångvägar behålls, men dras delvis om och nya tvärstråk läggs till för att få en helhet som blir tillgänglig, gen och trygg. Parkens entréer från Horisontvägen, Flygledargatan samt Gamla Tyresövägen markeras genom mindre platsbildningar. Gångstråkens sträckningar är anpassade till befintliga stenhällar, träd och topografi. Gångvägen norr om kvarter A ligger en bit ut från byggnaden och slingar sig runt en befintlig kulle. Skogskaraktären mellan stråket och kvartersmarken förstärks genom kompletterande plantering med ormbunkar, gräs och blommande örter. Parken kompletteras med nya möbler och belysning samt ny lekutrustning. Befintlig hållmarkstallskog på berget lämnas orörd för att behålla karaktären av natur och de ekologiska och rekreativa värden skogen har.

Tillägg till kärrets aspdominerade lövskog görs i form av träspänger och platser i syfte att skapa ett äventyrligt område med naturpedagogik, upptäckarglädje och djurliv i fokus. Spängerna

syftar även till att tillgängliggöra vattenytorna för allmänheten så att man på ett säkert sätt kan vistas mellan de karaktärsfulla stammarna. I anslutning till kärret anläggs en lekplats med naturtema som utnyttjar skogens befintliga topografi och vegetation där lekutrustning bäddas in i skogen och bildar en spännande miljö för alla åldrar. Vädskydd, grill och sittplatser gör att lekplatsen kan användas året om och under alla väderlekar.



Visionsbild av den nya lekplatsen vid kärret. Illustration: White 2020

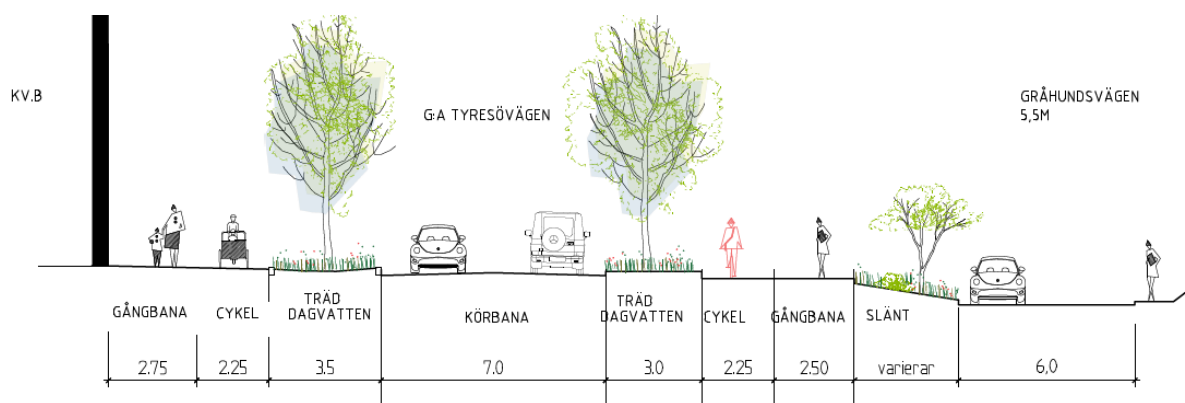
Gator och trafik

Gatunät

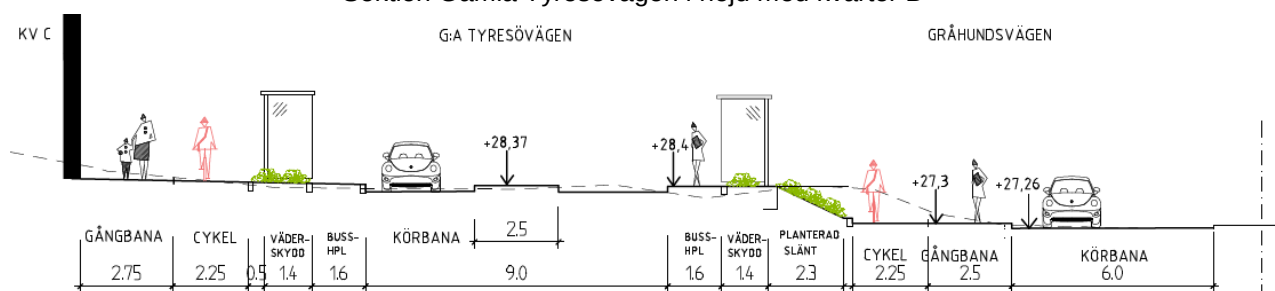
Planförslaget innebär att huvudgatorna Gamla Tyresövägen samt Flygledargatan byggs om till stadsgator med en möbleringszon med gatuträd och undervegetation och bättre standard för gående, cyklister och kollektivtrafik. Korsningen mellan Gamla Tyresövägen och Flygledargatan byggs om till en kapacitetsstark och trafiksäker cirkulationsplats. Två befintliga busshållplatser ersätts med en ny hållplats som placeras mellan kvarter B och C. I anslutning till busshållplatsen viker den västra gång- och cykelbanan av och går i en sträcka längs Gråhundsvägen. På grund av det behöver Gråhundsvägen smalnas av längs denna sträcka och kompletteras där med ett nytt övergångsställe.

Gamla Tyresövägens sektion dimensioneras för buss och inrymmer gatuträd, angöring, busshållplatser, pendlingscykelstråk med enkelriktade cykelbanor samt gångbanor på båda sidor. Gatan utformas som ett sammanhållet gaturum med gatuträd av olika inhemska arter som skapar en

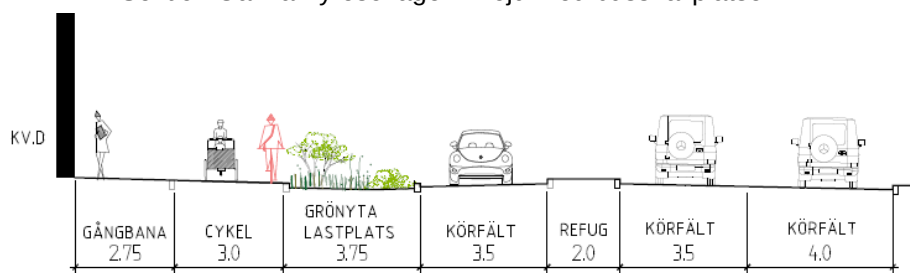
robust men varierad allé. Under träden finns försänkta planteringsytter i växtbäddar som fördröjer och renar dagvatten från gatan. Belysning för både körbanan och gång- och cykelbanan finns utmed gatan.



Sektion Gamla Tyresövägen i höjd med kvarter B



Sektion Gamla Tyresövägen i höjd med busshållplatsen



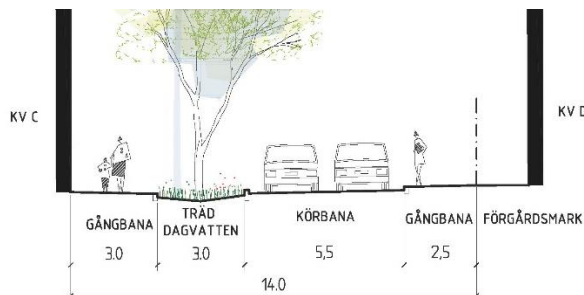
Sektion Flygledargatan i höjd med kvarter D

Illustration: White/Tyréns 2020

Flygledargatan ges en sektion med körbanan, svängkörfält till påfartsramp, gatuträd samt en dubbelriktad cykelbana och gångbana på gatans norra sida.

En lokalgata ansluter till Gamla Tyresövägen och möjliggör angoring till bostäderna i kvarter C och D samt förskolan. Lokalgatan har en asymmetrisk sektion med träd på ena sidan och avslutas med en vändplan som medger vändning utan backning med sop- och lastbil och avgränsas från gångstråket i parken med nya träd och planteringar. Träden står ojämnt placerade, enstaka eller grupperade och är antingen barr- eller lövträd. Under träden

finns planteringar och växtbäddar som fördröjer och renar dagvatten.



Sektion lokalgatan mellan kvarter C och D.

Illustration: White/Tyréns 2020

Mellan kvarter A och B finns en kort kvartersgata som ansluter till Gamla Tyresövägen och möjliggör angöring till kvarteren vilket regleras med bestämmelse om gemensamhetsanläggning för gemensam angöring (g2). Kvartersgatan har en vändplan som utformats för backvändning.

Parkering

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”. Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,5 platser per lägenhet. Utöver detta tillkommer 10 % för besöksparkering. Talet motiveras av det goda kollektivtrafikläget, tillgången till service samt avståndet till centrala Stockholm. Det projektspecifika parkeringstalet beror på lägenhetssammansättning och kan ge ett påslag för en stor andel större lägenheter och avdrag för en stor andel mindre lägenheter. Byggaktören har möjlighet att sänka sitt parkeringstal ytterligare till ett så kallat grönt parkeringstal genom att välja att arbeta med mobilitetsåtgärder. Beroende på val av åtgärds paket kan det medföra ett sänkt parkeringstal med mellan 10 och 25 procent. Ambitionsnivån för att nå respektive rabatt framgår av riktlinjerna. Samtliga byggaktörer har ambitionen att sänka parkeringstalet genom att använda sig av gröna parkeringstal och föreslår en sänkning av parkeringstalet med 10 % vilket innebär att de åtar sig att anordna mobilitetslösningar till en grundläggande nivå enligt riktlinjerna.

Parkering för de nya bostäderna sker i garage under respektive kvarters gård vilket regleras med bestämmelse (P). Garagen för kvarter A och B nås från kvartersgatan och för kvarter C och D från lokalgatan via ramper som integreras i byggnaderna.

Preliminära parkeringstal

Kvarter A

Efter anpassning till mobilitetslösningar och besöksparkering blir parkeringstalet för kvarteret 0,5 bilparkeringsplatser/lägenhet. Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (94 lägenheter och 10 % rabatt) anordna 47 parkeringsplatser. I kvarter A inryms 49 parkeringsplatser varav två parkeringsplatser för rörelsehindrade och två bilpoolsplatser.

Kvarter B

Kvarterets lägenhetssammansättning med övervägande små lägenheter motiverar en sänkning av det projektspecifika parkeringstalet med 20%. Efter anpassning till mobilitetslösningar och besöksparkering blir parkeringstalet för kvarteret 0,4 bilparkeringsplatser per lägenhet. Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (90 lägenheter och 10 % rabatt) anordna 36 parkeringsplatser. I kvarter B inryms 37 parkeringsplatser varav två platser för rörelsehindrade.

Kvarter C

Kvarterets lägenhetssammansättning med övervägande små lägenheter motiverar en sänkning av det projektspecifika parkeringstalet med 20%. Efter anpassning till mobilitetslösningar och besöksparkering blir parkeringstalet för kvarteret 0,4 bilparkeringsplatser per lägenhet. Byggaktören ska efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (124 lägenheter och 10 % rabatt) anordna 50 parkeringsplatser. I kvarter C inryms 50 parkeringsplatser varav två platser för rörelsehindrade.

Kvarter D

Efter anpassning till mobilitetslösningar och besöksparkering blir parkeringstalet för kvarteret 0,45 bilparkeringsplatser per lägenhet. Efter föreslagna mobilitetslösningar för denna plats (167 lägenheter och 10 % rabatt) anordna 75 parkeringsplatser. I kvarter D inryms 75 parkeringsplatser varav sex stycken platser för rörelsehindrade.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har utformats i enlighet med stadens framkomlighetsstrategi med ett tydligt fokus på gående och cyklister. Längs Gamla Tyresövägen inryms breda gångbanor på båda sidor och vid Flygledargatan på den norra sidan. I parken rustas befintliga gångstråk upp och nya stråk anläggs. Gångstråken förses med belysning och snöröjs vintertid. I anslutning till gångstråken i parken anläggs två nya

övergångsställen över Gamla Tyresövägen. En gångyta anläggs i grönytan mellan Gamla Tyresövägen och Gråhundsvägen som ansluter till det norra övergångsstället. Övergångsställen finns även på alla sidor om cirkulationsplatsen.

Längs Gamla Tyresövägen anläggs enkelriktade cykelbanor med standard för pendelcykelstråk och längs Flygledargatan inryms en dubbelriktad cykelbana med standard som huvudstråk som binder samman Gamla Tyresövägen med Skarpnäck.

Cykelparkering

För detaljplanen är parkeringstalet för cykel 3 platser/100 kvm ljus BTA (bruttoarea). Cykelparkeringen ska vara säker och fördelas inom kvarteren mellan platser på bostadsgårdarna samt i cykelrum i bottenvåning och källare. I kvarter B inryms cykelparkering också i lägenhetsförråd och i kvarter C på loftgångar.

Kollektivtrafik

Gamla Tyresövägen och Flygledargatan utformas för att möjliggöra busstrafik. Två befintliga busshållplatser längs Gamla Tyresövägen ersätts med en ny hållplats som placeras centralt i området mellan kvarter B och C. Busshållplatsen utformas som en stopphållplats med en längsgående refug mellan körfälten, vilket är ett sätt att prioritera busstrafiken, se sektion på sidan 40.

Tillgänglighet

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i stadens krav om att möjliggöra angöring och parkering för rörelsehindrade inom 10 meter från entréer till bostäder och lokaler. I vissa fall är detta inte möjligt att uppnå och då har avsteg gjorts som innebär att angöring kan ske inom 25 meter från entréer.

I kvarter A angörs bostäder från en ficka vid Gamla Tyresövägen samt från kvartersgatans vändplan och där överstiger avståndet 10 meter. Även den norra entrén i kvarter B angörs från vändplanen och övriga entréer från en ficka vid Gamla Tyresövägen. I kvarter C sker angöring från fickor vid Gamla Tyresövägen samt från lokalgatan. I kvarter D sker angöring från lokalgatan samt från Flygledargatan och avståndet överstiger i båda fallen 10 meter. Angöring till förskolan sker vid lokalgatans vändplan där även leveranser och sophämtning sker.

Tillgänglig parkering för rörelsehindrade finns i garagen i samtliga kvarter. Vid förskolan finns en parkering för rörelsehindrade vid vändplanen som nås inom 10 meter från förskolans sekundära entré men inom 25 meter från huvudentrén.

I anslutning till lokaler i bottenvåningar finns möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrade vid angöringsfickor längs gatorna.

Samtliga gator inom planområdet utförs med tillgängliga lutningar. Även de huvudsakliga gångvägarna utförs med tillgängliga marklutningar och släta underlag. Gångvägen väster om kvarter C får i delar en brantare lutning på 5 % på grund av den befintliga topografin. Stora delar av den nya lekplatsen kommer vara tillgängliga.

Bostadsgårdarna har utformats med tillgängliga gångstråk och nås tillgängligt via trapphusen samt från den kringliggande allmänna platsen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och avlopp anläggs i gatorna och ansluts till respektive kvarter.

El/Tele

Ledningar för el och tele anläggs i gatorna och ansluts till respektive kvarter. En ny elnätstation (E1) föreslås i naturmarken vid Gråhundsvägen i planområdets nordvästra del. Byggrätten regleras så att det finns en möjlighet att i framtiden bygga ut den om ett ökat behov uppstår. I områdets norra del vid Horisontvägen bevaras befintlig elnätstation och ges möjlighet att utökas vid behov. I områdets sydöstra del möjliggörs ett bevarande av en befintlig teknikbod genom en byggrätt i plankartan (E2). Marknivån ska sänkas för att ansluta till Flygledargatans höjd, och i plankartan regleras att teknik-boden ska utföras med fasader i trä och ett vegetationstak (f3).

Energiförsörjning

Ledningar för fjärrvärme anläggs i gatorna och ansluts till respektive kvarter.

Avfallshantering

Hämtning av hushållsavfall i två fraktioner sker med mobil sopsug som når kvarter A och B via kvartersgatan och kvarter C och D via lokalgatan. Kvittblivningsställen för avfall är placerade på bostadsgårdarna och nås inom 50 meter från bostadsentréer. Miljörum för återvinning finns i varje kvarter och nås inom 100 meter från samtliga trapphus och inom 10 meter från uppställningsplats för sopbil på lokalgatan eller kvartersgatan.

Avfall från den friliggande förskolan tas omhand i miljörum med sopkärl och hämtas med sopbil via en uppställningsplats som är placerad mindre än 10 m från miljörummet, vid lokalgatans vändplan.

Räddningstjänst

Samtliga trapphus i kvarter A, B och D är utformade med TR2-trapphus som mynnar ut mot bostadsgårdarna. I kvarter C sker utrymning via trapphus mot Gamla Tyresövägen och lokalgatan. Samtliga lägenheter i kvarter C nås via loftgångar mot gården samt via en utrymningstrappa i norra delen av kvarteret.

Befintliga brandposter längs med Gråhundsvägen samt Flygledargatan försörjer planerad exploatering närmast Gamla Tyresövägen med avseende på avståndsregeln om att brandposter inte placeras längre ifrån varandra än 150 meter. En ny brandpost föreslås placeras i lokalgatans vändplan för att försörjning av vatten för brandsläckning tillgodoses då förskolan som placeras inom kvarter C inte täcks in av avståndsregeln.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget innebär en viss fragmentering av områdets naturmiljöer, vilket kan innebära en begränsning av områdets förutsättningar för biologisk mångfald och funktion som ekologiskt spridningsområde. Föreslagen placering av tillkommande bebyggelse har gjorts med beaktande av naturvärden, och kvartersmarken omkring de föreslagna byggnaderna har begränsats till förmån för naturmark.

Påverkan på hällmarkstallskogen på höjden bedöms som begränsad, då en stor del av området sparas som parkmark. Hällmarkstallskogens marktäckte är dock redan idag hårt slitet och eventuellt kan detta komma att öka ytterligare i och med uppförandet av ytterligare bostäder och förskola i området. För att motverka ökat slitage i de vildare delarna av parken tillgängliggörs övriga delar med nya tydliga parkentréer och väl utbyggda gångvägar.

Planförslaget innebär viss avverkning av skyddsvärda träd som kan utgöra värdefulla livsmiljöer för många arter samt att åtta till nio av tretton befintliga hålträd avverkas. Merparten av skyddsvärda träd sparas i områden som kommer att undantas från exploatering.

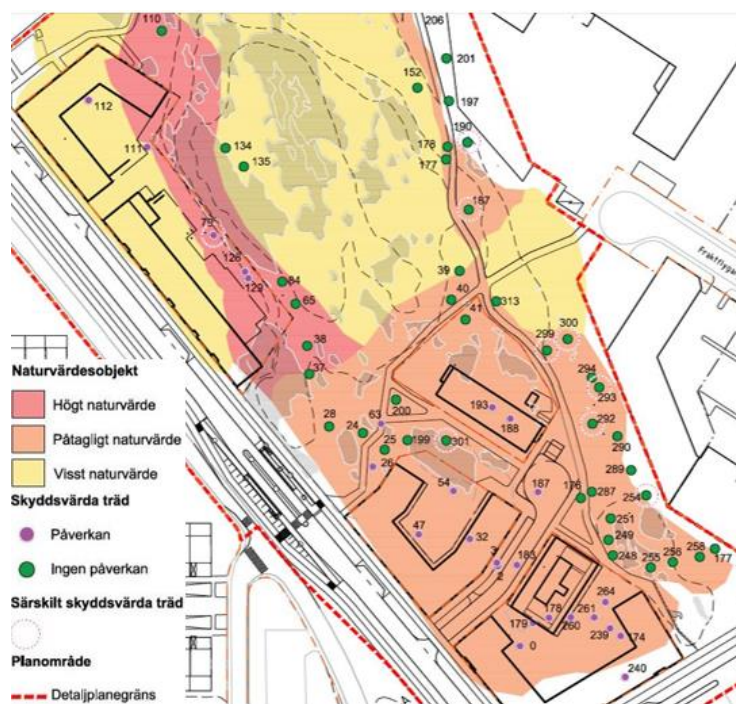


Bild ovan visar tre naturvärdesobjekt, samt vilka skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd som påverkas (lila) eller inte påverkas (gröna). WSP, 2019.

Ett särskilt skyddsvärt träd som påverkas är träd nummer 79 (se bild ovan); en tall invid kvarter B:s gräns mot allmän plats. Trädet har dålig vitalitet och är svårt rötskadad i basen, stammen och i flera grenar. Det är troligt att hela trädet och/eller grenar kollapsar inom 10 år och något sannolikt att det orsakar allvarliga person- och/eller materiella skador. Trädets risknivå är måttlig för en planerad bebyggd miljö men inga förebyggande åtgärder

bedöms kunna minska riskerna. Staden bedömer utifrån ovan att tallen bör fällas.

Vid kvarter A och B:s kvartersgräns mot Skevrodrets skog har bestämmelsen (n1) förts in på plankartan med syftet att säkerställa att en tall och en ek skyddas. Vidare har (n1) även förts in på förskolegården med syftet att skydda befintliga träd och bevara så mycket som möjligt av den naturlika miljön. I övrigt sparas värdefulla träd intill kvarter C:s gräns mot kvarter B och mot förskolan, samt värdefulla träd intill kvarter D:s norra gräns mot allmän plats.

För områdets våtmarksmiljöer bedöms konsekvenserna som inga till smått negativa, under förutsättning att områdets nuvarande hydrologi bibehålls eller förbättras, i och med att området i stort undantas från exploatering. Vidare bedöms negativa konsekvenser för naturvårdsarter sammantaget som små till måttligt, då planerade åtgärder innebär en exploatering av ett område med noterad förekomst av flera naturvårdsarter.

Med utgångspunkt i den genomförda inventeringen av fladdermöss bedöms planförslaget inte påverka bevarandestatusen hos någon fladdermuspopulation på ett sådant sätt att en betydande miljöpåverkan kan antas uppstå. Inventeringen visar att fladdermöss endast förekommer på platsen i en begränsad omfattning samt att området endast används av fladdermöss som söker föda och/eller försvarar parningsrevir (Dvärgpipistrell). Inga permanenta boplatser eller kolonier har påvisats i området. För att förstärka det kvarvarande naturområdets och även den nya bebyggelsens positiva betydelse för fladdermössen ska ett antal åtgärder vidtas som t.ex. utsättning av fladdermusholkar i Skevrodrets skog, insektshotell på förskole- och bostadsgårdar samt att ett flertal byggnader ska utföras med vegetationstak.

Planförslaget bedöms inte påverka bevarandestatusen för nötväcka eller större hackspett. Att hålträden tas bort medför dock att häckningsmöjligheterna blir sämre eller obefintliga inom planområdet. De insektsgynnande åtgärder som planeras för fladdermössen gynnar i viss mån även fåglar, men som ytterligare åtgärd i kvarvarande naturområde föreslås att stående, grov, död ved bevaras eller skapas och att avverkad grov ved läggs på solbelysta platser som faunadepåer. Avverkning av träd skall därtill inte ske under häckningsperiod.

För de naturmiljöer som sparas inom planområdet finns möjligheter att utveckla och förstärka befintliga naturvärden genom kompensationsåtgärder. Exempel på några åtgärder är att göra mulmholkar av befintliga ekar som behöver fällas, lägga ut avverkade gamla tallar i hållmarksskogen, nyplantera träd som redan förekommer på platsen, röjning och friställning av ekar, eller att bygga en lekplats för att minska slitaget på skogen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Två dagvattenutredningar har tagits fram för planområdet som redovisar hur dagvattnet från området kan omhändertas. Åtgärdsnivån uppnås inom både allmän platsmark och kvartersmark genom föreslagen utformning. Den årliga föroreningsbelastningen kommer efter exploatering att minska för samtliga studerade ämnen jämfört med nuläget. Genom föreslagna dagvattenåtgärder kommer detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormerna (MKN) negativt för Flatensjön, snarare bidra till en förbättrad möjlighet till att uppnå MKN. Bedömningen är att planförslaget inte leder till att Flatensjön belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att normerna riskerar att inte kunna följas.

Dagvatten

Dagvattenhantering allmän plats

Dagvattnet från gatan föreslås tas omhand i nedsänkta och öppna trädplanteringar, så kallade regnbäddar, längs med Gamla Tyresövägen och norra delen av Flygledargatan. I södra delen av Flygledargatan föreslås enklare dagvattenanläggningar såsom infiltrationsdiken. Efter fördröjning beräknas flödet vara ungefär detsamma som befintligt 10-årsflöde (en mindre ökning från 272 l/s till 290 l/s.) Åtgärdsnivån för dagvatten uppfylls med god marginal. Skevrodrets skog behöver inte förses med speciella fördröjningsanläggningar då den till allra största del består av grönytor som kan omhänderta avrinningen från de mindre hårdgjorda ytorna inom skogen. Kärret fungerar som naturlig dagvattenhantering för dess avrinningsområde. Gångvägarna höjdsätts så att dagvattnet kan rinna av mot grönytor. Vid busshållplatsen i södergående riktning på Gamla Tyresövägen är det en mindre del av gångbanan som behöver avvattnas mot Gråhundsvägens avvattningssystem.

Vidare planeras en ny dagvattenledning i Gamla Tyresövägen som ansluts till befintlig dagvattenledning vid korsningen med Flygledargatan. Dagvatten från norra delen av Gamla Tyresövägen ansluts till befintlig dagvattenledning i norrgående

riktning. Dagvattnet från Flygledargatan ansluts sannolikt till befintlig dagvattenledning.



Åtgärdsförslag allmän platsmark. Structor, 2020.

Dagvattenhantering kvartersmark

De föreslagna fördröjning- och reningsåtgärderna föreslås bestå av växtbäddar, dagvattenmagasin samt översilningsytor ovan bjälklag. Vidare föreslås ett avskärande krossdike, utformat med grov makadam, för både kvarter A och B för att förhindra ytligt avrinnande vatten från Skevrodrets skog även efter exploatering då topografin medför att ytligt avrinnande dagvatten annars kan tränga in i kvarter A och B. Exakt placering av krossdiket ska utredas vidare och bedömas då vissa platsspecifika förutsättningar kan avgöra dess placering och utformning.

Eftersom kvarteren planeras med sadeltak utan förgårdsmark saknas ytor mot gatorna att anlägga dagvattenåtgärder för att omhänderta takdagvatten som avrinner mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan. Detta innebär att en del av takdagvattnet kommer att behöva kopplas på ledning utan rening eller fördröjning. Som en kompensation för detta dimensioneras dagvattenhanteringen på gårdarna för den totala volymen som behövs för att uppnå åtgärdsnivån.

Landskaps- och stadsbild

Platsen förändras i och med att den nya bebyggelsen föreslås inom befintligt natur- och parkområde längs med Gamla Tyresövägen och Flygledargatan. Befintlig hållmarkstallskog på berget lämnas orörd för att bibehålla karaktären av naturlandskap som Skevrodrets skog har i dag.

Gamla Tyresövägen byggs om med gatuträd som bidrar till en grönare miljö och förändrar gaturummets landsvägskaraktär till

en karaktär av gata som kan bidra till att koppla samman Skarpnäcks gård och Norra Sköndal. Bebyggelsen i sig bidrar också till att skapa ett mer definierat gaturum. Den nya stadsfrontens nordvästra hörn markeras med byggnaden inom kvarter A och blir väl synligt norrifrån på Gamla Tyresövägen, och vid korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan markeras entrén till Skarpnäck genom ett väl gestaltat hörn inom kvarter D.

Byggnaderna har placerats i samspel med omkringliggande landskap och riktningarna i Skarpnäcks kvartersstruktur. Med föreslagna kulörer och material på fasaderna samt genom att byggnaderna avslutas med branta sadeltak med gavlar an knyter föreslagen bebyggelse väl till befintlig bebyggelse och taklandskap inom Skarpnäcks gård.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom befintlig lämning, bestående av skyttevärn från andra världskriget, är flera med sannolikhet igenlagda eller raserade bunkrar (Riksantikvarieämbetets hemsida, 2019). Enligt dokumentet *Vägledning från Riksantikvarieämbetet Fornlämningsbegreppet och fornlämningsförklaring* kan stridsvärn (där skyttevärn ingår) bedömas som fornlämning om värnet kan antas ha tillkommit före år 1850. Då befintlig lämning inom planområdet har tillkommit efter år 1850 bedöms den ej vara en fornlämning och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att föreslagen bebyggelse på platsen är lämplig.

Trafik

Omvandlingen av Gamla Tyresövägen från landsvägskaraktär till stadsgata möjliggör en ökad trafiksäkerhet och trygghet samt en mer levande stad; genom entréer mot gatan och lokaler i bottenvåning kan mer liv och rörelse uppstå i ett område som idag fungerar som en transportsträcka.

I samband med exploateringen smalnas körbanorna av till förmån för bebyggelse och gång- och cykelbanor, och fyrvägs korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan föreslås byggas om till en cirkulationsplats vilket kan bidra till ökad trafiksäkerhet för samtliga trafikslag. Den nya utformningen anpassas efter busstrafikens utrymmesbehov och möjliggör för god framkomlighet. I samband med den nya utformningen föreslås även Gamla Tyresövägen omregleras från 50 till 40 kilometer per timme.

Genom sammanslagning av två fickhållplatser till en stopphållplats prioriteras kollektivtrafiken samtidigt som

trafiksäkerheten ökar. Utformningen bedöms inte påverka framkomligheten eller kösituationen i området då andra faktorer begränsar kapaciteten.

För exploateringen finns goda förutsättningar för hållbart resande med närhet till såväl tunnelbana som busstrafik och pendlingsstråk för cykel. Bebyggelsen utmed Gamla Tyresövägen har god tillgång till kollektivtrafik, och i framtiden kommer utbudet och framkomligheten öka. När Hagsätragrenen övergår till att bli en av blåa linjens två grenar, i projektet Blå linje till söderort, kan kapaciteten på tunnelbanan öka. För att öka framkomligheten för busstrafik planeras det också för en upprustning av bytespunkt Norra Sköndal vid Tyresövägen. Vidare har en åtgärdsvalsstudie, utanför detaljplanens projekt, genomförts för ökad framkomlighet för stombusslinjerna 172 och 173.

Då anslutande trafiksystem idag är högt belastade väntas den alstrade trafiken främst vara i form av gång, cykel och kollektivtrafik. Överlag bedöms trafiksituationen påverkas positivt.

Störningar och risker

Vibrationer

Risken för att markvibrationer från förbipasserande trafik sprids till byggnaderna påverkas av både markens uppbyggnad och byggnadernas grundläggning, bjälklagets styvhet och vägghkonstruktion. Befintliga byggnader och anläggningar kan även påverkas av bergschakt och grundläggning under byggskedet. Riskanalys avseende vibrationsalstrande markarbeten rekommenderas att utföras i genomförandeskedet och skall bland annat innehålla en inventering av vibrationskänsliga byggnader, anläggningar samt vibrationskänslig utrustning eller verksamhet. Metod för bergschakt och grundläggning ska väljas med hänsyn till utförd riskanalys. Med lämplig metod för bergschakt och grundläggning bedöms vibrationer från trafiken inte utgöra olägenheter för boende.

Ras och skred

Stabilitetsförhållanden inom undersökningsområdet bedöms som gynnsamma då det i huvudsak är plant och ytnära berg eller berg i dagen som förekommer. Bärigheten inom utredningsområdet bedöms som god i befintliga förhållanden då området i huvudsak utgörs av fastmark. Inom områden med lös lera kan dock bärighet för maskiner och kranar behöva ses över inför byggskedet.

Inom kvarter A och B rekommenderas grundläggning med pålar och på packad fyllning på berg eller på avsprängt berg. Inom kvarter C samt förskolan rekommenderas grundläggning på packad fyllning på berg eller på avsprängt berg. Inom kvarter D rekommenderas grundläggning på packad fyllning eller packad sprängstensfyllning. Där bergschakt erfordras kan grundläggning ske på packad sprängbotten eller fast berg. Metod för bergschakt och grundläggning ska väljas med hänsyn till riskanalys som utförs i genomförandeskedet, se ovan under rubriken ”Vibrationer”.

Vid grundläggning av planerade garage inom kvarteren kan spont erfordras av utrymmesskäl och beroende på planerade grundläggningsnivåer eventuellt för att hantera inströmmande grundvatten.

Buller

Trafikbullret domineras av buller från Gamla Tyresövägen, Tyresövägen, och Flygledargatan. Ekvivalenta bullernivåer mot Gamla Tyresövägen beräknas bli 63-65 dBA med ett fullt utbyggt område. Mot Flygledargatan beräknas de ekvivalenta nivåerna bli 66 dBA. Högsta maximala ljudnivåer i projektet beräknas bli 82 dBA vid värst utsatta läge men avtar med större avstånd från närmsta väg.



Ekvivalent ljudnivå. ACAD, 2020.

Husens placering och utformning ger en bullerskyddande verkan och gårdarna och parken skärmas från buller på ett effektivt sätt. Beräknade bullernivåer på samtliga gårdar är 50 dBA ekvivalent eller mindre, och 70 dBA maximalt. För att följa riktlinjerna för trafikbuller har lägenheter längs Gamla Tyresövägen och Flygledargatan ritats genomgående (med minst hälften av boningsrummen mot innergård) alternativt 35 m².

Totalt berörs 13 lägenheter i projektet av bullerdämpande åtgärder för att uppfylla riktvärdena, vilket motsvarar cirka 2,7% av lägenheterna. I kvarter D saknar åtta lägenheter i det västra respektive östra hörnet möjlighet till tyst sida. Dessa lägenheter behöver förses med bullerskyddande åtgärder, förslagsvis i form av högst 75% inglasning på balkong. I kvarter C exponeras fem lägenheter på den sydöstra gaveln för buller från både Gamla Tyresövägen och Tyresövägen. De berörda lägenheterna föreslås utföras med balkonginglasning mot sydväst i det ena rummet. Inglasningen föreslås utföras från golv till ovanliggande balkongplatta till cirka 50% av balkongens omkrets. I övrigt föreslås balkongen utföras med ett tätt räcke och absorberer i tak.

I plankartan finns en bestämmelse som anger att bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras. I de fall där det krävs bullerdämpning ska fasad utföras med en teknisk åtgärd.



Lila färg markerar var lägenheter behöver göras högst 35 m² eller med minst hälften av rummen mot tyst sida. Turkos färg markerar var lägenheter kan planeras utan avseende på yttre buller. Röda cirklar anger lägenheter som kräver bullerskyddande åtgärder. ACAD, 2020.

Det finns inget bullerkrav på förskolans fasader likt det gör för bostäder, men det finns riktlinjer för nivåer på förskolegården. Beräknade nivåer understiger 45 dBA ekvivalent och 60 dBA maximal ljudnivå. Det bedöms därför att riktvärdena enligt Naturvårdsverket samt Stockholms stads vägledning för buller på skolgårdar följs.

Förorenad mark

Allmän platsmark

Vid ytlig provtagning i skogsområdet, som används som lekplats, har halter över riktvärden för KM (känslig markanvändning) av kadmium, kvicksilver och bly påträffats. Vidare har halter för bly även påträffats i en provpunkt som ligger över nya storstadsspecifika riktvärden för nyanlagda parker. Då provet har tagits i ett skogsområde som frekvent används som lekyta bedöms det finnas en risk för exponering för förorening. Ytterligare provtagning ska utföras för att avgränsa föroreningen. De massor som inte bedöms kunna ligga kvar ur risksynpunkt schaktas bort i entreprenadskedet.

Vidare har halter av alifater >C16-C35 över riktvärden för KM påvisats inom ett sammanhängande område i södra delen av lekytan. Påvisade halter ligger över riktvärdet för KM som styrs av skydd av markmiljön, men ligger under de nya storstadsspecifika riktvärdena för nyanlagda parker och grönytor. Då området är begränsat och halterna ligger under storstadsspecifika riktvärden bedöms det att påvisade förhöjda halter inte innebär en risk för markmiljön inom området.

Förskolegård

I en provpunkt bedöms uppmätt blyhalt utgöra risk för hälsa och miljö för barn som vistas på platsen. Som åtgärd krävs att massor schaktas ur i den aktuella punkten. Efter avslutad schakt ska jord i schaktbotten och schaktsidor klara riktvärdet för KM. I tre andra provpunkter påträffades halter av klorerade kolväten i låga halter. För att säkerställa att det inte förekommer föroreningar under planerad förskolebyggnad rekommenderas att jorden schaktas ur under den planerade byggnaden, alternativt att det utförs kompletterande provtagning under byggnaden. I två andra provpunkter har laboratorietest inte kunnat avgöra om riktvärdet KM för kvicksilver överskrids eller ej. Om ingen kompletterande provtagning med analys avseende kvicksilver utförs ska massor från provpunkterna schaktas ur och hanteras som jordmassor med halter mellan KM och MKM.

I övrigt förekommer inget markvatten inom förskoleområdet. Grundvatten har noterats i en punkt söderut mot Flygledargatan, samt i två punkter nordväst om området längs Gamla Tyresövägen.

Planbestämmelse

Plankartan har försetts med en bestämmelse om att lov eller startbesked endast får ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälpits vilket ger en juridisk säkerhet i genomförandet.

Sulfidberg

Provtagning av borrhax, det material som kommer upp till markytan i samband med borring, rekommenderas utföras på synliga berg i dagen med riklig rostutfällning i ett senare skede. Dessa prover skickas sedan vidare för laboratorieanalys för att fortsatt bedöma risken för sulfidförekomster och eventuell försurningspotential.

Stockholms stad driver ett arbete med att ta fram en vägledning och metodik för undersökning och klassificering av berg med avseende på sulfid. Vägledningen kommer även att utgöra underlag för hantering av sulfidhaltigt berg.

Översvämningsrisker

Allmän platsmark

Gamla Tyresövägen och marken intill gatan kommer fungera som transportväg för dagvatten när ledningssystemet är fullt. I och omkring planområdet finns tre lågpunkter. Ingen av lågpunkterna bedöms utgöra någon större skada på byggnader eller annan viktig infrastruktur. En lågpunkt är kärret inom norra delen av planområdet med ett mindre avrinningsområde. Planförslaget påverkar inte avrinningen till detta. En annan lågpunkt finns på Gråhundsvägen och fastigheten Drevern 2, väster om planområdet, och berör endast gata och parkering. Situationen på platsen bör inte förvärras i och med planerad exploatering då ytavrinningen i planerad situation inte kommer styras mot Gråhundsvägen utan hållas kvar på Gamla Tyresövägen. Den tredje lågpunkten, söder om planområdet, vid viadukten under Tyresövägen riskerar att översvämmas i befintlig situation. Det är möjligt att dagvattenflödet ökar till denna lågpunkt på grund av den nya bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att risken för översvämning i viadukten kan tolereras då det finns alternativa vägar som kan nyttjas av exempelvis utryckningsfordon i händelse av utryckning under en översvämningsituation. Viadukten blir i sådan situation att betrakta som en skyfallsyta som bedöms kunna tillåtas översvämmas för att avlasta området som ligger längre nedströms, utan en negativ påverkan på framkomligheten i sin

helhet. Fördröjningsvolymen i planerade regnbäddar längs med Gamla Tyresövägen bedöms också kunna underlätta situationen då en mindre andel rinner vidare mot lågpunkter, som bör minska översvämningssituationen för det aktuella dimensionerande regnet.

Kvartersmark

Vid ett skyfall är kapaciteten i föreslagna dagvattenanordningar och ledningssystem inte tillräcklig. Det är därför viktigt att höjdsättning på kvartersmark utförs på sådant vis att den ytliga avrinningen sker mot sekundära avrinningsvägar mot gator. Det är även betydelsefullt att lutning sker från fasad mot gata. I planförslaget är bostadsgårdarna höjdsatta så att de ligger lägre än omgivande entréer med en lågpunkt mitt på varje bostadsgård. Vidare har färdiga golvnivåer studerats för att kunna läggas på en högre nivå än innergård/kvartersmark och gatans nivå så att risken för översvämning minskar. Om höjdsättning sker enligt avvattningsplanen i dagvattenutredningen för kvartersmark bedöms inga skador ske på byggnaderna.

Farligt gods och brandfarlig vara

Avståndet mellan Tyresövägen och planområdet är 120 meter, vilket innebär att Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd till bostadsbebyggelse uppfylls med god marginal. Tyresövägens av- och påfartsramper ligger i direkt anslutning till planområdet. Antalet transporter på dessa är dock mycket begränsat och utgörs av styckegods till lokala verksamheter. Aktuella av- och påfartsramper bedöms därför inte utgöra någon riskkälla. Sannolikheten för läckage av brandfarlig vätska och antändning av ångor från angränsande verksamhet är mycket låg. Eftersom all hantering av brandfarlig vara sker inomhus, och det planerade avståndet är så pass stort (minst cirka 40 meter till förskolebyggnad och minst cirka 25 meter till förskolegård), bedöms riskpåverkan från hanteringen vara extremt låg och något ytterligare skyddsavstånd eller åtgärder inte vara nödvändiga. Av de identifierade riskerna i anslutning till området bedöms ingen medföra betydande konsekvenser för aktuellt område. Utifrån ovan och genomförd riskinventering bedömer stadsbyggnadskontoret att risknivån inom planområdet med hänsyn till identifierade risker är acceptabel.

Lukt

Lukt kan förekomma från en avluftningsanordning för avloppstunneln, bl.a. i samband med arbete om tunneln behöver ventileras. Vid arbete i tunneln kommer ledningsägare att informera boenden i närheten. Risken för luktproblem vid

förskola och bostäder från en närbelägen verksamhet bedöms vara låg då verksamheten har övergått till att använda vattenbaserad färg, vilket luktar mindre. Vidare är den allmänt rådande vindriktningen sydvästlig vilket innebär att merparten av tiden kommer spridning av eventuella luktstörningar från verksamhetsområdet inte ske mot planområdet utan åt motsatt håll. Detta bedöms minska risken för att luktstörningar uppstår vid planområdet.

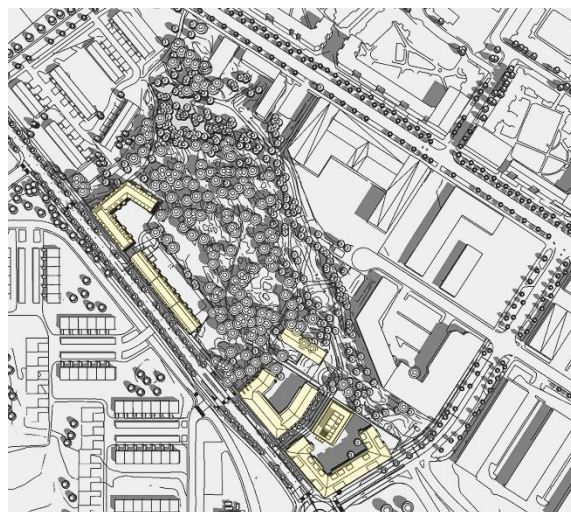
Luft

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

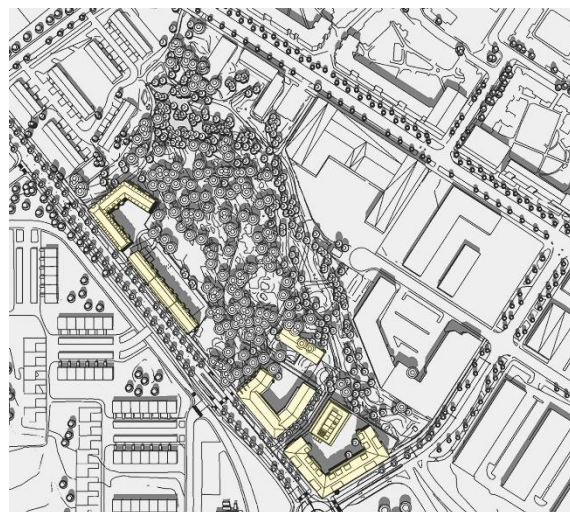
Ljushöjningen

Framtagen solstudie visar att det främst är ett av radhusen med långsidan mot Skevrodrets skog inom fastigheten Helikoptern som skuggas av planförslaget under en begränsad del av vinterhalvåret när solen står lågt. I detta fall är det föreslagen byggnad inom kvarter A som skuggar radhuset.

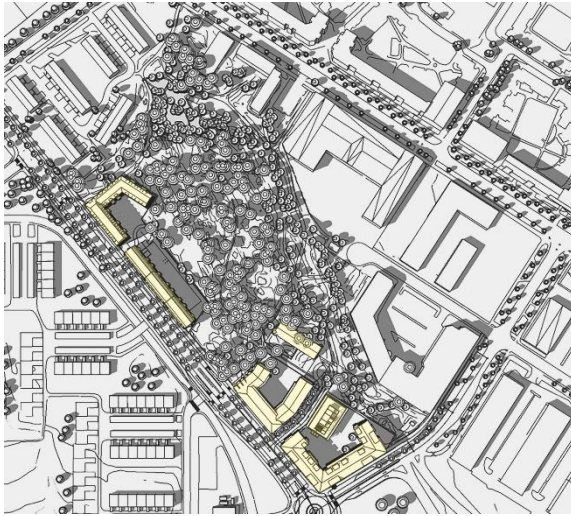
Vid midsommar skuggas inga befintliga bostäder, övriga befintliga byggnader eller föreslagen förskolegård. Vid vårdagjämningen skuggas inga befintliga bostäder. Förskolans förskolegård skuggas (av förskolans byggnad) delvis under övriga timmar. Detta skapar goda förutsättningar för både solljus och välbehövlig skugga för barnens uteaktiviteter. Befintliga byggnader med verksamheter skuggas delvis av kvarter C och D under de senare timmarna. Under vintersolståndet, klockan 12, skuggas hela förskolegården samt några befintliga byggnader med verksamheter intill kvarter C och D.



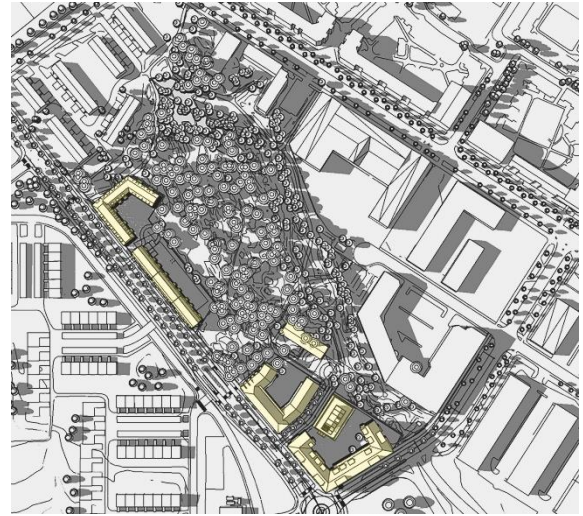
Midsommar klockan 9. White, 2020.



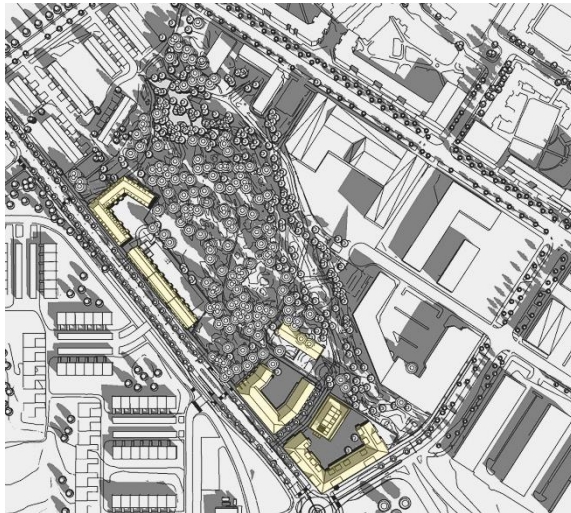
Midsommar klockan 12. White, 2020.



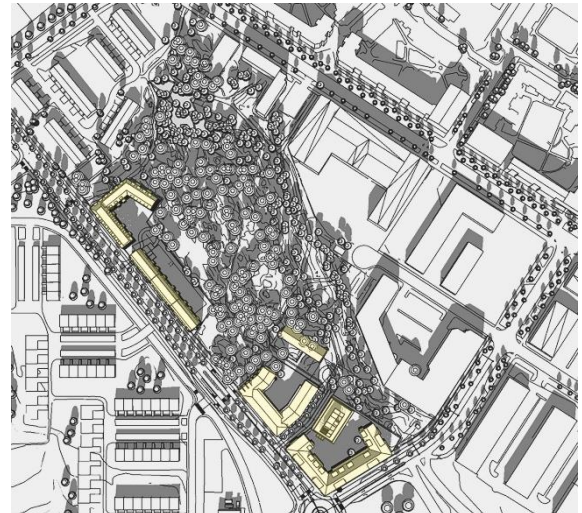
Midsommar klockan 15. White, 2020.



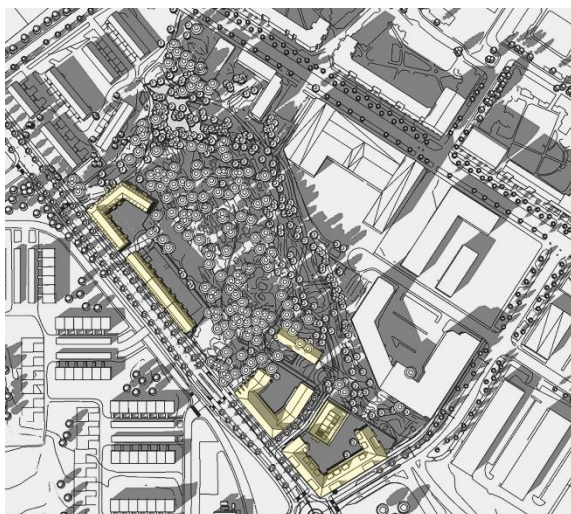
Midsommar klockan 17. White, 2020.



Vårdagjämning klockan 9. White, 2020.



Vårdagjämning klockan 12. White, 2020.



Vårdagjämning klockan 15. White, 2020.



Vintersolstånd klockan 12. White, 2020.

Barnkonsekvenser

Skola och förskola

Förskolans placering i skogen skapar goda möjligheter att integrera befintlig natur i utformningen av förskolegården och skapa en lekvänlig och utmanande förskolegård. I planförslaget regleras en del av skogen till skolgård vilket innebär att skolan får en planlagd skolgård. Kontorets sammanvägda bedömning är att tillgängliggörandet av skogen i kombination med nya parkmiljöer är positivt för såväl tillkommande barn som befintliga barn i planområdet.

Boendemiljö och bostadsgårdar

Befintlig natur sparas nära bostadsgårdarna vilket möjliggör spännande lekmiljöer nära bostäderna, och med föreslagen gemensamhetsanläggning (g1) av bostadsgårdarna för kvarter A och kvarter B kompletteras och stärks utformningen av gårdsmiljön och får en större variation. Möjlighet till god uppsikt från balkongerna över lekande barn på gårdarna innebär vidare att vårdnadshavare i större utsträckning sannolikt vågar låta barnet leka själv på gården och i närområdet.

Trygghet och tillgänglighet

Tillkommande gångstråk genom Skevrodrets förses med god belysning och barn kommer kunna välja att röra sig mellan stråk som är trygga på dagtid, eller välja stråk som är trygga under kvällstid utmed gatan och bostäderna. Föreslagen vändplan vid förskolan kommer att trafikeras vid hämtning och lämning. Det finns en risk att situationen blir otydlig för barn.

Miljö och hälsa

Under byggtiden är det viktigt att barnperspektivet och barnens perspektiv prioriteras. Buller under byggtiden påverkar framför allt Filosofiska skolans elevers studiemiljö och utevistelse.

Jämställdhet

Ett genomförande av planen bedöms ha positiv inverkan på jämställdheten i området genom fler trygga mötesplatser och förbättrade gång- och cykelstråk, bättre förutsättningar för lokal handel och service samt aktiviteter och en förskola i Skevrodrets skog.

Trygghet

De föreslagna bostadsbyggnaderna möter Gamla Tyresövägen och Flygledargatan med både lokaler och entréer. Detta möjliggör en mer upplyst stadsmiljö med fler människor i rörelse som kan bidra till förhöjd uppsikt och närvaro i de offentliga miljöerna längs med gaturummen, och som i sin tur kan bidra till

en ökad känsla av trygghet i det offentliga rummet. I planförslaget föreslås gena kopplingar med upplysta gångvägar genom skogen mellan Skarpnäcks sportfält och Gamla Tyresövägen. Förskolan med förskolegården kan även inbjuda till rörelse och aktivitet när mörkret infinner sig med hjälp av belysning som skulle kunna öka användandet av platsen även efter förskoleverksamhetens öppettider.

Närhet till kollektivtrafik

Planområdets och förskolans närhet till kollektivtrafik i Skarpnäcks centrum skapar möjligheter för boende, föräldrar och förskolepersonal att planera in vardagsfunktioner, i anslutning till förskolan, vilket kan underlätta vardagen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från och på bekostnad av fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Byggaktören/byggaktörerna ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark, iordningställande av utemiljöer på kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats med samtliga byggaktörer.

Planavtal har tecknats med samtliga byggaktörer.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska tecknas mellan staden och byggaktörerna för kvarter A, B och C innan detaljplanen antas. Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark ska tecknas mellan staden och byggaktören för kvarter D innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner Pl. 6692, Pl. 6569A, Pl. 8214 och Dp 2005–06473 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Skarpnäcks Gård 1:1 och del av Sköndal 3:1 som ägs av Stockholms kommun.

Planområdet omfattar även del av Rotorbladet 1 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Läktaren.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder (B), bostäder och bostadskomplement i form av samlingslokaler (B1), lokaler för centrumändamål (C)/(C1), parkering (P), förskola (S1), skolgård (S) samt elnätstation/teknikbod (E1/E2) inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges parkområde (PARK) samt fordons-, gång- och cykeltrafik (GATA).

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrum, förskola, parkering, elnätstation, teknikbod) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning från Skarpnäcks Gård 1:1 och Sköndal 3:1. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar (centrumändamål, parkering). Område utlagt som kvartersmark (skolgård) bör genom fastighetsreglering föras till fastigheten Flygeleven 2. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

All mark utlagd som kvartersmark i planförslaget ändras från allmän plats (natur, park) till kvartersmark (bostäder, centrum, parkering, förskola, skolgård, elnätstation, teknikbod). I huvudsak all mark utlagd som allmän plats i planförslaget fortsätter att vara allmän plats (gata, park) förutom några mindre områden av Gamla Tyresövägen och Vinthundsvägen som

övergår från att vara icke planlagd mark till allmän platsmark (gata), se förändringskarta nedan. Område utlagt som allmän platsmark ska fortsatt ingå i av Stockholm stad ägda fastigheter Skarpnäcks Gård 1:1 och del av Sköndal 3:1. Ett mindre område av fastigheten Rotorbladet 1 ändrar användning från allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostäder) som en anpassning till befintlig fastighetsindelning.



Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet.

Röd= mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.

Grön= mark som fortsatt är allmän platsmark

Ljusgrön= mark som ändras från icke planlagd mark till allmän platsmark.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga inskrivna rättigheter.

Markreservat för allmän gångtrafik har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Markreservat för gemensam bostadsgård (g1) samt gemensam angöring (g2) för samtliga fastigheter som avses bildas inom kvarteret (benämnt som kvarter A och B i planbeskrivning och illustration på plankartan) har avsatts. Rätten kan säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning eller servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktörerna bekostar och genomför exploateringen inom kvartersmark samt nödvändiga återställningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen till följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Överenskommelse om exploatering reglerar närmare villkoren för genomförandet av exploateringen.

Tomträttsinnehavare till fastigheten Flygeleven 2 bekostar och genomför upprustning av skolgårdsytan.

Stockholms stad genomför och bekostar arbeten med park- och gatumark inom allmän platsmark.

Vatten och avlopp/el och tele m.m.

Stockholm Vatten AB ansvarar för framdragning av nya vatten-, spill- och dagvattenledningar till byggnaderna. Vid markförsäljning bekostar byggaktörerna anslutningsavgift och vid tomträttsupplåtelse bekostar Staden en anslutningsavgift per fastighet.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el, fjärrvärme och tele bekostas av byggaktörerna.

Gatukostnader

Stockholms stad ombesörjer och bekostar utbyggnad av allmänna gator inom planområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder sker på initiativ och på bekostnad av fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Detta regleras i överenskommelse om exploatering.

Marklov för fällning av träd

Marklov krävs för fällning av skyddade träd markerat med (n1) inom planområdet. Skyddade träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom, om det utgör en fara för person eller egendom eller om det bedöms som nödvändigt för sanering av markförorening.

Grönkompensation

Grönkompensation ska tillämpas och kommer att ske genom friställande av ekar, genom att sätta upp mulmholkar och genom nyplantering av naturligt förekommande arter av träd. Våtmarken kommer tillgängliggöras genom spänger och en ny lekplats anläggs för att bland annat minska slitaget på hällmarkstallskogen. Fågel- och fladdermusholkar ska sättas upp i Skevrodrets skog.

Tekniska och övriga frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) har avsatts inom delar av planområdet. Inom u-området anges en lägsta schaktningsnivå om +23,0 meter över nollplanet. Under angivet schaktdjup ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvatten

En del av takdagvattnet omhändertas med kompensationsfördröjning. Detta beror på att kvarteren planeras med sadeltak utan förgårdsmark och saknar ytor mot gatorna att anlägga dagvattenåtgärder för att omhänderta takdagvatten som avrinner mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan. Övrigt dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten i enlighet med Stockholm stads dagvattenstrategi. Byggaktörerna ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktörerna får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

El/tele och energiförsörjning

Planområdet ansluts till el- och telenätet. Anslutning till fjärrvärmenätet möjliggörs inom planområdet.

Förorenad mark

Under tillsynsprocessen, som fortsätter efter att en plan har vunnit laga kraft, ska påvisade föroreningar anmälas till Miljöförvaltningen i Stockholms Stad. En anmälan om

efterbehandling ska även lämnas till miljö- och hälsomyndigheten senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska miljöförvaltningen informeras. I samband med schakt inom området ska överskottsmassor hanteras efter föroreningsgrad. Massor med halter upp till KM kan återanvändas inom projektet, dock ej under planerad förskolebyggnad. Återanvändning på annan plats kan vara möjlig efter godkännande av miljöförvaltningen i den kommun där de ska återanvändas.

Plankartan har försetts med en bestämmelse om att lov eller startbesked endast får ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälpats vilket ger en juridisk säkerhet i genomförandet.

Sulfidberg

För fortsatt bedömning av risk för sulfidförekomster och eventuell försurningspotential rekommenderas provtagning av borrhax utföras i ett senare skede.

Byggtiden och markarbeten

Byggnationen kommer ske i nära anslutning till befintlig bebyggelse och det finns därför en risk att byggarbeten kan upplevas som störande. Hänsyn bör tas till detta under byggtiden och exploitören för respektive kvarter bör aktivt informera närboende och skolor för att förebygga störningar.

Risikanalyt avseende vibrationsalstrande markarbeten rekommenderas att utföras och skall innehålla bl.a. en inventering av vibrationskänsliga byggnader, anläggningar samt vibrationskänslig utrustning eller verksamhet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år från den dag planen vunnit laga kraft.