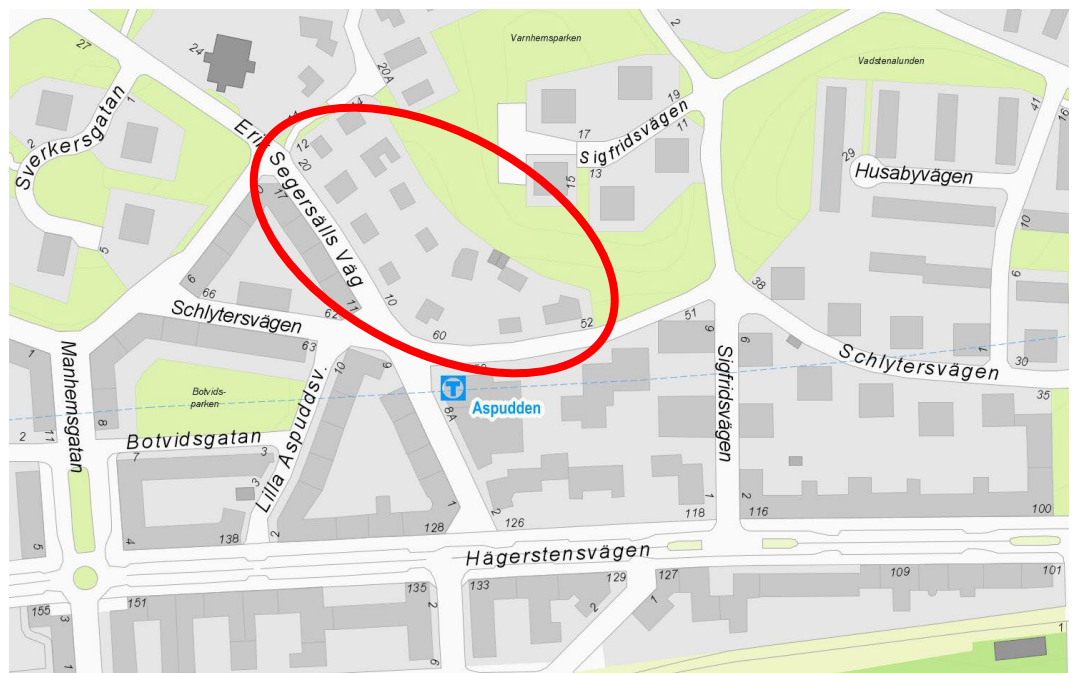


Planbeskrivning

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



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Översiktsplanen redovisar Aspudden som ett stadsutvecklingsområde för omfattande komplettering. Området kring Aspuddens tunnelbana redovisas som lokalt stadsdelscentrum. Planen syftar till att komplettera Aspudden med bostäder samt utveckla och stärka Aspudden som lokalt stadsdelscentrum. Planen syftar även till att utöka centrumområdet från 1900-talets början.

Planförslaget innebär att tio villafastigheter rivs och tillsammans med del av naturmark omvandlas till en stadsbebyggelse med cirka 250 bostäder, lokaler för verksamheter, ett nytt allmänt torg och trappstråk samt en ny gata.

Vid tunnelbanan skapas två halvslutna stadskvarter med cirka 200 bostäder. Mellan kvarteren bildas ett nytt torg och planen syftar till att möjliggöra en livlig och trivsam mötesplats, kringbyggd av aktiva bottenvåningar. Utgångspunkten för utformningen av torg och stadskvarter är att eken utmed Erik Segersälls väg bevaras. Kvarteren skiljs åt av ett trappstråk som förbinder torget med en ny angöringsgata norr om kvarteren.

I västra delen av planområdet ersätts två villor med ett flerbostadshus med 20 till 30 bostäder som orienteras i nord-sydlig riktning. I norra delen, i slutningen mot Varnhemsparken, möjliggörs ytterligare ett flerbostadshus med 20 till 30 bostäder. Norra och Västra delen ges ett tydligt släktskap i gestaltning och volym.

Samtliga byggnader ges ett gestaltningsmässigt uttryck som knyter an till befintlig bebyggelse i centrala Aspudden från tidigt 1900-tal. I gestaltningen ingår bland annat mansardtak, takkupor, putsade fasader, förhöjda sockelvåningar och en fasadindelning med varierad färgsättning.

Bebyggelsen och dess innehåll ska skapa attraktiva gaturum längs Erik Segersälls väg och Schlytersvägen. Trappstråket bidrar till ett mer finmaskigt gångnät i Aspudden och innebär en genkoppling mellan bebyggelseområden i norr och Aspuddens tunnelbana och centrum i söder. Trappstråket och eken bildar karaktäristiska landmärken och stadsbyggnadselement i centrala Aspudden. Det strategiskt väl placerade torget med kringliggande lokaler för centrumändamål har stora möjligheter att bli en attraktiv mötesplats. Tillsammans med ett bredare kundunderlag och fler arbetsplatser skapar planförslaget goda förutsättningar för att stärka och utveckla Aspuddens lokala stadsdelscentrum.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

Granskning	22 juni till 30 augusti 2022
Godkännande SBN	december 2023
Antagande KF	kvartal 1 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	12
Natur	12
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Dagvatten	15
Befintlig bebyggelse	16
Stadsbild	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö	18
Offentlig och kommersiell service	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	21
Planförslag	21
Arkitektonisk idé	22
Ny bebyggelse – Centrala delen	24
Ny bebyggelse - Västra delen	28
Ny bebyggelse - Norra delen	30
Gestaltungsprinciper	32
Allmän platsmark	39
Trafik och parkering	44
Tunnelbanan	47
Tillgänglighet	47
Teknisk försörjning	48
Konsekvenser	52
Undersökning om betydande miljöpåverkan	52
Naturmiljö	52
Markföroreningar	53
Miljökvalitetsnormer för vatten	53
Landskapsbild/stadsbild	53
Kulturhistoriskt värdefull miljö	54
Störningar och risker	56
Ljusförhållanden och lokalklimat	57
Dagsljus i bostäder	58
Barnkonsekvenser	60
Social hållbarhet	60
Ekonomisk hållbarhet	61

Tidplan	61
Genomförande	61
Organisatoriska frågor.....	61
Verkan på befintliga detaljplaner	62
Fastighetsrättsliga frågor	62
Ekonomiska frågor.....	67
Tekniska frågor.....	68
Genomförandetid.....	68

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet listas nedan.

Till samråd:

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

Efter samråd till granskning:

- *Antikvarisk konsekvensanalys*, (Nyréns, 2021-03-29)
- *Översiktlig markteknisk undersökning* (Iterio, 2021-10-22)
- *Dagvattenutredning, Västra och Norra delen* (Structor, 2022-02-18)
- *Dagljusstudie markup* (ACC, 2022-02-19)
- *Dagljus sakkunnigutlåtande* (ACC, 2022-02-19)
- *Dagvattenutredning Centrala delen* (Structor, 2022-02-25 (rev))
- *PM Trafik Sothönan* (Iterio, 2022-03-30 (rev))
- *Bergtekniskt PM: Sammanfattning av observationer och geometri för T-bana Röd linje, station Aspudden* (SWECO, 2022-05-12)

Övrigt underlag

Arkitekturprogram Kvarteret Sothönan i stadsdelen Aspudden
(Stockholms stad, DinellJohansson, Belatchew Arkitekter,
2023-09-19)

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom Peter Tomtlund. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen samt byggaktörer och anlitade arkitekter och konsulter.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planen syftar till att:

- Komplettera Aspudden med bostäder i ett kollektivtrafiknära och servicenära läge samt utveckla och stärka Aspudden som lokalt stadsdelscentrum.
- Utöka det upplevda centrumområdet från 1900-talets början. Den nya bebyggelsemiljön formas som stads-kvarter kring offentliga rum. Nya byggnaders gestaltning ska hämta inspiration från centrumområdets bebyggelsekaraktär avseende arkitektoniskt uttryck, fasadkulörer, dekorationer, taksiluett och materialval.
- Skapa en variationsrik gatumiljö med arkitektoniskt kvalitativa fasader och innehållsrika bottenvåningar som stödjer ett stadsliv. Lokaler i bottenvåningar ska uppföras i de mest välfrekventerade centrumlägena. Fasad till bottenvåning mot allmän plats ska utformas med högsta arkitektoniska kvalitet avseende gestaltning, omsorgsfull detaljering och materialval. Utgångspunkt ska vara en mänsklig skala och detaljrikedom.
- Prioritera för gång och vistelse, skapa gena rörelsestråk samt ett trivsamt och livligt torg med tillhörande trappstråk. Tunnelbanans anläggning ovan mark ska integreras i torgmiljön, utformas som vistelseyta och vara allmänt tillgänglig.
- Bevara och integrera den stora eken vid Erik Segersälls väg i stadsmiljön.

Huvuddrag

Planen möjliggör att i enlighet med översiktsplanen omvandla och komplettera delar av centrala Aspudden som idag består av gles villabebyggelse till blandad, tät stadsbebyggelse med bostäder, lokaler för centrumändamål, torg och trappstråk. I planarbetet prövas även möjligheten att bebygga delar av marken norr om kvarteret Sothönan med flerbostadshus. Olof Skötkonungs väg förlängs som angöringsgata till de nya bostäderna i norra delen av planområdet.

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

Centralt i kvarteret Sothönan omvandlas åtta villatomter till två halvslutna stadskvarter med cirka 190 bostäder. Mellan stadskvarteren skapas ett nytt torg, kringbyggt av aktiva, omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar. Kvarteren skiljs av ett trappstråk som tar upp nivåskillnaden och förbinder torget med den nya angöringsgatan norr om kvarteret Sothönan.

I västra delen av kvarteret Sothönan ersätts två villor av ett flerbostadshus med 20 till 30 bostäder. I norr, på idag obebyggd mark, skapas ytterligare ett nytt flerbostadshus med 20 till 30 bostäder. Norra och Västra delen har ett tydligt släktskap i typologi och gestaltning. Byggnaderna placeras med gavlarna mot en ny angöringsgata och trappar i höjd uppåt med terrängen.

Samtliga byggnader ges ett gestaltningsmässigt uttryck som tydligt knyter an till befintlig bebyggelse i centrala Aspudden från tidigt 1900-tal. I gestaltningskonceptet ingår bland annat mansardtak, takkupor, putsade fasader, förhöjda sockelvåningar och en tydlig fasadindelning med varierad färgsättning.

Sammanlagt planeras för cirka 250 bostäder (cirka 18 400 kvm ljus BTA). Planen säkerställer cirka 800 kvm lokalyta och möjliggör ytterligare 400 kvm. Bostäderna avses att upplåtas som bostadsrätter.

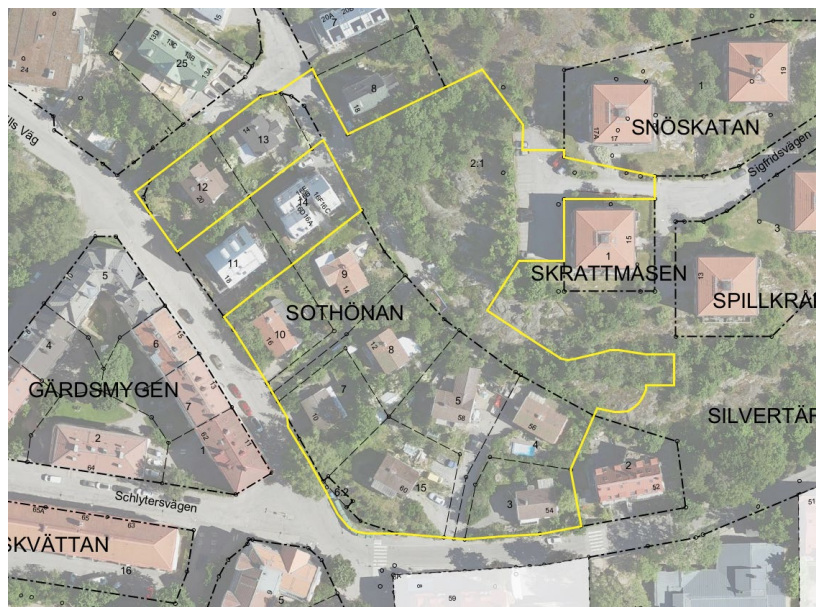
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 12 000 kvm. Det utgörs av de privatägda fastigheterna Sothönan 3- 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13 och 15 samt del av Sothönan 14. Planområdet omfattar även av staden ägda fastigheter: Aspudden 6:2 (nyttjas av SL) och del av Aspudden 2:1.

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

*Ortofoto med fastighetsgränser.
Planområdesgräns redovisas i
gult.*



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

eller delar av sträckan. Stadsgratan utformas som ett attraktivt offentligt rum med framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

Byggnadsordningen

I *byggnadsordningen* benämns Centrala Aspudden som stadsbyggnadskaraktär ”Äldre förstad”. Äldre förstäder utvecklas med utgångspunkt ur det organiskt formade gatumönstret, husens placering i gatulivet, de gemensamma bostadsgårdarna, stadsdelarnas ton och de enhetliga hushöjderna med enstaka högre byggnadsdelar. Nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse med en sammanhållen gestaltningsidé med helhetsperspektiv. Torg och parker utvecklas till mötesplatser och lokala centrum, och centrala stråk kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Program

I *Program för Midsommarkransen och Aspudden*, godkänt april 2013, nämns inte de delar som ingår i planområdet eftersom de till stora delar består av privatägd mark. Erik Segersälls väg illustreras som ett länkande stadsstråk och som en grön promenad. Programmet redovisar tre stadsbyggnadsprinciper som är viktiga att förhålla sig till i detaljplaneskedet:

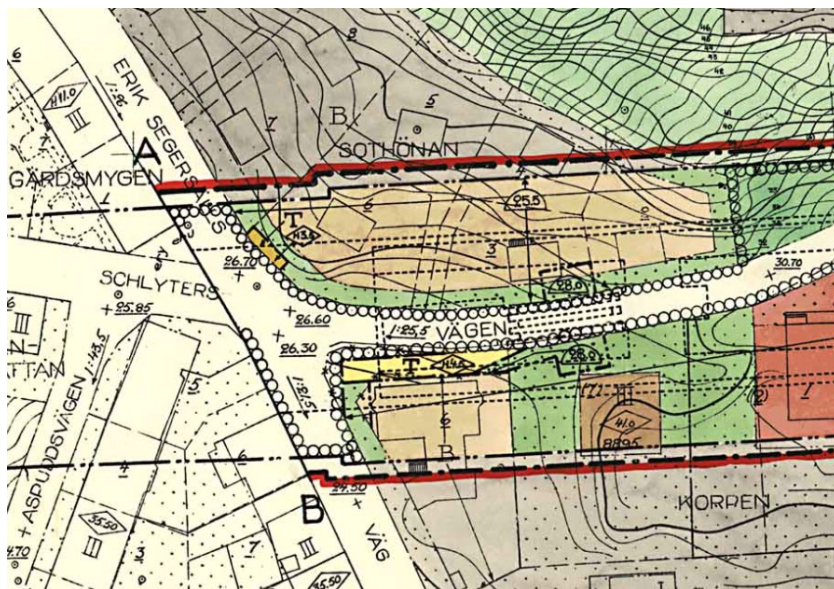
- *Småskalighet*. Det förra sekelskiftets karaktäristiska förstadsbebyggelse med höga takfall och torn upplevs idag som småskalig, men är ett uttryck för uppfinningsrikedom hos byggaktörer som ville maximera byggrätten. Småskaligheten är en viktig del av stadsdelarnas identitet och känslan av en mänsklig skala bör vara vägledande vid planläggning av nya byggnader.
- *Grönt*. Grönskan mellan husen spelar en avgörande roll för upplevelsen och ska finnas med som en viktig förutsättning när nya byggnader planeras. Den bostadsnära naturen ska kompletteras med förstärkta befintliga parker, nya fickparker och gröna promenader. Sammanhängande stråk som är viktiga för de ekologiska sambanden ska bevaras. Genom att fortsätta bygga stadsdelarna med grönska mellan husen, kan den gröna upplevelsen i stadsdelarna bevaras.

- *Varierat.* Nya hus ska byggas med hög arkitektonisk kvalitet. Utformningen av bottenvåningar har stor betydelse och på vissa platser längs stadsstråken bör tvingande bestämmelser för lokaler i bottenvåningen införas i detaljplanen. De nya större bebyggelseområdena ska bidra med sin egen typologi. För att skapa bra förutsättningar för en varierad arkitektur ska minst två olika arkitektkontor anlitas i de större områdena.

Detaljplan

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

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



Fastighetsindelingsbestämmelser

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

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade:

- i augusti 2017 att påbörja planarbete för Sothönan 3 m.m.
- 30 september 2021 att godkänna redovisningen av plansamrådet och ge kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2020 att anvisa mark på del av Aspudden 2:1, norr om kvarteret Sothönan, i planen benämnd ”Sothönan norra”.

Pågående planarbete i närheten

Väster om planområdet pågår planarbete för cirka 215 bostäder vid Blommensbergsvägen, Hövdingagatan och Erik Segersälls väg. Dnr: 2019-05858

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

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

Naturvärden

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

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

Rekreation och friluftsliv

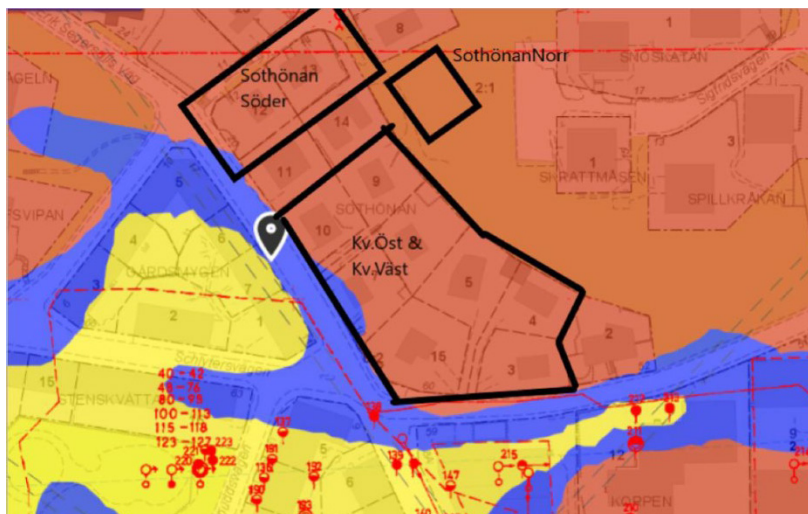
Stora delar av planområdet saknar ytor för rekreation och friluftsliv då marken till största delen är privatägd. Norr om kvarteret Sothönan ligger Varnhemsparken. Varnhemsparken har karaktären av naturmark och är starkt kuperad vilket försvårar användningen av området. De delar som är flackare finns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

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

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



Ledningar

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

Markradon

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

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

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



Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

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

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

Dagvatten

Planområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden. Terrängen inom området är kuperad med en generell lutning och avvattningsriktning mot Schlytervägen i söder och Erik Segersälls väg i sydväst. Marknivåerna varierar mellan cirka +49 i norr och +29 i söder. Dagvattnets rinnvägar följer terrängen över tomtmark och uppfarter, där det översilar och infiltrerar i villatomternas grönytor. Överskottsvatten som når Schlytervägen och Erik Segersälls väg tas upp i gatornas brunnar.

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

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Sothönan innehåller 13 fastigheter. Av dessa har tre omvandlats och bebyggt med flerbostadshus inom ramen för stadsplan P1 124A. Kvarstående tio fastigheter innehåller villor i en till två våningar.

Villa på fastigheten Sothönan 10 och bakomliggande flerbostadshus uppförda på fastigheterna Sothönan 11 och 14. (Bildkälla: SBK)



I södra delen av kvarteret Sothönan finns ett tryckutjämningschakt för tunnelbanan inbyggt i en stödmur, samt en återvinningsstation längs gatan.

Tryckutjämningschakt, inom röd cirkel, med återvinningsstationen intill. (Bildkälla: SBK)



Stadsbild

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

Äldre bebyggelse utmed Hägerstensvägen med karaktäristiska frontespiser och branta takfall. (Bildkälla: SBK)



Grundstrukturen finns kvar med gator som slingrar sig fram mellan oregelbundna kvarter och byggnader med fondmotiv. Det är en omväxlande bostadsbebyggelse från förra sekelskiftet, med slutna stadskvarter både längs huvudstråket Hägerstensvägen och i den låglänta terrängen. De slutna kvarteren öppnar sig mot soliga väderstreck och kullarna lämnades som parkmark eller blev villatomter. Utanför de centrala kvarteren luckras den täta staden upp. Bebyggelsen tar avstamp i naturen och förstärker dess karaktär genom att variera hushöjder och husens placering. 1940-talets punkt- och lamellhus placerades på höjderna. Bostadshus från 1990-talet har förtätat bebyggelsen. En omvandling av del av villabebyggelsen till mindre flerbostadshus har under senare år genomförts, såväl inom som utanför planområdet.

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

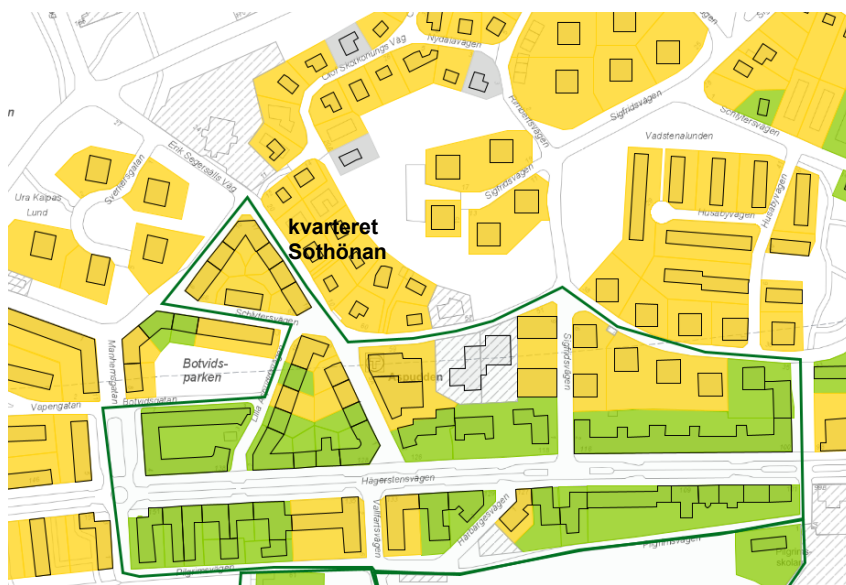


Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering innehåller kvarteret Sothönan bebyggelsen som har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. Söder om Erik Segersälls väg och Schlytersvägen finns ett område som är klassat som kulturhistoriskt värdefullt (inom grön linje) där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden.

Inom grön linje: kulturhistorisk värdefullt område. Grön klassning: Bebyggelsen bedöms särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul klassning: bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Grå färg respektive skraffering: bebyggelsen går inte att hänföra till någon av klassificeringskategori respektive är inte klassificerad.



Offentlig och kommersiell service

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

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

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

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

planområdet avslutas i en vändplan. Kanstensparkering sker längs samtliga gator. Parkering sker även otillåtet på parkmarken i Sigfridsvägens förlängning samt på parkmarken norr om kvarteret Sothönan.

Gatorna i området.

*Kanstensparkering tillåts på flertalet av gatorna och det blir trångt när bilar möts. Vy mot väster på Schlytersvägen.
(Bildkälla: SBK)*



Cykeltrafik

Cykelning på gatorna i närområdet sker i blandtrafik. Cykelbana finns längs Hägerstenvägen. Hägerstenvägen utgör pendelcykelstråk och förbinder Aspudden med Liljeholmen och innerstaden samt öster ut mot Skärholmen, via Bredäng. Stråket nås via Erik Segersälls väg söderut. I centrum finns ett flertal allmänna cykelparkeringar.

Gångtrafik

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

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



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

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

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

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

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



Störningar och risker

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras i planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller. Ljudnivån, ekvivalent nivå för dygn, överstiger inte 55 dBA. Under delar av planområdet går tunnelbana, vilket innebär risk för stömljud och vibrationer.

Planförslag

Planförslaget innebär att 10 villatomter inom kvarteret Sothönan omvandlas till stadsbebyggelse. Planförslaget innebär även att del av marken norr om kvarteret Sothönan möjliggörs för ett flerbostadshus. Utöver planläggning av allmän plats möjliggörs markanvändning bostäder, **B**, lokaler för centrumändamål, **C**, parkeringsgarage, **P1**, anläggning för tunnelbana över mark, **T1**, samt elnätsstation, **E1**. Tunnelbanan under mark säkerställs genom markreservat (**t1**).

Intill tunnelbanan skapas ett nytt torg. Norr om kvarteret Sothönan anläggs en angöringsgata. Angöringsgatan kopplas ihop med torget via ett trappstråk som tar upp nivåskillnaden mellan norra och södra delen av planområdet. Planförslaget innehåller cirka 250 bostäder uppdelade på tre delområden: *Centrala delen* som innehåller två halvslutna stadskvarter med cirka 190 bostäder samt *Västra* och *Norra delen* som innehåller var sitt flerbostadshus med 20 till 30 bostäder.



Hela planförslaget sett snett ovanifrån mot norr. Illustration DinellJohansson och Belatchew Arkitekter.



Illustrationsplan som illustrerar föreslagen bostadsbebyggelse, allmän platsmark och skyddszon för tunnelbana. Illustration DinellJohansson och Belatchew Arkitekter.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén utgörs av tre stadsbyggnadsprinciper. I detta avsnitt redogörs för de tre stadsbyggnadsprinciperna samt hur stadsbyggnadsprincipen tar avstamp i befintlig stadsbildskarakteristik och hur planförslaget tillskapar stadskvaliteter.

1. Utöka det upplevda centrumområdet strukturellt och arkitektoniskt

Den del av Aspudden som de flesta uppfattar som centrumområde har flera stadsbyggnadsmässiga karaktärsdrag gemensamt både inom centrumområdet och med förstadsområden från samma tid, exempelvis Midsommarkransen och Råsunda. Området byggdes ut i huvudsak under 1900-talets två första decennier med i slutna eller halvslutna kvarter. Längs huvudgatorna (Hägerstensvägen och Erik Segersälls väg) ligger bebyggelsen dicht an gatan, i motsats till de mindre lokalgatorna där förgårdsmark om två till fyra meter finns längs gatan. Husens fasader är indelade i cirka 22 meter långa sektioner, vilket skapar

en trivsamt variation. Gränserna mellan allmän och privat mark är tydlig. Flera av de äldre byggnaderna är uppförda i jugendstil. Många har karaktärsdrag såsom runda fönster, valv, tinnar, frontespiser och framträdande mittpartier på byggnadernas huvudfasad som skjuter över byggnadens taklist. Takkupor är vanligt. Fasaderna är färgade i ljus puts, dock ej vitt.

Ungefärlig avgränsning av det område som uppfattas som Aspuddens centrumområde (gult) samt den utökning av centrumområde som planförslaget syftar till (rött).



Den bärande stadsbyggnadsprincipen innebära att applicera nämnda karaktärsdrag på den nya bebyggelsen, och därmed på ett naturligt sätt utöka Aspuddens upplevda centrumområdet i stadsbilden. Vissa strukturella förbättringar görs också genom exempelvis att parkering förläggs i garage under kvarteren, att lokalerna blir tillgängliga (trappor undviks vid lokalentréer) och att ett torg tillskapas i ett centralt läge med goda ljusförhållanden, vilket är något Aspudden saknar idag. Byggnadernas gestaltning ges också en modern prägel för att spegla sin tid och undvika pastischer, men med anknytning till den befintliga arkitekturen.

2. Skapa en variationsrik gatumiljö med levande bottenvåningar

I Aspuddens befintliga centrumområde (se definition i bild ovan) präglas huvudgatorna av en stark närvaro av levande, förhöjda bottenvåningar, med lokaler inrymda i de mest frekventerade lägena. Fasaderna mot allmän plats är entrétäta och har genomarbetad proportionering och ornamentik. Balkonger mot allmän plats är ovanligt men de som finns är strategiskt placerade. Gatorna präglas i hög grad av grönska, även där förgårdsmark saknas. Gatorna är dimensionerade för biltrafik, men på cyklister och fotgängares villkor, vilket på ett naturligt sätt sänker hastigheterna. Separat cykelbana saknas i Aspudden med undantag för Hägerstensvägen.

Den andra stadsbyggnadsprincipen är att värna karaktärsdraget med variationsrika, levande gatumiljöer. Den nya bebyggelsen ska, liksom befintlig, präglas av exempelvis lokaler i bottenvåningar, hög entrétythet, detaljrikedom i ögonhöjd och en hög arkitektonisk kvalitet i bebyggelsens möte med det offentliga rummet. Genom planförslaget tillförs stadskvaliteter i den offentliga miljön kring centrumet och gatumiljön omgestaltas till att i högre utsträckning bli plats för möten, rörelse och vistelse i en intressant och välkomnande miljö. Den karaktäristiska eken vid Erik Segersälls väg ska sparas vilken värnar grönskan i gaturummet, tillsammans med den grönska som tillförs på det nya torget.

3. Prioritera för gång och vistelse med gena rörelsestråk

I Aspuddens centrum är gatustrukturen relativt finmaskig, vilket möjliggör gena rörelsestråk samt lägen för små platsbildningar.

Den tredje stadsbyggnadsprincipen innebär att värna och utveckla finmaskigheten i gångnätet, i syfte att än mer underlätta rörelsen för gående. Idag saknas en gen koppling från norra Aspudden till centrum, vilket planförslaget tillskapar i och med ett allmänt trappstråk genom kvarteret Sothönan. Den nya kopplingen skapar även en koppling mellan centrum och Varnhemsparken, en park som idag är relativt undangömd.

Ny bebyggelse – Centrala delen

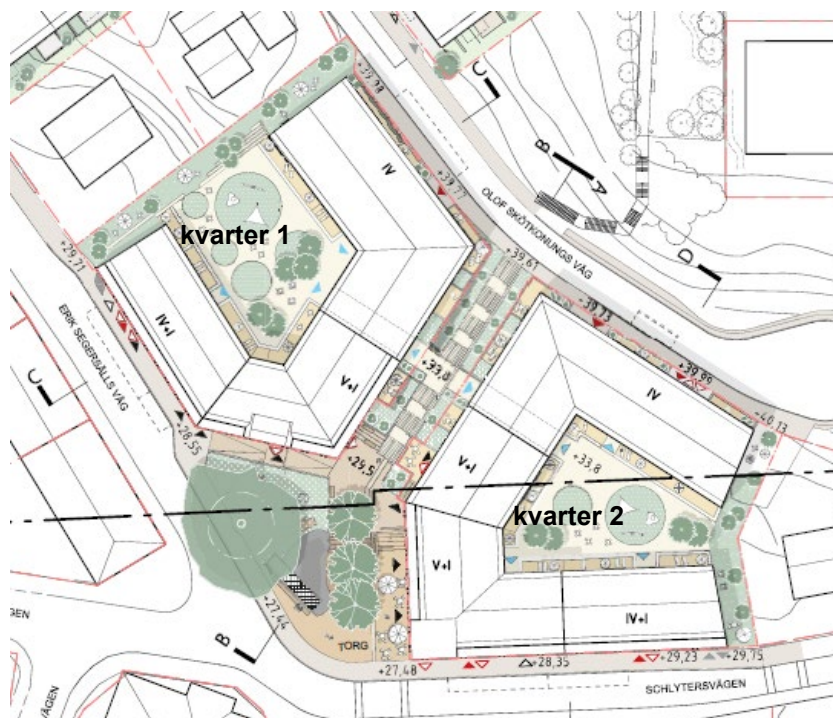
Den centrala delen utgörs av två halvslutna kvarter och innehåller cirka 190 bostäder (cirka 13 900 kvm ljus BTA), lokaler för centrum (cirka 750 kvm) och parkering i underjordiskt garage.

*Vy från Erik Segersälls södra del, vid tunnelbanestationen, mot det nya torget.
Illustration DinellJohansson*



Illustrationsplan.

*Illustration: DinellJohansson
och Belatchew Arkitekter.*



*Vy från Schlytersvägen över del
av kvarter 2.*

Illustration DinellJohansson.



Mellan kvarteren löper en trappa som tar upp befintlig höjdskillnad på cirka tio meter. Nya byggnader är placerade för att skapa ett stadsrum som öppnar upp sig i ett torg i söderläge. Bebyggelse med torn och frontespis markerar torget. Inom kvarteren tydliggörs flera byggnadsvolymer genom trappning i höjd och färgsättning. Mot Erik Segersälls väg och Schlytersvägen är husen placerade dikt an gatan. Mot trappstråket och mot angringsgatan finns förgårdsmark för planteringar och uteplatser.

Levande, aktiva bottenvåningar

Det centrala läget i Aspudden ställer höga krav på utformning och innehåll av bottenvåningarna. Bottenvåningarna kring torget ska utföras förhöjda om minst 4,5 meter och ska markeras med sockelmotiv och bestå av uppglasade fasader. Längs övriga fasader föreslås putsen fortsätta ner till mark och detaljeringen av sockelvåningen föreslås istället i form av omfattning runt fönster, relief i betong samt stora fönster som ger ett modernt uttryck.

*Till vänster: Exempel
bottenvåning med lokal.*

*Till höger: Exempel
bottenvåning med entré till
bostäder.*

Illustrationer DinellJohansson



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



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

Garage

Under kvarteren anläggs två separata garage. Användningsbestämmelsen **P1** möjliggör att garaget kan avstyckas och bilda en egen fastighet. In- och utfart sker via Erik Segersälls väg respektive Schlytersvägen. I garaget, som ligger i nivå med bottenvåningarna i kvarterens södra del, finns trapphus som förbinder samtliga lägenheter med garaget. Här finns även förråd och utrymmen för cykelparkering.

Ljus grå färg: Garagets föreslagna utbredning
Beige färg: Lokaler i bottenvåning mot torget. Ska finnas.

Brun färg: lokaler i bottenvåning mot Schlytervägen. Får finnas.

Illustration DinellJohansson.



Gårdar och utemiljö

Byggnaderna placeras med förgårdsmark mot trappstråket. På båda sidor om trappstråket kan privata uteplatser anordnas. Terrasser med grönska tar upp nivåskillnader mellan uteplatserna.

Över garagen skapas två bostadsgårdar. Bostadsgårdarna nås från trapphus, via öppningen mellan byggnaderna, eller via portvalv (**f1**) halvvägs upp i trappstråket.

På norra sidan av kvarter 1 tar en trappande stödmur upp nivåskillnaden mellan gården och den obebyggda markremsan väster om kvarteret. Närmast fasaderna kan privata uteplatser ordnas. Eftersom gårdarna är utförda på bjälklag kommer grönskan samlas i koncentrerade områden där goda växtförutsättningar kan skapas. Bestämmelsen **n3** säkerställer viss terränganpassning av marken på sidorna av kvarteren genom reglering att befintliga marknivåer ska sparas så långt som möjligt. Terrasser och trappor får anordnas men marken närmast granntomterna ska återställas och anpassas mot närliggande marknivåer efter byggnation.

Ny bebyggelse - Västra delen

I västra delen av planområdet slås två villatomter samman och omvandlas till ett flerbostadshus innehållande 20 till 30 bostäder (cirka 2350 kvm ljus BTA). Byggnaden, en bred lamell, som sträcker sig i nord-sydlig riktning och trappar upp från Erik Segersälls väg till Olof Skötkonungs väg och riktar sig mot de publika stråken. Byggnaden möter befintlig bebyggelse på motstående sida Erik Segersälls väg med höjd, fasadkulör, takutformning och genom ett liknande avskuret hörn. Den bidrar till att knyta ihop bebyggelsen inom kvarteret Sothönan samt skapar ett avslut av stadsbebyggelsen mot väst.

Vy mot sydöst. Byggnaden förhåller sig i höjd och volym till den äldre bebyggelsen på andra sidan Erik Segersälls väg. Del av kvarten i bakgrunden. Illustration Belatchew Arkitekter och DinellJohansson



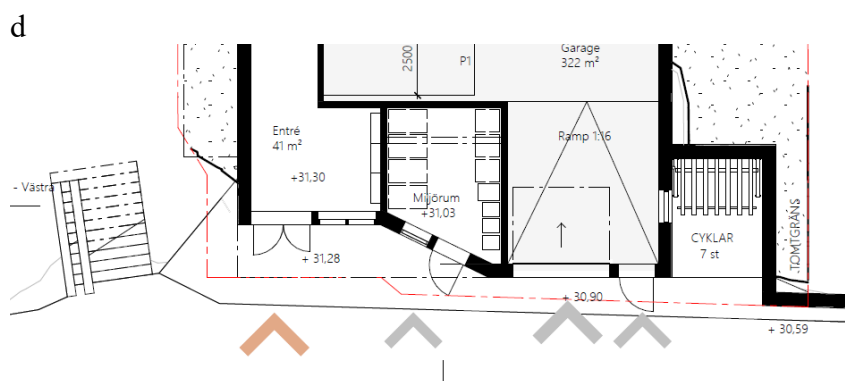
*Illustrationsplan
Illustration Kungsladan*



Huvudentrén till bostäder är förlagd i en vinkel mot Erik Segersälls väg (f5) genom att bottenvåningen är delvis indragen. Den fria höjden motsvarar höjden upp till ovanliggande våning. Garage och miljörum har entréer i liv med Erik Segersälls väg. På tredje våningen finns en sekundär entré som kan nås från den allmänna trappan utmed fastigheten. Här finns ytterligare ett cykelrum som placeras i byggnadens mörka utrymmen under mark.

Det indragna hörnet i bottenvåningen, avfasningen, innebär att den nya byggnaden plockar upp ett karaktärsdrag som finns i kvarteret mitt emot, där kvartersformen är avfasad mot gatan. Det indragna hörnet innebär även en öppenhet kring det allmänna trappstråket och att det finns en siktlinje från gatan till stråket. Det särskiljer också huvudentrén från övriga entréer/portar på gaveln.

Bilden visar den indragna bottenvåningen i byggnadens hörn, där huvudentrén placeras. Illustration Belatchew Arkitekter



Vy mot nordväst. Västra delen förhåller sig i skala och utformning till befintligt flerbostadshus på Sothönan 11 och bildar en enhetlig nockfront mot Erik Segersälls väg. Del av Kvarter 1 inom Centrala delen i förgrunden. Illustration Belatchew Arkitekter och DinellJohansson



*Vy från Olof Skötkonungs väg.
Tre våningar med mansardtak.
Illustration Belatchew
Arkitekter*



Planerad lägenhetsfördelning föreslås var en blandning från 2 rum och kök till 5 rum och kök. Lägenheterna är både enkelsidiga och genomgående och de flesta kan få en egen balkong eller uteplats.

Gård

Privata uteplatser möjliggörs med generella balkongbestämmelser (max 1,5 meter utskjutande balkonger) och genom att lägenheter i markplan ges möjlighet till uteplatser. En mindre gårdsyta anläggs norr om kvarteret, mot Olof Skötkonungs väg. Mot angränsande fastigheter skapas en grön yta för uteplatser och dagvattenhantering. Mellan uteplatserna trappar planteringar nedåt och avslutas med en mur som ansluter till befintlig mur på fastigheten Sothönan 11 mot Erik Segersälls väg. Genom planbestämmelse regleras att befintliga marknivåer ska bevaras så långt möjligt, i syfte att ansluta på ett fint sätt till omgivande mark (**n2** och **n3**).

Ny bebyggelse - Norra delen

Norr om kvarteret Sothönan möjliggörs ett flerbostadshus. Huset innehåller cirka 20 till 30 lägenheter (cirka 2100 kvm ljus BTA). Byggnaden möter den nya angöringsgatan med gaveln och trappar uppåt till platån vid Sigfridsvägens förlängning. Huvudentré och angöring till garage planeras från söder, via den nya angöringsgatan. Huvudentrén till bostäder är förlagd i en vinkel mot angöringsgata (**f5**). Sekundär entré finns på våning fyra för passage ut i Varnhemsparken. I bottenvåningen mot angöringsgatan förläggs även miljörum. I husens mörkare delar under marknivå, insprängt i berget, förläggs teknikutrymmen, förråd och parkering för bilar och cyklar.

*Illustrationsplan
Illustration Kungsladan*



Avsikten är att byggnaderna inom Västra och Norra delen ska ha ett tydligt släktskap i gestaltning, och det indragna hörnet i bottenvåning är ett av dessa gemensamma karaktärsdrag.

*Illustration av flerbostadshuset på Norra delen sett från angöringsgatan där trappstråket möter gatan. Del av Centrala kvarteren i förgrunden.
Illustration Belatchew Arkitekter och DinellJohansson*



Vy österut mot den nya angöringsgatan. Norra delen till vänster i bild och Centrala kvarteren i fonden. Illustration Belatchew Arkitekter och DinellJohansson



*Vy från Sigfridsvägen.
Byggnaderna underordnar sig
och möter befintlig bebyggelse
vid Sigfridsvägen med tre
våningar och mansardtak.
Illustration Belatchew
Arkitekter*



Gård

Uteplatser till lägenheter i markplan, som anpassas till den branta topografin, kan anordnas. I anslutning till byggnaden finns möjlighet till en större gårdsyta, vilket möjliggör en bearbetad landskapslösning med olika former av trädäck, promenadslänga och sittplatser. Inom kvarteretsmarken planeras ett större område av naturmark sparas där gemensamma vistelseytor och naturlek kan integreras. Tomtgränsen ska avgränsas med häck eller staket för att minska risken för privatisering av Varnhemsparken.

För norra byggnaden tillåts en viss terrassering mot väster och norr för att åstadkomma ljus BTA och uteplatser. Här avgränsas marken med planbestämmelsen **n3** som innebär att befintliga marknivåer så långt som möjligt ska sparas.

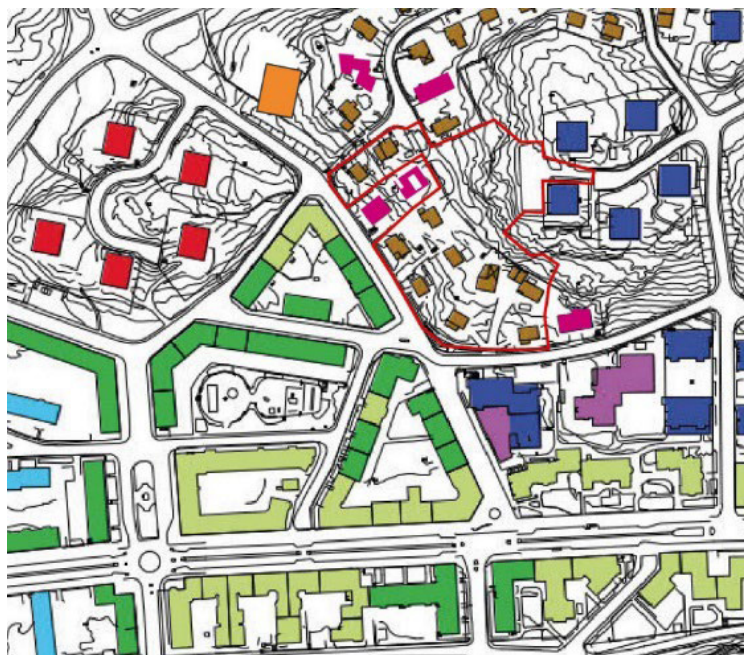
Från den övre nivån (cirka +50,0) tar man sig via hiss i huset ned till den gemensamma uteplatsen (cirka +44,5) och vidare ned till huvudentrén vid angöringsgatan (cirka +40,0). En alternativ väg är att gå över gården eller via den allmänna trappan som planeras på parkmarken som förlängning av trappstråket.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciperna knyter an till den arkitektoniska idén (se rubrik "Arkitektonisk idé"). De är tänkta att tillsammans med till *Arkitekturprogram för kvarteret Sothönan i Aspudden* fungera som stöd vid bygglovsgivningen för hur planförslaget och planbestämmelserna ska tolkas.

I planförslaget ska gestaltningen knyta an till den äldre delen av Aspuddens bebyggelse. Hänsyn i höjd och landskapsmiljö tas dock till de nyligen uppförda flerbostadshusen på Sothönan 2, 11 och 14.

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



Karta som illustrerar bebyggelsekategorier i planområdets närhet. Kartutsnitt hämtat från Program för Aspudden och Midsommarkransen (2013). Direkt norr om planområdet finns nu även ett nyligen uppfört flerbostadshus/radhus på en tidigare villatomt. Planområdet redovisas med röd linje.

Ny bebyggelses exteriöra uttryck ska ta avstamp i Aspuddens jugend/nationalromantiska stenstadsbebyggelse från tidigt 1900-tal. Till detta görs moderna tillägg och tolkningar. Exempel på moderna tillägg är uppglasade och tydligt markerade sockelvåningar mot torget, bearbetade och insmugna garageinfarter samt föreslagna entresolvåningar i brytpunkten mellan torget och trappstråket.

Fasadkulörer ska väljas utifrån områdets förstadsbebyggelse enligt fasadillustration under denna rubrik. Fasader ska utföras i puts och sockelvåningar i betong eller sten, eventuellt med inslag av andra material. På fasader mot gård, inom den Centrala delen, medges annat material än puts.

För att knyta an till den bebyggelseskala som råder i Aspudden ska bebyggelsen som helhet upplevas som flera olika byggnader i ett stadskvarter. Detta säkerställs genom planbestämmelse: *Sammanhängande byggrätter ska i gestaltning delas upp i ett par eller flera avläsbara byggnadsvolymer. För principer se fasadillustrationer som redovisas i planbeskrivningen under rubriken Gestaltungsprinciper.* Upplevelsen av flera olika byggnader ska ske genom exempelvis att byggnadsvolymer

särskilj genom byggnadens höjd, fasadfärg och sockelvåningars utformning. Detta illustreras i följande fasadillustrationer.



Fasadillustration av Centrala delen mot Schlytersvägen. Illustration DinellJohansson



Fasadillustration av Centrala delen mot trappstråket. Illustration DinellJohansson.



Fasadillustration av Centrala delen mot torget. Illustration DinellJohansson

*Fasadillustration av Centrala delen mot Erik Segersälls väg.
 Illustration DinellJohansson*



Fasadillustration av bebyggelse inom Centrala delen, fasader mot angöringsgatan (förlängningen av Olof Skötkonungs väg). Illustration DinellJohansson

Nivåskillnaden inom området framhävs genom att byggnadsvolymer trappas. Det förstärker upplevelsen av variation och bryter upp bebyggelsen i enskilda byggnadskroppar.

*Fasadillustration över den Västra delen mot söder.
 Byggnadsvolymer trappas för att anpassas till topografin och dela upp i enskilda byggnader. Huset möter Erik Segersälls väg (längs till vänster i bild) med cirka 17 meters höjd, och Olof Skötkonungs väg (till höger i bild) med cirka 14 meters höjd. Illustration Belatchew arkitekter*



Fasadillustration för Norra delen mot söder. Här möts den nya angöringsgatan (längst till vänster i bild) med cirka 17 meters höjd och bebyggelsen på berget med cirka 14 meters höjd. Illustration Belatchew arkitekter



Vägledning till tolkning av planbestämmelse *Fasad till bottenvåning som vetter mot Erik Segersälls väg, Schlytersvägen och TORG ska utformas med sockelmotiv, tydligt urskiljbar från övrig fasad, och utföras förhöjd om minst 3,0 meter. Arkitekturen ska vara av hög kvalitet avseende gestaltning och materialval. Minst en entré var 10:e meter i genomsnitt per fasadlängd ska finnas.*

- Planbestämmelsen innebär att bottenvåningens fasad ska gestaltas som en sockelvåning. Sockelvåningen ska ha en gestaltning som tydligt särskiljer sig mot ovanliggande våningar fasad, på nära och långt håll, i fråga om en eller flera av följande fasadelement: Färgsättning, fönstersättning, entrépartiers utformning, ornamentik och/eller skala. Detaljriekedomen ska vara hög. Att sockelvåningen är förhöjd kan inte ensamt bedömas som avvikande gestaltning. Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för levande, kvalitativt utformade bottenvåningar mot offentligt rum. Se Stockholms arkitekturpolicy (antagen 2021) sidan 48.
- Med hög arkitektonisk kvalitet avses att mänsklig skala, upplevelserikedom och kvalitativa materialval är centrala utgångspunkter för sockelvåningarnas utformning. Sockelvåningarna ska gestaltas med omsorgsfullt bearbetade detaljer som är platsanpassade för Aspuddens karaktär. Se Stockholms arkitekturpolicy sidan 55.
- För de fasader på planerade byggnader som inte direkt illustreras med illustration på föregående sidor gäller att dessa ska gestaltas med samma manér som illustrerade fasader.

För fasader som är synliga i stadsbilden och avgränsar det offentliga rummet ställs höga krav på arkitektonisk skönhet. Mot allmän plats är fasader och sockelvåningar dessutom i blickfånget längs frekventerade stråk. Mot gårdar tillåts en lägre detaljeringsnivå och variation.

Mot TORG, Erik Segersälls väg och Schlytervägen - ”*kvarterens framsida*” - ska bottenvåningar utföras med sockelmotiv, så att de ges uttryck av sockelvåningar. Sockelvåningarna ska utföras med i huvudsak avvikande gestaltning, i förhållande till övrig fasad, samt av hög materialkvalitet.

För att säkra den arkitektoniska skönheten i fasader som kommer synas i stadsbilden ska samtliga fasader försees med viss dekor och ornament. Detta är särskilt viktigt i den mindre skalan (0,1 – 1,5 m) och kring entréer, runt fönster och vid takfoten. Exempel på dekor på fasaderna är tidstypiska naturmotiv, hörnkedjor, ristningar, listverk och takfriser. Det finns inget krav att sådan dekor ska ha någon praktisk funktion utöver dess skönhet. All dekor bör huvudsakligen putsas i samma färg som övriga fasaden, precis som var vanligt inom den ursprungliga jugendstilen.

Vägledning till tolkning av bestämmelse *Utformning ska i huvudsak överensstämma med fasadillustrationer som redovisas under rubriken Gestaltungsprinciper.*

- Med ”huvudsak” avses att utformning ska ske i enlighet med fasadillustrationerna under denna rubrik beträffande färgsättning, fönstersättning, fönsteromfattningar, bearbetning av sockelvåningar, balkongsättning, uppglasning i sockelvåning och placering av takkupor för att uppnå planens syfte om att arkitektoniskt anpassa kvarterens form och gestaltning efter befintlig bebyggelse från tidigt 1900-tal.
- Balkongplattor ska färgsättas antingen likt övrig fasad eller likt fönster- och dörrömfattningar.
- Enstaka fasadelement eller detaljer såsom exakt utformning av skyltar, balkongplattor, balkongräcken, fönsterspröjs, reliefer kan avvika från fasadillustrationerna om det tydligt motiveras och bedöms ske i enlighet med planens syfte.

Tak

Ett arkitektoniskt grepp som använts i den befintliga bebyggelsen för att skapa variation och tona ner den upplevda byggnadshöjden

är gestaltningen av taklandskapen. Planförslaget tar inspiration från detta och utvecklar det genom att föreslå inredda vindsvåningar med branta takfall, stora takkupor med balkonger och ”franska balkonger”. Taken regleras med en planbestämmelse om att husen ska uppföras med mansardtak. Takkupor får uppföras till max 75 % av fasadlängd för att omöjliggöra att, vad som uppfattas som, en hel takvåning uppförs. Vindar får inredas då detta faller väl in i konceptet med takkupor. För att ta ner skalan mot Erik Segersälls väg föreskrivs indraget takfotsplan (så kallad kungsvåning) om minst 1,5 meter.

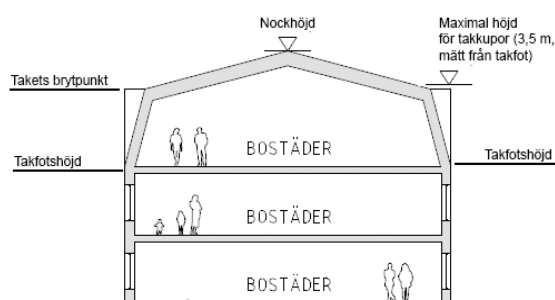
Takkupornas höjdbegränsning på 3,5 meter gäller från takfotshöjden. Samma bestämmelser gäller för hela planområdet. Takets exakta lutning regleras inte för att ge viss flexibilitet för brytpunktens höjd. Takkupornas övre del kan därmed uppföras ovanför mansardtakets brytpunkt.

Rendering av byggnad med mansardtak och takkupor som föreskrivs på plankartan för hela planområdet, samt indraget takfotsplan (”kungsvåning”) som föreskrivs på plankartan i den centrala delen mot Erik Segersälls väg och Schlytersvägen. Illustration DinellJohansson



Byggnadernas höjder regleras genom att nockhöjd och takfotshöjd begränsas i höjddled.

Definitioner av nockhöjd, takfotshöjd och maximal höjd för takkupor. Samtliga byggnader i planförslaget ska föras med mansardtak. (Bildkälla: SBK)



En generell planbestämmelse reglerar att enstaka tekniska anläggningar (ej fläktrum) får sticka upp max 1 meter ovan

nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för behov av mindre anläggningar, i första hand ventilationshuvor och liknande, som inte påverkar byggnadens estetik och som inte uppfattas mer än marginellt från ögonhöjd i marknivå på allmän plats. Dessa tekniska anläggningar ska placeras och utformas så att de smälter in i takfallet och takets estetik.

Balkonger

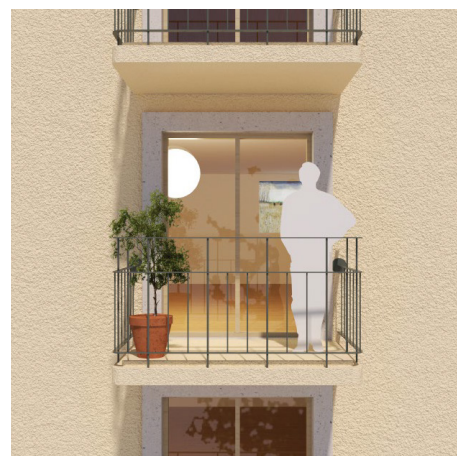
För att minska upplevelsen av plottriga fasader och att utskjutande balkonger inkräktar på utemiljön regleras att balkonger får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv. Djupet säkerställer att balkonger är tillgängliga med rullstol. I övrigt gäller generella utformningsbestämmelser för hela planområdet som säkerställer att balkongerna ges ett nätt utförande som inte riskerar att dominera gatubilden. Inglasade balkonger är ett främmande inslag i den äldre förstadsbebyggelsen och tillåtas därför inte.

Balkongfronter mot allmän platsmark ska utformas med pinnräcken om minst 70 % genomsikt. Med balkongfront menas balkongens långsida. Även balkongens sidor bör vara genomsiktliga eller halvgenomsiktliga även om regleringen inte gäller där. Formuleringen ”mot allmän platsmark” ska tolka som balkonger som vänder sig mot allmän platsmark, oavsett om balkongen skjuter ut över allmän platsmark eller över kvartersmark. Undantag kan göras för enstaka balkonger som fungerar som accenter, eller för delar av balkongerna som en del i ett tydligt gestaltningskoncept med extra höga gestaltningsambitioner.

Exempel på planerat balkongräcke med mer än 70 % luftighet. Bilden visar förslag där balkongplattan har samma kulör som fasaden.

Illustration:

DinellJohansson



Allmän platsmark

De allmänna platserna består av gator, torg, trappstråk och park.

Gator

I samband med ett genomförande av planförslaget kommer kringliggande gator och allmänna ytor att behöva anpassas och

rustas upp. Åtgärder utanför planområdet har planstöd inom stadsplan Pl 124A.

Ny angöringsgata

En angöringsgata möjliggörs norr om kvarteret Sothönan, som en förlängning av Olof Skötkonungs väg. Gatan kommer att fungera som tillfart till fastigheten Sothönan 14 samt bebyggelsen i norra delen av planområdet. Gatan ligger i bergskärning och köryta planeras till 5,5 meter och gångbana till 2 meter på ena sidan. För att minska intrång och påverkan på naturmarken samt höjden på bergsskärningar har anpassningar i form av lokal avsmalning gjorts. Storleken på vändplanen har av samma anledning begränsats till 18 meter vilket möjliggör rundkörning av mindre leveransfordon och backvändning för större. För att gatan inte ska upplevas som trång och för att värna områdets karaktär föreskrivs 1,5 meter förgårdsmark mot gatan, vilket är samma djup som medges för ovanliggande balkonger. Gatan föreslås ha parkeringsförbud och angöring föreslås ske längs med kantsten.

Erik Segersälls väg och Schlytersvägen

Intill den nya bebyggelsen kommer gångbanor att breddas. På Erik Segersälls väg breddas gångbanan till 3 meter och på Schlytersvägen till 2,5 meter. Breddningen sker till största delen genom att ianspråkta kvartersmark. Gångbanor planläggs som GATA.

Sigfridsvägen

Sigfridsvägen slutar idag i en vändplan mellan kvarteren Skrattmåsen, Spillkråkan och Snöskatan. Gatan fortsätter sedan i en smal passage mellan husen till en asfaltsyta som i gällande detaljplan är planlagd som parkmark (allmän plats). Ytan har olovligen men utan påföljd ianspråktagits som privat parkering med plats för cirka 19 bilar.

Planförslaget innebär att parkeringsplatserna utgår och att asfaltsytan görs om till grönyta och införlivas i parkmiljön. Rödmarkerad mark i bilden nedan överförs från allmän plats till kvartersmark, i syfte att säkerställa angöring till fastigheterna inom kvartersmark.

*Sigfridsvägen med vändplan.
Ytor i rött överförs till
angränsande BRF. Grön yta
omvandlas från parkering till
park.*



Torg och trappstråk

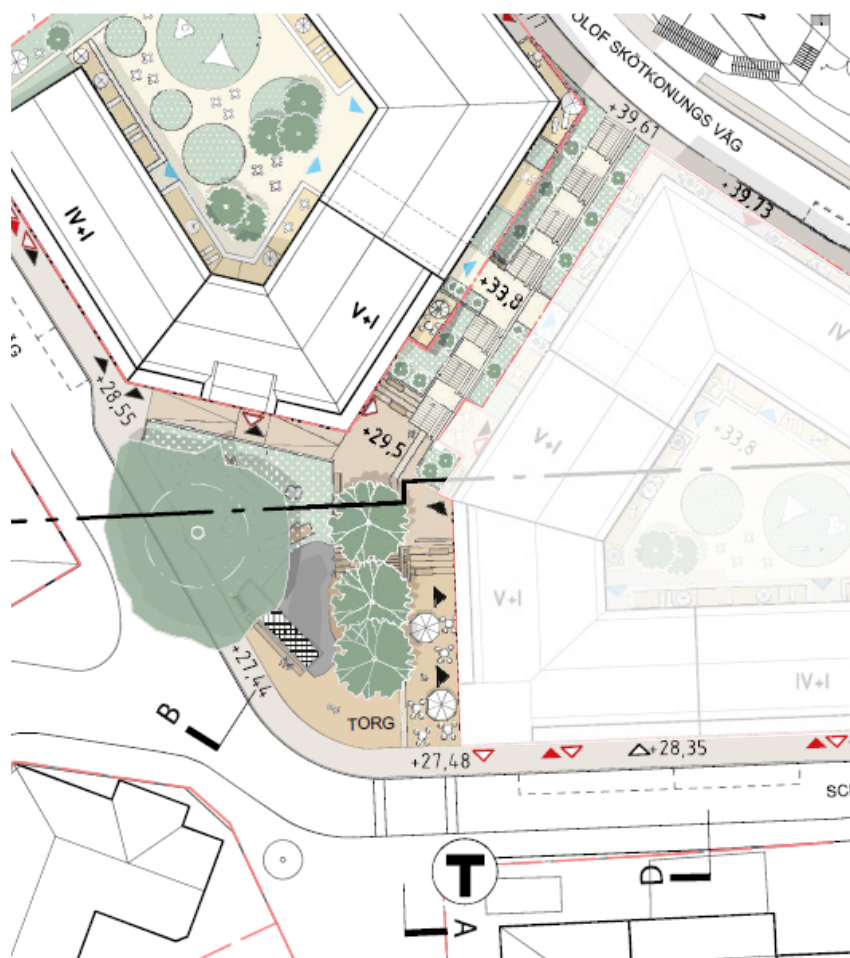
Norr om Aspuddens tunnelbanestation, på delar av kvarteret Sothönan, bildas ett nytt torg som ger gågatan en naturlig avslutning och Aspudden centrum en ny mötesplats. Användningen **TORG** möjliggör bland annat serveringar, kiosker, och torghandel. Utformningen av torget förhåller sig till eken som blir en central punkt på torget. Torget ramas in av ny stadsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i förhöjda och uppglasade bottenvåningar. I sydöst vid tunnelbanans uppgång möter torgets nivå gatan. Träd samt sittplatser i form av bänkar, uteserveringar och gradänger för cirka 100 personer föreslås på torget.

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



Illustration som visar förslag på utformning av torg och trappstråk.

Illustration DinellJohansson



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

Inspirationsbild som visar hur torget kan upplevas från Erik Segersälls väg. Illustration DinellJohansson



Från torget leder ett trappstråk (**GÅNG**) upp till angöringsgatan. Trappstråket delar upp stadskvarteren och skapar en gen koppling i området. Torget fortsätter en bit upp i trappan där det finns gott om sittplatser i söderläge. Trappan fortsätter sedan vidare mellan uteplatser och planteringar för att landa i angöringsgatan uppe på berget. Därifrån tar parken vid med en enklare, informell trappa för vidare passage upp på berget till Varnhemsparken.

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



Park

Ett område öster om Norra delen planläggs som **PARK**. Den asfalterade ytan i Sigfridsvägens ände tas bort och görs om till parkyta med kvaliteter i form av utsiktsplats, som en del av Varnhemsparken. Platsen knyts samman med centrala Aspudden genom att trappstråket mellan de Centrala kvarteren knyts samman med en trappa norr om angöringsgatan, till utsiktsplatsen. Från utsiktsplatsen fortsätter gångstråket mot nordost, till Rimbervägen. Längs stråket föreslås bland annat sitt- och grillplatser. Befintlig vegetation och topografi sparas i möjligaste mån. Rekreativa tillägg uppförs genom en varsam anpassning till befintlig vegetation, berghällar och topografi.

Illustration över Varnhemsparken och trappstråket mellan ny angöringsgata och den iordningsställda parkmiljön på den nuvarande parkeringen. med planerat

Illustration: WSP, DinellJohansson och Belatchew arkitekter)



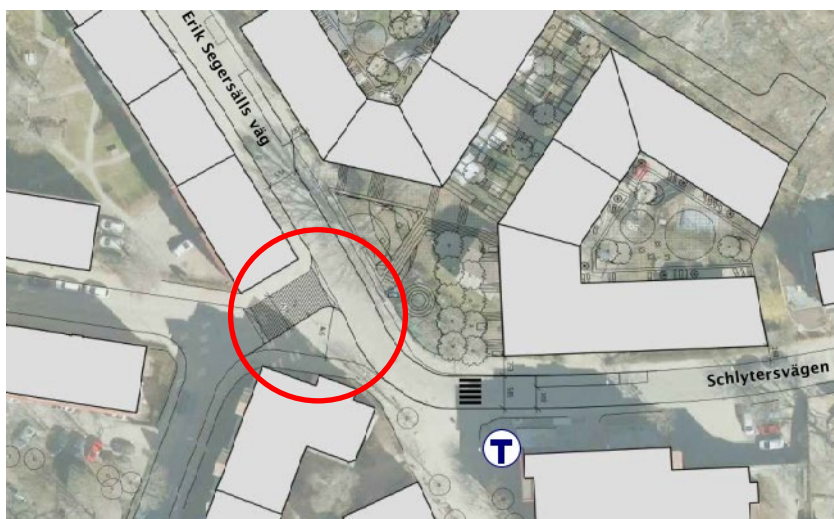
Trafik och parkering

Gång- och cykeltrafik

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

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

Illustration Tyréns



Cykelparkering

Allmänna cykelparkeringar avses att anordnas på och kring torget.

Antalet privata cykelparkeringsplatser ska enligt stadens parkeringspolicy uppgå till minst 2,5 per 100 kvm ljus BTA och till största delen lokaliseras i cykelrum i källarvåning i respektive kvarter. Viss cykelparkering bedöms kunna placeras i anslutning till bostadsentréerna. Utrymme för lådcykelparkeringar ska finnas. En tillämpbar riktlinje är minst en lådcykelparkeringsplats per 40 lägenheter.

Planförslaget möjliggör ett tillräckligt antal cykelparkeringsplatser för att uppnå stadens parkeringspolicy. Den flesta cykelparkeringsplatser på kvartersmark förläggs i garage under respektive kvarter.

Biltrafik

Ny bebyggelse väntas generera cirka 120 nya bilrörelser per dygn, i första hand fördelat på Erik Segersälls väg och Schlytersvägen samt ett mindre antal rörelser på Olof Skötkonungs väg och Sigfridsvägen. Den Centrala och den Västra delen har garageangöring från Erik Segersälls väg och Schlytersvägen. Samtliga bostäder kan nås via garagen. Den Norra delen har garageangöring via den nya angöringsgatan.

Tillskottet bedöms inte förändra gatumiljön i närområdet i stort. Lokalt, framförallt läng Olof Skötkonungs väg, kan det uppfattas som en förändring då trafikmängden idag är begränsad på sträckan.

Allmän bilparkering

Kanstensparkeringen, som idag sker längs Erik Segersälls västra sida, föreslås flyttas över till östra sidan mot den nya bebyggelsen. Den östra sidan har flera befintliga och planerade utfarter samt en planerad lastplats vilket innebär att parkeringsmöjligheterna utmed gatan minskar. En parkeringsplats på Schlytersvägen direkt öster om korsningen med Erik Segersälls väg utgår till förmån för en lastplats men kan ersättas bakom lastplatsen då befintlig villautfart utgår. Sammantaget bedöms sju platser för kanstensparkering försvinna. Sex av dessa platser är tillgängliga under kvällar, nätter och helger.

Befintlig parkering på parkmark

Med planförslaget försvinner de privata parkeringsplatserna som olovligen anlagts på stadens parkmark, platån vid Sigfridsvägens

förlängning. Det kommer inte heller vara möjligt att parkera norr om kvarteret Sothönan (där olovlig parkering sker idag), då ytan planläggs för angöringsgata.

Planförslaget bedöms tagit skälig hänsyn till berörda av den olovliga privata parkeringen. Angöringsmöjlighet till kvartersmark säkerställs i detaljplanen. Privat parkering hänvisas till parkeringsytor på egen fastighet. I området finns även gatuparkering på allmän gata.

Privat bilparkering

Det lägesbaserade parkeringstalet för hela planområdet är 0,36 parkeringsplatser/bostad. Parkeringstalet baseras på en bedömning av planområdets avstånd till city, avstånd till kollektivtrafik samt tillgång till service och andra urbana aktiviteter. Vid bygglovsgivningen tar byggaktörerna fram ett parkerings-PM där förslag på mobilitetsåtgärder redovisas. Staden beslutar sedan med stöd av detta dokument vid bygglovsgivningen vilken nivå (låg, medel eller ambitiös) de föreslagna mobilitetsåtgärderna hamnar inom. Med godkända mobilitetsåtgärder på:

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

Centrala delen

Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,36 parkeringsplatser/bostad, men fungerar för projekt på privat mark endast som riktlinje. Parkering planeras i två garage med plats för sammanlagt 60 bilplatser inklusive tre platser för rörelsehindrade.

- 186 lägenheter ger ett parkeringsbehov på 67 bilplatser.
- Efter 10% påslag för besöksparkering är parkeringsbehovet 74 bilplatser.

För att uppfylla parkeringstalet samt tillgodose besöksparkering krävs att mobilitetsåtgärder på ambitiös nivå motsvarande minst 20 % införs. Med hänsyn till den stora mängd mörk BTA (cirka 3800 kvm) i byggnaderna, där olika typer av mobilitetstjänster (bilpool, lånebilar, parkering för lådcyklar etc.) fysiskt kan placeras, bedöms denna nivå som rimlig att uppnå.

Västra delen

Det lägesbaserade parkeringstalet är bestämt till 0,36 parkeringsplatser/bostad, men fungerar för projekt på privat mark endast som riktlinje. Parkering planeras i garage med möjlighet till åtta

eller nio bilplatser. Därtill möjliggörs en parkeringsplats för rörelsehindrad utomhus, mot Olof Skötkonungs väg i anslutning till byggnadens sidoentré.

- 23 lägenheter ger ett parkeringsbehov på 8 bilplatser.
- Efter 10 % påslag för besöksparkering är parkeringsbehovet 9 bilplatser.
- Beräknat på 23 lägenheter bedöms även ett påslag om 10 % nödvändigt för att kompensera för de förhållandevis stora lägenheterna. Det ger ett behov om 10 bilplatser.

Graden av mobilitetsåtgärder avgör hur många platser som behöver byggas ut. Mobilitetsåtgärder på medelnivå (-15%) bedöms som mest rimligt, vilket ger ett parkeringstal om 8 platser.

Norra delen

Exploateringen sker genom markanvisning av stadens mark, vilket innebär att det för området lägesbaserade parkeringstalet 0,36 parkeringsplatser/bostad ska följas. Parkering planeras i garage med möjlighet till 8 bilplatser. Därtill möjliggörs parkering för rörelsehindrad utomhus, i anslutning till byggnadens huvudentré.

- 22 lägenheter ger ett parkeringsbehov på 7,9 bilplatser.
- Efter 10 % påslag för besöksparkering är parkeringsbehovet 8,7 bilplatser.
- Beräknat på 21 lägenheter bedöms även ett påslag om 10 % nödvändigt för att kompensera för de förhållandevis stora lägenheterna. Det ger ett behov om 10 bilplatser.

Graden av mobilitetsåtgärder avgör hur många platser som behöver byggas ut. Mobilitetsåtgärder på medelnivå (-15%) bedöms som mest rimligt, vilket ger ett parkeringstal om 8 platser.

Tunnelbanan

Tunnelbanans utrymme under mark säkerställs genom markreservat (**t1**). Bestämmelse om lägsta schaktnivå redovisas inom de delar där tunnelbanan passerar under mark och överförs från stadsplan 5912A med ett påslag om 0,5 meter för stadens nya höjdsystem. Användning och byggrätt för tryckutjämningschakt möjliggörs i södra delen av det nya torget (**T1**).

Tillgänglighet

Allmänna platser ska kunna användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen eller förhållandena i övrigt. Bergiga partier

med stora höjdskillnader kan vara exempel på delar av platser och områden där det med hänsyn till terrängen är orimligt att föreskrifterna gäller fullt ut, ALM – Tillgänglighet på allmänna platser (Boverkets föreskrifter och allmänna råd). Staden anser att trappstråket inte kan anläggas så att föreskrifterna gäller fullt ut, med hänsyn till platsens terrängförhållanden.

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

Kravet på tillgänglighet för funktionshindrade uppnås genom att parkering för rörelsehindrad placeras närmast hissarna i garagen. På ett par platser medges parkering för rörelsehindrad som markparkering, i anslutning till entré.

Vid utvecklandet av Varnhemsparken har bevarande av berg-hällar prioriterats före tillgänglighet, vilket medför lutningar på upp till 8 %.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvattenledning

Planförslaget innebär behov om utbyggnad av nya vatten- och avloppsledningar liksom dagvattenledning. Ledningar planeras i ny angöringsgata samt i u-områden på plankarta.

Elförsörjning

För att klara den elförsörjning projektet kräver möjliggörs en ny elnätsstation inom planområdet. Vald plats är vid vändplanen på angöringsgatan, där det finns en relativt plan yta i terrängen.

Förslagen utbredning av E-område samt reglering av byggrättens storlek och placering syftar till att minimera konflikt med stadsutveckling i närområdet och befintliga bostäder samt säkerställa en så varsam placering i terrängen som möjligt. Målsättningen är en god helhetsmiljö där flera intressen har avvägts. Placeringen utgår också från att värna siktlinjen och möjligheten att röra sig mellan angöringsgatan och naturmarken

öster om E-området, ett karaktärsdrag att värna i Aspuddens stadsbild. Planförslaget bedöms tagit skälig hänsyn till elförsörjningen, avseende projektets behov. Se vidare rubrik *Störningar och risker/Elnätsstation* under avsnitt *Konsekvenser*. Planförslaget möjliggör en nätstationsbyggnad med en byggnadsarea om 15 kvm.

*15 kvm elnätstation på
Sandhamnsgatan 22
(Arkitekt: Bengt Lindros,
bild: Ellevio)*

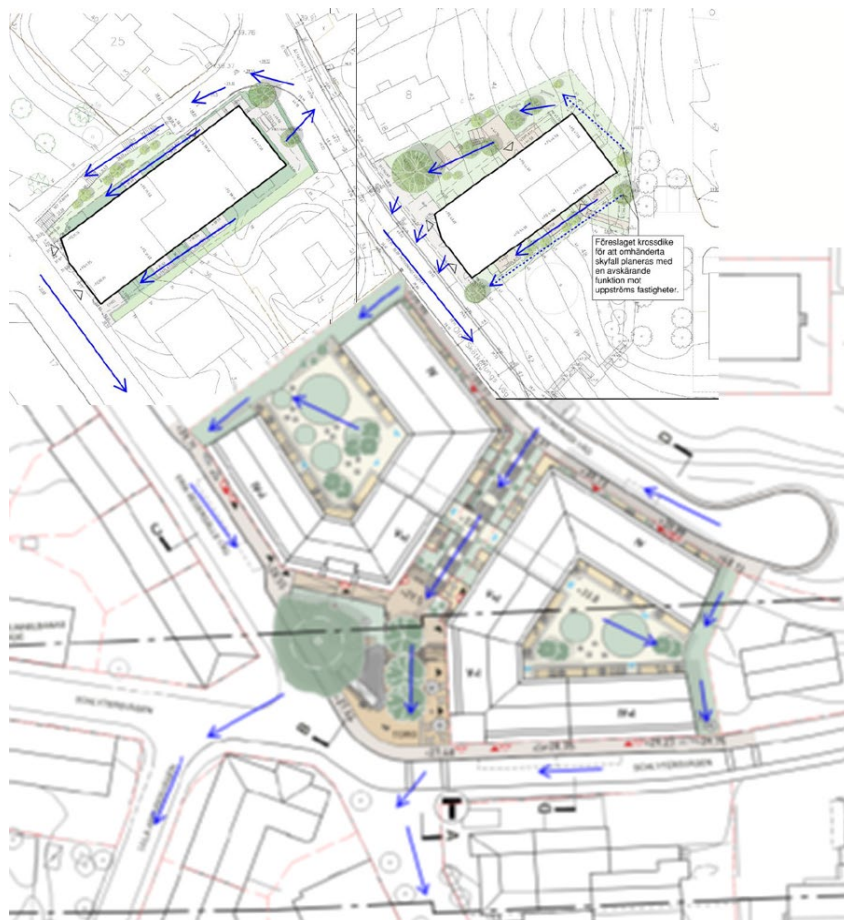


Dagvatten - allmän platsmark

För att säkerställa framtida vattentillförsel till eken, anläggs ett infiltrationsmagasin under torgytan intill eken. Dagvatten från gångstråket och de takytor som gränsar till torg och gata i söder leds till infiltrationsmagasinet. Dagvattnet kan sedan infiltrera från magasinet och därmed bidra till att upprätthålla grundvattennivåerna och tillgodose ekens vattenbehov. Detta efterliknar den tidigare grundvattenströmningen från höjdområdet i nordost. Infiltrationsmagasinet utformas med en fördröjningsvolym på 12 m³ för att kunna magasinera 20 mm från de aktuella ytorna (se bilaga 1 i dagvattenutredning, Structor 2022-02-25).

Dagvatten - kvartersmark

*Utdrag från dagvatten-
utredningen som visar
principen för skyfallshantering
med avrinningsvägar.
Illustration Structor*



Centrala delen

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå krävs en total fördröjningsvolym på cirka 86 m³ varav 63 m³ inom kvartersmark och 23 m³ inom allmän plats. Delar av takytor och gångstråk föreslås avvattnas till ett infiltrationsmagasin som förläggs intill eken, där dagvattnet tillåts infiltrera och bidrar till att upprätthålla ekens vattentillgång och omhändertata planteringar på torget. Takytor, som vetter mot innergårdar och förgårdsmark längs den nya angöringsgatan i norr respektive längs trappstråket mellan kvarteren, föreslås avvattnas till planteringar inom kvartersmarken. Planteringarna föreslås utformas som regnbäddar, där dagvattnet kan ledas ut ovanpå planteringsytorna och då ges möjlighet att infiltrera till underliggande mark och bidra till att upprätthålla den naturliga grundvattenbalansen.

Västra och Norra delen

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå krävs inom den Västra delen en total fördröjningsvolym på cirka 15 m³ och i Norra delen cirka 16 m³. För att uppnå detta avleds dagvatten från innergårdar och takytor till växtbäddar med underliggande poröst lager. Parkering och hårdgjorda ytor ska anläggas med

genomsläpplig beläggning och överskottsvatten avledas till växtbäddar, alternativt nedsänkta grönytor.

Reglering av dagvattenåtgärder

För att säkerställa att rening och fördröjning av dagvatten kan ske i överensstämmelse med dagvattenutredningen så regleras, med en generell bestämmelse om markens anordnande, att kvartersmarken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder motsvarande en anläggningsvolym om minst respektive områdes fördröjningsvolym.

Skyfallshantering

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

Planförslaget är utformat med hänsyn till avrinningsvägar. På plankartan redovisas markens antagna höjd genom illustrerade höjder (ej bindande).

Energiförsörjning

För uppvärmning avser byggnaderna nyttja fjärrvärme som redan finns framdraget i området.

Avfallshantering

Miljörum kan anläggas inom 50 meter från samtliga entréer. Sophämtning kan ske från Erik Segersälls väg för *Västra* och *Centrala delen* och från den nya angöringsgatan för *Norra delen*.

Befintlig återvinningsstation flyttas till annan plats i närområdet.

Räddningstjänst

Samtliga bostäder utrymmer via trapphus Tr2. Lokaler utrymmer via dörr direkt till det fria samt där avstånden är sådana att ytterligare en utrymningsväg krävs, mot bostädernas trapphus. Utrymning från byggnader kan ske utan assistans från räddningstjänst. Samtliga bostäders entréer ska kunna nås inom 50 meter från allmän gata eller annan yta där räddningstjänstens fordon kan

ställas upp. Inga anordnade uppställningsplatser för räddningstjänstens stegutrustning krävs då byggnaden kan utrymmas utan räddningstjänstens assistans. Med aktuellt förslag på angöringsgata och vändplan kan räddningstjänstens fordon backvända.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

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

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

Naturmiljö

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

Ett bevarande av den stora eken, i södra delen av planområdet, har varit av stor vikt och en förutsättning för projektet. Utredningar visar att byggnader kan uppföras utan att skada eken och

att vattentillförsel till eken kan säkerställas genom dagvattenmagasin under torgytan.

Planförslaget innebär påverkan på naturmark norr om kvarteret Sothönan samt en genomgripande förändring av naturmiljön inom kvarteret Sothönan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillskapandet av kollektivtrafikhärla och servicenärla bostäder samt möjligheten att ta ett samlat grepp kring infrastruktur och bostäder i området motiverat ett intrång i naturmarken.

Markföroeningar

En analys av markföroeningssituationen i planområdet har genomförts genom att 18 jordprover från 17 provpunkter tagits. Halterna av PAH-H, i jämförelse med Stockholms stads storstadsspecifika riktvärden, överskrider i endast i två punkter. Bedömningen utifrån detta är att jordmassorna inom området skulle kunna återanvändas i samband med byggnationen av bostäderna. Rekommendationen är dock att jordmassorna ej återanvänds inom områden med gräsytor, odling eller lekomyråden för barn.

Det ytliga berget inom det undersökta området har analyserats med avseende på sulfidhalt och bedöms ha låg potential för syrabildning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Beräkningar av föroeningsbelastningen visar på en minskad belastning för samtliga studerade ämnen förutom krom, i planerad situation efter rening. För att inte detaljplanen ska ha en negativ inverkan på möjligheterna att nå god ekologisk status är det positivt att dagvattnet vid normala regn, upp till Stockholms stads åtgärdsnivå, planeras kunna omhändertas i planteringar och infiltrationsmagasin. Detta innebär också goda möjligheter till en minskad dagvattenavrinning från området, och därigenom också en minskad årlig föroeningsbelastning. Planförslaget bedöms därigenom inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller föroenande ämnen inte tillförs Himmerfjärden.

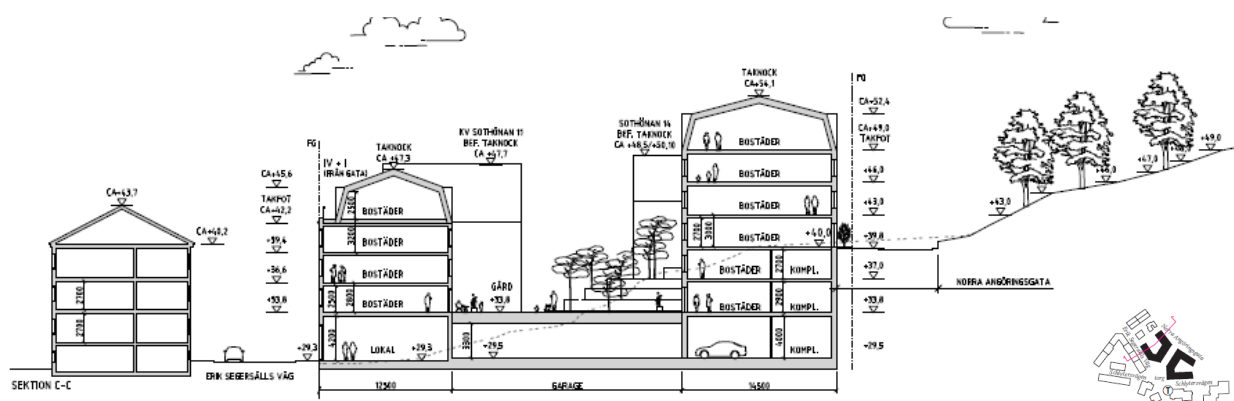
Landskapsbild/stadsbild

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

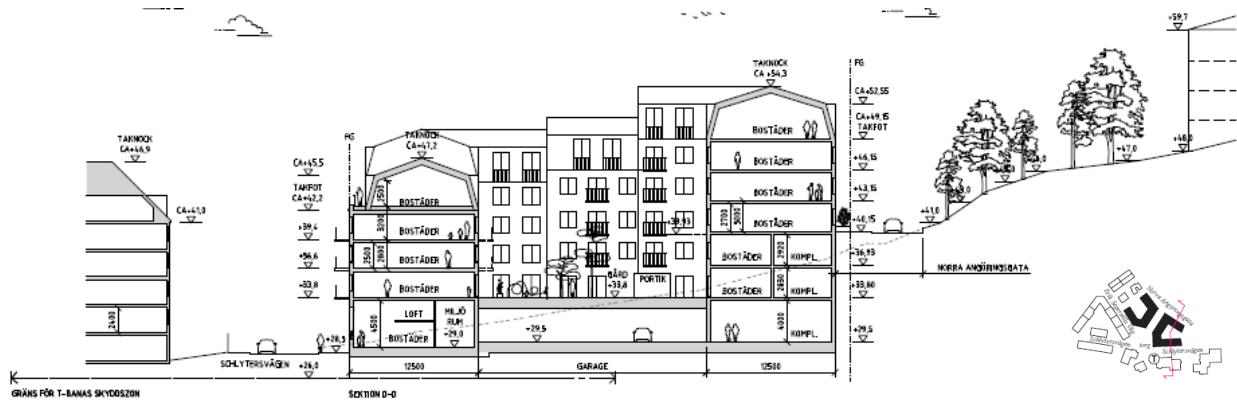
De topografiska förutsättningarna och olika stadsbyggnadsideal har lett till separata enklaver med karaktäristiska byggnadstyper som fortfarande är avläsbara i Aspudden. Detta gäller bland annat för småhusenklaven som delvis ligger inom planområdet. Planförslaget får som konsekvens att åtta småhus från 1940-talet rivs. Småhusenklaven påverkas därmed genom att dess område minskar. Området övergår istället till stenstadskarakter. De tydliga gränserna mellan olika byggnadstyper bedöms kvarstå även om gränserna flyttas. Delar av småhusenklaven finns fortsatt kvar utanför planområdet. Konsekvensen blir bland annat att tunnelbanans uppgång i framtiden kommer att vara placerad mitt i Aspuddens centrala, tätbebyggda del istället för, som idag, på gränsen mellan två bebyggelseenklaver. Då den täta bebyggelsen är mindre genomsläpplig kommer den branta topografin endast att upplevas genom det föreslagna trappstråket.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den planerade bebyggelsen ersätter lågexploaterad villa-bebyggelse och introducerar en högre höjdskala i området. Mot Erik Segersälls väg placeras den föreslagna takfoten och taknocken cirka fyra meter ovanför befintlig bebyggelse på motstående sida gatan. Takfallet är också något brantare vilket delvis motverkas av planbestämmelsen om att takvåningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasaden.



*Sektion över Erik Segersälls väg vid Centrala delens västra del.. Befintlig bebyggelse till vänster.
Illustration: DinellJohansson*



Sektion över Schlytersvägen vid Centrala delens östra del. Befintlig bebyggelse till vänster. Illustration: DinellJohansson

Vid Schlytersvägen motsvarar höjden på planerad bebyggelse den vid befintligt hus på Korpen 9. Höjdskillnaden här blir marginell. En viss skalförskjutning i byggnadsvolym kommer dock att upplevas även här då den nya byggnadsfasaden är väsentligt längre än på Korpen 9.

De tio villor som föreslås rivs är samtliga byggda på 1940-talet och besitter ett visst kulturhistoriskt värde. Villorna har dock förändrats över tid både genom fasadförändringar och/eller tillbyggnader vilket har minskat dess kulturhistoriska värde. En rivning av villorna bedöms som acceptabel. Det finns fortfarande ett flertal småhus kvar i Aspudden med ett högre kulturhistoriskt värde än de inom planområdet.

Den nya bebyggelsen anpassar sig i placering till den angränsande planstrukturen i centrala Aspudden. Det branta topografiska läget är dock motsatsen till den plana dalgång som den befintliga stenstaden breder ut sig på. Förslaget är därmed att betrakta som en ny årsring. Gestaltningsmässigt skiljer sig hanteringen av sockelvåningarna mot torget, förekomsten av balkonger mot allmän plats samt Norra och Västra delarnas takkupor något mot omgivningen, vilket även det bidrar till den nya årsringens uttryck. Färgsättning, fönstersättning, fönsteromfattningar och takbearbetning knyter däremot tydligt an till den befintliga karaktären. Norra och Västra delarna tillåts särskilja sig mer mot stenstadskaraktären än den Centrala delen då dessa är lokaliserade till gränlandet mellan småhusområdet på Olof Skötkonungs väg och Centrala Aspudden.

Störningar och risker

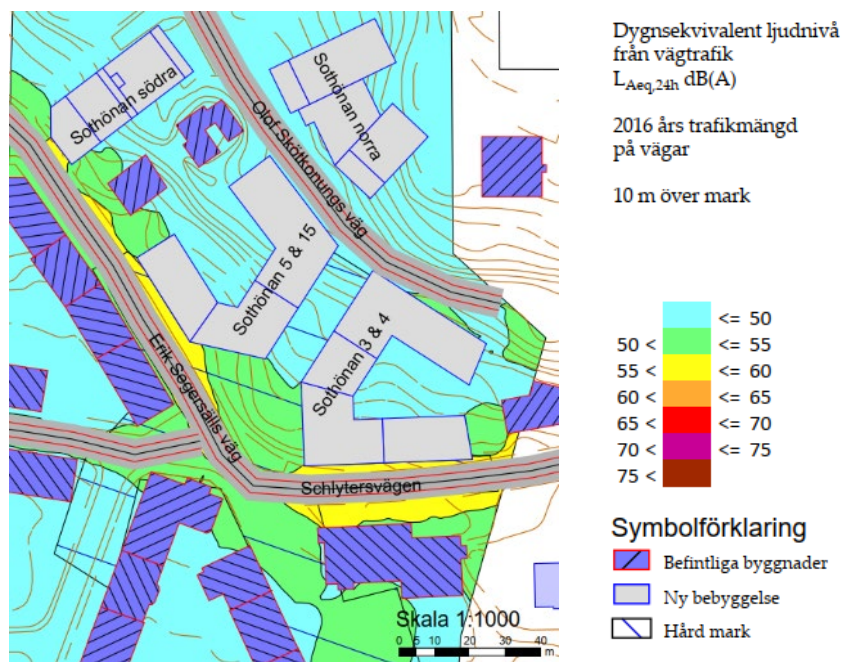
Elnätsstation – buller och magnetfält

Elnätsstation placeras på ett avstånd om över 15 meter från befintliga och planerade bostäder för att säkra att lagstadgade magnetfälts- och bullernivåer med säkerhet inte överskrids.

Trafikbuller

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

Utdrag från bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå. Utredningen har bedömts onödig att uppdatera efter samrådet varför samrådsförslaget visas i kartbilden. Karta Akustikbyrån



Stomljud och vibrationer

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

Beräknad stomljuds nivå till rum direkt ovan berg uppgår till 28 dBA, vilket uppfyller SLL:s riktvärde. För att undvika störningar avråds från boningsrum i källarplan eller andra utrymmen med platta på berg i tillkommande bebyggelse. Första våningsplanet bör utgöras av bostadskomplement såsom förråd, teknikutrymmen alternativt kommersiella lokaler. Om vibrationsisolerad grundläggning väljs kan även första våningsplanet utgöra boyta. En planbestämmelse om skydd mot störning på plankartan reglerar grundläggning och utformning för att säkerställa att maximal stomljuds nivå i boningsrum inte överstiger gällande

riktvärden. Bestämmelsen motiveras av den nya bebyggelsens placering direkt ovanpå tunnelbanan och med hänsyn till att de beräknade värdena ligger nära SLL:s riktvärden.

Översvämning

Utifrån genomförd dagvattenutredning (Structor, 2022-02-25) bedöms planerade förändringar inom detaljplaneområdet inte innebära en ökad belastning på översvämningssområdet. Detta baseras på att regnintensiteten vid ett 100-årsregn är så hög att infiltrationskapaciteten överskrids även i genomsläppliga ytor, vilket innebär att det uppstår avrinning också inom exempelvis grönytor. Befintlig markanvändning utgörs också, utöver bebyggelsen, av berg i dagen eller tunna jordlager, vilket också ger en högre benägenhet för avrinning. Det finns inte heller några befintliga lokala lågpunkter som skulle kunna magasinera skyfallsvatten, och som skulle riskera att flytta större mängder vatten längre nedströms om de byggs bort. Baserat på ovanstående resonemang, och det faktum att delar av föreslagen dagvattenhantering kommer utformas som anläggningar med ytmagasin som kan magasinera delar av nederbörden även vid ett skyfall, innebär de planerade förändringarna inte någon ökning av den vattenvolym som avrinner från detaljplaneområdet mot lågpunkten. Snarare kan en viss minskning förväntas tack vare de volymer som kvarhålls i anläggningarna inom planområdet.

Geoteknik

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

I kvarteret Sothönan kommer föreslagen bebyggelse att medföra en sänkning av grundvattennivån om dränering utförs ner till lägsta golvnivå. Risken för sättningar i närliggande bebyggelse bör kontrolleras innan byggarbeten påbörjas.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna bebyggelsens läge i förhållande till befintlig bebyggelse är generellt sett gynnsamt vad gäller påverkan till följd av minskad solljusinstrålning. Solstudie visar att den föreslagna bebyggelsen har viss påverkan på befintliga fastig-

heter inom kvarteret Sothönan. Bortsett från årets ljusa månader påverkas delar av fastigheten Tärnan 8 av ökad skuggning, under morgon och förmiddag från byggnad inom Norra delen och under eftermiddag och kväll från byggnad inom Västra delen. Fastigheterna Sothönan 11 och 14 påverkas på morgonen av byggnader inom Centrala delen och på kvällen från byggnaden inom Västra delen. Fastigheten Sothönan 2 påverkas av skugga från sen eftermiddag av byggnader inom Centrala delen.

Solstudie av planförslaget kl 9, 12, 15 och 18 den 20 december. Bild: DinellJohansson



kl 9



kl 12



kl 15



kl 18

Solstudie av planförslaget kl 9, 12, 15 och 18 den 20 mars. Bild: DinellJohansson



kl 9



kl 12



kl 15



kl 18

Solstudie av planförslaget kl 9, 12, 15 och 18 den 20 juni. Bild: DinellJohansson



kl 9



kl 12



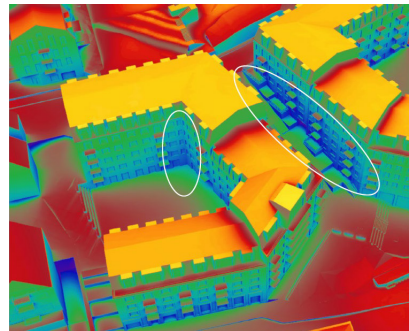
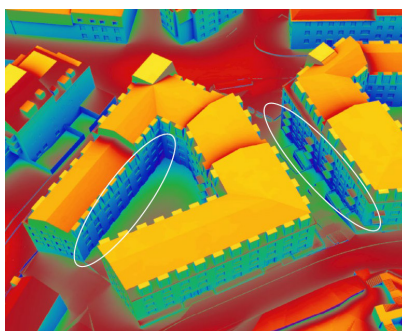
kl 15



kl 18

Dagsljus i bostäder

I den Centrala delen medför kvarterens utformning, exploateringsstal och markens topografi svårigheter att klara BBRs krav på dagsljus i vissa bostäder. Dagsljusstillgången runt byggnaderna är generellt sett god men mellan kvarter 1 och kvarter 2 reduceras dagsljusnivåerna kraftigt. I de flesta delar mot innergårdarna finns förutsättningar att klara BBRs dagsljuskrav. Enligt genomförd dagsljusstudie kommer cirka 8 % av rummen (60-80 rum) i de Centrala kvarteren bli underkända, främst på de lägsta våningarna mot innergårdarna. Cirka 40 lägenheter (22%) får enligt studien minst ett rum som överskrider riktvärdet.



Utdrag från dagsljusstudie, ACC, där blå färg indikerar sämre ljusförhållanden.

Det är ovanligt att alla vistelserum i ett nybyggt bostadshus i kvartersform där husen vinklas uppfyller kraven enligt det allmänna rådet. Antalet rum som inte uppnår BBR:s dagsljuskrav är i överensstämmelse med det antal icke godkända rum som är vanligt för slutna/halvslutna kvarter i den här storleken. De

förbättringar som bedömts möjliga har genomförts inom ramen för detaljplanen. Dagsljusvärdena har vägts mot övriga stadsbyggnadsaspekter i vad som bedöms som en rimlig avvägning.

Barnkonsekvenser

Att bo i en stadsmiljö kan begränsa yngre barns möjligheter att röra sig fritt, bland annat av trafiksäkerhetsskäl. Äldre ungdomar drar större nytta av stadsmiljön, genom exempelvis god tillgång till kollektivtrafik och tillgång till urbana kvaliteter. Kvarteren som planeras har relativt små gårdar vilket inverkar på barnens möjligheter till bostadsnära utelek. För de allra minsta barnen kan tillgången till lek anordnas på de innergårdar som föreslås.

En varierad närmiljö är viktig för yngre barn då de oftare befinner sig i stadsdelen under hela dagen. Förslaget innebär å ena sidan att viss del av naturmark tas i anspråk men å andra sidan att stora ytor naturmark iordningsställs och görs mer tillgängliga och attraktiva. Planförslaget innebär samtidigt att privat mark omvandlas till offentliga ytor som torg och trappstråk där barn och ungdomar kan vistas och röra sig trafiksäkert. Även breddningen av trottoarer på Erik Segersälls väg och Schlytersvägen är åtgärder som gynnar gångtrafikanter i allmänhet, och barn i synnerhet. Inom nära gångavstånd finns såväl naturmark i Varnhemsparken samt anlagd park i Aspuddsparken och Botvidsparken.

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

Social hållbarhet

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

skapar förutsättningar att fler ska vilja vistas i området över en större del av dygnet.

Ekonomisk hållbarhet

Komplettering i kollektivtrafiknära och servicenära läge innebär att redan gjorda investeringar i infrastruktur kan nyttjas och att befintlig service får ett bredare kundunderlag vilket gynnar såväl samhällsekonomi som företagsekonomi.

Tidplan

Samråd	1 december 2020 till 18 januari 2021
Granskning	22 juni till 30 augusti 2022
Godkännande SBN	december 2023
Antagande KF	kvartal 1 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

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

Överenskommelse om exploatering har tecknats mellan staden och Sveafastigheter Utveckling AB, Segersälls Fastighets AB samt The Other Group AB och Resona Utveckling AB. Avtalen reglerar kostnader, ansvar, tidplan med mera.

Avtal ska tecknas med Bostadsrättsföreningen Snöskatan 1 avseende kostnader för överföring av del av Stadens mark till Snöskatan 1.

Avtal ska tecknas med Brf Skratmåsen avseende kostnader för överföring av del av Stadens mark till Skratmåsen 1.

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör att gälla enligt följande:

- B260/1939 upphävs för Sothönan 3-5, 7-10 och 12-13.
- B200/1963 upphävs i sin helhet (Sothönan 15).

Fastighetsindelningsbestämmelse (registrerad som tomtindelning) B260/1939 fortsätter att gälla för den del av Sothönan 14 som inte ingår i planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar:

- del av Aspudden 2:1 som ägs av Stockholms stad.
- Sothönan 12 och 13 som ägs av Sveafastigheter.
- Sothönan 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 och 15 som ägs av Resona och The Other Group.
- del av Sothönan 14 som ägs av bostadsrättsförening.
- Fastigheten Aspudden 6:2 som ägs av Stockholms stad och upplåts med nyttjanderätt till SL.

Användning av mark

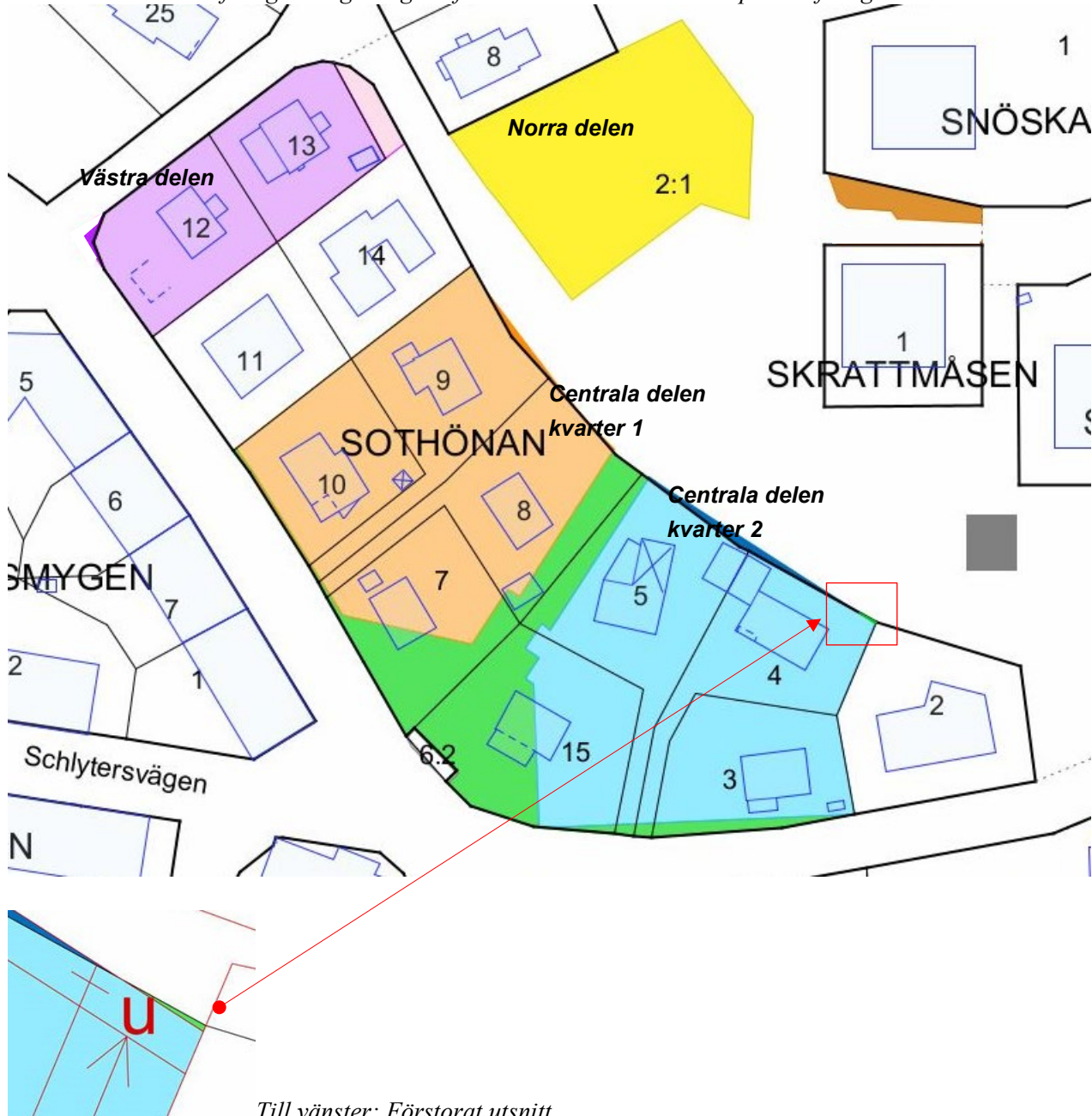
Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrum, parkering och trafikanläggning för tunnelbana (över mark) inom kvartersmark. Den allmänna platsmarken är utlagd som gata, torg, gång och park. Tunnelbanan under mark säkerställs genom markreservat (t1).

Fastighetsbildning

Lämplighet av fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning krävs för bygglov.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Staden har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 13 §. Avsikten är dock att staden och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

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



Aspudden 2:1

Områden utlagda som allmän platsmark (TORG, GATA, PARK och GÅNG) ska ingå i av Staden ägd fastighet, Aspudden 2:1.

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

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

Grön färg

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

Gul färg

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

Mörk orange färg

- Del av fastigheten utlagd som kvartersmark för bostäder, centrumändamål, och parkering överförs till *Centrala delen kvarter 1*.

Mörk blå färg

- Del av fastigheten utlagd som kvartersmark för bostäder, centrumändamål, och parkering överförs till *Centrala delen kvarter 2*.

Sothönan 7, 8, 9 och 10 (Kvarter 1)

Ljus orange färg

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

Mörk orange färg

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

Grön färg

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

Sothönan 3, 4, 5 och 15 (Kvarter 2)

Ljus blå färg

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

Mörk blå färg

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

Grön färg

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

Mörk grå färg

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

Sothönan 12 och 13*Ljus lila färg*

- Fastigheterna Sothönan 12 och 13 slås ihop till en bostadsfastighet, *Västra delen*.

Mörk lila färg

- Del av staden fastighet Aspudden 2:1, idag planlagd som GATA, överförs till den nya bostadsfastigheten (nu Sothönan 12) och planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Ytan är 4,4 m².

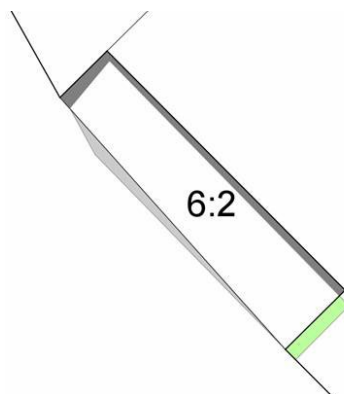
Sothönan 14

Ljus rosa färg: Nuvarande fastighetsutbredning kvarstår, liksom användning.

Snöskatan 1 och Skratmåsen 1*Brun färg*

- Del av fastigheten Aspudden 2:1 (ca 103 kvm), idag planlagd som allmän plats, överförs till Skratmåsen 1 (bostadsändamål).

Aspudden 6:2



*Fastighetsreglering gällande
Aspudden 6:2.*

Mörk grå färg

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

Ljus grå färg

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

Grön färg

- Del av fastigheten Aspudden 6:2 som är utlagd som allmän platsmark (TORG) ska överföras till fastigheten Aspudden 2:1.

3D-fastighetsbildning

Möjlighet till tredimensionell (3D) fastighetsbildning finns i vissa delar. Inom och under kvartersmark i den Centrala delen medges tredimensionell fastighetsbildning för parkeringsgarage och centrumändamål.

Gemensamhetsanläggningar

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

Markreservat och servitut för tunnelbana

Inom planområdet säkras markreservat för allmännyttig trafik i syfte att bekräfta nuvarande tunnelbana (**t1**). Avtalservitut för tunnelbana belastar idag Sothönan 3 till 5, 7 och 15. Dessa kvarstår. Nya servitut för tunnelbanan kan bli aktuella.

Markreservat för underjordiska ledningar

Nedanstående markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u) inom kvartersmark. Rätten kan säkras genom inrättande av ledningsrätt eller servitut.

- I den östra delen av planområdet. Avsikten är att förlägga vattenledning och elledningar inom området.

Övriga ledningar förläggs inom allmän platsmark.

Villaservitut

Flertalet fastigheter inom planområdet belastas av villaservitut. Dessa kommer fortsatt att gälla.

Ekonomiska frågor

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

Byggaktörer bekostar planarbetet.

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

Byggaktör ska bekosta uppförandet av trappstråk och torg innan överlämnande sker till staden.

Byggaktörer står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark

Byggaktörer ansvarar för och bekostar förändringar som påverkar nuvarande utformning av tryckutjämningschakt, tunnelbanans anläggning (med anledning av anläggande av torg kring anläggningen).

Vatten och avlopp (VA)

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

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

Fastighetsbildning

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

Ledningar

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

El/Tele

Ledningar för el, tele och fiber finns framdragna till området. Elförsörjningen behöver byggas ut.

Fjärrvärme

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.