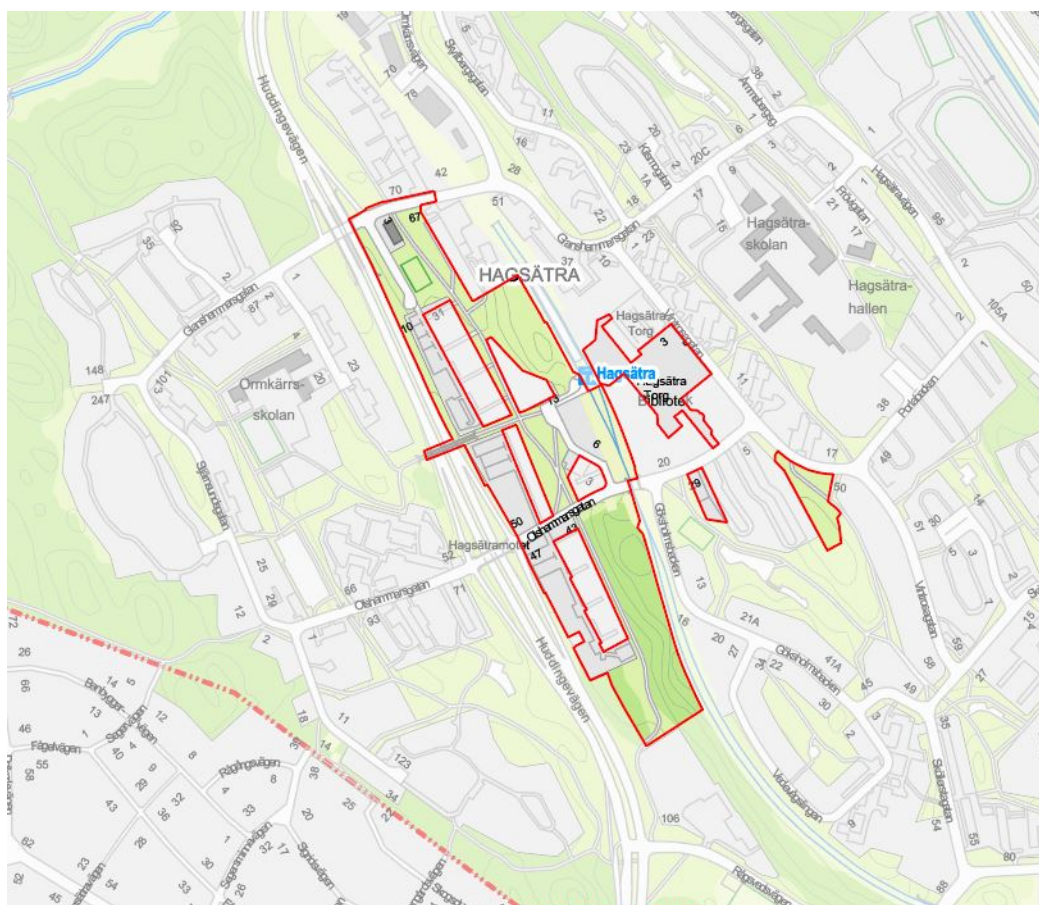


## Planbeskrivning Detaljplan för Västra Hagsätra, fastigheten Höstsådden 1 m.fl. i stadsdelen Hagsätra i Stockholm, Dp 2018-06778



### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Västra Hagsätra utgör en del av Fokus Hagsätra Rågsved som är ett stadsutvecklingsarbete med ett särskilt fokus på socialt värdeskapande. Planförslaget innebär komplettering av befintlig stadsstruktur i centrala Hagsätra med bostäder, centrumverksamheter, en friliggande förskola och en kyrka.

Planförslaget innehåller tolv delområden med 16 byggnader. En högre byggnad i 16 våningar utgör en ny centrummarkör väster om tunnelbanan. Hagsätra centrum utvecklas genom ny bebyggelse, rivning av befintliga paviljonger och ett större torg. Publika lokaler placeras framför allt i centrum och i hörnlägen i anslutning till viktiga gångstråk. Utöver bebyggelse regleras marken för tunnelbana, gata, väg, park och natur.

Utmed Huddingevägen sker en förtätning mellan befintliga skivhus, vilket förbättrar ljudmiljön för den befintliga bebyggelsen och för parken Ärtåkern. Det centrala parkrummet närmast Kvarntorpsgränd utökas genom att befintlig boendeparkering omvandlas till parkmark. Kyrkan vid Pålsbodagränd får en ny placering för hantering av skyfall inom parkens norra del. I samband med planen avses parken Ärtåkern utvecklas som kvarterspark med fler mötesplatser och aktiviteter. Inom projektet planeras också delar av stadsdelsparken Hagdalen utvecklas. Genom upprustningen av parkerna skapas nya målpunkter och rekreativa värden för Hagsättras invånare.

Följande effektmål, framtagna utifrån stadens process för socialt värdeskapande analys (SVA), har varit vägledande för planarbetet:

- 1. Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet*
- 2. Hagsätra erbjuder kvalitativa offentliga rum*
- 3. Hagsätra centrum utgör en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen*
- 4. Hagsätra erbjuder aktiviteter och målpunkter för olika åldrar och målgrupper*
- 5. Hagsätra präglas av tydliga kopplingar och entréer*
- 6. Projektet ökar engagemanget bland boende och verksamma för utvecklingen av Hagsätra*

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, förskola och kyrka i centrala Hagsätra. Planförslaget syftar även till att stärka Hagsätra centrum som en

samlade och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen. Genom planförslaget ska allmänhetens tillgänglighet till centrum och tunnelbanan säkerställas. Tillkommande bebyggelse ska utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och med hög arkitektonisk kvalitet samt ta hänsyn till områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse ska bidra till aktiva och trygga publika platser genom en medveten utformning och programmering av bottenvåningar och förgårdsmark. Planförslaget syftar även till att ta tillvara värden i naturmarken inom planområdet.

### **Planens huvuddrag**

Planförslaget möjliggör för cirka 470 bostäder, en friliggande förskola med sju avdelningar, en kyrka och lokaler för centrumverksamheter i anslutning till Hagsätra centrum. En högre byggnad i 16 våningar utgör en ny centrummarkör väster om tunnelbanan. I övrigt varierar bebyggelsens höjd mellan en till åtta våningar. Planområdet innehåller även offentliga rum i form av park, naturmark, gata och väg. Centrumbebyggelsen och tillhörande utemiljöer regleras som kvartersmark, men allmänhetens tillgänglighet säkras för gående och cyklister.

### **Miljöbedömning**

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

### **Tidplan**

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Samråd      | 17 november 2020 – 15 januari 2021 |
| Granskning  | 18 maj – 14 juni 2022              |
| Godkännande | 15 juni 2023                       |
| Antagande   | hösten 2023                        |

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>                   | <b>2</b>  |
| Planens syfte .....                           | 2         |
| Planens huvuddrag .....                       | 3         |
| Miljöbedömning .....                          | 3         |
| Tidplan .....                                 | 3         |
| <b>Inledning .....</b>                        | <b>6</b>  |
| Handlingar .....                              | 6         |
| Planens syfte .....                           | 8         |
| Planens huvuddrag .....                       | 8         |
| Planprocess .....                             | 8         |
| Plandata .....                                | 8         |
| Tidigare ställningstaganden .....             | 10        |
| <b>Förutsättningar .....</b>                  | <b>14</b> |
| Natur .....                                   | 14        |
| Geotekniska förhållanden .....                | 16        |
| Hydrologiska förhållanden .....               | 17        |
| Stadsbild .....                               | 19        |
| Befintlig bebyggelse .....                    | 20        |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö .....        | 21        |
| Offentlig service .....                       | 22        |
| Kommersiell service .....                     | 22        |
| Gator och trafik .....                        | 22        |
| Social hållbarhet .....                       | 24        |
| Störningar och risker .....                   | 24        |
| <b>Planförslag .....</b>                      | <b>29</b> |
| Ny bebyggelse .....                           | 32        |
| Park och natur .....                          | 54        |
| Gestaltungsprinciper .....                    | 55        |
| Gator och trafik .....                        | 58        |
| Teknisk försörjning .....                     | 63        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                     | <b>65</b> |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan ..... | 65        |
| Naturmiljö .....                              | 65        |
| Miljökvalitetsnormer för vatten .....         | 70        |
| Stadsbild .....                               | 72        |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö .....        | 73        |
| Störningar och risker .....                   | 74        |
| Ljusförhållanden och lokalklimat .....        | 89        |
| Barnkonsekvenser .....                        | 91        |
| Social hållbarhet .....                       | 93        |
| Avvägningar mellan olika intressen .....      | 94        |
| <b>Tidplan .....</b>                          | <b>95</b> |



|  |           |
|--|-----------|
| <b>Genomförande</b> .....              | <b>96</b> |
| Organisatoriska frågor .....           | 96        |
| Verkan på befintliga detaljplaner..... | 97        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....       | 97        |
| Ekonomiska frågor .....                | 105       |
| Tekniska frågor .....                  | 107       |
| Genomförandetid .....                  | 107       |

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- *Dagvattenutredning Västra Hagsätra* (Norconsult, 2023)
- *Integrerad barnkonsekvensanalys* (Ramboll, 2022)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning* (WSP, 2022a)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns Arkitektkontor, 2022)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Golder, 2019)
- *Naturvärdesanalys* (Calluna, 2022)
- *Program för allmän plats* (Nyréns arkitektkontor, 2020)
- *Trafik-PM Västra Hagsätra* (Tyréns AB, 2020)
- *Sammanfattning av föroreningsituation i mark* (WSP, 2022d)

#### *Ikano (delområde 1-8)*

- *Bergteknisk utredning i Västra Hagsätra* (WSP, 2021a)
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik* (Geoteknologi, 2022a)
- *Miljöteknisk markundersökning* (WSP, 2022c)
- *PM Geoteknik* (Geoteknologi, 2022b)
- *Risk-PM Inventering av farligtgodstransporter förbi planområde Hagsätra Stockholm* (Briab, 2022a)
- *Riskutredning för planområde* (Briab, 2022b)
- *Solstudie* (Tengbom, 2022a)
- *Strategi för centrumutveckling* (Tengbom, 2022b)
- *Sulfidbergutredning och släntstabilitet* (WSP, 2022b)
- *Utredning av luftkvalitet* (Briab, 2020)
- *Vibrationsmätning från tunnelbana* (ACAD, 2020a)
- *Översiktlig geoteknisk utredning* (Geoteknologi, 2019)

#### *Sveafastigheter, Kvarntorpsgränd (delområde 9)*

- *Geoteknisk undersökning* (COWI, 2022a)
- *PM Geoteknik* (COWI, 2022b)
- *Solstudie* (Belatchew Arkitekter, 2022)
- *Vibrationsmätning för Västra Hagsätra* (ACAD, 2019)
- *Vindkomfortstudie Hagsätra Hub* (Sweco, 2022)

*Sveafastigheter, Olshammarsgatan (delområde 10)*

- *Geoteknisk undersökning* (COWI, 2022c)
- *PM Geoteknik* (COWI, 2022d)
- *PM Vibrationer* (ACAD, 2020b)
- *Solstudie* (ETTELVA Arkitekter, 2022)

*Gemensamma utredningar för bostadsprojekt*

- *Risikutredning för påkörningsrisk* (Briab, 2022b). Gemensam för Sveafastigheter Kvarntorpsgränd och Olshammarsgatan.
- *Samordnad trafikbullerutredning för bostadsbebyggelse* (ACAD, 2022). Gemensam för Ikano och Sveafastigheter Kvarntorpsgränd och Sveafastigheter Olshammarsgatan.

*SISAB (delområde 11)*

- *Markteknisk undersökningsrapport* (AFRY, 2020a)
- *PM Geoteknik* (AFRY, 2020b)
- *Solstudie* (Niras Arkitekter, 2020)
- *Trafikbullerutredning med utformning av bullerskydd* (LN Akustikmiljö, 2022)
- *Trafikutredning förskola* (AFRY, 2020c)
- *Vibrationsutredning* (LN Akustikmiljö, 2020)

*Etiopiska kyrkan (delområde 12)*

- *Geoteknisk undersökning*, (COWI, 2020a)
- *PM Geoteknik* (COWI, 2020b)
- *Risk-PM för nybyggnation* (Briab, 2022d)
- *Solstudie* (Belatchew Arkitekter, 2020)
- *Översiktlig riskbedömning för ny fastighet invid Hässjan 1* (WSP, 2020b)

*Övrigt underlag*

- *Parkeringsplanering Västra Hagsätra* (Stockholms stad, 2022)
- *SVA-PM Effektmål* (Stockholms stad, 2019)
- *SVA-PM Områdesanalys* (Stockholms stad, 2019)
- *SVA-PM Projektmål* (Stockholms stad, 2023)

*Medverkande*

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Mari-Liis Männik och kartingenjörer Anette Jonsson och Sanna Norrby, i samverkan med WSP. Från Exploateringskontoret har Elana Svanström, Christina Reje Rahmberg, Amanda Fjellström, Anna Persson, Peter Tryzno, Savvas Misikoglou och Jacob Hellgren medverkat, i samverkan med Sweco. Från Lantmäterimyndigheten har Sara-Kajsa Hägglund och Micael Johansson medverkat.

Planen har tagits fram i samarbete med exploatörerna Etiopiska Ortodoxa Tewhado Kyrkan, Ikano Bostad Hagsätra AB, SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB), Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB och Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB.

### **Planens syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, förskola och kyrka i centrala Hagsätra. Planförslaget syftar även till att stärka Hagsätra centrum som en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen. Genom planförslaget ska allmänhetens tillgänglighet till centrum och tunnelbanan säkerställas. Tillkommande bebyggelse ska utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och med hög arkitektonisk kvalitet samt ta hänsyn till områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse ska bidra till aktiva och trygga publika platser genom en medveten utformning och programmering av bottenvåningar och förgårdsmark. Planförslaget syftar även till att ta tillvara värden i naturmarken inom planområdet.

### **Planens huvuddrag**

Planförslaget möjliggör för cirka 470 bostäder, en friliggande förskola med sju avdelningar, en kyrka och lokaler för centrumverksamheter i anslutning till Hagsätra centrum. En högre byggnad i 16 våningar utgör en ny centrummarkör väster om tunnelbanan. I övrigt varierar bebyggelsens höjd mellan en till åtta våningar. Planområdet innehåller även offentliga rum i form av park, naturmark, gata och väg. Centrumbebyggelsen och tillhörande utemiljöer regleras som kvartersmark, men allmänhetens tillgänglighet säkras för gående och cyklister.

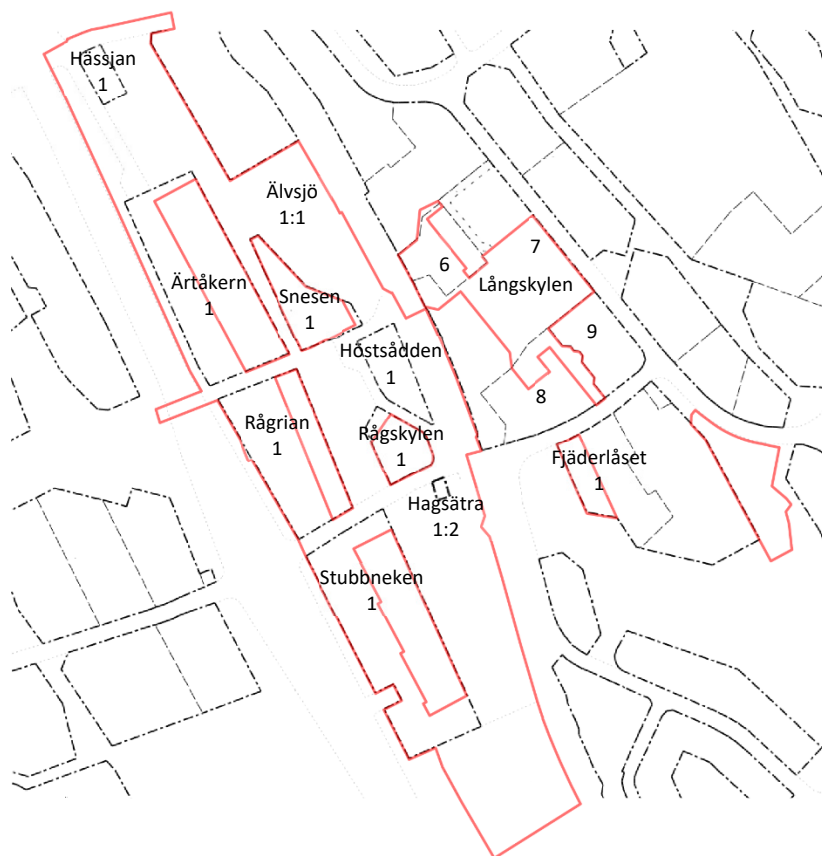
### **Planprocess**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900).

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Hagsätra centrum och tunnelbanestation. Planområdet omfattar en yta av totalt cirka 10,7 hektar.



*Fastigheter inom planområdet. Planområdets utbredning markerat med röd linje. Bild: Stockholms stad.*

Inom planområdet äger Stockholms stad samtliga fastigheter:

- Fjäderlåset 1 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Hagsätra 1:2
- Hässjan 1 (upplåtet med tomträtt till Etiopiska kyrkan)
- Höstsådden 1 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Långskysten 5 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Långskysten 6 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Långskysten 7 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Långskysten 8 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Långskysten 9 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Rågrian 1 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Rågskysten 1 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Snesen 1 (upplåtet med tomträtt till SISAB)
- Stubbneken 1 (upplåtet med tomträtt till Ikano)
- Älvsjö 1:1
- Ärtåkern 1 (upplåtet med tomträtt till Ikano)



## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

I RUFS 2050 pekas centrala Hagsätra ut som ett strategiskt stadsutvecklingsläge.

### Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Hagsätra och Rågsved ut som ett av stadens fyra fokusområden i ytterstaden, där det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter.

### *En växande stad*

En hög takt i stadsbyggandet ska säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla. I översiktsplanen anges att Hagsätra och Rågsved kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### *En sammanhängande stad*

Stockholm ska vara en sammanhängande stad, där det är naturligt att röra sig mellan olika stadsdelar och besöka nya platser. Översiktsplanen pekar ut det strategiska sambandet mellan Hagsätra-Älvsjö som särskilt prioriterat att stärka för att bidra till att staden ska bli mer sammanhållen.

### *God offentlig miljö*

Stockholm ska ha en mångfald av identitetsstarka stadsdelar med levande centrum. I Hagsätra behöver det säkerställas att det finns tillgång till grundläggande stadskvaliteter som samhällsservice, kultur, kollektivtrafik, butiker, arbetsplatser, lokaler för föreningsliv, bra offentliga rum och parker. En mer jämlik fördelning av stadens kvaliteter ska eftersträvas.

### *En klimatsmart och tålig stad*

Stockholm ska vara en klimatsmart stad, där effektiv markanvändning och transporteffektiv stadsstruktur bidrar till ökad tillgänglighet, minskad klimatpåverkan och begränsad resursförbrukning. Stadsstrukturen och de tekniska systemen ska vara välfungerande och tåliga så att staden kan möta klimatförändringar och andra påfrestningar.

### Byggnadsordningen

Planområdet omfattas av stadsbyggnadskaraktären

*Tunnelbanestad*. Det är viktigt att ny bebyggelse inom befintlig struktur utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Nya husgrupper utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och befintliga lokaler för handel, verksamheter och kultur tas tillvara. Viktigt är att beakta den gröna karaktären med grön förgårdsmark i gaturummet och de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur.

Enligt byggnadsordningens vägledning för topografi och siluett kan höga hus berika stadsbilden som landmärken vid exempelvis kollektivtrafikhoder och stadsdelscentrum. Vid utformning av höga byggnader ska vertikalitet och slankhet eftersträvas och särskild omsorg läggas vid form, färg och material.

### Fokus Hagsätra Rågsved

Staden bedriver områdesplanering i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved genom det förvaltningsövergripande projektet Fokus Hagsätra Rågsved. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved den 15 juni 2017 (dnr 2016-05329). Planområdet är utpekad som en del av den första etappen Hagsätra Centrum – Ormkärr (område B i kartan nedan).



De fem etappområdena med preliminära gränser som redovisades i start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved, juni 2017. Planområdet ingår i etapp Hagsätra Centrum – Ormkärr (B i kartbilden).

Inom projektet har tre övergripande visionsmål tagits fram som ska vara vägledande för allt arbete inom Fokus Hagsätra Rågsved:

- *Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar*
- *Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området*
- *Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen*

#### Detaljplan

Planområdet omfattas av följande gällande detaljplaner och för samtliga har genomförandetiden gått ut:

- Pl 5018A, södra Hagsätra, fastställd 1957
- Pl 5064, centrala Hagsätra, fastställd 1957
- Pl 5158, del av Huddingevägen, fastställd 1958
- Pl 5159, del av Huddingevägen, fastställd 1958
- Pl 5274, del av Stubbnicken, fastställd 1958
- Pl 5314, Hagsätra centrum, fastställd 1959
- Pl 5414, Pålsbodagränd, fastställd 1959
- Pl 6621, kv Struthatten mm, fastställd 1965
- Pl 8449, kv Långskysten mm, lagakraft 1990
- DP 2004-05954, Snese 1 mm, lagakraft 2005
- DP 2009-23168, Långskysten 6, lagakraft 2011

Grönområdet i södra delen av planområdet är inte detaljpanelagt.

#### Aktuell detaljplan

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 augusti 2018 att planarbete ska påbörjas. I särskilt uttalande lyftes vikten av att vid en ombyggnad av torget ta hänsyn till klimatanpassningsfrågor och dagvatten. Nämnden lyfte även att det är viktigt att den fristående förskolan utformas på ett sådant sätt att parken även fortsatt får en välkomnande entré.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 maj 2021 att godkänna redovisningen av plansamrådet och att höghuset vid Kvarntorpsgränd skulle omarbetas inför granskningskedet.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden har under perioden 2017-2020 anvisat mark till Ikano Bostadsutveckling AB, Ikano Bostad Hagsätra AB, Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB, Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB, Etiopiska Ortodoxa Tewahdo Kyrka Ärkestift i Sverige och Skolfastigheter i Stockholm AB. Markanvisningen till Sveafastigheter Bostad Hagsätra AB

föregicks av ett jämförelseförfarande med särskilt fokus på social hållbarhet.

#### Riksintressen

Väg 226, även kallad Huddingevägen ligger delvis inom planområdet och är av riksintresse för kommunikationsanläggning enligt 3 kap. 8 §, andra stycket miljöbalken (1998:808). Väg 226 är en huvudväg genom Huddinge för trafik in mot regioncentrum. Vägen ingår i nätet med viktiga regionala vägar som pekats ut för Stockholm-Mälarenregionen.



## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Hagsätra är starkt präglad av kontrastrik topografi med branta skogsbeklädda sluttningar och öppna dalgångar som sträcker sig i nordvästlig-sydostlig riktning. Naturmarken är närvarande inom planområdet med berg i dagen samt tall och ek som karaktäristiska arter. Höjdskillnaden varierar mellan cirka +28,0 och +53,0 meter över nollplanet. Generellt lutar marken i öst-västlig riktning, där västra delen ligger lägst. De högsta punkterna ligger inom de kuperade naturområdena längs tunnelbanans sträckning och i planområdets östra del.



*Flygfoto med planområdets utbredning markerad med gul linje.*

#### Naturvärden

I Hagsätra finns flera skogspartier med gamla träd samt glest bevuxna hållmarker med ek och tall. Ek- och tallmiljöer ingår i habitatnätverken för arter knutna till ek respektive tall. Vissa områden utgör viktiga livsmiljöer, andra mer tillfälliga livsmiljöer och vissa delar underlättar spridning mellan livsmiljöer. Grönstrukturen i stadsdelen utgör också spridningsväg för fåglar knutna till skogsmiljöer, till exempel tofsmes och kungsfågel. Park- och naturmarken underlättar spridning mellan Rågsveds och Hagsätraskogens naturreservat samt in till Stockholms inre delar. Hagsätraskogens naturreservat ligger cirka 400 meter väster om planområdet, medan Rågsveds



naturreservat börjar cirka 200 meter söder om planområdet. Det är viktigt för grön infrastruktur och biologisk mångfald att spridningssambanden bibehålls.



ESBO. Planrådets utbredning markerad med svart linje.

Framtagen naturvärdesanalys för planområdet (Calluna, 2022) baseras på naturvärdesanalys från 2017, inmätning av värdeelement 2020, fågel- och insektsinventering samt artskyddsutredning 2021. Inventeringen har identifierat fyra naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde och två naturvärdesobjekt med visst värde som omfattas av planområdet och identifierat cirka 50 naturvärdesträd inom och intill berörda fastigheter. Under insektsinventeringen har inga insekter som omfattas av artskyddsförordningen påträffats. Däremot identifierades tolv rödlistade arter knutna till ädellöv och tall och ytterligare 27 arter som är intressanta bland annat som indikatorer eller som ovanliga. Invid planområdet har blåsippa identifierats som berörs av artskyddsförordningen.

#### Rekreation och friluftsliv

Hagsätra är planerat med ett sammanhängande nät av parker och gröna promenader där man kan röra sig bilfritt mellan olika målpunkter. Den kontrastrika topografin skapar ett varierat landskap och naturmarken är hela tiden närvarande i form av blandskog och berg i dagen. Orienterbarheten behöver förbättras och många av parkerna saknar idag ett varierat innehåll.



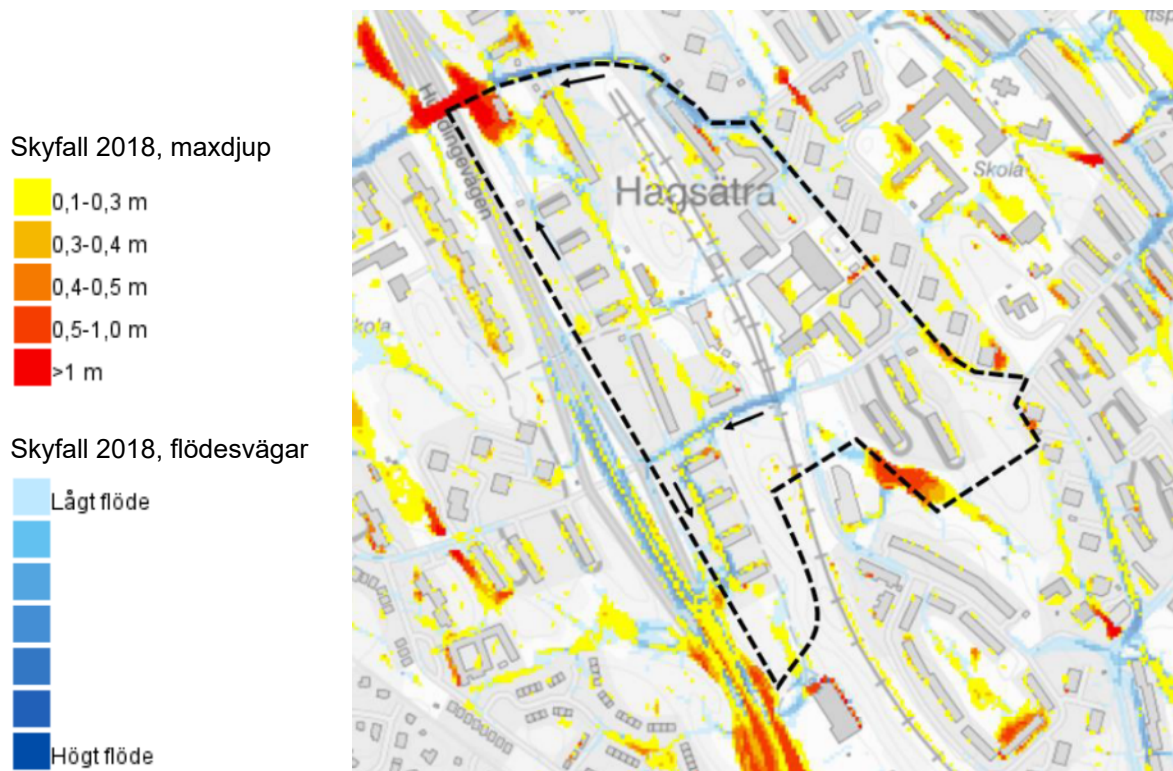
### Markradon

SGU:s radonkarta indikerar att det kan finnas höga halter av radon i marken. Radon kan hittas i kvartsrika bergarter som granit men även moränjordar kan innehålla höga halter radon.

Inom delar av planområdet har radonmätning utförts av Cowi (2022d) och Geoteknologi (2022b). Utifrån det sammanvägda resultatet av utförda mätningar klassas marken inom Hagsätra generellt som högradonmark, även om radonrisken varierar inom området. För byggnader som uppförs på högradonmark gäller radonsäkert byggnadsutförande och på normalradonmark utförs byggnader radonskyddade.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker



Översvämningskarta med maximala vattendjup vid 100-årsregn med hänsyn till ledningsnätet och infiltration. Utdrag ur Västra Hagsätra dagvattenutredning med utredningsområdet markerat med streckad linje (Norconsult 2023).

Genomförd dagvattenutredning visar att det generellt är en låg översvämningsrisk inom planområdet, men att det finns några större lågpunkter vid utredningsområdets gräns som riskerar att översvämmas vid skyfall. I nordvästra delen av planområdet föreligger risk för stående vatten på över en meter.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Utredningsområdet omfattar två naturliga delavrinningsområden. Det södra leds till vattendraget Tyresån-Balingsholmsån som rinner via Ågestasjön till Magelungen och det norra mynnar ut i Magelungen. Planområdet har även två tekniska avrinningsområden. Norra delen av planområdet avleds till Mälaren-Fiskarfjärden och det södra till Magelungen. Vattenförekomsterna omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) som anger kraven för den ekologiska och kemiska statusen för recipienter enligt vattendirektivet. Målsättningen är att uppnå vattenkvalitet av god status i hela EU. Exploateringen får inte medföra att recipienternas status försämras.

### *Magelungen*

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) (2022) är Magelungens ekologiska status klassad som *otillfredsställande*, främst på grund av övergödning. Magelungen uppnår *ej god* kemisk status. Detta på grund av att miljögifterna perfluoroktansulfon (PFOS), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. MKN för Magelungen är att uppnå god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus till 2033.

### *Tyresån-Balingsholmsån*

Enligt VISS (2022) klassas Tyresån-Balingsholmsåns ekologiska status som *måttligt*, främst på grund av övergödning. Vattenförekomstens kemiska status klassas som *uppnår ej god* på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider. MKN för Tyresån-Balingsholmsån är att uppnå god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus till 2027.

### *Mälaren-Fiskarfjärden*

Enligt VISS (2022) klassas Mälaren-Fiskarfjärdens ekologiska status som *måttlig*, Utslagsgivande för klassningen är de särskilt förorenande ämnena koppar och icke-dioxinlika PCB:er. Vattenförekomsten *uppnår ej god kemisk status*. Utslagsgivande för klassningen av kemisk status är kvicksilver, polybromerade difenyleterar (PBDE), PFOS, antracen och tributyltenn (TBT). Miljökvalitetsnormen för Mälaren-Fiskarfjärden är att uppnå god kemiskt status samt god ekologisk status till 2027.

### Dagvatten

Planområdet omfattar två naturliga delavrinningsområden; det ena mynnar ut i Ågestasjön som har sitt utlopp i Magelungen och



det andra som mynnar ut i Magelungen. Dagvatten från utredningsområdet avleds via ledningsnät enligt de tekniska avrinningsområdena.

Vid all ny bebyggelse och större ombyggnation ska Stockholms stads åtgärdsnivå tillämpas för dagvatten för att möta lagkraven för rening och skapa robusta dagvattensystem. Åtgärdsnivån innebär att system för fördröjning ska dimensioneras med en våtvolum på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation. Åtgärdsnivån ska följas för att inte minska möjligheten att nå god status i Stockholms stads vattenförekomster.

#### *Lokalt åtgärdsprogram*

I lokalt åtgärdsprogram för Ormkärr finns förslag på en dagvattendamm för att rena dagvatten från bostadsområdet Ormkärr. Kravet på åtgärdsnivå tillsammans med lokala åtgärdsprogram är stadens strategi för att kunna exploatera utan att minska möjligheten att nå god status. Åtgärdsprogrammet omfattar ytor väster om Huddingevägen och bedöms inte påverka aktuellt planområde.

#### **Markavvattningsföretag**

Ett aktivt markavvattningsföretag, Ormkärr-Stufsta tf, är beläget söder om planområdet och behöver beaktas vid hantering av dagvatten.

#### **Stadsbild**

Hagsättras planstruktur speglar tunnelbanestädernas framväxt i Stockholm under den senare delen av 1950-talet. Stadsdelen präglas av kontrastrik topografi med branta skogsbeklädda sluttningar och öppna dalgångar. Det sammanhängande nätet av parker och gröna promenader skapar bilfria kopplingar mellan olika målpunkter. Naturmarken är närvarande i form av blandskog och berg i dagen. Genom att bebyggelsen har ordnats enligt principen ”hus i park” ges de gröna ytorna en stor betydelse för områdets karaktär. Inom området finns både programmerade parker, gröna gångstråk, tuktad naturmark samt sparade ytor med naturmark, framför allt hällmark med äldre tallskog.

Hagsätra annonseras på långt håll i landskapet. Från det öppna landskapsrummet vid Älvsjömässan i norr, syns Hagsätra och Rågsveds ”drakrygg” bestående av en lång rad med punkthus, över trädtopparna. När man närmar sig Hagsätra längs



Huddingevägen minskar det öppna landskapsrummet och vyn omfattar de närmast liggande storskaliga skivhusen.



Vy från söder. Planområdet markerat med gul linje.

Under 1990-talet byggdes Hagsätra centrum om. Tillkommande postmodernistiska bostadskvarter vid Vintrosagatan i upp till tolv våningar bröt mot punkthusradens skala. Hagsätra torg fick nya paviljonger med takförsedda gångar, vilket gjorde centrumet mer inåtvänt och svårorienterat.

### **Befintlig bebyggelse**

I planområdet ingår flera verksamhetsbyggnader i en till tre våningar. Dagens utformning av Hagsätra torg karaktäriseras av de så kallade "muttrarna" som är två paviljonger på torget med takförsedda gångar. På torgets nordöstra sida finns en större centrumbyggnad i tre våningar med lastkaj mot Vintrosagatan. Centrumbyggnadens ursprungliga fasadutformning med korrugerad plåt och öppna fönsterband ändrades under 1990-talet till putsade och mer slutna fasader. Vid Hagsätra torg ingår även två lägre byggnader som är placerade i vinkel mot höga skivhus.

Väster om tunnelbanan omfattar planområdet två verksamhetsbyggnader. En tidigare panncentral i en till två våningar ligger inom Höstsådden 1 vid Kvarntorpsgränd. Inom Hässjan 1 vid korsningen Olshammarsgatan/Pålsbodagränd ligger en envåningsbyggnad som tidigare inrymde en matvaruhandel och nu används som kyrka.





Till vänster: Den ursprungliga centrumbebyggelsen vid Hagsätra torg, sett från tunnelbanestationen.

Till höger: Kompletteringsbebyggelse från 1990-talet, vy från gången intill Hagsätra kyrka i söder.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

-  Bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
-  Bebyggelsen har ett visst kulturhistoriskt värde och/eller är av positiv betydelse för stadsbilden.



Stadsmuseets klassificering av kulturhistorisk bebyggelse.  
Planområdets utbredning markerad med svart linje.

Inom och i anslutning till planområdet är större delen av befintliga fastigheter gulklassade, vilket innebär att de har ett visst kulturhistoriskt värde. Enstaka byggnader kring centrum är grönklassade, bland annat Hagsätra station och några av skivhusen med tillhörande lågdelar. Övrig centrumbebyggelse som förvanskades genom 1990-talets ombyggnad saknar klassificering, vilket markeras med randig skraffering.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Offentlig service

#### Skola och förskola

I direkt anslutning till planområdet ligger Kvarnens förskola (tidigare Snesens förskola) som har byggts ut till 6 avdelningar. I närområdet bedrivs grundskoleverksamhet i Hagsätraskolan (årskurs F-9) och Ormkärskolan (årskurs F-6).

#### Övrig offentlig service

Utöver pedagogisk verksamhet finns vårdcentral, psykiatrisk sjukvård, bibliotek och fritidsgård i Hagsätra centrum.

### Kommersiell service

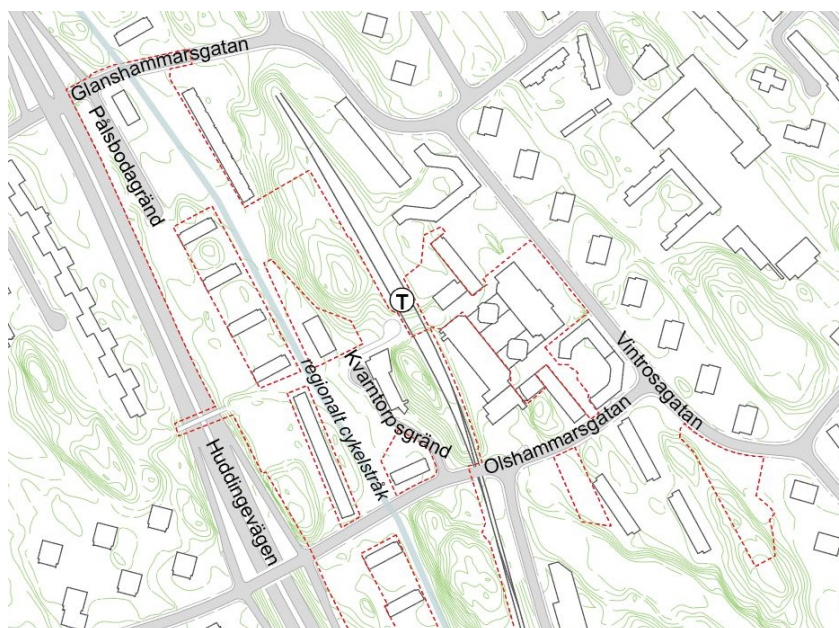
Hagsätra centrum är ett lokalt stadsdelscentrum med matbutiker, apotek, restauranger, bankomat, kemptvätt, blomsteraffär och annan lokal service. Vid tunnelbanestationen finns en tobaksbutik och vid Kvarntorpsgränd ligger en frukt- och grönsaksbutik vid den tidigare panncentralen.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Hagsätra präglas av trafikbarriärer som Huddingevägen och tunnelbanespåren. Inom planområdet utgörs gatunätet av huvudgatorna Olshammarsgatan och Glanshammarsgatan, samt de mindre säckgatorna Pålsbodagränd och Kvarntorpsgränd. Omgivande gatunät utgörs av Vintrosagatan och den regionala trafikleden Huddingevägen. I planområdet ingår den del av Huddingevägen som går under gång- och cykelbron som förbinder centrala Hagsätra med Ormkärr.





Karta över gatunätet med planområdesgräns i rött.

#### Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafik sker på gång- och cykelbanor genom grönområden samt i blandtrafik på områdets gator. Ett regionalt pendelstråk för cykel löper genom parkområdet väster om tunnelbanan och kopplar mot Älvsjö i norr och Huddinge i söder. Gångstråk finns utmed gatorna och i ett mer finmaskigt nät genom parkmark och Hagsätra centrum.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Hagsätra tunnelbanestation som är slutstation för tunnelbanans gröna linje 19. Tunnelbanan avgår i 10-minutersintervaller i högtrafik och har en restid till Stockholm central på 24 minuter. Den kommande tunnelbaneutbyggnaden möjliggör för en ökad turtäthet.

Övrig kollektivtrafik utgörs av busstrafik, där linje 143 trafikerar mellan Älvsjö (10-14 minuters restid till/från Hagsätra) och Hökarängen (15-19 minuters restid till/från Hagsätra) med busshållplats på Olshammarsgatan invid Hagsätra centrum. Linje 726 trafikerar mellan Fridhemsplan och Tullinge med hållplats utmed Huddingevägen. Linje 195 utgör nattbuss till och från Stockholm central, med ändstation på Vintrosagatan invid Hagsätra centrum. Längs Huddingevägen går även nattbuss 791 mellan Stockholm C och Tumba.

#### Bilparkering

Bilparkering finns i större omfattning vid centrum i form av parkeringsgarage och markparkering. Kantstensparkering sker

utmed alla gatorna inom planområdet. Inom bostadsfastigheter erbjuds privat boendeparkering.

#### Tillgänglighet

På västra sidan om tunnelbanan är vägarna och gångstråken relativt plana. Undantaget är Kvarntorpsgränd upp mot tunnelbanestationen som har en brant lutning. På östra sidan är det större höjdskillnader och lutningar. Den centrala kopplingen mellan tunnelbanans olika sidor utgörs av trappor och ramper på centrumsidan. Inom allmän plats sker angöring framför allt längs kantsten, vid utpekade lastzoner.

#### Social hållbarhet

Enligt framtagen områdesanalys SVA-PM Områdesanalys (2019) är medelinkomsten och utbildningsnivån i Hagsätra lägre än i Stockholm i stort. Området domineras av hyresrätter.

Delar av Hagsätra kan upplevas som svåra att orientera sig i och befintliga målpunkter svåra att hitta till. Området präglas av stora trafikbarriärer såsom Huddingevägen och tunnelbanespåren. Utifrån områdesanalysen är det tydligt att friyta med god ljudmiljö är en viktig fråga att arbeta med i Hagsätra. Hagsättras kringskurna och bullerutsatta läge gör att de inre gröna parkerna är extra viktiga att utveckla.

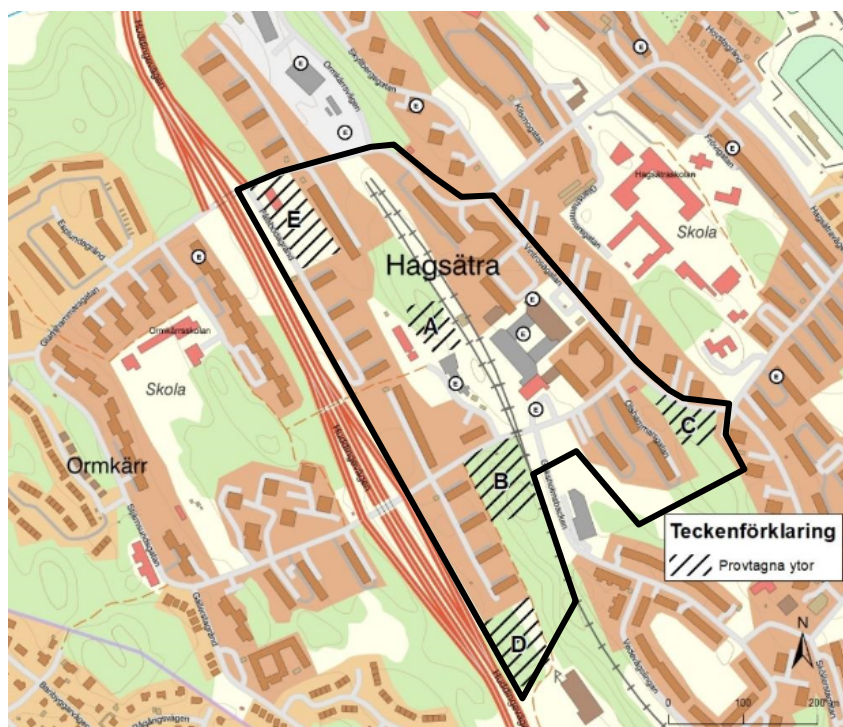
Genomförda dialoger i Hagsätra och Rågsved visar på att många känner sig otrygga i området. Framförallt gäller detta flickor och kvinnor. I rapporten Hagsätra Rågsved – Bästa platsen (2017) framkommer att Hagsätra centrum upplevs som otrygg eftersom många platser är skymda.

#### Störningar och risker

##### Förorenad mark

I den översiktliga miljötekniska markundersökningen som utförts inom planområdet identifieras ett antal MIFO-objekt (Metodik för Inventering av förorenade områden). Ingen av dessa är inventerade och riskklassificerade (Golder, 2019). För delområden som inte omnämns i undersökningen kan det ändå förekomma föroreningar om det har bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen som miljöförvaltningen inte fått kännedom om, alternativt att det kan finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung.





Utsnitt ur framtagen markundersökning som redovisar potentiellt förorenade men inte inventerade objekt (punkter) med data hämtad ur Länsstyrelsens databas över potentiellt eller konstaterade förorenade områden. Provtagningsområden markeras med skraffering. Utredningsområdets ungefärliga utbredning markerat med svart linje.

Genomförd provtagning utförd av Golder (2019) (skrafferade ytor i kartan) vid områden A-D visar på låga halter av analyserade ämnen. Halterna för samtliga analyserade ämnen understiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för *känslig markanvändning* (KM) och inga ytterligare miljötekniska undersökningar och/eller saneringsåtgärder bedöms behövas.

Inom område E understiger uppmätta halter i jord generellt KM. I några provpunkter har däremot halter av bly och PAH påträffats överstigande KM och i en punkt har halt PAH-H överstigande *mindre känslig markanvändning* (MKM) påträffats. Efter påträffade halter av PAH och bly har en kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts efter samråd (WSP, 2022a) där ett ytterligare område (område F, parkmark vid Kvarntorpsgränd) har undersökts ytterligare. Här jämfördes uppmätta halter mot KM/MKM samt *storstadsspecifika riktvärden* (SSRV) för scenario C (verksamheter) och F2 (djupare jord). Undersökningen visade att samtliga prov underskrider eller ligger i nivå med tillämplade SSRV markanvändningsscenario för ytlig eller djupare jord. Halter av PAH-H över MKM men under SSRV har påträffats i en punkt i djupare jord. I samma punkt har även PAH-M påträffats marginellt över eller i nivå med

SSRV på samma djup, riktvärdet ligger på 10 mg/kg TS och uppmätt halt var 11 mg/kg TS. I övrigt har halter av PAH-H strax över KM men under SSRV påträffats i två punkter. Halter av bly, barium och nickel har påträffats över/strax över KM, men under SSRV. Påträffade föroreningshalter är generellt låga inom delområde E och bedöms inte vara förknippade med några hälso- eller miljörisker utifrån jämförelser mot riktvärden. Därmed bedöms påträffade föroreningar inte heller föranleda behov av saneringsåtgärd.

Vid analys av grundvatten från ett rör beläget nära misstänkt förorenande verksamhet (område F) förekom inga spår av klorerade lösningsmedel. Samtliga analyserade parametrar låg under rapporteringsgräns. På grund av förekomst av tät lera med mycket låg permeabilitet (genomsläpplighet), har grundvattnet i området en mycket begränsad möjlighet att förflytta sig och transportera eventuella föroreningar.

Även för markanvisade delområden har provtagningar gjorts. En avvikande blyhalt har påträffats inom Årtåkern 1 (21G11), men omgivande provpunkter har inte påvisat förhöjda halter. Omgivande punkter uppvisar låga halter och den påträffade blyhalten bedöms vara av lokal, avvikande karaktär. Det bedöms inte föreligga en risk för spridning till eller negativ påverkan på den mottagande vattenförekomsten. Genomförd riskbedömning visar på låg risk för oacceptabla miljö- och hälsorisker (WSP, 2022d).

Klorerade alifater har påvisats i låga halter men med god marginal under nyttjade jämförvärden i porluft inom Långskylan 7. Det kan tyda på att det finns en föroreningskälla i anslutning till byggnaden. Klorerade alifater har inte påvisats i grundvatten eller trädved, vilket tyder på begränsad förekomst av förorening.

#### Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras i dagsläget för planområdet. Halterna av kvävedioxid och partiklar PM10 är under miljö kvalitetsnormen. Närmast Huddingevägen är halterna av luftföroreningar som högst idag. Varken miljö kvalitetsnormer eller det nationella miljömålet Frisk luft är någon garanti för att luftföroreningar inte orsakar hälsoeffekter. Sambandet mellan luftföroreningar och hälsopåverkan är linjärt, vilket innebär att ju mer föroreningar man utsätts för desto större är hälsopåverkan.

### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från framför allt Huddingevägen, men även från trafiken på Glanshammarsgatan, Vintrosagatan, Olshammarsgatan och tunnelbanan. Ljudnivån vid de mest utsatta fasaderna längs Huddingevägen uppgår till cirka 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder tillämpas förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För skol- och förskoleverksamhet gäller Naturvårdsverkets riktvärden för buller på gårdsytor. Riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå bör inte överskridas för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytter bör målsättningen vara en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA.

### Vibrationer

Med anledning av markens beskaffenhet inom planområdet kan kombinationen av mark som utgörs av lera och vägtransporter innebära risk för vibrationsstörningar.

### Stomljud

Förutom buller via luft kan risk finnas för att även stomljud kan påverka bostäder. Stomljud innebär en påverkan på bostäder med en ljudalstring via marken. Om ett bostadsrum utsätts för både luft- och stomburet buller gäller att den totala maximala ljudnivån inomhus inte får överstiga riktvärdet för luftljud om 45 dBA. Framtagna utredningar gällande stomljud från tunnelbanan konstaterar att uppmätta hastighetsnivåer i berg kräver stomljudsisolerande åtgärder för delområden närmast tunnelbanan.

### Farligt gods

Huddingevägen är utpekad som rekommenderad sekundär transportled för farligt gods vilket innebär att den är avsedd för lokala transporter till och från de primära transportvägarna. Framtagen riskutredning har inventerat möjliga verksamheter som transporterar farligt gods på Huddingevägen och då framför allt brandfarlig gas. För bostäder utmed Huddingevägen konstateras det att pölbränder till följd av utsläpp av brandfarlig vätska vid olycka är det olycksscenario med störst möjlig frekvens. I en känslighetsanalys där giftiga ämnen inkluderas i större omfattning blir även förgiftningsskador ett betydande bidrag till risknivån. För bostadsbebyggelse rekommenderar utredningen obrännbara fasader alternativt lägst brandteknisk klass EI 30 inom 35 meter från Huddingevägen samt att fönster utförs i lägst brandteknisk klass EW 30. Det ska även finnas möjlighet till utrymning bort från Huddingevägen.

### Urspåring

Tunnelbanans gröna linje passerar igenom planområdet med Hagsätra som slutstation. På spåret transporteras inga godståg och därmed inget farligt gods. Det kan dock fortfarande föreligga risk kopplat till urspåring. Baserat på tidtabellen från SL ankommer och avgår totalt cirka 250 tåg per dygn.



## Planförslag



Situationsplan över planförslaget. Tillkommande bebyggelse i grått. Siffror anger delområden.

Kompletterande bebyggelse ska utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska tydligt hänga samman arkitektoniskt och samspela på ett hänsynsfullt sätt med områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Bebyggelsens placering, utformning och innehåll ska stärka Hagsätra centrum och tillskapa nya värden. Avvägningar har gjorts mellan bevarandet av befintliga kulturhistoriska värden och förstärkning av områdets sociala värden.



Vy av planförslaget sett från Ormkärr/Huddingevägen. Tillkommande bebyggelse i gult.

Planförslaget innehåller tolv delområden och omfattar bostadsändamål (B), centrumverksamhet (C), skola (S), besöksanläggning för religiöst ändamål (R1), parkering (P), elnätstationer (E) och tunnelbana (T). Utöver dessa ändamål regleras allmän plats för gata, väg, park och natur.

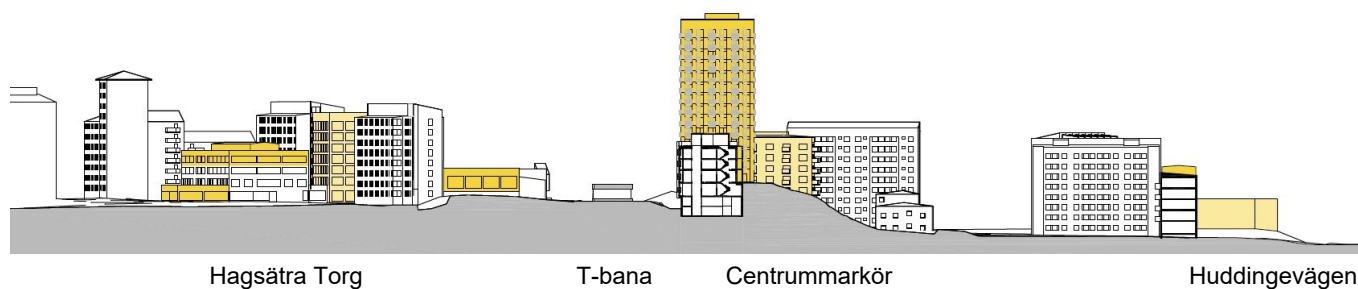
Ny bebyggelse placeras huvudsakligen i anslutning till centrum, längs befintliga gator och på markparkeringar. Hagsätra centrum utvecklas genom ny bebyggelse, rivning av befintliga paviljonger och ett större, samlande torgrum. Publika lokaler placeras framför allt i centrum samt i hörnlägen i anslutning till viktiga gångstråk.

Planen möjliggör en ny centrummarkör genom en byggnad i 16 våningar strax väster om tunnelbanestationen med lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningen. Avsikten med den högre byggnaden är att markera stadsdelscentrumet och att utöka Hagsätra centrum till västra sidan om tunnelbanan. I övrigt varierar bebyggelsens höjd mellan en till åtta våningar och anpassas till den befintliga bebyggelsens höjder.

Utmed Huddingevägen sker en förtätning med bostadslameller mellan befintliga skivhus. De nya byggnaderna har en avskärmande effekt som förbättrar ljudmiljön för den befintliga bebyggelsen och för kvartersparken Ärtåkern. För att säkerställa skyfallshantering i parken i korsningen Glanshammarsgatan/Pålsbodagränd möjliggör detaljplanen en ny placering av kyrkobyggnad söderut längs Pålsbodagränd. Parkens gränser justeras och utökas i de centrala delarna, vilket bland annat möjliggör en trappa mellan Kvarntorpsgränd och naturbacken invid fastigheten Snesen 1. Förändringarna innebär omfördelning av allmän plats och kvartersmark (se kapitel *Fastighetsbildning*).



Inom projektet planeras också att delar av stadsdelsparken Hagdalen utvecklas. Genom upprustningen av parkerna skapas nya målpunkter och rekreativa värden för Hagsätras invånare. I övrigt bekräftas gällande markanvändning för park och delar av den kuperade marken med höga naturvärden regleras som naturområde.



*Sektion genom planområdet. Till vänster bebyggelsen vid Hagsätra torg, i mitten centrummarkören och till höger bostadsbebyggelsen som bildar en ny bebyggelsefront mot Huddingevägen. Tillkommande bebyggelse i gult. Bild: Belatchew arkitekter och Tengbom.*

### Socialt värdeskapande stadsutveckling

Följande effektmål ligger till grund för planarbetet:

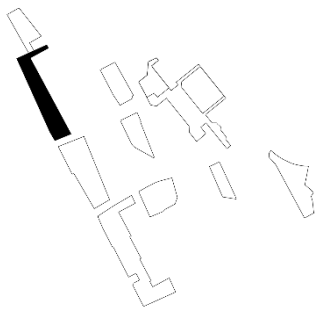
1. Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet.
2. Hagsätra erbjuder kvalitativa offentliga rum.
3. Hagsätra centrum utgör en samlande och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen.
4. Hagsätra erbjuder aktiviteter och målpunkter för olika åldrar och målgrupper.
5. Hagsätra präglas av tydliga kopplingar och entréer.
6. Projektet ökar engagemanget bland boende och verksamma för utvecklingen av Hagsätra.

All utveckling av kvartersmark och allmän plats ska bidra till att uppfylla effektmålen genom åtgärder som beskrivs i SVA-PM Projekt mål (2023) och biläggs i avtal och/eller regleras i plankartan. Mål 1 berör endast bostadsbebyggelse och är inte aktuell för kyrkan och förskolan.



## Ny bebyggelse

### 1. Kvarter Ärtäkern



*Situationsplan Ärtäkern.*

Kvarteret Ärtäkern (delområde 1) innebär ett tillägg till befintlig bebyggelse utmed Huddingevägen. Tre nya bostadslameller i fem våningar föreslås byggas samman i vinkel med befintliga skivhus som är i åtta våningar. De nya lamellerna avskärmar buller från Huddingevägen och skapar ett tydligare avgränsat gårdsrum. Byggnadshöjden hålls lägre i förhållande till de befintliga skivhusen för att minska påverkan på den skulpturala effekten som skivhusen har mot Huddingevägen. Den lägre höjden säkerställer fortsatt goda dagsljusförhållanden för de befintliga bostäderna. Förslaget innebär att ny bebyggelse placeras på befintlig kvartersgata som behöver flyttas ut närmare Huddingevägen. Befintlig markparkering tas i anspråk och ersätts delvis av kantstensparkering. Kvarteret innehåller cirka 70 bostäder.



Vy över tillkommande bebyggelse inom kvarteret Ärtåkern från den nya kvartersgatan längs Huddingevägen. Bild: Tengbom.

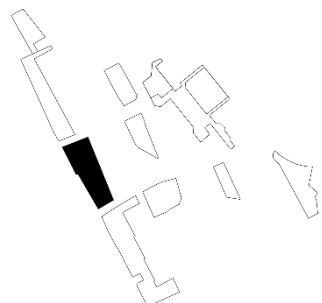
### Gestaltning

Bebyggelsen inom Ärtåkern (delområde 1) och Stubbneken (delområde 3) föreslås få en liknande gestaltning för att skapa en sammanhållen front mot Huddingevägen. Samtliga fasader ska utföras i puts i samma kulör och ha en låg sockel likt befintliga skivhus (f17). På grund av närheten till Huddingevägen tillåts balkonger endast mot gård inom kvarteret Ärtåkern.

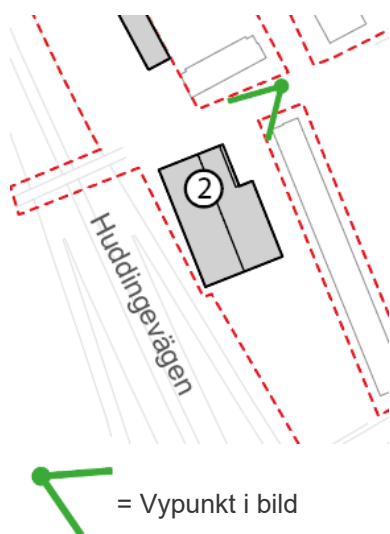


Sektion genom kvarteret Ärtåkern. Bild: Tengbom.

## 2. Kvarter Rågrian



Situationsplan Rågrian.



Vy över mobilitetshus inom kvarteret Rågrian med lokal för centrumverksamheter som stärker centrumstråket som leder till Ormkärr. Bild: Tengbom.

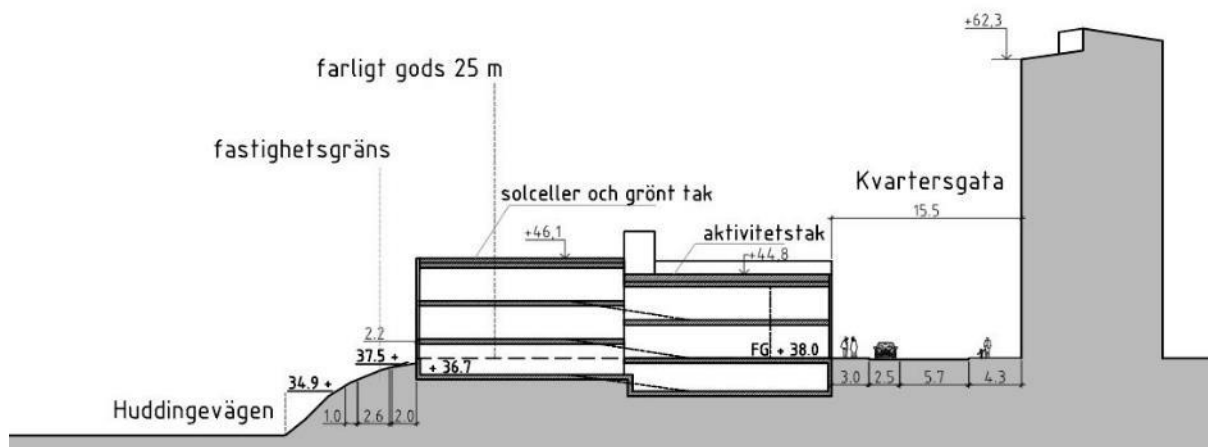
Detaljplanen möjliggör att markparkeringen inom kvarteret Rågrian (delområde 2) bebyggs med ett mobilitetshus som avses innehålla bil- och cykelparkering samt återvinningsstation. Återvinningsstationen tillskapas för befintliga bostäder i hyresvärdens bestånd. Utöver det ska byggnaden även innehålla en offentlig lokal för centrumverksamheter utmed gång- och cykelstråket som löper norr om byggnaden och som förbinder centrala Hagsätra med Ormkärr (e8). På den östra delen av byggnadens tak anläggs en gemensam takterrass (f1). För att



säkerställa tillgänglig åtkomst till takterrass ingår hiss- och trapphus som del av teknikutrymmet.

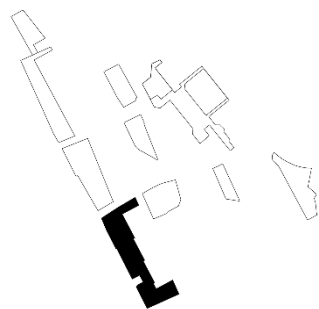
### Gestaltning

Minst 60% av verksamhetslokalens fasadlängd ska vara uppglasad för att synliggöra lokalen och bidra till ett tryggare gångstråk i parken (f1).

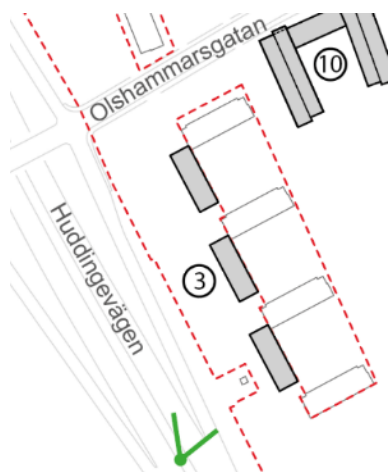


Sektion genom kvarteret Rågrian. Bild: Tengbom.

### 3. Kvarter Stubbneken



Situationsplan Stubbneken.



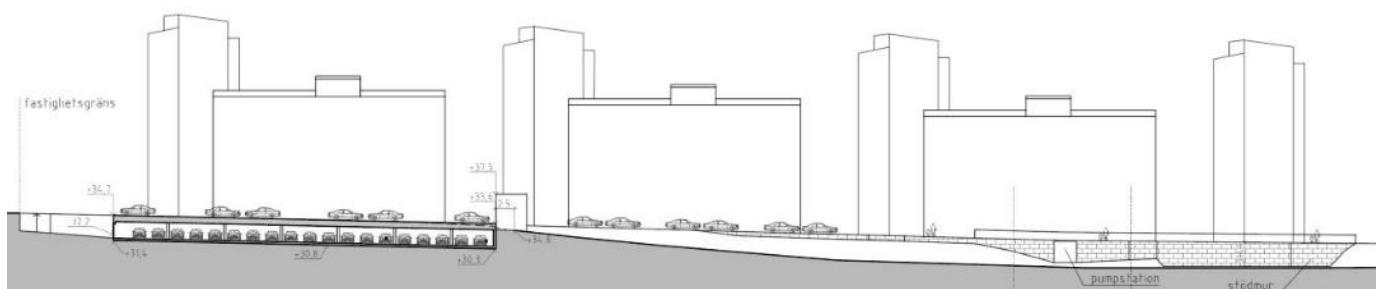
Vy över tillkommande bebyggelse inom kvarteret Stubbneken från Huddingevägen. Bild: Tengbom.

Kvarteret Stubbneken (delområde 3) förhåller sig likt kvarteret Ärtäkern (delområde 1) till befintliga skivhus i åtta våningar genom ett tillägg av tre bostadslameller i fem våningar. Byggnaderna placeras i vinkel mot befintliga skivhus och skapar därmed bullerskyddade gårdsrum. Gårdarna öppnar sig mot det allmänna parkstråket i öster.

Förslaget innebär att ny bebyggelse placeras på befintlig kvartersgata och en ny kvartersgata anläggs närmare Huddingevägen. Befintlig markparkering tas i anspråk och ersätts delvis av kantstensparkering samt parkeringsdäck med underliggande garage utmed Huddingevägen. Den befintliga trädridån mot Huddingevägen påverkas av flytten av kvartersgatan, men delar av trädridån närmast Huddingevägen bevaras för att behålla den visuella avskärmningen av trafikleden. Kvarteret innehåller cirka 70 bostäder.

### Gestaltning

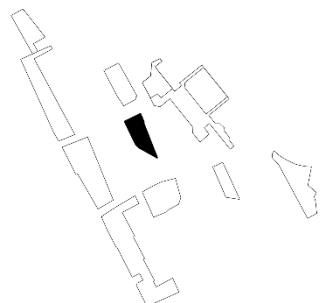
Bebyggelsen inom Stubbneken (delområde 3) och Ärtäkern (delområde 1) föreslås få en liknande gestaltning för att skapa en sammanhållen front mot Huddingevägen. Samtliga fasader ska utföras i puts i samma kulör och ha en låg sockel likt befintliga skivhus (f17). Inom Stubbneken möjliggörs även balkonger mot Huddingevägen.



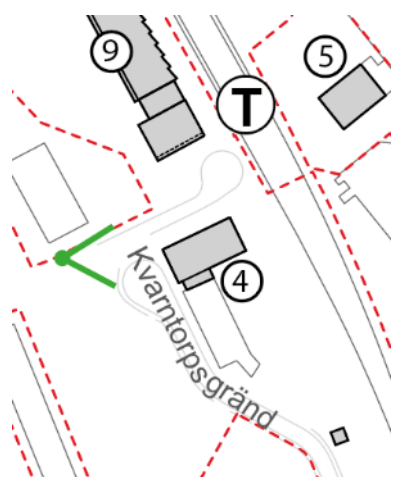
Sektion genom sluttande parkeringsgarage och kvartersgata inom kvarteret Stubbneken. Bild: Tengbom



#### 4. Kvarter Höstsådden



Situationsplan Höstsådden.



Vy över tillkommande bebyggelse inom kvarteret Höstsådden.  
Bild: Tengbom.

Inom kvarteret Höstsådden (delområde 4) vid Kvarntorpsgränd medges en byggrätt i sju våningar respektive två våningar. Användningen är bostäder med centrumverksamheter i bottenvåningen för byggnaden i sju våningar och centrumverksamhet i den tidigare panncentralen i två våningar. För att möjliggöra bostadshuset rivs en enplansbyggnad.

Den nya byggnaden i sju våningar byggs samman med den före detta panncentralen med en länkbyggnad i två våningar, vilket skapar en sammanhållen fasad mot Kvarntorpsgränd.



*Fasad mot Kvarntorpsgränd i väst inom kvarteret Höstsådden. Bild: Tengbom.*

Eftersom gångfartsområdet från Kvarntorpsgränd till tunnelbanestationen lutar och inte uppfyller tillgänglighetskrav, är det inte möjligt att klara en tillgänglighetsanpassad entré mot norr. Tillgänglig entré ska därför säkerställas i fasad mot Kvarntorpsgränd i väst. Kvarteret innehåller cirka 60 bostäder.

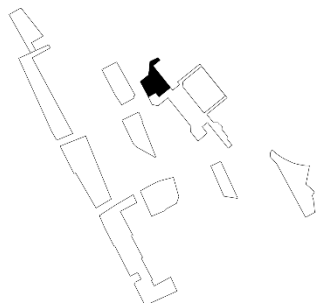
#### *Kulturmiljövärden*

Varsamhetsbestämmelsen (**k2**) som gäller för den tidigare panncentralen innebär att byggnaden ska bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden vid om- och tillbyggnad. De värden som åsyftas är den ursprungliga kompositionen med täta tegelpartier och den öppna glasade fasaden med fönsterindelning.

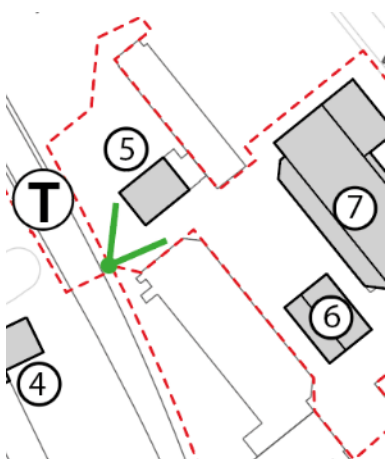
#### *Gestaltning*

Den tillkommande bebyggelsen ska förhålla sig till den befintliga kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla verksamhetsbyggnaden. Fasaden ska utföras i puts i en ljus kulör i varm färgskala och sockelvåningarna får utföras i kakel, klinker, tegel eller natursten. Utkragande balkonger tillåts endast ovan sockelvåningarna. Bottenvåningen ska innehålla lokaler och minst 40 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska vara uppglasad för att bidra till stadsliv (**f2**).

## 5. Påbyggnad inom Långskysten 6



Situationsplan Långskysten 6.



Vy över påbyggnad inom kvarteret Långskysten 6, sett från entrétorget vid tunnelbanestationen. Bild: Tengbom.

Långskysten 6 (delområde 5) innehåller en befintlig envåningsbyggnad med suterrängvåning mot tunnelbanan. Byggnaden är sammanbyggd i vinkel med ett befintligt skivhus i åtta våningar som inte ingår i planområdet. Detaljplanen möjliggör en påbyggnad i ytterligare en våning på envåningsbyggnaden samt ett mindre utrymme för teknik ovan det.

### *Kulturmiljövården*

Den befintliga byggnaden har i planen getts en varsamhetsbestämmelse (**k1**). Varsamhetsbestämmelsen innebär att byggnaden ska bevara sina karaktärsdrag från byggnadstiden vid



om- och tillbyggnad. De värden som åsyftas är den ursprungliga lågdelen med sitt stilrena formspråk som bör betonas vid förändring av byggnaden. Byggnadens fasadutformning ska bibehållas med avseende på bottenvåningens och suterrängvåningens fasadindelning med stora öppna fönsterpartier med mellanliggande pelare, fasadmateriäl i natursten samt ursprunglig fönster- och dörrutformning.

### Gestaltning

Förändringen innebär att den befintliga byggnadens skärm i korrugerad plåt kommer att ersättas med en påbyggnad.

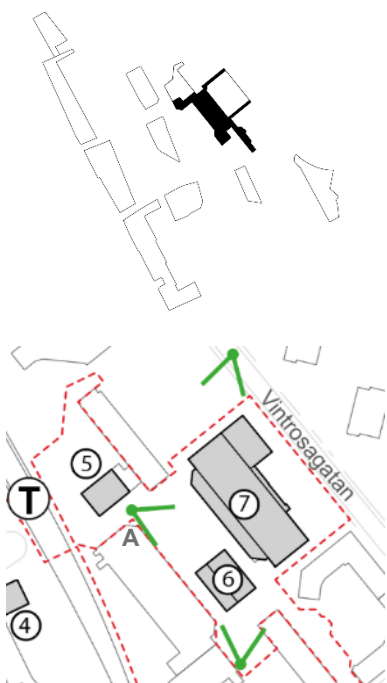
Påbyggnaden ska utföras i korrugerad plåt med dolda fästen.

Minst 60 % av påbyggnadens fasadlängd mot sydöst och sydväst ska vara uppglasad och fönsterpartierna ska huvudsakligen följa den befintliga byggnadens fönsterindelning (f3).



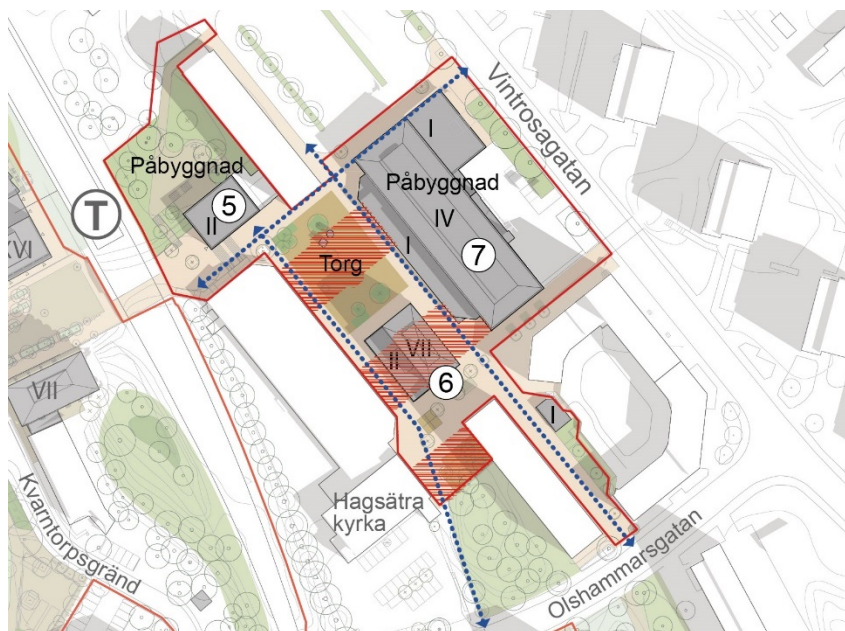
Tillbyggnad inom Långskysten 6. Fasader mot t-bana i sydväst och Hagsätra torg i sydöst. Bild: Tengbom.

### 6. Bostäder vid Hagsätra torg (Långskysten 7 och 8)



Vy A över tillkommande bostadshus med publik bottenvåning vid Hagsätra torg. Bild: Tengbom.

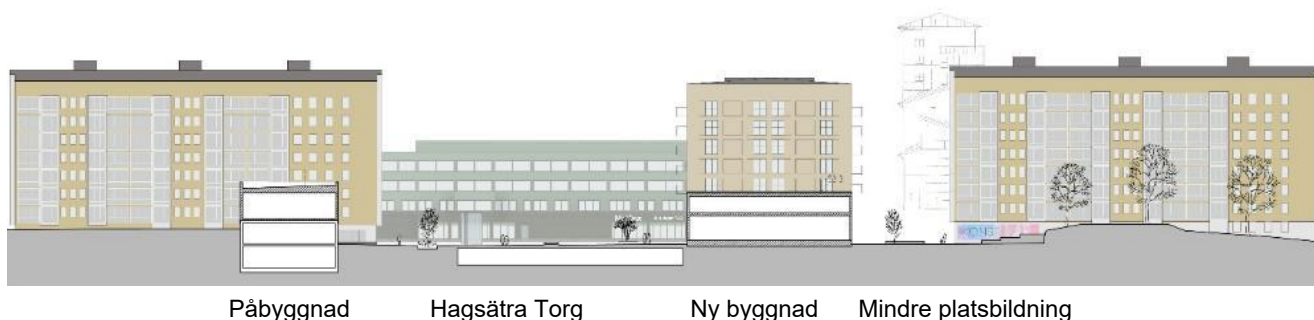
Vid Hagsätra torg föreslås en större omvandling, där de låga paviljongerna föreslås rivas och ersättas av ett sju våningar högt bostadshus med lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning. Byggnaden får en lågdel i två våningar med ovanpåliggande takterrass som avgränsar torget. Kvarteret innehåller cirka 40 bostäder.



*Situationsplan Hagsätra torg. Röd skraffering visar byggnader som föreslås rivas. Nya byggnader, till- och påbyggnader visas i grått. Pilar visar stråk som öppnas upp. Rivningarna möjliggör stärkta kopplingar och siktlinjer mellan torget, omgivande gaturum och tunnelbanan. För att torget fortsatt ska upplevas tydligt avgränsat placeras en ny byggnad (nr 6) i sydväst. I sydost längs gångstråket mot Olshammarsgatan föreslås ett cykelförråd.*

Genom omdaning får Hagsätra centrum åter ett öppet, rektangulärt publikt rum som står mer i linje med de ursprungliga intentionerna för Hagsätra torg. Den nya utformningen öppnar upp viktiga siktlinjer över torget och synliggör målpunkterna i centrum. Torget ligger inom kvartersmark och regleras för centrumändamål (C) och avses endast bebyggas med trapphus till underliggande parkeringsgarage (e9). Allmänhetens tillgång till tunnelbanestationen säkerställs genom att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (x) mellan stationen och Vintrosagatan respektive gångtunneln mot Hagsätraskolan.



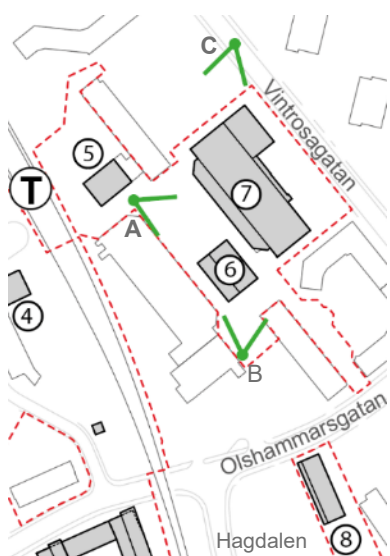


Sektion genom det tillkommande bostadshuset vid Hagsätra torg. Byggnaden får samma riktning och höjd som ursprungliga skivhus. Bild: Tengbom.

Inom fastigheten Långskysten 8 i söder föreslås envåningsbyggnaden som ligger i vinkel mot befintligt skivhus samt skärmtaket som sammanbinder lågdelen med Hagsätra kyrka rivas, vilket markeras i rött i situationsplan på föregående sida. Därmed öppnas den otrygga, smala passagen upp och kopplingen mellan centrum och parken Hagdalen i söder blir tydligare. På platsen skapas en mindre torgbildning inom kvartersmark (C).

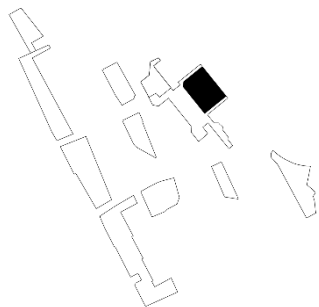
### Gestaltning

För bostadshuset är det viktigt att byggnaden, som i höjd och riktning inordnas i den befintliga strukturen med skivhus, ansluter väl till skivhusens färgskala. Fasad ska utföras i puts eller skivmaterial med dolda fästen och i en ljus kulör i varm färgskala. Sockel får utföras i kakel, klinker, tegel eller natursten. För att bidra till stadsliv ska bottenvåningen till stor del vara uppglasad. Inga utkragande balkonger tillåts i sockelvåningarna (f4).



Vy B över mindre platsbildning söder om det nya bostadshuset vid Hagsätra torg (6). Bild: Tengbom.

## 7. Centrumbyggnad (Långskysten 7)



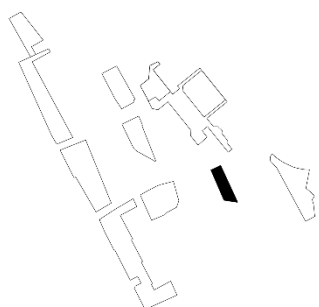
*Vy C i centrum som visar centrumbyggnadens påbyggnad och tillbyggnad med utökade lokaler mot Vintrosagatan som annonserar centrum. Bild: Tengbom.*

Den befintliga centrumbyggnaden som ligger mellan Hagsätra torg och Vintrosagatan är i tre våningar och föreslås bebyggas med ytterligare en våning. Mot Vintrosagatan medges bygg rätt för en tillbyggnad i en våning för att utöka lokalytan och annonsera centrum mot gatan. Samtidigt kan lastkajen byggas in och lastytan avgränsas från rörelsestråken.

### *Gestaltning*

Fasad ska utföras i puts eller korrugerad plåt och sockel får utföras i kakel, klinker, tegel eller natursten. Mot de publika ytorna i nordväst och sydväst ska bottenvåningen vara uppglasad. Minst två entréer ska placeras mot sydväst och två entréer mot nordväst (**f18**).

## 8. Kvarter Fjäderlåset



*Situationsplan Fjäderlåset.*

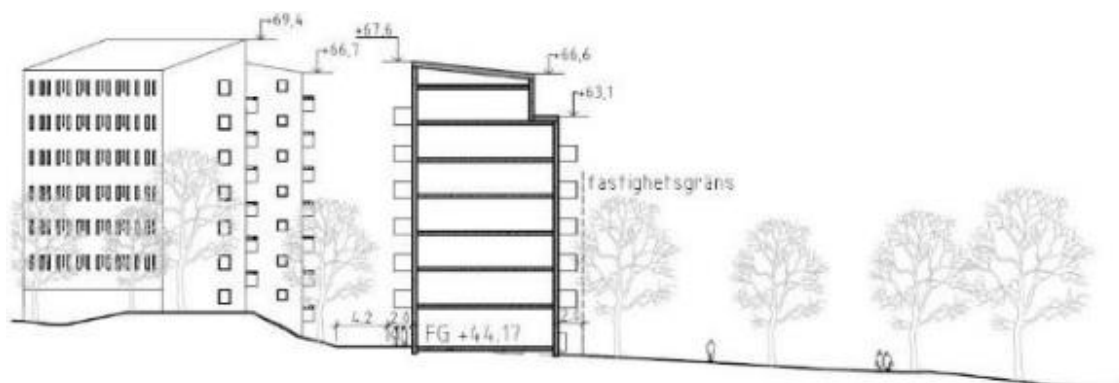


Vy över ny bostadslamell med lokaler mot Olshammarsgatan inom kvarteret Fjäderlåset. Bild: Tengbom.

På befintlig markparkering vid parken Hagdalens entré utmed Olshammarsgatan föreslås en lamell i sju våningar med cirka 40 bostäder. Huset infogas invid tre befintliga skivhus från 1950-talet och följer samma riktning i landskapet. I byggnadens gavel mot Olshammarsgatan placeras en lokal med centrumverksamhet som bidrar till aktivering av gaturummet och stärker parkentrén till Hagdalen (e7). Byggnadens sjunde våning hålls indragen mot Hagdalen, i likhet med de befintliga skivhusens brutna, tvådelade tak. Kvarteret innehåller cirka 40 bostäder.

### Gestaltning

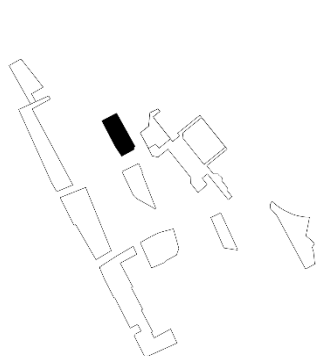
För att ansluta väl till de befintliga skivhusen ska fasad utföras i puts och i en ljus kulör i varm färgskala. I bottenvåningen tillåts endast franska balkonger (f5).



Sektion genom kvarteret Fjäderlåset, med entrén till parken Hagdalen till höger om bebyggelsen. Bild: Tengbom.



## 9. Centrummarkör vid Kvarntorpsgränd

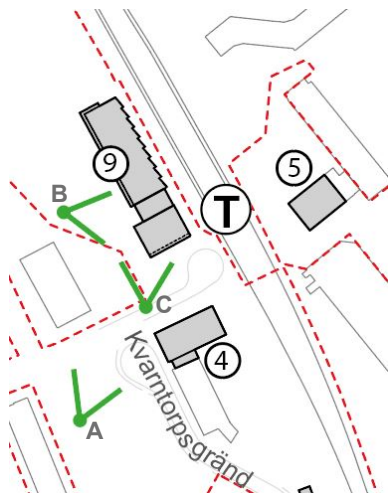


*Situationsplan för centrummarkören vid Kvarntorpsgränd.*

Väster om Hagsätra tunnelbanestation föreslås en högre bostadsbyggnad med lokaler i bottenvåningen som bidrar till att utöka centrum till västra sidan av spårområdet. Byggnaden utformas med en högdelen i 16 våningar som möter gatan och en lamell i tre till fem våningar som löper parallellt med tunnelbanan och naturmarken. Byggnaderna kopplas samman av en uppglasad länkbyggnad som avses innehålla gemensamma ytor för boende (f7). Högdelen avviker medvetet från den omgivande bebyggelsens skala för att tillföra en centrummarkör som markerar stadsdelscentrumet och tunnelbanestationen.



*Fasad mot sydväst som visar kopplingen mellan gångfartsområdet och naturkullen samt byggnadens tre delar: lamellen, den uppglasade länken och högdelen. Bild: Belatchew Arkitekter.*



Vy A över ny centrummarkör vid Kvarntorpsgränd, från parken i söder. Högdelen föreslås få en ljus fasad med reliefverkan och en uppglasad bottenvåning mot gångfartsytan. Bild: Belatchew Arkitekter.

I detaljplanen regleras område 9 för att medge bostäder och centrumverksamhet. Högdelen föreslås få en ljus fasad med reliefverkan och en uppglasad bottenvåning mot gångfartsytan. Bild: Belatchew Arkitekter.

I detaljplanen regleras område 9 för att medge bostäder och centrumverksamhet. Högdelen föreslås få en ljus fasad med reliefverkan och en uppglasad bottenvåning mot gångfartsytan. Bild: Belatchew Arkitekter.

I detaljplanen regleras område 9 för att medge bostäder och centrumverksamhet. Högdelen föreslås få en ljus fasad med reliefverkan och en uppglasad bottenvåning mot gångfartsytan. Bild: Belatchew Arkitekter.

I detaljplanen regleras område 9 för att medge bostäder och centrumverksamhet. Högdelen föreslås få en ljus fasad med reliefverkan och en uppglasad bottenvåning mot gångfartsytan. Bild: Belatchew Arkitekter.

I detaljplanen regleras område 9 för att medge bostäder och centrumverksamhet. Högdelen föreslås få en ljus fasad med reliefverkan och en uppglasad bottenvåning mot gångfartsytan. Bild: Belatchew Arkitekter.

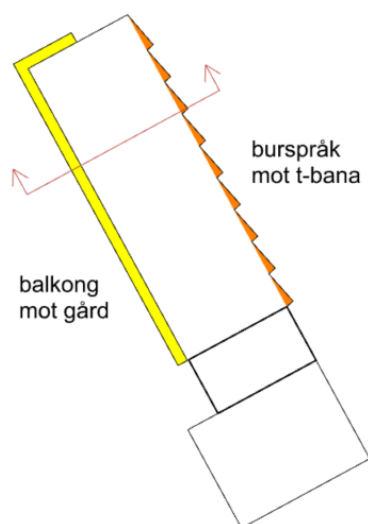
I detaljplanen regleras område 9 för att medge bostäder och centrumverksamhet. Högdelen föreslås få en ljus fasad med reliefverkan och en uppglasad bottenvåning mot gångfartsytan. Bild: Belatchew Arkitekter.



Vy B från gården och vy C från torgytan med intilliggande allmän trappa. Bild: Belatchew Arkitekter och WSP.

Marken utgörs idag av kuperad naturmark. Gården föreslås ligga på två nivåer längs lamellens sydvästra fasad och nås dels från byggnaden, men även via en utvändigt, allmän trappa som kopplar ihop gångfartsområdet vid Kvarntorpsgränd med naturmarken på höjden. Fastighetsgränsen för den intilliggande förskolan inom Snesen 1 justeras för att medge placering av trappa som planläggs som park.





Principskiss 2 (f8) redovisar sågtandad fasad (orange) och balkongpartier (gult).

Den horisontella lamellen ska utformas med sammanhängande balkongpartier som möter naturmarken i sydväst och en veckad fasad med burspråk som vetter mot tunnelbanestationen (f8). Infart till parkeringsgarage sker utmed tunnelbanan.

### Gestaltning

Volymhanteringen regleras genom principskisser och utformningsbestämmelser som reglerar byggnadens form och material. Centrummarkören kommer att vara synlig på håll och ska ges en fasadbearbetning av hög kvalitet. Högdelen ska utföras i betong eller puts i ljus färgskala och sockelvåningarna ska till stor del vara uppglasade. Byggnadens takfot ska ha en kontinuerlig, horisontell höjd (f6). Lågdelen ska utföras i trä (f8). Den sammanlänkande delen ska till stor del vara uppglasad (f7).



Högdelen fasader utformas med reliefverkan och spanska balkonger.  
Bild: Belatchew Arkitekter.

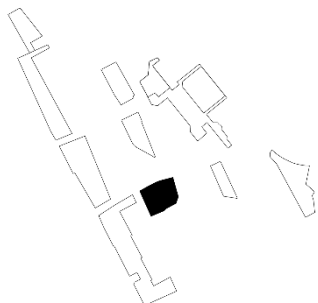


Fasad mot tunnelbanan och vy från centrum som redovisar lågdelen sågtandade fasad.

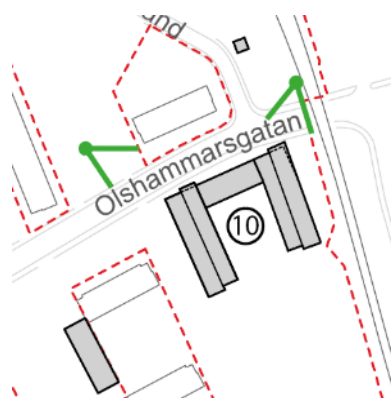
Bild: Belatchew Arkitekter.



## 10. Kvarter vid Olshammarsgatan



*Situationsplan för kvarter vid Olshammarsgatan.*

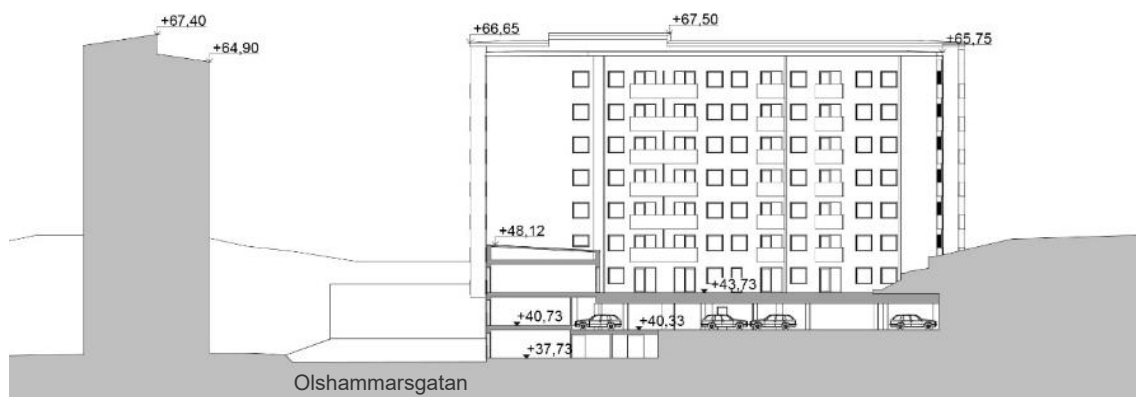


*Vy över tillkommande bebyggelse utmed Olshammarsgatan, sett från parken Ärtäkern i nordväst. Bild: Ettelva Arkitekter.*

Område 10 ligger väster om tunnelbanans sträckning, söder om Olshammarsgatan och utgörs idag av kuperad naturmark. Föreslagen bebyggelse utgörs av ett U-format kvarter som består av två högre lameller och en lägre sammanlänkande byggnad. Mot tunnelbanan i nordöst är bebyggelsen åtta våningar och mot gång- och cykelstråket i sydväst är byggnaden i sex våningar. Den mellanliggande byggnadsdelen i tre våningar möjliggör ljusinsläpp till innergården.

De högre lamellerna ges ett tvådelat gavelmotiv mot Olshammarsgatan för att bryta ner skalan. De utskjutande byggnadsdelarna med balkonger får täta sidor och något högre höjd.





Sektion genom Olshammarsgatan med befintligt skivhus till vänster och det nya bostadskvarteret till höger. Under gården möjliggörs två suterrängvåningar som inrymmer ett parkeringsgarage för bil i en våning. Mötet med berget hanteras genom terrassering. Bild: Ettelva Arkitekter.

Bostadsgården omsluts av bebyggelsen och naturmarken i söder. För att minimera sprängning och hantera mötet med berget ligger bostadsgården förhöjd med två suterrängvåningar mot Olshammarsgatan. Angöring till bostäderna sker från Olshammarsgatan och via en infart med T-vändning i öster, där även infarten till garaget ligger.

I detaljplanen regleras delområde 10 för att medge bostäder och centrumverksamhet. Mot Olshammarsgatan innehåller bottenvåningen lokaler för centrumverksamhet (e7), bostadskomplement och bostadsentréer som bidrar till en mer levande gatumiljö. Kvarteret innehåller cirka 100 bostäder.

### *Gestaltning*

Fasader ska huvudsakligen utföras i ljus puts och lågdel mot gata får utföras i stenmaterial. Minst 40 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska vara uppglasad (f9).



Vy över tillkommande bebyggelse utmed Olshammarsgatan, sett från tunnelbanebron i nordöst. Bild: Ettelva Arkitekter.

## 11. Förskola vid Vintrosagatan



*Situationsplan för förskola vid Vintrosagatan.*



*Vy över planerad förskola utmed Vintrosagatan. Bild: Niras Arkitekter.*

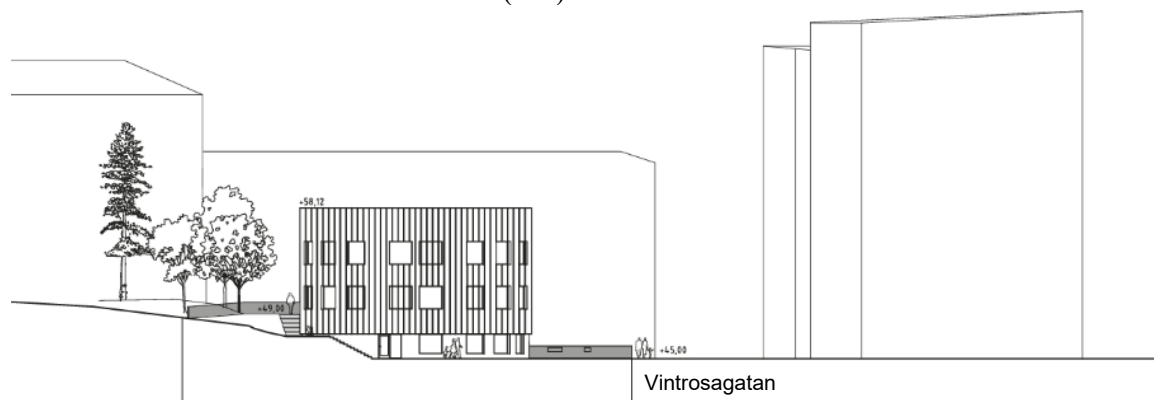
Vid entrén till parken Hagdalen längs Vintrosagatan föreslås en ny förskola med sju avdelningar. För att möjliggöra en friliggande förskola och tillskapa en ändamålsenlig gård ianspråkta delar av parkmarken. Förskolebyggnaden är i tre plan och ligger i suterräng. Byggnadens placering i den nordvästra delen av fastigheten och föreslagna utformningen med avrundade hörn tillåter sikt runt byggnaden och in mot parken. Förskolan får en friyta på cirka 2760 kvm.



Förskolegården är fördelad på två nivåer; en flack yta närmast Vintrosagatan och en mer kuperad yta med naturkaraktär (**n2**) på en högre nivå som nås genom trappor, ramp och byggnadens invändiga hiss. Längs med slänten som skiljer gårdsytorna placeras förrådsbyggnader. En barnvagnsuppställning möjliggörs utmed Vintrosagatan. Bullerplank med en höjd på 1,2 meter regleras utmed Vintrosagatan (**m5**) för att säkerställa en god ljudnivå på förskolegården. Regleringen av bullerskärmens höjd säkerställer en fortsatt god visuell kontakt mellan gata och park. Nordväst om huvudbyggnaden föreslås fristående miljörum, barnvagnsuppställning och cykelplatser, avskilt från förskolegården.

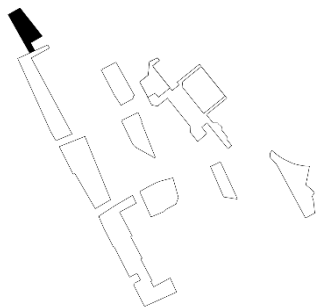
### *Gestaltning*

Huvudbyggnadens fasad ska utföras i trä och sockel får utföras i betong eller motsvarande stenmaterial. Byggnaden ska anpassas till befintlig terräng och höjdskillnaden kan tas upp med hjälp av suterrängvåning. Huvudbyggnadens fasad ska ha en jämn takfot, där fasadens överkant ligger i nivå med byggnadens nockhöjd. Därutöver tillåts mindre teknikutrymmen som ska vara indragna från fasadliv (**f16**).

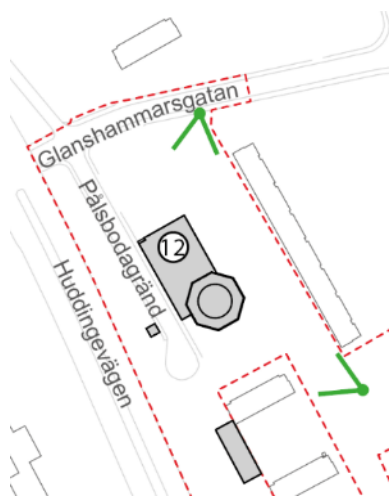


*Förskolans fasad mot sydöst. Byggnaden anpassas till befintlig terräng och höjdskillnaden tas upp genom suterrängvåning. Fasaden ska utföras i trä och sockel kan utföras i betong eller motsvarande stenmaterial. Bild: Niras Arkitekter.*

## 12. Etiopiska kyrkan vid Pålsbodagränd

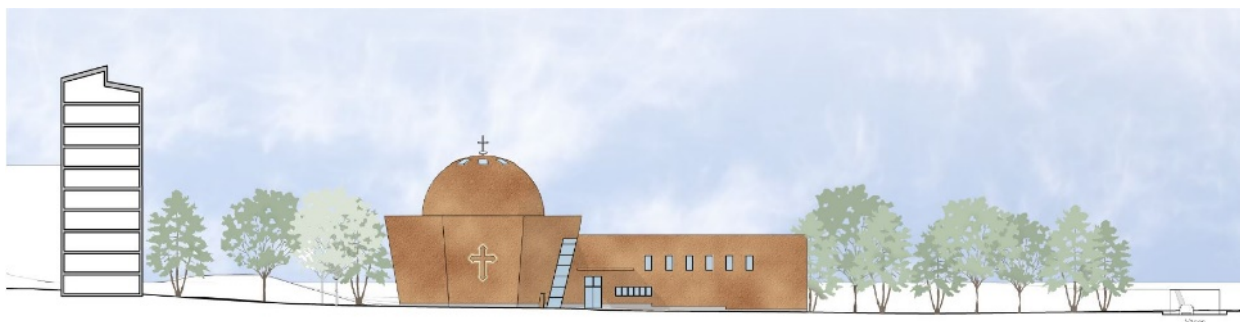


Situationsplan för kyrkan.

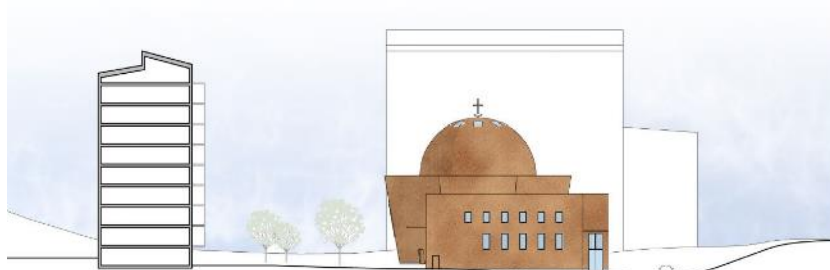


Vy över tillkommande kyrka från parken Årtåkern i sydväst.  
Bild: Belatchew Arkitekter.

Den befintliga kyrkobyggnaden inom Hässjan 1 ligger i en lågpunkt som översvämmas vid skyfall och avses rivas. Ny byggnad för kyrkan möjliggörs på den intilliggande grusplanen vid Pålsbodagränd. Byggnaden föreslås bestå av en rektangulär del i två plan och en högre kyrkosal. Kyrkosalen ges en hexagonal form och taket utgörs av en kupol (f15). Kyrkan regleras som besöksanläggning för religiöst ändamål (R1) och avses bland annat innehålla samlingslokaler.



Fasad mot gång- och cykelstråket i nordost med Pålsbodagränd och Huddingevägen i bakgrunden.  
 Bild: Belatchew Arkitekter.



Fasad mot Glanshammarsgatan i nordväst. Bild: Belatchew Arkitekter.

Den planerade kyrkobyggnaden har angöring från Pålsbodagränd och omgärdas i övrigt av parken Ärtåkern. Kyrkans huvudentré föreslås placeras mot gång- och cykelstråket i öster i sammanlänkningen av kyrkosalen och den rektangulära byggnaden. Entrén är något tillbakadragen från gångstråket vilket skapar en mindre platsbildning. Avfallshantering, transporter och parkering sker från Pålsbodagränd.

### Gestaltning

Principskissen för kyrkan tydliggör utformningen med kyrkorummets kupoltak som är viktig för byggnadens siluett. Fasad ska utföras i infärgad betong eller puts i en sammanhållen kulör (f15).



Principskiss 3 (f15) redovisar byggnadens hexagonala kyrkosal med kupoltak.



Vy över föreslagen kyrka från Glanshammarsgatan.  
 Bild: Belatchew Arkitekter.



### Park och natur

Förtätningen av Hagsätra medför ett behov av att utveckla de offentliga miljöerna för att möta ett ökat besöksstryck och stadsdelens rekreationsbehov. I samband med detaljplanens genomförande planerar staden att utveckla trygga och aktiva offentliga rum. En utgångspunkt i gestaltningen av det offentliga rummet är att trygga dagvattenhanteringen och områdets höga ekologiska värden.

Det gröna stråket mellan Glanshammarsgatan och Olshammarsgatan avses utvecklas till en kvarterspark som här benämns som Ärtåkern. Avsikten är att utveckla parken med både aktiva och lugna platser. I norra delen av Ärtåkern invid Glanshammarsgatan planeras en aktivitetsyta som också ska fungera som översvämningssyta vid skyfall. En mindre lekplats planeras vid skogsbacken tillsammans med ny stig som leder upp till skogen. Parken utökas även i storlek längs Kvarntorpsgränd och här skapas en mötesplats i solläge nära centrum.



*Situationsplan med färglagda ytor i mörkgrönt och orange som avses utvecklas inom allmän platsmark.*

Centrumstråket korsar Ärtåkern i öst-västlig riktning och binder samman Ormkärr med tunnelbanan och Hagsätra centrum. I



samband med ny bebyggelse vid tunnelbanan behöver befintlig vändplan byggas om. Syftet är att skapa en trygg och välannonserad koppling mot centrum och en representativ platsbildning med de funktioner som krävs. Vid platsen planeras en södervänd trappa som fungerar både som plats för vistelse och som entré till intilliggande skogsparti.

Detaljplanen medför mindre förändringar av stadsdelsparken Hagdalen. Fokus kommer vara att skapa trygga, tydliga entréer som annonserar parken. Även marken under tunnelbanebron vid Olshammarsgatan avses utvecklas för att skapa ett tryggt och attraktivt gaturum.

I södra delen av planområdet bekräftas nuvarande användning för parkmark och delar av den kuperade naturmarken med höga naturvärden planläggs som naturområde. Även icke planlagd mark planläggs som park och natur. Naturmarken öster om Höstsådden, som i gällande plan är planlagt för trafikändamål, planläggs som naturområde.

Naturmarken och träden inom planområdet utgör en viktig del i viktiga spridningssamband mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogens naturreservat. Delar av naturmarken planläggs genom förslaget som kvartersmark och därför är det viktigt att säkerställa värdefulla träd och miljöer. Planbestämmelser införs därför så att marklov krävs för fällning av träd inom delar av planområdet (**n1**). Områdets naturkaraktär med träd och berg i dagen ska bevaras (**n2**). Marknivån ska möta nivån för angränsande naturmark och berg utan större nivåskillnad (**n3**).

### **Gestaltungsprinciper**

Den tillkommande bebyggelsen ska ansluta väl till befintlig bebyggelses skala och placering i landskapet. Undantaget är den nya centrummarkören vid tunnelbanan som inför en ny skala. De publika byggnaderna i form av kyrka och förskola bidrar till upplevelsen av området med sin mer karakteristiska utformning. Övrig bostadsbebyggelse bör få en mer sammanhållen karaktär som samspelar väl med befintlig bebyggelse. Ambitionen är att bebyggelsen ska kunna utläsas som en ny årsring som speglar sin egen tid.

Det är viktigt att värna de tydliga dalgångarna och karaktäristiska höjderna med bevarad hållmarkstallskog samt karaktären av

bevarad natur insprängd bland bebyggelsen med ek, tall och berg i dagen (**n2, n3**).

### Bebyggelse

#### *Bottenvåningar*

Generellt placeras den tillkommande bebyggelsen invid gatan för att förstärka gaturummet. Bottenvåningarna ska bidra med ett aktivt gränssnitt mot gata med entrépartier som är omhändertagna, uppglasade och välkomnande. Publika lokaler placeras framförallt i centrum och i hörnlägen vid viktiga gångstråk, men även utformningen av bostadskomplement ska bidra till ett mer levande gaturum. För några av delprojekten med publika bottenvåningar regleras även andel uppglasad yta för att möjliggöra visuell kontakt och bidra till en tryggare utemiljö.

#### *Förgårdsmark och gårdar*

Bostadsbebyggelsen har ett generellt förhållningssätt med förgårdsmark mot gata, men som är mer aktivt programmerad än i den befintliga strukturen. Hagsätra centrum får ett mer urbant gränssnitt mot publika ytor.

Den tillkommande bebyggelsen skapar mer definierade och bullerskyddade bostadsgårdar både inom nya bostadskvarter och genom förtätning av befintlig bebyggelse. Områdets naturmarkskaraktär ska bibehållas i så stor omfattning som möjligt, framförallt i anslutning till allmän parkmark.

#### *Volymer, tak och balkonger*

Generellt regleras volymer genom höjdbestämmelser. Centrummarkören vid Kvarntorpsgränd och kyrkan regleras även genom principskisser som redovisar en principiell sektion eller planform.

För centrummarkören vid Kvarntorpsgränd är volymens siluett viktig, med en vertikal högdal som har indragna sockelvåningar mot gaturummet. Byggnadens lågdal får sammanhängande balkongpartier mot naturmarken och mot tunnelbanan reglerar principskissen en veckad fasad med burspråk. Principskissen för kyrkan tydliggör utformningen med kyrkorummets kupoltak som är viktig för byggnadens siluett.

Tak ska generellt utformas platta alternativt flacka likt befintlig bebyggelse, vilket regleras genom en bestämmelse om lutningar mellan 0-6 grader. För förskolan tillåts 0-10 grader, men fasaden

ska ha en jämn takfot där fasadens överkant ligger i nivå med nockhöjden.

Balkonger får generellt högst kraga ut 1,5 meter från fasadliv med en lägsta fria höjd om 3 meter. Inom delar av området tillåts balkonger under 3 meters höjd som får kraga ut 0,6 meter inom kvartersmark. Bebyggelsen i centrum har ett mer urbant förhållningssätt där sockelvåningarna inte har utkragande balkonger.

#### *Material, kulör och fasadutformning*

För några av byggnaderna gäller utformningsbestämmelser om kulör och material för att de ska ansluta väl till omgivande bebyggelse. För torghuset vid Hagsätra torg är det viktigt att byggnaden, som i höjd och riktning inordnas i den befintliga strukturen med skivhus, ansluter väl till de befintliga husens varma och ljusa färgskala. Med ljusa och varma kulörer avses exempelvis ljus beige och gul kulör, men inte helt kritvit.

För påbyggnaden på Långskysten 6 och tillbyggnaden inom Höstsådden 1 gäller gestaltningsbestämmelser som syftar till att dessa ska ansluta väl till befintliga byggnadsdelar som ges varsamhetsbestämmelser. Även inom Ärtåkern och Stubbneken är det viktigt att bebyggelsen i båda kvarteren får en sammanhållen kulör som ansluter väl till befintliga skivhus.

För planområdet finns en generell bestämmelse om att fasader inte får utföras med synliga elementskarvar. Undantaget är några av byggnaderna vid Hagsätra torg, där plåt eller andra skivmaterial tillåts, men dessa ska utföras med dolda fästen. Centrummarkören kommer att vara synlig på håll och ska få en fasadbearbetning av hög kvalitet, där eventuella elementskarvar ska utgöra en medveten del av gestaltningen och bidra till reliefverkan.

#### **Omgivande miljö, park, gaturum**

Inom den allmänna platsmarken ligger fokus på att förstärka kopplingen västerut från centrum till Ormkärr i ett urbant stråk kallat Centrumstråket och att utveckla parken Ärtåkern till en sammanhållen park längs gång- och cykelstråket som löper parallellt med Huddingevägen. Fokus ligger även på att skapa bättre entréer till stadsdelsparken Hagdalen. Bland de genomgående gestaltningsprinciperna för den allmänna platsmarken finns att skapa en förbättrad orienterbarhet, ökad trygghet och upplevelsen av en omhändertagen miljö.



Tillvägagångssätt för det är bland annat att arbeta med en sammanhållen gestaltning, återkommande material och platsspecifika objekt. Med de återkommande inslagen ges platserna en identitet. Inom Centrumstråket ska rörelse mellan olika målpunkter stärkas och vistelseytor tillskapas. För Ärtåkern föreslås flera parkrum med aktiviteter av olika intensitetsgrad. I samband med parken Hagdalens upprustning förstärks parkens koppling och avgränsning mot omgivningen genom att annonsera entréerna i nordvästra och nordöstra delen.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Eftersom planförslaget innebär förtätning i befintlig struktur tillkommer inga nya gator på allmän plats. Däremot innebär förslaget förändringar i det befintliga gatunätet genom upprustning och mindre trafikomläggning av stråk.

### *Kvarntorpsgränd*

Kvarntorpsgränds förlängning och sträckning upp till tunnelbanestationen föreslås bli ett gångfartsområde. Ny bebyggelse invid tunnelbanestationen innebär ökad trafik i form av resor för boende, avfallstransporter och varutransporter. Samtidigt finns redan idag behovet av transporter för den befintliga förskolan inom fastigheten Snesen 1, verksamheter vid tunnelbanestationen samt angöring för kollektivtrafikresenärer. Gångfartsområdet behöver anpassas för att kunna möta alla dessa behov. Från vändplatsen på Kvarntorpsgränd skapas en tydlig entré in till gångfartsområdet. Via den körbara delen av gaturummet nås tunnelbanan, befintliga och tillkommande verksamheter samt tillkommande bostäder, för tillgänglig angöring. Vidare skapas en skyddad gångbana utmed södra sidan om den körbara delen. Då platsen främst används av angöringstrafik och boende i tillkommande bostäder väntas trafikflödet vara färre än 300 fordonsrörelser per dygn. Andelen gående som passerar och vistas på platsen bedöms vara större vilket skapar goda förutsättningar för ett gaturum som används av främst gående.





Föreslagen utformning av centrumstråket vid Kvarnorsgränd, ur Trafik-PM 2020. Bild: Nyréns Arkitektkontor och Tyréns.

Vidare anläggs en trappa mellan tillkommande bebyggelse och befintlig förskola inom fastigheten Snesen 1 som leder upp till naturområdet. Trappan förlängs ut i gaturummet och kan användas som sittrappa. De kommersiella verksamheterna i den tillkommande bebyggelsen och trappan får ett solläge och platsens vistelsevärden stärks. Genom att tillskapa nya värden för platsen förstärks och tydliggörs entrén till Hagsätra centrum.

#### *Vintrosagatan*

En lastzon i kantstenslinjen tillskapas där det idag finns kantstensparkering för att möjliggöra för varustransporter och avfallshantering till den planerade förskolan.

#### *Olshammarsgatan*

För att möjliggöra bebyggelse vid Olshammarsgatan avses gatan breddas något för att möjliggöra bättre linjeföring och utrymme för bussar att mötas. Samtidigt försvinner en del parkering längs gatans norra sida, varav en del eventuellt kan flyttas till södra sidan. Lastplats för angöring och sophantering tillskapas intill det nya kvarteret på gatans södra sida. I korsningen med Gökholmsbacken läggs övergångsställena om för att anpassas efter den breddade gatan.

#### *Gata inom kvartersmark*

Inom kvartersmark sker förändringar av kvartersgatornas sträckning. I förlängningen av Pålshodagränd i kvarteret Ärtakern innebär planförslaget att befintlig kvartersgata tas i anspråk för bostäder och en ny behövs förläggas närmare Huddingevägen. Även inom kvarteret Stubbneken behöver en ny kvartersgata

anläggas närmare Huddingevägen, vilket innebär att delar av trädridån mot Huddingevägen behöver fällas.

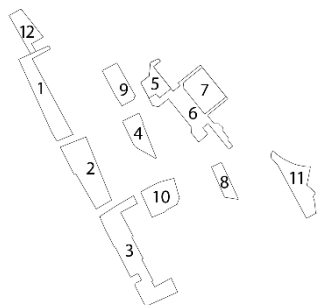
#### Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykelvägnätet i området är det framför allt omläggningen vid tunnelbanestationen som innebär en förändring. Tillgänglig entré till tunnelbanan behålls, men lutningen på gångfartsområdet på Kvarntorpsgränd upp till stationen är fortsatt stor för gående. Den skyddade zonen som är en separerad gångbana får däremot en något lägre lutning om cirka 7 %. I övrigt planeras en upprustning av gång- och cykelstråken inom parken Ärtäkern samt en satsning på att stärka och tydliggöra entréer till stadsdelsparken Hagdalen.

#### Bil- och cykelparkering

Stockholms stad tillämpar projektspecifika och gröna parkeringstal vilket innebär att antalet parkeringsplatser som byggs anpassas efter projektets läge, lägenhetsstorlekar och mobilitetsåtgärder. Hänsyn tas till läget i staden, avstånd till kollektivtrafik samt avstånd till centrum. För aktuellt planprojekt har det lägesspecifika parkeringstalet för bil beräknats till 0,5 p-platser per lägenhet, inklusive besöksparkering. För bostadsbebyggelsen krävs 3,5 cykelparkeringar per 100 kvm ljus bruttoarea (BTA). Parkeringstalet för bil kan även höjas ytterligare eller sänkas beroende på lägenhetsstorlekar. Utöver det kan sänkt parkeringstal för bil fås om det planeras för mobilitetstjänster, där den mest ambitiösa nivå motsvarar en sänkning på 25%. Exempel på åtgärder är goda förutsättningar för cyklar, betalning av kollektivtrafikkort till boende, bilpool mm. Slutgiltigt parkeringstal fastställs i bygglovskedet, när även exakt antal bostäder fastställs.

Planförslaget innebär att ett flertal befintliga bilparkeringsplatser inom kvartersmark tas i anspråk för bostäder, varav cirka 77 % ersätts. Det bedöms vara tillräckligt för att lösa parkeringsbehov för befintliga bostäder i anslutning till planområdet som berörs av planförslaget. Detta motiveras bland annat av att tomträtthavaren för delområde 1-8 tillämpar en flexibel parkeringslösning. Boende hyr inte längre specifika platser och parkeringsplatserna kan samutnyttjas av bostäder, centrumverksamheter och besökare. Målet med flexparkerings-lösningen är att parkeringsplatserna ska utnyttjas mer effektivt. Dessutom tillskapas ett bredare mobilitetsutbud genom det tillkommande mobilitetshuset inom Rågrian. Del av fastigheten Rågskysten övergår i förslaget till allmän parkmark, vilket innebär att fastighetens markparkering minskar. Rågskysten tillhör samma



tomträttsinnehavare som tillämpar flexparkeringssystemet och kan vid behov erbjuda parkeringsplats i mobilitetshuset.

Alla delområden bedöms klara placeringen av tillgänglighetsanpassad parkering inom 10-25 meters avstånd till bostadsentréer.

#### *1. Kvarter Ärtåkern*

Delområde 1 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel ett beräknat bilparkeringstal på 0,43 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 92 bilplatser inklusive ersättning av befintliga parkeringsplatser. 36 platser tillskapas genom markparkering. Resterande del av behovet löses i förslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian.

Parkeringsbehovet för cyklar löses utomhus.

#### *2. Kvarter Rågrian*

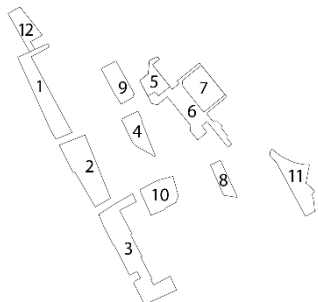
Inom delområdet tillkommer inga bostäder. Befintlig markparkering ersätts med ett mobilitetshus i två våningar som får en kapacitet med 173 bilplatser, plus 3 markparkeringar. Befintliga bostäder inom Rågrian har ett behov av 78 platser, medan resterande platser täcker upp för parkeringsbehovet för ett flertal av de övriga delprojekten. Avtal kring nyttjande av parkering mellan fastigheterna kommer att upprättas inför antagandet av detaljplanen för att säkerställa respektive fastighets behov i framtiden.

#### *3. Kvarter Stubbneken*

Delområde 3 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel ett beräknat bilparkeringstal på 0,43 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 92 bilplatser. 95 platser tillskapas genom mark- och källarparkering. Resterande del av behovet löses i förslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian. Parkeringsbehovet för cyklar löses utomhus.

#### *4. Kvarter Höstsådden*

Delområde 4 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel och små lägenheter ett beräknat bilparkeringstal på 0,38 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 23 bilplatser. Inom kvarteret bedöms inga parkeringsplatser vara möjliga att tillskapa. Behovet klaras i förslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian. Del av parkeringsbehovet för cyklar löses i förslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian.



#### 5. *Långskysten 6*

Delområde 5 regleras för centrumändamål och boendeparkering är därför inte aktuell.

#### 6. *Bostäder vid Hagsätra torg*

Delområde 6 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel och små lägenheter ett beräknat bilparkeringstal på 0,38 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 15 bilplatser. Inom kvarteret bedöms inga parkeringsplatser vara möjliga att tillskapa. Behovet klaras istället i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian. Del av parkeringsbehovet för cyklar löses på närliggande fastighet Långskysten 8.

#### 7. *Centrumbyggnad*

Delområde 7 regleras för centrumändamål och boendeparkering är därför inte aktuell.

#### 8. *Kvarter Fjäderlåset*

Delområde 8 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på nivå medel ett beräknat bilparkeringstal på 0,43 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 43 bilplatser. 28 platser tillskapas genom markparkering inom kvarteret Långskysten. Resterande del av behovet löses i föreslaget mobilitetshus inom kvarteret Rågrian. Delområdet beräknas klara sitt behov av cykelparkering på angränsande fastighet.

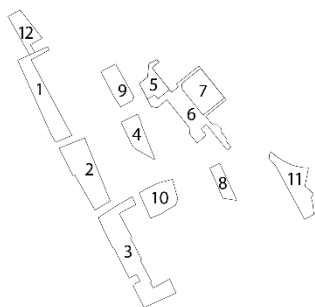
#### 9. *Centrummarkör vid Kvarntorpsgränd*

Delområde 9 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på medel/ambitiös nivå ett beräknat bilparkeringstal på 0,41 för nya bostäder vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 34 bilplatser. Föreslagen utformning innebär att 40 platser kan tillskapas genom garageparkering. Parkeringslösning ska redovisas vid bygglovsprövning där parkeringstalet ska klaras. Delområdet beräknas klara sitt behov av cykelparkering.

#### 10. *Kvarter vid Olshammarsgatan*

Delområde 10 har efter sänkning genom mobilitetsåtgärder på medel/ambitiös nivå ett beräknat bilparkeringstal på 0,41 vilket ger ett behov för fastigheten om totalt 42 bilplatser. Föreslagen utformning innebär att 54 platser tillskapas genom garageparkering. Delområdet beräknas klara sitt behov av cykelparkering.





### *11. Förskola vid Vintrosagatan*

För delområde 11 som planeras för förskolan ställs inga krav på bilparkering utöver en tillgänglighetsanpassad parkering som föreslås placeras längs Vintrosagatan. Cykelparkering för personal om 14 platser föreslås i nordvästra änden av fastigheten.

### *12. Etiopiska kyrkan vid Pålsbodagränd*

Kyrkan har ett behov av 5 bilplatser varav 2 är tillgänglighetsanpassade. Antalet bedöms lämpligt för att inte tillskapa fler platser än nödvändigt för daglig verksamhet, då det endast är cirka 5-20 besökare under vardagar. På söndagar har kyrkan cirka 80-130 besökare, som uppmuntras åka kollektivt alternativt parkera på närliggande parkeringsplatser. Större sammankomster inträffar cirka 4-5 gånger per år med cirka 180-300 besökare, varvid en del kommer med kollektivtrafiken eller genom gång/cykel. För att minska parkeringsbehovet för långväga gäster brukar bussar chartras. Kyrkan arbetar med informationskampanjer för att uppmuntra sina besökare till hållbara färdmedel. 20 cykelparkeringar beräknas kunna tillskapas och ytterligare cykelparkeringsbehov bedöms kunna samordnas med aktivitetsytan inom allmän plats.

#### **Kollektivtrafik**

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken, men kan skapa underlag för utökad busstrafik. Tunnelbanans utbyggnad möjliggör för en utökad turtäthet.

#### **Tillgänglighet**

All tillkommande bebyggelse inom planområdet klarar en tillgänglig angöring inom 15 meters avstånd till bostadsentré. För befintlig bebyggelse inom aktuella fastigheter klaras ett avstånd om maximalt 25 meter. Inom allmän plats sker ingen förändring utifrån tillgänglighet, förutom vid Kvarntorpsgränd som får en förbättrad lutning upp till tunnelbanestationen i och med omdaning av gångfartsområdet.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Planområdet föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar och fastighetsägaren bekostar.

#### El/Tele och energiförsörjning

El-, opto- och fjärrvärmeledningar finns i befintligt gatunät. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät. Vid den planerade förskolan behöver fjärrvärmeledningar flyttas.

En befintlig elnätstation inom Hagsätra 1:2 vid Olshammarsgatan ersätts av en ny elnätstation vid Kvarntorpsgränd. En tillkommande elnätstation föreslås placeras vid Pålsbodagränd. Placering av elnätstationerna innebär att rekommenderade säkerhetsavstånd för elektromagnetisk strålning till bostadsändamål uppfylls.

#### Energiförsörjning

För samtliga markanvisningar inom planområdet gäller energianvändning om högst 55 kWh/kvm. Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggaktörerna.

#### Avfallshantering

Varje tillkommande byggnad beräknas klara sin avfallshantering med ett avstånd på maximalt 25 meter från bostadsentrén. Avfallshantering för flertalet av de tillkommande byggnaderna (delområde 1, 3, 8 och 11) klaras genom sokkassuner inom kvartersmark, medan enskilda byggnader klarar sin avfallshantering internt genom soprum (delområde 6, 9, 10 och 12). Källsortering upprättas inom delområde 2 i mobilitetshuset för hyresvärdens omkringliggande hyresbestånd. Möjlighet till källsortering ges även inom delområde 4, 9 och 10. Befintlig återvinningsstation utmed Vintrosagatan flyttas något närmare Hagsätra centrum. Lutningen på gångfartsområdet på Kvarntorpsgränd har anpassats utifrån tillkommande bebyggelse för att avfallshantering ska klaras.

#### Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats är maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator eller kvartersgator.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Huddingevägen utgör sekundär transportled för farligt gods. Åtgärder regleras i planförslaget för att minimera riskerna vid eventuell olycka. För tunnelbanan har avstånd och hastighet utretts för respektive delprojekt och placering av bebyggelse har anpassats till lämpliga avstånd enligt slutsatser i utredningar.

För stomljud och vibrationer har mätningar gjorts och maximala tillåtna värden regleras i planförslaget för att säkerställa en god boendemiljö i tillkommande bebyggelse. För trafikbuller regleras bulleravskärmande åtgärd vid förskolan för att säkerställa en god gårdsmiljö för barn och pedagoger.

Framtaget planförslag har utgått från framtagen antikvarisk utredning och planförslaget har utformats för att ta hänsyn till Hagsätras kulturhistoriska värden. Förskolans placering inverkar negativt på Hagdalen, men behovet av förskola är stort och anpassning av byggrätt och utformning av bulleravskärmning har gjorts för att minska den negativa påverkan. Planförslaget innebär rivning av byggnader vid Hagsätra torg vilket kan återskapa ett öppnare torg och ge en ökad orienterbarhet i centrum.

En artskyddsutredning har tagits fram med förslag på skyddsåtgärder. Genomförs föreslagna skyddsåtgärder är bedömningen att förbud enligt artskyddsförordningen inte utlöses. Det är exploitörens ansvar att se till att skyddsåtgärder följs för att förbudet inte utlöses.

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

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

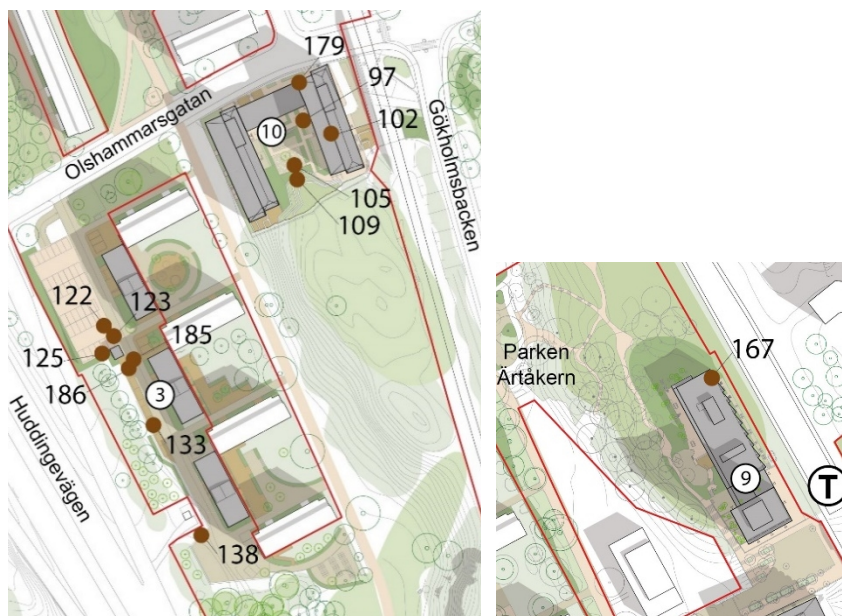
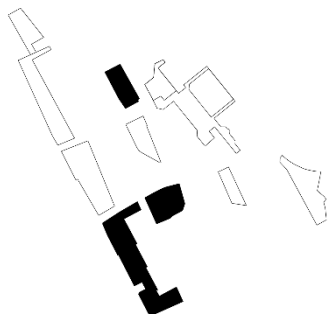
### Naturmiljö

Sammanfattningsvis påverkas fyra naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde och två naturvärdesobjekt med visst värde av den tillkommande bebyggelsen. Cirka 20 naturvärdesträd, framförallt ek och tall, kommer i och med genomförandet av planförslaget behöva tas ned. Både spridningssamband för

insekter knutna till ek respektive tall samt spridningssambandet för barrskogsmesar bedöms påverkas negativt.

### Särskilt skyddsvärda träd

Totalt bedöms 20 naturvärdesträd att avverkas inom hela planområdet, varav 13 bedöms utgöra särskilt skyddsvärda träd. De utgörs av tall (nio stycken), ek (tre stycken varav en bedöms påverkas genom beskärning) och en skogslind. Avverkning eller påverkan av dessa kräver samråd med länsstyrelsen, vilket har skett i och med granskningsskedet för detaljplanen enligt bestämmelser i 26 kap. miljöbalken. Staden bedömer det relevant att avverka och påverka dessa träd med bakgrund av behovet av att tillskapa fler bostäder i Stockholmsregionen.



Redovisning av identifierade särskilt skyddsvärda träd inom planområdet som påverkas. Till vänster syns delområde 3 och 10 och till höger delområde 9.

|    | Trädnr | Art       | Delområde                              | Beskrivning   |
|----|--------|-----------|--|---|
| 1. | 97     | Skogslind | 10. Sveafastigheter<br>Olshammarsgatan | Troligen kring 200 år.<br>Spärrgrenig.                      |
| 2. | 102    | Tall      | 10. Sveafastigheter<br>Olshammarsgatan | Troligen över 200 år,<br>spärrgrenig.                       |
| 3. | 105    | Tall      | 10. Sveafastigheter<br>Olshammarsgatan | Troligen över 200 år,<br>spärrgrenig. Nedsatt<br>vitalitet. |
| 4. | 109    | Tall      | 10. Sveafastigheter<br>Olshammarsgatan | Troligen över 200 år,<br>spärrgrenig.                       |
| 5. | 122    | Tall      | 3. Ikano<br>Stubbneken                 | Gammalt träd ca 200 år.                                     |
| 6. | 123    | Tall      | 3. Ikano<br>Stubbneken                 | Gammalt träd ca 200 år.                                     |



|     |     |      |  |   |
|-----|-----|------|--|---|
| 7.  | 125 | Tall | 3. Ikano<br>Stubbneken                 | Gammalt ca 200 år, precis vid sten.   |
| 8.  | 133 | Tall | 3. Ikano<br>Stubbneken                 | Gammalt träd, ca 200 år.  |
| 9.  | 138 | Ek   | 3. Ikano<br>Stubbneken                 | Gammalt, dött träd. Löper stor risk att påverkas men lämnas kvar. Bör beskäras. |
| 10. | 167 | Tall | 9. Sveafastigheter<br>Kvarntorpsgränd  | Fyrstammigt, hålträd.   |
| 11. | 179 | Tall | 10. Sveafastigheter<br>Olshammarsgatan | Gammalt träd ca 200 år, vid Olshammarsgatan.                                    |
| 12. | 185 | Ek   | 3. Ikano<br>Stubbneken                 | Flera hål. Fruktkroppar av ekticka.   |
| 13. | 186 | Ek   | 3. Ikano<br>Stubbneken                 | Flera hål. Fruktkroppar av ekticka.   |

*Tabell med inventerade särskilt skyddsvärda träd, vilket delområde de återfinns inom och beskrivning av dem.*

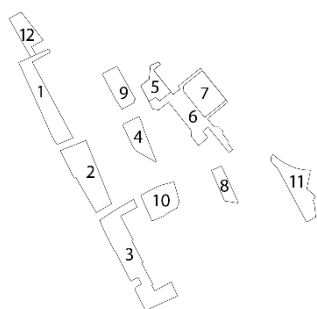
### Artskydd

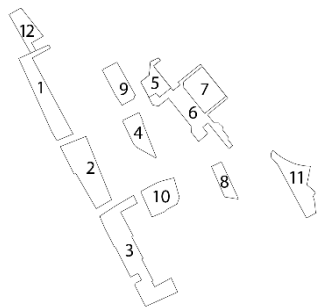
Framtagen artskyddsutredning konstaterar att skyddsåtgärder för stare bör ske inom delområde Stubbneken (3) och för ärtsångare inom delområde Olshammarsgatan (10). För stare föreslås skyddsåtgärden att sätta upp fågelholkar. Skyddsåtgärden för ärtsångare omfattar kompensation av täta buskage för de som försvinner, vilket regleras genom planbestämmelse **n4**. Det innebär sammanhängande tätt buskage som omfattar en yta om minst 3x5 meter. Skyddsåtgärder för gråsparv och björktrast bedöms inte behövas då kriteriet i tillämpningen av artskyddet har ändrats. Tidigare fick åtgärder inte påverka miljön för prioriterade arter så att ”kontinuerlig ekologisk funktion” för arten bröts. Sedan hösten 2022 gäller förbudet att åtgärden inte får påverka populationen så att den inte är på en tillfredställande nivå. Bedömningen är att det finns tillfredsställande populationer av björktrast och gråsparv på lokal nivå och att den inte påverkas av föreslagna åtgärder. Träd får tas ned under häckningssäsong så länge det inte gäller träd där fåglar häckar. Då det ibland kan vara svårt att göra den bedömningen, rekommenderas det att nedtagning av träd sker september-februari för att inte störa häckningstiden. Genomförs föreslagna skyddsåtgärder är bedömningen att förbud enligt artskyddsförordningen inte utlöses.

Blåsippbeståndet söder om delområde Stubbneken (3) bedöms inte påverkas.

### Övrig påverkan naturvärden, områdesvis

Nedan beskrivs respektive delprojekts påverkan på trädbeståndet inom planområdet:





### 1. Kvarter Ärtåkern

Ny sträckning av kvartersgata innebär att tallar med håligheter och den rödlistade tallticken avverkas. Även flera yngre ekar avverkas. Området ligger i en spridningsväg för arter knutna till tall och ek mellan Hagsätra-Ormkärr-Hagsätraskogen vilket innebär att sambanden blir svagare, framförallt för tall.

### 2. Kvarter Rågrian

Placeringen av mobilitetshuset innebär att livsmiljöer för bland annat insekter och svampar knutna till gammal tall försvinner då äldre tallar behöver tas ned vilket riskerar att försvaga sambandet för insekter knutna till tall. Då det är ett fåtal träd bedöms påverkan som liten.

### 3. Kvarter Stubbneken

Flera träd inom området ingår i livsmiljöer för känsliga och ovanliga arter knutna till ek respektive tall. Föreslagen bebyggelse innebär att flera naturvärdesträd behöver tas ned, även skyddsvärda träd, främst ek och tall. Delområdet ligger i en av fyra spridningsvägar för arter knutna till ek över Huddingevägen inom stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. I Hagsätra utgör detta spridningstråk det starkaste, eftersom ekmiljöer finns nära på ömse sidor om Huddingevägen. Inom delområdet kommer framförallt träd tas ner i västra delen längs med Huddingevägen och det är särskilt där som spridningsvägar inom delområdet påverkas negativt.

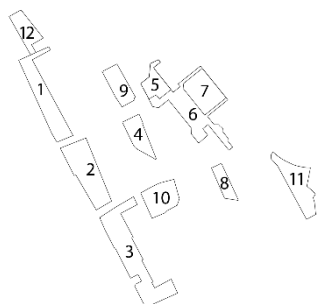
Sammantaget riskeras stora konsekvenser för arter knutna till ek och tall. Det blir även risk för stora negativa konsekvenser för spridningssambandet i övriga delar av stadsdelarna, inklusive sammanbindningen mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogens naturreservat.

### 4. Kvarter Höstsådden

Del av en hållmarkshöjd kommer behöva sprängas bort för den nya byggnaden. Höjden består av halvöppen till öppen hållmark med rönn, en och ett örtrikt fåltskikt som är livsmiljö för pollinatörer och andra insekter. Med föreslagen placering av byggnad bedöms konsekvenserna bli måttliga på befintligt naturvärdesobjekt.

### 5, 6 och 7. Långskysten 6-8 vid Hagsätra torg

Området ligger i spridningssamband för insekter knutna till ek och för insekter knutna till tall. Föreslagen bebyggelse påverkar spridningssambanden marginellt då nya byggnader förstärker



barriäreffekten som bebyggelsen redan utgör. Förstärkning av barriäreffekt sker om befintliga träd tas ner eller skymms av byggnader.

#### 8. Kvarter Fjäderlåsen

Planerad bebyggelse tar inga naturvärden i anspråk. Området ligger i spridningssamband för insekter knutna till ek och för insekter knutna till tall och planerad byggnad bedöms inte påverka spridningen mer än marginellt i form av att byggnaden kan agera barriär.

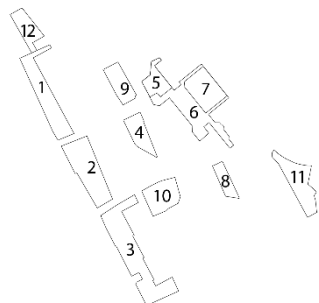
#### 9. Centrummarkör vid Kvarntorpsgränd

Området bedöms vara livsmiljö i habitatnätverken för insekter knutna till ek respektive tall. Föreslagen bebyggelse innebär att livsmiljöer för känsliga arter försvinner, bland annat en äldre tall som är en av de grövsta och äldsta tallarna i Hagsätra, liksom flera ekar. Området ligger i en av fyra spridningsvägar för arter knutna till ek inom stadsdelarna Hagsätra och Rågsved samt bedöms också ingå i en av fem spridningsvägar för arter knutna till tall.

Planerad bebyggelse tar en del av en skogsmiljö som kan fungera som rastplats eller riktmärke för passerande fåglar i anspråk vilket även försvårar spridningen av barrskogsmesar mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogens naturreservat. Den planerade bebyggelsen bedöms medföra stora konsekvenser för arter knutna till ek och tall.

#### 10. Kvarter vid Olshammsgatan

Delområdet ligger i den starkaste av fyra spridningsvägar genom Hagsätra och Rågsved för arter knutna till ädellöv och ek, samt en av de starkaste av fem spridningsvägar genom Hagsätra och Rågsved för arter knutna till tall. Ek, lind och tall inom området bidrar i hög grad till sammanbindning mellan Hagsätra IP, Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogens naturreservat. Inom delområdet bedöms tio tallar, tre lindar och sex ekar som i dagsläget utgör livsmiljöer för känsliga arter att försvinna med planerad bebyggelse, liksom efterträdare av tall, lind och ek. Ny bebyggelse kan, särskilt om den är högre än trädtopparna, skapa ytterligare barriär i spridningssamband för arter knutna till ek respektive tall. Konsekvenserna bedöms som mycket stora för arter knutna till ädellöv/ek respektive tall. Det finns även risk för negativa konsekvenser på spridningssambanden i stadsdelarna, inklusive sammanbindningen mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätraskogens naturreservat.



### 11. Förskola vid Vintrosagatan

Byggnationen av förskolan innebär att en del träd och naturmark kommer att påverkas. Förskolan kommer att påverka naturvärden innanför och utanför inhägnad förskolegård i form av slitage på vegetationen, främst i fältskiktet. Marken kommer att kompakteras vilket kan skada trädrötter. Konsekvenserna av att ta marken i anspråk bedöms som små.

### 12. Etiopiska kyrkan vid Pålsbodagränd

Byggandet av kyrkan bedöms ha marginell påverkan på naturvärden.

#### *Utökning av gård vid förskolan inom fastigheten Snesen 1*

Området för utökad förskolegård innehåller lönn, ek och flera tallar varav en som är grov och bedöms vara livsmiljö för arter knutna till tall. Träden kommer vara skyddade av bestämmelser i detaljplan mot fällning av träd men användning av ytan som förskolegård kommer att påverka naturvärden i form av slitage på vegetationen, främst i fältskiktet. Marken kommer att kompakteras vilket också kan skada trädrötter.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

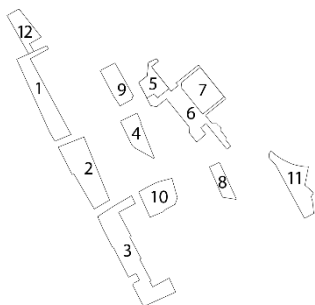
Planområdet omfattar två naturliga delavrinningsområden. Det södra leds till vattendraget Tyresån-Balingsholmsån som rinner via Ågestasjön till Magelungen och det norra mynnar ut i Magelungen. Planområdets norra del har Mälaren-Fiskarfjärden som tekniskt avrinningsområde, medan Magelungen gäller för den södra delen. För vattenförekomsterna ska fastställda miljö kvalitetsnormer följas.

Framtagen dagvattenutredning konstaterar att utredningsområdet bedöms ha goda möjligheter att uppfylla Stockholms stads krav på dagvattenhantering enligt åtgärdsnivån.

Eftersom stora delar av ny bebyggelse planeras på redan hårdgjorda ytor samt att tillkommande grönytor planeras, beräknas exploateringen leda till minskade dagvattenflöden från utredningsområdet som helhet.

Fördröjning och rening av dagvatten föreslås i första hand ske i form av växtbäddar, trädplantering i skelettjord och genomsläpplig beläggning. Vid platsbrist föreslås underjordiska makadammagasin. Samtliga åtgärder föreslås anläggas med dräneringsledning baserat på markens låga genomsläpplighet.





Förslag på placering samt erforderlig yta för anläggningarna redovisas i utredningens bilaga. Erforderligt ytbehov uppfylls för alla berörda fastigheter. Stuprör från befintliga byggnader rekommenderas släppas i växtbäddar. Om det inte är möjligt ansluts takdagvattnet fortsatt till befintliga ledningar.

Påträffade föroreningshalter inom delområde 12 (Etiopiska kyrkan) av bly- och PAH bedöms inte vara förknippade med några miljö- eller hälsorisker utifrån jämförelser mot riktvärden. Marken under påträffade föroreningshalter består av mycket tät lera med låg genomsläpplighet. Lerjorden förhindrar spridning av föroreningar till grundvattnet (WSP, 2022d).

Invid befintlig bostadsbyggnad inom fastigheten Ärtåkern 1 har en provpunkt påvisat förhöjda halter av bly. Den påträffade blyhalten bedöms vara av lokal, avvikande karaktär. Medelhalten av bly ligger med god marginal under samtliga riktvärden. Risker för oacceptabla miljö- och hälsorisker är därför att betrakta som låg. Det bedöms inte heller föreligga en risk för spridning till eller negativ påverkan på den mottagande vattenförekomsten Magelungen.

Endast delområde 9 (centrummarkör vid Kvarntorpsgränd), delområde 10 (kvarter vid Olshammarsgatan) och delområde 12 (Etiopiska kyrkan) beräknas bidra till ökad föroreningsbelastning efter planerad exploatering. Dessa delområden är idag oexploaterade och en viss ökning är i praktiken svår att undvika. För nämnda delområden bedöms påträffade föroreningsförekomster inte vara förknippade med miljö- eller hälsorisker och därmed inte heller föranleda några villkorsbestämmelser. För övriga fastigheter planeras stora delar av bebyggelse på befintliga parkeringsytor vilket leder till lägre föroreningsbelastning. Föroreningsbelastningen från utredningsområdet totalt beräknas minska för samtliga ämnen efter exploateringen. MKN för recipienterna Magelungen, Tyresån-Balingsholmsån och Mälaren-Fiskarfjärden bedöms därför inte påverkas negativt av exploateringen inom utredningsområdet. Den minskade föroreningsbelastningen kan snarare leda till en positiv påverkan på recipienterna både gällande ekologisk och kemisk status.

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

### Stadsbild

Planförslaget innebär förtätning av befintlig stadsstruktur som karaktäriseras av ”hus i park” där bebyggelsen saknar relation till gatan. Den tillkommande bebyggelsen placeras generellt invid gatan och bidrar till att stärka gaturummet genom sin placering och utformning. Volymerna förhåller sig till den befintliga bebyggelsens skala, med undantag för höghuset vid Kvarntorpsgränd som bryter stadssiluetten och utgör en ny centrummarkör väster om tunnelbanan. Vyn från Huddingevägen påverkas genom de tillkommande lamellerna som skapar en mer sluten bebyggelsefront, men utblickar bibehålls mellan husen.

Den tillkommande bebyggelsen placeras till stor del på hårdgjorda ytor och markparkeringar. I några delområden bebyggs naturmark, vilket påverkar landskapsbilden och förändrar topografin, men bidrar samtidigt till att stärka gaturummet och öka tryggheten. Genom planförslaget skapas mer definierade parkrum och stärkta parkentréer.



*Vy från korsningen Huddingevägen/Rågsvedsvägen i söder, med kvarteret Stubbneken i förgrunden och centrummarkören i bakgrunden.*



*Vy från Huddingevägen i norr, med kyrkan i förgrunden och höghuset i bakgrunden.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Tillkommande bebyggelse bildar en ny tydlig årsring i Hagsätra, där god hänsyn är taget till flera kulturhistoriskt värdefulla förutsättningar i stadsdelen. Nya byggnader håller med några få undantag en skala och orientering som inordnar sig i det övergripande planmönstret och utförs i sammanhållna grupper snarare än som enskilda objekt. Upplevelsen av de karaktärsskapande punkthusraderna som representerar Hagsätra i staden behålls, liksom områdets inre bilfria parkstråk. Såväl centrum som de centrala parkstråken genomgår en upprustning som vidareutvecklar stadsdelens offentliga rum med respekt för landskapets och parkmiljöns särart. Flera nya, delvis höga hus, i anslutning till centrum stärker dess funktion som samlade mittpunkt i en ny helhetslösning som bildar en ny tydlig årsring med hänsyn tagen till den äldre bebyggelsens särdrag. Den nya centrummarkören inför en ny skala och utgör en solitär i området där punkthus oftast förekommer i sammanhållna grupper.

Tillkommande bebyggelse längs Huddingevägen påverkar skivhusens skulpturala karaktär som annonserar Hagsätra från Huddingevägen. Den utflyttade bebyggelsefronten och tillhörande vägdragningar innebär även att äldre träd och bergets naturliga avslut mot Huddingevägen påverkas negativt.

Den nya bebyggelsen mot berget vid Olshammarsgatan inför en för stadsdelen ny typologi i form av ett stadskvarter med varierade höjder och fasaduttryck som därmed bryter mot den överordnade strukturen. Tillkommande förskola i entrén mot Hagdalen från Vintrosagatan påverkar entrén till grönstråket och minskar orienterbarheten mot centrum.

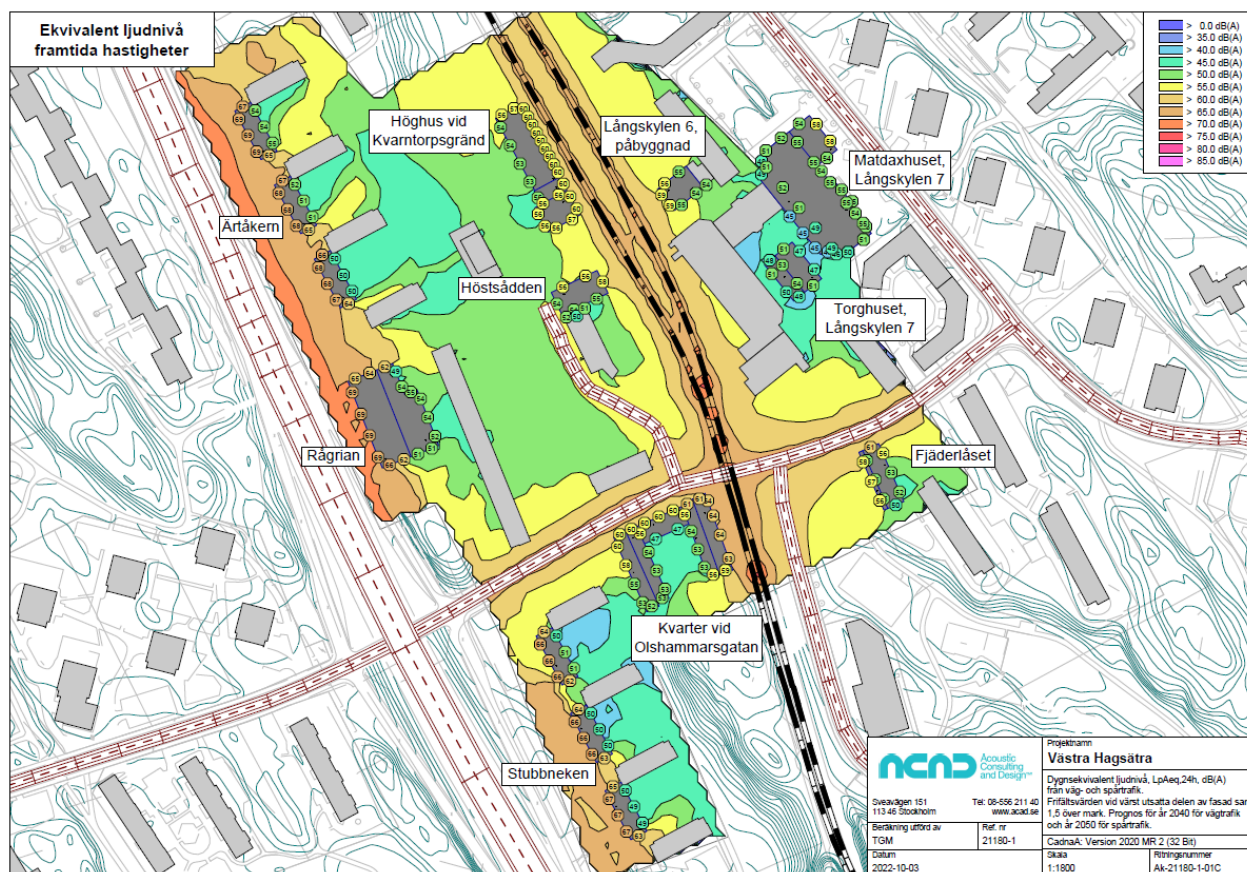
I centrum påverkas två ursprungliga lågdelar som är sammanbyggda i vinkel med skivhus och grönklassade av Stadsmuseet. Inom fastigheten Långskysten 8 rivs en lågdal i ett plan vilket påverkar det kulturhistoriska värdet. Påbyggnaden av lågdelen inom Långskysten 6 riskerar att påverka byggnadens kulturhistoriska värde negativt. Den befintliga byggnadsdelen får fortsatt skydd genom en varsamhetsbestämmelse.

Inom Höstsådden 1 rivs en gulklassad byggnadsdel och ersätts av en bostadslamell, vilket påverkar det kulturhistoriska värdet. Bostadslamellen sammanbyggs med det tidigare pannhuset som får en varsamhetsbestämmelse.

## Störningar och risker

### Buller

Huddingevägen, Glanshammarsgatan, Olshammarsgatan, Vintrosagatan och tunnelbanan utgör primära bullerkällor. En samordnad trafikbullerutredning har tagits fram för bostadsbebyggelsen. Utredningen konstaterar att riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras utan anpassning av lägenheter för majoriteten av kvarteren. Undantaget är kvarteren Ärtäkern, Stubbneken och kvarteret vid Olshammarsgatan. För dessa delområden krävs anpassning av lägenheterna. Riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats klaras vid samtliga kvarter.



Kartbild redovisar ekvivalenta ljudnivåer från spår- och vägtrafik. (ACAD, 2022)



Bostadsbyggnad ska utformas så att riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad klaras.

Plankartan säkerställer att gällande riktvärden klaras för samtliga bostäder inom planområdet genom en generell bestämmelse som anger att bostadsbyggnader ska utformas så att riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad klaras. Plankartan reglerar även nödvändig anpassning av lägenheter inom de kvarter där ljudnivån överskrider 60 dBA; Ärtåkern, Stubbneken och kvarteret vid Olshammarsgatan (**m2, m10**).

Planförslaget bidrar i huvudsak till förbättrande ljudnivåer för befintlig bebyggelse. På många fasader sänks ljudnivåerna påtagligt genom att de nya byggnaderna skärmar ljud från bullerkällan.

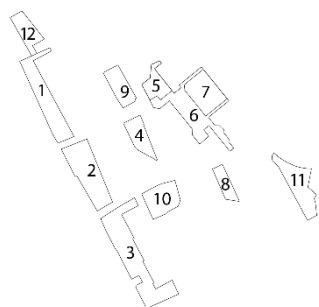
Dimensionering av fönster rekommenderas att ha minst 3 dB marginal utöver de beräknade maximala ljudnivåerna från spårtrafik för de byggnader som har fasader med höga ljudnivåer från tunnelbanan; Höstsådden, centrummarkören vid Kvarntorpsgränd, kvarteret vid Olshammarsgatan och Fjäderlåset. Rekommendationen baseras på trafikförvaltningens synpunkter om att ha marginaler eftersom klagomål erfarenhetsmässigt uppstår från boende trots att ljudnivåerna uppfyller riktvärdena. Rekommendationen tar också höjd för osäkerheter i de beräknade värdena vilka framförallt påverkas av indata såsom trafikdata, ljud från växlar, broar med mera, men även osäkerheter i den Nordiska beräkningsmodellen.

Buller och stömljud från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kan förekomma utmed tunnelbanan. Det går inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik. Planområdet ligger nära Hagsätra station där högtalarutrop och buller från underhållsarbeten, exempelvis i samband med grus-, snöröjning och klottersanering, förekommer. Dessa bullerstörningar uppstår vanligen nattetid då vissa underhållsarbeten måste utföras under trafikfri tid.

Nedan beskrivs bullersituationen för bostäder, förskola och kyrka med en fördjupning kring de mest bullerutsatta delområdena. Inom delområde 2, 5 och 7 planeras endast centrumverksamheter och parkering.

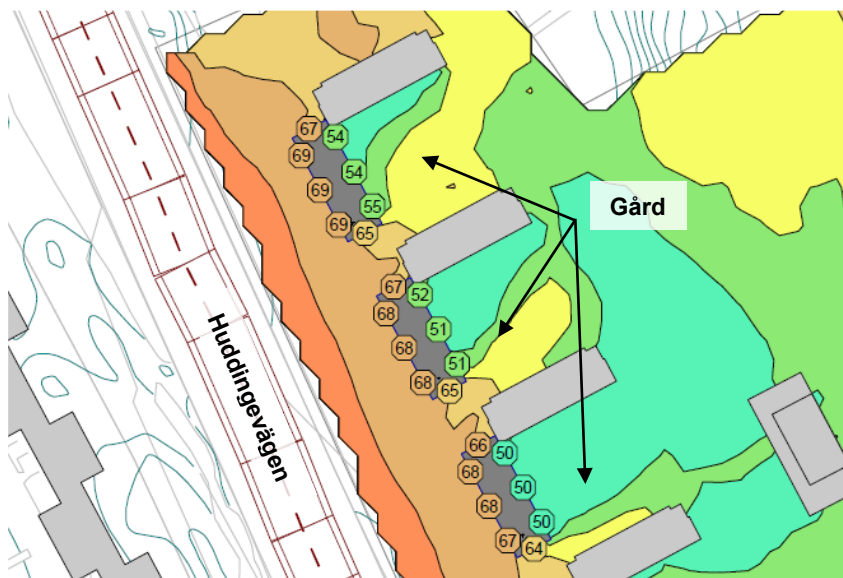
#### *1. Kvarter Ärtåkern*

Kvarteret ligger utmed Huddingevägen. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Huddingevägen beräknas till 67-69 dBA. På gården uppgår ljudnivån till 50-54 dBA ekvivalent ljudnivå.

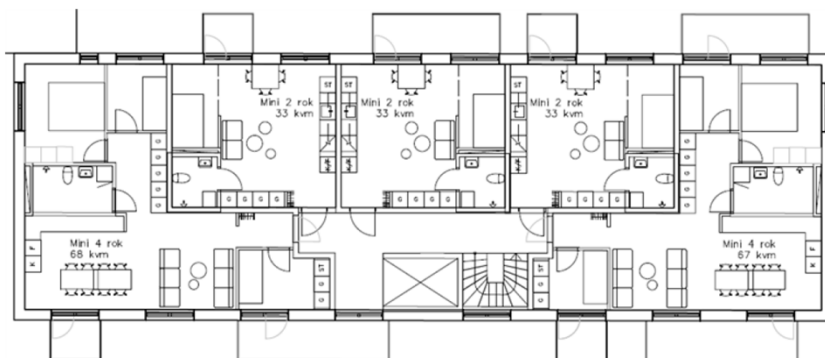


**m2** Enkelsidiga lägenheter får ej anordnas mot Huddingevägen.

Riktvärden för uteplats klaras därmed utan åtgärder. Då 65 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad mot Huddingevägen måste lägenheterna planeras genomgående med hälften av boningsrummen mot gård. I plankartan regleras att enkelsidiga lägenheter ej får anordnas mot Huddingevägen (**m2**).



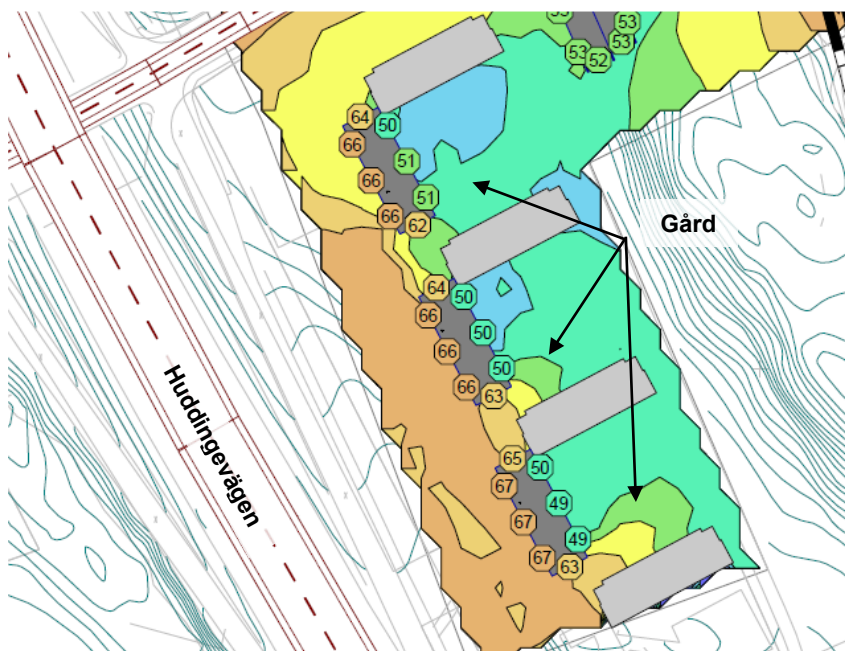
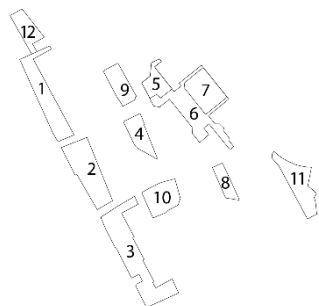
Kartbild som redovisar ekvivalent ljudnivå från spår- och vägtrafik. På gården uppfylls riktvärdena för trafikbuller vid uteplats utan åtgärder.



Exempel på planlösningar som uppfyller riktvärdena för trafikbuller mot fasad. Lägenheterna som vetter mot Huddingevägen är genomgående med minst hälften av boningsrummen mot tyst sida.

### 3. Kvarter Stubbneken

Kvarteret ligger utmed Huddingevägen. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Huddingevägen beräknas till 66-67 dBA. På gården uppgår ljudnivån till 49-51 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärden för uteplats klaras därmed utan åtgärder.



Kartbild som redovisar ekvivalent ljudnivå från spår- och vägtrafik. På innergård uppfylls riktvärdena för trafikbuller vid uteplats utan åtgärder.

**m2** Enkelsidiga lägenheter får ej anordnas mot Huddingevägen.

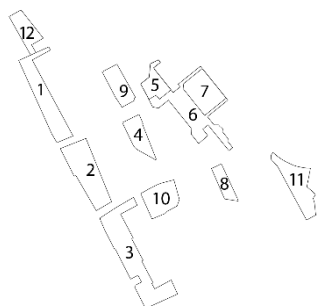
Då 65 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad mot Huddingevägen måste lägenheterna planeras genomgående med hälften av boningsrummen mot gård. I plankartan regleras att enkelsidiga lägenheter ej får anordnas mot Huddingevägen (**m2**). Byggnaderna avses uppföras med samma lägenhetsfördelning och planlösning som för kvarteret Ärtåkern. Exempel på planlösning som klarar riktvärdena redovisas under avsnitt 1. *Kvarter Ärtåkern.*

#### 4. Kvarter Höstsådden

För kvarteret beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasad till högst 58 dBA. Det innebär att riktvärdena för trafikbuller uppfylls utan åtgärder, oavsett planlösning. Uteplats som uppfyller riktvärdena kan anordnas mot öster.

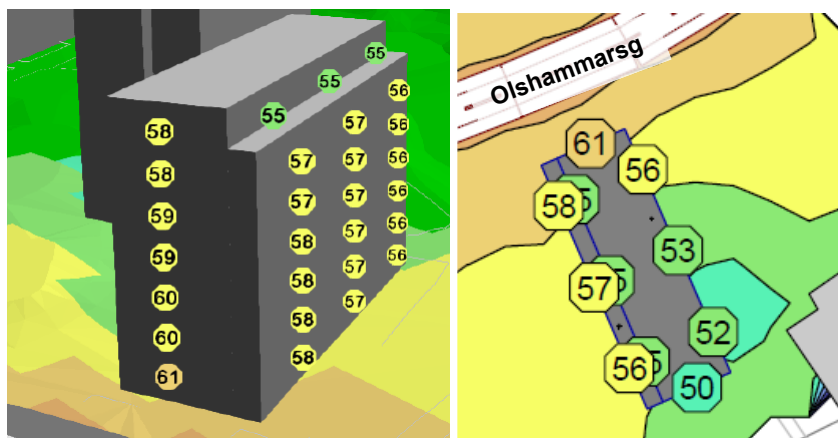
#### 6. Bostäder vid Hagsätra torg

För kvarteret beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasad till högst 54 dBA. Det innebär att riktvärdena för trafikbuller uppfylls utan åtgärder, oavsett planlösning. För uteplats/terrass på tak finns goda förutsättningar att klara riktvärdena. Preliminära beräkningar visar att ekvivalenta ljudnivåer överskrider riktvärdena med som mest 4 dB (>50 dBA). Detaljerad beräkning av ljudnivåer på takterrass och eventuella skärmande åtgärder, exempelvis tätt räcke, bör utföras inför bygglov.



### 8. Kvarter Fjärderlåset

För kvarteret beräknas den ekvivalenta ljudnivå vid fasad till högst 60 dBA, med undantag för bottenvåningen på gaveln mot Olshammarsgatan där ljudnivån uppgår till 61 dBA. I detta läge reglerar plankartan krav på lokal för centrumverksamhet (e7). Det innebär att riktvärdena för trafikbuller för bostadsbyggnader uppfylls utan åtgärder, oavsett planlösning. Vid sydöstra hörnet av byggnaden kan uteplats som uppfyller riktvärdena för uteplats anordnas.



Bilder redovisar ekvivalent ljudnivå vid fasad för kvarteret Fjärderlåset. I bottenvåning mot Olshammarsgatan där ljudnivån uppgår till 61 dBA reglerar plankartan krav på lokal för centrumverksamhet.

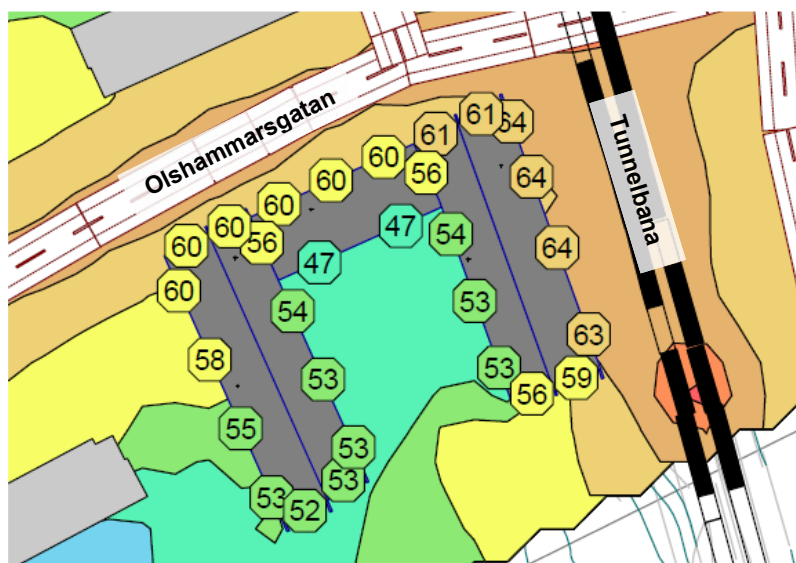
### 9. Centrummarkör vid Kvarntorpsgränd

För kvarteret beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasad till högst 60 dBA vilket innebär att riktvärdena för trafikbuller uppfylls utan åtgärder, oavsett planlösning. Väster om kvarteret kan uteplats som uppfyller riktvärden för uteplats anordnas.

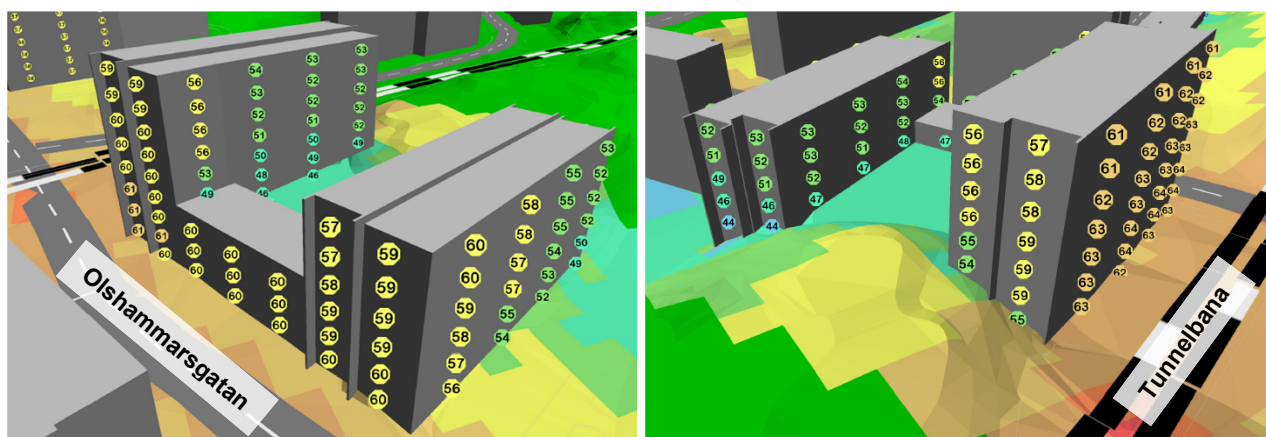
### 10. Kvarter vid Olshammarsgatan

För kvarteret vid Olshammarsgatan skiljer sig bullernivåerna mellan olika våningsplan och fasaddelar. Vid fasad som vetter mot tunnelbanespåren beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 61-64 dBA. Mot Olshammarsgatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 60 dBA, med undantag för enstaka lägenheter där ljudnivån uppgår till 61 dBA. För övriga delar av kvarteret beräknas den ekvivalenta nivån till högst 60 dBA. På innergård kan uteplats som uppfyller riktvärden för uteplats anordnas.





Kartbild som redovisar ekvivalent ljudnivå från spår- och vägtrafik. På innergård uppfylls riktvärdena för trafikbuller vid uteplats utan åtgärder.



Till vänster: fasad mot Olshammarsgatan. Ekvivalent ljudnivå på 60 dBA överskrider marginellt vid enstaka lägenheter i byggnadens hörnläge mot tunnelbanespåren. Till höger: Fasad mot tunnelbanespåren. Ekvivalent ljudnivå uppgår till 61-64 dBA.

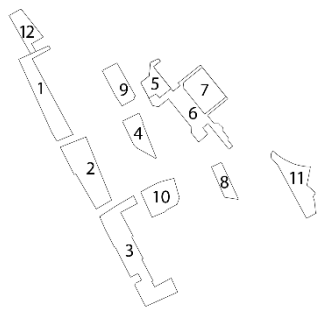
Där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA kan bullersituationen hanteras genom smålägenheter med en storlek om max 35 kvadratmeter eller genomgående lägenheter där minst hälften av boningsrummen placeras mot bullerdämpad sida, där den ekvivalenta ljudnivån är lägre än 55 dBA. Vid hörnlägen där båda byggnadens sidor får ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 60 dBA kan bullersituationen hanteras genom smålägenheter om max 35 kvadratmeter. Då bullersituationen är differentierad inom

**m10** Där buller vid fasad överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter antingen planeras genomgående med minst hälften av boningsrummen mot bullerskyddad sida eller utformas som enkelsidiga lägenheter med en storlek om max 35 kvadratmeter.

kvarterets olika delar möjliggör plankartan för olika sätt att anpassa lägenheterna för att klara riktvärdena (**m10**).



*Exempel på planlösningar inom delområde 10, där den östra fasaden vetter mot tunnelbanan. Gröna lägenheter är genomgående och gula är mindre än 35 kvadratmeter. Övriga lägenheter kräver ingen anpassning ur bullerhänseende.*

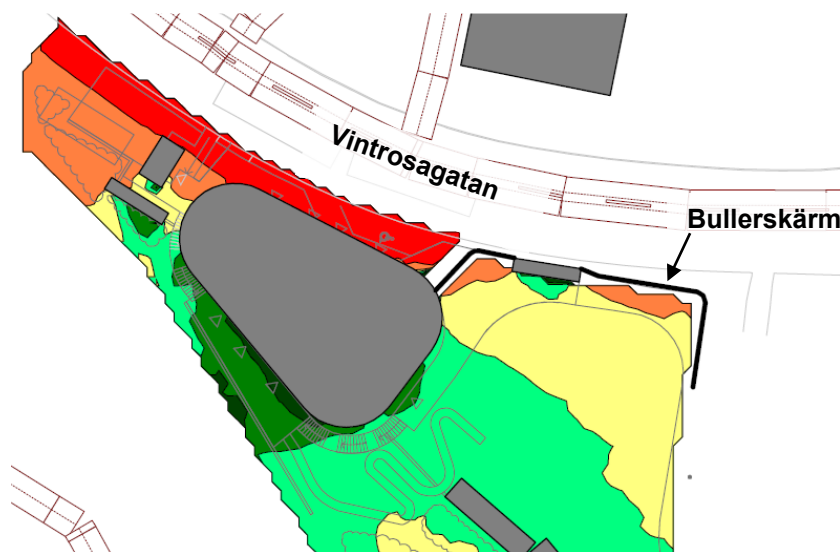
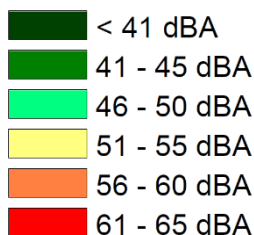


**m5** Bullerdämpande skärm ska uppföras med en höjd om 1,2 meter.

### 11. Förskola vid Vintrosagatan

Utan bullerdämpande åtgärder överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för skolgård i delar utmed Vintrosagatan och på stora delar av den plana gården som är ämnad för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Med bullerdämpande åtgärd i form av en 1,2 meter hög bullerskärm förbättras ljudnivån. Endast en mindre yta på cirka 30 kvadratmeter utmed Vintrosagatan överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för övriga vistelseytor (55 dBA) och anses därmed försumbar. I övrigt klaras riktvärdet för övriga vistelseytor. Med bullerskärm ökar även andelen skolgård som uppnår riktvärdet för skolgård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet (50 dBA). Bullerskärmen säkerställer därmed en förbättrad ljudmiljö, samtidigt som höjden på skärmen säkrar att siktlinjer till parkentrén bibehålls. Plankartan reglerar att en bullerdämpande skärm med en höjd om 1,2 meter ska uppföras (**m5**).



Kartbild som redovisar ekvivalenta ljudnivåer samt bullerskärmens ungefärliga placering och utbredning närmast Vintrosagatan i svart.

Redovisad bullerutredning baseras på en mer konservativ beräkning genom en uppräknig av trafikmängden för att motsvara bullernivå dagtid under förskolans öppettider.

#### 12. Etiopiska kyrkan vid Pålsbodagränd

För kyrkorum finns inte riktvärden för buller vid fasad, varför det inte bedöms aktuellt med en bullerutredning. Inomhusvärden för buller ska däremot säkerställas vid bygglovsprövning.

#### Vibrationer och stomljud

Vibrationsutredningar har gjorts för delområde 4, 9 och 10 (ACAD, 2019; ACAD, 2020a; ACAD, 2020b). Utredningarna studerar vibrationsalstring från tunnelbanan och dess påverkan på respektive planerad byggnad utmed tunnelbanesträckningen.

#### 4. Kvarter Höstsådden

För delområde 4 visar mätningarna att vibrationer inte bedöms vara ett problem så länge byggnaden grundläggs på berg. Mätningarna visar däremot att stomljudsnivåerna är höga, vilket innebär att åtgärder krävs för att klara riktlinjerna. Utredningen förordar att stomljudsdämpande åtgärd utförs i form av ett elastiskt mellanskikt i grunden om byggnaden utförs i betong, men att det vid konstruktion i trä eller modul krävs ytterligare kunskap om stomsystemets uppbyggnad. Oavsett stomval behövs en stor dämpning vilket kräver en noggrann projektering och utförande. Skyddsbestämmelse för stomljudsåtgärder regleras i plankartan (**m8**).

- m8** Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 32 dB(A) FAST vid tågpassage.

**m9** Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

#### *9. Centrummarkör vid Kvarntorpsgränd*

För delområde 9 finns inget behov av ytterligare åtgärder för kännbara vibrationer från tunnelbanan om husen byggs direkt på berg och stommen görs tung. Höga stomljudsvärden har uppmätts för byggnaden. Utredningen föreslår att byggnaden byggs med elastiskt mellanskikt i grunden för att erhålla en vibrationsisolering. Skyddsbestämmelser för åtgärder gällande både stomljud och vibrationer regleras i plankartan (**m8, m9**).

#### *10. Kvarter vid Olshammarsgatan*

För delområde 10 har det inte bedömts att något behov finns för ytterligare åtgärder för kännbara vibrationer från tunnelbanan om husen byggs direkt på berg och stommen görs tung. Däremot registrerades hastighetsnivåer i berget i en av mätpunkterna som föranleder åtgärder i form av stomljudsisolering. Vid projektering och förändring av bergprofilen för grundläggning bör ny mätning göras för att bedöma om åtgärden fortsatt är nödvändig. Skyddsbestämmelser för åtgärder gällande både stomljud och vibrationer regleras i plankartan (**m8, m9**).

#### *11. Förskola vid Vintrosagatan*

För delområde 11 bedöms nivåer för komfortvibrationer ligga långt under gränsen för måttlig störning. Trots att nivåerna på mjuk mark klarar riktvärden för vibrationer kan detta ge upphov till störande stomljud varför grundläggning av byggnad bör göras på berg (LN Akustikmiljö, 2020).

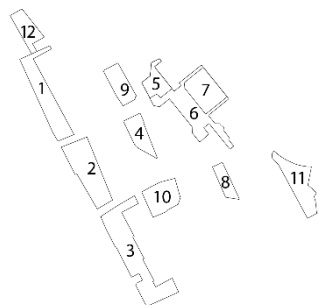
#### **Luft**

En luftkvalitetsutredning (Briab, 2020) har tagits fram för områdena 1–8 för att säkerställa att gränsvärden för NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub> inte överskrids enligt gällande miljökvalitetsnormer (MKN). För att inte överskrida miljökvalitetsnormer för luftkvalitet, bör bebyggelse planeras som närmast sju meter från mitten av tunnelbanan respektive 30 meter från mitten av vägbana på Huddingevägen. Utredningen bedömer att planerad bebyggelse klarar miljökvalitetsnormerna, vilket med konstaterade avstånd även gäller för övriga delområden.

#### **Geoteknik och förorenad mark**

Geotekniska undersökningar har tagits fram för samtliga delområden. En sammanvägd bedömning av föroreningsituationen i mark inom hela planområdet redovisas i *Sammanfattning av föroreningsituation i mark* (WSP, 2022d). Utredningen påvisar att markmiljön inom planområdet är lämplig för föreslagen exploatering utifrån miljö- och hälsoperspektivet. Någon oacceptabel miljö- och hälsorisk för planerad





markanvändning, risk för spridning av förorening eller åtgärdsbehov anses ej föreligga.

För samtliga delområden gäller att grundkonstruktioner ska utföras radonsäkert, om inte markradonmätning eventuellt påvisar något annat. I samband med sprängningsarbeten inom planområdet bör kontinuerliga undersökningar av bergmassorna göras för att bedöma risk för sulfidförande berg. Om sulfidförekomst påträffas under undersökningarna så ska analys av försurningspotentialen utföras och en kontrollplan för omhändertagande av massorna upprättas.

*1–8. Kvarter vid Ärtåkern, Rågrian, Stubbneken, Höstsådden, Långskysten 6, Bostäder vid Hagsätra torg och Fjäderlåset*

För delområde 1-8 har gemensamma pm för geoteknik (Geoteknologi, 2022b), markteknisk undersökning (Geoteknologi, 2022a) och miljöteknisk markundersökning (WSP, 2021b) tagits fram. Föroreningsnivån inom undersökningsområdena visar generellt på halter i undersökta medier som inte bedöms innebära ett hinder för planerad exploatering. Ingen tjärasfalt har påvisats inom provtagna ytor.

Klorerade alifater har påvisats men i låga halter med god marginal under nyttjade jämförvärden i porluft inom delområde 6 (fastighet Långskysten 7), vilket kan tyda på att det finns en föroreningskälla i anslutning till byggnaden. Klorerade alifater och nedbrytningsprodukter har däremot inte påträffats i grundvatten, vedkärnor eller porluft över tillämpade jämförvärden. Utifrån befintligt underlag bedöms det inte föreligga några risker kopplat till dessa ämnen.

Inom delområde 1 (fastigheten Ärtåkern) har en provpunkt (21G11) invid befintlig bostadsbyggnad uppvisat förhöjda blyhalter. Den påträffade blyhalten bedöms vara av lokal, avvikande karaktär. Omgivande provpunkter har inte påvisat förhöjda halter och medelhalten av bly ligger med god marginal under samtliga riktvärden. Risken för oacceptabla miljö- och hälsorisker bedöms därmed som låg. I det fall schaktarbeten utförs i anslutning bör uppföljande prover tas (WSP 2022d).

Då det vid porluftsprovtagningen inom delområde 4 (Höstsådden 1, provpunkt 21W01-PL) inte gick att täta borrhålet mellan bottenplattan och det ventilerade golvet kan det mekaniska utsuget ha påverkat resultaten. Det kan inte uteslutas att det förekommer föroreningar under bottenplattan som inte har

**b2** Byggnad ska utföras med vattentät konstruktion och dimensioneras för grundvattentryck.

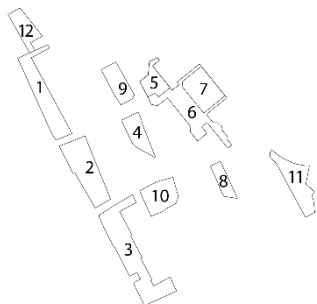
uppmätts i samband med provtagningen igenom det ventilerade golvet. Sammantaget tyder inget på en omfattande föroreningsförekomst, men i samband med schakt kommer provtagning för klassificering av jordmassor vara motiverat. Enligt mätning inom delområde 2 har grundvatten noterats. För att inte åstadkomma en permanent grundvattensänkning ska dräneringsnivåerna för byggnaderna ligga högre än tidigare uppmätta nivåer. Vid delområde 2 (fastighet Rågrian 1) förekommer ett troligt lokalt grundvattenmagasin. För delområdet behöver bottenplattor och källarväggar under grundvattnets dimensionerande nivå utföras vattentäta. I plankartan regleras att byggnad ska utföras med vattentät konstruktion och dimensioneras för grundvattentryck (**b2**). Enligt mätningar ligger grundvatten vid nivån +35,9 meter över nollplanet (Geoteknologi, 2022a).

Radonmätning har genomförts som klassificerar fastigheterna Ärtåkern 1, Stubbneken 1, Höstsådden 1, Långskysten 7 och Fjäderlåset 1 (delområdena 1, 3-4 och 6-8) som högradonmark (Geoteknologi, 2022b). Fastighet Rågrian 1 (delområde 2) klassas som normalradonmark (Cowi, 2022d).

En översiktlig bergteknisk utredning för delområde 4 (Höstsådden 1) med provtagning av sulfidberg har utförts av WSP (2021a). Utredningen konstaterar att risken för syrabildning från bergmassan är liten. Vid Höstsådden kommer upp till cirka 10 meter bergschakt att bli aktuell och utredningen visar att det finns stor risk för plan- och kilbrott längs medelbranta sprickplaner i slänten. Förstärkning av berg kan behövas och bergschaktsplanen bör stämmas av med SL på grund av närliggande tunnelbanespår. För delområde 1-3 (Ärtåkern 1, Rågrian 1 och Stubbneken 1) har en bergteknisk utredning om sulfidberg och släntstabilitet utförts av WSP (2022b). Inom Ärtåkern finns syraproducerande material och omfattningen behöver verifieras under byggskedet. Inom Rågrian var provtaget material inte syrabildande. Inom Stubbneken är totalsulfidhalten på gränsen till riktlinjerna och kompletterande provtagning av berg rekommenderas under byggskedet.

#### *9. Centrummarkör vid Kvarntorpsgränd*

För område 9 konstaterar utredningen (COWI, 2022b) att det inte förekommer några stabilitetsproblem. För grundläggning rekommenderas grundläggning på berg och grundläggning med borrade pålar. Två prover från berg har tagits och analyserats med avseende på svavelinnehåll som visat på låg respektive



mycket låg halt. Utredningen bedömer därför risken som låg för sulfidförande bergarter. För delområdet har radonmätning inte utförts. För byggnader som uppförs på högradonmark gäller radonsäkert byggnadsutförande och på normalradonmark utförs byggnader radonskyddade.

#### *10. Kvarter vid Olshammarsgatan*

Området har ett begränsat jordtäckte och halter av bly, kvicksilver och PAH-H över KM påträffades i en punkt. Inget tyder på en omfattande föroreningsförekomst men i samband med schakt kommer provtagning för klassificering av jordmassor vara motiverat. Någon oacceptabel miljö- och hälsorisk för planerad markanvändning, risk för spridning av förorening eller åtgärdsbehov anses ej föreligga (WSP, 2022d).

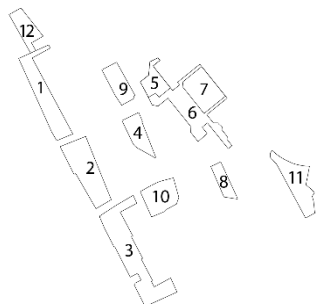
Då provtagning av svavelinnehåll i bergprover har visat på låga halter föreligger ingen rekommendation om lakttest. Enligt genomförd radonmätning ligger värdena inom normalradon oavsett typ av grundläggning och därför rekommenderas radonskyddande åtgärder.

#### *11. Förskola vid Vintrosagatan*

För område 11 har en geoteknisk utredning (Afry, 2020b) tagits fram. En genomgång av äldre undersökningar har gjorts och nya jordbergsonderingar har gjorts. Även ett grundvattenrör har installerats som under vidare projektering behöver läsas av. Ingen särskild stabilitetsutredning har utförts i området men utifrån genomförda geotekniska undersökningar kan det konstateras att totalstabiliteten är tillfredsställande för befintliga höjdskillnader. Undersökningen rekommenderar att byggnad grundläggs med platta på berg i västra delen där det finns berg i dagen och med plintar eller korta pålar på berg i östra delen där jordlager ovanpå berg finns. För delområdet har radonmätning inte utförts. För byggnader som uppförs på högradonmark gäller radonsäkert byggnadsutförande och på normalradonmark utförs byggnader radonskyddade.

#### *12. Etiopiska kyrkan vid Pålsbodagränd*

Framtagen geoteknisk undersökning för område 12 (COWI 2020d, COWI 2020e) konstaterar att området översta jordlager huvudsakligen består av 1,4-1,9 m fyllningsjord, följt av 0,9-3 m torrskorpelera, 1,2-3,2 m lera som förekommer ovanpå 0,3-1,3 friktionsjord på berg. Utredningen konstaterar att det inte förekommer några stabilitetsproblem idag, men schakt och tunga upplag kan leda till bäryghetsproblem och/eller lokala



stabilitetsproblem. Det konstateras även att de uppfyllnader som kan bli aktuella för bebyggelsen kan leda till oönskade sättningar om inte åtgärder vidtas. Grundläggning föreslås med pålar till berg där djupet till berg är minst 3 meter. Vid grundare nivåer föreslås grundläggning på plintar samt att golv utförs fribärande.

För delområdet har radonmätning inte utförts. För byggnader som uppförs på högradonmark gäller radonsäkert byggnadsutförande och på normalradonmark utförs byggnader radonskyddade.

Gällande påträffad blyhalt överstigande känslig markanvändning (KM), PAH-M överstigande KM samt PAH-H överstigande mindre känsligt markanvändning (MKM), visade undersökningen att samtliga prov underskrider eller ligger i nivå med tillämplade storstadsspecifika riktvärden (SSRV) markanvändningsscenario för ytlig eller djupare jord. Påträffade föroreningshalter är generellt låga inom delområdet och bedöms inte vara förknippade med några hälso- eller miljörisker utifrån jämförelser mot riktvärden (WSP, 2022d). Avseende påträffade halter av PAH-M konstateras att marken under föroreningen består av mycket tät lera med låg genomsläpplighet. Lerjorden förhindrar spridning av föroreningar till grundvattnet. Därmed bedöms påträffade föroreningar inte föranleda behov av saneringsåtgärd (WSP, 2022a och 2022d).

#### Översvämningsrisker

Framtagen dagvattenutredning (Norconsult, 2023) konstaterar att dagvattensystemet inte förväntas ha kapacitet att avleda allt dagvatten vid extrem nederbörd. Samtidigt bedöms inte planförslagets exploatering påverka områdets avrinning vid skyfall, eftersom att byggnader placeras så att inga instängda områden skapas eller flödesvägar blockeras.

**b1** Nivå på färdigt golv ska vara minst +31,3 i meter över nollplanet.

**+31,3** Föreslagen marknivå i meter över nollplanet.

Inom planområdet finns fyra lågpunkter. En av lågpunkterna är invid delområde 12, där det finns risk för stående vatten vid skyfall. Översvämningsproblematiken vid lågpunkten bedöms vara ett befintligt problem som inte uppstår på grund av föreslagen exploatering. Lågpunkten planläggs som parkmark och kan utformas som en nedsänkt översvämningsyta för att kunna hantera kraftiga regn och undvika skador på byggnader. Föreslagen bebyggelse bedöms inte försämra översvämningsbildningen i lågpunkten eftersom stora delar av avrinningsområdet är hårdgjorda redan idag. För delområdet regleras lägsta golvnivå till +31,3. Marknivån nordväst om föreslagen byggrätt regleras också till +31,3 och lutar från



byggnaden för att undvika stående vatten mot byggnad och konstruktion. Volymen som trycks bort på grund av upphöjningen i marknivå är försumbar jämfört med lågpunktens totala volym och medför inte ökad översvämningsrisk. Större rinnvägar påverkas ej jämfört med befintlig situation och föreslagen bebyggelse bedöms i sin helhet inte ge upphov till negativa konsekvenser på närliggande områden.



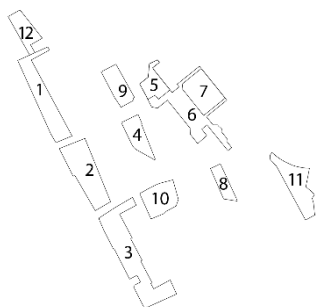
*Kartbild som redovisar föreslagen översvämningsyta i norra delen av planområdet.*

Dagvattenutredningen som efter granskning har kompletterats med skyfallsanalys konstaterar att lågpunkten invid föreslagen förskola inte bedöms påverka bebyggelsen och att det inte är nödvändigt att reglera lägsta golvnivån. I övrigt bedöms planförslaget möjliggöra ytliga avrinningsvägar och risk för stående vatten med skador på byggnader vid skyfall bedöms som låg inom utredningsområdet.

För hela planområdet gäller att marken ska höjdsättas så att dagvatten leds bort från bebyggelse för att reducera översvämningsrisker.

#### Risk

Utredningar gällande risk har tagits fram för respektive delprojekt som ligger i närheten av tunnelbanesträckningen och utmed Huddingevägen, som har identifierats som primära riskkällor. Sevesoanläggningar och andra farliga verksamheter har identifierats men bedöms vara på ett tillräckligt avstånd för att avskrivas som riskkällor för hela planområdet.



### Urspårning

Tunnelbanan och risk för urspårning har studerats för delområde 4, 9 och 10. I utredningarna har skyddsavstånd till tunnelbanan bedömts utifrån respektive byggnads placering. Skyddsavstånd från tunnelbana är ofta maximalt 15 meter. Föreslagen bebyggelse inom delområde 4 ligger 19 meter ifrån samt att det också ligger nära Hagsätra station vilket medför lägre hastigheter. Tunnelbanan avskrivs därmed som riskkälla för delområde 4.

Delområde 9 ligger 11-12 meter från närmsta spårmitt och delområde 10 ligger 13-15 meter från närmsta spårmitt. Framtagen riskutredning (Briab, 2022) för delområde 9 och 10 visar att påkörningsrisker är under den nedre ALARP-gränsen (As Low As Reasonable Practicable) gällande individ- och samhällsrisik för båda delområdena med aktuella avstånd till tunnelbanan. Därmed bedöms risken för påkörning som acceptabelt låg och inga ytterligare åtgärder erfordras.

### Farligt gods

**m1** Fasad mot Huddingevägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30. Fönster mot Huddingevägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30.

**m2** Enkelsidiga lägenheter får ej anordnas mot Huddingevägen.

**m3** Fasad mot Huddingevägen ska utföras i obrännbart material.

**m4** Utrymningsväg riktad bort från Huddingevägen ska finnas. Friskluftsintag ska placeras högt och bort från Huddingevägen.

Riskbedömning har gjorts för de projekt som har bedömts kunna omfattas av riskaspekten om farligt gods från Huddingevägen.

Område 1, 2, 3 och 12 omfattas av skyddsåtgärder gällande risk för farligt gods. Planerad bostadsbebyggelse inom område 1 och 3 ligger utom 25 meters avstånd till Huddingevägen, vilket är rekommenderat bebyggelsefritt avstånd enligt Länsstyrelsen i Stockholms län. Kyrkan inom område 12 planeras med ett minsta avstånd om 29 meter till väggkant på närmaste körfält på Huddingevägen. Både område 1 och 12 ligger höjdmässigt lägre än Huddingevägen. Därför regleras brandklassad fasad i brandteknisk klass EI30 samt att fönster i fasad mot Huddingevägen utförs med glas i lägst brandteknisk klass EW30 som skyddsåtgärd för område 1 och 12 (**m1**). Fönster får vara öppningsbara. För område 1 regleras att enkelsidiga lägenheter inte får anordnas mot Huddingevägen (**m2**) och att balkonger inte får uppföras mot Huddingevägen (**m6**). Markytan mellan bostadsbyggnader och Huddingevägen ska utformas för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse (**m7**).

Mobilitetshuset inom område 2 ligger inom 25 meters avstånd men i och med höjdskillnaden i förhållande till Huddingevägen bedöms risknivån ligga på en acceptabel nivå, samt att byggnaden inte bedöms användas för stadigvarande vistelse. Parkering planeras på 17 meters avstånd och centrumfunktioner minst 35 meter från Huddingevägen. Rekommendation ges i

- m6** Balkonger får inte uppföras mot Huddingevägen.
- m7** Markyta mellan Huddingevägen och bostadsbyggnader ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras.

riskutredning om att fasad mot Huddingevägen utförs i obrännbart material, vilket regleras genom planbestämmelse i plankartan (**m3**). Även parkeringsgaraget inom delområde 3 regleras med samma skyddsbestämmelse.

Med hänsyn till möjlig strålningsverkan från pölbränder och om det föreligger risk för giftiga gasmoln, bör det finnas utrymningsvägar riktade bort från Huddingevägen för område 1, 2, 3 och 12. Områdena regleras även med att friskluftsintag ska finnas på fasad som vetter bort från Huddingevägen (**m4**).

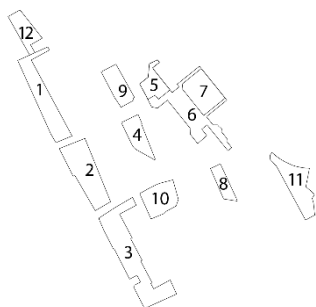
### Ljutförhållanden och lokalklimat

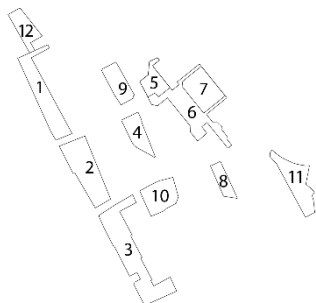
Solstudier har tagits fram för att redovisa ljutförhållanden för respektive delområde. Påverkan gäller såväl ljutförhållanden för det egna projektet såväl som för dess påverkan på omgivande bebyggelse och allmän plats. Av de befintliga bostäder som berörs av skuggning från planförslagets bebyggelse, minskas solljuset på fasad några enstaka timmar under dygnet vid vårdagjämning. Planförslaget innebär störst påverkan på befintliga bostäder med försämrad solbelyst fasad inom delområde 1 och 3 utmed Huddingevägen. Generellt innebär dock planförslagets bebyggelse en kortvarig vandrande skuggverkan på befintlig omgivande bebyggelse.

För delområde 1 och 3 utmed Huddingevägen innebär föreslagen bebyggelse färre soltimmar för bostäder i befintliga skivhus och på gårdarna mellan skivhusen. I hörnet där nya lameller möter de befintliga skivhusen blir skuggpåverkan som störst och innebär en stor minskning av direkt solljus in i lägenheter. Minskningen av solljus för de enskilda lägenheterna och den ökade skuggningen av gården innebär samtidigt en förbättrad ljudmiljö med sänkta bullernivåer från Huddingevägen, såväl lokal för bostäderna och bostadsgårdarna såväl som för den övergripande ljudmiljön i Hagsätra. Den tillkommande bebyggelsen kommer att ge en mindre skuggverkan på parken Ärtåkern under sen eftermiddag efter kl. 15 vid vårdagjämning.

Delområde 2 som omfattar mobilitetshuset påverkar befintlig bebyggelse endast i liten omfattning vid vårdagjämning genom skuggning på sen eftermiddag när solen ligger lågt.

Delområde 4 som utgörs av en byggnad i sju våningar påverkar ingen befintlig bostadsbebyggelse. Vid vårdagjämning på förmiddagen sker endast en kortvarig skuggning på tillkommande byggnad inom delområde 9. Byggnaden kommer att skugga





förskolegårdens östra del under morgonen samt gångfartsområdet och tunnelbaneentrén kl. 9-14 vid vårdagjämning.

Detaljplanen innebär endast en förändring genom att medge tekniska utrymmen på taket inom delområde 5, jämfört med gällande detaljplan. Genomförandet innebär endast en liten skuggförändring.

För delområde 6 innebär föreslagen bebyggelse en kortvarig skuggverkan på befintliga bostäder på sen eftermiddag under vårdagjämning och på kvällen vid sommarsolståndet för befintliga bostäder inom fastigheten Långskysten 9. Ny byggnads skuggning på torget är begränsad. I och med genomförandet av byggnaden rivs tre befintliga byggnader på torget som medför ett öppnare och i stora delar solbelyst torg.

Påbyggnaden på befintlig centrumbyggnad inom delområde 7 innebär ingen större skuggpåverkan på omgivande bostadsbebyggelse.

För delområde 8 kommer föreslagen bebyggelse att ge skuggverkan på övriga skivhus inom Fjäderlåset. Vid vårdagjämning skuggas skivhusen under sen eftermiddag, då framför allt bostäderna vid grannhusets nordvästra gavel påverkas av föreslagen bebyggelse.

För delområde 9 med planerat höghus om 16 våningar skapas vid vårdagjämning en skuggverkan på befintlig bebyggelse i nordostlig riktning, på andra sidan tunnelbanestationen. Med anledning av avståndet till bebyggelsen, vandrar skuggan relativt snabbt över fasaden och majoriteten av bostäderna får därmed en begränsad skuggpåverkan. Ett fåtal bostäder får cirka fyra timmars kortare solbelyst fasad vid vårdagjämning. Höghuset kommer att skugga den intilliggande naturmarken under förmiddagen, både vid vårdagjämning och midsommar. Under eftermiddagen kommer tunnelbanestationen att skuggas och vid midsommar skuggas delar av gångfartsområdet under kvällen.

Kvarteret inom delområde 10 har en begränsad skuggpåverkan på intilliggande bebyggelse. Skivhuset på motsatt sida Olshammarsgatan skuggas enskilda timmar. Intilliggande skivhus sydväst om kvarteret ger begränsad skuggning. Största skuggningen utgörs av det egna kvarteret, men gårdens öppning söderut innebär solinstrålning på gården och en skuggning som



vandrar över fasaden under dygnet. Vid vårdagjämning kommer byggnaden kasta en skugga österut över entrén till Hagdalen.

För förskolan vid Vintrosagatan (delområde 11) är det viktigt att gården både har solbelysta och skuggade ytor, för att skapa ett bra lokalklimat. Med anledning av att parken Hagdalen ligger söder om delområdet innebär det att uppvuxna träd skapar skuggverkan på gården. Vid vårdagjämning skapar föreslagen förskolebyggnad skuggverkan på närmsta byggnad norr om Vintrosagatan under enstaka timmar på eftermiddagen.

Delområde 12 utgörs av kyrkobyggnaden som ligger enskilt inom parkområdet. Avståndet till intilliggande bostadsbebyggelse innebär liten skuggverkan på befintliga bostäder med någon enstaka timme för enskilda bostäder vid vårdagjämning. Aktivitetsytorna på allmän platsmark kommer att få en skuggverkan från kyrkobyggnaden.

#### *Vind*

En vindkomfortstudie har tagits fram för bebyggelsen vid Kvarntorpsgränd (Sweco, 2022) som beskriver att vindklimatet vid torget är lämpligt för kort vistelse under hela året, liksom området vid parken med gång- och cykelstråk som är lämpliga för rörelse under hela året. För ändamål som sittplatser eller uteservering vid torget rekommenderas vindskydd och träd. Fläckvis i parken finns platser som vintertid inte lämpar sig för ett parkområde. Studien påpekar samtidigt att simuleringen gjorts utan träd. Parken Ärtakern och gång- och cykelstråket bedöms uppfylla kriterier för park samt gång- och cykeltrafik året om, under förutsättning att nuvarande träd finns kvar.

#### **Barnkonsekvenser**

Den integrerade barnkonsekvensanalysen är utförd baserat på de tre temaområdena 'Miljö och hälsa', 'Boende och vardagsliv' samt 'Trygghet, säkerhet och tillgänglighet'.

#### **Miljö och hälsa**

Generellt är ljusförhållandena på kvartersgårdar och förskolegården medelgoda till positiva. Bullernivåerna är mestadels goda. Planförslaget bidrar positivt till ljudmiljön för stora delar av planområdet då flertalet tillkommande byggnader hjälper till att dämpa bullernivåerna från Huddingevägen i synnerhet. Det gäller bland annat den befintliga förskolegården inom Snesen 1. Förskolegården vid Vintrosagatan är bullerutsatt

och behöver delvis omgärdas av bullerskydd för att uppnå tillräckligt god utomhusmiljö att vistas och leka i.

Överlag medför planförslaget stora positiva konsekvenser för ett hälsosamt liv. Parkens nya funktioner och programmering ger även positiva konsekvenser för barn och unga i hela stadsdelen och inte bara för de barn som bor i anslutning till planområdet.

#### Boende och vardagsliv

Den planerade utbyggnaden innebär en variation av boendeformer med hyresrätter, ungdomsbostäder och kollektivboende. Detta är positivt ur ett barnperspektiv då det främjar social mångfald. Föreslagna bygggrätter innehåller en utökad andel stora bostäder vilket är positivt eftersom det möjliggör fler lägenheter för barnfamiljer. Samtidigt regleras inte lägenhetsstorlekar i detaljplanen utan är en fråga för kommande bygglovsprövning.

Förslaget innebär en rad nya målpunkter för barn och unga i området, vilket är positivt. Hagsätra torg öppnas upp och blir en tydligare plats, i höghuset planeras verksamheter för barn och unga. Kompletteringen av byggnader inom befintlig struktur samt förstärkning av stråk och entréer till grönområden inom detaljplanen bedöms ge positiva konsekvenser för barns och ungas tillgång till allmänna grönområden.

Inga större nya idrottsytor tillskapas inom utvecklingsområdet. Aktivitetsytan som planeras inom denna detaljplan, samt takgården på Rågrian är ett positivt komplement, men ytterligare variation behövs. Trycket på befintliga idrottsytor, så som Hagsätra IP, kommer att öka i och med den planerade utbyggnaden.

#### Trygghet och tillgänglighet

De tillkommande målpunkterna för barn och unga inom planområdet är generellt väl placerade i förhållande till kommunikationer och vägar. Samtliga bostäder är placerade med gångavstånd till både tunnelbana och busshållplatser. Att dessa går att nå genom väl separerade gång- och cykelbanor är positivt ur ett barnperspektiv och trafiksäkerhet. Samtidigt bidrar gångtunnlar med viss otrygghet inom området.

Ett flertal delprojekt bedöms ha goda förutsättningar för att skapa tillgängliga platser, men andra bedöms få svårigheter med att lösa en god tillgänglighet. Det rör sig om otillgängliga entréer och höjdskillnader som gör att vissa utemiljöer bli svåra att nå för

barn och unga med fysisk funktionsnedsättning. För den nya förskolan ligger en del av friytan i otillgänglig brant sluttande naturmark.

Omvandlingen av Hagsätra centrum bidrar till bättre överblickbarhet över torgrummet och siktstråk till omgivningen. Centrumbyggnadens utökning mot Vintrosagatan avgränsar inlastningszonen för lastbilar och avfallsfordon från ytor för gångtrafikanter, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Planen bedöms medföra att de befintliga stråken förtydligas, och en tydligare hierarki skapas mellan primär- och sekundärstråk, vilket är positivt för såväl trygghet som orienterbarhet. Inom planområdet finns inga skolor, men de skolvägar till närliggande skolverksamheter som ligger inom planområdet är säkra och planskilda från de mer trafikerade bilvägarna. Utöver att tydliggöra och förstärka stråken skapar den nya bebyggelsen arkitektoniska landmärken som bidrar till en bättre orienterbarhet i området.

### **Social hållbarhet**

Projektet har fokuserat på de sex effektmålen som är framtagna genom stadens process för socialt värdeskapande analys (SVA).

*1. Nya bostäder erbjuder värden som saknas i det befintliga beståndet:* Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser genom att bidra med fler bullerskyddade bostadsgårdar i anslutning till ny och befintlig bebyggelse. Projektet innebär en variation av boendeformer som kollektivboende och ungdomsbostäder. Andelen stora lägenheter har utökats inför granskning, vilket är positivt.

*2. Hagsätra erbjuder kvalitativa offentliga rum:* Förslaget bedöms bidra till målet om kvalitativa offentliga rum genom utveckling av Ärtå kern till kvarterspark. I de centrala, bullerskyddade delarna av Ärtå kern utökas allmän platsmark vilket är positivt för att möjliggöra fler aktiviteter i ett centralt läge. Ärtå kerns norra del där en ny aktivitetsyta utvecklas är bullerutsatt från Huddingevägen, vilket är negativt. Den tillkommande bebyggelsens utformning av och programmering av bottenvåningar kan bidra till mer levande gaturum. Genom planen säkerställs kopplingen mellan Kvarntorpsgränd och naturmarken på kullen genom reglering av trappa.

*3. Hagsätra centrum utgör en samlade och levande mötesplats med god orienterbarhet och tydliga kopplingar till omgivningen:* Förslaget bedöms bidra till målet genom återskapande av ett centralt torgrum vid Hagsätra torg. Rivning av den trånga överbyggda gången vid Hagsätra kyrka stärker orienterbarheten och tryggheten, men kopplingen vidare mot Hagdalen behöver fortsatt stärkas. Det nya höghuset vid Kvarntorpsgränd utgör en karakteristisk centrummarkör som kommer att vara synlig på långt håll och bidra positivt till orienterbarhet. Projektet bidrar sammantaget till en utökning av lokalyta för centrumverksamheter.

*4. Hagsätra erbjuder aktiviteter och målpunkter för olika åldrar och målgrupper:* Projektet bedöms bidra positivt till effektmålet genom parkernas varierade innehåll med aktiviteter för olika åldrar, genom tillkommande samlings- och föreningslokaler samt publika verksamheter i anslutning till centrum.

*5. Hagsätra präglas av tydliga kopplingar och entréer:* Utvecklingen av parkmark innebär att entréer till områdets parker tydliggörs genom återkommande inslag i utformningen. Delvis bidrar även bebyggelsen till att stärka entréerna genom sin placering. Det är viktigt att i den fortsatta processen bevaka utformningen av förskolan vid Vintrosagatan så att parkentrén synliggörs.

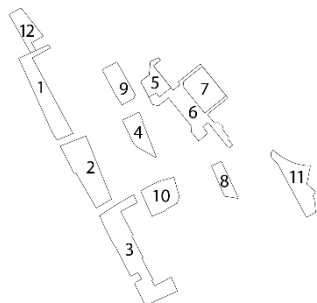
*6. Projektet ökar engagemang bland boende och verksamma för utvecklingen av Hagsätra:* Förslaget bedöms bidra till ökat engagemang genom stadens och byggaktörers insatser att informera allmänheten om samrådet genom information till hyresgäster och föreningsmedlemmar, utställning i centrum med mera. Genom att återkopplingen från dialoger med skolor skedde under samrådstiden gavs barn och unga möjlighet att göra sin röst hörd. Sammantaget inkom fler yttranden från boende än under tidigare samråd i Hagsätra och Rågsved.

### **Avvägningar mellan olika intressen**

Detaljplaneringen omfattar komplexa förhållanden och avvägning mellan motstridiga intressen, såväl enskilda som allmänna.

För delområde 1 och 3 vid Huddingevägen har avvägningar gjorts mellan den tillkommande bebyggelsens bulleravskärmande effekt samt påverkan på ljusförhållanden för den befintliga





bebyggelsen samt påverkan på stadsbild, kulturhistoriska värden och ekologiska värden.

Inom delområde 5 och 6 har avvägningar gjorts mellan centrumbebyggelsens kulturhistoriska värden gentemot möjligheten att återskapa ett samlande torg och tryggare kopplingar mot Hagdalen vilket rivningarna möjliggör.

För delområde 9 har avvägningar gjorts mellan negativ påverkan på stadsbild och ekologiska värden gentemot möjligheten till ett karakteristisk och identitetsskapande landmärke som genom sin publika bottenvåning verkar trygghetsskapande, bidrar till stadsliv och stärker orienterbarheten.

Inom delområde 11 har avvägningar gjorts mellan hantering av förskolebehovet som utvecklingen av Fokus Hagsätra Rågsved skapar gentemot minskad parkmark och påverkan på parkentrén. Vid bedömningen av förskolefastighetens utbredning gentemot parkmarken har det varit viktigt att barnen får en varierad förskolegård samt att storleken möjliggör en hög andel naturliga material och möjlighet att spara vegetation. Avvägningar har även gjorts mellan stadsbild, kulturhistoriska värden och behov av bullerskydd. Vid förskolebyggnadens och komplementbyggnadernas placering har utgångspunkten varit att bibehålla visuell kontakt mellan Vintrosagatan och Hagdalen. Bullerdämpande åtgärder har begränsats till en höjd som möjliggör sikt mot parkentrén för att inte försämra orienterbarheten.

Delar av initiala markanvisningar inom planprojektet har utgått på grund av höga naturvärden eller förskjutits till senare etapper av fokusområdets utveckling. Det gäller bland annat bebyggelse längs Glanshammarsgatan som är beroende av utvecklingen av verksamhetsområdet längs Ormkärsvägen och tunnelbanereservatet mellan Hagsätra och Älvsjö.

### Tidplan

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Samråd      | 17 november 2020 – 15 januari 2021 |
| Granskning  | 18 maj – 14 juni 2022              |
| Godkännande | 15 juni 2023                       |
| Antagande   | hösten 2023                        |

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Exploateringskontoret ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark, vari bland annat upprustning av parkmark och förändring av Kvarntorpsgränds förlängning mot tunnelbanan ingår. Exploateringskontoret ansvarar även för att upprätta nödvändiga avtal för genomförandet av detaljplanen.

De ledningsägande bolagen Stockholms Vatten och Avfall AB, Fortum med flera genomför omläggning och eventuell nyförläggning av ledningar i projektet.

Byggaktören ansvarar för projektering och ombyggnad på kvartersmarken, övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark samt anslutnings- och återställningsarbeten på allmän platsmark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med de byggaktörer som exploaterar på stadens mark. Överenskommelser om exploatering samt övriga nödvändiga avtal för genomförande av detaljplanen såsom servitutsavtal upprättas mellan staden och byggaktörerna inför detaljplanens antagande.

Följande avtal behövs för detaljplaneförslaget antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och berörda byggaktörer.
- Överenskommelse om exploatering med tilläggsavtal till tomträttsavtal mellan exploateringsnämnden och berörda byggaktörer.
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och berörda byggaktörer.

- Servitutsavtal avseende tillträde och stödmurskonstruktion inom kvartermark mellan exploateringsnämnden och Region Stockholm.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att delar av följande detaljplaner upphör att gälla för de delar som är belägna inom planområdet:

- Pl 5018A, södra Hagsätra, fastställd 1957
- Pl 5064, centrala Hagsätra, fastställd 1957
- Pl 5158, del av Huddingevägen, fastställd 1958
- Pl 5159, del av Huddingevägen, fastställd 1958
- Pl 5274, del av Stubbneken, fastställd 1958
- Pl 6621, kv Struthatten mm, fastställd 1965
- Pl 8449, kv Långskysten mm, lagakraft 1990
- DP 2004-05954, Snesen 1 mm, lagakraft 2005

Följande detaljplaner upphör att gälla i sin helhet:

- Pl 5314, Hagsätra centrum, fastställd 1959
- Pl 5414, Pålsbodagränd, fastställd 1959
- DP 2009-23168, Långskysten 6, lagakraft 2011

Utöver detta planläggs icke planlagd mark.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Inom planområdet äger Stockholms stad samtliga fastigheter.

Hela eller delar av fastigheter som planområdet omfattar följer nedan.

Fastigheter upplåtna med tomträtt till Ikano Bostad Hagsätra AB:

- Fjäderlåset 1, del av fastighet
- Höstsådden 1, hela fastigheten
- Långskysten 5, del av fastighet
- Långskysten 6, del av fastighet
- Långskysten 7, del av fastighet
- Långskysten 8, del av fastighet
- Långskysten 9, del av fastighet
- Rågrian 1, del av fastighet
- Rågskysten 1, del av fastighet
- Stubbneken 1, del av fastighet
- Ärtakern 1, del av fastighet

Fastighet upplåten med tomträtt till Etiopiska kyrkan:

- Hässjan 1, hela fastigheten

Fastighet upplåten med tomträtt till SISAB:

- Snesen 1, del av fastighet

Inom planområdet ingår även Hagsätra 1:2 och del av Älvsjö 1:1.

#### Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats. Planförslaget möjliggör markanvändning inom kvartersmark för bostad, skola, centrumändamål, besöksanläggning för religiöst ändamål, transformatorstation, parkering och tunnelbana. Inom allmän plats möjliggör planförslaget för gata, väg, park och naturområde.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, transformatorstation, skola, besöksanläggning religiöst ändamål, parkering, tunnelbana) ska utgöra flera separata fastigheter, som nybildas genom avstyckning och/eller ombildas genom fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar (parkering, centrumändamål), prövning av lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till viss del belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder, butiker, skola, industri, elnätstation, tunnelbana, centrum, allmän anläggning, handel och kontor i nuvarande plan. Fastighetsbildning mellan fastigheter som fortsätter vara kvartersmark i planförslaget kan i vissa fall bli aktuell.

Ett flertal områden ändras från allmän plats (parkmark) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, skola, besöksanläggning för religiöst ändamål, parkering, transformatorstation). För vissa av dessa områden avses/ska mark föras till intilliggande befintliga kvartersfastigheter. Till följd av ändringen i markanvändningen är också nya fastigheter tänkta att bildas.

Ett område ändras från icke planlagd mark till allmän platsmark (park, naturområde). Någon fastighetsbildning avses inte ske rörande den marken.

Några områden ändras från kvartersmark (bostäder, butiker, handel, elnätstation, tunnelbana och skola) till allmän platsmark (park, natur och gata). Område utlagt som allmän platsmark (gata, väg, park, natur) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsbildning krävs för att överföra de delar av de befintliga fastigheter som ändras från kvartersmark (butiker, bostäder, skola) till allmän platsmark (park, gata).



Överenskommelse om exploatering tecknas mellan Staden genom Exploateringsnämnden och berörd exploatör inför detaljplanens antagande. I avtalet regleras avsedda framtida fastighetsgränser. Avtal om fastighetsreglering för Snesen 1 är tecknat mellan Staden genom Exploateringskontoret och SISAB. Transformatorstationer kan även lösas genom nyttjanderättsavtal utan fastighetsbildning.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda tomträttshavare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om fastighetsregleringar. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).

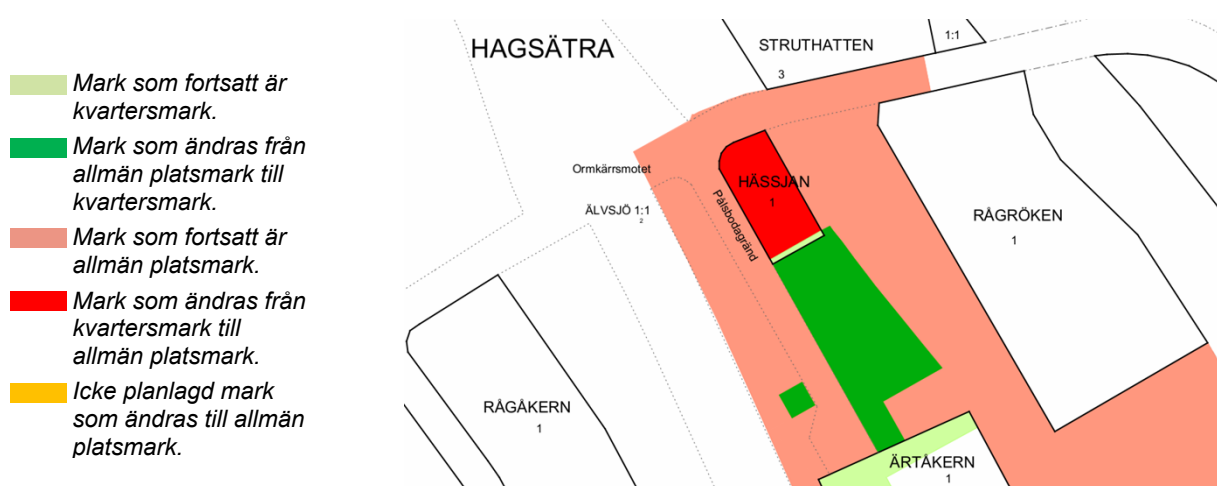


Illustration som visar ändrad markanvändning inom del av planområdet.

Fastighetsbildning som avses ske till följd av planförslaget:

- Genom fastighetsreglering ska ett markområde utlagt som allmän plats (park) föras från Hässjan 1 till Älvsjö 1:1, se område markerat med mörkrött i kartan ovan.
- Genom fastighetsreglering ska ett markområde planlagt som besöksanläggning för religiöst ändamål föras från Älvsjö 1:1 till Hässjan 1, se angränsande område markerat som mörkgrönt i kartan ovan.
- Genom avstyckning från Älvsjö 1:1 kan en ny fastighet bildas för transformatorstation väster om Pålsbodagränd, se område markerat som mörkgrönt i kartan ovan.

- Mark som fortsatt är kvartersmark.
- Mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.
- Mark som fortsatt är allmän platsmark.
- Mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.
- Icke planlagd mark som ändras till allmän platsmark.



Illustration som visar ändrad markanvändning inom del av planområdet.

Fastighetsbildning som avses ske till följd av planförslaget:

- Genom fastighetsreglering ska två markområden utlagda som allmän plats (gata, park) föras från Snesen 1 till Älvsjö 1:1, se områden markerade med rött i kartan ovan. Genom fastighetsreglering ska också två markområden föras från Älvsjö 1:1 till Snesen 1, se områden markerade med mörkgrönt i kartan ovan.
- Genom avstyckning från Älvsjö 1:1 ska en ny fastighet för bostads- och centrumändamål bildas, se mörk- och ljusgrönt område, öster om kvarteret Snesen i kartan ovan.

- Mark som fortsatt är kvartersmark.
- Mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.
- Mark som fortsatt är allmän platsmark.
- Mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.
- Icke planlagd mark som ändras till allmän platsmark.



Illustration som visar ändrad markanvändning inom del av planområdet.

Fastighetsbildning som avses ske till följd av planförslaget:

- Genom fastighetsreglering ska mark utlagd som kvartersmark (parkering) föras från Älvsjö 1:1 till Rågrian 1, se markremsa markerad med mörkgrönt i kartan ovan.
- Genom fastighetsreglering ska ett markområde utlagt som allmän plats (park) föras från Rågskysten 1 till Älvsjö 1:1, se område markerat med mörkrött i kartan ovan.
- Genom fastighetsreglering ska ett markområde utlagt som kvartersmark (bostäder, centrum) föras från Älvsjö 1:1 till intilliggande Höstsådden 1, se markremsa markerad med ljusgrönt i kartan ovan. Genom fastighetsreglering ska markområde utlagt som kvartersmark (transformatorstation) föras från Höstsådden 1 till Älvsjö 1:1.
- Genom avstyckning från Älvsjö 1:1 kan en ny fastighet bildas för transformatorstation söder om Höstsådden 1, se mörk- och ljusgrönt område i kartan ovan. Genom fastighetsreglering kan markområde utlagt som kvartersmark (transformatorstation) föras från Höstsådden 1 till styckningslotten.
- Genom fastighetsreglering ska ett markområde utlagt som allmän plats (gata) föras från Hagsätra 1:2 till Älvsjö 1:1, se område markerat med mörkrött i kartan ovan. Genom avstyckning från Älvsjö 1:1 ska ett markområde utlagt som kvartersmark (bostäder, centrum) bilda en ny fastighet, se mörk- och ljusgrönt område i kartan ovan angränsande mot Hagsätra 1:2. Genom fastighetsreglering ska markområde utlagt som kvartersmark (bostäder, centrum) föras från Hagsätra 1:2 till styckningslotten, se ljusgrönt område i kartan ovan. Hagsätra 1:2 avregistreras.

- Mark som fortsatt är kvartersmark.
- Mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.
- Mark som fortsatt är allmän platsmark.
- Mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.
- Icke planlagd mark som ändras till allmän platsmark.

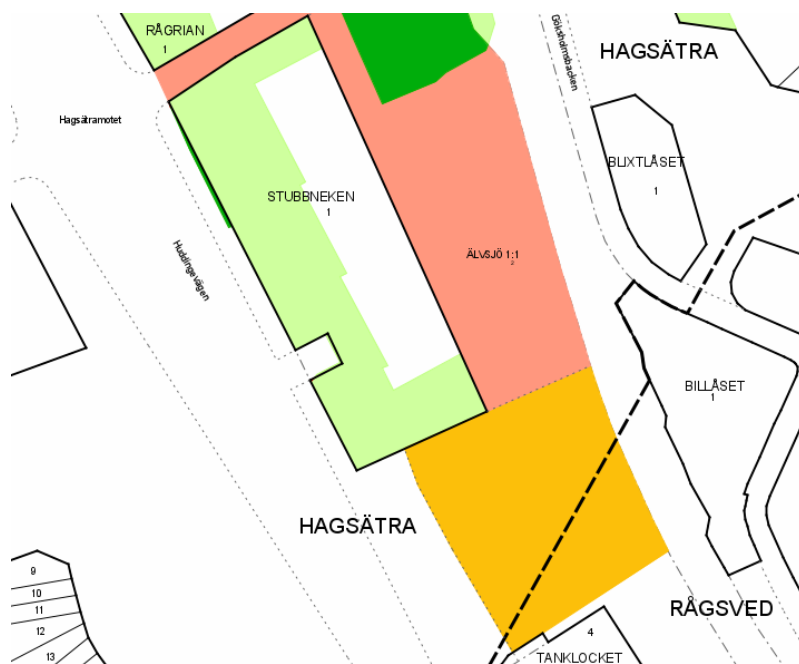
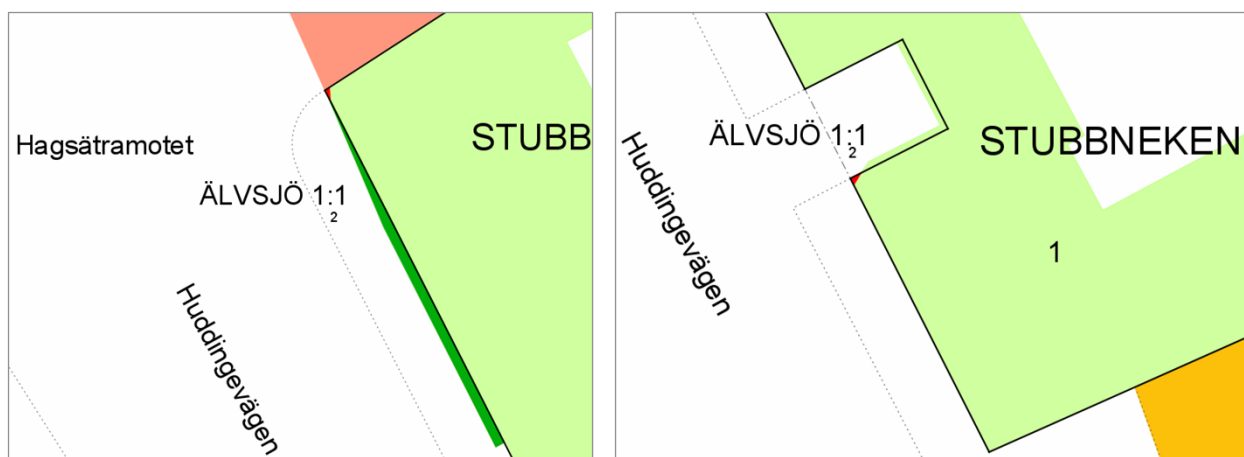


Illustration som visar ändrad markanvändning inom del av planområdet.



Inzoomade illustrationer som visar ändrad markanvändning vid Stubbneken 1.

Fastighetsbildning som avses ske till följd av planförslaget:

- Genom fastighetsreglering ska ett markområde utlagt som kvartersmark (bostäder) föras från Älvsjö 1:1 till Stubbneken 1, se ljusgrönt område i inzoomad karta till höger ovan. Genom fastighetsreglering ska också ett markområde som är utlagt som kvartersmark (bostäder) föras från Älvsjö 1:1 till Stubbneken 1, se område markerat med mörkgrönt i inzoomad karta till vänster ovan. Två mindre områden utlagda som allmän plats (gata, park) ska genom fastighetsreglering föras från Stubbneken 1 till Älvsjö 1:1, se områden markerade med rött i de två inzoomade kartorna ovan.



- Mark som fortsatt är kvartersmark.
- Mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.
- Mark som fortsatt är allmän platsmark.
- Mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.
- Icke planlagd mark som ändras till allmän platsmark.



Vid Hagsätra torg sker ingen förändring av allmän plats.

Fastighetsbildning som avses ske till följd av planförslaget:

- Genom avstyckning från Långskysten 7 och fastighetsreglering berörande Långskysten 8 ska ny fastighet bildas för område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrum). Genom fastighetsreglering avses fastighetsgränser mellan Långskysten 7-9 ändras.

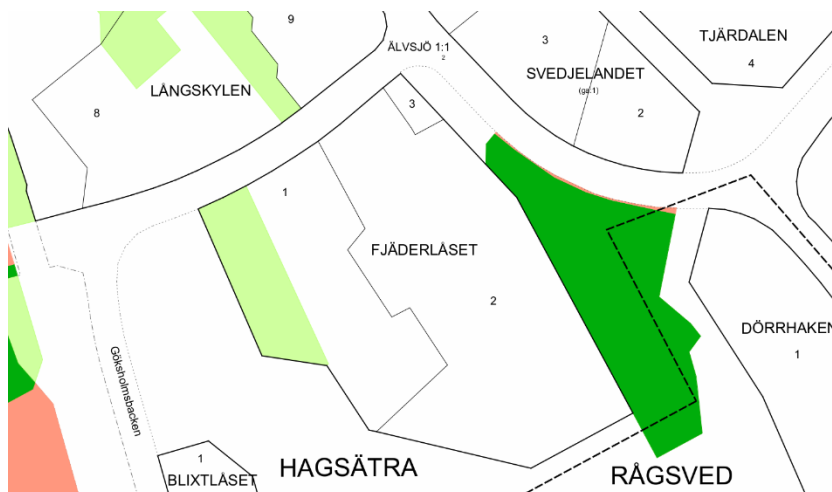


Illustration som visar ändrad markanvändning inom del av planområdet.

Fastighetsbildning som avses ske till följd av planförslaget:

- Genom avstyckning från Fjäderlåset 1 avses en ny fastighet bildas för område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrum), se ljusgrönt område i kartan ovan.

- Genom avstyckning från Älvsjö 1:1 ska en ny fastighet bildas för område utlagt som kvartersmark (skola), se mörkgrönt område i kartan ovan.

#### Rättigheter

Inom planområdet är flera rättigheter lokaliserade.

Ledningsrätt för dagvatten och spillvatten, akt 0180K-2005-10075.1, belastar fastigheten Snesen 1 och gäller till förmån för Stockholm Vatten och Avfall. Ledningsrätten fortsätter gälla oförändrad för all framtid eller fram till dess att den ändras eller upphävs i lantmäteriförrättning. I planförslaget läggs ytterligare kvartersmark för skola intill fastigheten Snesen 1 som avses utökas. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (**u**) inom den kvartersmarken. Rätten kan säkras genom ändring av befintlig ledningsrätt eller genom inrättande av nytt servitut eller ledningsrätt. En smal markremsa av Snesen 1, vilken i ett mindre område belastas av ledningsrätten, övergår från kvartersmark till allmän plats (park). Inom den allmänna platsmarken, som ska föras till Älvsjö 1:1, har befintlig ledningsrätt inte längre planstöd.

Servitut för värmecentral (panncentral och ledningar för produktion och distribution av fjärrvärme), akt 01IM2-98/33864.1, belastar fastigheterna Hässjan 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbneken 1, Ärtakern 1 och Höstsådden 1 och gäller till förmån för Hammarby Gård 11 som innehas med tomträtt av Stockholm Exergi AB. Detaljplanen innebär ändring av markanvändning inom flera av de ovannämnda fastigheterna. Mark som tidigare har varit planlagd som allmänplatsmark planläggs nu som kvartersmark och vice versa. Därmed medges ändringar av befintliga fastighetsgränser. Bland annat avses Hässjans 1:s lokalisering ändras och ny byggrätt medges inom rättighetsområdet inom fastigheten Höstsådden 1. Servitutet kan ändras genom tilläggsavtal till befintligt servitutsavtal. Servitutet har inte planstöd, men fortsätter att gälla oförändrat fram till dess att det ändras eller upphävs.

Servitut för värmecentral (Akt 01-IM2-98/33870.1) belastar Höstsådden 1 och gäller till förmån för Hammarby Gård 11. Detaljplanen medger ny byggrätt inom rättighetsområdet inom fastigheten Höstsådden 1. Servitutet kan ändras genom tilläggsavtal till befintligt servitutsavtal. Servitutet har inte

planstöd men fortsätter att gälla oförändrat fram till dess att det ändras eller upphävs.

Servitut för värmecentral, akt 01-IM2-63/4252.1, belastar Långskysten 6 till förmån för Långskysten 4, 7 och 8. Servitutet fortsätter att gälla oförändrat fram till dess att det ändras eller upphävs.

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

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatt (**x**). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (**g**) för fastigheters rätt till in- och utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning. Inom kvarteret Långskysten planeras gemensam in- och utfart för Långskysten 8, Långskysten 9 samt för den nya fastigheten som avses bildas inom Långskystenkvarteret (del av Långskysten 7 och 8). I det fall Rågrian 1 delas upp i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning inrättas för gemensam in- och utfart för samtliga fastigheter inom kvarteret Rågrian.

Nyttjanderätt för tunnelbana belastar Älvsjö 1:1 till förmån för Region Stockholm. Nyttjanderätten fortsätter att gälla oförändrat fram till dess att det ändras eller upphävs.

Nyttjanderätt för elnätstation belastar Hagsätra 1:2 till förmån för Ellevio AB. Nyttjanderätten avses upphävas i och med fastighetsbildningen berörande Hagsätra 1:2.

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 planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och respektive byggaktör.

Byggaktörerna står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten och övriga arbeten som måste göras inom

allmän plats och som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Byggaktörerna svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna. Staden ansvarar för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp inom tomträttsfastigheter som idag saknar anslutning.

Intäkter kommer från försäljning av mark och upplåtelse av tomträtt.

#### Vatten och avlopp

För fastigheter som upplåts med tomträtter och saknar anslutning bekostar Staden en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Övriga kostnader för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören. För fastigheter som friköps bekostar byggaktören även anslutningsavgift för vatten och avlopp. För befintliga tomträttsfastigheter där anslutningspunkt redan finns bekostar tomträttshavaren eventuella ytterligare anslutningspunkter.

#### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap 13 § PBL. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL. Avsikten är dock att kommunen och tomträttshavare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om fastighetsreglering.

#### Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning för de fastigheter som berörs.

#### El och tele m.m.

Vid flytt och nyetablering av elnätsstation inom planområdet kan frågor om rättigheter och servitut komma att bli aktuella. Fortsatt samordning kommer att ske inför detaljplanens antagande.

#### Grönkompensation

Projektet innebär viss påverkan på de ekologiska värdena då naturmark tas i anspråk för del av den nya bebyggelsen. Staden planerar att kompensera för detta genom åtgärder i intilliggande Hagsåtraskogens naturreservat för att stärka svaga spridningssamband. Att värna och stärka de ekologiska värdena är även en utgångspunkt vid upprustning av de offentliga rummen. Även åtgärder inom naturmark i närheten av detaljplaneområdet kommer att ses över vid detaljprojektering av allmän plats.



### **Tekniska frågor**

Ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme och gas finns framdraget i området.

#### **Vatten och avlopp**

Inom området behöver befintligt ledningsnät byggas ut med nya anslutningspunkter för att försörja tillkommande bebyggelse.

#### **Dagvatten**

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalitet och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. En dagvattenutredning har tagits fram som omfattar hela planområdet. Inom planerad kvartersmark föreslås generell dagvatten från takytor och gårdsytor fördröjas och renas i regnbäddar och dagvatten från lokalgator, parkeringar och övriga hårdgjorda ytor i trädrader med kolmakadam, alternativt regnbäddar. Inom allmän platsmark planeras mindre omläggning av gator och det planeras för fler grönytor än i befintlig situation, vilket innebär att åtgärdsnivån inte bedöms behöva tillämpas. Fler grönytor kan leda till ett något minskat dagvattenflöde och ökad rening av dagvatten.

#### **El/Tele**

Inom planområdet behöver befintligt ledningsnät byggas ut för att försörja den nya bebyggelsen. Flytt av befintlig elnätsstation ska ske från Olshammarsgatan till Kvarntorpsgränd och en ny elnätsstation föreslås utefter Pålshodagränd invid vändzonen. En omläggning ska ske för befintliga teleledningar som går över föreslagen byggrätt för kyrka.

#### **Fjärrvärme**

Ledningsomläggningar utreds i samråd mellan staden och Fortum Värme AB som är ledningsägare. Exploateringskontoret bekostar nödvändiga ledningsomläggningar på mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen får laga kraft.