

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Skarpnäcks Gård 1:1, Skärgårdsskogen, i stadsdelen Skarpnäcks Gård, S-Dp 2020-05812

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planen möjliggör cirka 900 bostäder, lokaler för centrumändamål, gator, parker, ett parkeringshus och en förskola. Planområdet utvecklas till en stads- och boendemiljö i ett kollektivtrafiknära läge med goda kommunikationer. Planen säkerställer även att värdefulla natur- och parkområden värnas och nya mötesplatser tillskapas. Skateparken utvecklas med aktiviteter för olika åldrar.

Ett sammanhängande naturstråk möjliggörs mellan kvarteren för att skapa goda förutsättningar för de ekologiska spridningssambanden. Bostäderna ska utformas som öppna storgårdskvarter som följer Skarpnäcks karaktärsdrag men med ett mer öppet förhållningssätt mot natur- och parkmark. Detta ska möjliggöra ett värnande av natur- och parkvärden i de offentliga rummen likväl som på bostadsgårdarna.

I enlighet med Skarpnäcks karaktärsdrag ska byggnaderna placeras längs gaturummen för att bidra till en stadsmässig karaktär med entréer mot gatan. Naturkaraktär ska bevaras på bostadsgårdarna. Lokaler ska placeras i lägen mot gatan men också för att bidra med målpunkter invid parkrummen.

Planområdet tillför en ny årsring till Skarpnäck. En hög arkitektonisk kvalitet eftersträvas genom fasadgestaltning och materialval som knyter an till befintliga arkitektoniska kvaliteter i centrala Skarpnäck.

Hänsyn tas till befintliga naturvärden såsom lokala eksambandet i öst-västlig riktning, lågpunkter för våtmark samt skyddsvärda träd. Gatorna har anpassats efter naturvärden och topografin för att kunna minska schaktning och påverkan på naturvärden.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detaljplanens genomförande antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Denna tas fram och samråds parallellt med detaljplanen.

Tidplan

Samråd	2023-03-28 – 2023-05-08
Ställningstagande efter samråd	Q4 2023
Plangranskning	Q4 2024
Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	Q2 2025
Antagande i kommunfullmäktige	Q2 2025
Laga kraft, tidigast	Q2 2025

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	17
Befintlig bebyggelse	20
Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö	20
Offentlig och kommersiell service	23
Gator och trafik	23
Störningar och risker	24
Socialt värdeskapande	26
Planförslag	27
Övergripande struktur	27
Arkitektonisk idé	27
Ny bebyggelse	30
Park och rekreationsområden	44
Gator och trafik	47
Teknisk försörjning	54
Socialt värdeskapande	55
Gestaltungsprinciper	55
Konsekvenser	56
Undersökning om betydande miljöpåverkan	56
Naturmiljö	56
Miljökvalitetsnormer för vatten	63
Dagvatten	63
Bostadsförsörjning	64
Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö	65
Gator och trafik	67
Störningar och risker	67
Ljusförhållanden och lokalklimat	71
Sociala konsekvenser	73
Tidplan	74
Tidplan	74
Genomförande	74
Organisatoriska frågor	74
Utförande	75

Verkan på befintliga detaljplaner.....	76
Fastighetsrättsliga frågor	76
Ekonomiska frågor	79
Tekniska frågor	80
Genomförandetid	81

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:

- *Översiktlig geoteknisk utredning (WSP, 2022-09-16)*
- *Radon- och sulfidanalys (WSP, 2021-06-28)*
- *PM Geoteknik (Tyréns, 2022-06-23)*
- *Markteknisk undersökningsrapport (Tyréns, 2022-06-23)*
- *Utredning sulfidberg (Tyréns, 2022-07-08)*
- *Miljöteknisk markundersökning (Liljemark, 2022-06-23)*
- *Ekologiutredning (Ekologigruppen, 2023-02-23)*
- *Artskyddsutredning fåglar (Ekologigruppen, 2023-02-20)*
- *Artskyddsutredning fladdermöss (Ekologigruppen, 2023-02-22)*
- *Övergripande dagvattenutredning (WSP, 2023-03-15)*
- *Dagvattenutredning p-hus (Lektus, 2022-12-20)*
- *Dagvattenutredning kvartersmark (Bjerkning, 2022-12-09)*
- *Skyfallsutredning (WSP, 2023-03-15)*
- *Bullerutredning (Akustikbyrån, 2022-12-09)*
- *Detaljerad riskanalys (Brandskyddslaget, 2022-05-03)*
- *Mobilitetsplan (Trivector, 2022-12-06)*
- *Trafikutredning (Tyréns, 2022-12-09)*
- *Integrerad barnkonsekvensanalys (PE Teknik & Arkitektur, 2023-03-21)*
- *Luftkvalitetsutredning förskola (SLB-analys, 2023-01-23)*

Medverkande tjänstemän

Planen är framtagen av Ays Alayat, plankonsulter Maria Engelbrekts och Hanna Fürstenberg Danielson, samt kartingenjör Oscar Jarheim för stadsbyggnadskontoret. Det i samarbete med Veronique Larsson, Erik Bengtsson Loord, Ylva Kjellin, Tora Högberg och Olga Ekblom på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder, lokaler, gator, parker, ett parkeringshus och en förskola. Gatunätet ansluts till Pilottorget, Zeppelinargatan och Flygfältsgatan.

Ett sammanhängande naturstråk möjliggörs mellan kvarteren för att skapa goda förutsättningar för de ekologiska spridningssambanden. Bostäderna ska utformas som öppna storgårdskvarter som följer Skarpnäcks karaktärsdrag men med ett mer öppet förhållningssätt mot natur- och parkmark. Det öppna förhållningssättet ska möjliggöra ett värnande av natur- och parkvärden i de offentliga rummen likväl som på bostadsgårdarna.

I enlighet med Skarpnäcks karaktärsdrag ska byggnaderna placeras längs gaturummen för att bidra till en stadsmässig karaktär med entréer mot gatan. Naturkaraktär ska bevaras på bostadsgårdarna. Lokaler ska placeras i lägen mot gatan men också för att bidra med målpunkter invid parkrummen.

Planområdet tillför en ny årsring till Skarpnäck. En hög arkitektonisk kvalitet eftersträvas genom fasadgestaltning och materialval som knyter an till befintliga arkitektoniska kvaliteter i centrala Skarpnäck.

Huvuddrag

Planen möjliggör cirka 900 bostäder, lokaler för centrumändamål, gator, parker, ett parkeringshus och en förskola. Planområdet utvecklas till en stads- och boendemiljö i ett kollektivtrafikhärläge med goda kommunikationer.

Planen säkerställer att värdefulla natur- och parkområden värnas och nya mötesplatser tillskapas. Skateparken utvecklas med aktiviteter för olika åldrar.

Hänsyn tas till befintliga naturvärden såsom lokala eksambandet i öst-västlig riktning, lågpunkter för våtmark samt skyddsvärda träd. Gatorna har anpassats efter naturvärden och topografin för att kunna minska schaktning och påverkan på naturvärden.

Området ska utvecklas med hög arkitektonisk kvalitet, aktiva offentliga rum och goda boendekvaliteter. Flygfältsgatan utvecklas till en grön, stadsmässig gata.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger inom del av Skarpnäcks gård 1:1 och omfattar mindre delar av Zeppelinaren 1 och Autopiloten 8. Området omfattar cirka 114 000 kvadratmeter i Skärgårdsskogen som ligger mellan centrala Skarpnäck och Flygfältsgatan i södra delen

av Skarpnäck. Marken ägs av Stockholms stad genom exploateringsnämnden.



Planområdet inom röd, streckad markering.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050 räknas Skarpnäck till ett så kallat ”strategiskt utvecklingsläge” där stadsutveckling ska prioriteras. Dessa lägen ska bland annat ges en funktionsblandad stadsmiljö med blandat bostadsbestånd, utvecklad grönstruktur, värnade kulturvärden, hög arkitektonisk ambitionsnivå samt prioriterad kollektivtrafik och effektiviserad parkering.

Översiktsplan

Skarpnäck omfattas av översiktsplanen utbyggnadsstrategi med blandad stadsbebyggelse och omfattande komplettering. För centrala Skarpnäck och Bagarmossen är det angeläget att komplettera stadsdelarna med bostäder, service, verksamheter, fler offentliga rum och åtgärder för att öka tryggheten. Vidare behöver befintliga stråk och sociala samband, både inom stadsdelarna och till omgivande stadsdelar, stärkas.

Stockholms byggnadsordning

Skarpnäck anges i byggnadsordningen som stadsbyggnadskaraktären ”tät stadsenklav”. Karaktäriserande för Skarpnäck är att bebyggelsen formar halvslutna kvarter där byggnader är placerade i gatulinjen eller med en smal förgård mot gatan, vilket har skapat täta stadsrum. Vidare är rött tegel

typiskt för stadsdelens fasadmaterial, där sadeltak dominerar taklandskapet.

I byggnadsordningens vägledning bör ny bebyggelse av tät stadsenklav utvecklas med utgångspunkt ur de tydliga gestaltungsidéerna vad gäller planmönster, tydliga bebyggelsefronter samt kvartersindelning. Nya grupper av hus bör utformas utifrån en sammanhållen gestaltungsidé. Ny bebyggelse bör tillvarata eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt. Vidare bör det kompletteras med nya verksamhetslokaler i strategiska lägen, vid centrala stråk och offentliga rum. För att möta behovet av rekreation och mötesplatser ska torg och parker tas tillvara och utvecklas.

Program

Staden tog fram ett program för stadsdelarna som godkändes 2016. Inom ramen för programarbetet hölls bland annat en designdialog med boende och föreningar i området.

Skärgårdsskogen är ett av de sex delområden som pekats ut för ny bebyggelse i programmet, och föreslås där få ”ca 550 nya lägenheter i 4-6 våningar med enstaka högre hus”. Ny bebyggelse ska enligt programmet utvecklas med utgångspunkt och hänsyn till befintlig karaktär och förutsättningar.



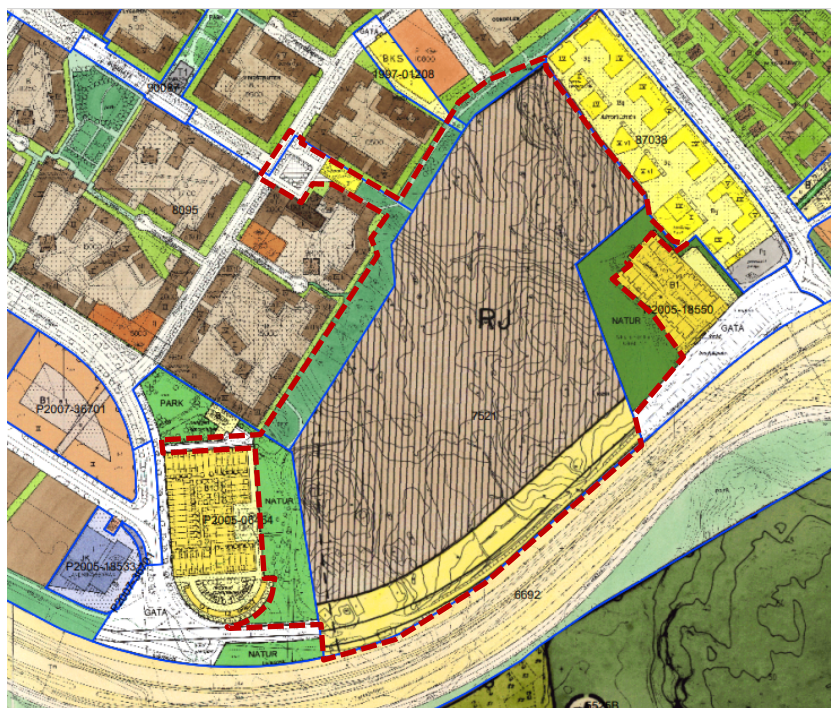
Föreslagen struktur för Skärgårdsskogen i Program för Bagarmossen och Skarpnäck (2016).

Detaljplan

Föreslaget planområde omfattas av fem gällande planer:

- *Generalplan för Skarpnäcksfältet inom stadsdelarna Bagarmossen, Skarpnäcks gård och Sköndal i Stockholm*, Pl 7521, antagen 1980. Aktuellt område är utpekat som arbetsområde för sysselsättningsintensiva arbetsplatser. För Skärgårdsskogen anges att ”delar av detta parti avses i kommande stadsplaner bevaras som park”. Någon senare stads- eller detaljplan finns inte framtagen.
- *Stadsplan för Skarpnäcksfältet II*, Pl 8095, antagen 1981. Anger markanvändningen gatumark, trafikändamål samt park.
- *Detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 och del av kv Luftskeppet m.m.*, Dp 2005-06464, antagen 2007. Anger markanvändningen natur samt gata.
- *Detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Autopiloten*, Dp 2005-18550, antagen 2006. Anger markanvändningen natur.
- *Detaljplan för område vid Tåtorpsvägen*, Dp 87038, antagen 1988. Anger markanvändningen bostäder.

För samtliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

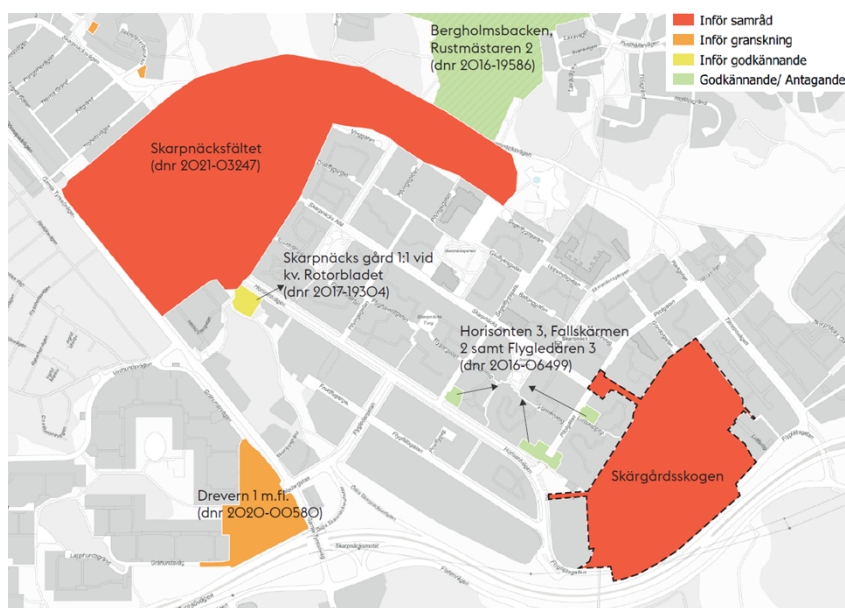


Planmosaik, planområdet är utmarkerat med röd, streckad linje.

Pågående planer i närområdet

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 Skarpnäcksfältet (Dp 2021-03247).
Omfattar cirka 500 nya bostäder.
- Detaljplan för Bergholmsbacken (Dp 2021-03247).
Omfattar cirka 700 nya bostäder.
- Detaljplan för del av Skarpnäcks gård 1:1, vid kv. Rotorbladet (Dp 2017-19304). Omfattar en ny förskola.
- Detaljplan för Drevern (Dp 2020-00580). Omfattar cirka 450 bostäder.
- Detaljplan för Horisonten 3 m.fl. (Dp 2016-06499).
Omfattar cirka 190 nya bostäder.



Pågående planer inom området.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-11-26 att påbörja planarbete för Skärgårdsskogen. Utöver godkännandet av start-PM anfördes vid beslutet följande:

- Befintliga höga naturvärden ska beaktas och värnas i så stor utsträckning som möjligt vid placering av ny bebyggelse.
- Erforderliga utredningar av miljö- och naturvärden bör göras tidigt i planprocessen.
- Bebyggelsen bör anpassas till topografin.
- Området bör aktiveras och göras tryggare genom att behålla skateparken, skapa nya stråk, och tillskapa levande bottenvåningar med möjlighet till nya arbetsplatser.
- Strukturen ska ta stöd i platsens topografi och omgivande karaktär, samt testa olika strukturer för tillkommande bebyggelse.

Markanvisning

Inom planområdet finns åtta bostadskvarter som markanvisats till tio byggaktörer. Två kvarter markanvisades genom direktanvisning och sex markanvisades efter genomfört jämförelseförfarande.

Exploateringsnämnden beslutade 12 december 2020 att markanvisa sju kvarter till följande aktörer:

HSB Bostad AB

Riksbyggen

NREP AB

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB

Einar Mattsson Projekt AB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Åke Sundvall Projekt AB och HEBA Fastighetsutveckling AB

Exploateringsnämnden beslutade 11 mars 2021 att markanvisa det återstående kvarteret till:

Storstaden AB och Fortis

Utöver det föreslås en fastighet för parkeringshus som ska uppföras av Stockholm parkering. Markanvisning planeras under 2023.

Riksintressen

Detaljplanen påverkar inga riksintressen. Planområdet angränsar naturområdet Nacka-Erstavik-Flaten som klassats som riksintresse för friluftslivet.

Naturreservat/Natura 2000

Detaljplanen omfattar inga Natura 2000-områden, men angränsar naturreservaten Nackareservatet och Flatens naturreservat i väster respektive söder och ingår i deras spridningssamband.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet Skärgårdsskogen består i huvudsak av oexploaterad mark. Den norra delen innehåller en park med stora öppna gräsytor med berghällar samt en lekplats, bollplan och en skatepark. I södra delen finns en tunnel som omges av grusade körytor. Övriga delar är skogbevuxna med inslag av hållmark.

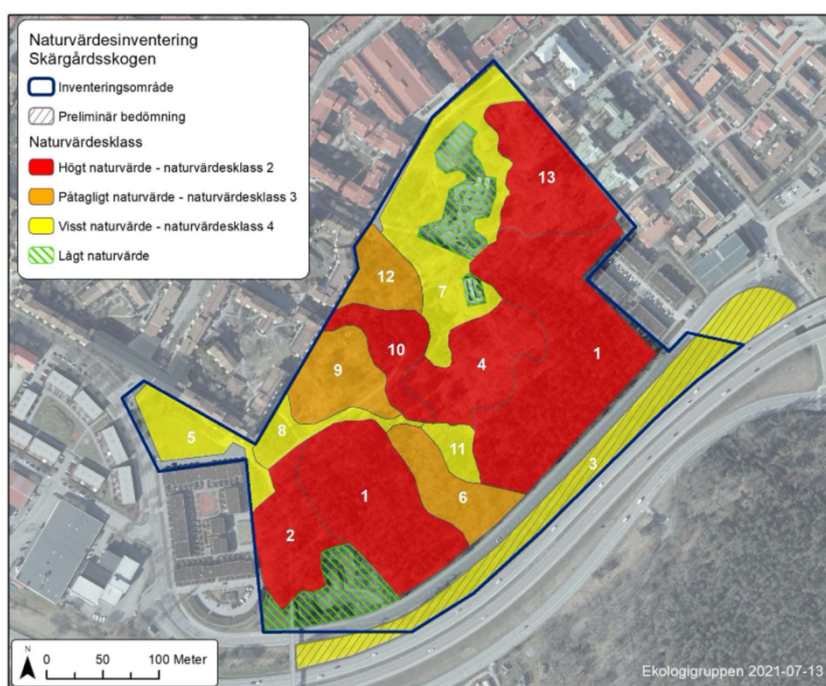
Spridningssamband och regional grönstruktur

Planområdet ligger i ett område som utgör en sekundär regional spridningszon för arter kopplade till ek-, ädellöv- och barrskog. Det ligger också strax intill en av de primära spridningskorridorerna som binder samman områden med ädellöv från Flaten via delar av Nackareservatet och vidare norrut mot Nationalstadsparken.

Naturvärden

Enligt framtagen ekologiutredning och naturvärdesinventering bär Skärgårdsskogen tydliga spår av att marken betats tidigare. I söder finns en gles gräsdominerad betespåverkad tallskog, samt rester av en gammal ekhage med gamla ihålliga ekar. I områdets nordöstra del, mot befintlig bebyggelse, finns en talldunge med höga naturvärden, Tallhöjden. I den norra delen har marken historiskt sett varit mer öppen betesmark. Resterande delar används idag som lek- och skatepark.

Inom planområdet har fem objekt med höga naturvärden, tre objekt med påtagliga naturvärden och fem objekt med visst värde identifierats. Mindre ytor med lågt naturvärde förekommer också. Ytorna med lågt naturvärde utgörs av Skateparken, en fotbollsplan och vägar samt en till största delen grusad yta runt en tunnelmynning i planområdets sydvästra del.



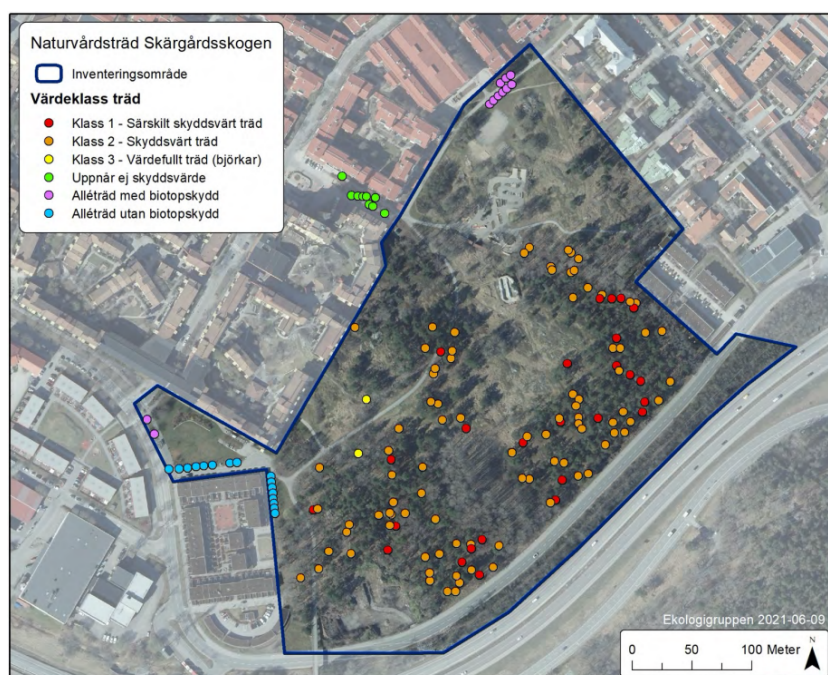
Karta som visar utpekade naturvärdesobjekt inom Skärgårdsskogen.
Bild av Ekologigruppen.

Inom objekt med höga värden finns den absoluta majoriteten av skyddsvärda arter, samtliga förekommande rödlistade arter, samt i stort sett alla skyddsvärda träd. Objektet består dels av skog, dels av ängsmarker i form av hällmarkstorrängar. Många av tallarna i området har en ålder på över 200 år och även enstaka ekar har liknande ålder. De viktigaste värdena i området är knutna till de gamla träden och områdets markhistorik som beskrivits ovan.

Flera objekt som tidigare varit betesmark är under igenväxande och har förlorat mycket av sin mångfald genom brist på skötsel.

Skyddsvärda träd

Inom området förekommer 26 särskilt skyddsvärda träd samt 89 skyddsvärda träd. Av de särskilt skyddsvärda träden är 24 tallar och två ekar.



Karta som visar identifierade skyddsvärda träd samt alléer inom planområdet. Bild av Ekologigruppen.

Skyddsvärda arter

I området har 74 naturvårdsarter påträffats i samband med naturvärdesinventeringen. Sex av naturvårdsarterna utgörs av rödlistade fågelarter. Ytterligare tre av naturvårdsarterna utgörs av skyddade arter fladdermöss varav en, nordfladdermusen är rödlistad som nära hotad. Det finns inga indikationer på att fladdermuskolonier förekommer inom planområdet. De fladdermus- och fågelarter som förekommer i planområdet är arter som är relativt vanliga i Stockholms stad. Förutom de

rödlistade skyddade arterna som nämnts ovan förekommer ytterligare åtta rödlistade arter i inventeringsområdet. Dessa är skogsalm, ask, svamparna ekticka, tallticka och kantdyna, samt insektsarterna reliktböck och skeppsvarvsfluga.

Biotopskydd

Inom planområdet finns trädrader vid Zeppelinargatan, vid parken samt vid Pilotorget. I norra delen av parken finns en allé med oxlar och almar som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Vid Zeppelinargatan står en trädrad med oxlar och en rad med körsbärsträd, men dessa träd uppnår inte kraven enligt biotopskyddsbestämmelserna och bedöms därmed inte omfattas. Vid Pilotorget finns nio planterade sötkörsbärsträd. Då träden inte står i tydliga rader så bedöms de inte vara en allé.

Rekreation och friluftsliv

Tillgången på grönytor i Skarpnäck är god genom flera kvarters- och stadsdelsparker, idrottsplats, Skärgårdsskogens park och grönområde samt de angränsande naturreservaten Nackareservatet och Flatens naturreservat. Skarpnäcks skatepark lockar besökare från hela Stockholmsområdet och Skärgårdsskogens storlek och olika karaktärer gör att den används till en mängd olika aktiviteter såsom lek, skateboard, hundrastning, promenader, joggingturer och picknick. Skärgårdsskogen är ett populärt besöksmål för förskolor samt för Tornadoskolan. Intilliggande förskolor och grundskolan nyttjar parkdelen i norr för rekreation.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet är kuperad och marknivåerna varierar från +27 till +38 (RH2000), med de lägsta delarna inom den parken i norr. Planområdet består till största delen av fastmarkspartier med morän och berg som är ytnära eller i dagen. Det förekommer dock även ett par låglänta lösmarksområden med lera, se bild på nästa sida. Enligt SGU:s jorrdjupskarta kan bergnivån generellt förväntas ligga mellan noll till cirka fem meter under befintlig markyta. Inom lerområdena kan dock jorrdjupet uppgå till omkring 10 meter.



Kartbild över befintlig mark inom planområdet. Röda linjer redovisar nivåer upp till +29, orangea linjer nivåer upp till +34, och gula nivåer upp till +38 (RH2000). Bild av WSP.

Ras/skred

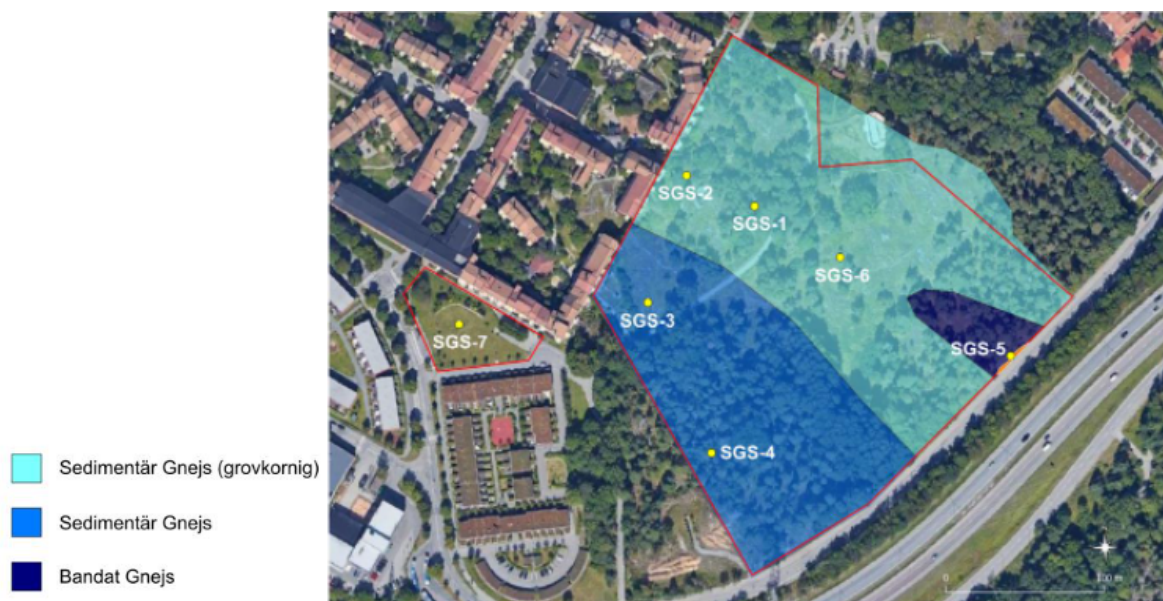
Inom områden med berg-i-dagen, friktionsjord och genomgående torrskorpa är det normalt inga stabilitetsproblem vid schaktning och fyllning. Inom områden med lös-halvfast lera bör dock nivåskillnaderna begränsas vid schaktning och fyllning för att undvika förstärkningsåtgärder. Sättningar och grundvattensänkningar har tidigare förekommit norr om planområdet till följd av tidigare utbyggnad i området. Bedömd totalsättning inom planområdet är 0-20 cm.



Kartbild över planområdets mark, där grönt är beväxt markyta, rött är berg-i-dagen, och gula linjer visar lerområden. Bild av WSP.

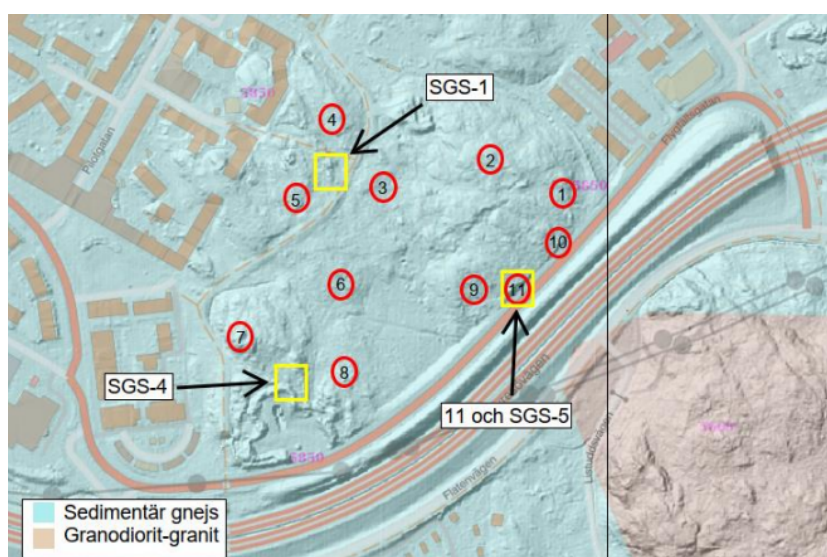
Markradon och sulfidberg

Planområdet består huvudsakligen av sedimentärt gnejs och bandad gnejs. Tungmetallhalterna är normala för respektive bergart och proverna på både sedimentär och bandad gnejs klassas som lågradonmark vid grundläggning på berg.



Berggrundkarta över planområdet. Bild av WSP.

Den samlade bedömningen efter genomförda provtagningar är att merparten av området inte utgör en risk avseende förekomst av så kallat sulfidberg. I två prover, nummer 11 och SGS-5 i kartbilden nedan, har bergmassor med högre svavelhalter påträffats.



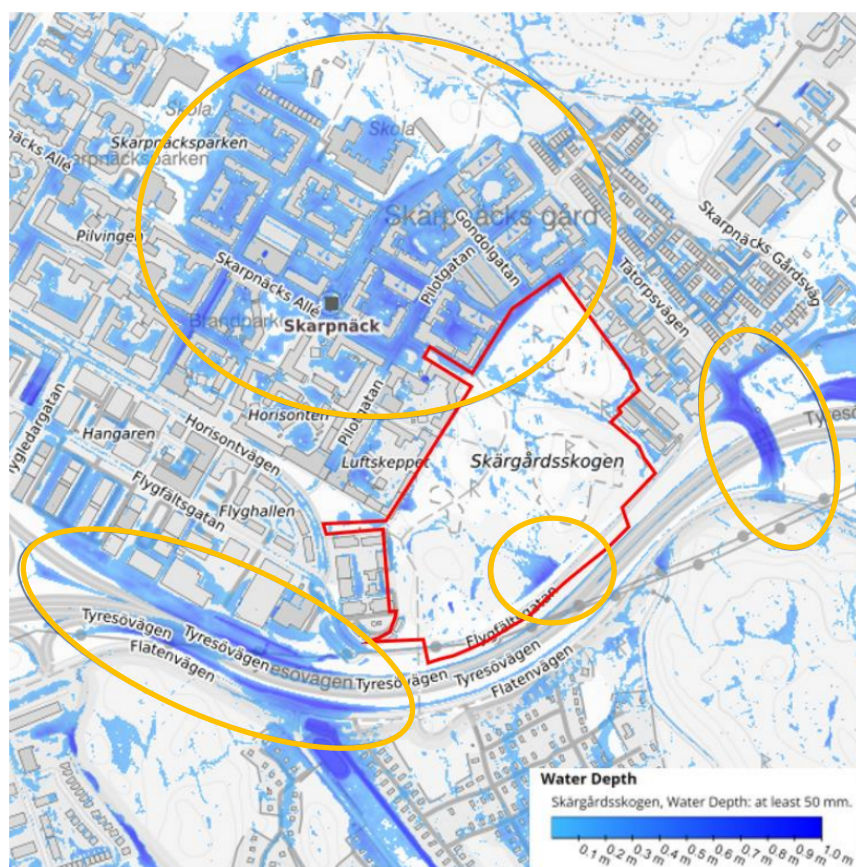
Kartbild som visar provtagningsområdet. Provtagningspunkter markeras med röd cirkel. Provtagningspunkter från den tidigare undersökningen utförd av WSP är markerade med en gul fyrkant. Bild av Tyréns.

De kompletterande analyser som utförts visar att bergmaterialet i prov nummer 11 klassas som syraproducerande enligt riktlinjerna från Stockholms stad. Rekommendationen är i första hand att försöka minimera den volym berg som ska schaktas i den delen av området. Om bergschakt ändå anses nödvändigt kan kompletterande undersökningar utföras för att försöka avgränsa områden med höga svavelhalter.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger på en högpunkt i terrängen vilket innebär att vatten inte rinner in i området från omgivningen vid nederbörd. Inom planområdet finns dock en lågpunkt invid Flygfältsgatan där vatten samlas vilken redovisas i bilden nedan. Vid skyfall motsvarande ett 100-årsregn fylls lågpunkten inte upp och inget vatten rinner därmed vidare från detta instängda område i nuläget.

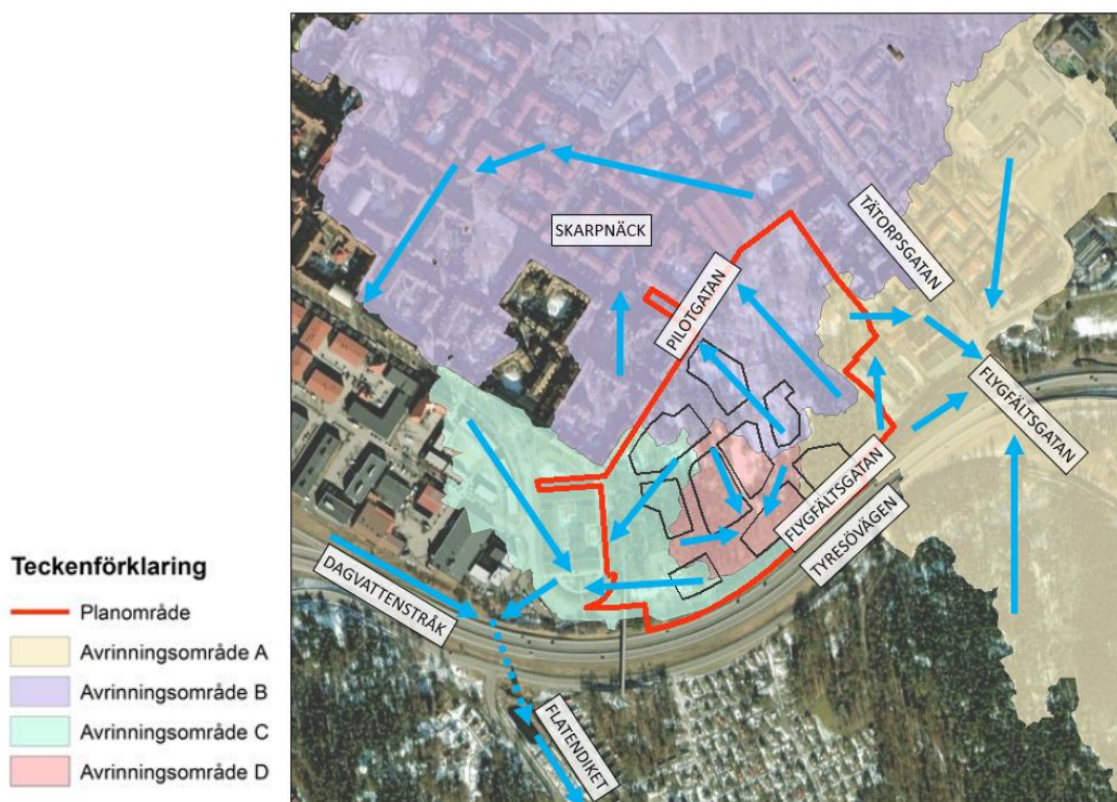


Kartbild ur skyfallsmodellering som visar beräknat maximalt vattendjup vid ett klimatkorrigerat 100-årsregn. Inringade områden i orange visar lågpunkter. Bild av WSP.

Befintliga lågpunkter med risk för översvämningar i närområdet redovisas i kartbilden nedan. Norr om planområdet inom Skarpnäcks gård sker stora översvämningar med över 0,5 m vattendjup. Vid översvämning rinner vatten från planområdet via centrala Skarpnäck mot lågpunkten intill Tyresövägen. Lågpunkten ligger i anslutning till en dagvattenkylvert under vägen. Vid extrem nederbörd överstigs kapaciteten i kylverten vilket kan leda till översvämning av Tyresövägen.

Dagvatten

Planområdet kan grovt delas in i fyra avrinningsområden med olika avrinningsriktning ut ur området vilka redovisas i kartbilden nedan.



Kartbild som visar ytliga avrinningsområden och flödesriktningar inom planområdet och dess omgivning. Bild av WSP.

Ytlig avrinning i område A sker österut och vattnet når i slutändan Ältasjön. Område B avrinner norrut mot bebyggelsen i Skarpnäck och därefter tillbaka söderut mot Tyresövägen till en lågpunkt sydväst om planområdet. Lågpunkten består av diken, som är en del av ett större dagvattenstråk utmed Tyresövägen. Även område C avrinner mot detta dagvattenstråk. Därifrån flödar vattnet i kylvert under Tyresövägen till Flatendiket. Om kapaciteten i kylverten överstigs vid extrem nederbörd skapas en

översvämning och vattnet rinner över Tyresövägen. Flatendiket leder vattnet vidare till recipienten Flaten. Inom planområdet finns även ett instängt område där en lågpunkt fylls upp med avrinning från kringliggande mark (område D).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten inom planområdet avrinner till dagvattenledningsnät med utlopp till två olika recipienter, Flaten (SE657226-163399) och Ältasjön (SE657378-163467). Ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) finns för Flaten och ytterligare en LÅP är på planeringsstadiet för Ältasjön.

Enligt VISS 15 mars 2023 klassas Ältasjön som dålig ekologisk status på grund av övergödning och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Ältasjön är god ekologisk status 2027, samt god kemisk ytvattenstatus, med undantag för ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver vilka bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster. Flaten har hög ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Därmed är MKN för ekologisk status uppnådd, men ej kvalitetskravet om god kemisk ytvattenstatus. Enligt miljökvalitetsnormerna får statusen inte försämrats.

Markavvattning

Vid inventering av planområdet påträffades fem våtmarker och ett dike. Våtmarker är en sådan mark där vattenytan under stora delar av året finns nära, i eller strax över markytan, samt vegetationstäckta vattenområden. Samtliga omfattas av generellt markavvattningsförbud som gäller i Stockholms län och regleras enligt 11 kap. 2§ i Miljöbalken. Vid avlägsnande av våtmarker krävs dispens för markavvattning samt tillstånd för vattenverksamhet.



Identifierade våtmarker och småvatten inom planområdet. Bild av Ekologigruppen.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns i dagsläget en befintlig elnätsstation, en skatepark med hårdgjorda ytor och mindre byggnadsverk samt en så kallad skatebowl.

Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö

Skärgårdsskogen ligger i utkanten av centrala Skarpnäck, på en skogbevuxen höjd mellan stadsdelen och Flygfältsgatan som går parallellt med Tyresövägen i sydost. Till planområdet hör också en lägre liggande, mer öppen park i den norra delen. Planområdet angränsar till flerfamiljshus i nordväst och nordöst, samt till mindre radhusområden i öster och väster.

Flygfältsgatan är en tvåfilig gata med enkelsidig trottoar med cykelbana som idag kantas av tät vegetation på båda sidor. Planområdet och centrala Skarpnäck separeras både fysiskt och visuellt från Tyresövägen genom en hög, vegetationsklädd vall längs med Flygfältsgatans södra sida.



Snedbild sett från sydväst som visar planområdet i relation till sin omgivning och Skarpnäck centrum. Gula streckade linjer visar större gång- och cykelstråk.

Typologier och utformning i befintlig bebyggelse

Skärgårdsskogen angränsar i nordväst till centrala Skarpnäck vars bebyggelsestruktur kännetecknas av 1980-tals arkitektur, en återgång till mer slutna, traditionella kvartersformer som följde efter miljonprogrammets slut. Stadsdelen ligger på ett före detta flygfält som tillåter en linjär rutnätsform på kvarter och gator, som inte behövde ta hänsyn till topografin. Kvarteren har stora gemensamma, gröna gårdar i mitten, ofta med inslag av låg gårdsbebyggelse för gemensam användning. Bebyggelsen ligger i regel i liv med gatan åt nordöst och nordväst, medan den i de soligare lägena mot sydväst och sydöst försetts med grönskande förgårdar mot gatan. De flesta förgårdarna har försetts med höga staket, murar eller häckar för att skapa en privat zon mellan bostäderna och den förbipasserande gångtrafiken.

Centrala Skarpnäck är uppbyggd längs huvudgatan Skarpnäcks allé, en trädkantad gata som går i nordvästlig/sydöstlig riktning genom stadsdelen. Längs gatan finns flera kommersiella lokaler i bottenvåningarna samt tunnelbanenedgång och bibliotek/kulturhus. Kvarteren längs huvudgatan består huvudsakligen av flerfamiljshus med inslag av parkeringshus i de yttre kvarteren. Bebyggelsen Utanför denna täta kärna finns lägre bebyggelse i form av radhus och ett verksamhetsområde från 1990- och 2000-talet samt flera grönytor.



Illustration av Skarpnäcks bebyggelsestruktur, väster om planområdet, hämtad ur Stockholms byggnadsordning.

Det stora inslaget av grönska i de offentliga och privata rummen ger Skarpnäck en mycket lummig karaktär. Detta förstärks av den lugna trafiksituation av parkeringshusen som placerade längs matargatorna.

Bebyggelsen organiserades som storgårdskvarter och har en skala på 4-5 våningar men såväl lägre som högre hus förekommer, med fasader i tegel. De två högsta byggnaderna är på upp till 13 våningar och markerar viktiga platsbildningar längs Skarpnäcks Allé i anslutning till Pilotorget och Skarpnäcks Kulturhus. Med de varierande höjderna följer ett mycket varierat taklandskap. Dock är det en sammanhållen variation, då de flesta tak är tegelklädda, svagt lutande sadeltak.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen i Skarpnäck är ännu inte klassificerad enligt Stockholms stadsmuseum men det finns både planhistoriska och arkitektoniska värden i stadsdelen som vid en framtida klassificering kommer att tillskrivas särskilda kulturhistoriska värden.

Fornlämningar och kulturlandskap

Planområdet präglas av det historiska odlingslandskapet, där marken brukats sedan medeltiden. Bebyggelsen i området kan i historiska källor följas tillbaka till åtminstone 1420-tal eller möjligen 1318. Lämningar från mitten av 1500-talet och framåt finns kvar i planområdet och utgör lagskyddade fornlämningar.

Identifierade fornlämningar:

1. L2013-8539 Lägenhetsbebyggelse
Lämning Tåtorpet > 3-4 husgrunder.
2. L2013:8552 Färdvägssystem
Färdvägssystem, 285 m, 4 vägbankar.
3. L2013-974 Bytomt/gårdstomt
Östergården, > 3-4 husgrunder, ässja.
4. L2013:1183 Bytomt/gårdstomt
Gårdstomt, > 3 husgrunder.



Kartbild som visar identifierade fornlämningar inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Området är välförsett med barnomsorg. Inom 500 meter från planområdet finns tio förskolor. Inom Skarpnäck finns även fem grundskolor varav en grundsärskola. Närmast är Tornadoskolan som angränsar planområdet i norr och är för årskurserna f-9.

Service

I centrala Skarpnäck finns vårdcentral vid Skarpnäcks torg och tandläkare på Flygfältsgatan. Centrala Skarpnäck har även ett mindre kulturhus med bibliotek vid Skarpnäcks allé. Längs Skarpnäcks allé är även det mesta av den kommersiella servicen belägen, som ett par mindre matbutiker, restauranger, café, frisör samt torghandel. Längs allén har även Svenska kyrkan en lokal för sin verksamhet.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet innefattar Zeppelinargatan, del av Flygfältsgatan och Pilotorget. Gatorna i centrala Skarpnäck är lokalgator utan kommunal parkering längs sidorna. Centrala Skarpnäck ansluts från Tyresövägen och Gamla Tyresövägen via Horisontvägen. Pilotgatan används för anslutning till övriga delar av Skarpnäck.

Pilotgatan, Skarpnäcks allé och Horisontvägen har låga trafikmängder. Planområdet angörs främst från Flygfältsgatan, som är en bussgata med enkelsidig gångbana, men även från Zeppelinargatan och Pilottorget. De senare kopplingarna tillåter bara gång- och cykeltrafik idag.

Bilparkering sker i huvudsak i Skarpnäcks 18 parkeringshus. Dessa ligger längs matargator och gör att biltrafiken inom Skarpnäck är begränsad.

Gång- och cykeltrafik

Gatorna i centrala Skarpnäck har trottoarer på båda sidor. Gångvägar finns även genom kvarteren. Cykling sker i blandtrafik. Cykelpendlingsstråk finns längs Gamla Tyresövägen. Inom planområdet finns idag flera stigar och gångvägar samt en asfalterad gång- och cykelväg som förbinder gång- och cykelbron över Tyresövägen med Pilottorget och parken. Cykelstråket är en del av en befintlig gång- och cykelkoppling som sträcker sig från Bagarmossen till Orhem och Flaten. Cykelparkering saknas idag inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Skarpnäck är ändhållplats på tunnelbanans gröna linje och till tunnelbanestationen är det ett avstånd om 220-450 meter från planområdet. Även flera busshållplatser med både dag- och nattrafik ligger på gångavstånd från planområdet, där de närmaste ligger på Flygfältsgatan, Horisontvägen, Tåtorpsvägen samt Skarpnäcks allé.

Tillgänglighet

Inom planområdet är terrängen kuperad med lutningar över fem procent i flera lägen.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En högspänningsledning som ägs av Svenska Kraftnät ingår i planområdet i söder. Skyddsavstånd till denna är 35 meter. Inom detta får ingen stadigvarande vistelse planeras.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsernas databas över potentiellt förorenade områden har det bedrivits verksamheter, exempelvis flygplats, bilvårdsanläggning och kemtvätt, i närheten av planområdet som indikerar att det skulle kunna finnas förorenad mark inom eller i anslutning till planområdet. En markmiljöteknisk undersökning

har gjorts där provtagning för ämnen relaterade till de nämnda verksamheterna som bedömts kunna utgöra föroreningsrisk.

Sammanlagt provtogs jord i 38 provpunkter. I tre punkter inom områden som planeras som grönområden har halter i jord överstigande Storstadsspecifika riktvärden i Stockholm (SSRV) påvisats. I två av dem avseende bly och i en avseende PAH-H. PAH-H halter över SSRV även påträffats i en punkt inom en grönyta utanför detaljplanens område. Förekomsten av bly i jord bedöms kunna medföra risk för exponering, främst genom intag av jord. Styrande för riktvärdet för PAH-H är intag av växter följt av intag av jord. Det går ej att utesluta att oacceptabla risker för människors hälsa föreligger då påvisade halter ligger över det hälsobaserade delriktvärdet och eftersom omfattningen av föroreningen inte är känd i och med att genomförd provtagning är gles. För övriga parametrar som har analyserats i jord har inga halter överstigande aktuella SSRV påvisats. Riskerna för markmiljö samt riskerna för spridning utvärderas utifrån medelhalter från hela området. Ingen av medelhalterna ligger över delriktvärdena för skydd av markmiljö eller spridning.

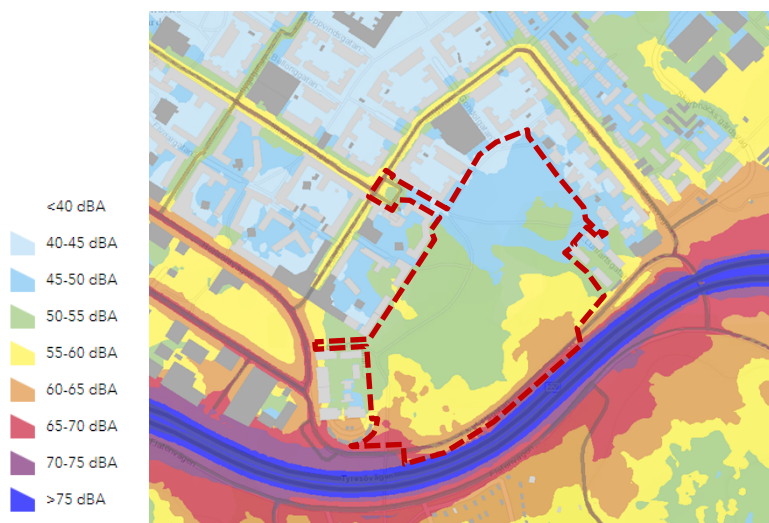
En underrättelse om påträffade föroreningar har skickats till miljöförvaltningen.

Luft

Inga indikationer finns på att halter av partiklar överskrider miljökvalitetsnormerna inom planområdet. En luftkvalitetsutredning har genomförts som redovisar att miljökvalitetsnormen och de nationella miljömålen för partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, klaras både i nuläget och för trafikförvaltningens prognosår 2040.

Buller

Tyresövägen är en hårt trafikerad väg och de delar av planområdet som ligger närmast är bullerstörda. Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 60-65 dBA för de delar som ligger närmast invid Flygfältsgatan.



Kartbild som visar ekvivalent ljudnivå, röda markering visar ungefärlig planområdesgränsen.

Vibrationer

Majoriteten av marken inom området utgörs av morän eller berg i dagen, vilket ger goda förutsättningar för grundläggning och liten risk för vibrationsstörningar. Inom området finns mindre delar där marken utgörs av lera.

Farligt gods

Tyresövägen är primär transportled för farligt gods.

Socialt värdeskapande

Skarpnäck som stadsdel är relativt blandad, med hyres- och bostadsrättslägenheter, radhus och villor (dock finns en viss geografisk uppdelning mellan exempelvis radhus- och flerbostadshus). I fördelningen mellan lägenhetsstorlekar är andelen tvåor störst (42,6%), följt av treor (28,2%), medan andelen små och stora lägenheter är liten.

Stadsdelen är välförsedd ur kollektivtrafiksynpunkt och planområdet har flera bussar på gångavstånd, liksom tunnelbana. Även cykel- och gångvägnät är välutbyggt och tillåter exempelvis att gångtrafik silar genom kvarteren.

Den demografiska sammansättningen i Skarpnäck visar jämfört med Stockholm som helhet på fler barn och något färre äldre, men betydligt färre unga (20-35 år) än övriga staden. Stadsdelen har med andra ord en hög andel barnfamiljer.

Utbudet för barn är stort, med god tillgång på barnomsorg på gångavstånd från planområdet, både gällande förskolor och skolor. Även tillgången på lekmiljöer, såväl naturliga som

parklekar och skatepark och idrottsplats. Men även andra målpunkter som bibliotek och kulturhus bland annat.

Planområdet innehåller en av de viktigaste utpekade sociotopsytorna i Skarpnäck, leparken och skateparken i den norra delen, vilken även används som skolgård och förskolegård för Tornadoskolan och en intilliggande förskola.

Andelen invånare i Skarpnäcks gård som tycker att stadsdelen är trygg att bo i generellt sett är 78 %, jämfört med 74 % för staden totalt, enligt den trygghetsmätning som gjordes 2020. Stadsdelsförvaltningen meddelar dock att aktuellt planområde upplevs som otryggt av många efter att det blivit mörkt.

Planförslag

Övergripande struktur

Planförslaget möjliggör cirka 900 bostäder i flerbostadshus i sju storgårdskvarter, en ny förskola och ett parkeringshus. Förslaget blir en del av Skarpnäcks nya årsring i förlängning av Skarpnäcks allé och den nya bebyggelsen bildar en ny front mot Flygfältsgatan och Tyresövägen. Inslag av publika lokaler och samlingslokaler stärker gaturummet och aktiverar bottenvåningarna.

De mest värdefulla delarna av naturmarken sparas. Den befintliga parken bekräftas, bevaras och utvecklas med nya funktioner. Inom allmän plats föreslås nya mötesplatser för vistelse och rekreation anordnas.

Arkitektonisk idé

Strukturens form

Förslaget utgår från idén att omfamna naturvärden. De mest värdefulla delarna av naturmarken sparas och kvarterens bebyggelse öppnar sig mot naturen. Bebyggelsen arrangeras i en uppbruten kvartersform i sju storgårdskvarter. Skogspartier i väst och öst bevaras och sammanlänkas med ett natursläpp som sträcker sig genom området.



Flygvy från öster. Rosa pilar visar huvudstråk längs Flygfältsgatan samt genom området mot Skarpnäck centrum. Grön, streckad linje illustrerar bevarat naturstråk. Bild av Bergkrantz Arkitektur.

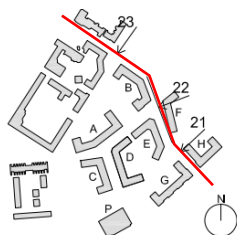
Gatunätet ansluter till Pilottorget, Zeppelinargatan och Flygfältsgatan. Gatornas läge anpassas utifrån terrängen. En bärande princip för kvarteren är att bevara topografin och naturvärden på gårdarna vilket möjliggörs genom att större del av parkeringsbehovet ordnas i ett parkeringshus.

Höjdskala

Förslaget innebär en skalförskjutning genom att bebyggelsen klättrar upp på höjden och är som högst mot Flygfältsgatan. För att plocka upp element från det befintliga Skarpnäck föreslås ett par högre byggnader i utvalda lägen för att förstärka orienterbarheten i området. Högderna lokaliseras längs förlängningen av Skarpnäcks allé.



Flygvy från nordväst. Orange markeringar visar föreslagna högdela. Bild av Bergkrantz Arkitektur.



Den mest framträdande volymen lokaliseras centralt i området och utgör ett landmärke sett från Pilottorget och skateparken. Ytterligare en högdal markerar områdets entré från Flygfältsgatan. Högdalarna föreslås tillåtas en högre höjd än de befintliga höghusen i centrala Skarpnäck.



Fasadelevation som visar den föreslagna bebyggelsens skala i förhållande till befintliga Skarpnäcks höjdaccener samt den skalförskjutning som förslaget innebär. Orange markering visar föreslagen högdal i kvarter B. Bild av Bergkrantz Arkitektur.

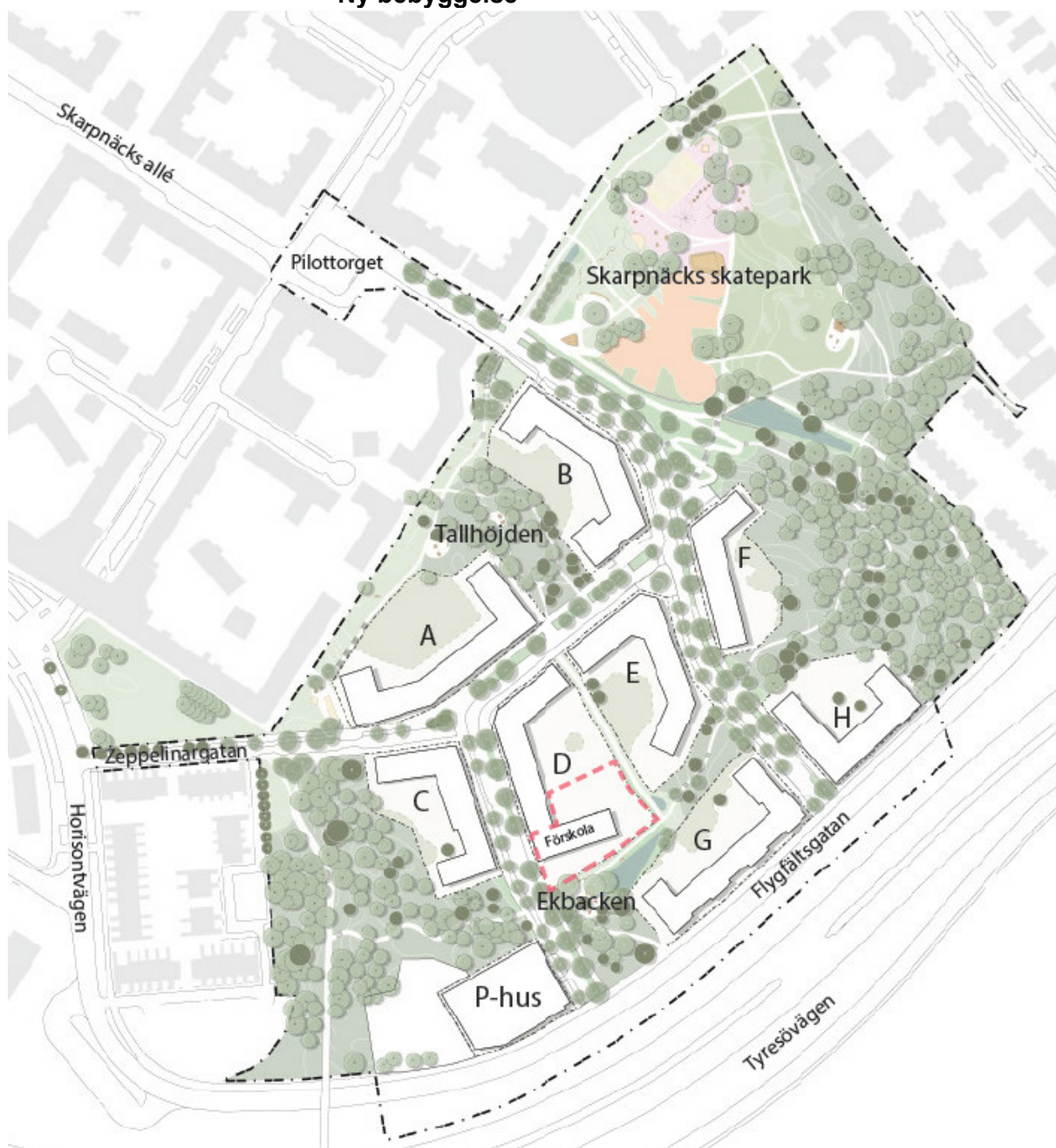
Materialitet och form

Bebyggelsen ska gestaltas med avstamp i Skarpnäcks karaktärsdrag. Byggnaderna ska utformas samstämmiga i fasadmateriell och arkitektoniskt uttryck. Fasaderna ska utformas i huvudsak i tegel eller med en dominerande tegelkaraktär mot offentliga ytor. Taklandskapet ska relatera till den taktypologi och variation som finns i centrala Skarpnäck och ska i huvudsak utformas med sadel- eller valmat tak.

Byggnadsvolumerna är sammanhållna mot gatan men föreslås utformas med portiker och genomgående entréer för att skapa siktlinjer till vegetationen på bostadsgårdarna. Utformningen bidrar till ett strukturerat och stadsmässigt gaturum, med stora gårdar som öppnar sig mot naturen. De brutna vinklarna på byggnaderna skapar en tydlig gräns mellan de privata bostadsgårdarna och de allmänna platserna samtidigt som en öppenhet mot naturmarken möjliggörs.

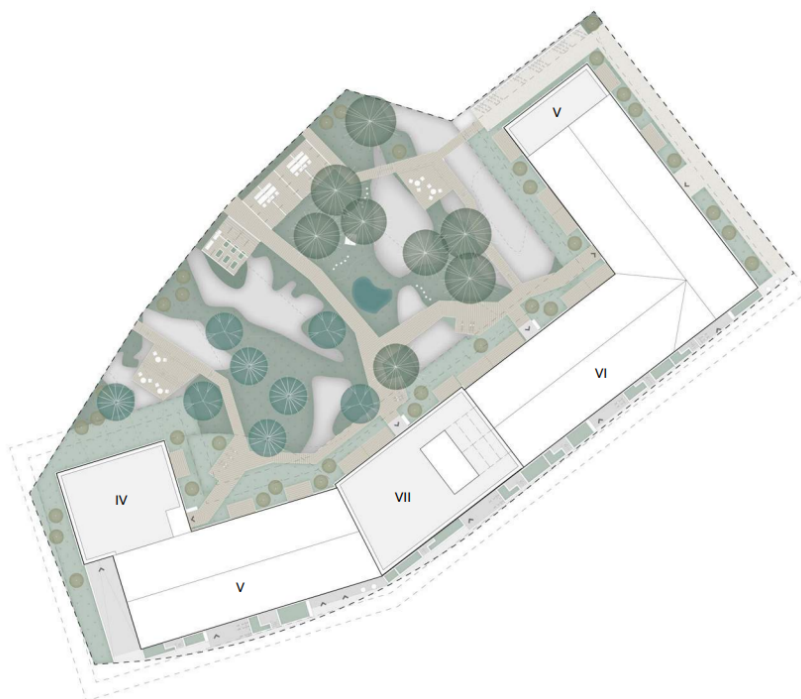
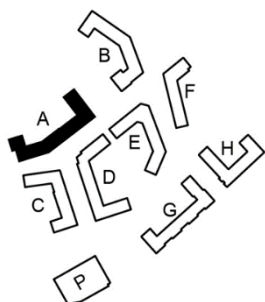
Gatorna tar avstamp i det befintliga Skarpnäcks struktur med trädkantade gator och förgårdsmarker. Förgårdsmarken är smal för att ytterligare förstärka stadsmässigheten och få ett samspel mellan gata och fasad. Huvudentréer ska placeras mot gata och minst en entré ska finnas mot gård(f1).

Ny bebyggelse



Illustrationsplan som visar föreslagna kvarter och gator, Skateparken samt de föreslagna nya mötesplatserna Tallhöjden och Ekbacken.

Kvarter A



Situationsplan för kvarter A som visar förslag till bostadsgårdens utformning. Bild av FOJAB Arkitekter.

Kvarteret innehåller cirka 110 lägenheter och planläggs för bostäder (B). Kvarteret ligger i planområdets västra hörn och utgör tillsammans med kvarter C entré till området från Zeppelinargatan. Kvarteret består av en sammanhängande byggnadsvolym som följer gatans sträckning. Byggnaden omsluter delvis bostadsgården med två lägre vinkelställda volymer. Längs gatan föreslås fem till sju våningar medan vinkelbyggnaderna trappas ner till fem respektive fyra våningar för att möta befintlig bebyggelse som är fyra våningar.

Vinkelbyggnaderna och den högsta volymen föreslås utformas med takterrasser för de boende. Den öppna strukturen skapar en ljus bostadsgård med bevarad naturmark och ett längre avstånd till angränsande bebyggelse. Bostadsgården kopplas till Tallhöjden i nordost genom en portik.

På bostadsgården föreslås vistelseytor för de boende utvecklas med bevarad naturkaraktär genom att terrängen med berg i dagen och sänkor för vattensamlingar sparas.



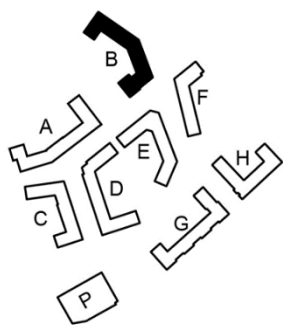
Vy längs ny lokalgata från Zeppelinargatan mot Skateparken. Till vänster i illustrationen syns kvarter A och kvarter B till höger. I bakgrunden syns kvarter F. Bild av Bergkrantz Arkitektur.

Förgårdsmarken längs gatan föreslås utformas med låga murar som hanterar höjdskillnader samtidigt som de erbjuder sittplatser vid entréer. Murarna trappar längs med gatan och skapar planteringsytor i olika nivåer.

Kvarteret är delvis lokaliserat ovanför en befintlig arbetstunnel för tunnelbana. I västra delen av kvarteret regleras därför att lägsta nivå för schaktning är +29,5 meter över nollplanet.



Vy som visar kvarterets fasad och gård sett från nordväst. Bild av FOJAB Arkitekter



Kvarter B



Situationsplan för kvarter B. Bild av Nyréns

Kvarteret innehåller cirka 125 lägenheter och planläggs för bostäder (B). Lokaler för centrumändamål (C2) ska finnas i bottenvåningen. Kvarteret utgör entré till området från Pilottorget och den föreslagna byggnaden följer den nya lokalgatan.

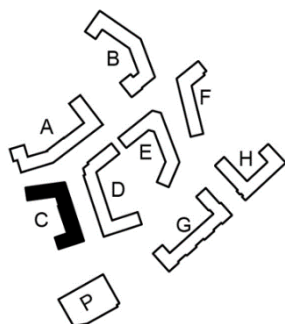
Förslaget består av en sammanhängande volym i fyra till nio våningar. Byggnaden föreslås anpassas till topografin och byggnadens trappning accentueras genom att antalet våningar inom kvarteret stiger med topografin. Den högsta volymen föreslås utformas som en högre hus för att markera den högsta punkten i den södra delen av kvarteret. För att den verkligen ska sticka ut föreslås angränsande volym i fyra våningar. Gemensamhetslokaler eller mindre lokaler för centrumändamål såsom kafé möjliggörs i södra delen av byggnaden där en mindre torgyta föreslås anläggas i anslutning till gatan i söder.

Marken i kvarteret är kuperad vilket medför att byggnaden byggs i suterräng med huvudentréer i anslutning till lokalgatan och utgång till bostadsgården sker en våning upp. Bostadsgården består till stor del av stora synliga berghällar och flera tallar vilket är en karaktär som föreslås bevaras.



Fasadelevation som visar kvarterets variation i våningshöjd sett från gatan. Bild av Nyréns.

Kvarter C

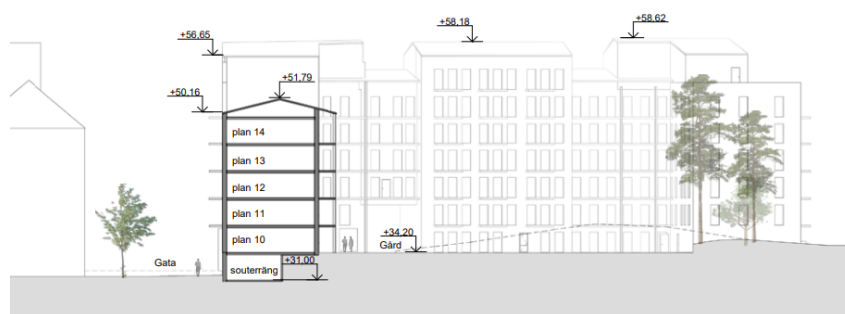


Situationsplan för kvarter C. Bild av Wi Landskap.

Kvarteret innehåller cirka 120 lägenheter och planläggs för bostäder (B) och centrumändamål (C1). Kvarteret ligger i planområdets västra del och utgör tillsammans med kvarter A, i norr, entré till området från Zeppelinargatan i väster. Byggnaden placeras i vinkel längs de nya gatorna, i söder placeras ytterligare en vinkelställd byggnad för att rama in bostadsgården.

Byggnaden utformas i två volymer med hushöjder som varierar mellan fem och sju våningar. Den sjunde våningen ska utformas som indragen från gatan med minst 2,5 meter (f2).

Vinkelvolymen i söder föreslås utformas med en takterrass för de boende. De högsta volymerna lokaliseras mot öster och trappas ner till sex våningar i suterräng mot den befintliga radhusbebyggelsen. Radhusen är belägna cirka 60 meter väster om kvarteret. En portik föreslås i det nordöstra hörnet av gården för att möjliggöra en visuell och fysisk koppling mellan bostadsgården och gatan. En lokal för centrumändamål föreslås i det nordöstra hörnet för att främja ett levande gaturum.



Sektion av kvarter C sett från väster. Streckad linje visar befintlig topografi i förgrunden vilken kommer att bevaras i anslutning till bostadsgården. Till vänster i bild syns del av kvarter A. Bild av Tengbom.

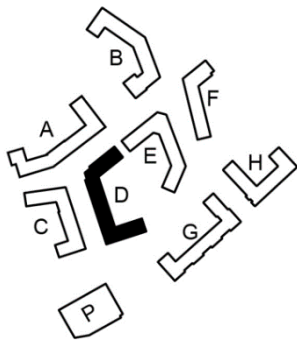
Bostadsgården föreslås utformas med stor hänsyn till landskapet. Marken är kuperad och angränsar till en höjd inom naturområdet i väster vilket skärmar av de nya bostäderna från det befintliga radhusområdet och cykelstråket mot Flaten. På bostadsgården regleras två ytor avsedda för parkeringsplatser för rörelsehindrade (prh). Angöring för dessa avses ske via portiken.

Kvarteret är delvis lokaliserat ovanför en befintlig arbetstunnel för tunnelbana. I nordvästra delen av kvarteret regleras därför att lägsta nivå för schaktning är +29,5 meter över nollplanet.



Vy från Zeppelinargatan mot kvarter A (till vänster) och C (till höger).
Nederst till höger i bild syns befintliga radhus. Bild av Bergkrantz
Arkitektur.

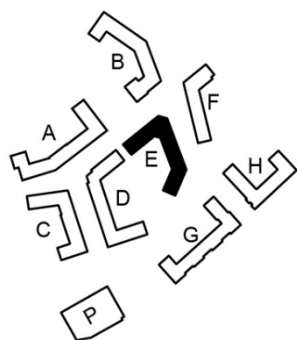
Kvarter D



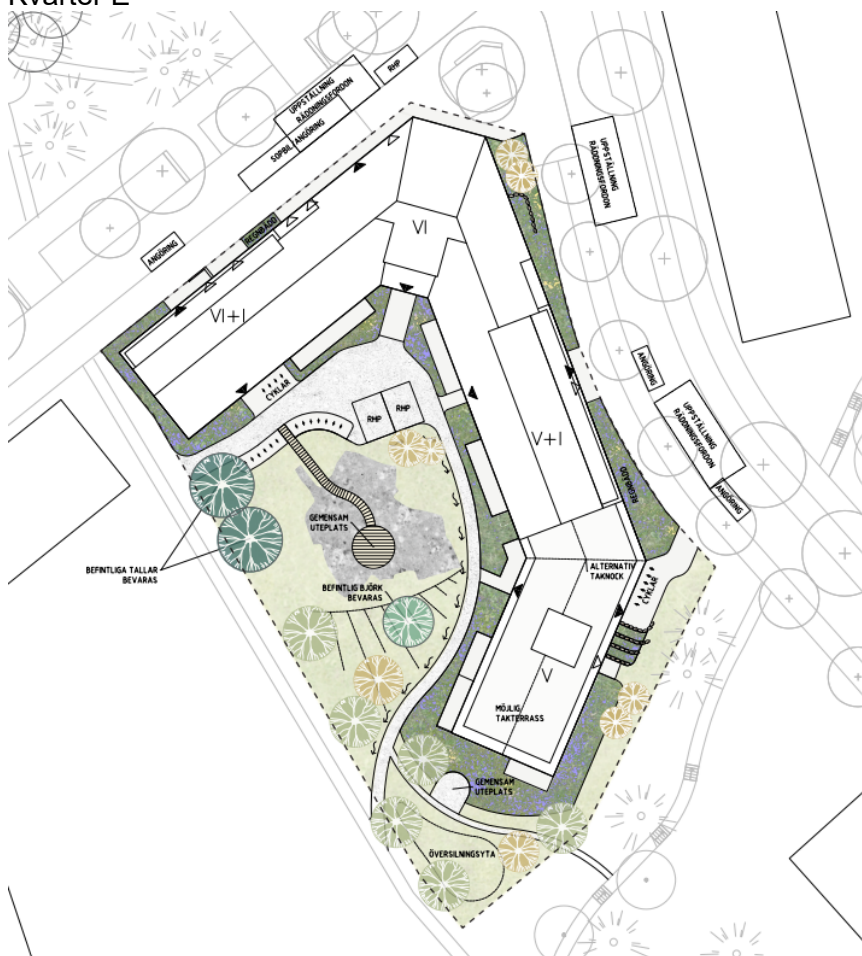
Situationsplan över kvarter D. Norra delen av gården är avsedd för
boende och södra delen är avsedd för förskola (rosa färg). Bild av
Ahlqvist & Almqvist Arkitekter.

Bebyggelsens höjder varierar mellan fem och sju våningar som trappas ner från norr till söder. Den södra volymen föreslås vara sex våningar och därigenom bilda ett entrémotiv från Flygfältsgatan. Den södra vinkelställda byggnaden föreslås utformas med en takterrass.

Den yta som planläggs som förskolegård omfattar totalt cirka 1600 kvadratmeter. Förskolegården delas in i tre zoner, den lugna zonen för samling och lugna lekar, den äventyrliga zonen för rörelselek och den vilda zonen för fri lek i natur. De yttre zonerna av förskolegården föreslås få planteringar av buskar och träd.



Kvarter E



Situationsplan över kvarter E. Bild av Semrén & Månsson
Arkitekter/Tengbom

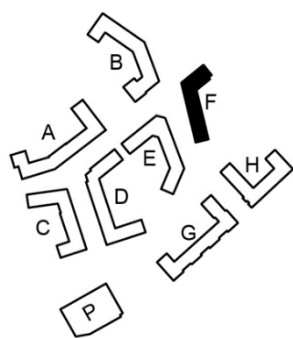
Kvarteret innehåller cirka 115 lägenheter och planläggs för bostäder (B) och centrumändamål (C1). Kvarteret är beläget centralt i området och utgör den östra halvan av en öppen gårdsstruktur tillsammans med kvarter D i väster. I kvarterets nordöstra hörn möjliggörs en verksamhetslokal för centrumändamål. Hörnet utgör också ett entrémotiv för dem som rör sig mot området från Pilottorget.

Byggnaden utformas i två volymer med hushöjder som varierar mellan fem och sex våningar. Utöver det planeras en indragen våning på delar av kvarteret. En större, gemensam takterrass föreslås på den sydligaste byggnadsvolymen. Den föreslagna bebyggelsen omsluter en bostadsgård i västerläge.

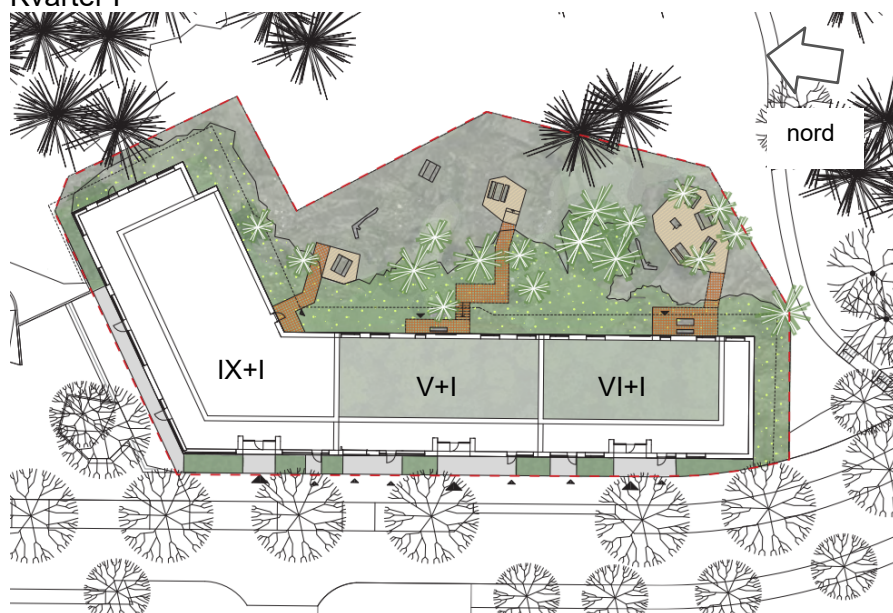
Marken inom kvarteret är kuperad med inslag av berg i dagen. Marknivån mot gården i söder ligger lägre än mot gatan vilket möjliggör bostäder i suterräng mot gården.



Kvarterets fasader sett från öster. Bild av Semrén & Månsson Arkitekter.



Kvarter F



Situationsplan över kvarter F. Bild av Strategisk Arkitektur.

Kvarteret F innehåller cirka 80 lägenheter och planläggs för bostäder (B). Lokaler för centrumändamål (C2) ska finnas i bottenvåningen. Kvarteret utgör en del av ett större öppet storgårdskvarter tillsammans med kvarter H som delas av ett parkstråk söder om aktuell byggnad.

Förslagets byggnadshöjd varierar från nio våningar i norra vinkelbyggnaden, till fem respektive sex våningar mot gatan. Utöver det planeras en indragen våning som ger möjlighet till privata och gemensamma terrasser för de boende mot gatan. Den norra delen av bebyggelsen föreslås uppföras i vinkel för att möta en ny torgyta samt markera entrén till angränsande park i norr. I bottenvåningen möjliggörs lokaler för centrumändamål och bostadskomplement vilket kan bidra till ett levande gaturum.

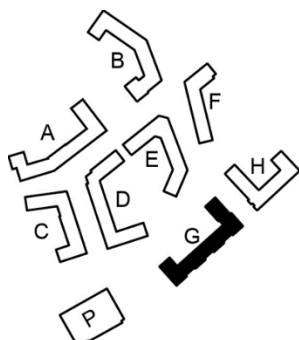


FASAD VÄSTER

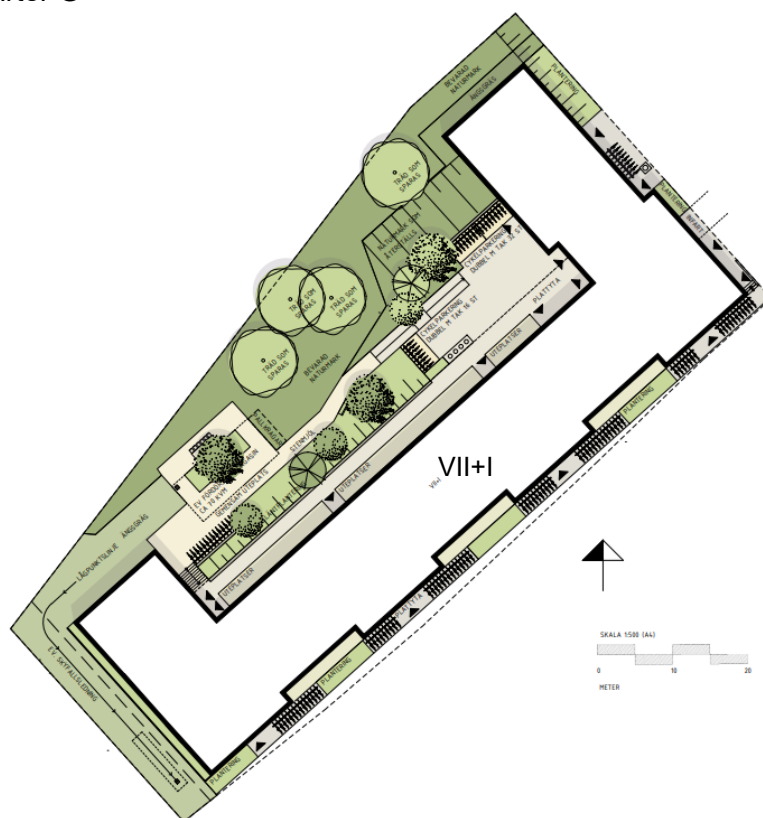
Kv. H

Fasadelevation som visar kvarter F sett från väster. Till höger i bild syns del av kvarter H. Bild av Bergkrantz Arkitektur.

Byggnaden i nio våningar utgör en av de tre höga hus som bidrar till en ökad orienterbarhet och uppförs enligt förslaget i förlängningen av Skarpnäcks allé. Det kommer utgöra ett fondmotiv sett från Pilottorget som markerar de centrala delarna planstrukturen. Volymen förstärker den befintliga nord-sydliga axeln.



Kvarter G



Situationsplan över kvarter G. Bild av Outerspace arkitekter.

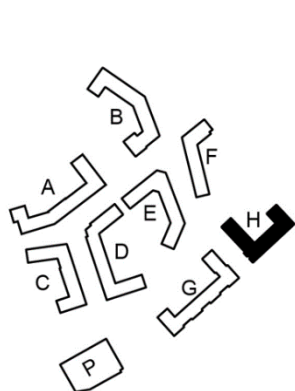
Kvarteret innehåller cirka 135 lägenheter och planläggs för bostäder (B) och centrumändamål (C1). Kvarteret är beläget i områdets sydöstra del. Tillsammans med kvarter H utgör byggnaden ett entrémotiv till Skärgårdsskogen sett från Flygfältsgatan.

Förslaget består av en byggnad i sju våningar och en inredd takvåning vars långsida löper utmed Flygfältsgatan. I sydväst gränsar kvarteret till allmän park med en kort vinkelvolym och i nordöst följer den andra vinkelvolymen lokalgatan in i området. Gården är delvis underbyggd med garage.

Bostadsgården vetter mot det genomgående naturstråket i östvästlig riktning. Inom bostadsgården föreslås att så mycket som möjligt av den befintliga naturkaraktären bevaras. Flera värdefulla träd på bostadsgården avses sparas för att gynna det befintliga ekologiska sambandet. De träd som tas ner föreslås sparas som faunadepåer för arter som gynnas av död ved.



Kvarterets fasader sett från sydost mot Flygfältsgatan. Till höger i bild syns del av kvarter H. Bild av Vera Arkitekter.



Kvarter H



Situationsplan över kvarter H. Bild av Arkitema.

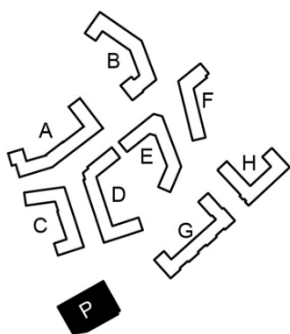
Kvarteret innehåller cirka 145 lägenheter och planläggs för bostäder (B) och centrumändamål (C1). Kvarteret är beläget i planområdets sydöstra del och vetter i norr och öster mot naturmark och i söder mot Flygfältsgatan. Tillsammans med kvarter G utgör kvarteret ett entrémotiv till Skärgårdsskogen sett från Flygfältsgatan.

Förslaget består av en vinkelbyggnad i sex och sju våningar med ytterligare en inredd takvåning. De södra hörnet på byggnaden utgör den tredje höga hus om tio våningar längs förlängningen av Skarpnäcks allé. Höga hus markerar den nya infarten till centrala Skarpnäck från Flygfältsgatan. Kvarteret skapar en ny front mot Tyresövägen och huvudentréer föreslås mot Flygfältsgatan.

På bostadsgården regleras en yta avsedda för fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade (prh). Angöring för dessa avses ske i nordvästra delen av kvarteret via lokalgatan. I norra delen av gården.



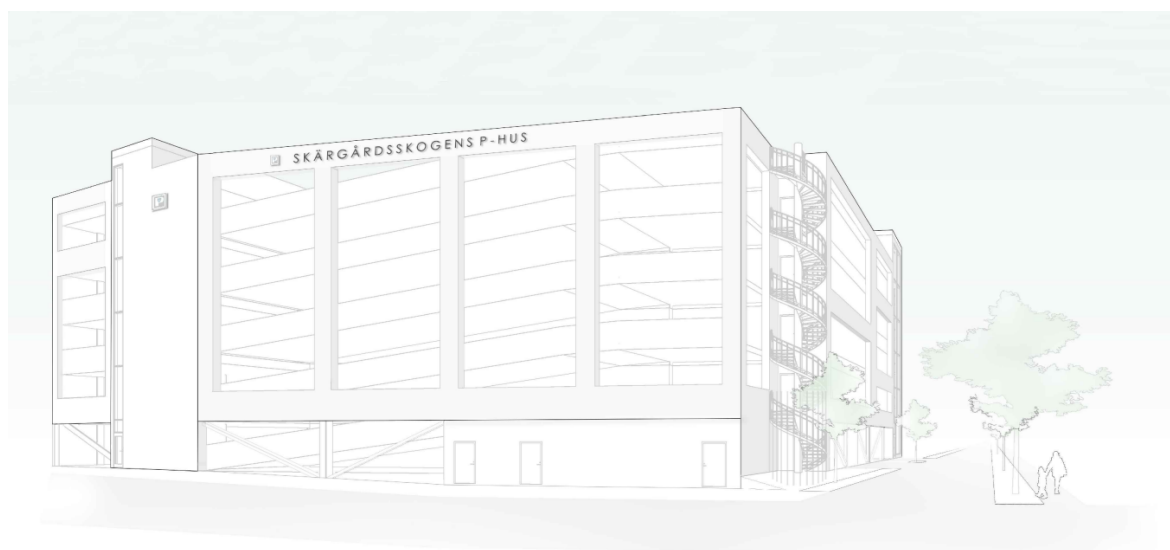
Fasadelevation som visar kvarter H sett från söder. Till vänster i bild syns del av kvarter G. Bild av Arkitema.



Parkeringshus

I södra delen av planområdet längs Flygfältsgatan invid en av de nya infarterna till området föreslås ett parkeringshus uppföras. Kvarteret planläggs för parkering (B), centrumändamål (C1) och elnätstation (E2). Infarten till parkeringshuset föreslås ske från den nya lokalgatan. Centrumändamåls placering och utformning utreds i nästa skede.

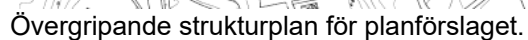
En placering av parkeringshus i utkanten av Skärgårdsskogen innebär att färre bilar behöver röra sig inne i bostadsområdet vilket kan bidra till en tryggare miljö för oskyddade trafikanter. Parkeringshuset föreslås uppföras i sex våningar med totalt 341 parkeringsplatser.



Förslag till utformning av parkeringshuset, sett från söder. Bild av Stockholm Parkering/Gravity Group AB.

Planområdets struktur har utformats för att så långt som möjligt anpassas till platsens topografi och för att begränsa ingrepp i naturmarken. I öster och väster bevaras större områden med naturmark vilka binds samman av ett brett naturstråk mellan kvarteren. De olika park- och naturområdena sammankopplas av flera rekreativa gångstråk som sträcker sig genom den nya bebyggelsen.

I området planeras två mindre mötesplatser med naturkaraktär, Tallhöjden och Ekbacken. Dessa utgör nya målpunkter för vistelse och lek.





Illustrationsplan som visar förslag till utformning av parken. Bild av Nyréns.

Skarpnäcks Skatepark är tillsammans med naturmarken det som karaktäriserar området idag. Området föreslås utvecklas till en mötesplats och aktivitetspark för alla åldrar. Den välkända streetskate-zonen ska bevaras, och föreslås renoveras och utvecklas i samråd med dess användare. Skatens betongbowl ligger i naturslätten söder om parken, är i dåligt skick och föreslås rivas. Här föreslås istället en torgyta som blir en tillgänglig entré mellan parken och den nya bebyggelsen. I kvarteren intill torgytan möjliggörs lokaler i bottenplan som kan bidra till en levande gatumiljö.

I anslutning till Pilotorget föreslås en entréplats i parken som föreslås utvecklas med cykelparkering, förråd och sittplatser. Här finns även utrymme för tillfälliga evenemang och uppställning av exempelvis foodtruck och försäljningsstånd.

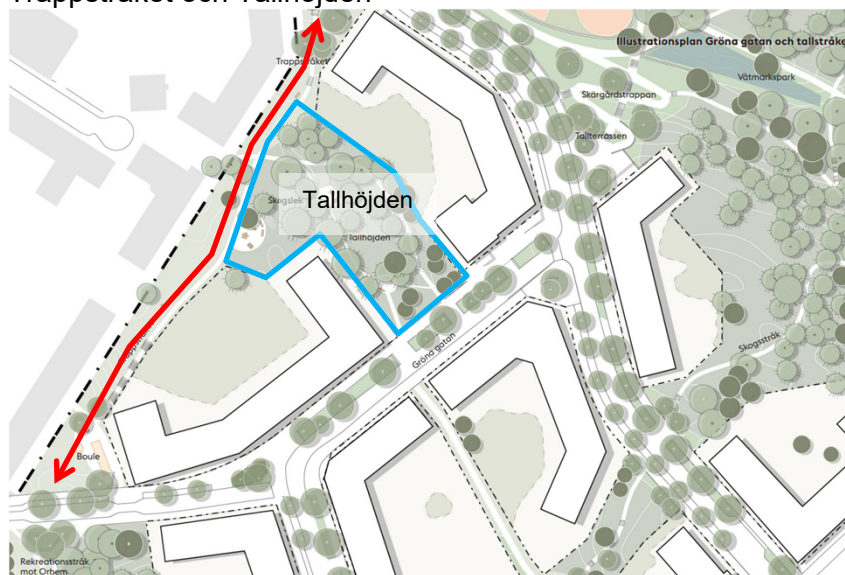
I nordväst föreslås aktivitetszoner utvecklas för skolbarn, ungdomar och vuxna samt en samlingspunkt för att koppla av, dansa eller träna. Under träden i östra delen föreslås en lugnare plats med sittplatser, picknickbord och fasta grillar. Det föreslås skapas en gemensam plats med bänkbord, fasta grillar och bouleytor. Nordost om skateparken föreslås en sluttande äng för solbad och picknick utvecklas, där fornlämningsområdet ingår.

Öster om parken, i en befintlig lågpunkt, tillskapas en större våtmark med ytligt dagvattenmagasin och våtmarksväxter.



Illustration som visar förslag till utformning av trappväg och ramp från Skateparken till bostadsområdet. (Bild av Nyréns)

Trappstråket och Tallhöjden



Illustrationsplan som visar förslag till utformning av trappstråket i rött och Tallhöjden i blått. Bild av Nyréns.

Tallhöjden bevaras med sina karaktärsstarka tallar och berg i dagen, och den befintliga gångvägen utvecklas med sittplatser i goda sollägen. En enkel stig och små platser anpassade till natur och topografi ger plats för bänkbord och naturlek.

Längs den befintliga bebyggelsen i väster föreslås ett grönt gångstråk som skapar möjlighet till rörelse runt i parken.

Trappstråket skapar en grön zon mellan de nya byggnaderna och de befintliga.

Naturstråket och Ekbacken



Illustrationsplan som visar förslag till utformning av Naturstråket och Ekbacken. Bild av Nyréns.

Genom planområdet föreslås ett parkstråk som möjliggör för ett bevarande av det öst-västliga spridningssambandet. I första hand föreslås utveckling med hänsyn till platsens värden med naturstigar. Ekbacken föreslås utvecklas med en liten lekplats och våtmark för att bidra till den biologiska mångfalden.

Gator och trafik

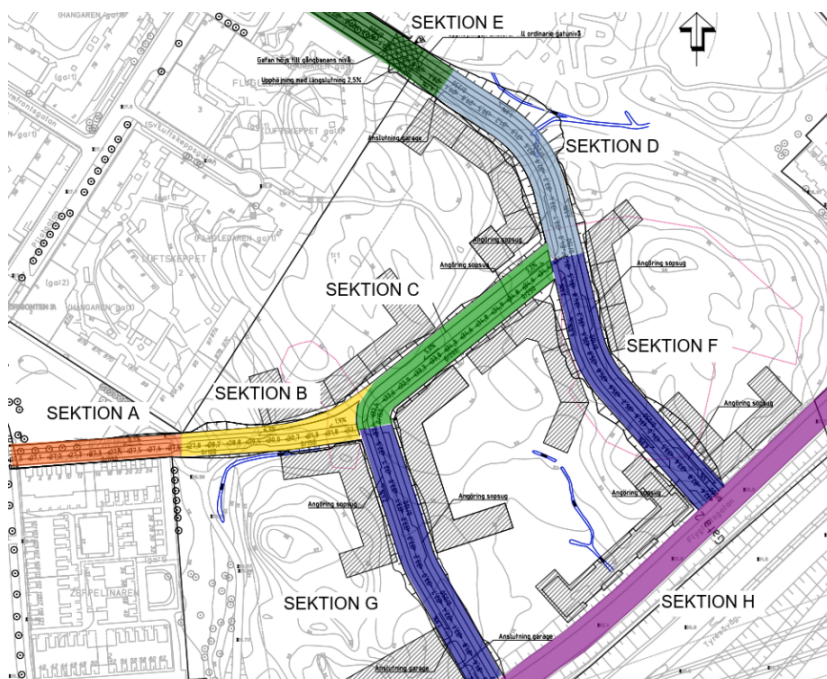
Gatunät

Gatunätet utgår från topografin och det befintliga gång- och cykelstråkets placering. Gatunätet föreslås kopplas till befintliga gatunät vid Pilotorget och Zeppelinargatan. De båda anslutningarna anpassas utifrån befintlig bebyggelse. Området avses huvudsakligen angöras via Flygfältsgatan i söder.



Illustration som visar förslag till ny struktur för bil-, cykel- samt gångstråk. Längs bilstråk finns gångbana. Bild av Nyréns.

Samtliga gator utformas med trädplanteringar för att behålla karaktären i befintliga gators gestaltning. Breda gångbanor finns på båda sidor av gatorna och cykeltrafiken sker i blandtrafik.



Översiktskarta som visar gatuavsnitt med olika typsektioner.



Gatusektion D mellan kvarter B och Skateparken. Bild av Nyréns.

Huvudstråket genom Skärgårdsskogen föreslås bli en förlängning av Skarpnäcks allé och sträcka sig från Pilottorget, längs med parken, över kullen och vidare till Flygfältsgatan. Detta stråk avses utformas som ett huvudstråk.

Från Zeppelinargatan i väster föreslås en öst-västlig gata som kopplas samman med Skarpnäcks allé. Den fångar upp gång- och cykelstråket från Flaten och Orhem och möter en torgyta i Skarpnäcks allé. Gatan föreslås utformas som en lokalgata med parkkaraktär för att stärka den som rekreationsstråk. Den förses med en enkelsidig trädplantering samt en bred planteringsyta för såväl dagvattenhantering som avgränsning mellan gångbana och biltrafik.

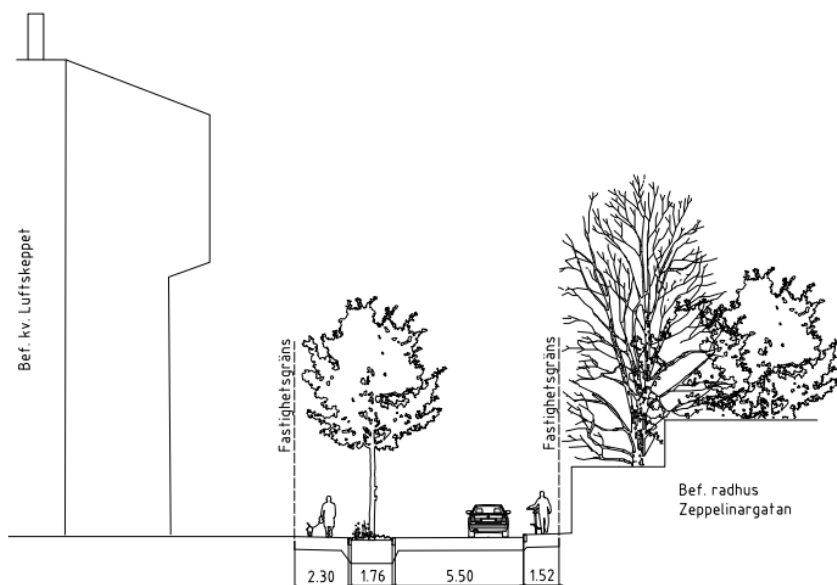
En befintlig sopsugsanläggning som idag ligger inom allmän platsmark föreslås flyttas för att bredda Zeppelinargatan.

Biltrafik

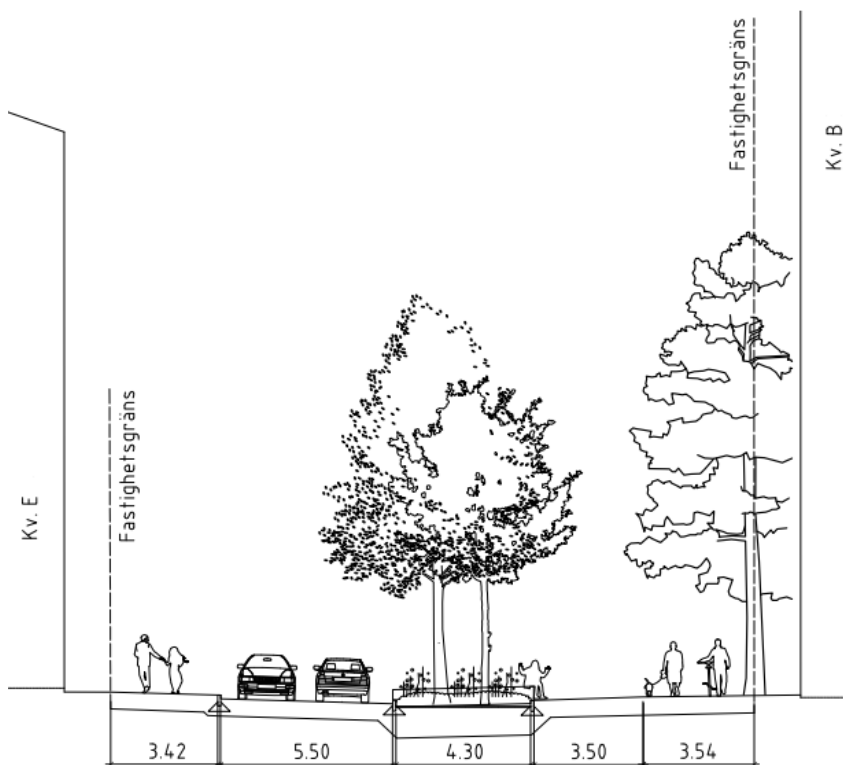
Biltrafik möjliggörs genom två kopplingar till Flygfältsgatan som förbinds med Zeppelinargatan och Pilottorget. Trafikflödena på aktuella gator inom området och dess anslutningar beräknas totalt sett bli relativt låga.

Det nya gatunätet föreslås utformas med en körbana om 5,5 meter och med enkel- eller dubbelsidig trädrad.

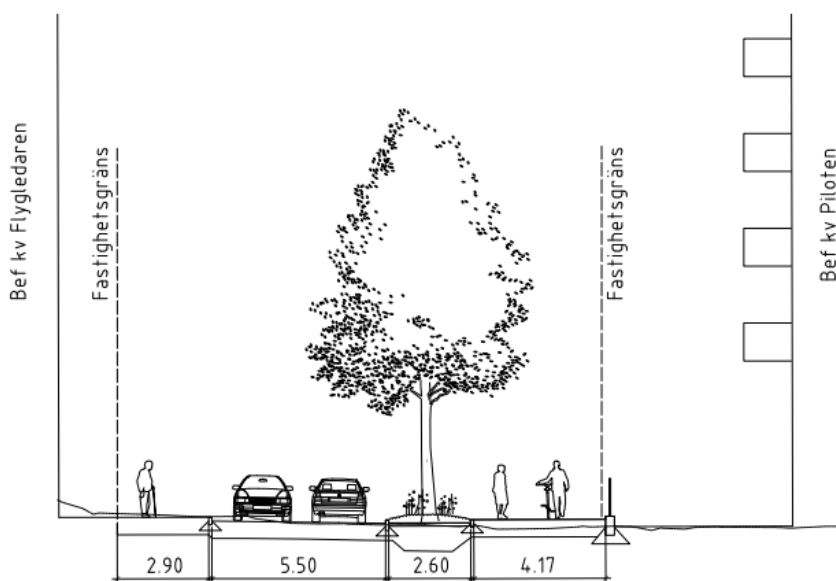
Ingen förändring föreslås gällande Flygfältsgatans utformning. Ingen angöring föreslås längs Flygfältsgatan.



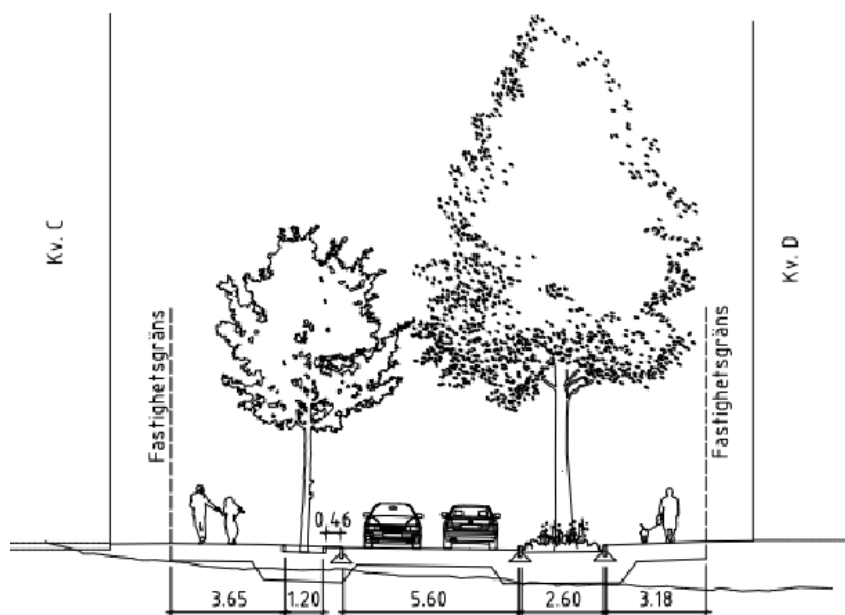
Gatusektion A längs Zeppelinargatan. Gatan har en enkelsidig trädrad. Gatusektion B följer samma principer som gatusektion A. Bild av Nyréns.



Gatusektion C, lokalgata från Skateparken mot Zeppelinargatan. Gatuavsnittet har en extra bred planteringszon. Bild av Nyréns.



Gatusektion E. Anslutningen mot Pilottorget anpassas utifrån befintlig bebyggelse samt höjdskillnader mellan gångbanorna. Gatuavsnittet har en enkelsidig plantering. Bild av Nyréns.



Gatusektion F och G, de två lokalgator som ansluter till Flygfältsgatan. Gatuavsnitten har dubbelsidig plantering. Bild av Nyréns.

Parkering

Boendeparkering för de nya bostäderna löses i ett gemensamt parkeringsgarage i områdets sydvästra del. För kvarter G finns möjlighet att anlägga garage för boendeparkering genom att del av bostadsgården tillåts byggas under med planterbart bjälklag. Inga parkeringsfickor föreslås i gaturummet.

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad*. Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,5 platser per lägenhet vilket motiveras utifrån den goda tillgången till lokal service samt korta avstånd till centrala Stockholm och kollektivtrafikens stomnät.

För projektet har parkeringstalet beräknats utifrån mobilitetsnivå medel enligt *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad*, vilket medger en reduktion av det lägesbaserade parkeringstalet med 15 %. Detta innebär att den totala parkeringsefterfrågan för bostäder blir 404 bilplatser, varav 22 bilpoolsplatser. Alla bilparkeringsplatser för boende kommer att lokaliseras i gemensam parkeringsanläggning i parkeringshuset via parkeringsköp. Undantaget är kvarter G som kommer att inrymma 37 av sina platser i eget garage.

Parkeringshuset föreslås uppföras i sex våningar och inrymma totalt 341 parkeringsplatser vilket i nuläget inte bedöms täcka tillkommande parkeringsbehov. I nuvarande förslag saknas 26 parkeringsplatser. Mobilitetsåtgärder kommer studeras vidare i nästa skede för att kunna minska behovet av parkeringsplatser.

För bostäderna ska cirka fem procent av parkeringsplatserna vara för rörelsehindrade och tillgängliga inom 25 meter från entré. Behovet av parkering för rörelsehindrade försörjs inom respektive kvarter genom att dessa lokaliseras på gården eller i garage.

Gång- och cykeltrafik

Det befintliga gång- och cykelvägnätet i Skarpnäck kompletteras och kopplas samman av Skärgårdsskogens gatustruktur. Längs gatorna finns breda gångbanor på båda sidor. Cykling sker i blandtrafik. Området har en inre struktur av rekreativa gångstråk genom parker och natur. Stråken leder genom kvarterstrukturen och länkar samman naturområdena.

För att säkra den rekreativa karaktären på gatunätet föreslås hastighetssänkande åtgärder i form av avsmalningar eller upphöjningar av körbanan för ökad trafiksäkerhet. I gatukorsningar föreslås upphöjda genomgående gångbanor för att prioritera gångtrafik.

Cykelparkering löses inom respektive kvarter på gårdar och i källare. Parkeringstalet för cykelparkering är 3,5 parkeringsplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA.

Tillgänglighet

Planförslaget har angöring och parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från entréer. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att mer naturmark kan sparas på gårdarna genom att tillåta ett avsteg från stadens riktlinjer av 10 meters avstånd från entréer.

Gator och gångvägar har så långt det är möjligt tillgängliga lutningar om max 5 procent. Några gatusträckningar är brantare än 6 procent för att anpassa gatan till den befintliga topografin. Gångbanan som ansluter till Pilottorget kommer överstiga 5 procents lutning. Av den anledningen planeras en ramp med tillgänglig lutning mellan parken och Tallterrassen (torgytan intill kvarter F). Kopplingen mellan Zeppelinargatan och östra infarten från Flygfältsgatan har kortare sträckor som överstiger 5 procents lutning.



Röda markeringar visar de gatuavsnitt som har en lutning som överstiger fem procent.



Illustration som visar förslag till trappa och ramp mellan Skateparken och torgytan vid kvarter F. Bild av Nyréns.

Bostadsgårdarna avses utformas med tillgängliga gångstråk för de boende, som nås via trapphusen och den omgivande marken.

Gångvägarna genom naturen tillgänglighetsanpassas inte eftersom det bedöms kräva alltför stora ingrepp i naturmarken.

Arbetstunnel för tunnelbanan

Trafikförvaltningens arbetstunnel som korsar del av planområdet under mark planläggs med en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för arbetstunnel för tunnelbana (t). Bestämmelsen gäller inom kvarter A och kvarter C tillsammans med en lägsta schaktningsnivå om +29,5 meter över nollplanet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

El/Tele

Nya elledningar behövs för att försörja den nya bebyggelsen och föreslås dras i gaturummet.

Energiförsörjning

Inom planområdet planeras för två nya elnätsstationer för att säkerställa områdets elförsörjning. Inom området finns en befintlig som föreslås omplaceras friliggande i närheten av dess nuvarande läge. De nya inhyses, en placeras i parkeringshuset och en i kvarter G. Dessa regleras med planbestämmelse "E" i plankartan.

Avfallshantering och varuleveranser

Avfall tas omhand i mobila sopsugsanläggningar och miljörum inom respektive kvarter. Avfallsrummen nås inom 50 meter från entréer och uppställningsplats för sopbil anordnas längs gatan inom 10 meter.

En avfallslösning med bottentömmande kärl tillhörande fastigheten Zeppelinaren 1 som idag ligger inom allmän platsmark föreslås flyttas till en ny placering på kvartersmark.

Tillfällig angöring för exempelvis varuleveranser för verksamhetslokaler för centrumändamål eller bostäder föreslås i körbanan.

Räddningstjänst

Brandutrymning löses genom tr2 trapphus eller genom uppställningsplatser längs gatorna.

Socialt värdeskapande

Socialt värdeskapande stadsutveckling handlar om att tillföra värden som saknas eller förstärka värden som redan finns på en plats. I planförslaget möjliggörs det bland annat genom att:

- Stärka kopplingar till omgivande bostads- och naturområden för att motverka enklavtendens.
- Stärka kommersiellt utbud och service.
- Möjliggöra flexibla lokaler för möjlighet att arbeta närmare hemmet.
- Förstärka huvudgator, platsbildningar och hörnlägen med lokaler.
- Utforma gator anpassat efter barnens villkor.
- Utforma stråk och grönytor för ökad trygghet och attraktivitet.
- Skapa tydliga platsbildningar för att öka orienterbarheten.
- Skapa förutsättningar för klimatsmarta trafikslag och minska bilåkande inom Skarpnäck.
- Minska behovet av vardagsresande.
- Utveckla och stärka befintlig park och skatepark.
- Bevara gröna gårdar och karaktärsskapande naturelement i strukturen.

Gestaltungsprinciper

Fasad mot gata ska huvudsakligen utföras i tegel. Inför granskningsskedet ska gestaltungsprinciper för respektive kvarter utvecklas såsom den nya bebyggelsens arkitektoniska uttryck gällande exempelvis fasader, takutformning, socklar och materialval.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De frågor som antas medföra betydande miljöpåverkan i Skärgårdsskogen är naturmiljö och biologisk mångfald (spridningssamband, regional grönstruktur och ekologiska samband, värdefulla naturområden och biotopskydd samt skyddsvärda arter). Vid ett genomförande av planen bedöms även fornlämningar som är skyddade av 2 kapitlet kulturmiljölagen påverkas, varför även denna aspekt kan leda till betydande miljöpåverkan. Det är dessa frågor som kommer att belysas i miljöbedömningsprocessen och miljökonsekvensbeskrivningen (MKB). Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas under egna rubriker i planbeskrivningen.

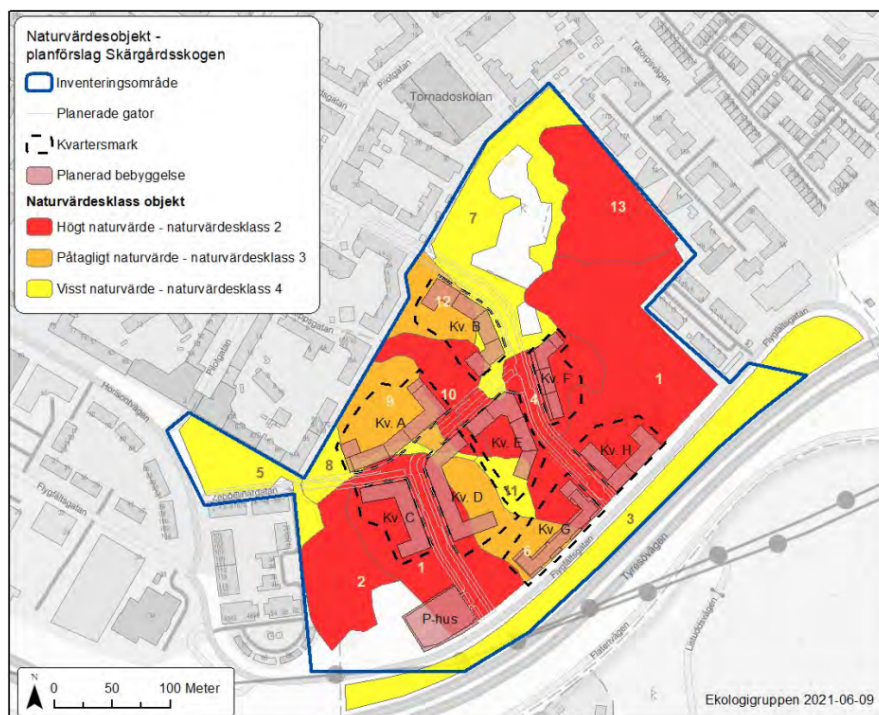
Avgränsningen grundar sig på undersökningar och utredningar av miljöaspekter inom planområdet samt det som framkommit under avgränsningssamråd med länsstyrelsen.

I MKB bedöms ett huvudalternativ, ett alternativt förslag samt ett nollalternativ. Miljökonsekvensbeskrivningen samråds parallellt med detaljplanens samråd.

Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår åtgärder för att stärka planens hållbarhet. Åtgärderna kommer att studeras vidare under nästa skede.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stora delar av det befintliga naturområdet kommer att tas i anspråk av ny bebyggelse och gator. Av den mark som har ett högt naturvärde (klass 2) beräknas totalt cirka 2,4 hektar tas i anspråk av kvartersmark och vägar, varav cirka 1,5 hektar förväntas bli hårdgjorda. Miljöerna som påverkas utgörs till största del av gammal tallskog med inslag av gammal ek och hällmark.



Karta som visar den föreslagna bebyggelsen ovanpå de identifierade naturvärdesobjekten. Bild av Ekologigruppen.

En positiv aspekt är att större ytor i planområdets västra och östra delar, med förekomst av gamla ekar, föreslås bevaras som naturmark. Förslaget föreslår även ett brett naturstråk i öst-västlig riktning där relativt stora ytor med höga naturvärden och det regionala ädellövskogssambandet för eklevande arter till stor del bevaras. Ytterligare en positiv aspekt för bevarande av naturvärden och biologisk mångfald är att våtmarker föreslås tillskapas inom allmän plats.

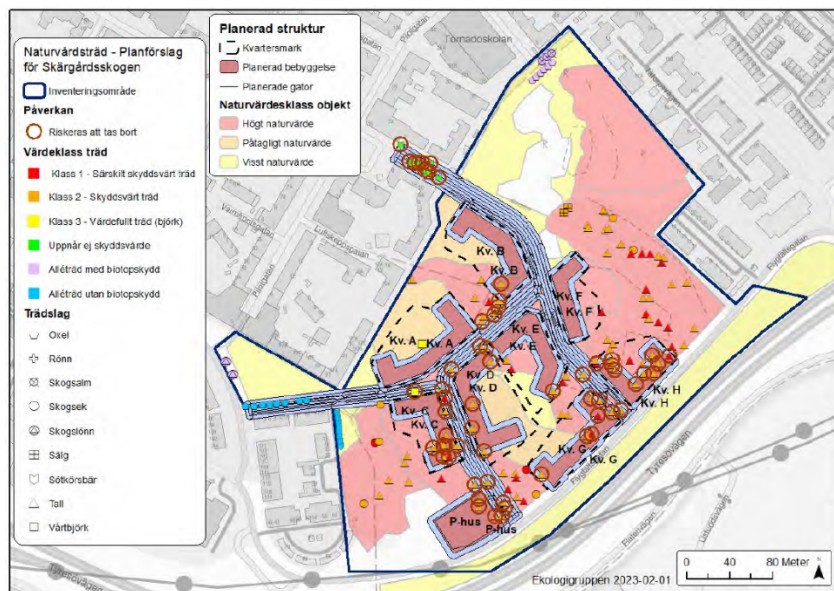
Spridningssamband och regional grönstruktur

Planområdet är beläget i utkanten av befintliga spridningskorridorer vilket gör att spridningsmöjligheterna redan idag till stor del är ansträngd då området avgränsas av bebyggelse och stora trafikleder. Ur ett regionalt perspektiv är området fränkopplat från det nord-sydliga spridningssamband som ligger precis öster om planområdet med Tyresövägen som barriär. Planens påverkan på befintliga spridningskorridorer bedöms därför vara liten.

Planförslaget bedöms negativt påverka det lokala öst-västliga sambandet för ädellöv och eklevande arter som löper genom området genom att det befintliga cirka 150 meter breda naturområde, som idag fungerar för spridning, ersätts med en 30–40 meter bred grön korridor som korsas av två lokalgator. Idag finns även vissa öst-västliga spridningssamband för

barrskogslevande arter men värdena för barrskogssamband är mer begränsade.

Skyddsvärda träd



Karta som visar hur skyddsvärda träd påverkas av planförslaget (Ekologigruppen 2023-02-22)

Planförslaget innebär att 50 av totalt 115 identifierade naturvårdsträd sannolikt behöver tas bort till följd av den nya bebyggelsen och 65 naturvårdsträd bevaras. Sex av dessa bedöms uppfylla kriterierna för särskilt skyddsvärda träd (klass 1) så de har en ålder på mer än 200 år och 44 är skyddsvärda träd (klass 2). Övriga identifierade skyddsvärda träd bevaras så långt det är möjligt inom allmän plats natur. Tre särskilt skyddsvärda träd inom kvartersmark har försetts med en planbestämmelse om att de ska bevaras. Samtliga utpekade värdefulla ekar bedöms kunna bevaras. Tillståndet för dessa bedöms även kunna förbättras genom åtgärder såsom restaurering av hagmiljöer.

Skyddsvärda arter

Planförslaget får en negativ påverkan på skyddsvärda arter då majoriteten av växtplatserna för rödlistade trädlevande arter bebyggs och att tio skyddsvärda naturvårdsarter förväntas försvinna från planområdet om inga skyddsåtgärder företas, då deras växtplatser bebyggs. Störst risk att påverkas på ett allvarligt sätt ur ett kommunalt perspektiv löper kantdyna, vätteros, aspfjäril, backsmultron, backnejlika, sandmaskros, bunkestarr och dyveronika då dessa arter endast förekommer på få lokaler inom kommunen.

Fridlysta arter

Enligt fladdermusinventeringen bedöms förslaget påverka fladdermöss genom att naturmark som används för födosök tas i anspråk för bebyggelse samt genom att flera hålträd som är potentiella viloplatser för fladdermöss föreslås avverkas. Planförslagets nuvarande utformning bedöms därmed kunna utlösa förbud enligt 4 § artskyddsförordningen för två fladdermusarter (nordfladdermus och dvärgpipistrell) om inte särskilda åtgärder genomförs.

Förslagna åtgärder beskrivs kortfattat nedan. Om nedan angivna åtgärder inte kan rymmas inom planområdet kan åtgärder också genomföras utanför planområdet, förslagsvis genom återskapande av ekhagsmiljöer i intilliggande området Skarpnäcks gård. Dessa åtgärder ska utredas vidare i den fortsatta processen.

- Nyskapa artrika gräsmarker med inslag av bryn och bärande buskar. I den mån sådana åtgärder inte rymts i planområdet kan ytterligare en habitatförstärkande åtgärd vara att skapa insektsrika våtmarksmiljöer genom etablering av strandvegetation.
- För att motverka negativ påverkan genom att hålträd avverkas måste fladdermusholkar sättas upp. Detta ger fladdermössen möjlighet att hitta viloplatser även fortsättningsvis.
- Ta fram en särskild plan för hur belysningen i området ska utformas för att undvika negativ påverkan på fladdermusfaunan.

Enligt artskyddsutredningen för fågel har det påträffats fågelarter som bedöms påverkas negativt inom planområdet.

Skyddsåtgärder bedöms vara nödvändiga för att uppnå krav i artskyddsförordningen. Skyddsåtgärderna rekommenderas utredas tillsammans med en ekolog. Dessa åtgärder ska utredas vidare i den fortsatta processen.

- Genomför avverkning, röjning under icke häckningssäsong, 15 mars–15 augusti, (gäller även för samtliga i området förekommande fågelarter).
- Spara och vårda befintliga och blivande hålträd, samt döda och döende träd i naturmark inom detaljplaneområdet i syfte att gynna svartvit flugsnappare och gröngöling.
- Skapa artrika ängsmarker med rik förekomst av örter och småkryp, samt tuvmyror som kan utgöra födosökmiljöer för björktrast, grönfink och gröngöling.

- Omför artfattiga öppna gräsytor till blomsterrika gräsmattor vilket gynnar arterna björktrast och grönfink.
- Restaurera befintliga igenväxta ekhagmarker för att gynna grönfink, svartvit flugsnappare och gröngöling.
- Sätt upp och underhåll fågelholkar för svartvit flugsnappare.

Om samtliga föreslagna åtgärder genomförs är risken att detaljplanen ska strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen liten.

Biotopskydd

Enligt ekologiutredningen finns inom utredningsområdet två alléer som har skydd enligt miljöbalkens bestämmelser om generellt biotopskydd, i norra delen av parken samt utmed Horisontvägen. Trädraderna utmed Zeppelinargatan och vid Pilottorget omfattas i dagsläget inte av biotopskyddet. Då en ny gatuanslutning föreslås mellan Pilottorget och den nya bebyggelsen i Skärgårdsskogen planeras trädraden med sötkörbär tas bort och ersättas av nya träd. Övriga trädrader avses bevaras. De skyddade alléträden inom utredningsområdet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Våtmarker

Två av fem våtmarker i området ligger på mark som planeras att bebyggas. Ytterligare en våtmark ligger på kvartersmark planerad för bostadsgård. Det finns mycket små möjligheter att bevara våtmarker när områdena bebyggs eller ingår i kvartersmarken så de värden för biologisk mångfald som finns kopplade till dessa förväntas att släckas ut.



Identifierade våtmarker och småvatten inom planområdet. Bild av Ekologigruppen.

Våtmarker är en bristvara i det tätt befolkade Stockholm och finns idag nästan bara kvar i skyddade områden. Våtmarkerna som kommer att försvinna hyser några naturvårdsarter men inga arter med högre indikatorvärde har påträffats. Våtmark 2 och 3 ligger i ett område som sammantaget bedömts hysa höga naturvärden (klass 2). Våtmark 1 har bedömts hysa påtagliga naturvärden (klass 3). Dränering av framförallt våtmark 3 bedöms medföra stora permanenta negativa konsekvenser. Övrig påverkan bedöms som märkbart negativ då våtmarkerna inte har samma artrikedom som våtmark 3.

Förslaget kan medföra markavvattning och vattenverksamhet vilket kräver dispens och tillstånd respektive anmälan. Dispens ska sökas. Vidare kan kompensation krävas i form av anläggande av nya dammar eller våtmarker. Enligt planförslaget föreslås våtmark 4 utvecklas för att nyttjas för dagvattenhantering. Ytterligare en yta föreslås tillskapas inom planområdet för att hantera dagvatten samt för att bidra till att bibehålla naturvärden kopplade till våtmarker. Detta är en av åtgärderna för naturmiljö som ska utredas inför granskning.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

I översiktsplanen är Skarpnäck angivet som ett "område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås". För centrala Skarpnäck anges att "det är angeläget att komplettera

stadsdelarna med bostäder, service, verksamheter, fler offentliga rum och åtgärder för att öka tryggheten.” Utvecklingen bedöms därmed vara enligt översiktsplanen och programmet för Skarpnäck-Bagarmossen.

Förslaget bedöms stärka Skarpnäcks kopplingar med omgivningen genom att binda ihop Skarpnäcks allé, Zeppelinargatan och Flygfältsgatan vilket möjliggör förbättrade kommunikationer för såväl befintliga stadsdelen som för det nya föreslagna bostadsområdet.

Skärgårdsskogen är idag bullerutsatt från Tyresövägen. För att möjliggöra kvarter med goda boendekvaliteter i en bullerutsatt miljö föreslås bebyggelse inom naturområdet med klass 2, längs med Flygfältsgatan. Nya kvarter med tysta bostadsgårdar i direkt anslutning till park och natur kan därmed möjliggöras.

Ett genomförande av planen innebär en påverkan på de spridningssamband som förekommer inom planområdet. Sett i ett regionalt perspektiv bedöms däremot planens påverkan på spridningssambanden vara liten då spridningen redan idag är ansträngd. Möjligheten att minska bebyggelsens fotavtryck för att bevara större ytor med högt naturvärde och skyddsvärda arter har utretts under processens gång. De områden som enligt ekologiutredningen har lågt naturvärde bedöms inte vara möjliga att nyttja för exploatering då dessa utgörs dels av skateparken som är en viktig målpunkt och mötesplats i området, samt av en arbetstunnel för tunnelbana i planområdets sydvästra del, vilken även ligger inom rådande skyddsavstånd från kraftledning.

Som ersättning för de särskilt skyddsvärda träd och arter som tas bort kommer ett större antal nya träd att planteras. Särskilt skyddsvärda träd (klass 1 och 2) som ligger inom kvartersmark skyddas genom reglering med marklovsplikt i detaljplanen. De påträffade skyddsvärda arter som inte är fridlysta förekommer sällan inom kommunen men i regionen är dem inte lika sällsynta.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att planens genomförande förutsätter att naturvärden påverkas och träd tas bort. Det stora bostadsbehovet i Stockholm är av stor vikt och bedömningen är att förslaget innebär en lämplig avvägning mellan naturvärden och behovet av att tillskapa bostäder. Genom att vidta åtgärder för naturmiljö bedöms påverkan på de ekologiska värdena kunna begränsas. I nästa skede kommer åtgärdsförslagen studeras vidare.

GYF

I enighet med stadens hållbarhetskrav ska alla byggaktörer arbeta med grönytefaktor (GYF) vid utformning av deras kvartersmark. Grönytefaktor för de planerade bostadskvarteren är satt till 1,0. Karaktärshabitat för kvartersmarken är ek- och ädellövskog samt sand- och gräsmarkshabitat.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med föreslagen dagvattenhantering beräknas att föroreningsmängderna till recipienten Flaten minskar eller är oförändrade. Beräkningar för Ältasjön visar att föroreningsmängderna ökar för vissa ämnen och är nära oförändrad för några ämnen. Eftersom dagvatten planeras avledas till kringliggande grönytor bedöms den beräknade ökningen av årsavrinning från hårdgjorda ytor vara överskattad. Den relativa osäkerheten för beräkningarna för allmän platsmark ligger kring 45 %. Bedömningen är därför att förändringen av föroreningsbelastning på Ältasjön är försumbar.

För planområdet som helhet blir ökningen av föroreningsmängder mindre än 10 procent för samtliga parametrar vilket innebär att det kan betraktas som oförändrad situation. Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom föreslagen kvartersmark och allmän plats innan avledning sker mot ledningsnät till Flatendiket och slutligen recipienten Flaten. I framtiden utredning används Flaten och Ältasjön som recipient för allmän platsmark och Flaten för kvartersmark. Inför granskning behöver recipienter vara bekräftade.

Förändrad markanvändning med större andel hårdgjord yta medför att avrinningen i området ökar. Föreslagen dagvattenhantering med avledning till gröna parkytor, skelettjordar samt skelettjordar med ovanliggande planteringar möjliggör fördröjning av 20 mm nederbörd med mer långtgående rening än sedimentation i enlighet med Stockholms stads åtgärdsnivå. Planen bedöms som helhet leva upp till Stockholms stads mål för hållbar dagvattenhantering.

Allmän plats

Dagvatten som uppstår på allmän platsmark i planområdet hanteras dels genom avledning till skelettjordar med eller utan ovanliggande planteringar, och dels genom ytlig avledning till

gröna ytor i områdets parkmark. Skelettjordarna förses med dräneringsledningar som kopplas till ett dagvattenledningssystem som behöver anläggas under områdets föreslagna gator. Gatusektioner och planteringar redovisas under Planförslaget, Gator och trafik. Det nya ledningsnätet föreslås anslutas till befintligt ledningsnät.

Kvartersmark

Enligt upprättad dagvattenutredning för kvartersmark innebär ett genomförande av detaljplanen ett ökat flöde av dagvatten. Dagvattenhantering har föreslagits utifrån Stockholm stads åtgärdsnivå där 20 mm regn ska kunna fördröjas och renas i dagvattenanläggningar inom respektive kvarter.

Belastningen från kvartersmark ökar trots rening av 20 mm nederbörd enligt åtgärdsnivån. Sammantaget medför detta att föroreningsmängden ökar lite för vissa ämnen och minskar lite för andra ämnen. Förändringarna är dock små och inkonsekvensen tyder på att det faktiska utfallet är osäkert.

Inom kvartersmark föreslås den huvudsakliga dagvattenhanteringen ske i växtbäddar då de har en hög reningsgrad och är lämplig för typen av markanvändning. Andra åtgärder som föreslås är bland annat diken och infiltration i grönytor. Hårdgjorda ytor inom samtliga kvarter föreslås avledas till dagvattenanläggningar, framförallt växtbäddar, vilka har en mer långtgående rening än sedimentering.

Inför genomförandet ska det säkerställas att hårdgjorda ytor i så stor utsträckning som möjligt avleds mot dagvattenanläggningar. Ytliga avrinningsvägar ska finnas inom kvartersmark så att flöden vid stora regn eller skyfall kan avledas ut från fastigheten på ett säkert sätt och att lokala lågpunkter undviks, framför allt i anslutning till planerade byggnader. För några kvarter har avledande diken föreslagits för att säkerställa att vatten kan rinna ut från fastigheten eller inte rinner mot planerad byggnad.

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

Bostadsförsörjning

Detaljplaneförslaget bidrar till Stockholm stads bostadsmål genom att möjliggöra för cirka 900 bostäder i ett kollektivtrafiknära område.

Av dessa 900 bostäder föreslås cirka 25 procent vara hyresrätter och 75 procent bostadsrätter. Förslaget bygger vidare på den fördelning av upplåtelseformer som finns i Skarpnäck i dag.

Förslaget bidrar till en bättre blandning av lägenhetsstorlekar genom att flera byggaktörer har för avsikt att bygga större lägenheter som det finns en lägre andel av i Skarpnäck.

Landskapsbild, stadsbild och kulturmiljö

Den nya bebyggelsen blir en del av en ny årsring av bebyggelse runt Skarpnäck. I dagsläget ingår den befintliga naturmarken i en krans av grönska som omgärdar centrala Skarpnäck. När området bebyggs innebär det att strukturen av grönska i stadsdelen förändras.

Inom planområdet föreslås fyra högre byggnader som bygger vidare på centrala Skarpnäcks struktur med höga byggnader i strategiska lägen och kompletterar Skarpnäcks silhuett. Två av dessa byggnader underordnar sig befintliga höga byggnader i Skarpnäcks silhuett medan de vid kvarter F och H har ennockhöjd som överordnar sig de befintliga höga byggnaderna. Centrala Skarpnäck bygger på att ha enstaka höga hus som markerar viktiga platser. Det finns en risk att föreslagna höga hus konkurrerar med befintliga höga hus där planförslaget överordnar sig Skarpnäcks silhuett.

Föreslagna gator och placering av bebyggelsen har en mer organisk form jämfört med Skarpnäcks kvartersstruktur för att anpassa sig till platsens topografi och landskapselement. Historiskt har bebyggelsehöjder och taktypologi använts för att betona och förstärka topografin genom att skapa en bebyggelsesilhuett som kan avläsas mot himlen. Föreslagna bebyggelsehöjder bedöms tillsammans med takvariationen tona ut landskapsformationen och minska läsbarheten av planområdets varierade topografi.

Föreslagen bebyggelse längs Flygfältsgatan skapar en ny bebyggelsefront mot Tyresövägen och skapar en ny entré till Skarpnäck. Konsekvenser av förslaget är att läsbarheten av centrala Skarpnäck minskas från Tyresövägen samtidigt som det skapas ett nytt lager av samtida tolkning av centrala Skarpnäcks arkitektur.

Inom befintliga Skarpnäck är parkeringshusen placerade intill bebyggelsen eller integrerade inom samma volym. Förslaget

avviker från den stadsbyggnadsprincipen genom att parkeringsgaraget placeras friliggande. Parkeringsgaraget kommer genom sin placering få en framträdande roll i Skarpnäcks nya front.

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan på gåendes upplevelse samt till att levandegöra stadsmiljön genom att naturen på bostadsgårdarna föreslås kunna skymtas genom portiker. Kvarter med höga bottenvåningar och höga socklar kan påverka upplevelsen längs gatorna negativt genom att bebyggelsen saknar kontakt med gatan. Utformning av bottenvåningarna behöver studeras vidare i nästa skede.

Bebyggelsen föreslås gestaltas med tegel som en samtida tolkning av Skarpnäcks tegelarkitektur. Gestaltningen ska studeras vidare under nästa skede för att bebyggelsen ska knyta an till Skarpnäck. Gestaltungsprinciper för exempelvis takutformning, frontespiser och takkupor ska fastslås i plankartan.

Fornlämningar och kulturlandskap

Två av de fyra fornlämningar som ligger inom planområdet berörs av planerad bebyggelse (nummer 3 och 4 i karta nedan). Förslaget förutsätter att dessa tas bort.

Bedömningen av ifall en fornlämning kan tas bort sker i en separat prövning enligt kulturmiljölagen och baseras på vilken betydelse en lagskyddad fornlämning sedan har i förhållande till vad som är planerat att ske på platsen. Denna prövning görs av länsstyrelsen.

Identifierade fornlämningar:

1. L2013-8539 Lägenhetsbebyggelse
Lämning Tåtorpet > 3-4 husgrunder.
2. L2013:8552 Färdvägssystem
Färdvägssystem, 285 m, 4 vägbankar.
3. L2013-974 Bytomt/gårdstomt
Östergården, > 3-4 husgrunder, ässja.
4. L2013:1183 Bytomt/gårdstomt
Gårdstomt, > 3 husgrunder.



Kartbild som visar identifierade fornlämningar inom planområdet.

De övriga två fornlämningarna (nummer 1 och 2) omfattas enligt förslaget av allmän plats park och natur. Dessa kan därmed bevaras vilket är positivt för kulturmiljön. När fler personer vistas i området kan de bevarade fornlämningarna utsättas för ökat slitage.

Förslaget innebär en avvägning mellan olika intressen inom området. I det aktuella fallet bedöms behovet av bostäder i Stockholms stad, samt behovet av sociala ytor, väga tyngre än intresset att bevara fornlämningar.

Gator och trafik

Förslaget kopplar samman Skarpnäck och Flygfältsgatan i enlighet med översiktsplanens mål om en sammanhängande stad. Förslaget innebär att bilvägnätet i planområdet kopplas samman med övriga Skarpnäck genom två kopplingar till Flygfältsgatan, såväl som gatukopplingar till Zeppelinargatan och Pilottorget. Trafikflödena inom planområdet och till angränsande gator beräknas bli låga.

För att trafiksäkerheten ska vara god föreslås hastigheten på gatorna begränsas till 30 km/h. Korsningspunkter för fotgängare föreslås vara upphöjda genomgående gångbanor som markerar fotgängares företräde. Sammantaget bedöms planen skapa trygga och trafiksäkra miljöer med fokus på fotgängare.

Zeppelinargatan och Pilottorget har idag ingen genomfartstrafik och som en konsekvens av de nya kopplingarna förväntas trafiken öka på dessa platser, om än från låga värden.

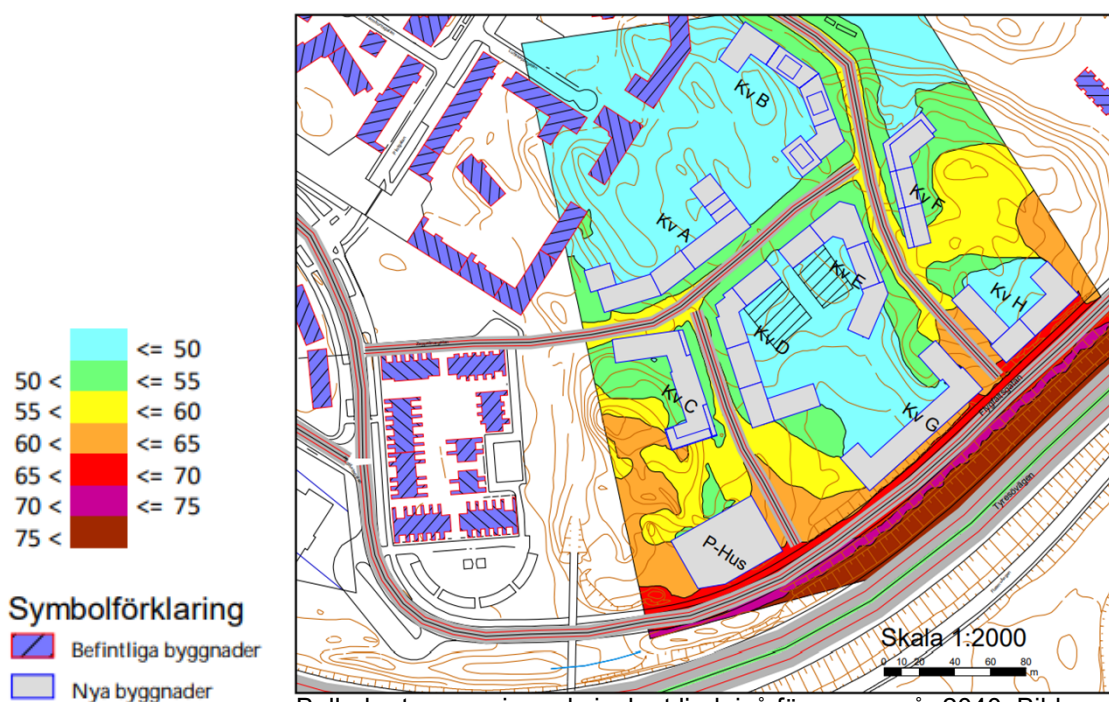
Planområdet ligger inom Trafikförvaltningens rekommenderade gångavstånd till kollektivtrafik. Genom ett ökat underlag av boende bedöms planen bidra till att främja resande med kollektivtrafik.

Störningar och risker

Buller

Delar av den föreslagna bebyggelsen är utsatt för buller från Tyresövägen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det med föreslagen utformning går att åstadkomma bostäder med en god ljudmiljö. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ljudnivån i natur- och parkmark inom området förbättras genom att den föreslagna bebyggelsen längs Flygfältsgatan dämpar trafikbullret från Tyresövägen.

Förslaget bedöms uppfylla gällande riktvärden för buller på förskolegård. Största delen av förskolegården beräknas understiga ekvivalent ljudnivå om 50 dBA och en mindre del beräknas få en ljudnivå om upp till 55 dBA. En yta närmast lokalgatan beräknas få en ekvivalent ljudnivå om upp till 60 dBA. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att om denna yta ska användas som vistelseyta finns behov av en lokal avskärmning, förlängning av bullerskärm längs Tyresövägen och alternativ placering av förskolegård utreds vidare inför granskning.



Bullerkarta som visar ekvivalent ljudnivå för prognosår 2040. Bild av Akustikbyrån.

För kvarter B och E klaras riktvärden för omgivningsbuller utan anpassningar.

För kvarter A, C och F är de dygnsekvivalenta ljudnivåerna som högst 65 dBA vid fasad. Lägenheter större än 35 m² med fasad mot ljudnivåer över 60 dBA måste planeras så att minst hälften av boningsrummen är orienterade mot tyst sida för att uppfylla riktvärdena.

Kvarter D, G och H har fasader där den dygnsekvivalenta ljudnivån överstiger 65 dBA. Vid fasader där 65 dBA överskrids måste minst hälften av boningsrummen orienteras mot tyst sida oavsett lägenhetsstorlek. Kvarter D har ett hörn på översta våningsplanet som berörs och för kvarter G och H berörs alla fasader och gavlar mot Tyresövägen.

På översta våningsplanen i kvarter G och H finns fasader som även på gårdssidan har ljudnivåer något över 55 dBA. För dessa lägenheter kan tekniska lösningar såsom absorbenter i balkongtak och/eller delvis inglasad balkong möjliggöra att krav uppfylls.

Samtliga kvarter med undantag för kvarter C och F har möjlighet till bullerdämpad uteplats på bostadsgård. För dessa kvarter beräknas ljudnivån som lägst vara 50-55 dBA. Genom en lokal skärmning av gården tillskapas bullerdämpad uteplats enligt riktvärdena.

Trafikbuller från busstrafik vid befintliga hållplatslägen förändras inte jämfört med dagens läge och bedöms inte ha någon påverkan på förslaget.

Förorenad mark

Föroreningshalterna inom planområdet är generellt låga och bedöms inte innebära några risker för detaljplanens genomförande. Påvisade föroreningar bedöms kunna hanteras vid genomförande av kommande entreprenader. För att utesluta oacceptabla risker för människors hälsa avseende påvisade halter PAH och bly i yttlig jord rekommenderas att kompletterande prover uttas yttligt och analyseras med avseende på metaller och PAH.

Arbeten eller åtgärder inom undersökningsområdet ska anmälas till och godkännas av miljöförvaltningen och eventuella överskottsmassor ska omhändertas av en mottagningsanläggning med erforderligt tillstånd.

Översvämningsrisker

Skyfallsutredningen visar att översvämningsutbredningen och den maximala vattennivån utanför planområdet inte påverkas av den planerade exploateringen vid skyfall. Den nya lokalgatan som ansluter mot Pilotorget leder ökade flöden mot kvarteret Piloten 3 jämfört med i nuläget. Vid ett 100-årsregn ses dock inte någon ökning av dämningarnivåer. Vid regn med kortare återkomsttid skulle det dock kunna uppstå översvämnning vid Piloten 3 beroende på utformningen av den nya lokalgatan och entrén mot parken. Utformningen ska studeras vidare inför granskning.

Vid Tyresövägen sydväst om planområdet finns en befintlig översvämningsrisk. Vid ett skyfall svämmas Tyresövägen över och ett vattendjup större än 0,3 m uppkommer på den Flygfältsgatan vilket innebär att vägen då inte är framkomlig för

utryckningsfordon. Översvämningssituationen påverkas inte av den föreslagna exploateringen. En dialog förs med Trafikverket som ansvarar för eventuella åtgärder för att minska dämningarnivåerna. Frågan utreds därför inte vidare inom ramen för denna detaljplan.

Inom de föreslagna kvarteren ska marken utformas så att ytliga avrinningsvägar skapas och instängda områden undviks. En lokal lutning bort från byggnader behöver säkerställas för att undvika att vatten rinner in mot byggnader och därmed riskerar att orsaka skada.

I dagsläget finns en större lågpunkt i områdets södra del som berör kvarter D, E och G. Vid ett genomförande av förslaget kommer ändrad höjdsättning innebära att denna lågpunkt byggs bort. Vattnet tas omhand genom att sekundära rinnvägar skapas till föreslagna fördröjningsåtgärder.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget innebär en höjdsättning av kvartersmark och allmän plats som säkerställer att instängda områden undviks.

Farligt gods

Tyresövägen är primär transportled för farligt gods. En riskanalys har tagits fram (Brandskyddslaget 2022-12-09) som rekommenderar att följande restriktioner och byggnadstekniska åtgärder vidtas för ny bebyggelse inom planområdet.

- Obebyggda områden inom 75 meter från vägkant utan framförliggande bebyggelse utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Byggnaderna närmst Tyresövägen utan framförliggande bebyggelse utformas så att utrymning från lokaler med mer än tillfällig vistelse är möjlig bort från vägen. Detta kan exempelvis säkerställas med genomgående trapphus om entréer planeras mot Tyresövägen. Kravet är aktuellt inom 75 meter från vägen.
- Förskolegårdar placeras i skyddade lägen bakom andra byggnader eller på 75 meters avstånd från Tyresövägen.
- Friskluftsintag placeras i skyddat läge bakom byggnad eller på tak riktad bort från Tyresövägen. Kravet är aktuellt inom 75 meter från vägen och för byggnader som är exponerade mot vägen utan bebyggelse framför.
- Balkonger och terrasser förläggs till fasader som inte vetter mot Tyresövägen.

- Fasader inom 40 meter från Tyresövägen utförs i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30 och som förhindrar vidare brandspridning in i byggnaden under minst 30 minuter. Kravet gäller inte fönster.

Elektromagnetiska fält

Ingen stadigvarande vistelse planeras inom gällande skyddsavstånd om 35 meter från kraftledningen utmed Tyresövägen. Parkeringsgaraget placeras inom 35 meter vilket bedöms vara tillfällig vistelse. En mindre del av kvarteremarken för det föreslagna parkeringshuset berörs av kraftledningens ledningsrätt. Ledningsrätten ges planstöd genom en bestämmelse om markreservat för allmännyttig luftledning (l).

Förslaget innebär att två nya elnätsstationer behövs och att en behöver flyttas. Elnätsstationer omges av elektromagnetisk strålning och kräver ett skyddsavstånd på åtta meter. Ett E-område för elnätsstation föreslås inom åtta meter från ny planerad bebyggelse. Placering och utformning av nätstationen kommer att utredas vidare i nästa skede.

Vibrationer

Vid schakt-, fyllnings-, packnings- och pålningsarbeten samt vid bergsprängning finns risk för vibrationsskador på närbelägna byggnader samt även risk för störning av känsliga utrustningar och verksamheter. En riskanalys med tillhörande föreskrifter angående tillåtna vibrationer vid markarbeten bör upprättas inför genomförande.

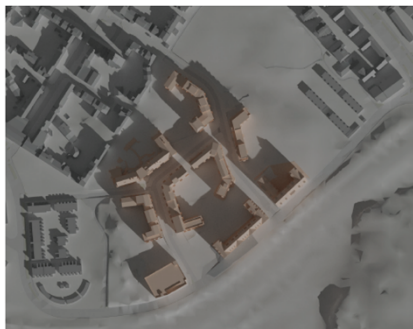
Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram som redovisar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Solstudierna är framtagna för vårdagjämning (21 mars) och sommarsolstånd (21 juni) olika tidpunkter på dygnet, fördelade på fyra klockslag (kl. 9, 12, 15, 18).

Planförslaget bedöms ge god tillgång till dagsljus för de flesta kvarter inom planområdet. Bostadsgårdarna i kvarter G och H är dock skuggade under stor del av den mörkare tiden på året. Även förskolegården skuggas till stor del.

Delar av befintlig bebyggelse i kvarteret Luftskeppet och kvarteret Flygledaren i nordväst skuggas under den mörkare årstiden. Även delar av radhusbebyggelsen vid Luftfartsgatan i öster påverkas av skuggning.

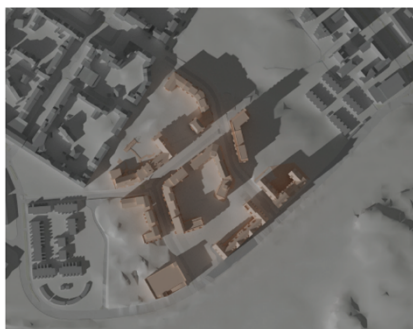
Gator och gång- och cykelstråk inom planområdet är lokaliserade i nordväst-sydöstligt och nordöst-sydvästligt läge vilket innebär att de får en varierad skuggning. Därmed finns det förutsättningar för att det ska finnas stråk i området som är solbelysta under de ljusa delarna av dagen.



21 mars 2023 klockan 09.00



21 mars 2023 klockan 12.00



21 mars 2023 klockan 15.00



21 mars 2023 klockan 18.00



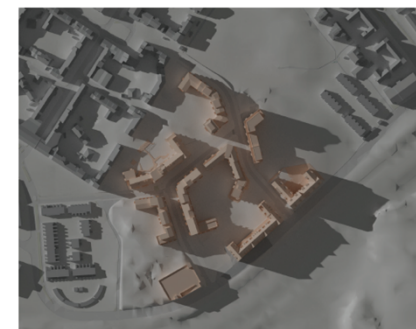
21 juni 2023 klockan 09.00



21 juni 2023 klockan 12.00



21 juni 2023 klockan 15.00



21 juni 2023 klockan 18.00

Solstudie som visar förslaget skuggpåverkan. Illustrationerna redovisar skuggning vid olika klockslag under vårdagjämning och sommarsolstånd.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms sammantaget medföra stora positiva sociala konsekvenser och bidra med nya värden till området. Förslaget bedöms vara positivt för barn och unga.

Planförslaget innebär en ökad rörelse inom och genom området. Genom att det befintliga rekreatiomsområdet föreslås utvecklas med fler mötesplatser och målpunkter vilket lockar fler till platsen kan tryggheten öka. Förslaget parkeringshus är sex våningar högt och placeras i kanten av området intill naturmark. Placeringen och storleken på parkeringshus kan minska den upplevda tryggheten inom planområdet. Placering och utformning av parkeringshus kommer utredas vidare i kommande skede.

Planförslaget innebär en intention att kunna erbjuda ett varierat lägenhetsutbud vad gäller bland annat storlek och upplåtelseform. Detta kan inte regleras inom ramen för detaljplanen. Om intentionen genomförs skulle det ha positiva effekter för en ökad social hållbarhet då personer med olika bakgrund och olika behov kan bosätta sig i området.

Förslaget möjliggör att lokaler för centrumändamål inryms i bebyggelsen vilket skapar förutsättningar för nya lokala målpunkter som kan komplettera det befintliga utbudet av service i Skarpnäck. Ett ökat underlag av boende kan också stärka det befintliga serviceutbudet i stadsdelen. Lokaler i bottenvåningarna kan bidra till ett levande gaturum under stor del av dygnet. Huvudentréer för både bostäder och lokaler som vänds mot gaturummet skapar förutsättningar för trygga gång- och cykelstråk genom området.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fler barn och unga kommer att bo och vistas i området. Förslaget tillför biltrafik i ett tidigare bilfritt område vilket innebär konsekvenser för barn som tidigare kunnat röra sig fritt i naturmarken. För att hålla området så bilfritt som möjligt förläggs parkeringshuset i planområdets utkant vid Flygfältsgatan. Genom kvarteren och naturen skapas ett finmaskigt gångnät både mot centrum, parken och förskolan vilket medför att barns och ungas möjlighet att röra sig tryggt i området fortfarande är möjlig. Planområdets närhet till Skarpnäcks centrum och till kollektivtrafik medför att behovet av vardagsresande blir litet och förutsättningarna för resande med kollektivtrafik är goda.

Förslaget innebär att tillgången på grönytor kommer att minska men kvaliteten på bevarade grönytor bedöms öka. Barn och unga som bor i området bedöms fortsatt ha god tillgång till områden för lek och rekreation. Utvecklingen av parkrummen föreslås breddas för fler åldersgrupper än idag. Den befintliga skatebowlen föreslås tas bort vilket bedöms vara en negativ social konsekvens av planförslaget. Större delen av skateparken bevaras och utvecklas. Planförslagets ambition att utveckla gångstråk som sträcker sig mellan kvarteren kan öka tillgängligheten till de natur- och parkområden som bevaras.

Förslaget tillgodoser behovet av förskoleplatser som den nya bebyggelsen genererar. Förskolans placering erbjuder möjligheter till utevistelse i både solljus, skugga och en bullerskyddad gård. Förskolegårdens storlek är relativt liten men närheten till andra park- och naturområden som kan nyttjas för lek och rekreation kan till viss del kompensera den begränsade tillgången till friyta inom den egna förskolegården. Sammantaget bedöms därmed tillgången på friyta vara god.

Tidplan

Tidplan

Samråd	2023-03-28 – 2023-05-08
Ställningstagande efter samråd	Q4 2023
Plangranskning	Q4 2024
Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	Q2 2025
Antagande i kommunfullmäktige	Q2 2025
Laga kraft, tidigast	Q2 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

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

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

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

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

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive byggaktör.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Markanvisningsavtal och planavtal har tecknats med samtliga byggaktörer för bostadskvarteren. Markanvisningsavtal med Stockholm parkering planeras tecknas 2023.

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholm stad och byggaktörerna innan detaljplanen antas. I överenskommelserna regleras markförsäljningar, upplåtelser med tomträtt samt genomförandet av detaljplanen.

Övriga avtal som staden avser upprätta i samband med planen:

- Genomförandeavtal med ledningsägare.
- Genomförandeavtal med fastigheten Zeppelinaren 1 om flytt av avfallshantering.
- Överenskommelse om fastighetsreglering med fastigheten Autopiloten 8.

Byggaktörerna ansvarar för att sluta avtal med ledningsägare för blivande kvartersmark.

Byggaktörerna ansvarar för att träffa avtal med Stockholm Parkering om parkeringsköp i gemensamt parkeringshus.

Utförande

Utbyggnadsordning

Utbyggnaden av planområdet ställer krav på samordning mellan stadens och exploatörernas entreprenörer. Staden kommer att arbeta aktivt med en skedesplanering för området. Särskild vikt kommer att läggas på samordning av tidplaner, transporter och etableringar vilket även kommer regleras i avtal om exploatering med respektive byggaktör.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 7521, Pl 8095, Pl 8090, Dp 1997-01208, Dp 2005-06464, Dp 2005-18550 och Dp 87038 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Skarpnäcks Gård 1:1, ägs av Stockholms kommun,
- Zeppelinaren 1, ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt,
- Autopiloten 8, ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt.

Användning av mark

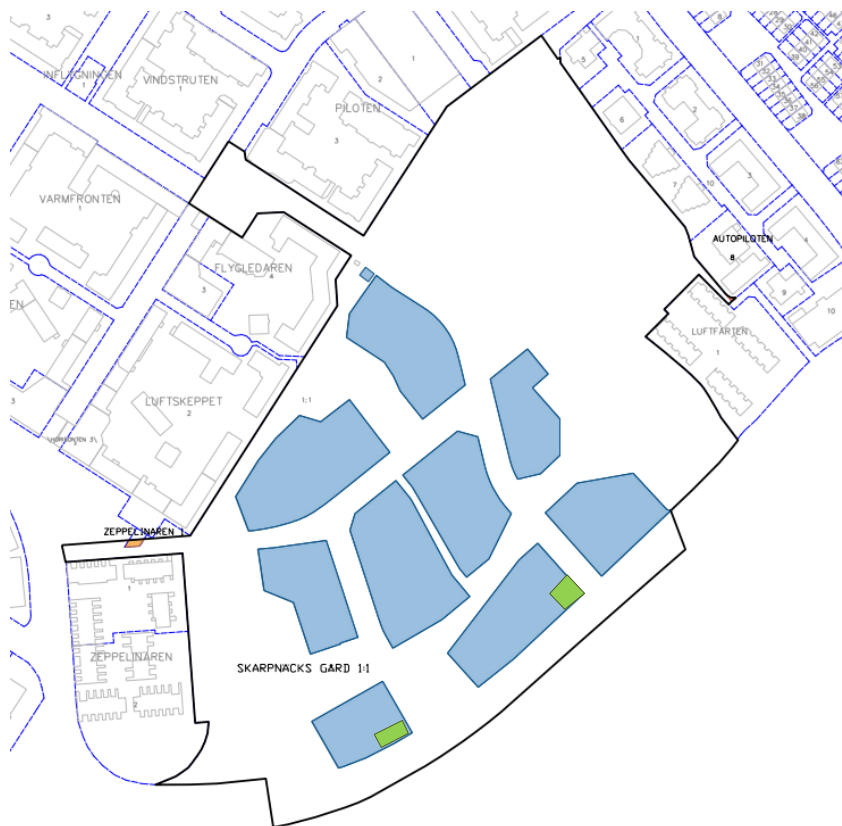
Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, förskola, parkering respektive teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik och park- respektive naturområde.

Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra en eller flera fastigheter. Fastighetsägaren avser att tillskapa totalt åtta fastigheter för bostadsändamål, en per bostadskvarter, samt en fastighet för parkeringshus. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av dess lämplighet med mera sker av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

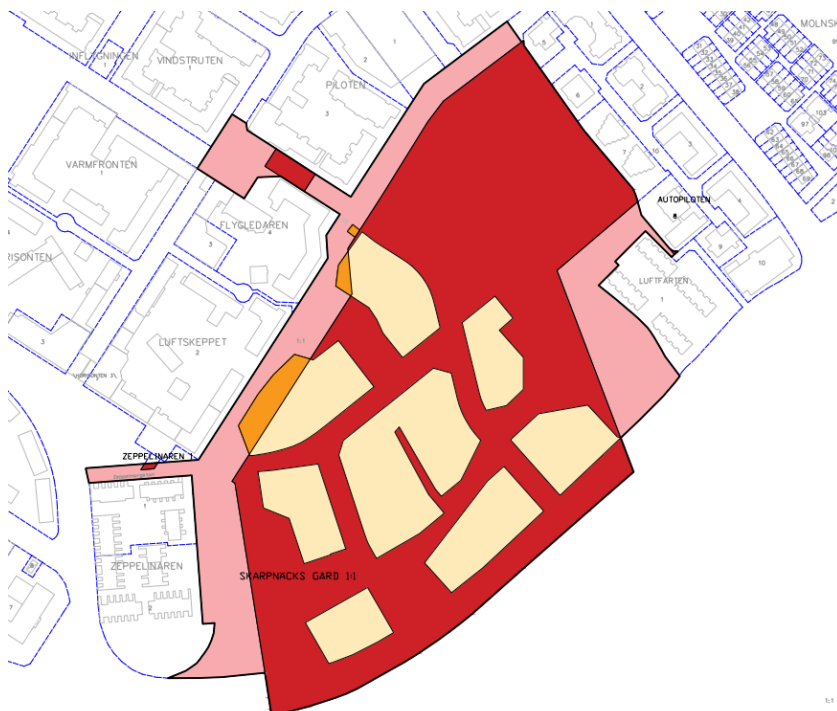
Område utlagt som allmän platsmark ska fortsatt ingå i av Stockholms stad ägd fastighet Skarpnäcks Gård 1:1. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Zeppelinaren 1 och Autopiloten 8 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark (gatumark respektive parkmark).



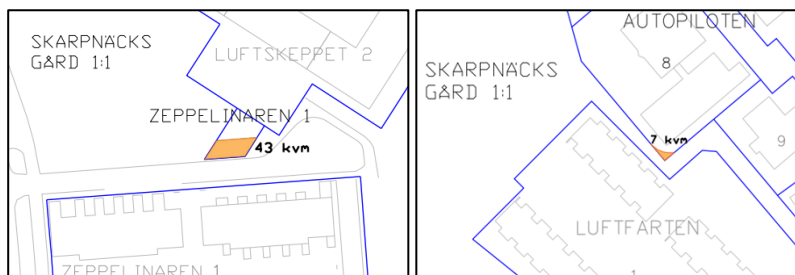
Figuren illustrerar de fastighetsregleringar och möjliga avstyckningar som blir aktuella. Gula områden avses fastighetsregleras till att ingå i den kommunala fastigheten Skarpnäcks gård 1:1. Blå områden blir möjliga att stycka av i enlighet med planförslaget. Grön färg visar områden där tredimensionell fastighetsbildning är möjlig. Blå linjer visar befintliga fastighetsgränser.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats mm

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. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).



Figuren illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet. Röd mark ändras från kvartersmark (arbetsplatser, trafik och bostäder i gällande planer) till allmän platsmark. Ljusröd mark är fortsatt allmän platsmark (natur och gata i gällande planer). Orange mark ändras från allmän platsmark (natur i gällande plan) till kvartersmark. Ljusgul mark är fortsatt kvartersmark (arbetsplatser i gällande plan). Blå linjer visar befintliga fastighetsgränser.



Figurerna visar de områden av Zeppelinaren 1 respektive Autopiloten 8 som planläggs som allmän plats och därmed ska överföras till den kommunala fastigheten Skarpnäcks gård 1:1. Del av Zeppelinaren 1 planläggs som allmän plats gata och del av Autopiloten 8 planläggs som allmän plats park.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade, bland annat en officialnyttjanderätt för en arbetstunnel för tunnelbaneändamål som ägs av Trafikförvaltningen, Region Stockholm. Nyttjanderätten är inom planområdet cirka 20 meter bred och avgränsas i höjddled mellan -11,5 till +38 meter över nollplanet. Planförslaget påverkar rättigheten för arbetstunneln då bebyggelse möjliggörs inom Trafikförvaltningens nyttjanderätt.

En dialog mellan Stockholms stad och Trafikförvaltningen pågår för att säkerställa att rättigheten inte påverkas negativt. En eventuell ändring av officialnyttjanderätten hanteras av domstol.

I södra delen av planområdet finns en ledningsrätt för en större kraftledning ägd av Svenska Kraftnät (0180K-2000-11407.1). Ledningsrätten fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande. Detta regleras genom en bestämmelse om markreservat för allmännyttig luftledning (l).

I planområdets östra del finns ett servitut för allmän gångväg som berör del av fastigheten Autopiloten 8. Planförslaget innebär att rättigheten säkras genom att den mark som omfattas av servitut planläggs som allmän plats PARK. Marken avses överföras till den kommunala fastigheten Skarpnäcks gård 1:1.

På allmän platsmark, i planområdets västra del, finns en privat avfallslösning med bottentömmande kärl som ingår i gemensamhetsanläggningen Zeppelinaren ga:1. Planförslaget innebär att Zeppelinargatan föreslås breddas och avfallslösningen föreslås flyttas till del av fastigheten Zeppelinaren 1 vilket kräver omprövning av gemensamhetsanläggningen genom lantmäteriförrättning.

Del av planområdet berör gemensamhetsanläggningarna Autopiloten ga:1 samt Hangaren ga:1. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande.

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

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

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

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktörerna bekostar och genomför exploateringen inom kvartersmark samt nödvändiga återställningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen till följd av byggaktörernas bygg-

och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Överenskommelse om exploatering reglerar närmare villkoren för genomförandet av exploateringen.

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

Vatten och avlopp

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

Byggaktörerna ansvarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna som upplåts med bostadsrätt. För de fastigheter som upplåts med tomträtt ansvarar staden för VA-anslutningarna.

Gatukostnader

Staden ombesörjer och bekostar utbyggnad av allmänna gator inom planområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning genomförs av lantmäterimyndigheten, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Staden bekostar fastighetsbildning för kvartersmark som upplåts med tomträtt.

El och tele m.m.

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Ansvar för sanering av mark kommer att regleras mellan staden och byggaktörerna.

Grönkompensation

Grönkompensation kommer att tillämpas och utredas mer i detalj i det fortsatta arbetet. Bland annat föreslås åtgärder som nyskapande och skötsel av örtrik ängsmark i de norra delarna av planområdet, samt genom nyplantering och skötsel av ekar för att på lång sikt motverka negativ påverkan på eksambandet. Dessa åtgärder tillsammans med förslag till åtgärder från miljökonsekvensanalys och ekologiutredningar kommer studeras vidare inför granskning.

Tekniska frågor

Den nya bebyggelsen ska anslutas till VA, el/tele och fjärrvärme i omkringliggande gatunät. Ledningar kommer att behöva flyttas och nya anläggas när området bebyggs.

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala spillvattennätet. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå.

Energiförsörjning

Nya ledningar behövs för att försörja de nya fastigheterna. Två nya elnätstationer ska uppföras och en flyttas.

Fjärrvärme

Området ska försörjas med fjärrvärme. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Avfallshantering sker genom mobilsopsug. Varje kvarter planerar för minst ett inkast och för ett miljörum. Avstånd mellan entréer och avfallshantering är för alla kvarteren mindre än 50 meter. Angöringsficka för sopbil finns på gator i anslutning till varje kvarter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen fått laga kraft.