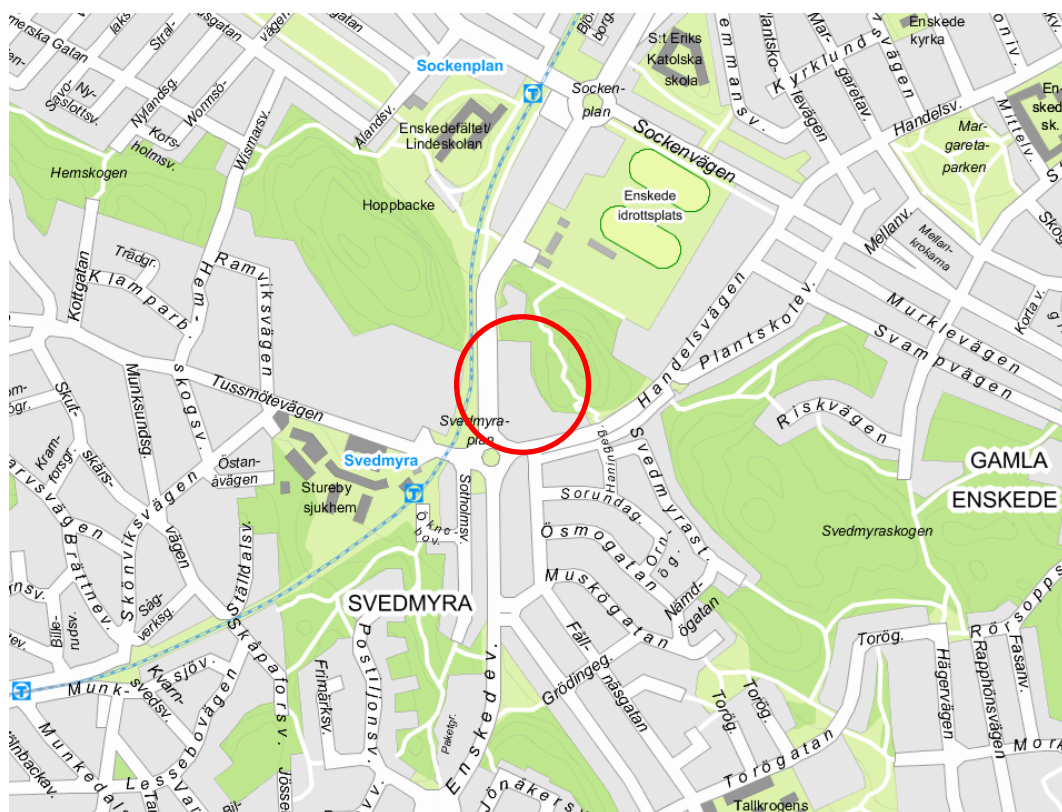


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Sexmännen 1 m.fl. i stadsdelarna Gamla Enskede och Enskedefältet i Stockholm, S-Dp 2017-09938



#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Syftet med planen är att komplettera Svedmyraplan med nya bostäder och utökad centrumverksamhet. Planen bidrar även till omvandlingen av Enskedevägen till ett urbant stråk genom möjligheten att utforma den som en stadsgata kantad av ny bostadsbebyggelse samt verksamhetslokaler.

Planområdet ligger cirka 150 meter från Svedmyra tunnelbana och består idag av två flerbostadshus om 8 respektive 10 våningar, ett badhus i källarvåning, en stor lokal med livsmedelsbutik, två mindre lokaler samt en markparkeringsyta. Planområdet omfattar även delar av skogsområdet Kyrkvärden samt Enskedevägen.

Planförslaget innebär att det möjliggörs för cirka 180 nya bostäder samt fler verksamhetslokaler vid Svedmyraplan i Enskede. Föreslagen utformning innebär ett halvöppet kvarter i två byggnadsvolymer om fem och sju våningar längs med Enskedevägen. Två punkthus intill skogsområdet i öster i åtta våningar och ett lamellhus på torget i sex våningar. Utöver föreslagen bostadsbebyggelse föreslås en utökning av de befintliga verksamhetslokalerna i en låg huskropp i en våning mot torget.

Utgångspunkten för den föreslagna bebyggelsen är att lägga till en ny årsring på platsen, och samtidigt knyta an till den modernistiska karaktär som idag dominerar kvarteret. Den nya bebyggelsen knyter an till befintlig bebyggelse genom att likna sina föregångare i volym. Ambitionen är att den historiska läsbarheten ska vara god. Den nya årsringen tar avstamp i sin omgivning med villabebyggelse och 1960-talsmodernism. Förtätningen ska tillvarata Svedmyraplans nuvarande kvaliteter och samtidigt utveckla kvarterets identitet som en levande, attraktiv mötesplats. Planförslaget har anpassats till mötet med naturen likt tidigare bebyggelse i området. Kvarterets gård öppnar upp mot naturmarken i norr.

Fastigheten Sexmännen 1 ägs av AB Stockholmshem. Traktfastigheterna Tallkrogen 1:1, Enskede gård 1:1 och Svedmyra 1:1 ägs av Stockholms stad. AB Stockholmshem har fått markanvisning. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planen är att stärka Svedmyraplan som tyngdpunkt med nya bostäder och utökad centrumverksamhet. Planen bidrar även till omvandlingen av Enskedevägen till ett urbant stråk genom möjligheten att utforma vägen som en stadsgata kantad av ny bostadsbebyggelse samt verksamhetslokaler. Utformning av bebyggelsen ska bidra till upplevelsen av Enskedevägen som en stadsgata. Bebyggelsen föreslås bland annat få en förhöjd uppglasad bottenvåning. Utformningen regleras med planbestämmelser.

Det angränsande skogsområdet Kyrkvärden i norr, samt torget intill Svedmyraplan, är platser som stärks och utvecklas i planförslaget genom ökad tillgänglighet respektive kommersiella verksamheter.

### **Miljöbedömning**

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

### **Tidplan**

Samråd	2021-11-16 – 2022-01-17
Granskning	Kvartal 4 2022
Antagande	Kvartal 1 2023

## Innehåll

No table of contents entries found.



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Planen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikbillerutredning* (efterklang: part of afry, 2021-09-16)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2021-08-17)
- *Kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2021-06-08)
- *Social värdeskapande analys, SVA* (Stockholmshem 2021-09-16)
- *Naturvärdes- och trädinventering* (Ekologigruppen AB, 2021-06-30)
- *Utredning sulfidhaltigt berg* (Tyréns, 2020-02-26)
- *Tekniskt PM Geoteknik* (Tyréns, 2020-01-28)
- *PM Brandskydd* (Ramboll, 2021-05-28)
- *PM Mobilitet* (Stockholmshem, 2021-09-16)
- *PM Sophantering* (Stockholmshem, 2021-09-17)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (ÅWL, 2021-09-17)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Martin Bretz och Per Rinde på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Helena Greisz, Elin Berglund, Andreas Ristare och Suzanne Bergvall medverkat.

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att stärka Svedmyraplan som tyngdpunkt med nya bostäder och utökad centrumverksamhet. Planen bidrar även till omvandlingen av Enskedevägen till ett urbant stråk genom möjligheten att utforma den som en stadsgata kantad av ny bostadsbebyggelse samt verksamhetslokaler. Utformning av bebyggelsen ska bidra till upplevelsen av Enskedevägen som en stadsgata. Bebyggelsen föreslås bland annat få en förhöjd

uppglasad bottenvåning. Utformningen regleras med planbestämmelser.

Det angränsande skogsområdet Kyrkvärden i norr, samt torget intill Svedmyraplan, är platser som i och med planen stärks och utvecklas genom en ny koppling till skogen och ny utformning av torget.

### Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger nordöst om Svedmyraplan i Enskede. Svedmyraplan utgörs idag av en cirkulationsplats där Enskedevägen, Handelsvägen och Tussmötevägen möts. Sydväst om cirkulationsplatsen ligger Svedmyra tunnelbanestation och Stureby sjukhem. Söder om planområdet återfinns Svedmyra småstugeområde. Inom planområdet finns ett kombinerat handels- och bostadskvarter. Planområdet omfattar även delar av skogsområdet Kyrkvärden samt Enskedevägen.

Planområdet omfattar cirka 20 000 kvm varav del av fastigheten Sexmännen 1 utgör cirka 15 000 kvm. Fastigheten Sexmännen 1 ägs av AB Stockholmshem. Traktfastigheterna Tallkrogen 1:1, Enskede gård 1:1 och Svedmyra 1:1 ägs av Stockholms stad.



Planområdet markerat i rött.



*Flygvy över Svedmyraplan och Sexmännen 1.*

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktsplan**

Översiktsplanen pekar ut Enskedevägen som ett urbant stråk. De lokala centrumen i området är viktiga att stärka. Det finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter i anslutning till Svedmyra tunnelbanestation. Det framhålls att befintliga parker bör utvecklas och kompletteras med mindre parker.

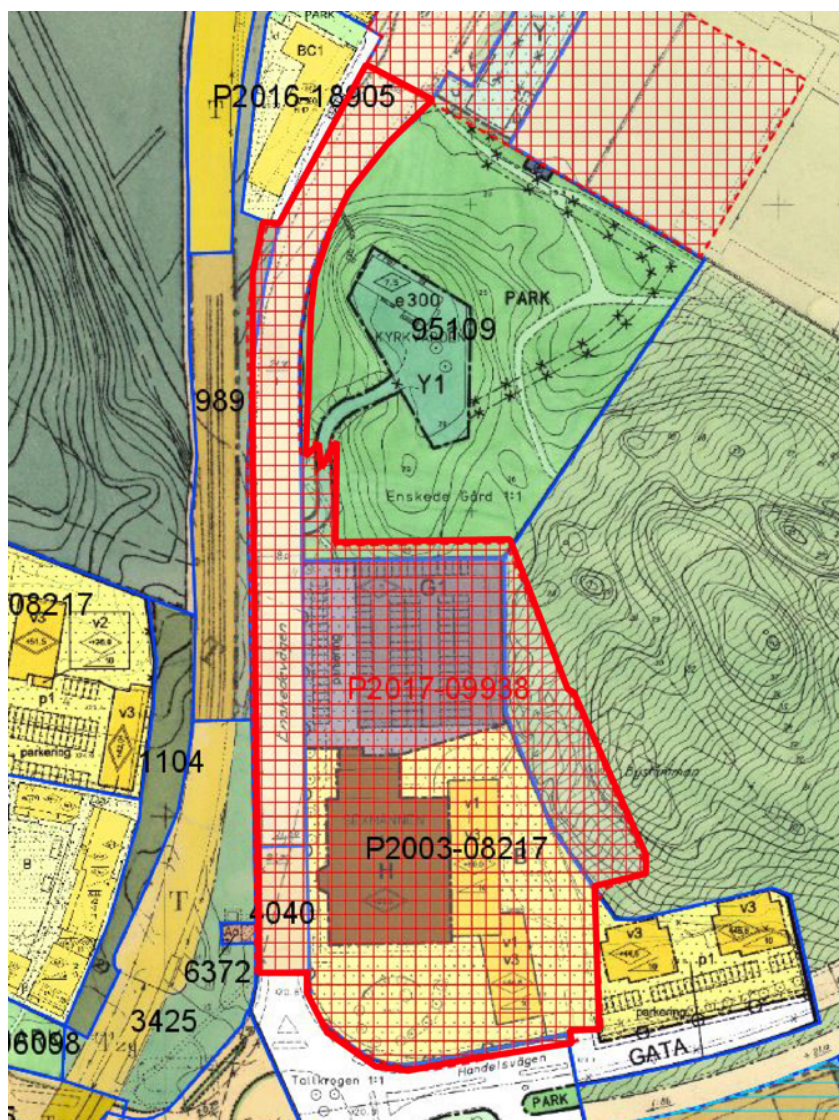
### **Stockholmsförhandlingen**

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundet sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort. Detaljplanen ingår i det område som avses i Stockholmsförhandlingen.

### **Detaljplan**

Gällande detaljplan för fastigheten Sexmännen 1 är P2003-08217 som vann laga kraft år 2006. Detaljplanen medger bostäder, handel och garage. Den angränsande allmänna platsmarken inom planområdet omfattas av flera detaljplaner. P1 4040 och P1 4045 som medger park och gata. Planerna fick laga kraft 1952. Dp 95109 medger bland annat park och idrottsändamål och fick laga kraft 1996.





Kartutsnitt från planmosaik (vilken visar gällande detaljplaner). Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd linje.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 23 augusti 2018 att markanvisa de aktuella delarna inom fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Tallkrogen 1:1 till AB Stockholmshem.

### Förutsättningar

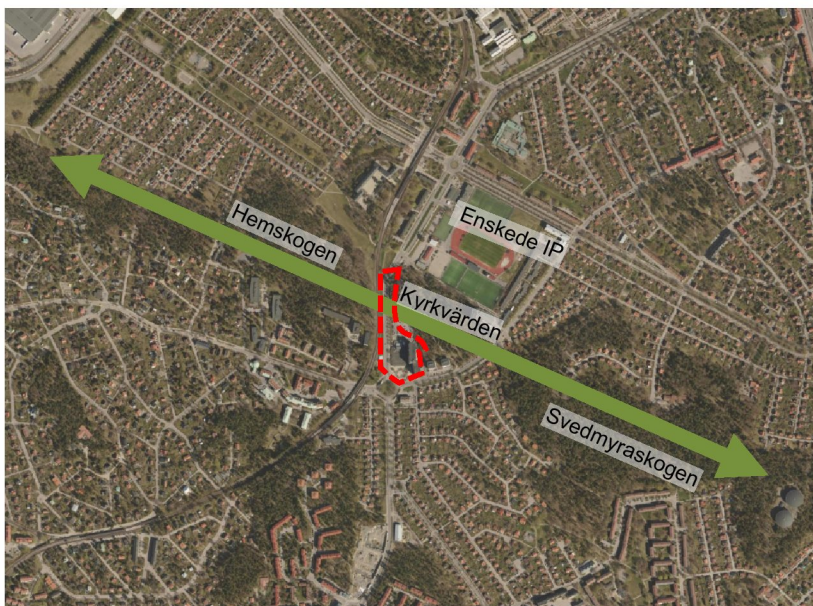
#### Natur

##### Mark och vegetation

Idag utgörs stora delar av planområdet av hårdgjord yta. I planområdets östra del finns ett område med obebyggd naturmark. Berg i dagen återfinns inom de östra och norra delarna av planområdet.

### Naturvärden

Skogspartiet Kyrkvärden är en viktig länk mellan Hemskogen och Svedmyraskogen. Det är klassificerat som en ekologisk spridningszon för Stockholms gröna infrastruktur och ingår i habitatnätverket för barrskogslevande arter. Inom Kyrkvärden återfinns den rödlistade trädsvampen Tallticka.



Ortofoto med den gröna kopplingen mellan Hemskogen och Svedmyraskogen markerad. Ungefärligt planområde är grovt markerat med en röd streckad linje.

I framtagna naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2021) har tre objekt med påtagligt naturvärde och tre objekt med visst naturvärde identifierats inom planområdet. Objekt med högt och högsta naturvärde finns inte inom planområdet. Inga rödlistade arter noterades vid inventeringstillfället men i artportalen finns sedan tidigare en taggkörvel noterad samt en tallticka precis norr om planområdet. Utöver de rödlistade arterna hittades två arter som är klassade som signalarter; blåsippan och grovticka.

I trädinventeringen bedömdes åtta tallar vara skyddsvärda. 20 tallar, två björkar och en spärrgrenig ek bedömdes vara värdefulla träd.





Karta över naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet (Ekologigruppen, 2021).

### Rekreation och friluftsliv

Skogsområdet är även en viktig rekreativ koppling och har enligt *Enskede parkplan* (2015) och *sociotopkartan* sociala och rekreativa värden. Utanför planområdet finns två förskoleavdelningar och en scoutstuga är lokaliserad i skogens utkant, längs med Enskedevägen. Verksamheterna använder skogen aktivt. Det finns en lekplats i skogen i anslutning till planområdets norra del. Skogen nyttjas även av boende i området

och särskilt av äldre personer boende på ett serviceboende utmed Handelsvägen. Genom skogen och mellan Handelsvägen och Enskedevägen går en asfalterad gång- och cykelväg.

### **Geotekniska förhållanden**

En tidig översiktlig arkivinventering avseende geoteknik, bergteknik och hydrogeologi har utförts för att identifiera de geotekniska förhållandena, preliminära grundvattennivåer och bergets egenskaper inom planområdet.

### **Markförhållanden**

Enligt Stockholm stads byggnadsgeologiska karta består marken inom planområdet främst av lera, morän och berg i dagen. Inom markerat område nedan har Tyréns utfört en geoteknisk och hydrogeologisk utredning.



*Gult symboliserar lera, rött berg i dagen och blått morän.*

Djup till berg varierar i området. Berget har vid tidigare undersökningar maximalt påträffats vid cirka 13 meters djup under den befintliga markytan (cirka +8).

### **Ras/skred**

Enligt framtaget geoteknisk PM kan marken vara känslig för sättningar vid stora förändringar av markhöjd.

### Markradon

Ingen markradonundersökning har utförts. Enligt gällande detaljplan kan planområdet klassificeras som låg- eller normal radonmark. Markradon undersöks i den geotekniska utredningen som tas fram till granskning.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Stockholms stads skyfallsanalys visar att det förekommer befintliga instängda områden inom planområdet. Dessa lågpunkter är dels infarten till underliggande befintligt garage samt lågpunkt i kvartersgatan mot Handelsvägen i söder.

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i vattenskyddsområdet för Östra Mälaren, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i två olika avrinningsområden som båda avvattnas till recipient Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS oktober 2021 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. I enighet med miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status och god kemisk status uppnås år 2027.

### Markavvattning

Marken inom utredningsområdet utgörs främst av lera samt till en mindre utsträckning av morän som återfinns i planområdets östra del. Detta ger begränsade möjligheter för infiltration av dagvattnet inom området.

### Dagvatten

Den största delen av planområdet avvattnas via servisanslutningar till det kombinerade ledningssystemet som leder dagvattnet till Henriksdals reningsverk för rening. En mindre del av fastighetens dagvatten leds dock via duplikat ledningssystem direkt till Strömmen. Förbindelsepunkter för fastigheten till det kombinerade ledningsnätet för spill- och dagvatten är förlagd i den västra delen av fastigheten.



### **Befintlig bebyggelse**

Fastigheten Sexmännen 1 domineras av höghuset, byggda 1967-69, i tio respektive åtta våningar vilka kan karaktäriseras som kopplade skivhus. Tillsammans med högdelen ligger en lågdel som innehåller en livsmedelsbutik. I bottenvåningen på åttavåningshuset finns två verksamhetslokaler. Framför byggnaderna finns ett torg. Öster om högdelen ligger två punkthus i åtta våningar byggt 2008.



*Högdelen på Sexmännen 1 sett från söder.*

### **Stadsbild**

Stadsbilden för Svedmyraplan domineras av den storskaliga bebyggelsen från 1960-talet och mötet med Svedmyras småstugeområde söder om Svedmyraplan. Trots de stora byggnadsvolymer uppfattas stadsrummet som grönt. Både Enskedevägen och Handelsvägen kantas av trädrader. I cirkulationsplatsen står flertalet uppvuxna träd. Grönskan är en integrerad del av trädgårdsstaden och var också ett viktigt inslag i den modernistiska planeringen.

I tunnelbanestäderna är det ovanligt med det direkta mötet mellan småhus och utpräglad centrumbebyggelse. Mötet mellan de skilda skalorna är ett särdrag för Svedmyraplan och berättar om samhällsutvecklingen under mellan- och efterkrigstiden.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

1960-talsbebyggelsen är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och ett visst kulturhistoriskt värde.



*Torget med livsmedelsbutiken och de storskaliga flerbostadshusen.*

### Kulturlandskap

Kvarteret Sexmännen är byggt enligt 1960-talets tunnelbanestadsideal och platsen karaktäriseras av en bit modernism i småstugeområde, med högdelen som ett landmärke för stadslandskapet. De två sammankopplade höghusen och livsmedelbutikens utsträckta lågdel uppvisar tillsammans med torgbildningen, trädplanteringen och de stora parkeringsytorna en renodlad modernistisk stadsplanering. Trots läget vid tunnelbanan anläggs stora markparkeringar och garage i enlighet med 1960-talets bilideal. Den utpräglade kontrasten mellan den låga butiksbyggnaden och höghusen är ett uttryck för den rådande högmodernismen där spelet mellan högt och lågt, vertikalt och horisontellt var ett grundläggande motiv.

Skivhuskomplexet i kvarteret Sexmännen möter småstugorna i söder direkt vilket skapar en stor kontrast mellan olika bebyggelseskalar. Tunnelbanestäder har generellt inte det direkta mötet mellan småhus och utpräglad centrumbebyggelse, utan brukar åtskiljas av flerbostadshus. Mötet mellan så skilda skalor är ett särdrag för Svedmyraplan och berättar om samhällsutvecklingen under mellan- och efterkrigstiden.

Allmännyttan fick utökade sociala ansvarstaganden under 1960-talet när välfärden byggdes ut. I Sexmännen ville staden, genom AB Stockholmshem, tillgodose behovet av bostäder för rörelsehindrade och skapa en social inrättning. Förutom 150 lägenheter i kollektivhusform byggdes en badanläggning speciellt anpassad för personer med funktionsnedsättning, Svedmyrabadet, i källaren liksom lokaler för sjukgymnastik och samvaro. Med hjälp av en gångbro kunde personer med funktionsnedsättning komma i direktkontakt och i nivå med naturen i skogsområdet bakom byggnaderna. Även livsmedelsbutiken planerades med avsikten att underlätta inköpen för rörelsehindrade. Högdalens södra flygel uppfördes som ungdomshotell med enkelrum på vardera sidan av en mittkorridor. Rummen var små och hade begränsade kokmöjligheter varför det fanns en gemensam matsal i bottenvåningen (idag restaurang).

Söder om Sexmännen ligger Svedmyra småstugeområde som består av småhus i en till två våningar i ljusa pastellfärger. Området byggdes ut under tidigt 1930-tal, de östra kvarteren under 1950-talet. Stadsdelen karaktäriseras som trädgårdsstad. Området har i stort bevarat sin ursprungliga småstugekaraktär.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

I närområdet finns ett antal skolor i både kommunal och privat regi. Fyra förskolor återfinns även i närheten av planområdet. Enligt stadsdelsförvaltningen täcker befintliga och planerade förskolor i närområdet behovet av förskoleplatser i den föreslagna bebyggelsen.

#### **Sjukvård**

På Tussmötevägen, brevid Stureby sjukhem, cirka 100 meter väster om planområdet, finns både vårdcentral och barnvårdscentral.

#### **Övrig service**

Under det befintliga skivhuset närmst torget ligger Svedmyrabadet. Badhuset drivs av Svedmyra Bad & Relax AB på entreprenad åt Stockholms stad.

### **Kommersiell service**

Serviceutbudet är koncentrerat kring Svedmyraplan och Svedmyra tunnelbanestation. Inom planområdet finns livsmedelsbutik, fastighetsmäklare, restaurang och torghandel. Invid tunnelbanan finns ett gatukök.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planområdet omgärdas i väst av Enskedevägen och i syd av Handelsvägen. Trafikflödet på Enskedevägen är cirka 10 500 fordon per dygn. Enskedevägen kantas på båda sidor av trottoarer samt en cykelbana öster om gatan. Stadens cykelplan pekar ut Enskedevägen som ett huvudstråk för cykel. I dagsläget är sektionen för Enskedevägen 16,5 meter och avgränsas på sidorna av tunnelbanans slänt samt av Sexmännen 1. Idag finns ingen angöring för Sexmännen 1 utmed gatan.



*Enskedevägen sett från söder i höjd med livsmedelsbutikkens entré.*

Handelsvägen har i dagsläget betydligt lägre trafikflöden (200 fordon per dygn) än Enskedevägen men den första delen av gatan, närmast cirkulationsplatsen, har i regel tätare trafik då in- och utfarten till livsmedelsbutiken och boendeparkering inom kvarteret är lokaliserad där. Gatan består i delar av två parallella gator, då främst med anledning av behovet av angöring för Svedmyra småstugeområde i söder. Cykeltrafik sker i blandtrafik utmed Handelsvägen.

#### **Biltrafik**

Livsmedelsbutiken genererar biltrafik med parkeringsbehov samt en del tung trafik i form av varutransporter. I dagsläget finns inga in- och utfarter från Enskedevägen till planområdet. Strax norr om planområdet finns en förskola med in- och utfart mot

Enskedevägen. Livsmedelsbutiken har sin in- och utfart via kvartersgatan som leder till Handelsvägen.

#### Gång- och cykeltrafik

Enskedevägen är utpekad som huvudstråk för cykel i cykelplanen. Utmed Enskedevägen finns gång- och cykelbanor på båda sidor av gatan. Bredderna uppfyller inte cykelplanens mått. På den västra sidan är inte bredden tillräcklig för separering mellan gående och cyklister och på den östra sidan har gång- och cykeltrafiken delats upp med en målad linje som för med sig att framförallt gångdelen är mycket smal.

#### Kollektivtrafik

Planområdet knyts effektivt till innerstaden genom framförallt tunnelbanan och dess station Svedmyraplan, cirka 150 meter från planområdet. Svedmyras tunnelbanestation trafikeras av tunnelbanans gröna linje mellan Hagsätra och Hässelby Strand. Genom utbyggnaden av tunnelbanan kommer grenen mot Hagsätra att bli blå och via Slakthusområdet, Sofia och Kungsträdgården gå norrut mot Barkarby eller Hjulsta. Vid Svedmyraplan stannar även busslinjerna 161 och 163. Inga stomlinjer passerar planområdet.

#### Tillgänglighet

Själva planområdet är relativt plant men vissa delar har lutningar över gällande riktlinjer. Från befintlig byggnad går en bro över till skogen som genom åren har använts av de boende i huset för att ta sig till naturen.

Hållplatser och övergångsställen vid Svedmyraplan uppfyller tillgänglighetskraven.

#### Störningar och risker

##### Elektromagnetiska fält

Utmed Enskedevägen, precis väster om planområdet, återfinns en av tunnelbanans elnätsstationer vilken genererar magnetfält.

##### Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet idag. Frågan utreds vidare i granskningsskedet.



### Buller, vibrationer

Området är idag bullerutsatt från både biltrafiken och tunnelbanan. Ljudnivån är enligt stadens bullerkarta mellan 55-70 dB(A) i ekvivalent ljudnivå vid nuvarande vägkanter och spårområde på 2 meters höjd. Inom planområdet återfinns även andra bullerkällor, främst i anslutning till livsmedelsbutiken, där fläktar och varutransporter båda räknas som externt industribuller.

Marken inom planområdet består till stora delar av lera, vilket kan medföra att vibrationer från tyngre fordon samt tunnelbanan fortplantar sig in i omgivande byggnadskroppar.

### Farligt gods

Planförslaget bedöms inte påverkas av transporter av farligt gods då vare sig Enskedevägen eller Handelsvägen är primär eller sekundär väg för farligt gods.

### Jämställdhetsperspektiv

Enligt stadens trygghetsmätning från 2016 finns vissa utmaningar kopplade till trygghetsrelaterade frågor i den offentliga miljön i närheten av planområdet. Bland annat är kvinnor i högre grad än män oroad när de vistas på tunnelbanestationen närmast där de bor. Samtidigt anser också en större andel kvinnor än män att mörka områden med dålig belysning i närområdet medför otrygghet.

### Planförslag

Planförslaget innebär i huvuddrag att det möjliggörs för ny bostadsbebyggelse och centrumverksamhet inom kvarteret Sexmännen 1 och på del av Stockholms stads mark intill. Enskedevägen utvecklas samtidigt till ett urbant stråk där bostadsentréer och verksamheter möter gatan. Inom planområdet kommer befintlig gång- och cykelbana att breddas längs Enskedevägen och nya gatuträd avses planteras. Till parkleken som ligger precis norr om planområdet skapas en ny entré och gångbana från Enskedevägen för ökad tillgänglighet.

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

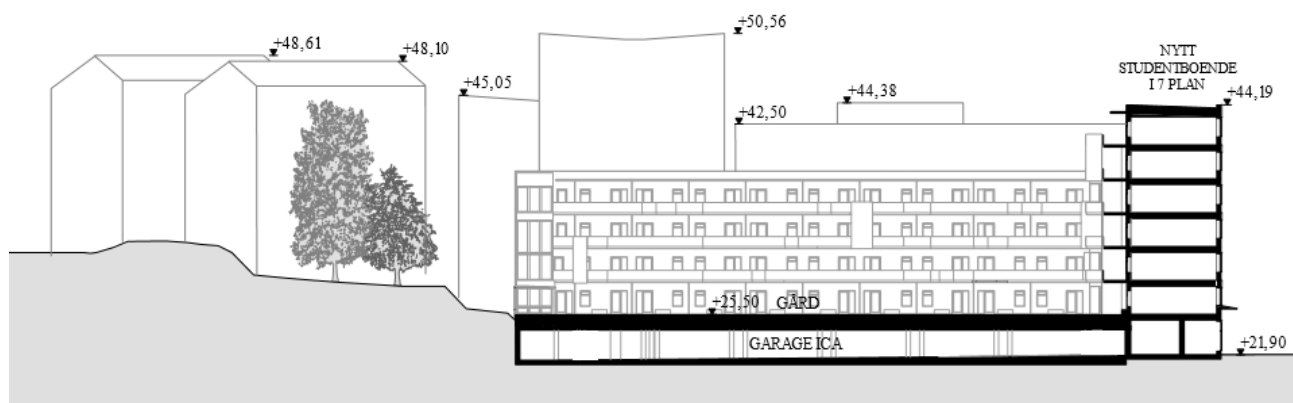
Planförslaget innebär att det möjliggörs för cirka 180 nya bostäder samt utökade verksamhetslokaler vid Svedmyrplan i

Enskeде. Föreslagen utformning innebär ett öppet bostadskvarter med två byggnadsvolymer om fem respektive sju våningar längs med Enskeдеvågen. Två punkthus intill skogsområdet i öster om åttavåningar och ett lamellhus på torget i sex våningar. Utöver föreslagen bostadsbebyggelse föreslås en låg huskropp i en våning mot torget för centrumverksamhet.



Situationsplan med byggnadskropparna. Föreslagen bebyggelse i ljusblått. (ÅWL, 2021).

Utgångspunkten för den nya bebyggelsen är att lägga till en ny årsring på platsen, och samtidigt knyta an till den modernistiska karaktär som idag dominerar kvarteret. Den nya bebyggelsen knyter an till befintlig bebyggelse genom att skala och volym anpassats till den befintliga bebyggelsen inom Sexmännen 1. Ambitionen är att den historiska läsbarheten ska vara god. Den nya årsringen tar avstamp i sin omgivning med villabebyggelse och 1960-talsmodernism och möter utifrån den, nutidens ideal och behov. Kompletteringen ska tillvarata Svedmyraplans nuvarande kvaliteter och samtidigt utveckla kvarterets identitet som en levande, attraktiv mötesplats. Torget intill Svedmyraplan ska bli områdets naturliga mötespunkt och kompletteras med fler verksamhetslokaler med entréer mot torget.



Längdsektion med ny och befintlig bebyggelse inom planområdet sett från norr (ÅWL, 2021).

### Torghuset

Torghuset byggs ihop med livsmedelsbutiken och det befintliga bostadshusets bottenvåningar. Placeringen gör byggnaden till ett nytt blickfång i området som annonserar torget och butiksentréerna. Torghuset innehåller verksamhetslokaler i bottenvåning och bostäder. Den låga huskroppen mot torget är avsedd för verksamhetslokaler precis som bottenvåning i den befintliga byggnaden.



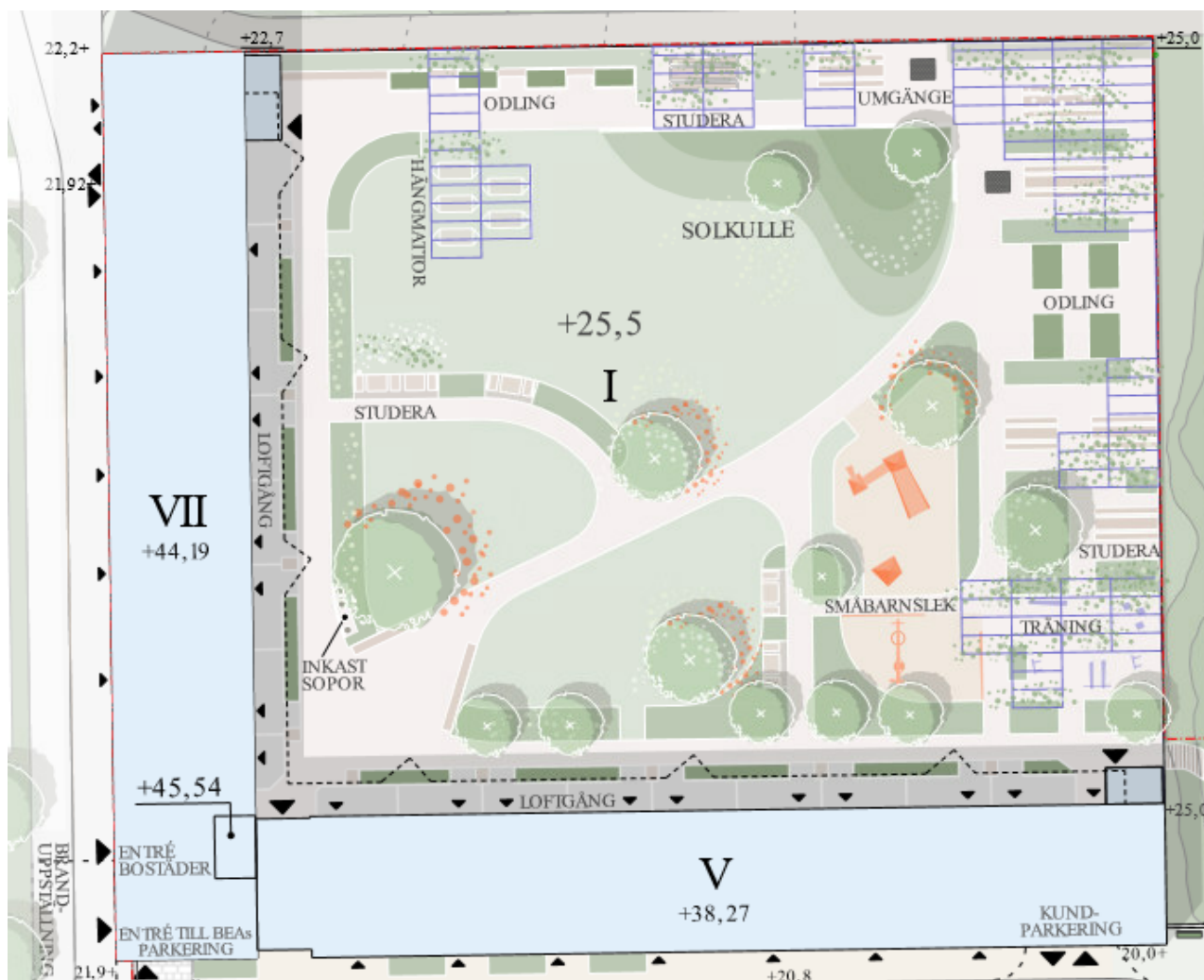


*Möjlig gestaltning och gavelmotiv för Torghuset mot Enskedevägen (AWL, 2021).*

Gavelfasaden mot Enskedevägen blir ett viktigt motiv både från tunnelbanan och för de gående längs gatan. För att knyta an torghuset till övrig ny bebyggelse i planförslaget föreslås det få inslag av trä, vilket regleras i planbestämmelsen f5.

#### Kvarteret

Kvarteret utgörs av två vinkelställda lamellhus i fem respektive sju våningar och en öppen gård på bjälklag som överbygger livsmedelsbutikens parkering. Byggnaden avses innehålla studentbostäder.



Kvarteret med bostadsgårdens olika zoner (ÅWL, 2021).

Bottenvåningen mot Enskedevägen föreslås bli förhöjd och uppglasad så att verksamheter ska kunna ändras över tid. För att skapa variation i den långa fasad som vetter mot Enskedevägen har fasaden utformas i trä med en dynamik mellan det horisontella och det vertikala motivet. En entré möjliggörs också på den norra gaveln mot Enskedevägen. Utformningen syftar till att öppna upp mot gaturummet.



*Kvarteret längs Enskedevägen sett från norr (AWL, 2021).*

Bostäderna får entréer från loftgångar på gårdssidan. Loftgångarna erbjuder möjlighet att bli en naturlig mötesplats och en mer privat förlängning av gårdens utemiljö. På gården finns plats för umgänge, vila, lek, träning och odling såväl som lummiga planteringar och öppna gräsytor. Gården föreslås vara tillgänglig för samtliga boende inom planområdet vilket regleras genom planbestämmelsen g2. Gården öppnar upp mot naturmarken och lekplatsen i norr och stärker, likt tidigare utbyggnadsetapper i området, kontakten med naturen.

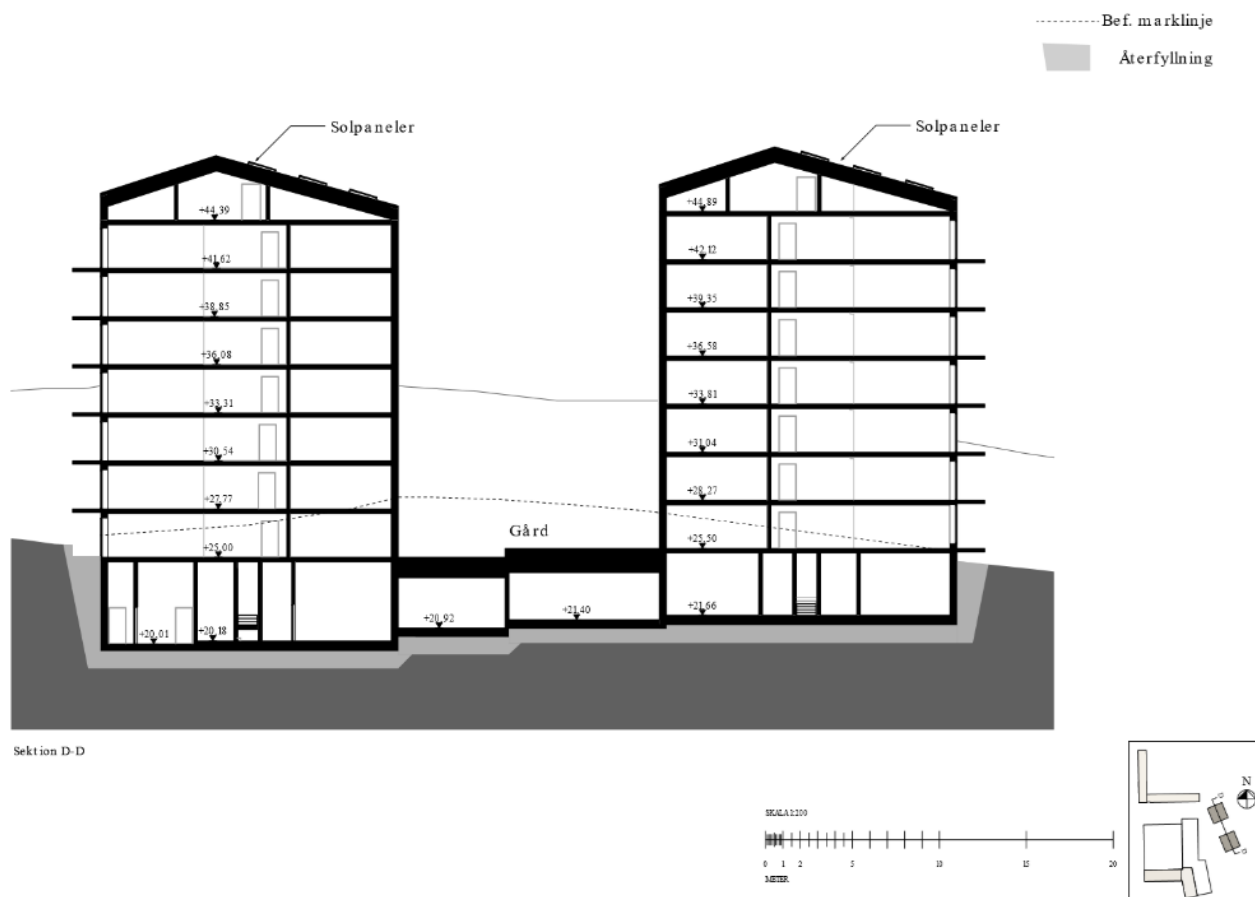




*Visualisering över gården som öppnar upp mot naturmarken och parkleken i öster (ÅWL, 2021).*

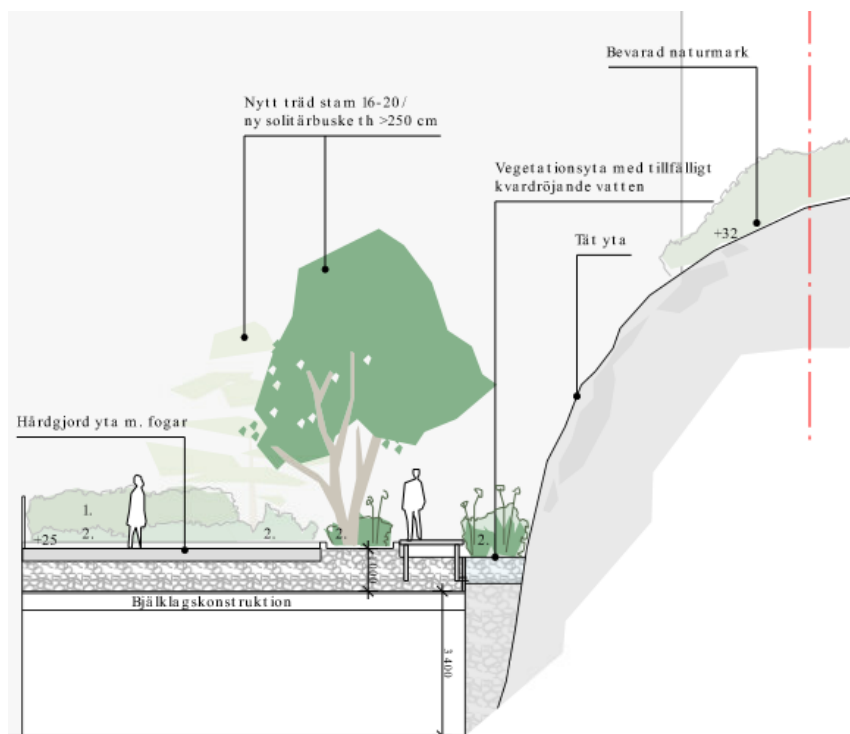
### Punkthusen

Punkthusen knyter i sin volym an till de befintliga punkthusen intill och skapar luft och rymd mellan sig och de befintliga lamellhusen. Husens siluett och takutformning är lånad från den intilliggande 1960-tals bebyggelsen. Husen och bostadsgården ges ett eget uttryck i form, detaljer och material som inspireras av topografin och naturen. Färgsättningen föreslås knyta an till småstugeområdets färger i dämpade kulörer.



*Längdsektion från lokalgatan som visar punkthusens placering med uppbyggd gård och möte med befintlig mark (ÅWL, 2021).*

Gården mellan husen utformas i två nivåer med en tillgänglig ramp mellan. Berget och skogen skapar en dramatisk fond som ger gården karaktär. På gården planeras gemensamma uteplatser och småbarnslek men också privata uteplatser för lägenheter med markkontakt.



Förlag till utformning av gårdsytan mellan punkthusen (ÅWL, 2021).

Byggnadens ska konstrueras så att plantering på tak är möjligt (planbestämmelse b1), i syfte att vegetation på gården ska finnas. Marken kring gårdarna tillämpar så kallad grönytefaktor, vilket innebär att en viss nivå av ekosystemtjänster tillskapas på grönyterna.



Visualisering över förslag till utformning av punkthusen (ÅWL, 2021).





lokalerna mot torget utförs med en högre uppglasad våningshöjd så att verksamhet ska kunna ändras över tid vilket regleras genom planbestämmelsen f2 och f3.

För att skilja sig från tidigare årsringar byggs tillägget i tidsenligt material. Trä blir det material som knyter ihop de tre nya hustyperna med varandra och som regleras genom planbestämmelserna f4 och f5. I Kvarteret dominerar trä både i konstruktion och fasadgestaltning, medan det fungerar som mjukare detaljer i torg- och punkthusen. Fasaderna tar upp modernismens tydliga strikthet och strama karaktär, med tydliga horisontella och vertikala motiv. Samtliga blir de dock mer samtida, uppbrutna, med generösa fönsterpartier och större balkongytor. Alla hus får gröna tak som utrustas med solceller vilket regleras genom planbestämmelsen fl. De gröna taken syftar till att visuellt bidra till mer grönska i kvarteret. Färgsättning knyter an till småhusbebyggelsen med i huvudsak dämpade gröna och gula toner.

#### Omgivande miljö, park, gaturum

Mötet med den omgivande naturen är en fortsatt tongivande faktor. Planförslaget möjliggör att kopplingar mellan stadsliv och natur bibehålls och förstärks. Kyrkvärden kommer fortsatt att vara en viktig länk mellan Hemsbogen och Svedmyraskogen. Projektet bidrar med utökad grönyta i form av gårdar och gröna tak. Parkleken och skogsområdet precis norr om planområdet får en ny entré och gångväg från Enskedevägen. Gångbron från befintliga 60-talshus är en viktig koppling som återuppförs efter nybyggnaden.

Längs kvartersgatan tillskapas fler bostadsentréer och verksamhetslokaler vilket skapar en mer levande gatumiljö och ökad trygghet längs gatan. En ny entréplats skapas för de befintliga skivhusen.

#### Gator och trafik

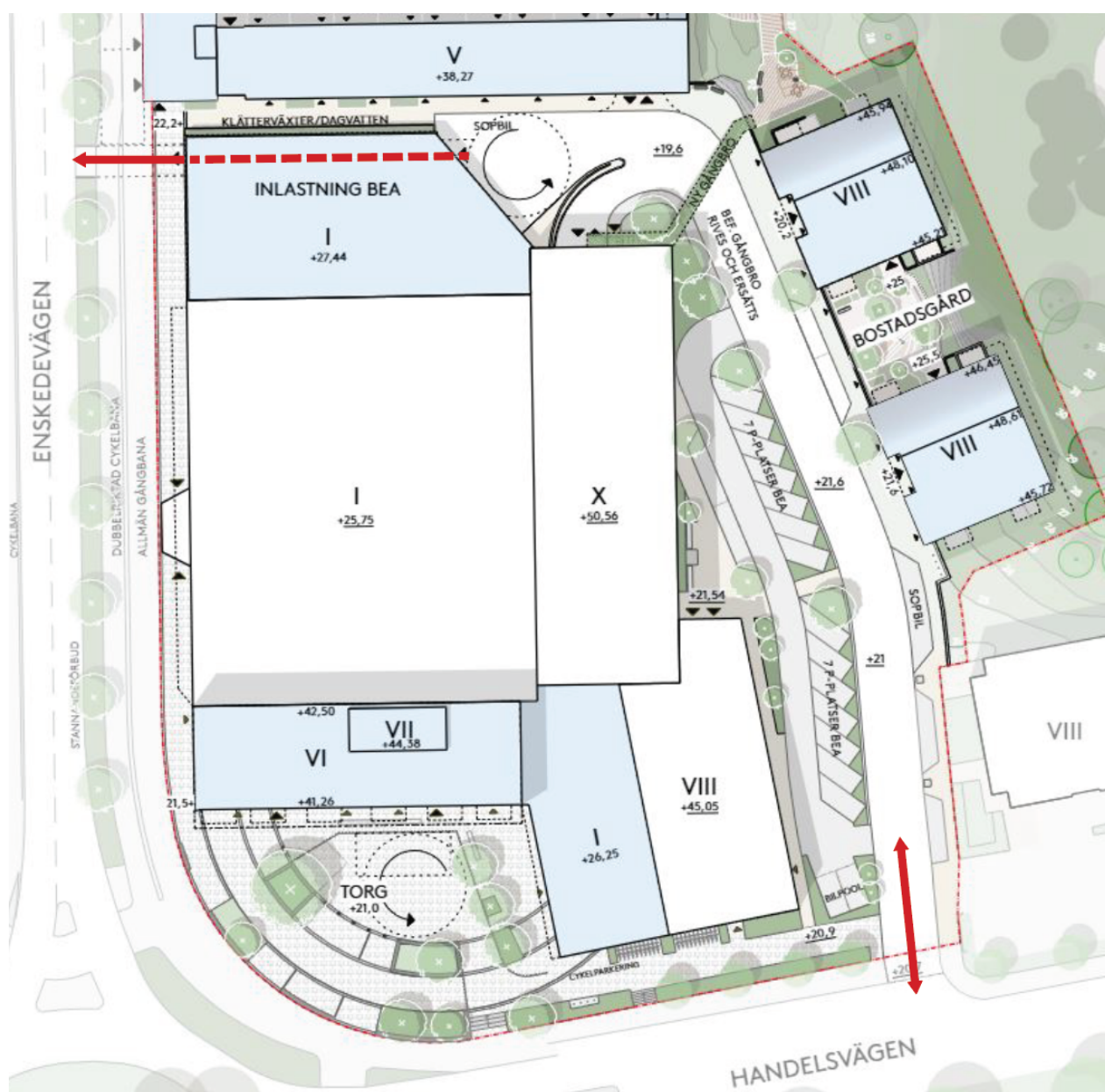
##### Gatunät

Mellan Svedmyraplan och Sockenplan utvecklas Enskedevägen till ett urbant stråk där bostadsentréer, gatuträd och verksamheter möter gatan. För att möjliggöra detta i planförslaget krävs angöringsmöjligheter utmed Enskedevägen samt att gång- och cykelstråket utmed vägen förbättras. Detta kräver en breddning av dagens sektion om 16,5 meter till 19,5 meter.



En ny anslutning mot Enskedevägen föreslås för att lösa utfart för transporter från livsmedelsbutiken. Angöringsgatan fungerar endast som utfart och möter Enskedevägen i den befintliga lokalgatans förlängning.

Lokalgatan löser angöring för varuleveranser till livsmedelsbutiken, boendeparkering, sophantering samt utryckningsfordon. Lokalgatan bibehåller i övrigt dagens sträckning och mynnar i söder mot Handelsvägen.

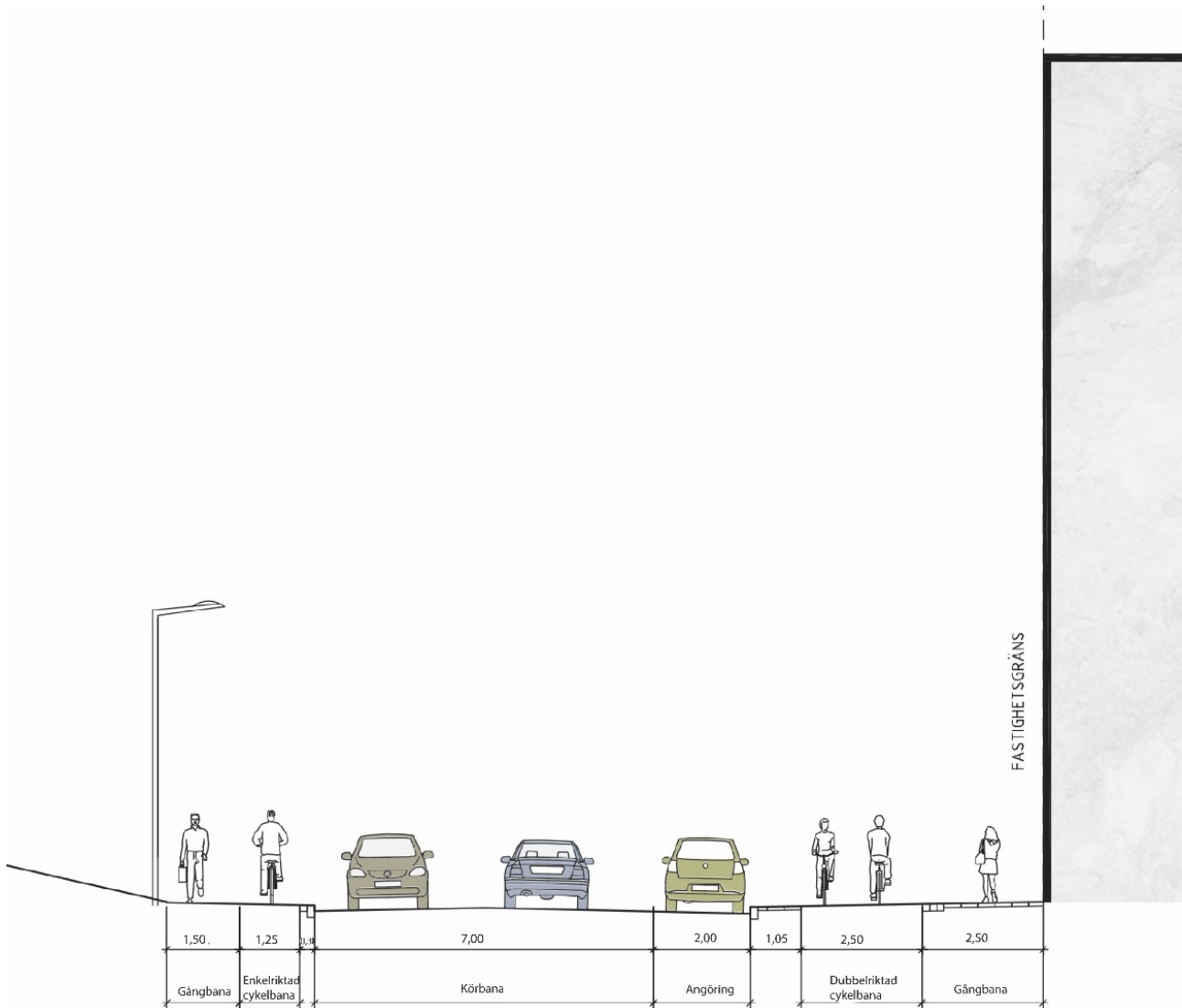


Kvartersgatan med angöring illustrerad med röda pilar.

### Gång- och cykeltrafik

Längs Enskedevägen kommer befintlig gång- och cykelbana att breddas längs delar av planområdet. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av en separerad gång- och cykelbanan längs Enskedevägens östra sida med dubbelriktad bana med cykelplanens bredd på 2,5 meter och en gångbana med bredden 2,5 meter. Längs körbanan finns utrymme för en skyddande möbleringszon med träd och cykelställ.

På Enskedevägens västra sida breddas gång- och cykelbanan till drygt 3 meter vilket möjliggör att ytan delas upp i en gångbana med 1,5 meters bredd och en enkelriktad cykelbana med 1,25 meters bredd. Det saknas målpunkter längs tunnelbanans spår och gångflödena är därför låga. Den enkelriktade cykelbanan söderut knyter ihop huvudstråken norrut, söderut och längs Tussmötevägen och gör att cyklister slipper onödiga korsningar eller att cykla i blandtrafik med biltrafiken. Förslaget hänger ihop med ombyggnaden av Enskedevägen norr om planområdet till Sockenplan. På Handelsvägen ändras inte förutsättningarna för gående och cyklister.



Förslag till gatusektion längs Enskedevägen vid kvarteret (Sweco, 2021).



Förslag till gatusektioner längs Enskedevägen vid livsmedelsbutiken (Sweco, 2021).

Cykelparkeringstalet för projektet bedöms enligt stadens riktlinjer till 3 cyklar/100 m<sup>2</sup> ljus BTA för vanliga hyresrätter och 1,5 cyklar/lägenhet för studentlägenheter. Sammanlagt innebär det ett behov av 362 cykelplatser. Inom projektet finns kapacitet för 400 cykelplatser inomhus och cirka 20 platser utomhus.

#### Biltrafik

Planområdet ligger mycket nära god service och kommunikationer vilket motiverar ett begränsat bilanvändande och att hyresgästerna ska uppmuntras till gång, cykel eller kollektivt resande. Det lägesbaserade parkeringstalet för projektet är 0,45 bilplatser per hyreslägenhet. Det ger ett behov av 36 bilparkeringsplatser för 80 lägenheter. För studentlägenheterna bedöms parkeringsbehovet vara noll bilplatser.

Med utgångspunkt i Stockholms stads riktlinjer för gröna parkeringstal har ett projektspecifikt parkeringstal arbetats fram. Genom de mobilitetsåtgärder som Stockholms hem föreslår kan behovet av parkeringsplatser minskas med 25 %. Det gröna p-talet är efter mobilitetstjänster 0,34 vilket motsvarar 27 bilparkeringsplatser.

Stockholms hem planerar att erbjuda följande mobilitetstjänster:

- Informationspaket: information och uppmuntran av nya resmöjligheter med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik samt poolalternativ inför inflyttning samt löpande i vår regelbundna kommunikation med våra hyresgäster.
- Cykelparkering planeras enligt god standard med lätt nåbara cykelrum samt väl belyst utomhusparkering i markplan. I cykelrum inomhus planeras för möjlighet till laddning av elcykel. Dörrar till cykelrum förses med öppningsautomatik
- Cykelkök, för personlig cykelservice, med verktygsskåp för vanliga cykelverktyg, slang och golvbrunn för tvätt, luftpump.
- Cykelpool innehållande 4 elcyklar, varav minst två med lastmöjlighet (lastcykel/cykelkärria).
- Prova på-kort för kollektivtrafik.
- Personlig resecoach i samband med inflyttning.
- Bilpool på dedikerad plats inom fastigheten.

### Tillgänglighet

Samtliga entréer kan angöras med bil inom 10 meter. Bostadsgårdarna nås tillgängligt via trapphus och den stora gården vid Kvarteret tillgängliggörs för samtliga boenden i de nya byggnaderna.

Punkthusens gård utförs i två nivåer men med en tillgänglig ramp mellan höjdskillnaderna. Norr om punkthusen finns en gemensam uteplats för boende i befintligt hus vilken nås tillgängligt via gångbron.

Tillgänglig parkeringsplats för Kvarteret anordnas i parkeringsgarage, för punkthusen på kvartersgatan och framför entrén på torget till torghuset. Tillgänglig parkering finns också i befintlig högdal.

### **Teknisk försörjning**

#### Dagvatten

För att uppnå stadens åtgärdsnivå för rening av dagvatten samt för att minska den direkta avrinningen från området föreslås att ett antal olika LOD-åtgärder för planområdet.

De LOD-lösningar som anses lämpliga för planområdet efter omdaning är vegetationsklädda tak, växtbäddar, samt gröna ytor och permeabla beläggningar. Tak med vegetation föreslås anläggas på samtliga nytillkomna takytor. Utredningen föreslår även att ett avskärande dike anläggs i östra delen av fastigheten öster om de planerade punkthusen för att hindra avrinning från den högre belägna naturmarken från att rinna ner mot de nya husen.

Resultatet av avrinningsberäkningarna visar att områdets avrinning kommer att minska efter omdaning av fastigheten med 11 procent beräknat för ett 10-årsregn utan inräknad klimatfaktor. Detta trots att den totala takytan antas öka samt att en del naturmark omdanas för att göra plats åt de två nya punkthusen. Majoriteten av den befintliga parkeringsytan i norra delen av fastigheten kommer att omdanas till en upphöjd gårdsmark. För ett klimatanpassat 10-årsregn påvisas dock en ökning i avrinning efter omdaning med 13 procent. I dessa beräkningar har de planerade gröna taken inkluderats, men inga andra dagvattenanläggningar.

Stockholms stads skyfallsanalys visar att det förekommer befintliga instängda områden inom planområdet. Dessa är dels en befintlig lågpunkt (infart till underliggande befintligt garage) vars höjdsättning inte kommer att kunna förändras i samband med omdaningens dels en lågpunkt i lokalgatan mot Handelsvägen i söder. Lågpunkten vid garaget kommer att avlastas då vissa hårdgjorda ytor ersätts med gröna på kvartersmark. För den andra lågpunkten planeras åtgärder med ny höjdsättning. Omdaningens kommer därmed att minska risken för allvarliga konsekvenser vid skyfall.

Med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen (Tyréns, 2021) minskar påverkan på den mottagande recipienten och förutsättningarna att nå MKN anses vara bättre jämfört med innan planförslaget. Avrinningen från utredningsområdet minskar även till nivåer under dagens flöde.

#### El/Tele

Ledningar för tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

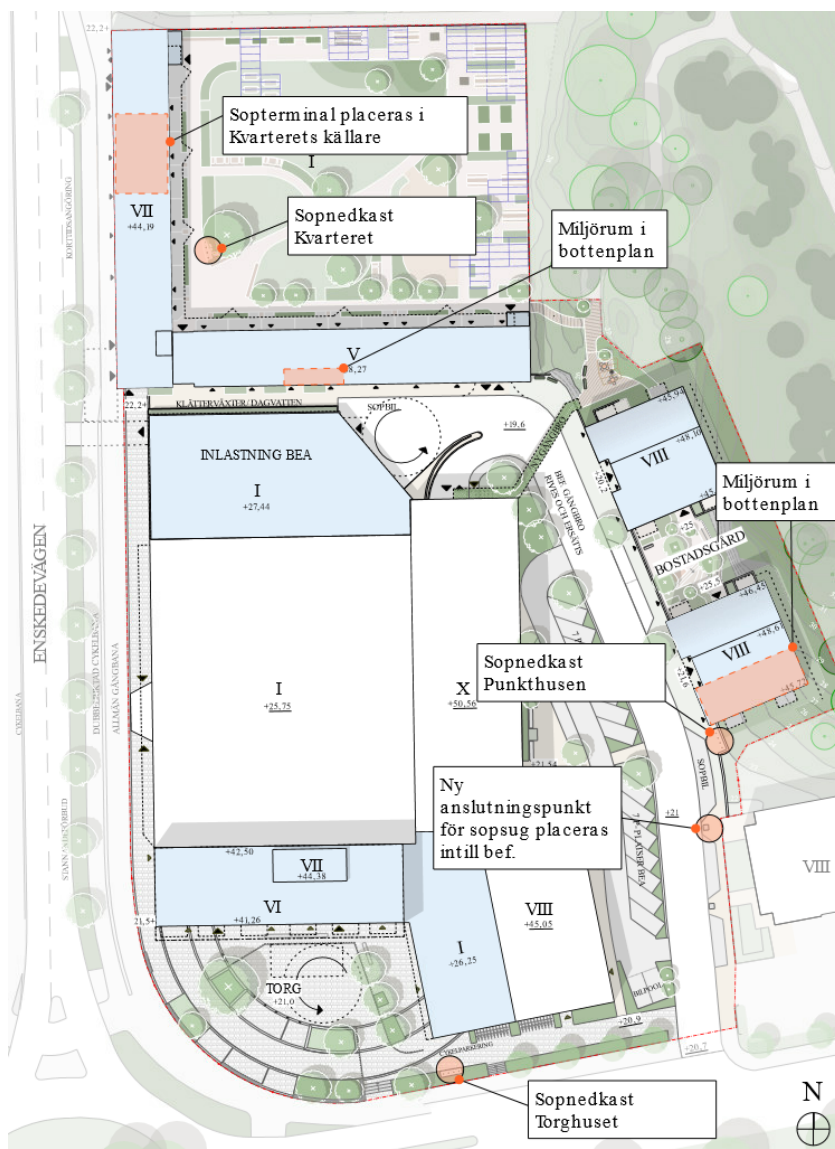
#### Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät i området.

#### Avfallshantering

Hantering av hushållsavfall och matavfall planeras genom sopnedkast till mobil sopsug. Nedkast är placerade inom 50 meter från bostadsentréer. Miljörum placeras i bottenvåning i det södra punkthuset och i kvarterets bottenvåning.





Förslag på avfallshantering (AWL, 2021).

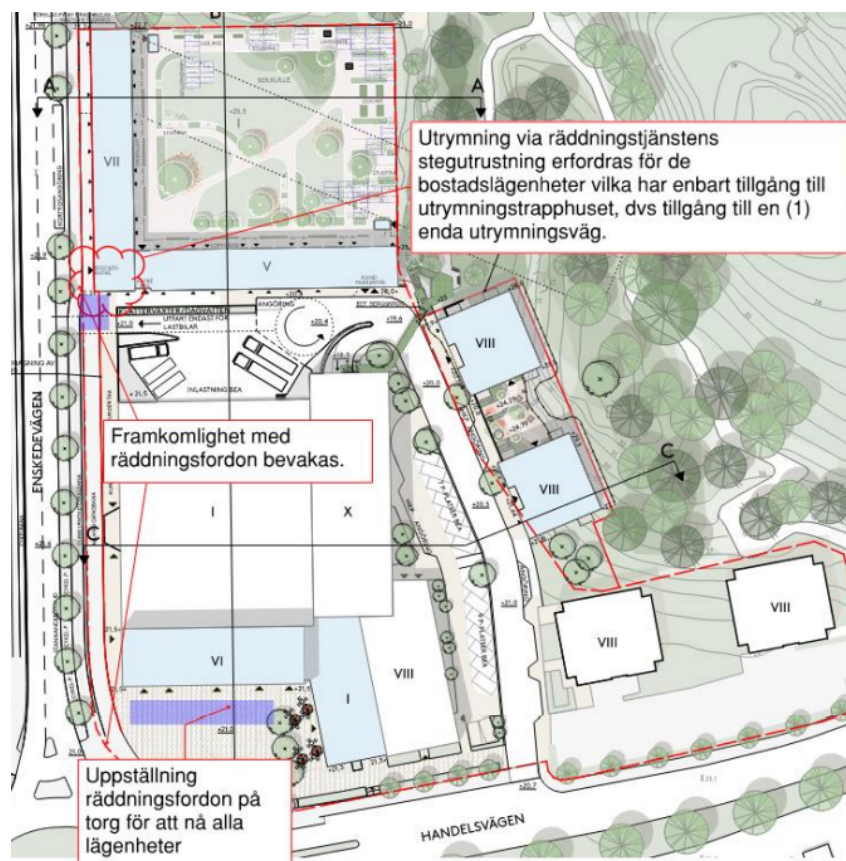
### Räddningstjänst

För punkthusen sker utrymning från trapphusen som utförs som Tr2-trapphus vilket innebär att en enda utrymningsväg accepteras.

För torghuset utgör trapphusen primär utrymningsväg från respektive bostadslägenhet. Trapphusen ska utföras i egen brandcell. Sekundär utrymning sker med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning från balkonger som vetter mot torget. På torget möjliggörs uppställning för räddningsfordon.

I kvarteret sker utrymning från lägenheter på markplan via dörrar i fasad direkt ut till det fria och sekundärt via fönster. Bostäder från övriga våningsplan har tillgång till tre utrymningstrapphus

anslutet via en loftgång. Samtliga lägenheter kan enligt nuvarande ritning utrymma i två riktningar och gångavstånd inom utrymningsväg understiger 30 meter. Bostäderna i byggnadens hörn från plan 2–7 har enbart tillgång till en enda utrymningsväg/utrymningstrapphus. Därmed nyttjas räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg.



Uppställningsplatser illustrerade i lila (Ramboll, 2021).

För att uppnå gångavståndskravet om 30 meter i källarplan krävs dubbla utrymningsvägar från källarlocalerna. Beräknat gångavstånd i garaget överskrider kravet om 45 meter. Med sprinklersystem är gångavståndskravet 60 meter vilket inte överskrids i förslaget.

Brandvattenförsörjningen inom området förväntas inte påverkas av projektet.



## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Planförslaget har minskat i omfattning sedan underlag inhämtades och tar hänsyn till Stadsmuseets synpunkter på placering och omfattning.

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

### Naturmiljö

Planförslaget innebär att tidigare obebyggd naturmark i öster kommer att ianspråkta och att en skyddsvärd ek och fyra skyddsvärda tallar inom planområdet behöver fällas. Utöver de skyddsvärda träden kommer ytterligare träd att behöva avverkas.

I samband med att gång- och cykelbanan längs Enskedevägens östra sida breddas kommer befintlig trädrad behöva tas ner. Trädraden omfattas av biotopskydd och en dispensansökan är inskickad till Länsstyrelsen. Längs körbanan finns utrymme för en möbleringszon där Exploateringskontoret kommer plantera nio nya träd. Träden står på privat fastighet idag, men kommer i samband med den nya detaljplanen att övergå till allmän platsmark.

För att minimera den nya bebyggelsens avtryck kommer marken i anslutning till bergsskärningen anpassas till bakomliggande naturmark för att undvika stora nivåskillnader.

Ett högre besöksstryck från boende i området kan komma att leda till slitage på skott och ytliga rötter som kan komma att skada träd. Vegetations- och lavfloran i hållmarkstallskogar med tunt jordtäckte kan också missgynnas av mänskligt slitage. De anlagda gångvägarna minskar dock slitaget på omgivande natur.

Kontoret bedömer att placering av ny bebyggelse och krav på grönytefaktor har utformats på ett sätt så att biologisk mångfald

har förutsättningar att bevaras och att spridning av arter fortsättningsvis är möjlig.

#### Grönytefaktor

Grönytefaktor (GYF) är ett planeringsverktyg som mäter och säkerställer att gröna kvaliteter och ekosystemtjänster uppnås vid byggande. GYF redovisar andelen funktionella grönytor i förhållande till hårdgjorda ytor inom ett kvarter. Funktionella grönytor är exempelvis genomsläppliga ytor och ytor som täcks av träd, gräsmattor eller gröna tak. Uppnådd GYF-faktor för punkthusen är beräknad till 1,45 vilket uppfyller Stockholms stads riktlinjer på minst 1,0.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget påverkar inte möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till det kombinerade ledningsnätet för spill- och dagvatten i Enskedevägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### Stadsbild

Föreslagen bebyggelse kommer att utgöra ett tillägg till 1960-talsbebyggelsen på fastigheten. Planförslaget har i linje med framtagna kulturmiljöutredning anpassats till befintlig bebyggelse och stadsbild. Den historiska läsbarheten är fortsatt god. Volymerna är anpassade efter befintlig bebyggelse inom fastigheten. För att skilja sig från tidigare årsringar byggs tillägget i tidsenligt material. Trä blir det material som knyter ihop de tre nya hustyperna med varandra och som regleras genom planbestämmelser.

#### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära betydande negativ påverkan på kulturmiljön i närområdet. Befintlig 1960-talsbebyggelse inom planområdet kommer till viss

del skymmas av den föreslagna bebyggelsen, men det kommer inte att påverka kulturhistoriska värdet i någon betydande omfattning.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Enligt framtagen bullerutredning kan riktvärdena för buller klaras för samtliga nya lägenheter. För att uppnå riktvärdena krävs åtgärder i form av genomgående planlösning, tätt räcke på balkong och absorberande i undertak samt eventuell inglasning av balkong mot Enskedevägen.

Beräkningar har utförts även för befintliga byggnader inom planområdet. Samtliga lägenheter får högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. För lägenheter med fasad mot punkthusen är ljudnivån högst 55 dB(A) för majoriteten av lägenheterna.

Industri- och verksamhetsbuller har utretts översiktligt. Med inbyggt lastintag enligt förslag innehålls Naturvårdsverkets riktvärden för zon A för samtliga lägenheter i projektet.

Till granskning kommer en utredning för stomljud och vibrationer tas fram.

#### **Dagvatten**

Resultatet av avrinningsberäkningarna visar att områdets avrinning kommer att minska efter omdaning av fastigheten med 11 procent beräknat för ett 10-årsregn utan inräknad klimatfaktor. Detta trots att den totala takytan antas öka samt att en del naturmark omdanas för att göra plats åt de två nya punkthusen. Även majoriteten av den befintliga parkeringsytan i norra delen av fastigheten kommer att omdanas till en upphöjd gårdsmark. För ett klimatanpassat 10-årsregn påvisas dock en ökning i avrinning efter omdaning med 13 procent.

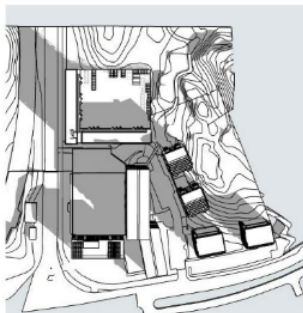
#### **Översvämningsrisker**

Lågpunkten vid garaget kommer att avlastas då vissa hårdgjorda ytor ersätts med gröna på kvartersmark. För den andra lågpunkten planeras åtgärder med ny höjdsättning. Omdaning kommer att minska risken för allvarliga konsekvenser vid skyfall.

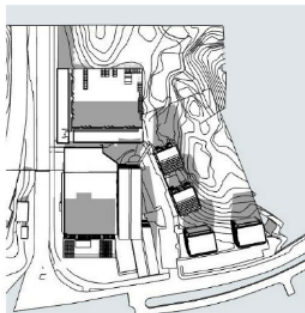
### Ljuförhållanden och lokalklimat

Planförslaget innebär en viss skuggpåverkan på de befintliga höghusen på torget. Vissa av lägenheterna påverkas i större utsträckning. Detta gäller framförallt under tidig morgon och sen eftermiddag vår och höst. Vid midsommar är skuggpåverkan liten.

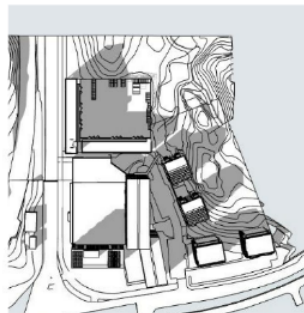
Vårdagjämning, 20:e mars



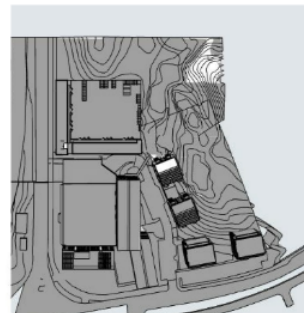
Kl 09.00



Kl 12.00

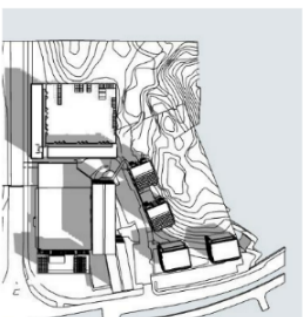


Kl 15.00

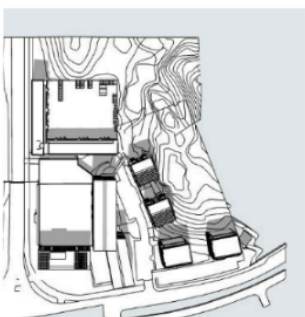


Kl 18.00

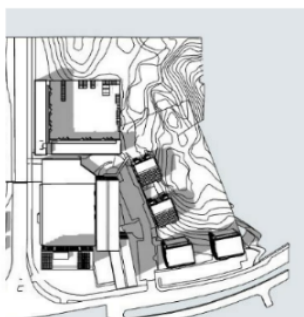
Midsommar, 20:e juni



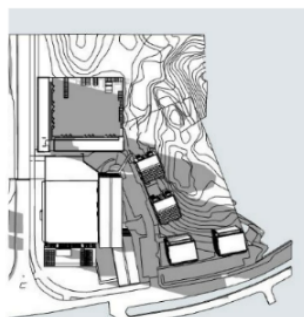
Kl 09.00



Kl 12.00



Kl 15.00

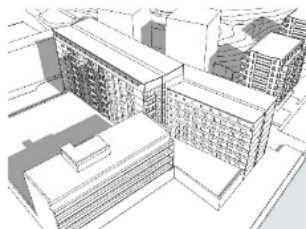


Kl 18.00

*Solstudier framtagna av ÅWL, 2021. Den övre bilden visar skuggpåverkan vid vårdagjämning och den undre vid midsommar.*



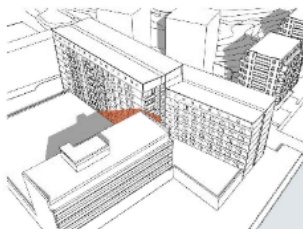
Vårdagjämning, 20:e mars



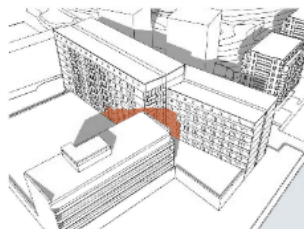
KI 12.00



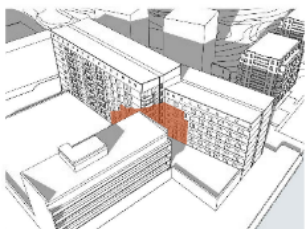
KI 13.00



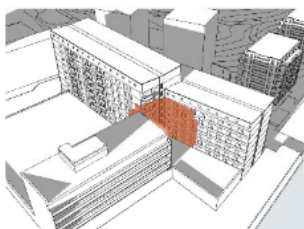
KI 14.00



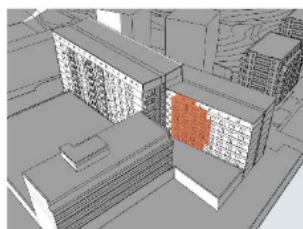
KI 15.00



KI 16.00



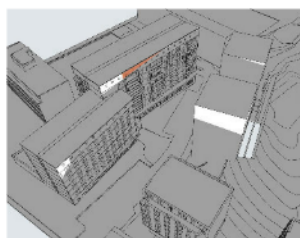
KI 17.00



KI 18.00

Skuggor från planerad byggnad på bef. hus

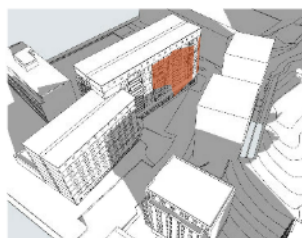
Vårdagjämning, 20:e mars



KI 05.00



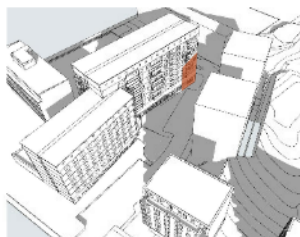
KI 06.00



KI 07.00



KI 08.00



KI 09.00



KI 10.00



KI 11.00

Skuggor från planerade byggnader på bef. hus

*Skuggor på fasad på befintliga hus vid vårdagjämning (AWL, 2021).*

### Socialt värdeskapande analys

Inom planarbetet har en socialt värdeskapande analys, SVA, tagits fram. Stockholms Stads modell för SVA bygger på översiktsplanens fyra mål för stadsbyggnad; en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad, på de sätt som målen har bäring på social hållbarhet. Utifrån översiktsplanens mål finns i SVA förslag på specifika projektmål.

I framtagen SVA finns följande förslag till projektmål:

- *Bibehålla kvaliteten i befintliga kopplingar mot Kyrkvärden för de befintliga boende och de tillkommande bostäderna.*
- *Utforma en god boendemiljö bestående av kvalitativa bostadsgårdar, god belysning och bra tillgänglighet.*
- *Torget potential ska tas tillvara och bli områdets offentliga mötesplats, omvandlas från en inåtvänd fasad till en som bidrar till stadslivet. Förutsättningarna för torghandeln ska öka och bidra till stadskvaliteter och närservice.*
- *Trafiksäkerhet/Trafiksituation ska förtydligas och gång- och cykelperspektivet behöver stärkas i relation till konflikter med fordonstrafiken och framkomligheten.*

För att uppnå dessa mål finns förslag på åtgärder utvärderade i SVA och inarbetade i planförslaget. En av dessa åtgärder är att en gångbro till Kyrkvärden bevaras för att inte försvåra access till grönområdet. Framtagen SVA betonar även vikten av att, om möjligt, även göra tillgängligheten till Kyrkvärden bättre.

Planförslaget kommer innebära ökade möjligheter för möten mellan boende på Handelsvägen 186 som får möjlighet att nyttja bostadsgården vid de planerade studentbostäderna. Planförslaget innebär enligt SVA en väl avvägd komplettering av bostadsbeståndet med både studentlägenheter och vanliga hyresrätter samt fler lokaler mot torget.

Planförslaget ger utökade möjligheter för service och handel kring Svedmyraplan och förutsättningar att stärka Svedmyraplan som lokalt centrum i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Tillskottet av verksamheter invid torget förbättrar möjligheterna till ett väl avgränsat och levande rum. Ambitionen är att detta ska vara ett rum för möten med fler målpunkter än i dagsläget (exempelvis mer torghandel och uteservering), förbättrad service och ökade stadskvaliteter. Planförslaget innebär även förbättrad trafiksäkerhet då inlastning och infart för personbil samt gångbanor separeras från varandra och transportvägar tydliggörs i området.

Planförslaget bedöms sammantaget kunna bidra till positiva konsekvenser för områdets sociala värden.

### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget innebär möjlighet att förbättra tillgången till Kyrkvårdens grönområde och lekplats vilket innebär positiva konsekvenser för barns rörelsefrihet och möjligheter till organiserad och oorganiserad lek. Kyrkvården kommer att kunna nås via gångbro eller från gården i kvarteret. Detta innebär även att den upplevda distansen till scoutgården blir mindre, vilket är bra ur ett barnperspektiv.

Utöver detta förbättras även trafiksäkerheten i området genom att trafikslag skiljs från varandra och gångtrafikanter ytor tydliggörs. En tryggare passage till Handelsvägen 174-176 för gående planeras genom att en gångbana anläggs längs infartsvägen, vilket gynnar barn.

### **Tidplan**

Samråd	2021-11-16 – 2022-01-17
Granskning	Kvartal 4 2022
Antagande	Kvartal 1 2023

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av erforderliga avtal. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Exploatören Stockholmshem ansvarar för att erforderliga åtgärder genomförs inom kvartersmark.

##### **Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän platsmark.

##### **Avtal**

Staden och tomträttsinnehavaren Stockholmshem har tecknat ett markanvisningsavtal. Överenskommelse om exploatering ska tecknas innan detaljplanen antas.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner P 2003–08217, P 95109, P1 4040 och P1 4045 upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Sexmännen 1 som ägs av AB Stockholmshem. Planområdet omfattar även del av fastigheterna Tallkrogen 1:1, Enskede gård 1:1 och Svedmyra 1:1 som ägs av Stockholms stad.

#### Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål och parkering i garage inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera fastigheter som bildas genom avstyckning och eller fastighetsreglering. Avsikten är att en ny fastighet ska bildas för de nya byggrätterna i den östra delen av planområdet (punkthusen) vilken sedan upplåts med tomträtt till AB Stockholmshem. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom områden utlagda som kvartersmark med användning bostäder, handel respektive garagedäck i nuvarande plan. Ett område i den östra delen av planområdet ändras från allmän plats (parkmark) till kvartersmark (bostäder respektive centrumändamål) och två mindre områden ändras från kvartersmark (bostäder, garagedäck respektive samlings- och föreningslokal) till allmän platsmark (gata, park,) se förändringskarta nedan.

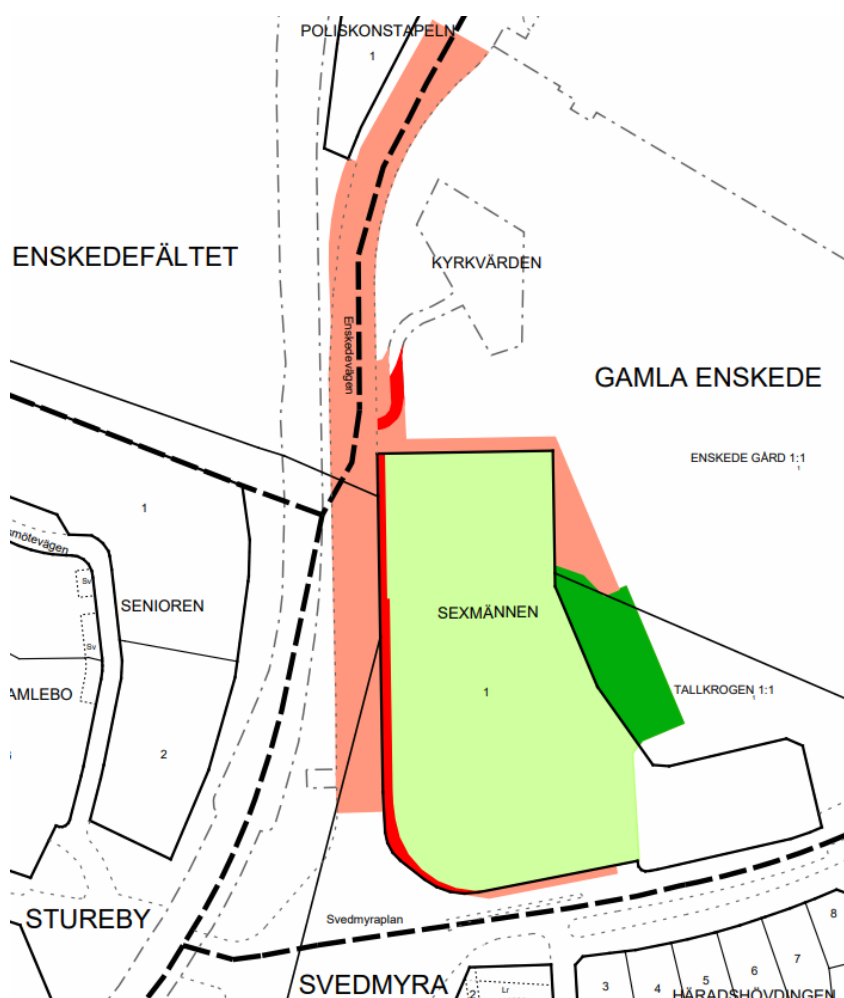
Område utlagt som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att



överföra den del av fastigheten Sexmännen 1 som är utlagd som allmän platsmark (se rödmarkerat område i förändringskartan nedan) till av Stockholm stad ägd allmänplatsmarkfastighet.

#### *Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats*

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



*Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet. Ljusgrön= mark som fortsatt är kvartersmark. Grön=mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Ljusröd= mark som fortsatt är allmän platsmark. Röd= mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.*

#### Gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensam in- och utfart samt parkering (kvartersgata) (g1) har avsatts i plankartan. Kvartersgatan är tänkt att tillgodose angöring och parkering för befintliga och nya

fastigheter inom kvarteret Sexmännen. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Markreservat för gemensam gård (g2) har avsatts i plankartan. Befintliga och nya fastigheter inom detaljplanen ska ha kunna nyttja gården. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

#### Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal avtalsservitut lokaliserade bland annat för ledningar för fjärrvärme, tunnel för avlopp och elledningar. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för fjärrvärme och tunnel för avlopp har avsatts (u och u1). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

#### Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

#### Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med Stockholms stad.

#### Ersättning vid försäljning

Staden kommer att upplåta del av planområdet med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld.

#### Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning och exploatören står för förrättningskostnaderna.

#### El och tele m.m.

Exploatör står för kostnader av eventuell flytt av allmänna ledningar inom kvartersmark.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Exploatören utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten som skulle kunna påvisas vid provtagning. Åtgärder ska i sådant fall ske i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanen.

#### Grönkompensation

Grönkompensation inom projektet ska i första hand vara ekologiska förstärkningsåtgärder som syftar till att stärka barrskogssambandet mellan Hemskogen och Svedmyraskogen, samt söderut mot Majrosskogen. En precisering av åtgärder kommer ske i det fortsatta planarbetet.

#### **Tekniska frågor**

##### Dagvatten

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin och detaljplanens dagvattenutredning innan avledning från kvartermark.

Planerad bebyggelse avses ansluta till det befintliga ledningssystemet. Stockholm Vattens riktlinjer innebär primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartermark respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

#### **Genomförandetid**

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