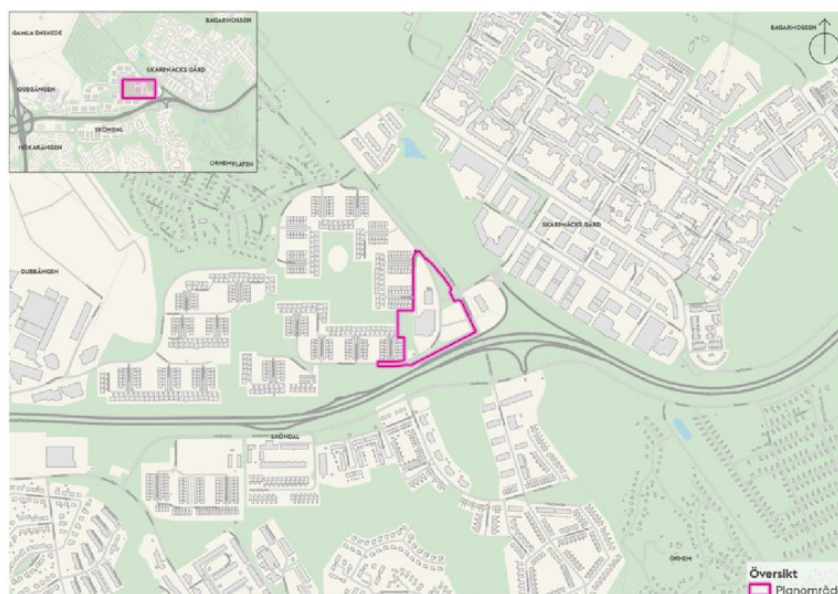


Planbeskrivning

Detaljplan för Drevern 1 m.fl. i stadsdelen Sköndal, S-Dp 2020-00580



Översiktlig kartbild över aktuellt planområde

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, lokaler och handel för centrumändamål, parkering och förskola. Planen ska stärka det strategiska sambandet mellan Skarpnäck och Sköndal genom att skapa ett mer sammankopplat gatunät med målpunkter och mötesplatser.

Planen syftar även till att skapa tät bebyggelse längs Gamla Tyresövägen, som föreslås omvandlas till en stadsgata av lokal karaktär med intentionen om att tydliggöra entrén till Skarpnäck söderifrån. Bebyggelsen ska samspela med omgivande stadsbyggnadskaraktärer och placeras med framträdande sockelvåningar och entréer mot gata. Planens syfte är även att bevara två skyddsvärda ekar.

Planförslaget möjliggör blandad bebyggelse med cirka 450 bostäder i flerbostadshus, verksamheter i bottenvåning, förskola och parkeringshus. Planförslaget innebär att befintliga dagligvaruhandels- och verksamhetslokaler rivs. Ny lokalisering av dagligvaruhandel föreslås inom planområdet. Nya gator för gång, cykel och bil skapas genom förlängning och omläggning av befintligt gatunät. I korsningen av Gamla Tyresövägen och Flygledargatan föreslås en högre byggnad i 16 våningar.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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	22 november 2022 – 9 januari 2023
Granskning	Kvartal 4 2023
Antagande	Kvartal 1 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Befintlig bebyggelse	15
Landskap, stadsbild och kulturmiljö	17
Offentlig- och kommersiell service	19
Gator och trafik	20
Störningar och risker	24
Planförslag	25
Arkitektonisk idé	27
Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse	29
Parkområden	39
Gator och trafik	41
Teknisk försörjning	47
Konsekvenser	48
Undersökning om betydande miljöpåverkan	48
Naturmiljö	48
Miljökvalitetsnormer för vatten	50
Dagvatten	50
Stadsbild och kulturmiljö	51
Gator och trafik	51
Störningar och risker	52
Ljusförhållanden och lokalklimat	55
Sociala konsekvenser	56
Tidplan	58
Genomförande	58
Organisatoriska frågor	58
Verkan på befintliga detaljplaner	59
Fastighetsrättsliga frågor	59
Ekonomiska frågor	61
Tekniska frågor	62
Genomförandetid	63

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Sweco, 2022)
- *Ekologisk rådgivning* (Calluna, 2021)
- *Historisk inventering av föroreningssituation* (Liljemark Consulting, 2022)
- *Inledande riskanalys* (Brandskyddslaget, 2022)
- *PM Geoteknik* (Tyréns, 2021)
- *PM Parkering och mobilitet* (Ramböll, 2022)
- *Skyfallsutredning* (Sweco, 2022)
- *Trafik- och verksamhetsbillerutredning* (Sweco, 2022)
- *Trafikutredning* (Ramböll, 2022)
- *Trädbesiktning* (Trädliv, 2022)

Övrigt underlag

- *Bilaga 1. Illustrationsmaterial* (Arkitema, 2022)
- *Bilaga 2. Fördjupad besiktning* (Trädliv, 2020)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Tim Kahlbom och Adam Hörnedal på stadsbyggnadskontoret. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret och byggaktör med konsulter.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, lokaler och handel för centrumändamål, parkering och förskola. Planen ska stärka det strategiska sambandet mellan Skarpnäck och Sköndal genom att skapa ett mer sammankopplat gatunät med målpunkter och mötesplatser.

Planen syftar även till att skapa tät bebyggelse längs Gamla Tyresövägen, som föreslås omvandlas till en stadsgata av lokal karaktär med intentionen om att tydliggöra entrén till Skarpnäck söderifrån. Bebyggelsen ska samspela med omgivande stadsbyggnadskaraktärer och placeras med framträdande sockelvåningar och entréer mot gata. Planens syfte är även att bevara två skyddsvärda ekar.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör blandad bebyggelse med cirka 450 bostäder i flerbostadshus, verksamheter i bottenvåning, förskola och parkeringshus. Den nya bebyggelsen ordnas i tre nya kvarter med egna bostadsgårdar. Förslaget innebär att befintliga dagligvaruhandels- och verksamhetslokaler med tillhörande markparkering rivs och ersätts med ny bebyggelse. Nuvarande dagvaruhandel får en ny lokalisering inom planområdet.

Planförslaget innebär att en ny park med rekreativa inslag tillskapas utmed Gamla Tyresövägen. Parken avses även ha funktionen som skyfallsyta. Nya gator för gång, cykel och bil skapas genom förlängning och omläggning av befintligt gatunät. I korsningen av Gamla Tyresövägen och Flygledargatan föreslås en högre byggnad i 16 våningar för att tydliggöra entrén till Skarpnäck söderifrån.

En utveckling av området följer Program för Bagarmossen och Skarpnäck (2016), där Gamla Tyresövägen föreslås ges en gestaltning och vägsektion som bättre överensstämmer med hur vägen är utformad i befintlig stadsmiljö längre norrut.

Den nya bebyggelsen blir del av Skarpnäcks nya årsring och innebär att en ny stadsfront skapas väster om Gamla Tyresövägen. Genom ett mer integrerat gatunät med tydliga siktlinjer och en ökad orienterbarhet till omkringliggande områden samt en bättre sammankoppling av stadsdelarna Skarpnäck och Sköndal, bidrar planförslaget till översiktsplanens stadsbyggnadsmål om en sammanhängande stad.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka tre hektar och är beläget mellan stadsdelarna Skarpnäck och Sköndal. Planområdet angränsas västerut mot Norra Sköndal som består av radhusbebyggelse. Planområdets avgränsas i norr av Gamla Tyresövägen, som även löper längs med planområdets östra gräns mot Skarpnäcks företagsområde. Planområdets södra gräns följer Tyresövägen (väg 229) som avskiljer planområdet från Sköndal.

Planområdet omfattas av fastigheterna Drevern 1 och 2, Dvärgspetsen 1, Sköndal 3:14 samt del av Sköndal 3:1. Stockholms stad är ägare av Sköndal 3:14 och Sköndal 3:1. Fastigheterna Drevern 1 och 2 samt Dvärgspetsen 1 ägs av Genova Property Group och används idag till största delen för kommersiellt ändamål. Inom planområdet finns dagligvaruhandeln Hemköp med tillhörande markparkering, kontorsverksamhet i form av fastighetsförvaltningsbolaget L&T FM AB och fritidsgården Träffstugan.



Ortofotobild med aktuellt planområde markerat inom rosa markering.

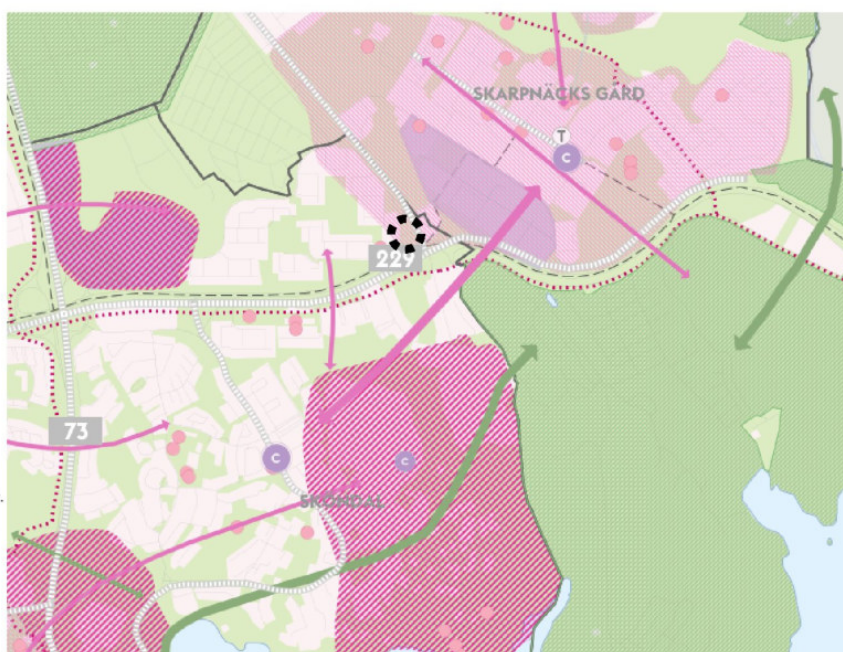
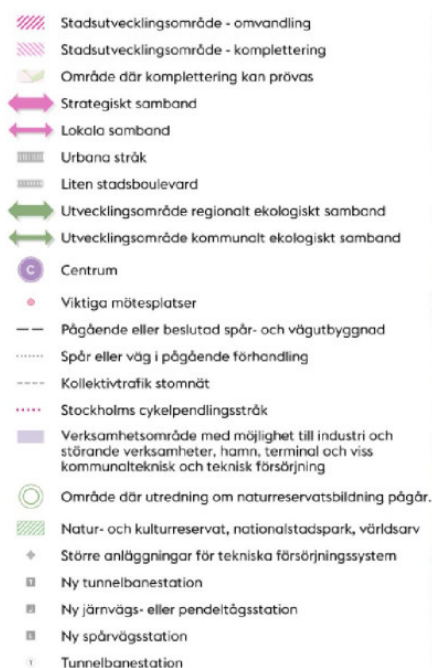
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen inom ett utpekad stadsutvecklingsområde där kompletteringar med funktioner som skapar mervärden för platsen föreslås. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att

värdeskapande kompletteringar lämpar sig i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk.

I översiktsplanen pekas ett strategiskt samband ut mellan Skarpnäck och Sköndal. Stärkta samband stadsdelar emellan är särskilt viktiga för att bidra till stadsbyggnadsmålet om en sammanhängande stad. Ett sammankopplat gatunät har stor betydelse i att få omgivande stadsdelar att växa ihop. Som en del av detta föreslås i översiktsplanen att Gamla Tyresövägen omvandlas till stadsgata av lokal karaktär, kantad med ny blandad bebyggelse. Likaså Tyresövägen, som avskiljer Skarpnäck och Sköndal, föreslås i översiktsplanen förändra karaktär till ett urbant stråk vars sidoområden ska omvandlas till levande stadsmiljöer.



Utsnitt från översiktsplanen. Planområdet schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet angränsar till Skarpnäck, som i byggnadsordningen beskrivs som stadsbyggnadskaraktären tät stadsenklav. Angränsande radhusområde vid Norra Sköndal beskrivs som stadsbyggnadskaraktären villastad.

Karaktäriserande för Skarpnäck är att bebyggelsen formar halvslutna kvarter och där byggnader är placerade i gatulinjen, vilket har skapat täta stadsrum. Vidare är rött tegel typiskt för stadsdelens fasadmateriäl, där sadeltak dominerar taklandskapet.

Enligt byggnadsordningen bör ny bebyggelse av tät stadsenklav anordnas med halvöppna, luftiga gårdar, så att den gröna karaktären kan behållas. Ny bebyggelse bör tillvarata eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt. Ny bebyggelse bör även ges tydliga takvinklar och inordnas i taklandskapet.

Norra Sköndal tillhör en utveckling av 1970-talets stora sammanhållna grupper av enhetlig småhusbebyggelse, med relativt mindre tomter, smala gator och samlade ytor för parkering. Radhusbebyggelsen blandar olika material i form av tegel, trä och puts, vilket också är ett kännetecken för denna tids villastäders gestaltungsuttryck. I byggnadsordningens vägledning för villastad utformas nya byggnader utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer bör i så stor utsträckning som möjligt tillvaratas.

Program

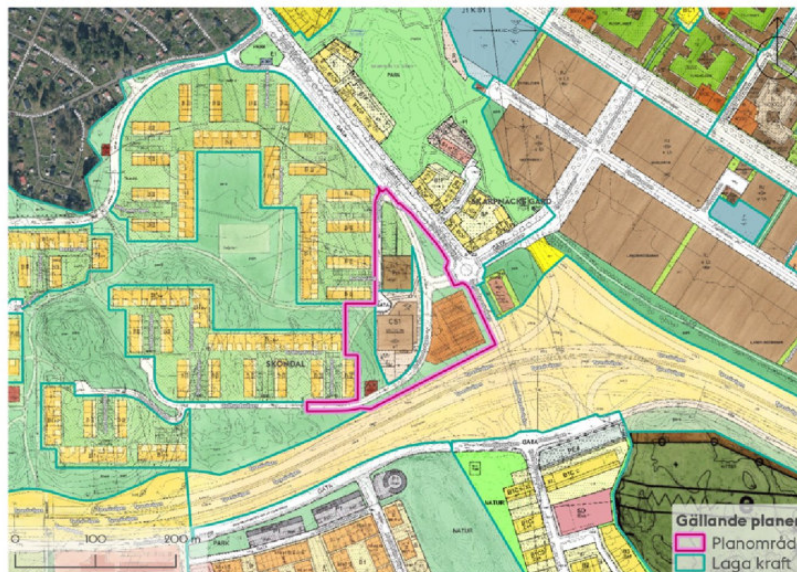
I programmet för Bagarmossen och Skarpnäck (godkänt i stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27) har planområdet pekats ut som ett utredningsområde för verksamheter samt för bostäder/verksamheter. I programmet understryks även att Gamla Tyresövägen ska omformas till att bli mer av en stadsgata med trädplantering samt gång- och cykelstråk.

Gällande detaljplaner

Föreslaget planområde omfattas av tre gällande stads- eller detaljplaner:

- *Ändrad och utvidgad stadsplan för del av Tyresövägen m.m.* (Pl. 6692), antagen 1966-10-03. Medger gatumark.
- *Stadsplan för Norra Sköndal*, (Pl. 6569A), antagen 1967-12-18. Medger lokalcentrum, biluppsamlingsplats samt park- och gatumark.
- *Detaljplan för kv. Drevern m.m.* (Dp 95005), antagen 1995-05-18. Medger centrum, barnstuga, fritidsgård samt lokalgata.

För samtliga gällande detaljplaner har genomförandetiden gått ut.



Planmosaik över gällande planer. Aktuellt planområde inom rosa markering.

Pågående detaljplaner

För närvarande pågår ett flertal detaljplanearbeten i närområdet. Tillsammans bidrar flera av detaljplanerna till att skapa en ny årsring av Skarpnäcks södra delar.

- *Detaljplan för Skärgårdsskogen* (Dp 2020-05812). Omfattar cirka 800 nya bostäder.
- *Detaljplan för Skarpnäcksfältet* (Dp 2021-03247). Omfattar cirka 500 nya bostäder.
- *Detaljplan för Wienerbrödet 1* (Dp 2021-02549). Omfattar cirka 200 nya bostäder.
- *Detaljplan för del av Skarpnäcks gård 1:1, vid kv. Rotorbladet* (Dp 2017-19304). Omfattar en ny förskola.
- *Detaljplan för Horisonten 3 m.fl.* (Dp 2016-06499). Omfattar cirka 190 nya bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2017-12-14 att påbörja planläggning för kv. Skevrodret del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 (dnr 2017-01740) Efter start-PM beslutade stadsbyggnadskontoret att dela upp detaljplanen på vardera sida om Gamla Tyresövägen. Aktuell planområde har således brutits ut och försetts med ett eget diarienummer. Detaljplanen på andra sidan Gamla Tyresövägen fick laga kraft 2022-07-01.



Flygvy som visar planerad bebyggelse på andra sidan Gamla Tyresövägen sett från sydväst. Aktuellt planområde inom rosa markering. Illustration: White/SBK.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2021-09-30 om markanvisning till Genova Property Group avseende ny bostadsbebyggelse på del av stadens fastighet Sköndal 3:1. I samband med markanvisningen godkändes även Genovas ansökan om att

utveckla sina fastigheter Drevern 1, Drevern 2 och Dvärgspetsen 1 med bland annat bostäder.

Riksintressen

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar som utgör riksintresse för totalförsvaret.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett mindre handelsområde med flera hårdgjorda asfaltsytor för parkering och biltrafik. Delar av planområdet består av mindre skogsområden, såsom i den sydvästra delen (triviallövskog) och längs Gamla Tyresövägen i planområdets nordöstra del (ädellovskog). I söder, närmast Tyresövägen, består marken av buskvegetation.

Naturvärden

Delar av planområdet ligger inom stadens habitatnätverk för eklevande arter och groddjur samt i ett spridningssamband mellan de större ekområdena kring Flaten och i Skarpnäck. De ekologiska spridningssambanden är relativt svaga, vilket till stor del beror på Tyresövägens fysiska barriär som försvårar organismers möjligheter till att rörelse i landskapet. På andra sidan Tyresövägen, cirka 200 meter sydost om planområdet, ligger Flatens naturreservat som omfattar Flatensjön och delar av Drevviken.

Inom planområdet finns cirka hundra träd. I planområdets sydvästra del har två solitära ekar inventerats och besiktigats av arborist. De båda ekarna växer i en grässlänt med berg i dagen. I öster avgränsas gräset av kantsten på asfaltsyta. Längs västra sidan finns ett staket parallellt med en gång- och cykelväg.

Den södra eken är vidkronig med en asymmetrisk radie om cirka tio meter. Trädet är av god vitalitet och uppvisar inga betydande skador. Det har förutsättningar att leva länge och utveckla sina redan betydande värden av både biologiska och sociala karaktärer.

Den norra eken växer mycket nära asfaltsyta samt befintlig byggnad och har spår av betydande skador i marknivån som sannolikt uppkom vid byggarbeten kring år 1970. Kronans radie



Södra eken.

är idag cirka åtta meter. Denna ek är mycket gammal och klassas därför som särskilt skyddsvärd vilket kräver ett 12:6 samråd avseende väsentlig förändring av naturmiljön. Trädet är nästan en meter i stamdiameter och uppfyller Naturvårdsverkets klassning som särskilt skyddsvärd träd då den har utvecklat grova håligheter i stammen. Träd som bedöms vara särskilt skyddsvärda har stor betydelse för bevarandet av biologisk mångfald och för att uppfylla flera av riksdagen antagna miljö kvalitetsmål.

Delar av planområdet närmast Gamla Tyresövägen, består av en trädunge innehållandes blandskog med inslag av några större ekar. En av ekarna är flerstammig, vars stammar (55 och 63 cm) sammantaget har en stamdiameter på över en meter.

En trädrad i planområdets sydöstra del består av nio rönnar och bedöms i sin helhet utgöra en allé. Raden har en del luckor efter tidigare fällda träd. Träden är av måttlig till god vitalitet men flera uppvisar stam- eller grenskador. Då alléer generellt omfattas av biotopskydd krävs dispens för fällning av träden.



Norra eken.



Vid Hemkösparkeringen finns en uppbruten trädrad av rönn, som i sin helhet bedöms utgöra en allé.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har god närhet till flertal parker och grönområden. Parken Skallet är ett större parkområde som angränsar till planområdet i väster. Parken fyller ett flertal viktiga sociotoper i form av bland annat lekplats, naturlek, tennis- och fotbollsplan.



Parken Skallet.

Cirka 400 meter norr om planområdet finns Skarpnäcks sportfält med bland annat tillhörande fotbollsplaner och idrottshall. Cirka en kilometer nordväst om planområdet ligger Skogskyrkogården, som utgör världsarv.

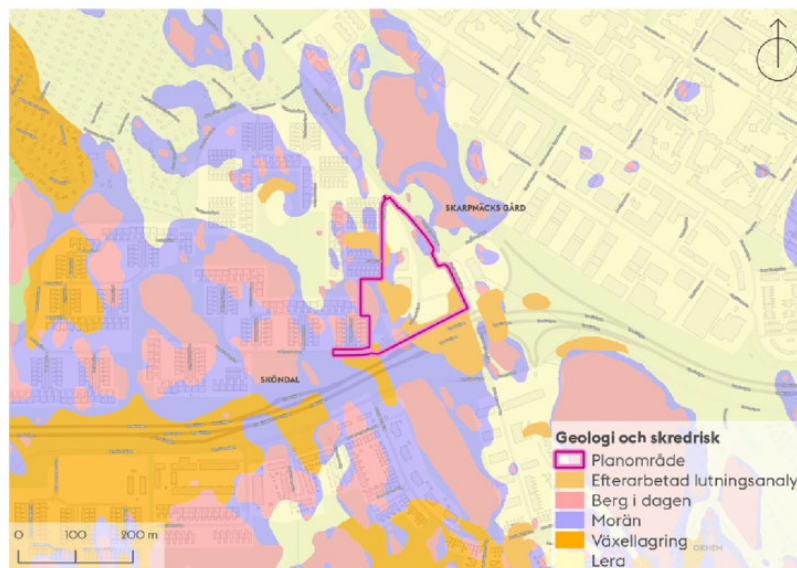
Från planområdet finns idag svaga samband och bristande kopplingar till grönområden söder om Tyresövägen, som utgör en trafikerande fysisk barriär.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs till största del av glacial lera som underlagras av morän på berg. Den översta delen av leran utgörs genomgående av torrskorpelera. Infiltrationsmöjligheten inom planområdet bedöms vara begränsade.

Marknivåerna i det aktuella området varierar mellan +26,4 och +37. Högst är marknivån i sydvästra delen norr om Gråhundsvägen, medan lägsta nivå finns vid släntfoten mot Gamla Tyresövägen intill dennas underfart under Tyresövägen vid planområdet sydöstra del.



Jordartskarta, med aktuellt planområde markerat.

Ras/skred

Detaljerade uppgifter om jordens sättningsegenskaper saknas. En översiktlig analys från SGU vittnar om att det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart, för delar av planområdet, närmast Tyresövägen.

En mer omfattande geoteknisk och geohydrologisk utredning ska tas fram i samband med granskningsskedet.

Markradon

Utifrån en översiktlig kartering klassas marken inom planområdet som normalradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det bedöms inte föreligga någon ökad översvämningsrisk från ytvatten i anslutning till planområdet.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det främst är inom planområdets nordligaste del, tillsammans med viadukten under Tyresövägen utanför planområdet, som innehåller delavrinningsområdets lägsta höjder med flack karaktär som riskerar stor mängd vattenansamling vid ett kraftigt skyfall. Topografin är den enskilt största parametern som påverkar både översvämningsrisk och förlopp, där det befintliga dagvattensystemet inte klarar alltför stora vattenmängder.



Flödesvägar och maxdjup vid skyfall, med aktuellt planområde markerat.

Dagvatten

Planområdet ligger i ett avrinningsområde som avvattnas till sjön Flaten, cirka 1,5 kilometer sydost. Vid normal nederbörd avvattnas planområdet österut till ledningsnät som går i kulvert under Tyresövägen. Vid extrem nederbörd, när lågpunkten under Tyresövägen är full, avvattnas planområdet förbi korsningen Flygledargatan/Gamla Tyresövägen och över Tyresövägen längre österut.

Enligt stadens dimensioneringskrav ska dagvattensystemen utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och fördröjas under minst 12 timmar innan det når dagvattennätet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Flaten (SE657226-163399). Flaten är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Enligt VISS juni 2022 har Flaten hög ekologisk status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Senaste fastslagna miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Flaten är hög ekologisk status 2027 och god kemisk status 2027, med undantag för ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två byggnader fördelade på två fastigheter. Byggnaden på fastigheten Drevern 1 uppfördes år 1973 och omfattar huvudsakligen dagligvaruhandel (Hemköp), men också kontor, lager och fritidsgård. Byggnaden på

fastigheten Drevern 2 uppfördes år 1984 och innehåller kontorsverksamhet i form av fastighetsförvaltningsbolaget L&T FM AB. Fastigheten Dvärgspetsen 1 består av en markparkering med tillhörande kundvagnsgarage och ett antal återvinningskärl placerade i sydöstra hörnet.



Flygbild sett från norr, visar berörda fastigheter och befintlig bebyggelse.

Väster om planområdet ligger de två bostadskvarteren Gråhunden och Kungspudeln som tillsammans ingår i Norra Sköndals radhusområde. Parken Skallet delar dessa bostadskvarter.

På andra sida Gamla Tyresövägen, på fastigheten Trimrodret utanför planområdet, finns en fördelningsstation för el som ägs av Ellevio.



Byggnad på fastighet Drevern 1.



Byggnad på fastighet Drevern 2.

Landskap, stadsbild och kulturmiljö

Norra Sköndal uppfördes på tidigt 1970-tal och består av radhus och kedjehus i två våningar med garagelängor mellan husen. Bakgrunden till den något lägre bebyggelseskalan beror på begränsade höjdbestämmelser på grund av närheten till dåvarande Skarpnäcks flygfält.

Området kan beskrivas som en enklav i stads- och landskapsbilden, omgiven av fysiska barriärer i form av trafiklederna Gamla Tyresövägen och Tyresövägen. Orienterbarheten till omgivande stadsdelar som Sköndal och Skarpnäck är bristfällig.

Planområdet är starkt präglad av 1960-talets stadsplaneringsideal och bilsamhällets effekter såsom externhandel intill motorväg, stora ytor för markparkering, separering av gående/cyklister mot övriga fordon, en ringled runt närmaste bostadsbebyggelse som matar in trafiken via återvändsgator eller samlade radgarage. Radhusområdets bebyggelse är placerad som "hus i park", runt ett centrerat parklandskap med lek- och aktivitetsytor, avskilt från all trafik.

I stadsplanen från 1968 beskrivs hur aktuellt planområde är avsedd för mindre centrum med butiker, kontor och samlingslokaler kring ett relativt stort torg där även busshållplats i framtiden kunde förläggas.

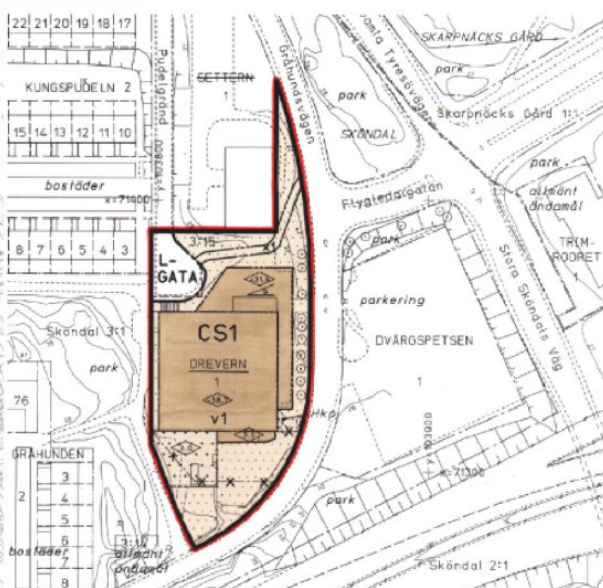
1995 ändrades en del av stadsplanen för att möjliggöra en tillbyggnad på fastigheten Drevern 1, över delar av det tidigare gångtorget. I samband med detta planlades även en gång- och cykelväg mellan Pudelgränds vändplats och Gråhundsvägen.



Området domineras av bilism, där många av Hemköps besökare är bilburna.

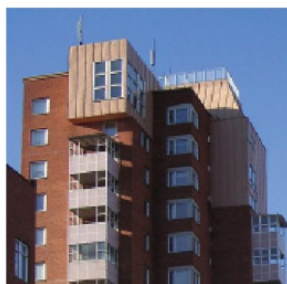


Norra Sköndals stadsplan från 1968.



Detaljplan för Kv. Drevern m.m. från 1995.

Planområdet angränsar till stadsdelen Skarpnäck. Planen för den så kallade Skarpnäcksstaden fastställdes 1982, där bebyggelsen är uppförd enligt kvartersstadens struktur och gatorna bildar ett rutnät med tät bebyggelse i halvslutna kvarter kring gemensamma gårdar. Ljusrött tegel är dominerande som fasadmateriäl för nästan all bebyggelse i Skarpnäcksstaden. Taklandskapet utgörs till stor del av sadeltak, där en varierande taksiluett ger uttryck för stadsdelens särart. I Skarpnäcksstaden finns två högre byggnader som markerar platsbildningar i form av Skarpnäcks torg och Pilotorget.



Höghus vid Skarpnäcks torg.

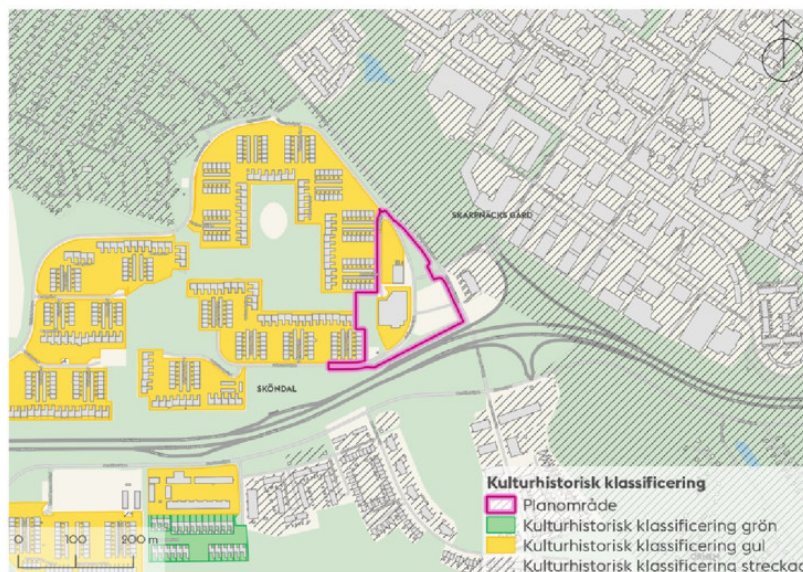


Höghus vid Pilotorget.



Exempel från Skarpnäcksstadens karaktäristiska taklandskap och röda tegelfasader.

Bebyggelsen på fastigheterna Drevern 1 och 2 är av stadsmuseet utpekad med kulturhistorisk gul klassificering (*fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde*). Bebyggelsen i Skarpnäck saknar kulturhistorisk klassificering, men besitter både planhistoriska och arkitektoniska värden.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Gul klassificering för Norra Sköndal. Skarpnäck saknar klassificering (streckad).

Offentlig- och kommersiell service

I Sköndal, cirka 400 meter sydväst från planområdet, finns den kommunala grundskolan Sandåkraskolan med årskurserna F-6. I Skarpnäck, cirka 350 meter nordost om planområdet, finns grundskolan Filosofiska skolan i privat regi, med cirka 170 elever inom årskurserna F-9 och ett fristående yrkesgymnasium. I Skarpnäck och i Sköndal finns även ett antal förskolor och äldreboenden.

Inom planområdet finns dagligvaruhandeln Hemköp, belägen intill Flygledargatans sydvästra hörn. I anslutning till Skarpnäcks tunnelbanestation finns ett större serviceutbud med bland annat restauranger, vårdcentral, kulturhus och bibliotek.

I planområdets södra del finns Träffstugan som är en fritidsgård för barn och unga med funktionsnedsättning, vilken bedrivs i Stockholms stads regi.

Gator och trafik

Gatunät

I anslutning till planområdet går Gamla Tyresövägen, som är av landsvägskaraktär, vilken tillsammans med Sockenvägen utgör huvudstråk till flera stadsdelar i söderort. Trafikkontoret planerar att anlägga en cirkulationsplats vid vägens korsning till Flygledargatan samt förlänga gång- och cykelbanorna längs Gamla Tyresövägen söderut.

Planområdet angörs av Flygledargatan som förbinder området med Skarpnäck. Inom planområdet övergår Flygledargatan till Gråhundsvägen som, i form av en ringled runt radhusbebyggelsen, har karaktären av matargata med funktionen att angöra radhusområdena. En sådan gata, som ansluter till bostadskvarteret Kungspudeln närmast planområdet, är Pudelgränd i form av en återvändsgata.

Söder om planområdet går Tyresövägen, för vilken Trafikverket har väghållaransvar över. Tyresövägen är av motorvägskaraktär och skiljer Skarpnäck och Sköndal åt, vilka endast är sammankopplade genom en viadukt under Tyresövägen. Tyresövägen har en stor störningspåverkan på omgivningen vad gäller trafikmängd, buller och trygghet samt begränsar ny bebyggelse på grund av risker med transporter av farligt gods.



Flygbild sett från söder, visar berörda vägar för biltrafik.

Biltrafik

Planområdet omges både i söder och i öster av Tyresövägen, Gamla Tyresövägen och östra delen av Flygledargatan med höga trafikflöden. I anslutning till planområdet ligger Trafikplats Skarpnäck som utgör en anslutning för all trafik i området från samt ut på Tyresövägen. Gråhundsvägen och Pudelgränd försörjer endast de angränsande radhusområdena och har låga trafikflöden.

Då det saknas väganslutning mellan Bagarmossen och Skarpnäck sker den trafiken huvudsakligen via Gamla Tyresövägen. I rusningstid finns därför risk för köbildning, alldeles intill planområdet.

Inom planområdet, på fastigheten Dvärgspetsen 1, finns en stor markparkering med cirka 100 platser avsedda för besökare till Hemköp. Besöksparkeringen har en låg beläggning och nyttjas inte till fullo. I anslutning till Hemköps entré finns två parkeringsplatser för rörelsehindrade. Varuleveranser och avfallshantering till Hemköp sker i södra delen av fastigheten Drevern 1, via en lastplats som nås från Gråhundsvägen.

Inom delar fastigheten Dreven 2 finns markparkeringar i form av cirka 15 platser, reserverade för L&T FM AB och deras verksamhet. Längs norra delen av Gråhundsvägen och Pudelgränd finns möjlighet till gatuparkering på en sträcka som sammantaget motsvarar cirka 55 parkeringsplatser.

Gångtrafik

Gångmöjligheterna inom planområdet är bristfälliga. Smala trottoarer, utan tillgänglighetsanpassning, förekommer längs Flygledargatan, Gråhundsvägen och Pudelgränd. I korsningen Flygledargatan/Gråhundsvägen finns en brant gångbana som, mellan bebyggelsen på fastigheterna Drevern 1 och 2, ansluter till Pudelgränd och sedan leder vidare till parken Skallet. Vid vändplanen på Pudelgränd finns även en gångkoppling söderut till radhusområdet Gråhunden och anslutning till Gråhundsvägen.

Mellan busshållplatsen Norra Sköndal och Gråhundsvägen finns idag en upptrampad stig genom en skogsdunge i sydvästra delen av planområdet. Detsamma gäller mellan Gamla Tyresövägen och Hemköps parkering där en stig går utmed Tyresövägens vägbank.

Cykeltrafik

Gamla Tyresövägen pekas ut som ett primärt cykelstråk i Stockholms stads cykelplan. Idag finns cykelbanor längs större delen av Gamla Tyresövägen men mellan Flygledargatan, under Tyresövägen, till Sandåkravägen/Flatenvägen saknas cykelinfrastruktur. Längs denna del av Gamla Tyresövägen är cyklister hänvisade till körbanan och cykling i blandtrafik.

Tyresövägen är en högt trafikerad barriär med få korsningspunkter för gående och cyklister. Närmast planområdet sker denna passage trafikseparerat där Gamla Tyresövägen passerar under Tyresövägen, i form av en viadukt. Söderut, efter korsningen av Tyresövägen, finns separerad cykelbana via Sandåkravägen västerut mot Sköndal eller via Flatenvägen österut vidare mot Tyresö. Denna sträcka fyller en viktig funktion för regional cykelpendling.

Inom planområdet sker cykling i huvudsak i blandtrafik, då gatorna saknar separata cykelbanor. Cykelparkeringar saknas inom planområdet.



I den trafikseparerade korsningen i viadukten under Tyresövägen har gångvägarna bristande trygghet och framkomlighet.



Upplust gång- och cykelväg från Pudelgränd till parken Skallet.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Utmed Gamla Tyresövägen, precis intill planerad bebyggelse, går bland annat buss 816 som kopplar samman Tyresö centrum med Gullmarsplan via Skarpnäck.

Busshållplats Norra Sköndal, cirka 400 meter sydväst om planområdet längs Tyresövägen, är en bytespunkt för ett flertal stombusslinjer med många resenärer. De respektive hållplatserna, på vardera sidan av vägen, är dock inte dimensionerade för det

stora antalet bussar som avgår och Trafikverket planerar att bygga om dessa för att förbättra trafiksäkerheten, minska trafikbullret och skapa bättre framkomlighet. En vägplan finns framtagen, som har överklagats.



Busshållplatsen Norra Sköndal rymmer inte tillräckligt med bussfordon och planeras att byggas om.

Skarpnäcks tunnelbanestation med tunnelbanans gröna linje 17 är belägen cirka 800 meter nordöst om planområdet. En resa med tunnelbanan till Stockholm C tar cirka 20 minuter.

Tillgänglighet

Planområdets västra del innehåller viss lutning söderut, längs Gråhundsvägens södra del med delvis skymd sikt och längs Pudelgränd. Även gång- och cykelstråket från Flygledargatan, förbi dagligvaruhandeln, till Pudelgränd har brant lutning. Planområdets östra delar är relativt flacka, med goda siktförhållanden.

Planområdet kan upplevas som otillgängligt och otryggt på grund av många fordonsrörelser och en otydlig struktur i likhet med dåtida trafikplanering som inom planområdet exemplifieras av bland annat matarleder, återvändsgator och gångtunnlar.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Söder om planområdet, längs Tyresövägen, finns två 220 kV kraftledningar som tillhör stornätet och ger upphov till magnetiska fält. Närmsta avstånd mellan kraftledningarna och planerad bostadsbebyggelse är cirka 90 meter. När bostäder och skolverksamheter planeras nära kraftledning ska avståndet vara sådant att 0,4 µT från kraftledningens magnetfält inte överskrids. Svenska kraftnät är nätägare för berörda kraftledningar.

Ellevio har en elnätstation i den södra delen av planområdet, inom fastigheten Sköndal 3:14. Rekommenderat minsta säkerhetsavstånd mellan bebyggelse och elnätstation är 15 meter.

Förorenad mark

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden noteras att drivmedelsförsäljning har förekommit på fastigheten direkt öster om planområdet, på andra sidan Gamla Tyresövägen, på fastigheten Trimrodret.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från Flygledargatan, Gamla Tyresövägen och Tyresövägen. Ljudnivå intill planerad bebyggelse är som högst cirka 65-70 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens trafikbullerkarta. En tyst sida måste tillskapas för att ljudnivån på ljuddämpad sida ska underskrida riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

För de båda byggnaderna inom planområdet finns ett antal bullrande installationer och kylanläggningar utvändigt på fasad eller tak, vilka kan klassas som störande verksamhetsbuller.

Vid Ellevios fördelningsstation finns friskluftsintag som ger ifrån sig visst buller. Dess värden understiger dock angivna nivåer för verksamhetsbuller.

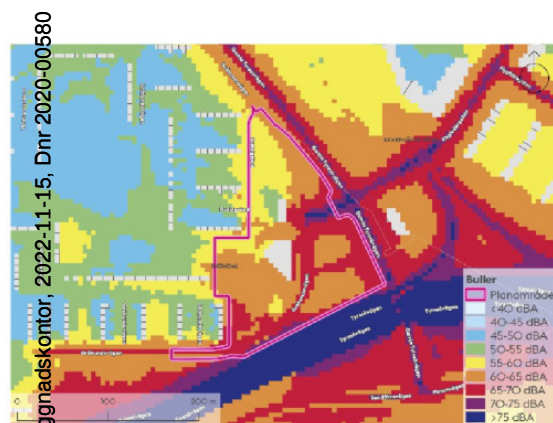
Då majoriteten av planrådets mark utgörs av lera, finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna och därmed ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Farligt gods

Tyresövägen är utpekad som primär transportled för farligt gods. Avståndet mellan vägen och planerad bostadsbebyggelse är cirka 30 meter.



Befintlig elnätstation. I bakgrunden syns kraftledningarna på andra sidan Tyresövägen.



Trafikbullerkarta med aktuellt planområde markerat.



Planförslag

Planförslaget möjliggör blandad bebyggelse med cirka 450 bostäder i flerbostadshus, verksamheter i bottenvåning, förskola och parkeringshus. Den nya bebyggelsen ordnas i tre nya kvarter (A, B och C) med egna bostadsgårdar. Förslaget innebär att befintliga dagligvaruhandels- och verksamhetslokaler med tillhörande parkeringsplatser ersätts med ny bebyggelse. Nuvarande dagligvaruhandel får en ny lokalisering inom planområdet.

I kvarter A föreslås bostäder och publika lokaler för centrumändamål. Norr om kvarteret föreslås en ny allmän park, innehållandes en öppen skyfallsyta som möjliggör hantering av skyfall och fördröjning av dagvatten.

I kvarter B föreslås bostäder, med en ny förskola integrerad i bottenvåning av det nordvästra hörnläget vid korsningen Pudelgränd och Flygledargatan. Förskolegården placeras väster om bebyggelsen, där befintlig natur integreras i förskolegården, med närhet till lek i park. Inom kvarteret placeras ett parkeringsgarage under mark som angörs från Gråhundsvägen. Väster om kvarteret finns två äldre ekar som avses bevaras. Marken där ekarna står föreslås överlåtas till allmän plats och därmed falla under kommunalt huvudmannaskap.

I kvarter C föreslås bostäder, publika lokaler för centrumändamål samt ett parkeringshus. En högre byggnad föreslås i hörnläget vid korsningen Flygledargatan och Gamla Tyresövägen. I entréplan mot Flygledargatan och vidare under bostadskvarteret ges möjlighet till en större lokal för centrumändamål, exempelvis en dagligvaruhandel. Parkeringshuset, som kan nyttjas av boende och besökare, inordnas i kvarteret närmast Tyresövägen och bidrar till att avskärma trafikbuller från motorvägen. En transformatorstation föreslås också att finnas integrerat i det nya parkeringshuset.

Delar av Gråhundsvägen, närmast Gamla Tyresövägen, tas bort och ersätts med bebyggelse. Flygledargatan förlängs västerut och kopplas samman med Pudelgränd som inte längre blir en återvändsgata. Resterande del av Gråhundsvägen söderut mellan kvarter B och C, rätas upp för att skapa bättre siktförhållanden och bidra till en tydligare kvartersstruktur. Nya gång- och cykelvägar föreslås anläggas genom området från Gamla Tyresövägen och vidare dels mot parken Skallet, dels mot Sköndal.

Förklaringar

Befintlig markanvändning

-  Bebyggelse
-  Befintlig fastighetsgräns
-  Gatunät
-  Höjdukurvar
-  Träd

Pågående planarbete

-  Föreslagen bebyggelse
-  Föreslagen stig
-  Föreslagen trädrad

-  Träd
-  Stig
- VI** Våningsantal
-  Entré bostad/Huvudentré
-  Entré lokal/Sekundärentre
-  Entré parkeringshus
-  Kvartersmarksgrens



Illustrationsplan som visar föreslagen utformning av gator och bebyggelsestruktur. Illustration: Arkitema.



Elevation mot öster. Illustration: Arkitema.

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen blir del av Skarpnäcks nya årsring och innebär att en ny stadsfront skapas väster om Gamla Tyresövägen. Med bebyggelse följsamt placerad intill ett integrerat gatunät ska siktlinjer tydliggöras och orienterbarhet förbättras till omkringliggande områden. Bebyggelsen innebär en samtida tolkning och vidareutveckling av Skarpnäcksstaden med halvslutna kvarter och fasader av tegel som ett dominerande inslag. Bebyggelsen överordnar sitt sammanhang i volym men inordnas i materialval.

Strukturen placeras i ett mellanrum av naturnära radhusbebyggelse och trafikerade stråk där bebyggelsen har en sammanhållen helhet med form och färgton, men varierar i skala, tak och förgårdsmark. Lägre våningsantal, platta tak och växtbeklädd förgårdsmark möter radhusbebyggelsen, medan högre byggnadsvolymer med sadeltak och hårdgjord förgårdsmark möter Gamla Tyresövägen.

Gamla Tyresövägen blir en levande stadsgata där bebyggelsestrukturen skapar ett mer definierat gaturum. Bebyggelsen utformas med markerade sockelvåningar och entréer som särskiljs från byggnaden genom avvikande material, kulör eller fasadhantering. Inslag av publika lokaler mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan stärker gaturummet och aktiverar bottenvåningarna.

En högre byggnad vid Gamla Tyresövägen bryter igenom kvarterssiluetten och blir en fokuspunkt att orientera sig efter. Byggnaden markerar entréen till Skarpnäck söderifrån och placeras i ett strategiskt läge vid ett nytt lokalt centrum och mötesplats. Den högre byggnaden är integrerad i kvartersstrukturen, vilket speglar logiken i Skarpnäcksstaden, samtidigt som den ges ett självständigt uttryck i dess form, färg och material. Byggnaden ska relatera till de två befintliga höghusen vid Skarpnäcks torg och Pilotorget i Skarpnäck



Elevation från Gamla Tyresövägen. Illustration: Arkitema.



Perspektivskiss (Vy 4) från väster vid entrén till Skallet med siktlinje mot Flygledargatan österut. Illustration: Arkitema.



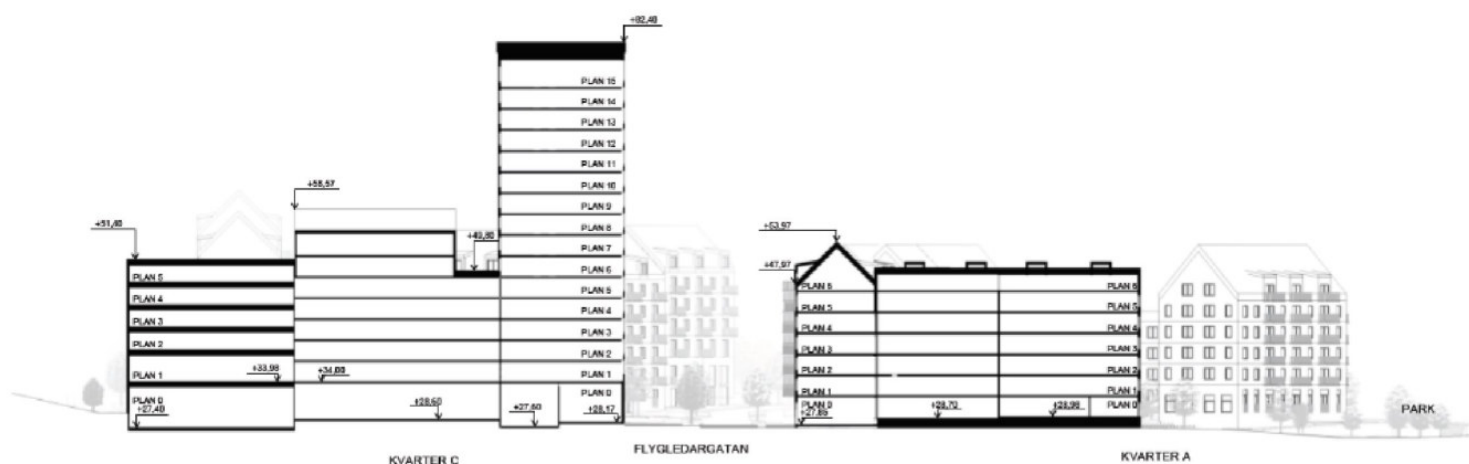
Siluettnorrut med föreslaget höghus (t.v.), höghus vid Skarpnäcks torg (i.m.) och höghus vid Pilotorget (t.h.). Illustration: Arkitema.

Gestaltningsprinciper för ny bebyggelse

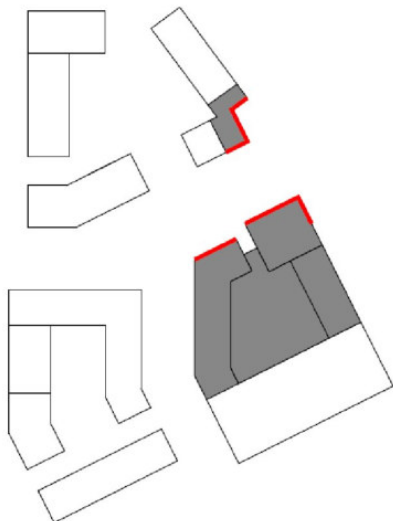
Gestaltningsprinciper har tagits fram för att säkerställa en hög kvalitet på ny bebyggelse som kopplar an till den arkitektoniska idén. Principerna ska tjäna som kravställning vid bygglovsgivning. Nedan ges beskrivningar och motiveringar till de gestaltningsprinciper som härleds till planbestämmelser i plankartan.

Volym och proportion

Byggnadsskalan för den nya bebyggelsen är främst fem till sex våningar. Ett sju- respektive åttavåningshus avviker från skalan och placeras längs Tyresövägen för att skydda mot buller (kvarter B) samt ett sjuvåningshus längs Gamla Tyresövägen (kvarter C). En lägre byggnadsvolym på fyra våningar placeras mot Pudelgränd (kvarter A) för att ansluta radhusbebyggelsen. Det föreslagna höghuset (kvarter C) föreslås att bli 16 våningar högt och överordnas Skarpnäcks befintliga höghus i siluetten. Byggnadernas höjder regleras genom planbestämmelser om högsta nockhöjd i meter över nollplanet.



Tvärsektion från öst med bebyggelsen mot Gamla Tyresövägen. Illustration: Arkitema.



Röd linje markerar var entréer för centrumändamål ska finnas.
Grå markering anger var yta för centrumändamål ska finnas (C2).

Sockel och entréer

Sockel och entréer ska utformas med generösa fönsterpartier för att möjliggöra samspelet mellan inne och ute. Entréer ger gatan liv genom ett tydligt uttryck och indrag med 0,3 meter från gatan i kombination med en markerad sockel i avvikande material, kulör eller fasadhantering. Lokaler för centrumändamål ska ges ett öppet uttryck med tydliga entréer och glaspartier som är minst 3,0 meter höga med en bröstning om maximalt 0,6 meter samt utföras med en färdig golvhöjd i nivå med gatan. Mot Flygledargatan och Gamla Tyresövägen regleras färdigt golv i bostäder med minst 0,5 meter över gatan. Den högre våningshöjden på sockelvåning hindrar direktinsyn till bostäderna samtidigt som det skapar flexibilitet för framtida lokalanvändning i golvnivå med gatan. Användningsbestämmelse (C2) preciserar i vilka bottenvåningar lokaler för centrumändamål samt entréer till dessa ska finnas. Vidare ska bostadsentréer placeras mot gata med maximalt 25,0 meters mellanrum.



Fasadutsnitt visar sockelns gestaltning med stora fönsterglas och fasadmateriell som kontrasterar mot övrig fasad. Här ses entrén till en framtida lokalmöjlighet för dagligvaruhandel (t.h) och trappa upp till bostadsgård (t.v). Illustration: Arkitema.

Balkonger

Utformning och placering av balkonger och burspråk ska bidra till en enhetlig gestaltning som levandegör fasaderna. Balkonger får vara indragna och ska gestaltas som en integrerad del av fasaduttrycket. Generella planbestämmelser i detaljplanen anger att balkonger får finnas från 3,5 meter över marken och skjuta ut högst 1,4 meter från fasadliv mot gata, där inget annat anges. Mot park och bostadsgård får balkonger finnas från 2,5 meter över marken och skjuta ut högst 1,6 meter från fasad.

Inglasning av balkong medges inte. Glasskärm som bullerteknisk åtgärd ska utföras vid balkong mot bostadsgård, där så behövs.

Loftgångar tillåts inte mot gata. Mot bostadsgård får loftgångar finnas från 2,5 meter över marken och skjuta ut högst 1,8 meter från fasaden.

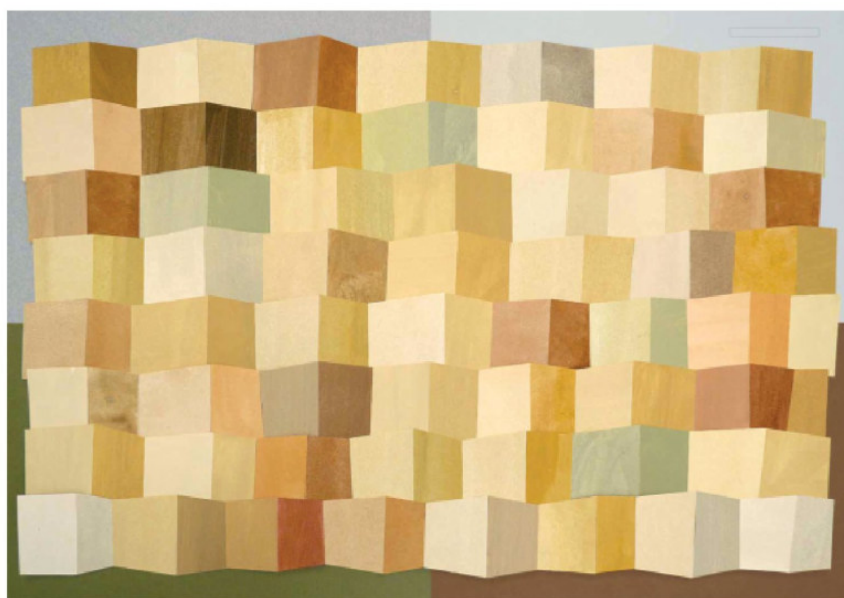
Fasadmaterial och färgsättning

Bebyggelsens materialitet inhämtas med inspiration från omkringliggande bebyggelse. Gestaltningen utgår från en materialpalett som i huvudsak består av tegel, puts eller trä. Inslag av andra material kan förekomma. För detaljplanen gäller även att fasaderna ska utformas utan synliga elementskarvar, vilket innebär att skarvar mellan fasadelementen inte ska gå att urskilja från utformning av anslutande fasadparti. För detaljplanen gäller även att riktvärden för trafikbuller klaras. I de fall det krävs bullerdämpning ska fasad utföras med teknisk åtgärd. Planbestämmelserna gäller generellt inom planområdet.



Materialpalett.

Byggnader och kvarter ska ha en växlande färgsättning men vara sammanhållna av en gemensam färgpalett. En god helhetsverkan eftersträvas i färgsättning, där färgskalan utgår från varma jordnära färger, i enlighet med de karakteristiska kulörerna i Stockholms färgpalett (se bild nedan). Ytterligheter av mörka, ljusa, skarpa eller kalla kulörer får således inte användas. Detta regleras med en generell planbestämmelse i detaljplanen.



Skiftningar i skugga och ljus utifrån stadens palett. Magnus Carlén, "Stadens ton", Stockholms Byggnadsordning, 2021.

Taklandskap

Planförslaget reglerar att taken ska utformas med sadeltak eller svagt lutande pulpettak genom att tillåta en minsta och högsta taklutning mätt från takfot. I de fall takterrass förekommer ska

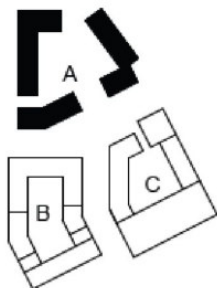
denna integreras tydligt med takfoten. Tekniska utrymmen så som exempelvis hisstoppar och större ventilationshuvor ska integreras i byggnaden med sadeltak. Uppstickande teknikutrymmen får integreras i takkupor.

Förgårdsmark

Planförslaget möjliggör fyra olika mått (1-4) på bebyggelsens förgårdsmark. Förgårdsmark på cirka tre meter (1) finns i strukturens ytterkanter och karaktäriseras av bredare gröna planteringar och cykelparkeringar på gräsarmering. En mindre förgårdsmark om två meter (4) finns mot gatan i områdets mitt och består av en smalare plantering av långa buskar eller perenner. Längs Gamla Tyresövägen och intill lokaler i bottenvåning mot Gråhundsvägen (2) består förgårdsmarken av smågatsten eller mindre betongmarksten. Byggnaders placering mot vägen utgör förgårdsmark på cirka en halv meter, vilket kan utnyttjas för att hantera underliggande rör. Framför dagligvaruhandeln (3) smälter den övriga ytan samman med markbeläggningen längs trottoaren vid platsbildningen.



Planförslaget innehåller fyra karaktärer av förgårdsmark. Illustration: Arkitema.



Kvarter A

Kvarteret inrymmer cirka 145 lägenheter och planläggs för bostäder (**B**) samt lokaler för centrumändamål (**C1 och C2**) mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan. För bebyggelse angiven med C1 eller C2 ska färdigt golv för bostäder vara minst 0,5 meter ovan intilliggande gatunivå (**f7**). Kvarteret är beläget i planområdets norra del och består av tre separata byggnadsvolymer med en gemensam bostadsgård. Kvarteret byggs direkt på mark, utan underliggande parkeringsgarage. För att ordna en skyfallsväg vid kraftiga regnmängder, skapas ett 2,5 meter brett allmänt stråk (**GÅNG**) genom kvarteret som angör en ny park i norr. Stråket kommer leda vattnet vidare till en skyfallsyta inom parken. Samtliga byggnader i kvarteret regleras med bestämmelse (**b1**) om lägsta tillåtna nivå färdigt golv till +29 meter i bostäder, för att undvika påverkan vid extremregn. På bostadsgården begränsas markens utnyttjande av prickmark och korsmark.

Bebyggelsen har en varierande höjdskala mellan fyra till sex våningar, där den lägsta delen finns mot Pudelgränd och de högsta mot Gamla Tyresövägen. Entré till bostad sker både via gatan och mot bostadsgården, vilket skapar flöden av rörelser genom och runt om kvarteret. En särskild utformningsbestämmelse (**f4**) reglerar att entréer ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård.

I en vinkel mot Pudelgränd i väst och skyfallsparken i norr finns ett rätvinkligt flerbostadshus i fyra och fem våningar. Den lägre byggnaden, mot Pudelgränd, ges ett platt tak där en vinkel på maximalt fem grader tillåts. Byggnadens tak avser efterlikna den lägre volymen i mötet med radhusbebyggelse. Fasaden ska här utföras i tegel eller trä (**f3**) för att relatera till närliggande radhus fasadmateriell.

Längsgående Gamla Tyresövägen i kvarterets östra del finns två sammankopplade lameller i sex våningar. I korsningen mellan Gamla Tyresövägen och Flygledargatan skapas ett indraget hörnläge med platsbildning. Här finns krav på lokal för centrumändamål i bottenvåningen mot gata (**C2**). För denna del ska sockelvåning ha högre höjd än övriga våningar och innehålla fönsterglas till minst 50 % av fasadlängden (**f8**). Total lokalyta regleras här med en minsta storlek om 95 kvadratmeter (**e2**). Mot Gamla Tyresövägen gäller att balkonger eller burspråk inte tillåts kraga ut över gatan (**f1**) samt att fasader mot gatan ska utföras i tegel (**f2**).

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stad, 2022-11-15, Dnr 2020-00580



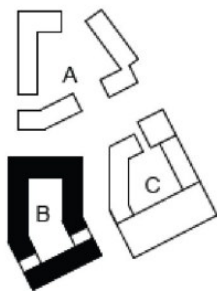
Fasadutsnitt för kvarter A med platsbildningen och lokaler i bottenvåning till väster, sett från Gamla Tyresövägen. Illustration: Arkitema.



Perspektivskiss (Vy 3) från norr mot Gamla Tyresövägen (t.v) och Pudelgränd (t.h) söderut. Centrerat är norra delen av kvarter A med den nya parken närmast i bilden och det högre huset i fonden. Illustration: Arkitema.



Perspektivskiss (Vy 2) från söder mot Pudelgränd (t.v) norrut och Flygledargatan (t.h) österut. Centrerat är södra delen av kvarter A. Till vänster skymtar befintliga radhus och kvarter B till höger. Illustration: Arkitema.



Kvarter B

Kvarteret inrymmer cirka 168 lägenheter och planläggs för bostäder (**B**), lokaler för centrumändamål (**C1**) samt förskola (**S1**). Kvarteret är beläget i planområdets sydvästra del och består av två separata byggnadsvolymer med en gemensam bostadsgård. Den norra byggnadskroppen utgör fem och sex våningar, medan den södra består av sju och åtta våningar. Gårdsplanet nås via en trappa från Gråhundsvägen samt genom trapphus via entréer från gatan. Bebyggelsen ges ett varierat taklandskap med både sadeltak och platta tak. Gemensamt för bebyggelse med sadeltak är att den ska ges en tredelad ordning där sockel, fasad och tak är tydligt urskiljbara (**f5**). Under kvarterets bostadsgård kommer ett garage anordnas med angöring utmed Gråhundsvägen.

I den västra delen av kvarteret föreslås en ny förskola med tillhörande förskolegård. Förskolegården placeras på en plats där det idag finns en gångbana och befintlig bebyggelse samt naturmark. Förskolans verksamhet kommer kunna bedrivas på två plan med entrén från Flygledargatan med gångkopplingar från gatan via trappor till förskolegården. Förskolans placering i kvarteret ger verksamheten närhet till grönområden och parken Skallet, med god tillgång till lekmöjligheter. Förskolan kommer att inrymma totalt cirka 80 barn i fyra avdelningar. För att säkra förskolelokalens uppskattade lokalyta säkerställs denna med en särskild planbestämmelse (**e2**).



Fasadutsnitt för kvarter B mot Flygledargatan, med entrén till bostadshuset och förskolan i en markerad sockelvåning i tegel och fasad i trä. Illustration: Arkitema.

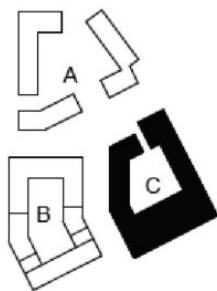
Byggnaden närmast Flygledargatan och Gråhundsvägen möter gatan med ett sadeltak, där lutning mellan 35-45 grader tillåts. Bebyggelsen närmast radhusen i väster utformas med platta tak. Bestämmelsens syfte är att byggnaderna ska ansluta i höjd med radhusbebyggelsen i väster som är belägna högre upp i landskapet. Även fasaden ska här relatera till radhusens fasadmateriell genom att utföras i tegel eller trä (**f3**).



*Perspektivskiss (Vy 5) från Tyresövägen österut visar södra delen av kvarter B med den fristående lamellen i åtta respektive sju våningar (t.h) och volymens relation till befintliga radhus (t.v.) längre upp i terrängen.
Illustration: Arkitema.*



Perspektivskiss (Vy 4) från Skallet österut visar norra delen av kvarter B (t.h) och kvarter A (t.v) med kvarter C och det högre huset i fonden. Illustration: Arkitema.



Kvarter C

Kvarteret inrymmer cirka 138 lägenheter och planläggs för bostäder (**B**), parkeringshus (**P1**) samt lokaler för centrumändamål (**C2**) mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan. En elnätsstation (**E2**) inryms även i parkeringshuset. Kvarteret är beläget i planområdets sydöstra del och består av ett halvslutet kvarter med en gemensam gård. Gemensamt för bostadshusen är att de ska ges en tredelad ordning där sockel, fasad och tak är tydligt urskiljbara (**f5**) samt att sockelvåning ska ha högre höjd än övriga våningar och innehålla fönsterglas till minst 50 % av fasadlängden (**f8**). De hus som vetter mot Gamla Tyresövägen ska utföras i tegel (**f2**), där balkonger och burspråk inte får kraga ut över gatan (**f1**).



Exempel på parkeringshus i Skarpnäck med mönstrad fasad i ljusrött tegel.

Bebyggelsen är sammanhängande via ett parkeringshus i den södra delen av kvarteret som vetter mot Tyresövägen.

Parkeringshuset som en integrerad del av kvarteret är ett inslag från Skarpnäcksstaden. Byggnaden ska utföras med reliefer och mönsterverkan för att ge liv i fasaden (**f6**). Byggnaden ska utföras i tegel (**f2**).



Fasadutsnitt där släppet och trappan mot bostadsgården vid Flygledargatan visualiseras. Här ses entrén till dagligvaruhandel (t.h) och en skymt av höghuset (t.v). Illustration: Arkitema.

Ett släpp i strukturen mot Flygledargatan möjliggör en väg upp på bostadsgården via en trappa från gatan. Under bostadsgården föreslås en större lokal för centrumändamål för att kunna inhysa en större dagligvaruhandel. Lokalen nås via entrén till Flygledargatan. Inlastning till lokalen samordnas i parkeringshuset.

Höghuset som placeras i det nordöstra hörnet i korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan sträcker sig 16 våningar (cirka 82 m.ö.h), vilket kommer att utgöra ett framträdande inslag i både kvarterstrukturen som i siluetten över Skarpnäck. Höghuset innehåller främst bostäder, där lokaler för centrumändamål (**C2**) placeras i bottenvåningen. Då byggnaden är en del av den bebyggelse som gränsar till Gamla Tyresövägen ska byggnaden utföras i tegel (**f2**). Målbilden i nästa skede är att höghuset ges en framträdande utformning där omsorg läggs på volymens form med en betoning på vertikalitet och slankhet i gestaltningen. Omsorg ska även ges på färg och materialval. Några ytterligare gestaltningsdetaljer finns inte för höghuset i nuvarande förslag.



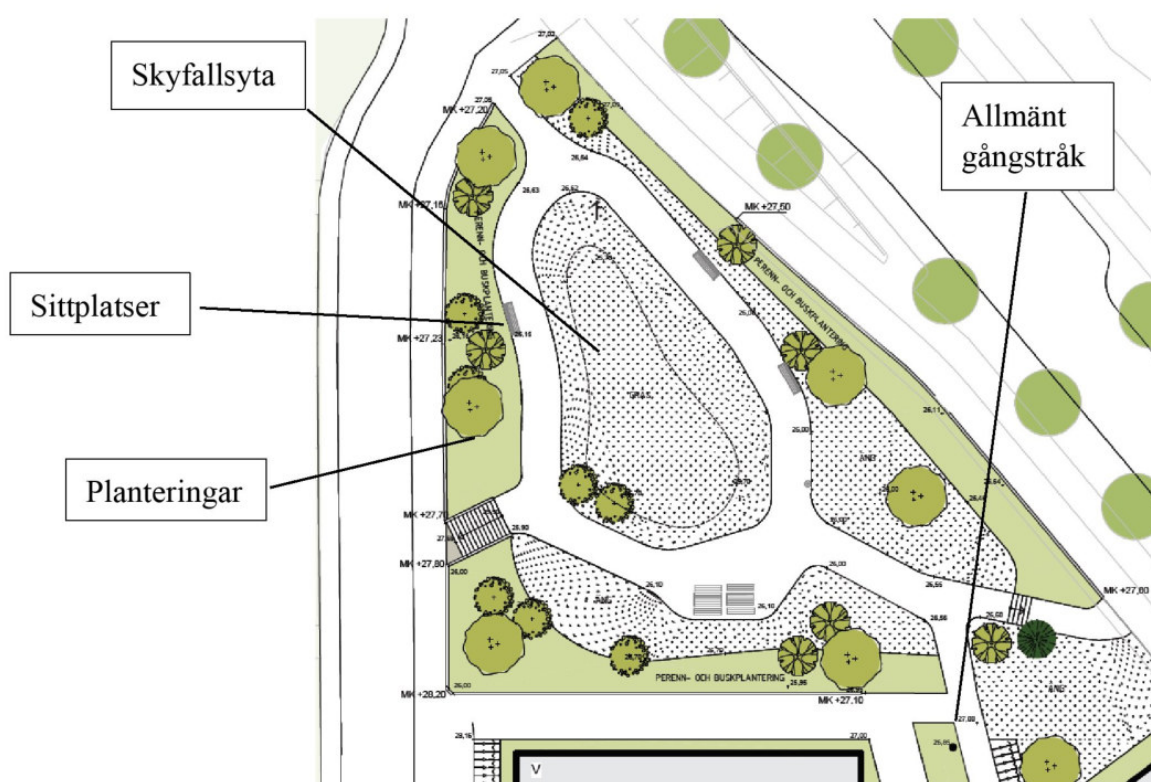
Fasadelevation med norrliggande fasad utmed Flygledargatan. Höghuset framträder i siluetten i dess höjd och tak i mötet med lägre bebyggelse och med sadeltak. I gatuplan visualiseras entréerna och verksamhetslokaler för centrum (t.v). Illustration: Arkitema.



Perspektivskiss (Vy 1) från öster mot Flygledargatan västerut. Kvarter C (t.v) bildar tillsammans med kvarter A (t.h) en front mot Gamla Tyresövägen. Närmast i höger bildkant syns planerad bebyggelse på andra sidan Gamla Tyresövägen Illustration: Arkitema.

Parkområden

I planområdets norra del planeras en mindre park. Parken angörs via Pudelgränd, gångstigar från Gamla Tyresövägen och det allmänna gångstråket genom kvarter A. Parken föreslås gestaltas med träd, buskar och perennplanteringar samt sittplatser utmed stigar. Parken är försänkt, vilket innebär att den får en funktion som skyfallsyta vid kraftiga regn och skyddar omkringliggande områden från översvämning. Murar utmed gatan hanterar de lägre nivåskillnaderna mot parken. Parken beaktar underliggande ledningssystem (se Bilaga 1).



Utsnitt ur illustrationsplan som visar parken med föreslagna ytor och funktioner. Illustration: Arkitema

Genom att ny bebyggelse placeras som gör att entrén till den befintliga parken Skallet bättre synliggörs från Flygledargatan på andra sidan Gamla Tyresövägen, och därigenom en tydligare koppling mot Skarpnäck. Med anläggandet av en ny park i planområdets norra del, tillsammans med en genare gångkoppling till den befintliga parken Skallet, förstärks allmänhetens tillgång till parker i området.

Utmed gatorna föreslås trädplanteringar som gröna inslag i gaturummet. Den angränsande naturen i öster ramar in kvarteren och förskolegården.

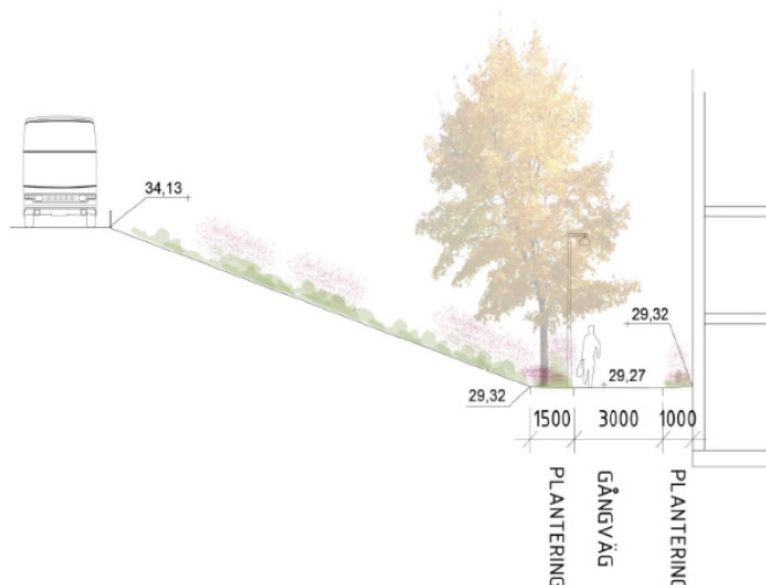


Utsnitt ur illustrationsplan som visar förskolegården (rött) i väst med de skyddsvärda ekarna på parkmark
Illustration: Arkitema.

Befintliga träd och berg i dagen ska värnas på förskolegården. Gården får därmed en mer kuperad del väster ut och en planare del för de yngre närmast förskolans lokal i flerbostadshuset. Gården är cirka 1400 kvadratmeter varav cirka 100 kvadratmeter förskolegård finns invid bostadsgården inom kvarteret. Förskolan kommer förses med fyra avdelningar.

Söder om förskolegården intill kvarter B finns två ekar, varav den ena bedöms vara särskilt skyddsvärt. Ekarna ska bevaras och bli en naturlig del av parkmarken samt ett vackert inslag som ramar in den nya bebyggelsen.

I planområdets sydöstra del planeras en ny gångförbindelse i parkmark för att möjliggöra en genare koppling mellan Gråhundsvägens södra del och Gamla Tyresövägen. Utmed gångbanan kommer en ny enkelsidig allé att planteras och ersätta befintlig, som tas ned till förmån för planerad bebyggelse i kvarter C. Den nya allén innebär att delar av vad som utgör Trafikverkets vägområde kommer att tas i anspråk. Detta då allén föreslås placeras längre söderut, närmare Tyresövägen. Gångbanan ska förses med god belysning där samspel med planteringarna ska bidra till rymd och trygghet vid de mörka tiderna på dygnet.



Sektion för den nya gångbanan mellan Gråhundsvägen och Gamla Tyresövägen i östvästlig riktning. Illustration: Arkitema.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget bidrar till att omvandla Gamla Tyresövägen till en stadsgata med sänkt hastighetsreglering, fler övergångsställen, trädplanteringar, bredare gång- och cykelstråk samt smalare körbana för fordonstrafik.

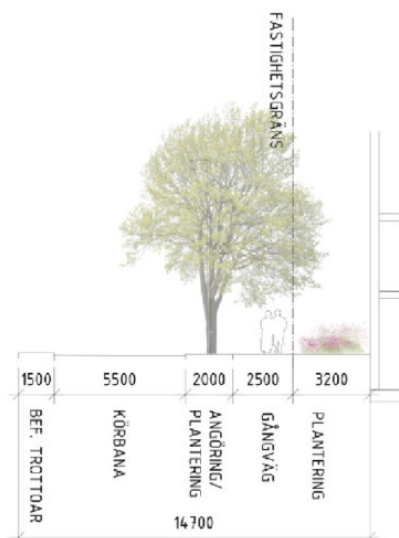
Med planförslaget kommer Gråhundsvägens norra del att exploateras med ny bebyggelse och parkmark, vilket innebär att kopplingen till Flygledargatan försvinner. Istället föreslås Flygledargatan förlängas och kopplas samman med Pudelgränd för att stärka sambandet genom planområdet mellan Skarpnäck och radhusbebyggelsen i Norra Sköndal. Den södra delen av Gråhundsvägen, närmast Tyresövägen, rätas ut och byggs om med förbättrade siktförhållanden för att få en mer stadsmässig utformning med ny gång- och cykelbana.

För att genomföra Gråhundsvägens förändrade dragning föreslås vägen dras längre söderut, närmare Tyresövägen, vilket innebär att gatan bedöms hamna inom Trafikverkets vägområde. Den nya gång- och cykelbanan längs Gråhundsvägen kopplas samman med en gång- och cykelväg som Trafikverket planerar i samband med ombyggnationen av busshållplatsen Norra Sköndal, vid Tyresövägen.

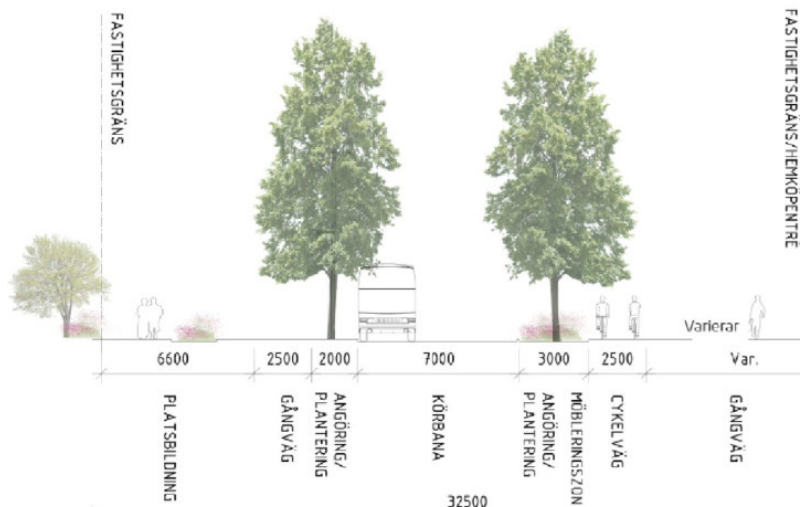
Flygledargatan förlängs och sammanbinds med Pudelgränd, vilket innebär att Pudelgränd inte längre kommer att utgöra en återvändsgata. Genom att Flygledargatan breddas, kan entrén till parken ges en förbättrad siktlinje och synliggöras från andra sidan Gamla Tyresövägen. I korsningen där Gråhundsvägen möter Flygledargatan skapas en större platsbildning i gaturummet med bredare trottoarer och sittplatser. Platsbildningen ramas in av hörnlägen från bebyggelsen i kvarter B och C, samt de södra lamellerna i kvarter A, framför dagligvaruhandelns entré.



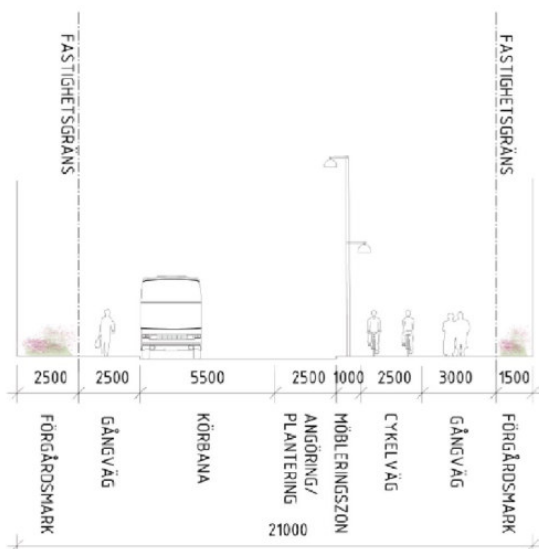
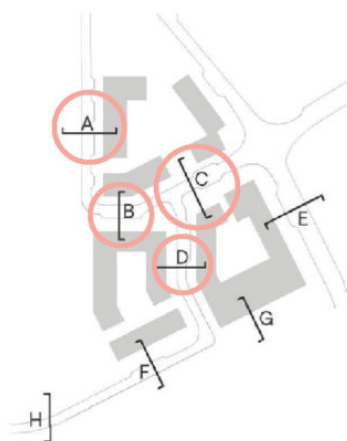
Sektion över platsbildning vid Flygledargatan i mötet med Gråhundsvägen. Kvarter C (t.h) med lokal för dagligvaruhandel i bottenvåningen. Illustration Arkitema



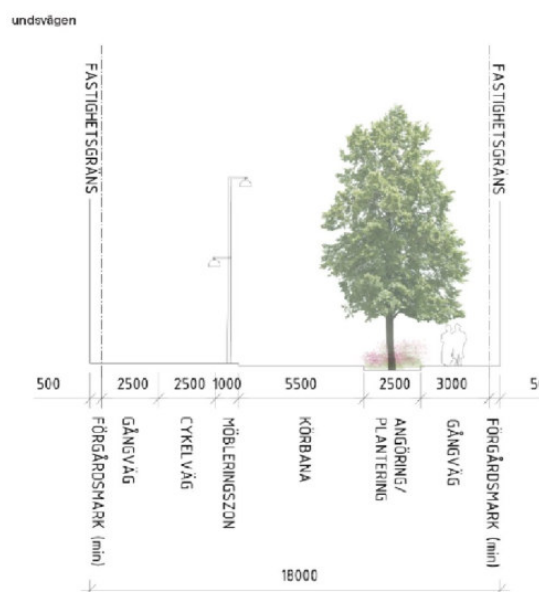
Sektion (A-A) för Pudelgränd i nordsydlig riktning. Illustration: Arkitema.



Sektion (C-C) för östra Flygledargatan i mitten av planområdet. Illustration: Arkitema.



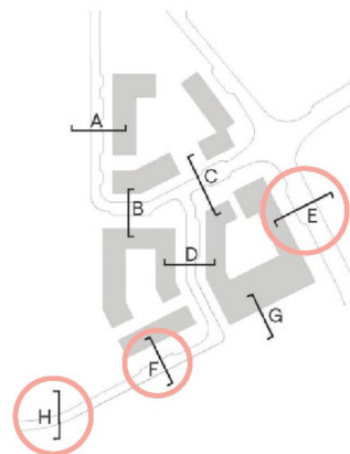
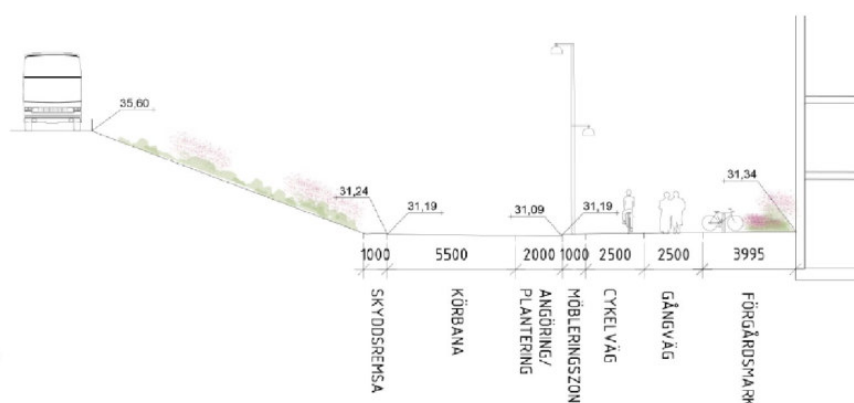
Sektion (B-B) för västra Flygledargatan. Illustration: Arkitema.



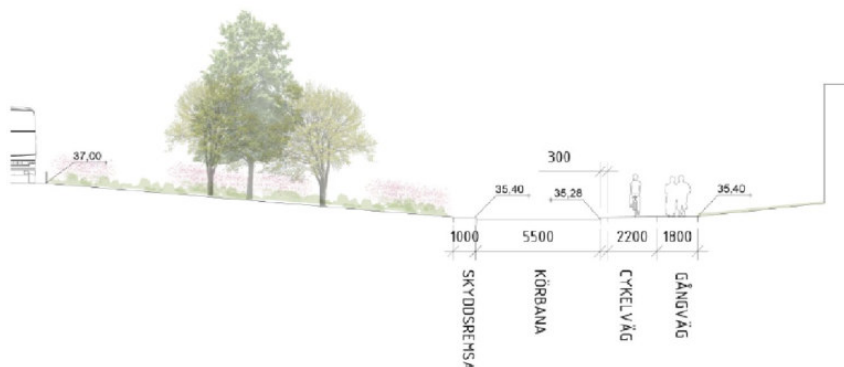
Sektion (D-D) för Gråhundsvägen i nordsydlig riktning. Illustration: Arkitema.



Sektion (E-E) för Gamla Tyresövägen i nordlig riktning med planerad bebyggelse till vänster i bild. Illustration: Arkitema.



Sektion (F-F) för Gråhundsvägen i östvästlig riktning. Illustration: Arkitema.



Sektion (H-H) för Gråhundsvägen i östvästlig riktning. Illustration: Arkitema.

Biltrafik

Trafikflödena till och från området antas bli oförändrade. I södra delen av kvarter C planeras ett parkeringshus ovan mark, för boende och besökare till dagligvaruhandeln, som angörs från Gråhundsvägen. Ett parkeringsgarage för boende planeras under mark i kvarter B, med infart från kvarterets östra sida, via Gråhundsvägen.

Parkeringsstal för bil har tagits fram i enlighet med ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”. Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,5 platser per lägenhet och motiveras bland annat med tillgång till lokal service samt avstånd till centrala Stockholm och kollektivtrafikens stomnät.

Det projektspecifika parkeringstalet påverkas av lägenheternas storlek och karaktär. Mindre lägenheter ges ett minskat parkeringstal medan större lägenheter ges ett ökat parkeringstal. Besöksparkering bedöms kunna lösas genom samnyttjande i parkeringsgaraget och i parkeringshuset.

Baserat på planerade bostäders lägenhetsstorlek bedöms ett sammanlagt parkeringsbehov om 214 platser. Utöver dessa föreslås 39 platser för kunder till dagligvaruhandeln, vilket ger en sammanlagd parkeringsefterfrågan på 253 bilparkeringsplatser.

Lägenhetsstorlek	<35 m ²	35-90 m ²	>90 m ²	Totalt
Antal lägenheter	94	337	20	451
P-tal	0,35	0,5	0,6	-
Antal p-platser	33	169	12	214

Uträkning av P-talet baserat på antalet föreslagna lägenheter.

Parkeringshuset i kvarter C inrymmer 188 parkeringsplatser och garaget i kvarter B inrymmer 72 platser. Fyra platser för rörelsehindrade finns på gården inom kvarter A, för att uppfylla kravet på 25 meter till bostadsentré. Det totala antalet parkeringsplatser i projektet är 264 vilket täcker parkeringsbehovet. Inom parkeringsanläggningarna är fem procent av platserna för rörelsehindrade.

Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelväg planeras att anläggas från Gamla Tyresövägen, längs Flygledargatans södra sida. Detta för att

koncentreras till entréerna för dagligvaruhandeln och förskolan. Gång- och cykelvägen delas vid Gråhundsvägen, där den dels fortsätter längs Flygledargatan mot parken Skallet, dels viker av söderut längs Gråhundsvägens västra sida.

Den nya gångbanan i planområdets sydöstra hörn föreslås från Gråhundsvägen och Gamla Tyresövägen som utformas med en cirka tre meter bred gångpassage. En trappa ansluter till Gamla Tyresövägen för att hantera höjdskillnader. Gångstråket ska belysas väl, för att öka trygghetsperspektivet.

Detaljplanens föreslagna förändringar av Gamla Tyresövägen till stadsgata samordnas med trafikkontorets planerade ombyggnation av vägens gång- och cykelbanor. Den föreslagna utformningen för Gamla Tyresövägens cykelstråk är cirka 2,25 meter breda cykelbanor. Gångbanorna föreslås breddas till cirka 2,5 meter för att säkerställa god framkomlighet för gående på hela sträckan. Cykelbanan beläggs med asfalt medan gångbanorna beläggs med betongplattor. Övergångsstället över norra delen av sträckan, vid korsningen med Flygledargatan, trafiksäkras med en ny refug och tillgänglighetsanpassas.

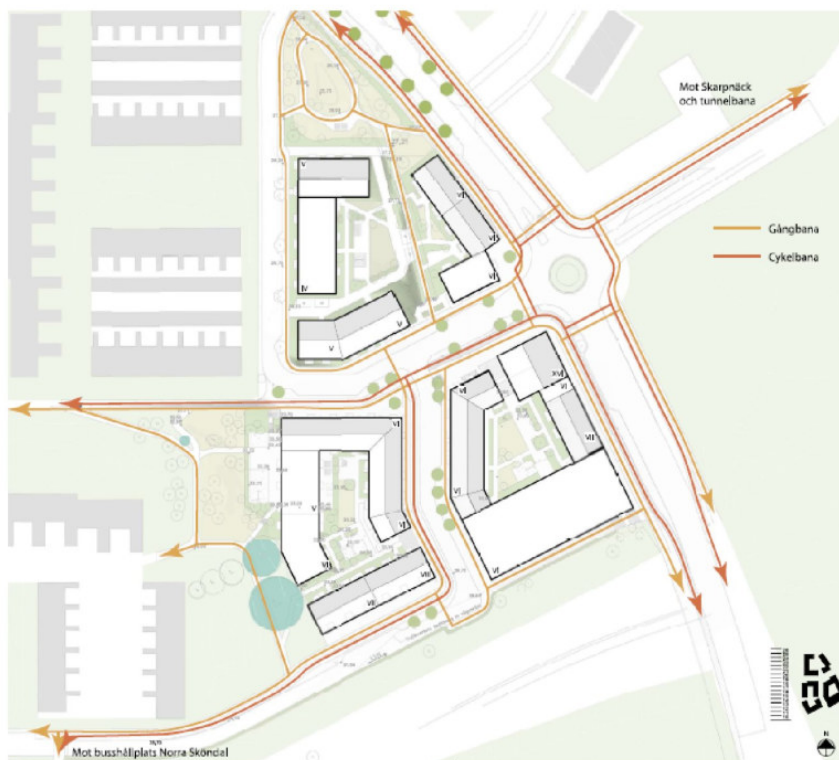


Illustration över föreslaget gång- och cykelvägnät. Källa: Ramböll, 2022.

Kollektivtrafik

I samband med att trafikkontoret bygger ut cykelbanor utmed Gamla Tyresövägen planeras en ombyggnad av dagens

busshållplatser på Gamla Tyresövägen strax söder om korsningen med Flygledargatan. Förslaget innebär att busshållplatsernas läge justeras för att möta varandra där den västra hållplatsen inom planområdet flyttas 15 meter norrut. Åtgärderna leder till en bättre anpassning till cirkulationsplatsen i korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan.

Tillgänglighet, angöring

Byggnaderna i kvarter A:s östra del löser angöring vid kantsten eller parkeringsficka på Gamla Tyresövägen. Tillgängliga entréer finns mot gatan och är genomgående till bostadsgården. De västra lamellerna saknar tillgängliga entréer mot gata, utan förses istället med tillgängliga huvudentréer mot gården. På gårdsplan möjliggörs angöring genom en körbar gata från Pudelgränd på kvartersmark.

Kvarter B angör via en kantstensparkerings längs Gråhundsvägen och Flygledargatan, där entréer nås inom tio meter. Tillgängliga entréer finns mot gata, med hiss ner till garagenivå i ett plan. En entré saknar anslutning till garage, men kan istället ta sig tillgängligt över gård till närmaste trapphus och genom det nå

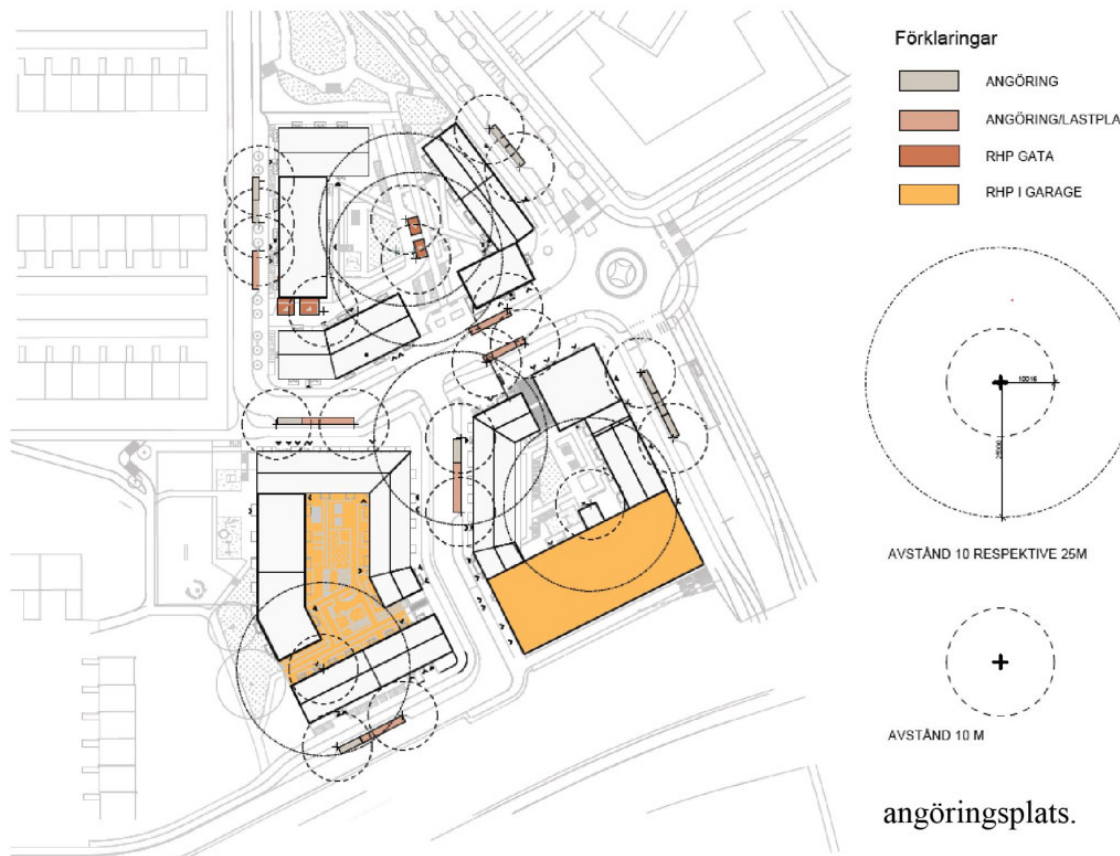


Illustration över angöringsplatser för respektive kvarter. Illustration: Arkitema.

Förskolan nås tillgänglig via huvudentrén på Flygledargatan samt via ramper upp till gården.

Kvarter C har angöringsplats längs Gamla Tyresövägen, Flygledargatan och Gråhundsvägen som nås inom tio meter. Dagligvaruhandelns huvudentré ligger cirka tio meter från angöringsplats. Kvarterets parkeringshus når dagligvaruhandeln i bottenvåningen via hissar.

Parkering för rörelsehindrade möjliggörs i parkeringsgaragen. I kvarter A, som saknar underbyggt parkeringsgarage, möjliggörs parkering för rörelsehindrade inom 25 meter på kvarterets innergård.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

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 och varuleveranser

Avfall från hushållen och verksamheterna tas omhand i integrerade miljörum med sopkärl. Inom varje kvarter finns två miljörum för återvinning som nås inom 50 meter från samtliga trapphus och inom tio meter från uppställningsplats för sopbil på gatan.

Leveranser till dagligvaruhandeln sker interiör via lastplats i parkeringshuset i kvarter C. Infart till inlastningen sker från Gråhundsvägen. Infartens maxlutning är tio procent och närmast porten mot gatan skapas ett tio meter långt vilplan med maxlutning fem procent. Dagligvaruhandelns avfallshantering sker också via parkeringshuset.

Förskolans avfallshantering och varuleveranser sker via angöring på Flygledargatan.

Räddningstjänst

Enligt framtagna brandutrymningsplan ska uppställningsplatser för räddningstjänst finnas tillgängligt inom 50 meter från utrymningsvägarna. För de bostadshus där angöring av räddningstjänstfordon överstiger nio meter i avstånd eller de trapphus som har enkelsidiga lägenheter mot gård, ska utrymning möjliggöras genom trapphusen i form av särskild brandskyddsklass Tr2. Tr2-trapphus nyttjas även i höghuset där våningsantalet överstiger antalet våningar som kan utrymmas med hjälp av stegbil. Uppställningsplats för räddningsfordon sker längs Flygledargatan samt Gamla Tyresövägen (se Bilaga 1).

Skyfall

En skyfallsledning går under mark genom innergården på kvarter A. Stråket där ledningen föreslås bli allmän platsmark. Stråket leder vidare till parken i norr och skyfallsytan med en sluttning från +28 till +27 meter för att ge vattnet en naturlig avrinning.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

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

Naturmiljö

Planförslaget innebär en viss påverkan på områdets naturmiljöer, vilket kan begränsa områdets förutsättningar för biologisk mångfald och funktion i form av habitatnätverk för eklevande arter och groddjur samt i ett spridningssamband mellan de större ekområdena kring Flaten och i Skarpnäck. Genom att anpassa ny bebyggelse så att de två värdefulla ekarna inom planområdet bevaras, bidrar det till ett bevarande av funktioner i spridningssambandet.

I anslutning till dessa ekar planeras rivning av befintlig byggnad och uppförande av nya bostadshus med underliggande garage. För att säkerställa att träden kan sparas behöver stor hänsyn tas till befintliga rötter och till kronvolymer. En rotkartering ska utföras för att kunna konstatera att träden ges tillräckligt goda förutsättningar efter erforderliga schakter. Eventuellt kan spontning och/eller rotdraperi användas för att skydda kvarvarande delar av rotsystemet mot mekaniska skador samt uttorkning. Beskärning av kronorna minimeras och placeringen av byggnaderna ska ta hänsyn till att trädens grenar ges fritt utrymme och skonas under byggtiden. När rotkartering är utförd ska byggnadernas placering ses över så att eventuella behov av ingrepp i trädens skyddszoner inte påverkar deras levnadsförutsättningar.

I anslutning till de grova ekarna i planområdets sydvästra del, planeras rivning av befintlig byggnad och uppförande av nya bostadshus. En ny byggnad kommer att tangera trädens nuvarande kronor och hamnar cirka 6,8 respektive 9,5 meter från trädstammarna. Den nya bebyggelsen innebär att de båda ekarna kommer att behöva beskäras i trädkronorna i samband med nybyggnation.

Då entréerna vetter mot ekarna planeras förgårdsmark inom 2,8 respektive 5,6 meter från stam vilket innebär förändrade förutsättningar för en stor del av trädens rotzon. För att framgångsrikt bevara ekarna behöver hela den nuvarande gräsytan runt träden skyddas från negativ påverkan.

Rivning av befintlig byggnad blir kritisk för den norra eken, då byggnaden står mycket nära både ekens stam och krona. Rötter bedöms också förekomma under asfaltsytan mot den befintliga byggnaden, men då av liten diameter då de ursprungliga rötterna troligen togs bort när platsen först exploaterades, cirka 1970.

Eventuellt måste spontning och/eller rotdraperi användas för att skydda kvarvarande delar av rotsystemet mot mekaniska skador samt uttorkning. Metoder och maskiner för rivning av hörnet närmast den norra eken måste anpassas för att undvika onödiga skador ovan och under mark.

För att minska risk för konflikter och behov av ingrepp på östra sidan av träden behöver byggnadernas placering och avstånd till träden ses över. Trädens känsliga rotzon måste skyddas mot

negativ påverkan under byggtiden. En rotkartering för ekarna kan behöva göras efter samråd, för att se eventuell påverkan från ny bebyggelse i kvarter B och dess planerade parkeringsgarage. Den trädrad, bestående av nio rönнар, bedöms i sin helhet utgöra en allé. Denna ersätts till förmån för planerad bebyggelse i kvarter C, men kompenseras av en ny allé med samma antal träd längs det nya parkeringshuset i ett läge, närmare Tyresövägen vidare upp mot Gråhundsvägen. Då allé omfattas av generellt biotopskydd kommer dispens om upphävande av biotopskydd att sökas i syfte att ta bort den befintliga allén.

Planområdets östra och norra delar ligger inom habitatnätverk för ek. Detta stärks genom att nya ekar planteras inom allmän platsmark och på kvartersmark.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Flaten (SE657226-163399).

Dagvatten

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker mot ledningsnät till Flatendiket och slutligen recipienten Flaten.

För att uppfylla kraven om lokalt dagvattensystem som klarar att fördröja och rena minst 20 millimeter, behövs totalt cirka 122 m³ fördröjas inom kvartersmark och cirka 168 m³ fördröjas på allmän platsmark.

En stor del av befintliga grönytor bevaras, vars genomsläppliga ytor bedöms kunna hantera normal nederbörd lokalt genom infiltration. I planområdets norra del finns en naturlig lågpunkt, vilken anläggs som en torrdamm, för hantering av kraftiga skyfall.

Inom bostadskvarteren leds dagvatten från taken via stuprör till växtbäddar på gården och på förgårdsmarken. För att fördröja och rena dagvatten inom kvartersmark föreslås växtbäddar, vilka kan anläggas upphöjda eller nedsänkta, exempelvis utifrån om de anläggs ovan bjälklag eller inte. Inom allmän platsmark föreslås skelettjordsplanteringar som placeras längs bil- samt gång- och cykelvägar för att ta emot dagvatten från hårdgjorda ytor. Genom dagvattenhanteringen reduceras utgående flöde och föreningsbelastning jämfört med befintlig situation.

Efter rening minskar föroreningsbelastningen av kemiska ämnen jämfört med befintlig situation. Planerad exploatering bedöms därmed förbättra möjligheten för recipienten Flaten att uppnå MKN.

Belastningen på ledningsnätet beräknas minska efter exploatering och hantering av dagvattnet i föreslagna åtgärder, varför det inte bedöms finnas något behov av ytterligare fördröjningsåtgärder för att ansluta området till det allmänna ledningsnätet.

Stadsbild och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen gestaltas med ambitionen om att bidra med ett arkitektoniskt tillskott i stadsbilden. Den arkitektoniska idén bygger på ett medvetet förhållningssätt till omgivande bebyggelse i övergången mellan Skarpnäcksstaden och Norra Sköndals radhusbebyggelse.

Förslagets anpassning till kulturmiljön har främst tagit utgångspunkt i byggnadsordningens vägledning för tät stadsenkav. Karaktäristiska kännetecken från Skarpnäcksstadens bebyggelse har därför getts särskild tyngd i det arkitektoniska uttrycket.

Planområdet med dess kvarterstruktur blir en förlängning av Skarpnäcksstaden som möter radhusområdets utpräglade trafikseparering och differentiering av gatustruktur. Stora trafik- och asfaltsytor i form av markparkeringar och parallella gator ersätts med tydliga stadskvarter, livfulla och grönskande offentliga rum. Den förändrade gatustrukturen bidrar till att länka samman de två grönområdena Skallet och Skevrodrets skog.

Ny bebyggelse längs Gamla Tyresövägen, i synnerhet höghuset, kommer att bidra till en förändrad siluett och tydliggöra entrén till Skarpnäck söderifrån.

Gator och trafik

Planförslaget medför en förändrad gatustruktur, där gatorna istället får en mer urban karaktär, omslutna av tätare och högre bebyggelse än tidigare, samt med förbättrad trafiksäkerhet för gående och cyklister som separeras från övriga trafikslag. Gatunätet skapar, tillsammans med lokala platsbildningar med verksamheter i bottenvåningar, korsande rörelser som ger upphov till mänskliga möten.

De stora parkeringsytorna till Hemköp, som alstrar mycket biltrafik, kommer att försvinna samtidigt som ny exploatering

tillkommer. Genom att placera ny bebyggelse över delar av nuvarande Gråhundsvägen i kvarter A, kan barriäreffekter minskas och bättre sammankoppling med omgivande bebyggelse möjliggörs.

Gång- och cykelnätet ges en bättre standard där dagens smala gångbanor och cykling i blandtrafik ersätts med bredare gång- och cykelbanor i en tydligare gatustruktur, vilket bedöms öka trafiksäkerheten i området.

Gamla Tyresövägens omvandling, från landsvägskaraktär till lokal stadsgata, bidrar till att gatan hastighetssänks vilket bidrar till minskat trafikbuller, högre attraktivitet och upplevas tryggare. Med entréer mot Gamla Tyresövägen och lokaler i bottenvåning kan mer liv och rörelse uppstå längs vägen som även bidrar till ökad trygghet.

Planförslaget bedöms skapa goda förutsättningar för hållbart resande med närhet till såväl tunnelbana som busstrafik och pendlingsstråk för cykel.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning avseende buller från trafik och verksamheter har tagits fram utifrån hur föreslagen bebyggelse uppfyller de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändringar (2017:359).

Resultatet visar att kvarter A uppfyller riktvärden enligt förordningen med aktuell utformning.

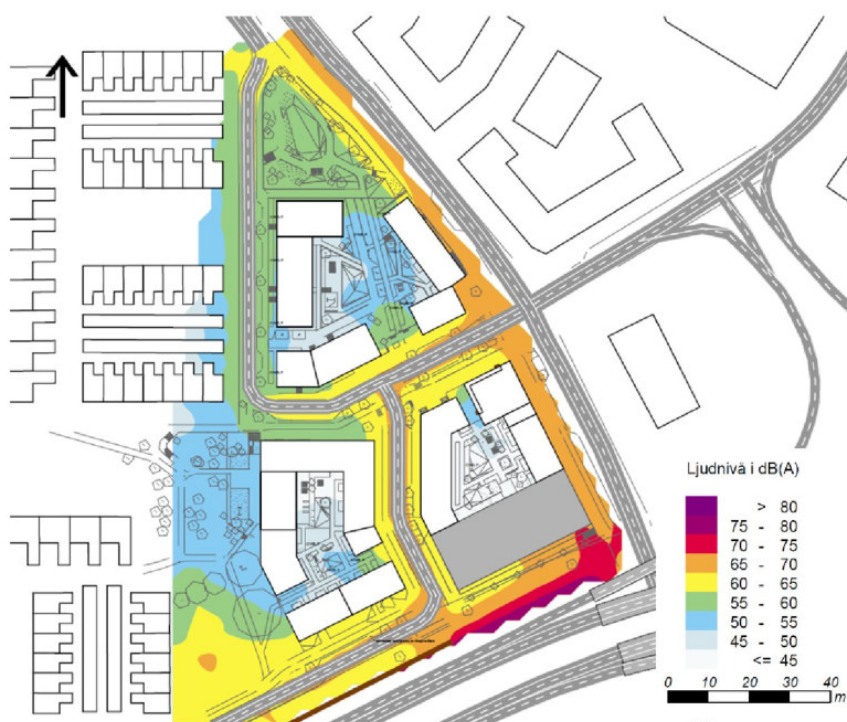
I kvarter B uppnår bebyggelsen närmast Tyresövägen höga bullernivåer och ges inte bullerdämpad sida i tillräcklig omfattning. Totalt berörs 13 lägenheter i kvarteret av bullerdämpande åtgärder för att uppfylla riktvärdena, vilket motsvarar cirka 2,8 % av projektets totala lägenhetsbestånd. I nordöstra hörnet av kvarter B saknas bullerdämpad sida, men bedöms uppfylla riktvärdena vid en omDispositionering av nuvarande planlösning.

Förskolegården får utan åtgärder överskridande riktvärden för majoriteten av gårdsytan som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet (Naturvårdsverket NV-011534-17). Med hjälp av bullerskyddsskärmar uppfylls riktvärdena på cirka 2/3 av förskolegårdens yta. Överskridandet på resterande del är i

storleksordningen 2 dB. Ingen del av förskolegården överskrider därmed gällande rikevärde för övriga vistelsezoner.

I kvarter C saknar den sydvästra delen av bostäderna, närmast parkeringshuset, tillgång till bullerdämpad sida. Med omDispositionering av föreslagen planlösning bedöms samtliga lägenheter här kunna uppfylla riktvärden enligt förordningen. Det planerade höghuset i kvarteret har tre lägenheter som saknar bullerdämpad sida, men som även här bedöms kunna uppfylla riktvärdena genom en omDispositionering av föreslagen planlösning.

Samtliga bostäder understiger riktvärden för verksamhetsbuller enligt Boverkets vägledning 2015:21 för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning avseende Zon A.



*Bullerkarta som visar dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 meter ovan mark.
Illustration: Sweco.*

Översvämningsrisker

Planförslaget skapar en skyfallsled genom kvarter A samt sänkning av kvarterets innergård. En översvämningsbar damm vid Pudelgränd och Gråhundsvägens befintliga korsning anläggs i planområdets nordliga del och minskar generellt både utbredning och vattendjup av framtida dagvattenmängder.

Den maximala vattennivån vid ett 100-årsregn (med klimatfaktor 1.25), är enligt simuleringen cirka +28,10 m. Samtliga entréer för

innegården är i förslaget upphöjda till minst + 29 m. Genom regleringen bedöms därför att fasaden och husen inte kommer att påverkas vid extremregn. Vattnet leds till skyfallsdammen via reglerade markhöjder och vid cirka +27,0 m vidare till lågpunkterna på innegården, vilka fungera som extra magasinering.

Elektromagnetiska fält

Enligt en genomförd magnetfältberäkning av Svenska kraftnät får ingen ny känslig bebyggelse, såsom bostäder och skola, upprättas inom tio meter från kraftledningarna. Riskavståndet baseras på minsta avstånd till närmaste fas och där magnetfältsvärdet 0,4 μ T understigs. Planförslaget bedöms inte påverkas av riskavståndet från kraftledningarna.

Farligt gods

En detaljerad riskanalys har genomförts avseende olycka vid transport av farligt gods på Tyresövägen. För ny bebyggelse inom planområdet ska följande restriktioner och byggnadstekniska åtgärder vidtas:

- Balkonger och terrasser förläggs till fasader som inte vetter mot Tyresövägen.
- 20 meter från Tyresövägen lämnas bebyggelsefritt.
- Bostäder placeras minst 25 meter från närmaste vägkant på Tyresövägen.
- Obebyggda ytor inom 30 meter från vägkant på Tyresövägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Byggnader inom 75 meter från närmaste vägkant på Tyresövägen utan framförliggande byggnad ska utformas så att utrymning är möjligt bort från vägen. Ordinarie entré till byggnaden bör veta bort från vägen.
- Fasader inom 30 meter från närmaste vägkant på Tyresövägen ska utföras i obrännbart material eller i brandteknisk klass EI 30. Fönster i dessa fasader utförs i EW 30. Möjlighet finns att ha dessa fönster öppningsbara utan nyckel eller annat verktyg.
- Friskluftsintag inom 75 meter från närmaste vägkant på Tyresövägen ska riktas bort från vägen.

Utöver åtgärderna ovan, krävs även ett avrinningsskydd som hindrar brandfarlig vätska från att rinna in i planområdet från Tyresövägen. Ett sådant skydd ska placeras vid vägkant, exempelvis med förhöjd kantsten, vall eller liknande.

Förorenad mark

Utifrån befintligt underlag bedöms eventuell föroreningsförekomst inom området inte utgöra ett hinder för genomförande av detaljplanen.

Luft

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram som redovisar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Solstudierna är framtagna för vårdagjämning (20 mars) och sommarsolstånd (20 juni) för att illustrera skuggeffekter vid olika tillfällen på året. Därtill visar studierna skillnader under olika tidpunkter på dygnet, fördelade på fyra klockslag (kl. 9, 12, 15, 18).

Resultatet visar att delar av radhusbebyggelsen på fastigheten Kungspudeln 2 skuggas av de västra byggnaderna inom kvarter A och kvarter B samt förskolegården under morgonen vid vårdagjämningen. Vid sommarsolståndet skuggas varken befintliga byggnader eller planerad förskolegård av tillkommande bebyggelse. Planförslaget bedöms ge god tillgång till välbehövligt dagsljus.



20 JUNI, KL. 09.00



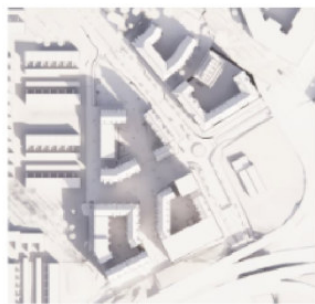
20 JUNI, KL. 12.00



20 JUNI, KL. 15.00



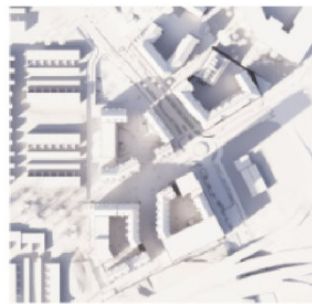
20 JUNI, KL. 18.00



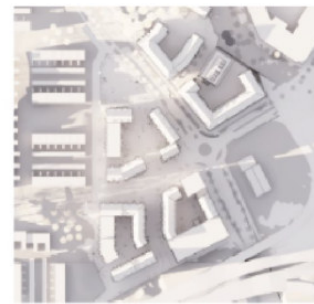
20 MARS, KL. 09.00



20 MARS, KL. 12.00



20 MARS, KL. 15.00



20 MARS, KL. 18.00

Solstudie över planområdet. Kartorna visar sommar, vårdags- och höstdagsjämning. Illustration Arkitema

Sociala konsekvenser

Trygghet

I planförslaget föreslås en genare koppling med upplysta vägar för gående och cyklister längs Flygledargatan mellan Gamla Tyresövägen och parken Skallet. Det mer finmaskiga gatunätet leder till korsade rörelser som ger upphov till möten. Den tätare strukturen skapar närhet som i sin tur uppmuntrar till rörelser med cykel eller till fots, vilket bedöms förstärka området som lokalt centrum och mötesplats. Genom att fler människor ges tillgång till Skallet, som i sin tur kan befolkas i större utsträckning, bedöms den upplevda tryggheten i parken kunna stärkas även under kvällstid.

Föreslagen ny bebyggelse möter Gamla Tyresövägen, Flygledargatan, Pudelgränd och Gråhundsvägen med bostadsentréer i bottenvåningar mot gatan. I vissa exponerade lägen av Gamla Tyresövägen och Flygledargatan placeras lokaler i gatuliv för att bidra till ökad stadsmässighet. Sammantaget möjliggör detta en mer aktiverad stadsmiljö med fler människor i rörelse som kan bidra till förhöjd uppsikt och ökad närvaro i de offentliga miljöerna längs med gaturummen, under större delar av dygnet. Ett mer befolkat och sammanhängande gaturum med fler mötesplatser, bidrar i sin tur till en ökad känsla av trygghet i det offentliga rummet bland boende och besökare.

Genom att rätta upp Gråhundsvägen i söder närmast Tyresövägen, ges förbättrade siktförhållanden för trafikanter som stärker tryggheten längs gatan. De planerade gångstråken mellan Gråhundsvägen och busshållplatsen Norra Sköndal i sydväst samt mellan p-huset och Tyresövägens vall ska vara belysta under dygnets mörka timmar. Trafikkontoret ska genomföra trygghetsåtgärder inne i viadukten, bland annat i form av förbättrad belysning som ökar den upplevda tryggheten, vilket även är viktigt utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Närhet till kollektivtrafik

Planförslaget skapar möjligheter för boende, besökare och yrkesverksamma att kunna nyttja snabbussar utmed Tyresövägen som resandeanternativ till tunnelbanan.

Det kollektivtrafiknära läget ger inflyttade barn och ungdomar goda möjligheter till att självständigt röra sig i staden och till målpunkter utanför planområdet. God tillgång till kollektivtrafik är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv då kvinnor i högre utsträckning än män reser kollektivt.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att fler barn och unga än tidigare kommer att bo och vistas i området. Att tryggt kunna röra sig inom och genom bostadsområdet samt till omgivande stadsdelar är viktigt för barn och ungas självständiga rörelse.

I planförslaget föreslås flera nya gång- och cykelstråk skapas i området som sammankopplar med befintliga stråk till omgivande stadsdelar. Förbättringsåtgärder inom gång- och cykelnätet leder till tryggare och säkrare gator, vilka bedöms ha en positiv inverkan på barns och ungas liv. Det för även med sig att målpunkter, särskilt avsedda för barn och unga, i form av förskola, skola, lek- och aktivitetsplats samt park- och naturmark görs mer tillgängliga.

Barn och unga som bor i området kommer att ha god tillgång till naturområden i närheten och därigenom goda förutsättningar för fysisk aktivitet utomhus. I synnerhet parken Skallet har flera kvaliteter som uppmuntrar till spontan och fysisk rörelse för barn och unga, vilket gör den till en uppskattad lek- och aktivitetsplats. Parken är tydligt avgränsad med god uppsikt, innehåller vissa naturliga höjdskillnader samt omges av goda gång- och cykelkopplingar utan korsande barriärer. Även planområdets närhet till Skarpnäcks sportfält är en tillgång för barn och unga. Sportfältet har en viktig funktion som mötesplats och utbyte med barn och ungdomar i Skarpnäck

Behovet av förskoleplatser till följd av fler bostäder och ökad inflyttning beaktas i planförslaget. Att en ny förskola dels placeras bortom de mest trafikerade gatorna inom planområdet, dels med närhet till parken Skallet, bedöms ge positiva effekter för barns tillgång till god utemiljö. Förskolans läge med närhet till park, lekplats och kollektivtrafik bedöms även kunna nyttjas i förskolans verksamhet.

Förskolans tillgång till friyta är viktig för barnens möjligheter till varierad lek och rörelse. Naturmark sparas som ger förskolans utemiljö förutsättningar till ett bra mikroklimat. Det gör att det finns goda möjligheter att integrera befintlig natur i utformningen av gården och skapa en lekvänlig och utmanande gård. Förskolegården gestaltas för varierad lek i goda sol- och skuggförhållanden, vilket bedöms påverka barns rätt till god hälsa och utveckling positivt. Förskolans lokalisering med ett parknära läge gör att parken Skallet till viss del kan nyttjas som komplement till förskolegården och dess friyta.

Den fritidsgården som finns idag i planområdets sydvästra del, ämnad för funktionsnedsatta ungdomar, kommer att utgå vid genomförandet av planförslaget. Då det saknas likvärdiga mötesplatser i närområdet för denna grupp ungdomar, bedöms detta som en negativ social konsekvens av planförslaget.

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Samråd	22 november 2022 – 9 januari 2023
Granskning	Kvartal 4 2023
Antagande	Kvartal 1 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för åtgärder på allmän plats samt upprättande av erforderliga avtal såsom överenskommelse om exploatering.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Byggaktören ansvarar för projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad och flytt av ledningar efter överenskommelser med exploateringskontoret och byggaktören.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Föravtal respektive markanvisningsavtal samt planavtal har tecknats med byggaktören.

Exploateringsavtal respektive överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 95005 samt del av Pl 6569A och Pl 6692 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Drevern 1, Drevern 2 och Dvärgspetsen 1, som ägs av Genova Property Group.
- Sköndal 3:14, som ägs av Stockholms kommun.

samt del av fastigheten

- Sköndal 3:1, som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Området är i gällande plan utlagt som kvartersmark med användning lokalcentrum, centrum, barnstuga, fritidsgård, biluppställningsplats och elnätstation respektive allmän plats i form av gata och park.

Aktuellt planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder (B), centrumändamål (C), elnätstation (E), förskola (S1) och parkeringshus (P1) inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken möjliggörs gata för fordons-, gång- och cykeltrafik (GATA), gångväg (GÅNG) samt parkområde (PARK).

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning prövas vid lantmåteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt i planförslaget som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, förskola, elnätstation respektive parkeringshus) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning (centrumändamål, elnätstation, förskola) finns i vissa delar, där lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning.

Större delen av områden utlagt som kvartersmark i planförslaget är i gällande detaljplan inom områden för kvartersmark (lokalcentrum, centrum, barnstuga, fritidsgård, elnätstation, respektive biluppställningsplats). Några områden ändras från allmän platsmark (park respektive gata) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, elnätstation respektive förskola) och några områden ändras från kvartersmark (lokalcentrum, centrum, barnstuga, fritidsgård, elnätstation respektive biluppställningsplats) till allmän platsmark (park respektive gata), se förändringskartan på nästa sida.

Område utlagt i planförslaget som allmän platsmark (gata, gång och park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.



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.

Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Drevern 1, Drevern 2, Dvärgspetsen 1 och Sköndal 3:14 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark till allmän platsmark.

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. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett flertal rättigheter lokaliserade (officialservitut och avtalsservitut). Samtliga rättigheter upphör att gälla i och med planens genomförande.

Nr	Ändamål	Förmån för	Belastar	Åtgärd
Avtalsrättigheter				
1	46/3853.1 Tunnel	Södra Hammarbyhamnen 1:37	Drevern 1	Upphävs i lantmäteriförrättning
2	69/5510.1 Ledning	Hjorthagen 1:3 Liljeholmen 1:2 Reningsverket 1	Drevern 2	Upphävs i lantmäteriförrättning
3	73/3533.2 Parkering	Drevern 1	Dvärgspetsen 1	Upphävs i lantmäteriförrättning
Officialrättigheter				
4	A113/1995.1 GC-väg	Sköndal 3:1	Drevern 1	Upphävs i lantmäteriförrättning
5	A113/1995.2 Parkering	Drevern 1	Dvärgspetsen 1	Upphävs i lantmäteriförrättning.
6	A113/1995.3 Stödmur	Sköndal 3:1	Drevern 1	Upphävs i lantmäteriförrättning

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

Nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören bekostar och genomför exploateringen inom kvartersmark samt nödvändiga återställningsarbeten i allmän

platsmark intill exploateringen till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Exploateringsavtal respektive överenskommelse om exploatering reglerar närmare villkoren för genomförandet av detaljplanen. Avtalen kommer även reglera kostnader för och utförande av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för framdragning av nya vatten-, spill- och dagvattenledningar till byggnaderna. Vid markförsäljning samt för privata fastigheter bekostar byggaktören anslutningsavgiften.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder sker på initiativ och på bekostnad av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

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

Grönkompensation

Val av trädart längs gator och i parkmark ska göras baserat på ett koncept om ädellövskog. Ekologiska kompensationsåtgärder bör i första hand stärka livsmiljöer för eklevande insekter.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för nya förbindelsepunkter.

Dagvatten

Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå ska dagvattensystem fördröja och rena minst 20 millimeter nederbörd, samt ha en mer omfattande rening än sedimentation. Vidare ska det dagvatten som uppstår på kvartersmark fördröjas och renas inom den egna fastigheten.

El/Tele

Nya ledningar behövs för att ansluta den nya bebyggelsen till el- och telenätet.

För att försörja kommande exploatering krävs ytterligare en elnätsstation, vilken föreslås integreras i parkeringshuset förutsatt

att avståndet för magnetfält genom åtgärder kan hållas till högst fyra meter till de boende.

Fjärrvärme

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät ska möjliggöras inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen får laga kraft.