

Planbeskrivning

Detaljplan för Kärrliljan 1 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, S-Dp Dnr 2025-08545



Planområde grovt markerat med röd figur.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder och centrum inom Kärrliljan 1 vid Åkermynatan centrum i Hässelby villastad. Bostadshusen ska utformas med hänsyn till intilliggande bebyggelse och bidra till en sammanhållen stadsbild. Centrumlokaler, bostadskomplement och entréer ska bidra till aktiva bottenvåningar och ett offentligt möte med gatan. Planen ska bidra till en funktionsblandad, framkomlig och trygg offentlig miljö. Vidare ska planen säkerställa att marken kan planteras där grönska och ekosystemtjänster bidrar till bostadsgårdar och gaturum.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap. 11 a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10-13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Tidplan

Samråd	30 juni till 7 september 2026
Granskning	juni 2027
Antagande	oktober 2027

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Inledning	4
Detaljplanens huvuddrag	4
Plandata	4
Handlingar	5
Medverkande	6
Planeringsunderlag	6
Riksintressen	6
Planeringsförutsättningar	7
Stads- och landskapsbild	7
Befintlig bebyggelse	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	9
Gator och trafik	11
Service	12
Naturmiljö	12
Sociala värden	12
Geoteknik	13
Hydrologiska förhållanden	13
Hälsa och säkerhet	14
Planförslag	18
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	27
Motiv till detaljplanens regleringar	29
Konsekvenser och avvägningar	34
Ljussförhållanden och lokalklimat	34
Stads- och landskapsbild	36
Befintlig bebyggelse	38
Kulturhistoriskt värdefull miljö	38
Gator och trafik	39
Naturmiljö	39
Sociala värden	40
Hydrologiska förhållanden	40
Hälsa och säkerhet	42
Undersökning om betydande miljöpåverkan	47
Genomförande	48
Organisatoriska frågor	48
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor	50
Tekniska frågor	50
Övriga frågor	52

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder och centrum inom Kärrliljan 1 vid Åkermymntan centrum i Hässelby villastad. Bostadshusen ska utformas med hänsyn till intilliggande bebyggelse och bidra till en sammanhållen stadsbild. Centrumlokaler, bostadskomplement och entréer ska bidra till aktiva bottenvåningar och ett offentligt möte med gatan. Planen ska bidra till en funktionsblandad, framkomlig och trygg offentlig miljö. Vidare ska planen säkerställa att marken kan planteras där grönska och ekosystemtjänster bidrar till bostadsgårdar och gaturum.

Inledning

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär att det befintliga trädgårdsvaruhuset rivs och ersätts med flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna. Flerbostadshusen utformas som halvslutna kvarter i fyra till fem våningar. Bostadsgårdarna är upphöjda ovan garagen där parkering planeras. Planförslaget innehåller allmän platsmark i form av gata och park längs Lövkojsgränd.

Plandata

Planprocessen

Kärrliljan 1 var ursprungligen del av planområdet för Åkermymntan 9 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, Stockholms stad, dnr 2022-04098, som är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 25 augusti 2022 § 21.

Nämnden uttalade att trafikfrågor ska prioriteras med hänsyn till pågående bostadsplaner i området, att plantering av träd och grönska ska tillskapas där mark är hårdgjord samt att risk för översvämning finns.

Stadsbyggnadskontoret beslutade 27 maj 2025 att dela detaljplanen för Åkermymntan 9 m.fl. och hantera Kärrliljan 1 som en separat detaljplan med dnr 2025-08545. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Storlek och läge

Planområdet är cirka 9100 kvadratmeter och är beläget i vid Åkermymntan centrum i stadsdelen Hässelby villastad. Planområdet

avgränsas av Lövstavägen, Lövkojsgränd samt av intilliggande fastigheter Kärrliljan 2, 3 och 4.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Kärrliljan 1, som ägs av Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1 (Coeli Fastigheter AB), samt del av fastigheterna Hässelby villastad 14:33 och Hässelby villastad 15:35 som ägs av Stockholms stad.

Handlingar

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Underlag om betydande miljöpåverkan

Som en del av undersökningen om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan har underlag begärts in från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

- *Underlag för miljö- och hälsofrågor* (miljöförvaltningen, 2022)
- *Underlag för kulturmiljöfrågor* (kulturförvaltningen, 2022)
- *Underlag för riskfrågor* (Storstockholms brandförsvaret, 2022)

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Structor, 2026)
- *Markundersökning* (TEMA Miljö, 2026)
- *Geoteknisk utredning* (Treeline Consulting AB, 2026)
- *Risk & brandteknisk utredning* (Brandkonsulten, 2026)
- *Bullerutredning* (Tyréns, 2026)
- *Solstudier* (ÅWL, 2026)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga* (ÅWL Arkitekter, 2026)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Alina D. Petersson. Ansvarig chef har varit Louise Heimler.

Planeringsunderlag

Översiktsplanen

I översiktsplanen beskrivs att Åkermynatan centrum är ett lokalt stadsdelscentrum där omfattande kompletteringar kan ske. Översiktsplanen pekar även ut Lövstavägen som en stadsgata med lokal karaktär. Kompletteringar kan bestå av bland annat bostäder, service och grönska för att bidra till stadens mål om levande lokala centrum och en god offentlig miljö. Kompletteringar ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Gällande detaljplan

För Kärrliljan 1 gäller stadsplan för del av kv. Skogsalmen m.m. dnr 0180-8009. Planen innehåller byggrätt för handelsträdgård med en högsta byggnadshöjd på sex meter. Längs Lövkojsgränd gäller stadsplan för kvarter Åkermynatan m.m. Pl. 6508 med användning för gatumark och parkmark.

Stockholms byggnadsordning

Hässelby villastad utgjordes ursprungligen av villabebyggelse från 1900-talets början men kompletterades under 1970- och 80-talen med gruppbyggda småhusområden och flerbostadshus vid Åkermynatan centrum. Flerbostadshusen är utformade likt täta stadsenklaver. Byggnadsordningen framhåller att de ska utvecklas utifrån gatornas gröna karaktär, parkering ska undvikas på förgårdsmark, lokala centrum ska kompletteras med ny bebyggelse och stråk ska utvecklas med lokaler där så är möjligt. Nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Riksintressen

Planområdet ingår i Försvarmaktens påverkansområde för Håtuna väderradar.

Planeringsförutsättningar

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i direkt anslutning till Åkermymntan centrum och Lövstavägen. Centrumområdet är anpassat för bilens framkomlighet karaktären är därefter.

Bebyggelsen utgörs av centrumbyggnaden en tankstation och som båda omges av trafik- och parkeringsytor. Centrumbyggnaden är relativt sluten bortsett från huvudentrén och ett antal verksamheter som vetter mot markparkeringen. Området har relativt nyligen kompletterats med två kvarter med flerbostadshus inom Kärrliljan 4 och Åkermymntan 10. Kvarteren har utformats med varierande våningshöjder och separata gestaltningsidéer vilket ger området en splittrad karaktär.



Vy från centrumbyggnadens huvudentré mot Lövkojsgränd. Bild: SBK.



Nya flerbostadshus inom Kärrliljan 4 och Åkermymntan 10. Foto: ÅWL Arkitekter

Väster om planområdet ligger kvarteren Kärrliljan och Fjällnejlikan. Det är en tät enklav av flerbostadshus i halvslutna kvarter med portiker mot parkstråket i norr. Enklaven planerades och byggdes under 1980-talet och skiljer sig från Hässelbys villastads stadsstruktur. Husen är placerade i gatulinjen eller med smal förgårdsmark. Gaturummen är täta och huvudgatan som leder till parkstråket i norr är markerad med alléträd. Husen är grupperade kring biltrafikfria gårdar. Parkeringen är samlad i ett parkeringsdäck vid Lövvästvägen.

Inom kvarteren varierar bebyggelsen mellan två till fyra våningar men har i övrigt ett likformigt formspråk. Fasaderna är symmetriskt uppbyggda med en formrikedom som är typisk för 1980-talet. Husen har varmvita putsfasader, koppargröna tak med takfall in mot gården. Volymhanteringen, den enhetliga färgsättningen och taken vittnar om en tydlig gestaltsidé som gett området en säregen och sammanhållen karaktär.



Älvdalsvägens gaturum



Gårdsrum

Fotografier: SBK



Kvarteret Kärrliljan och Fjällnejlikan



Gräns mellan Kärrliljan 2 och planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett trädgårdsvaruhus i en våning. Marken runt varuhuset är hårdgjord och används för parkering och uppställning av varor och plantor.



Planområde med svart figur och fastigheterna Kärrliljan 1-4. Flygfoto: SBK

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom planområdet finns ingen kulturhistorisk värdefull bebyggelse eller några kända fornlämningar.

Angränsande bostadsområde, kvarteren Kärrliljan och Fjällnejlikan ritades av arkitekt Lars Bryde och uppfördes 1980-tal för Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Bebyggelsen är inte klassificerad av stadsmuseet.

Smedshagen, öster om Åkermynatan flerbostadshusområde uppfört 1987 efter ritningar av arkitekt Johan yrén. Smedshagen är grönklassat av Stadsmuseet.

För båda bostadsområden har sociala aspekter varit vägledande för planeringen och arkitekturen. Inom Kärrliljan planerades exempelvis fritidslägenhetshem och i Smedshagen gemensamhetslokaler. Områdenas bostadsgårdar har lokalhistoriska värden som anknyter till de många handelsträdgårdar som fanns i Hässelby villastad på 1930- och 50-talen. Utformningen tar avstånd från miljonprogrammets underbyggda gårdar med planteringslådor med likartade, lättskötta växtmaterial.



Flerbostadshus inom Smedshagen. Foto: Stadsmuseet, N. Monastra (f. 1936)

Gator och trafik

Planområdet matas från Lövstavägen via Lövkojsgränd som i sin tur förmedlar trafik till tankstationen inom Åkermymntan 8 och centrumbyggnaden inom Åkermymntan 9 innan den avslutar i en vändplan vid Åkermymntans park. En smal gångbana finns på nordöstra sidan Lövkojsgränd. Gångbanan längs med västra sidan Lövkojsgränd saknar tillräcklig bredd för plantering, möblering, vistelse och gatudrift. Ett övergångsställe finns vid korsningen med Lövstavägen. Övergångställena i plan saknas över Lövstavägen. Lövkojsgränd utgör enda allmän gata inom Åkermymntan centrum.

Den skyltade hastigheten är 50 km/h på Lövstavägen och 30 km/h på Lövkojsgränd. Lövstavägen trafikeras av cirka 10 550 fordon per dygn och Lövkojsgränd av cirka 7000 per dygn. Andelen tung trafik är 12 % för båda gator. Körbanan i Lövkojsgränd är cirka 6,5 meter och klarar möten mellan lastbilar. Kantstensparkering är inte tillåten.

Längs med Lövstavägen finns kombinerade gång- och cykelstråk som ingår i det lokala och regionala cykelnätet. Längs Lövkojsgränd färdas cykel i blandtrafik.

Busshållplatser finns utmed Lövstavägen och Växthusvägen i anslutning till Åkermymntan C. Närmaste bytespunkter till spårbunden trafik finns i Hässelby, Vällingby och Barkarby.



Lövkojsgränd. Vy från Lövstavägen. Befintlig trädgårdshandel inom planområdet till vänster i bild. Åkermymntan C och tankstation till höger i bild. Foto: SBK.

Service

Åkermyntans centrum invigdes år 1977. Idag finns dagligvaruhandel, post, bibliotek, restaurang och viss hälsovård. Söder om Lövstavägen finns ett kluster av skolor, förskolor, idrottsanläggningar och Hässelby villastads kyrka.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är plan och hårdgjord. Lövkojsgränd och större delen av Åkermyntan centrum saknar trädplantering och andra gröna inslag. Utmed Lövstavägen finns trädrader.

Norr om planområdet ligger ett sammanhängande parkstråk som sträcker sig i väst-östlig riktning. Parken ligger i en dalgång som sluttar lätt åt söder och planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln (SE690960-161890). Enligt VISS (april 2026) har Mälaren-Görväln måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk och god kemisk status till år 2027. Undantag och tidsfrister från kraven att nå god status finns för både ekologiska och kemiska miljökvalitetsnormer.

Lokalt åtgärdsprogram (LÅP) saknas för vattenförekomsten. Stadens åtgärdsnivå ska tillämpas för dagvattenhantering.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Luftföroreningar avseende kvävedioxid har ett dygnsmedelvärde mellan 15-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och miljökvalitetsnormen är att klara 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. För grova partiklar är dygnsmedelvärdet 18-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och miljökvalitetsnormen att klara är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Sociala värden

Hässelby villastad domineras av småhusbebyggelse, och skillnaden mellan dag- och nattbefolkning är stor i jämförelse med mer funktionsblandade stadsdelar. Den låga befolkningstätheten runt centrum försvårar förutsättningarna för en trygg miljö.

Enligt stadsdelsförvaltningens trygghetsmätning (2023) känner sig boende i stadsdelsområdet mer otrygga än genomsnittet i staden. Fler boende avstår från att vistas utomhus under vissa tider på dygnet, väljer att gå omvägar och känner sig rädda när de är ensamma ute på kvällen. Stadsdelsnämnden har riktat särskilt fokus beträffande trygghetsarbetet runt Åkermymtan centrum. Utomhusbelysningen runt centrumanläggningen är bristfällig.

Geoteknik

Markförhållanden

Markundersökning utförd av Treeline (2025) visar att jordarterna inom planområdet utgörs av glacial lera underlagrad av morän och berg. I södra delen av planområdet består jordlagren av 0-1,0 m fyllning, 0-2,0 m torrskorpelera och underliggande lera (1,5-5,0 m) på morän och berg. I norra delen består jordlagren av 1,0-2,5 m fyllning, 0,5-2,0 m torrskorpelera och underliggande lera (4,0-8,0 m) på morän och berg.

Grundvattennivån ligger mellan cirka + 24 och + 23 vilket motsvarar ca 0,5 m respektive 2,0 m undermarkytan. Fler mätningar rekommenderas för att säkerställa den dimensionerande grundvattennivån.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

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

Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet med åtgärdsnivån är att, tillsammans med åtgärder i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivån bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än bara sedimentation.

Dagvatten från området leds idag till recipienten Mälaren-Görväln via duplicerat ledningsnät.

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

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten med syfte att förhindra risk för vattenförorening och negativ påverkan på råvattenkvaliteten.

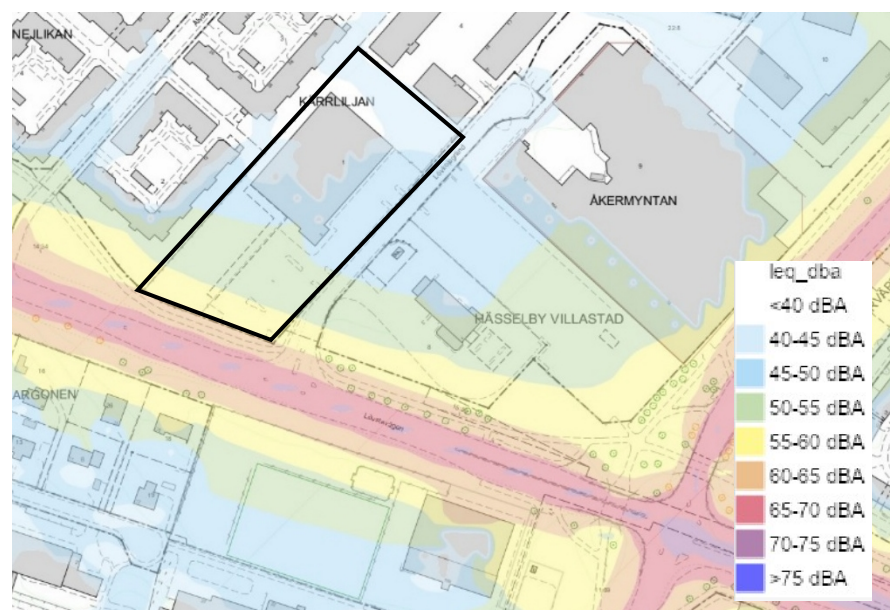
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

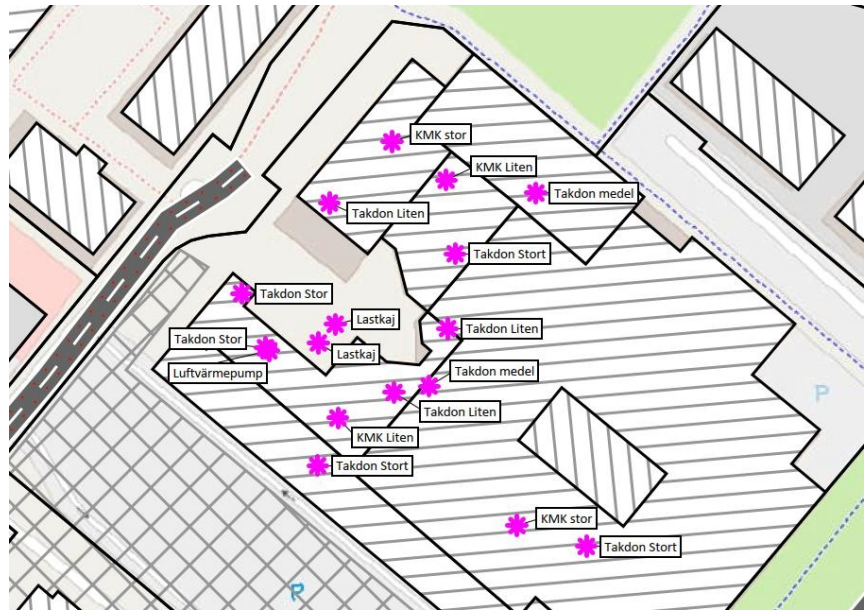
Planområdet utsätts för trafikbuller från Lövstavägen och Lövkojsgränd. Enligt stadens bullerkarta uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 60 dBA vid Lövstavägen och 55 dBA vid Lövkojsgränd.

Planområdet utsätts för verksamhetsbuller från Åkermymntan centrum. Verksamhetsbullret kommer från varuintaget vid lastkajen som vetter mot Lövkojsgränd samt från tekniska installationer på centrumanläggningens tak.

Hässelby villastads bollplan ligger söder om Lövstavägen, cirka 65 meter från planområdet. Risk för att aktiviteter på bollplanen innebär ljudstörningar inom planområdet bedöms som liten.



Stadens bullerkarta 2022. Ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd.



Bullerkällor som finns på Åkermymntan centrum. Bild: Tyréns, 2026

Vibrationer

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

Elektromagnetiska fält

En elnätstation finns cirka 15 meter från planområdet inom Åkermymntan 7, vid Lövköjsgränd. Minsta rekommenderade avstånd med hänsyn till elektromagnetiska fält är 8 meter.

Olycksrisk

Planområdet ligger norr om Lövvästvägen som är utpekad som en rekommenderad sekundär led för farligt gods. Tre verksamheter i området hanterar farligt gods: Preem tankstation, Lövväst återvinningscentral, och Svensk Freonåtervinning.

Preem tankstation

Tankstationen ligger inom Åkermymntan 8 och angörs via Lövköjsgränd. Transporterna till tankstationen sker öster ifrån på Lövvästvägen innan de svänger in på Lövköjsgränd. Antalet drivmedelsleveranser bedöms vara färre än 1,5 per vecka. Transporterna till Preems tankstation sker via Lövköjsgränd och är dimensionerande för riskbilden intill planområdet.

Lövväst återvinningscentral

Antalet leveranser av farligt gods från anläggningen uppgår till två transporter per vecka. Transporterna sker som styckegods och mängden per transport är mycket begränsad. Större farligt

godstransporter avser lösningsbaserad färg som transporteras i containrar en gång per månad.

Svensk Freonåtervinning

Verksamheten ligger cirka 2 km väster om planområdet. Antalet transporter med brandfarlig vätska antas ske 2-3 gånger per år och stycke-godstransporter av brandfarlig gas 6-7 gånger per år.

Erosion, ras och skred

Marken inom planområdet är plan varför risk för ras eller skred bedöms som låg.

Förorenad mark

Miljöteknisk markundersökning visar att det finns föroreningar inom planområdet. Halter av arsenik, barium, bly, koppar och zink har påträffats i halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Kobolt, kvicksilver och nickel, samt bekämpningsmedel (bland annat DDT-föreningar och kvintozen) och organiska kolväten (alifater >C16-C35 och PAH-H) har påträffats i halter som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Föroreningarna antas till större delen komma från fyllnadsmassor från den storskaliga handelsträdgårdsverksamhet som bedrivits på platsen sedan tidigt 1900-tal. Föroreningarnas utbredning har inte avgränsats och ytterligare provtagning behövs i samband med efterbehandling och planens genomförande.

Den som äger eller brukar en fastighet ska underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

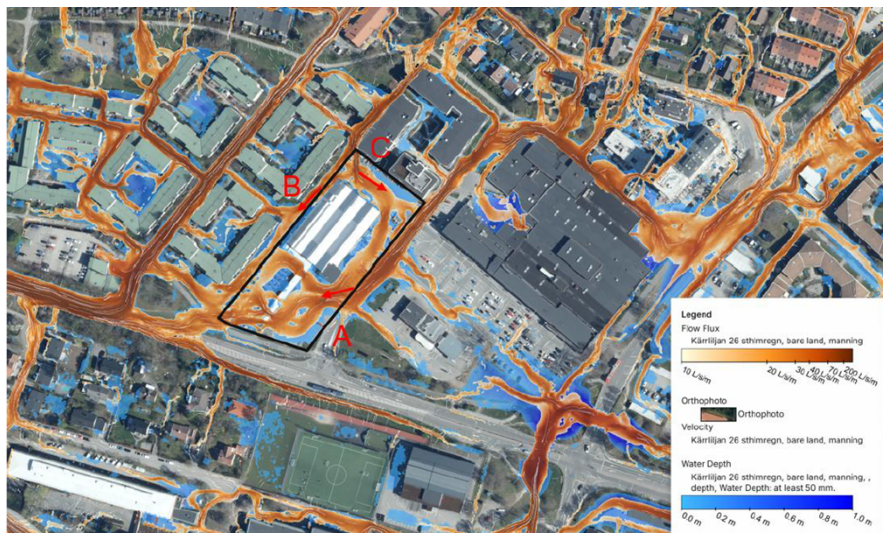
Översvämningsrisker

Planområdet är beläget nedströms ett relativt stort avrinningsområde och är känsligt för skyfall. Vid ett framtida 100-årsregn passerar fler flödesstråk genom och intill planområdet. Det största flödet kommer norrifrån längs Lövkojsgränd och rinner över planområdet mot sydväst. Ytterligare ett flöde kommer från parken norr om planområdet. Lågpunkter inom planområdet fördröjer ungefär 200 m³ vid skyfall. Mitt i Lövkojsgränd finns en lågpunkt som under ett skyfall får ett maxdjup på 0,5 meter vilket innebär att gatan inte är framkomlig vid händelsen av ett 100-årsregn.



Lågpunkter med fördröjningsvolym samt rinnvägar (orangea pilar).

Bild: Structor, 2026.

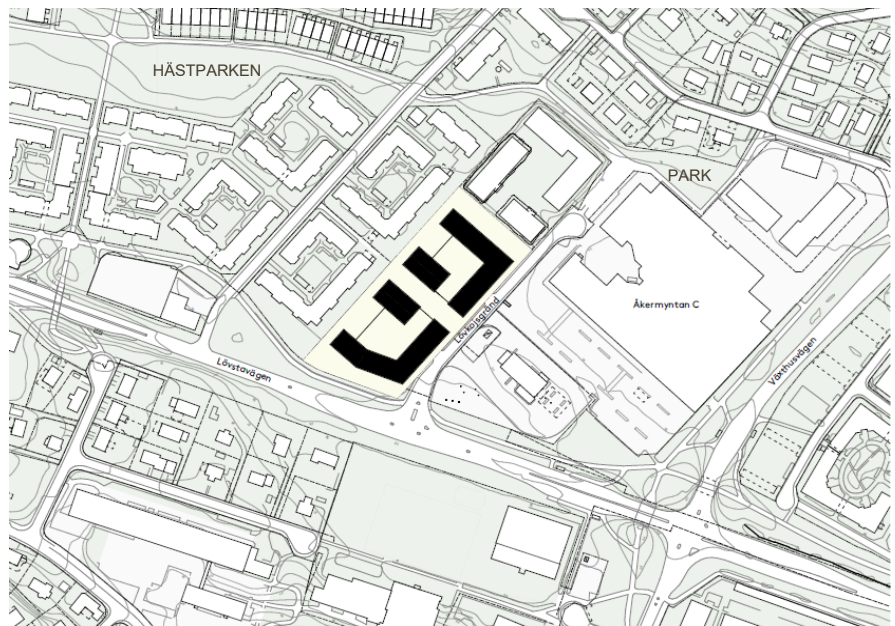


Maxdjup och maxflöden i befintlig situation vid ett 100-årsregn. Bild: Structor, 2026.

Planförslag

Övergripande

Planen möjliggör för nya flerbostadshus i fyra till fem våningar i korsningen Lövstavägen, Lövkojstränd vid Åkermynatan centrum. Flerbostadshusen utformas som två halvslutna kvarter kring bostadsgårdar. Parkering för bil- och cykel ordnas i garage. Förgårdsmark ska finnas mot gatorna och centrumlokaler ska inrymmas i bottenvåningen mot Lövkojstränd. Gångbanan breddas längs med Lövkojstränd nordvästra sida.



Föreslagen bebyggelse i svart. Bild: ÅWL Arkitekter, 2026.

Arkitektonisk idé

Planområdet med handelsträdgård och asfalterade parkeringsytor omvandlas till bebyggelse, förgårdsmark och gårdsmiljöer.

Planens arkitektoniska idé är att tillskapa flerbostadshus med goda boendemiljöer som stärker vistelsevärdena längs de allmänna stråken inom Åkermynatan C. Arkitekturen ska beakta närliggande bostadsbebyggelse och bidra till en sammanhållen karaktär för området. Nya byggnader kan utformas med material, kulörer, takutformning, proportioner eller detaljer som bidrar till att läka samman en splittrad struktur. Närliggande bebyggelse beskrivs under avsnitten Stads- och landskapsbild samt Kulturmiljö.

Ny bebyggelse

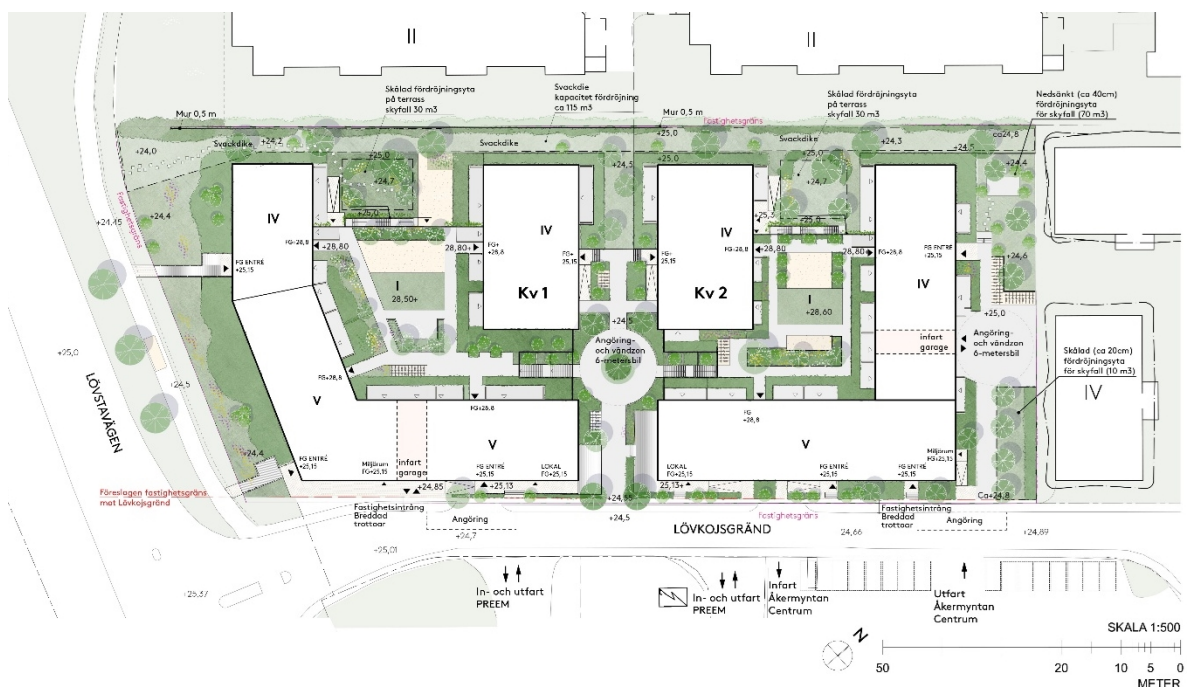
Detaljplanen möjliggör för två nya bostadskvarter i fyra till fem våningar. Kvarteren innehåller tillsammans cirka 196 lägenheter varav 12 stycken är bostäder för de med behov av särskild service. Till servicelägenheterna hör även en gemensamhetslokal.

Lägenheterna är fördelade på fyra huskroppar och åtta trapphus. Större delen av lägenheterna föreslås utformas som lägenheter med två eller tre rum och kök.

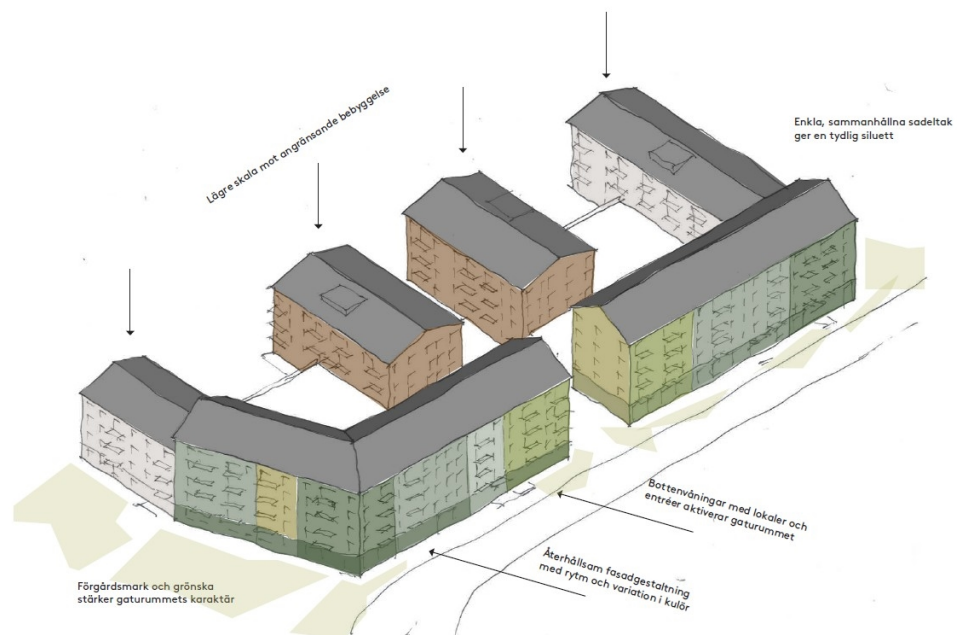
Centrumlokaler möjliggörs i bottenvåningar och minst 300 kvm ska finnas mot Lövkojsgränd. Garage planeras i entréväning under respektive bostadsgård.



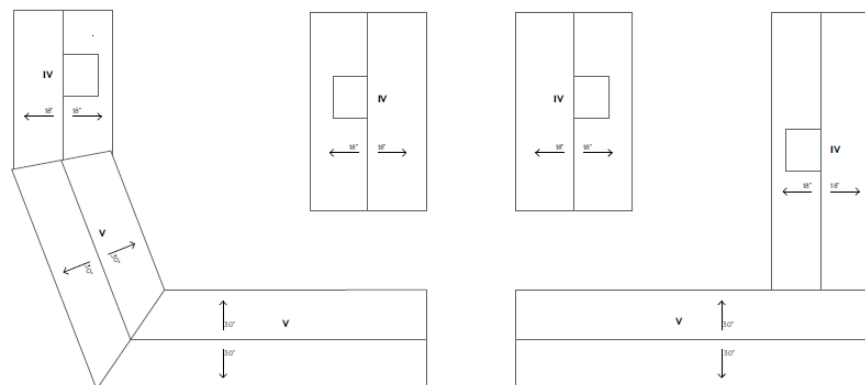
Flygvy mot norr. Planområde markerat med gul linje. Bild: SBK



Illustrationsplan. ÅWL arkitekter, 2026



Skiss på föreslagen bebyggelse. Illustration: ÅWL Arkitekter



Lövkojsgränd

Möjliga taklutningar enligt förslaget. Bild: ÅWL Arkitekter

Tak

Planen reglerar takfotshöjd samtnockhöjd. Tekniska installationer får inte överstiga taknock eller bryta takfallet mot gatan. Bilden ovan illustrerar en möjlig takutformning där bebyggelsen med fem våningar har brantare sadeltak (30 grader) och teknikutrymmen som integreras i takvolymen. Bebyggelse med fyra våningar har ett mer låglutande tak (18 grader) och teknikutrymmen som bryter takfallet mot gårdssidan.

Fasad

Planen reglerar att fasadmateriel ska vara i puts, tegel eller trä.

Elementskarvar får inte utföras synliga.

Säkerställer en sammanhållen och medveten gestaltning.

Gestaltningen är återhållsam och knyter an till den putsade bebyggelse från 1950–60-talen som präglar delar av Hässelby Villastad, med markerade fönsteromfattningar och en tydlig fasadindelning skapad genom kulörkontraster. Bebyggelsen bryts ned till tydligt avläsbara huskroppar med en vertikal indelning och rytm i fasaderna, förstärkt genom skiftande kulörer i putsade fasader med jordnära och milt gröna toner. Gårdshusen utförs med stående träpanel.

Samtliga byggnader ges enkla, sammanhållna sadeltak som anpassar bebyggelsen till den lägre skalan i omgivningen.

Fasaderna föreslås utformas med en regelbunden placering och fönster och balkonger. Antalet fönstertyper minimeras.

Bostadskvarteren utformas som sammanhållna volymer uppdelade i fyra och fem våningar.

Balkonger

Balkongen fungerar som ett av fasadens främsta formelement. En genomtänkt placering av balkonger säkerställer dags- och solljus för solbelysningskraven för underliggande lägenheter varför andel balkonger per fasadlängd per våning begränsas.

Balkonger undviks på gavlar med hänsyn till intilliggande bostadsbebyggelse. Balkonger får som högst kraga ut 1,4 meter från fasad och bör placeras på en höjd där de möjliggör för kvalitativa gårdsrum och offentliga gatumiljöer.

Entrévåning

Entré/bottenvåningen ska vara upphöjd från gatan nivå. Skillnader i höjd mellan gata och färdig golvnivå bör i första hand lösas inom byggrätten för att frigöra plats för grönska på förgårdsmark.

Trappor och ramper som ianspråktar förgårdsmarken bör integreras i gestaltningen av ett sammanhängande sockelmotiv. Rumshöjden i bottenvåningarna ska möjliggöra olika verksamheter över tid.

Förgårdsmark

Bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot gatorna.

Förgårdsmarken ska vara gemensam för de boende. Plantering av buskar och träd föreslås på förgårdsmarken mot Lövkojsgränd. Mot Lövstavägen finns ledningar under kvartersmarken som begränsar möjligheterna till plantering.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna planeras upphöjda ovanpå garaget. Bjälklag mellan garage och gård ska möjliggöra för plantering av träd och annan växtlighet. De upphöjda bostadsgårdarna är skyddade från trafik och buller och utformas med plats för lek och gemensam vistelse. Bostadsgårdarnas utformning anpassas till skyfall.

Komplementbyggnader får uppföras ovan gårdsbjälklag.

Trappor ska koppla samman de gemensamma gårdarna och möjliggöra för alternativa sätt att, som boende, röra sig, genom kvarteren. Trappor mot *gången* mellan kvarteren föreslås utformas med terrasseringar för planteringar och sociala ytor där grannarna kan mötas. Garagefasaden mot bakgården (skyfallsytan) ska utformas med en uppglasad entré och fönster.

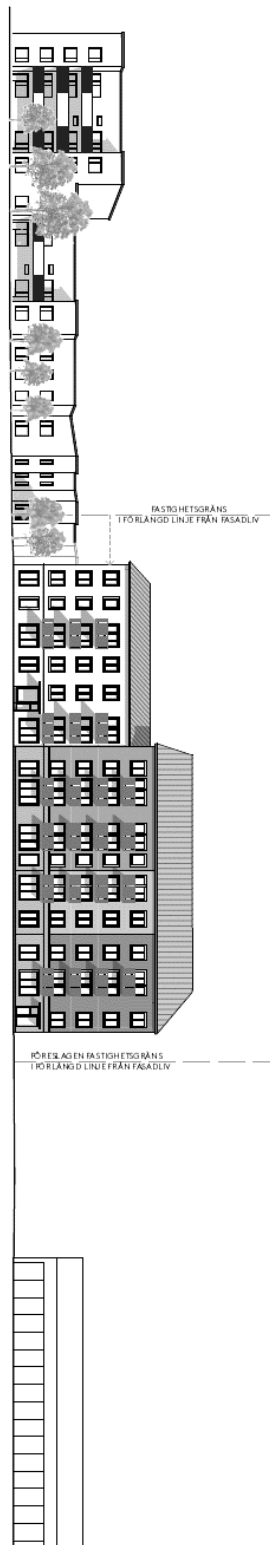


Exempel på trappor med planteringar och sociala ytor Bilder: ÅWL Arkitekter

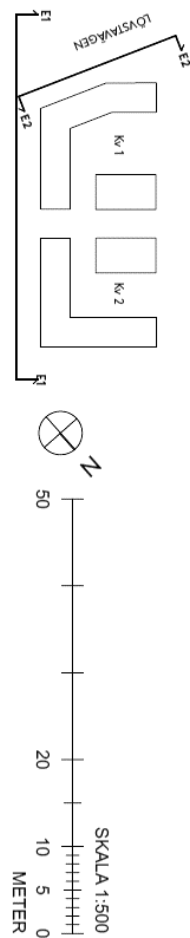
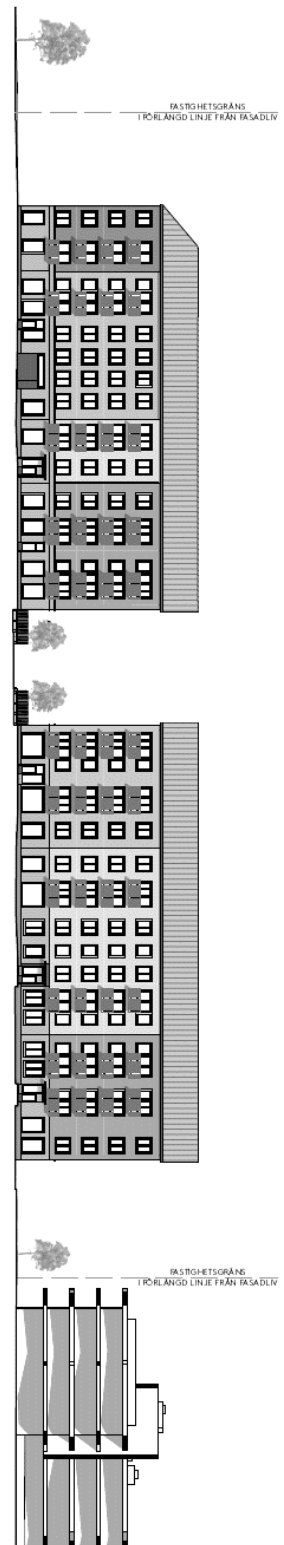


Vyn visar föreslagen bostadsgård på södra kvarteret. Fotomontage: SBK

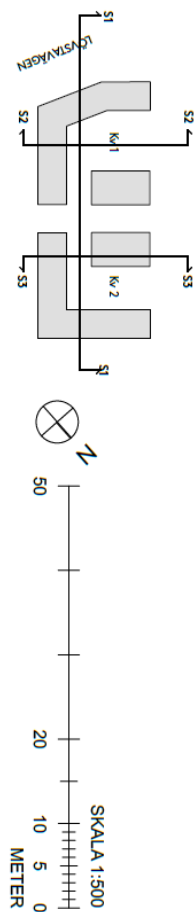
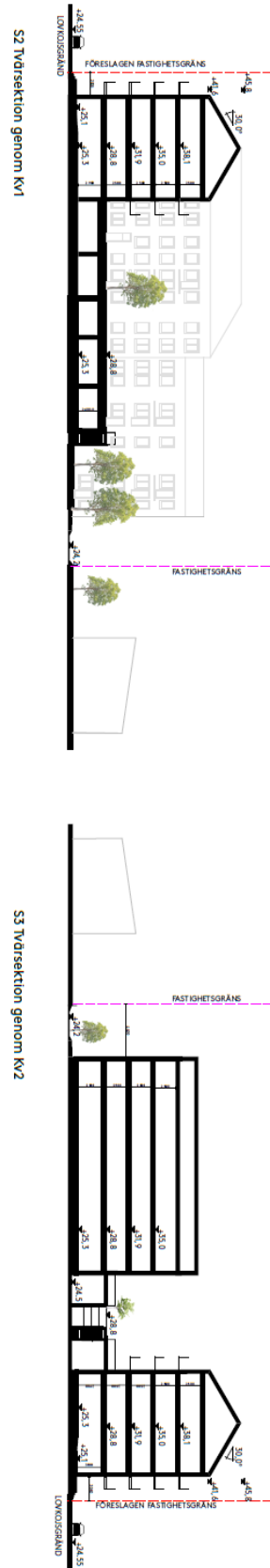
E2 Elevation mot Lövsåvågen



E1 Elevation mot Lövkojsgränd



Elevationer: ÅWL Arkitekter, 2026



Gator och trafik

Parkering

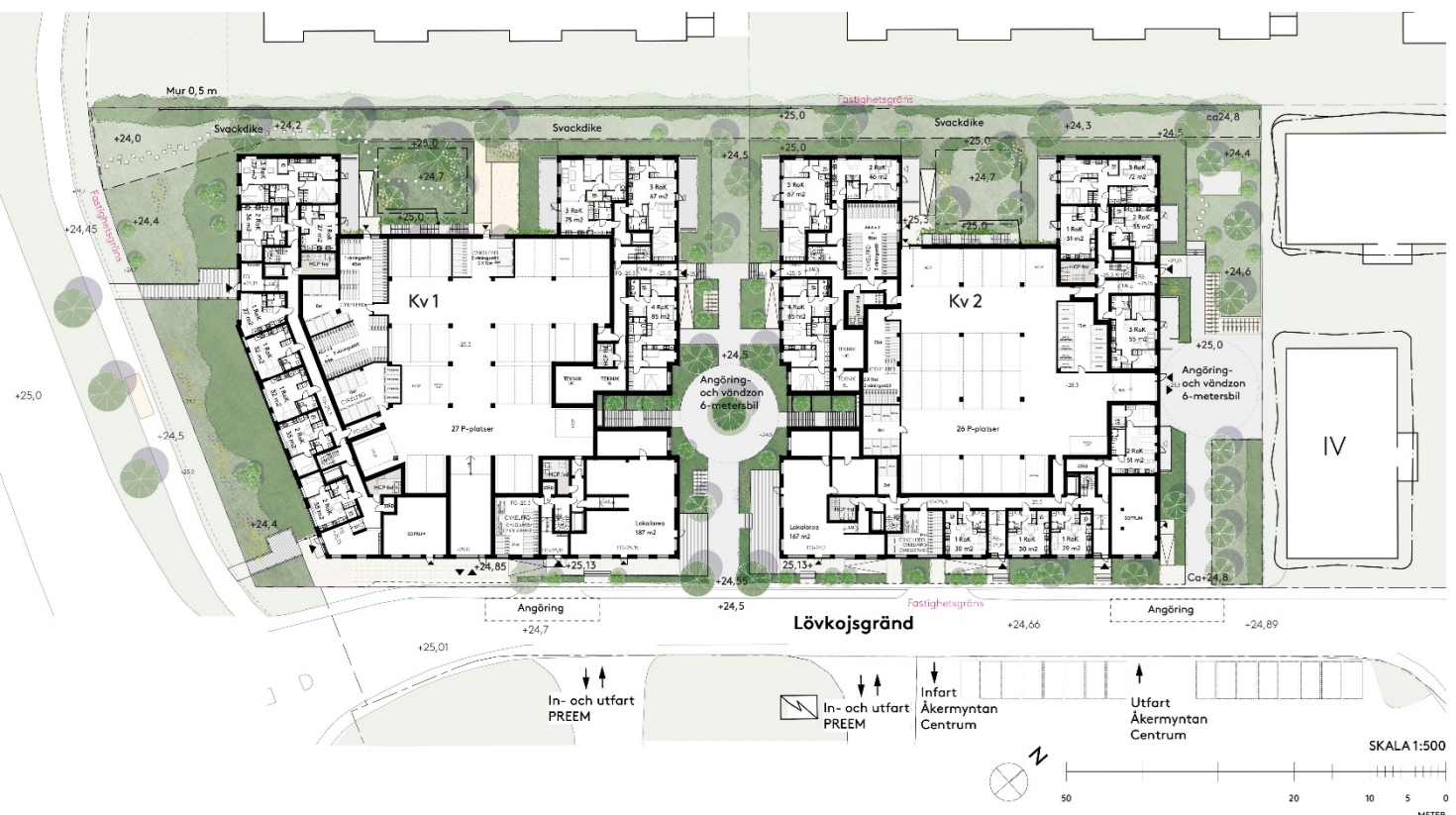
Stadens riktlinjer för mobilitet och parkering ska följas. Parkeringsbehovet utgår från de cirka 9700 kvm boarea (BOA) som förslaget möjliggör. Projektet tillämpar ambitiöst mobilitetsutbud, vilket möjliggör en reduktion från 6 till 5 bilplatser per 1 000 kvm BOA. Cykelparkeringstalet är 40 platser per 1 000 kvm BOA.

Bilparkering

Boarean ger ett behov av 49 platser. Totalt anordnas 53 platser, 27 platser i det södra kvarteret och 26 platser i det norra kvarteret. I respektive kvarter ingår bilpoolsplats och plats för större fordon eller släp. Garageinfart föreslås mot den norra sidogården samt mot Lövkojsgränd.

Cykelparkering

Boarean ger ett behov av 388 platser. Totalt anordnas 402 platser, 46 platser ryms på gårdarna och 356 platser ryms i bottenvåningar och garage. I garagen är 10 % av platserna för utrymmeskrävande fordon, exempelvis för lådcyklar. Cykelvård, cykeltvätt, pump och cykelservice anordnas i bottenvåning med entréer mot gata.



Entré- och bottenvåning med garage. Illustration: ÅWL Arkitekter

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget möjliggör en två meter bred trottoar längs med Lövkojsgränd. I övrigt förslås inga ändringar av allmän plats.

Tillgänglighet

Bostäderna angörs via Lövkojsgränd och vändzoner. På sidogårdarna finns vändzoner för sex metersfordon. Avstånd mellan angöringszoner och trapphusentréer varierar mellan 10 till 25 meter. Trapphusentré som vetter mot Lövstavägen nås tillgängligt via invändig korridor från trapphus i hörnet mot Lövkojsgränd. Samtliga trapphus nås tillgängligt via garagen. Entrévåningarna är upphöjda från gatans nivå. Höjdskillnaden tas upp med utvändig samt invändig ramp med lutning om 1:12. Tillgängligheten framgår på *Brandteknisk illustrationsplan* under rubriken Räddningstjänst.

Framkomlighet vid skyfall

Vid händelsen av ett skyfall är räddningstjänstens framkomlighet begränsad på grund av att vattendjupet i lågpunkten i Lövkojsgränd är 46 cm. Det norra kvarteret kan i de fallen nås via vägen runt tankstationen på Åkermynatan 8. Räddningstjänstens fordon behöver passera del av lågpunkten där vattendjupet är 30 cm vilket är mer framkomligt. Med föreslagna skyfallsåtgärder avvattnas lågpunkten i snabbare takt. Översvämningens varaktighet blir cirka 2 timmar vilket är kortare än i befintlig situation.



Maximala vattendjup och vattenhastigheter vid framtida 100-årsregn.
Bild: Structor 2026.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och ledningsnät

Fastigheterna ansluts till de kommunala näten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs. Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

El-, tele, fibernät energiförsörjning och fjärrvärme.

Den nya bebyggelsen planeras att anslutas till det befintliga nätet.

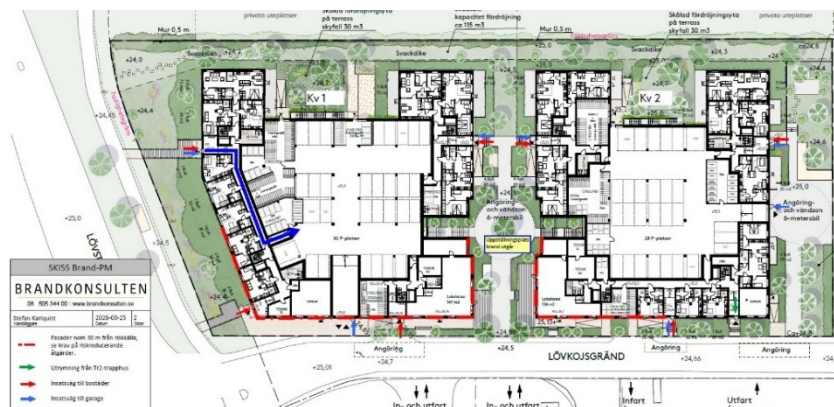
Avfallshantering

I respektive kvarter planeras miljörum i anslutning till trapphusentréer i bottenvåning. Miljörummen innebär att matavfall, restavfall, förpackningar av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall kan samlas in. Angöring för sophämtning sker som längst 15 meter från fordonens angöringszoner i Lövkojsgränd. Körbanans bredd är 6,5 meter vilket ger plats för större fordon att mötas men angöringsplatser ska undvika andra infarter.

Avfallshanteringen ska följa Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer i Projektera och bygg för god avfallshantering.

Räddningstjänst

Insatsvägar utgörs av trapphusentréer mot respektive gata. Räddningsfordon kan ställa upp inom 50 meter från byggnadens angreppspunkter. Insats till garage planeras via garageportar samt korridorer avskilda från Tr2-trapphus. Utrymning bygger på att Tr2-trapphus och räddningstjänsten inte ingår i utrymningsstrategin.



Brandteknisk illustrationsplan. Bild: ÅWL Arkitekter

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Användningen möjliggör för uppförandet av nya flerbostadshus.

C – Centrum

Centrumlokaler ska möjliggöra för verksamheter att komplettera Åkermynatan centrum.

GATA – Gata

Bestämmelsen innebär att del av kvartersmarken övergår till allmän plats för att möjliggöra en gångbana längs Lövköjsgränd.

PARK – Park

Bestämmelsen innebär att del av kvartersmarken övergår till allmän plats i syfte att skapa tydliga gränser mellan kvartersmark och allmän plats.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad eller parkering.

Bestämmelsen ska säkerställa plats för vistelse och rörelse.

Förgårdsmarken ska tillägnas grönska och sådant som bidrar till ett levande gaturum, så som samt uteserveringar vid centrumlokaler.

Fria markytor är en förutsättning för de dagvatten- och skyfallsskyfallsåtgärder som planeras inom prickmarken.

ö1 – Marken får inte förses med altan eller trappor till enskild bostadsentré.

Bestämmelsen ska säkerställa att uteplatser som tillhör enskilda bostäder inte anordnas mot Lövköjsgränd med hänsyn till farligt gods.

Byggnaders användning

s1 – Minst 150 kvm lokalarea för centrumändamål ska finnas mot Lövköjsgränd.

Ska möjliggöra för verksamheter som kompletterar Åkermynatan centrum.

Centrum får endast finnas i bottenvåning.

Avsikten är att skapa en blandad stadsmiljö där verksamheter i bottenvåningen komplettera planens huvudsakliga användning, bostäder.

För bostäder mot Lövstavägen och Lövkojstränd som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bestämmelsen ska säkerställa att bostäder utformas så att kraven i trafikbullerförordningen klaras och att god ljudmiljö inomhus uppnås för de boende.

Höjd på byggnadsverk**h1 – Högsta höjd för planterbart gårdsbjälklag 28,8 meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen ska säkerställa ett planterbart bjälklag mellan bostadsgård och garage. Höjden ska möjliggöra en jorddjup som är tillräckligt för trädplantering på gården. Under gården ska höjden möjliggöra för bil- och cykelparkering i garage ovan mark.

h2 – Högsta nockhöjd är 41,4 meter över angivet nollplan.

Säkerställer att byggnaderna håller enhetliga proportioner och att skalan anpassas till stadsbilden.

h3 – Högsta nockhöjd 45,8 meter över angivet nollplan.

Säkerställer att byggnaderna håller enhetliga proportioner och att skalan anpassas till stadsbilden.

h4 – Högsta takfotshöjd 38,4 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen ska möjliggöra för bostadshus att uppföras i fyra våningar. Takfotshöjden förhåller sig till Kärrliljan 4 så att gatan upplevs som sammanhållen trots varierande takvinklar.

h5 – Högsta takfotshöjd +41,6 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen ska möjliggöra för bostadshus att uppföras i fem våningar. Takfotshöjden förhåller sig till Kärrliljan 4 så att gatan upplevs som sammanhållen trots varierande takvinklar.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3 meter över gårdsbjälklag.

Bestämmelsen ska möjliggöra för mindre byggnader på bostadsgården, exempelvis för odling, förråd eller vistelse.

Markens anordnande och vegetation**n1 – Marken ska vara genomsläpplig.**

Bestämmelsen ska möjliggöra för skyfall att ledas och fördröjas i gröna ytor. Mark framför entréer, kan utformas med genomsläpplig beläggning så som exempelvis marksten med öppen fog eller permeabel asfalt. Se kartbild med princip för höjdsättning och skyfallshantering under rubriken Översvämningsrisk i avsnittet om Konsekvenser och avvägningar.

n2 – Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra grönska på förgårdsmark och gårdsytor samt säkerställa dagvattenhantering i växtbäddar. Se kartbilder med principlösningar för dagvatten- och skyfallshantering under avsnittet om Konsekvenser och avvägningar.

Markreservat för allmännyttiga ändamål**u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**

Bestämmelsen säkerställer plats för allmänna ledningar under kvartersmark. Befintliga vattenledningar tillhör SVOA. För åtkomst till ledningarna krävs en fri höjd om minst 4,5 meter vilket kan begränsa möjlighet till utkragande balkonger på våning 1.

Stängsel, utfart och annan utgång**In- och utfart får inte finnas.**

Bestämmelsen ska begränsa trafikrörelser över gångbanan i syfte att prioritera trafiksäkerheten för gående och cyklister längs Lövkojsgränd.

Utformning**f1 – Trappa ska finnas från bostadsgård till *gången* samt till skyfallsyta. Uppglasad entré och fönster ska finnas i fasad mot skyfallsyta.**

Ska säkerställa att gemensamma inne- och utemiljöer kopplas samman på ett sätt som bidrar till rörelse och interaktion.

f2 – Barriär med minsta höjd om 25 meter över angivet nollplan ska finnas mellan svackdiken och längs med fastighetsgräns mot Kärrliljan 2. Bestämmelsen syftar till att skapa säkra rinnvägar och avskärmade åtgärder som hindrar flöden att rinna från Lövkojsgränd mot befintliga bostadskvarter nordväst om planområdet. Se kartbild med princip för höjdsättning, lutningar och skyfallshantering under rubriken Översvämningsrisk i avsnittet om Konsekvenser och avvägningar.

Generella bestämmelser om utformning

Balkonger får maximalt kraga ut 1,4 meter från fasad.

Utkragande balkonger får som högst uppta 36 % av fasadens längd per våning. Utkragande balkonger tillåts inte på husens gavlar. Balkonger och uteplatser får inte glasas in eller utformas med skärmtak. Balkonger ska utformas med hänsyn till bebyggelsen som helhet, den arkitektoniska idén, omgivningen, boende och närboende.

Bestämmelsen säkerställer:

- rena gavelmotiv i stadsbilden
- utrymme på gemensamma gårdsytor

Bestämmelsen begränsar:

- insyn mot boende omgivande bebyggelse
- skuggning av lägenheter och bostadsgårdar
- byggnadens upplevda volym.

Fasadmaterial ska vara i puts, trä eller tegel. Elementskarvar får inte utföras synliga.

Möjliggör en sammanhållen och medveten gestaltning.

Bostadsentréer i bottenvåning mot Lövstavägen och Lövkojsgränd ska utformas i trä och vara uppglasade till minst 30 %. Skapar förutsättningar för stadskvaliteter, ökad orienterbarhet och upplevd trygghet.

Tekniska installationer får inte överstiga taknock eller bryta takfall som vetter mot GATA eller sidogård.

Säkerställer att byggnaderna håller enhetliga proportioner och att skalan anpassas till stadsbilden.

Utförande

b1 – Friskluftsintag ska finnas i riktning bort från Åkermymntan 8, på översta våningens fasad eller på tak.

Nödvändig åtgärd för riskreducering vid olycka med farligt gods.

b2 – Fasader inom 30 meter från Åkermymntan 8 ska utformas i obrännbart material.

Ska skydda mot eventuell olycka med farligt gods. Bestämmelsen är nödvändig för att nå acceptabla risknivåer enligt individ- och samhällsriskbedömningen.

b3 – Entréer för utrymning ska finnas i riktning bort från åkermymntan 8.

Bestämmelsen är nödvändig för att uppfylla kravet på utrymning inom beräknat konsekvensområde.

Minst två bostadsentréer ska finnas per fasad som vetter mot allmän gata.

Entréer mot gatan ska öka orienterbarheten och bidra till en aktiv och mänsklig gatumiljö som möjliggör för ökad upplevd trygghet.

Fri rumshöjd i bottenvåningar ska vara minst 2.9 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en rumshöjd som möjliggör för lokaler att användas för olika verksamheter över tid.

Lägsta höjd för färdigt golv i bostäder är 25.3 meter över angivet nollplan.

Ska säkerställa att bostäder i bottenvåning ligger minst en halv meter över gatans nivå. Höjdskillnaden möjliggör ett avstånd som minskar risk för insyn i bostäder och samtidigt stärker gaturummets offentliga karaktär. De upphöjda bostäderna bidrar även till ett ökat skydd mot översvämningar vid skyfall.

Lägsta höjd för garageinfarter, ventiler och andra öppningar i fasad är 25.0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen ska säkerställa att bebyggelsen utförs med hänsyn till översvämning. Öppningar placeras 0,2 meter ovan den beräknade översvämningsnivån vid ett framtida 100-årsregn.

Lägsta schaktningsnivå är +23,0 meter över nollplanet.

Schakt ska inte ske till lägre nivåer med hänsyn till grundvattennivån.

Utnyttjandegrad

e1 – Största sammanlagda byggnadsarea är 20 kvm för komplementbyggnader ovan gårdsbjälklag.

Bestämmelsen ska möjliggöra för mindre byggnader på den upphöjda bostadsgården. Komplementbyggnaderna kan exempelvis vara till för odling, förråd eller vistelse.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. det att planen får laga kraft.

Konsekvenser och avvägningar

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram av ÅWL Arkitekter för vårdagjämning samt sommarsolståndet. Vårdagjämning har lika solljusförhållanden som höstdagjämning. Studierna utgår från den största tillåtna byggrätt som detaljplanen medger (högsta tillåtna takfotshöjd ochnockhöjd). Skuggor från balkonger och vegetation har inte inkluderats i studierna.

Halva delen av den planerade bostadsgården bedöms va solbelyst 4 timmar under sommarsolståndet. Under vårdagjämningen är cirka mindre delar av gårdarna solbelysta mellan 12:00-15:00.

Planförslaget skuggar befintliga flerbostadshus inom Kärrliljan 2-4 under delar av förmiddagen och tidig eftermiddag vid vår- och höstdagjämning. Skuggningens varaktighet bedöms till två till tre timmar under dessa dagar. Vid sommarsolståndet minskar skuggpåverkan väsentligt och angränsande bebyggelse erhåller tillräckliga timmar med direkt solljus. Bostadsgårdarna inom planförslaget erhåller god solinstrålning under sommarhalvåret tack vare sitt öppna läge mot öster och söder.

Sammantaget bedöms minskningen av solljus vid befintliga bostadsfasader norr och nordväst om planområdet vara begränsad och acceptabel i förhållande till planförslagets stadsutvecklingsvärden.

Vårdagjämning, 20 mars



Klockan 09.00

Sommarsolstånd, 21 juni



Klockan 09.00



Klockan 12.00



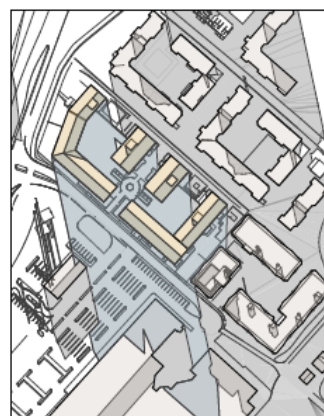
Klockan 12.00



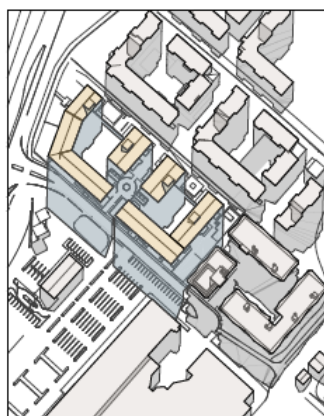
Klockan 15.00



Klockan 15.00



Klockan 18.00



Klockan 18.00

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden då flerbostadshus med lokaler och entréerna mot gatan läggs till där bebyggelsen tidigare utgjorts av en låg byggnad med parkeringsytor. Förändringen bedöms vara positiv då planen möjliggör för ett gaturum som i större grad utformats utifrån människans perspektiv.

De branta sadeltaken på de föreslagna femvåningshusen mot gatorna riskerar att upplevas aparta i förhållande till tak på bostadshus i närområdet som i huvudsak utgörs av låglutande tak. De flackare sadeltaken på gårdshusen har ungefär samma lutning som pulpettakets på bebyggelsen inom kvarteret Kärrliljan & Fjällnejlikan.

Planförslaget bedöms i stora drag vara anpassat till omgivningen genom en skala som är i proportion med befintlig bebyggelse och gaturum, genom siktlinjen som skapas mellan Kärrliljan 2 och 3 samt det sammanhängande gaturum som blir av att bebyggelsen placeras med förgårdsmark Lövköjsgränd. Planförslaget bedöms inte påverka den sammanhållna karaktären som kan upplevas inifrån kvarteret Kärrliljan och Nejlikan.



Befintlig situation. Vy norrut från Löfstavägen. Foto: ÅWL Arkitekter



Planerad situation. Vy mot nordöst från Löfstavägen. Montage: ÅWL Arkitekter.



Befintlig situation. Vy mot norr från Löfstavägen. Foto: ÅWL Arkitekter



Planerad situation. Vy mot norr från Löfstavägen. Montage: ÅWL Arkitekter.



Befintlig situation. Vy västerut från Löfstavägen. Foto: ÅWL Arkitekter



Planerad situation. Vy västerut från Löfstavägen. Montage: ÅWL Arkitekter



Befintlig situation. Vy söderut från Lövkojsgränd. Montage: ÅWL Arkitekter



Planerad situation. Vy söderut från Lövkojsgränd. Montage: ÅWL Arkitekter

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet rivs i och med ett genomförande av planförslaget.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Områdets kulturhistoriska värden ligger till stor del i flerbostadshusområdena från 1980-talet som ligger på vardera sida Åkermynatan centrum. Planförslaget bedöms inte påverka kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller miljö.

Planförslaget kompletterar befintligt bostadsområde genom den halvöppna kvartersformen, förgårdsmarken mot gatorna och med gemensamma bilfria gårdar. Planen bedöms ha möjlighet att utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. De sociala och gröna frågorna är särskilt viktiga med hänsyn till

stadsdelens historia med handelsträdgårdar och bostadsområden som utformats med det gemensamma i fokus.

Gator och trafik

Inga vägar dras om i och med ett genomförande av planen. Trafiken från de föreslagna bostäderna förväntas generera cirka 130 fordonsrörelser per dag och antas bli koncentrerad till två gånger på dygn, morgon och kväll. Planen bedöms innebära en minskad trafikmängd till och från området då trädgårdshandeln och tillhörande markparkering (ca 90 platser) ersätts med bostäder.

Två befintliga infarter från Lövkojsgränd tas bort och tre nya tillkommer. En infartsväg, *gången*, angör gårdshusens 50 bostäder och gränden angör bostäderna i den norra huskroppen. Södra kvarteret har garageutfart mot Lövkojsgränd och det norra kvarteret har garageutfart mot *gränden*.

Lövkojsgränd breddas och möjliggör en två meter bred gångbana. Den befintliga kantstenen längs Lövkojsgränd ligger kvar i befintligt läge och körbanan behåller sin bredd om 6,5 meter.

Gångkoppling saknas mellan Lövkojsgränd och Älvdalsvägen. Den föreslagna gången mellan kvarteren upphör vid fastighetsgräns där den möter upp med en gångbana på kvartersmark mellan Kärrliljan 2 och 3.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Detaljplanen innebär att hårdgjord mark inom planområdet ersätts av bebyggelse och gårdsytor där dagvatten behöver tas omhand. Det skapar förutsättningar för grönska och ekosystemtjänster på kvartersmark. Vidare säkerställer detaljplanen att gårdsytor ska vara helt eller delvis genomsläppliga för att skapa förutsättningar för planteringar på kvartersmark som kan bidra med grönska till gaturummen. Någon större schaktning eller sprängning bedöms inte vara nödvändigt till följd av planen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte äventyra ytvattenförekomsten Mälaren-Görvälns möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten innan avledning till recipient via dagvattenledningsnätet.

Föreslagna dagvattenlösningar medför att föroreningsbelastningen från planområdet till recipient minskar för samtliga beräknade ämnen. Med föreslagen fördröjning av dagvatten och beräknas flödet minska med 70 % jämfört med nuläget. Genom minskade flöden kan belastningen på ledningsnätet minska vilket i sin tur minskar risken för att orenat vatten bräddas till recipient vid större regn och skyfall.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Sociala värden

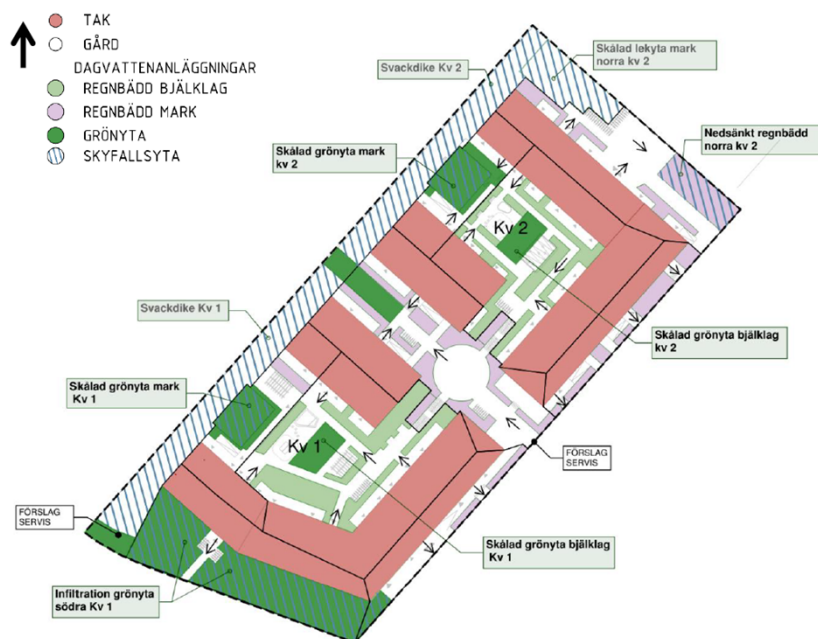
Planförslaget bidrar till en ökad befolkningstäthet runt Åkermymntan centrum vilket bedöms bidra till att området går från att vara en plats där människor handlar och parkerar till en plats där människor bor. Det bedöms bidra positivt till den upplevda tryggheten och till den sociala hållbarheten.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Dagvatten fördröjs och renas inom den egna fastigheten enligt stadens åtgärdsnivå. Regnbäddar planeras på gårdsbjälklag och på förgårdsmark. Total tillgänglig fördröjning är 218 m³, vilket uppnår den erforderliga fördröjningsvolymen enligt åtgärdsnivån om 106 m³. Plankartan reglerar att hälften av markytan ska vara genomsläpplig där dagvattenåtgärder planeras.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Den samlade bedömningen är att planförslaget förbättrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Mälaren.



Principlösning för dagvattenhantering. Structor, 2026.



*Öppna dagvatten- och skyfallsanläggningar på kvartersmark. Uppifrån vänster:
Infiltration i grönyta, skålad grönyta, svackdike och regnbädd. Foto: Structor, 2026.*

Vattenskyddsområde

Planförslaget medför inga förändringar som bedöms påverka Östra Mälarens vattenskyddsområde. Gällande skyddsföreskrifter ska följas.

Hälsa och säkerhet

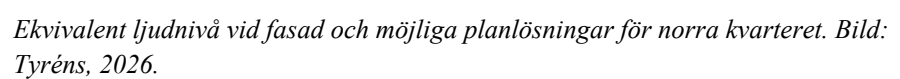
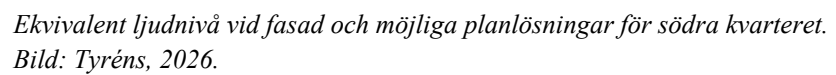
Omgivningsbuller

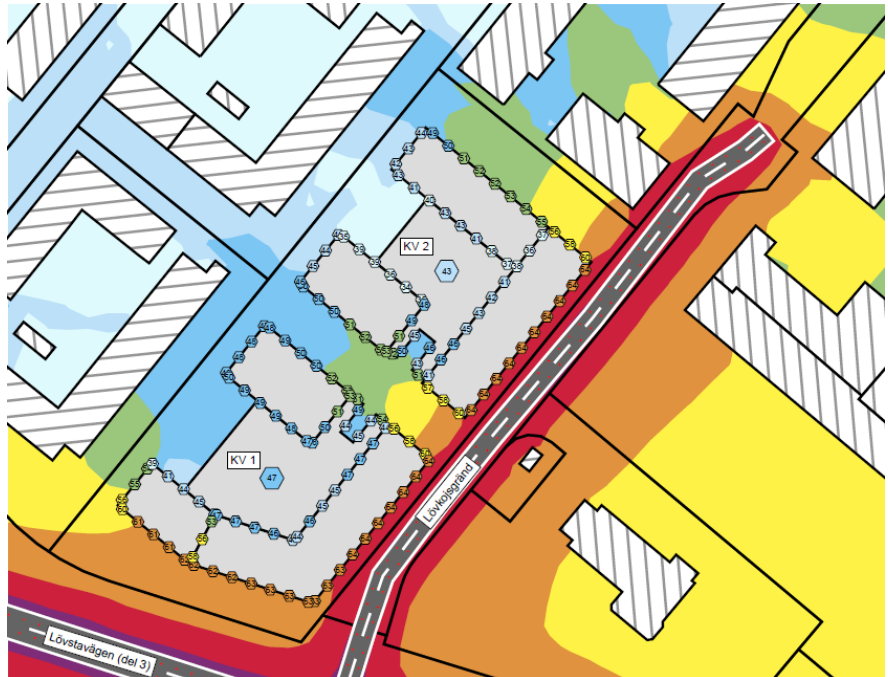
Bullerutredning (Tyréns, 2026) beräknar ljudnivåerna inom planområdet för prognosår 2040. Vid fasader mot Lövstavägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 64 dBA och den maximala ljudnivån till 72 dBA. Vid fasader mot Lövkojsgränd beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 65 dBA och den maximala ljudnivån till 80 dBA.

Genomgående lägenheter och smålägenheter (under 35 kvm) placeras mot de bullerutsatta fasaderna. Samtliga lägenheter uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller.

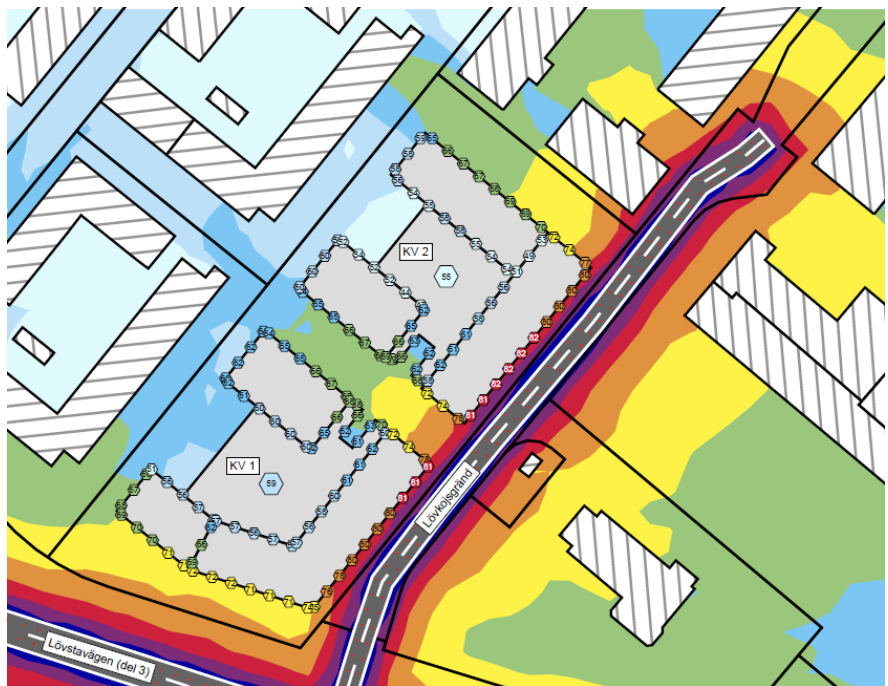
Den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsgårdarnas uteplatser beräknas till 48 respektive 43 dBA, och de maximala nivåerna till 59 respektive 55 dBA. Riktvärdena för gemensamma uteplatser erhålls för båda kvarteren.

Beräkningar visar att verksamhetsbullret från Åkermymntan Centrum håller sig inom riktvärdena för zon A under alla tider på dygnet. Det innebär att bostäder inom planområdet kan utformas utan krav på ljuddämpad sida eller anpassade planlösningar avseende verksamhetsbuller. Beräknade värden för omgivningsbuller redovisas i sin helhet i bullerutredningen (Tyréns, 2026).





Ekvivalent ljudnivå vid fasad, mätt 1,5 meter ovan mark. Bild: Tyréns, 2026.



Maximal ljudnivå vid fasad, mätt 1,5 meter ovan mark. Bild: Tyréns, 2026.

Vibrationer

Byggnation på lermark kan medföra vibrationer från förbipasserande trafik. Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum inte överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage.

Olycksrisk

Transporterna av farligt gods på Lövstavägen är få och risknivån intill Lövstavägen har bedömts som acceptabel utan åtgärder. Intill Lövkojsgränd är drivmedelstransporterna till tankstationen dimensionerande för riskbilden och riskreducerande åtgärder har bedömts som nödvändiga. Risk-PM (Brandkonsulten AB, 2026) rekommenderar att följande åtgärder utförs på utomhusytor och bostadsbebyggelse inom 30 meter från transportvägen till tankstationen inom Åkermymtan 8.

- Fasader och fönster utförs brandtäta.
- Friskluftsintag ska placeras högt upp på tak eller på fasader i riktning bort från riskkällan.
- Utrymning ska finnas i riktning bort från riskkällan.
- Mark mellan bebyggelse och transportväg ska utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras.

Ovanstående riskreducerande åtgärder regleras med planbestämmelser om utförande (**b1, b2, b3**) och begränsning av markens nyttjande (**ö1**). Med dessa åtgärder bedöms risknivåerna inom planområdet vara acceptabla.

Ras och skred

Marken inom planområdet är platt och planförslaget bedöms inte medföra ökad risk för ras eller skred.

Förorenad mark

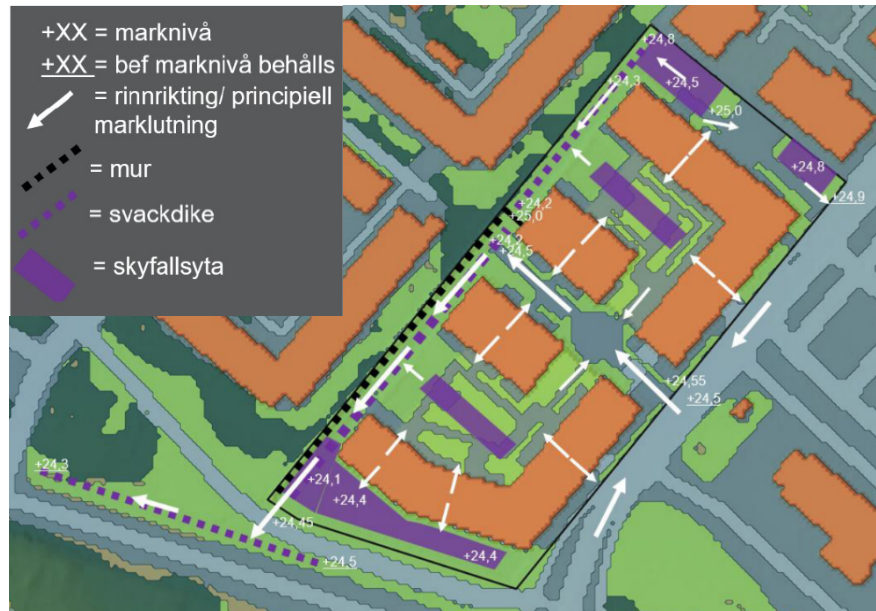
Planförslaget innebär att förorenade massor inom planområdet schaktas bort och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Ytterligare provtagning och avgränsning rekommenderas i samband med schaktning. Grundvattenprover bör analyseras avseende bland annat PFAS i kommande utredningsskede.

Bedömningen är att marken kan göras lämplig för bostäder med hänsyn till risker för hälsa och miljö.

Den som äger eller brukar en fastighet skall genast underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

Översvämningsrisk

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Structor, 2026) föreslår följande åtgärder för att minska risker kopplat till skyfall.



Principer för skyfallshantering och höjdsättning av mark. Bild: Structor, 2026

Skyfallsåtgärder regleras med bestämmelser om; pricksmark, genomsläpplighet, utförande och utformning. Principer för skyfallsåtgärder och höjdsättning av mark illustreras i bilden nedan.

Flödesstråk

Det största flödet kommer norrifrån och rinner mot lågpunkten i Lövkojsgränd. Förgårdsmarken mellan kvarteren planeras till +24,5 meter för att möjliggöra för vattnet att ledas vidare från lågpunkten i Lövkojsgränd och inte orsaka skador uppströms.

För att hindra vattnet att rinna mot befintlig bebyggelse planeras två diken och en barriär längs plangränsen mot Kärrliljan 2 (f2).

Barriären planeras ligga på +25 meter och dikesbottnarna på + 24,2 meter. Det norra diket avvattnas via brunn och att det södra diket leder vattnet mot Lövvästvägen. Vid u-området upphör barriären och marken sänks med 0,2 meter till + 24 meter. Det befintliga diket längs med Lövvästvägen behöver förlängas fram till Älvdalsvägen.

Marken inom föreslagna flödesstråk och skyfallsstyr ska vara genomsläpplig vilket regleras med (n1).

Skyfallsytor planeras på förgårdsmark mot Lövstavägen, i gränden mot Kärlliljan 4 samt på respektive bakgård. Vatten från de upphöjda bostadsgårdarna avleds mot skyfallsytorna på bakgården.

Sammanlagt beräknas diken och översvämningsytor fördröjda cirka 290 m³, vilket kompensera för den volym vatten som den nya exploateringen upptar.

För fungerande skyfallsåtgärder behöver marken luta i avsedd riktning (vita pilar på bilden nedan) och marken närmst fasader luta bort från dem. Garageinfarter, ventiler och eventuella andra öppningar utförs minst 0,2 meter över förväntad översvämningsnivå vid framtida 100-årsregn, vilket regleras med en bestämmelse om utförande.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära att befintlig och planerad bebyggelse inte tar skada vid ett framtida 100-årsregn, att översvämningsrisker inte försämrars uppströms, nedströms eller vid Lövkojsgränd. Framkomlighet för räddningsfordon beskrivs under samt att befintlig lågpunkt i Lövkojsgränd vid skyfall kvarstår men varaktigheten förväntas minska.



Maxdjup vid framtida 100-årsregn i planerad situation där jämförelse med befintlig situation redovisas för utvalda punkter. Bild: Structor, 2026

Riksintresse

Planförslaget bedöms inte påverka något riksintresse.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10-13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Planförslaget innebär rivning av befintlig handelsbyggnad och omvandling av markparkering till bostadskvarter inom ett i redan exploaterat område. Planförslaget berör inte något skyddat område, riksintresse för naturvård eller kulturmiljövård. Förorenad mark ska efterbehandlas. Dagvatten hanteras lokalt med rening. Risker kopplade till skyfall och farligt gods hanteras med planbestämmelser. Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	juni 2026 – september 2026
Granskning	maj 2027 – juni 2027
Antagande	oktober 2027
Laga kraft, tidigast	december 2027

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras under processen för kommande skeden.

Ansvarsfördelning

Byggaktören ansvarar för projektering, genomförande och efterbehandling av förorenad mark. Byggaktören ansvarar för utformning, projektering och genomförande av ändringar på allmän plats, trafikkontoret, genom exploateringskontoret, granskar. SVOA ansvarar för VA-försörjning inklusive nya förbindelsepunkter.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Avtal

Ett föravtal har tecknats mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och fastighetsägaren. I samband med att detaljplanen antas kommer föravtalet ersättas av ett exploateringsavtal där frågor kring marköverföringar, dagvattenlösningar, mobilitetstjänster m.m. kommer regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

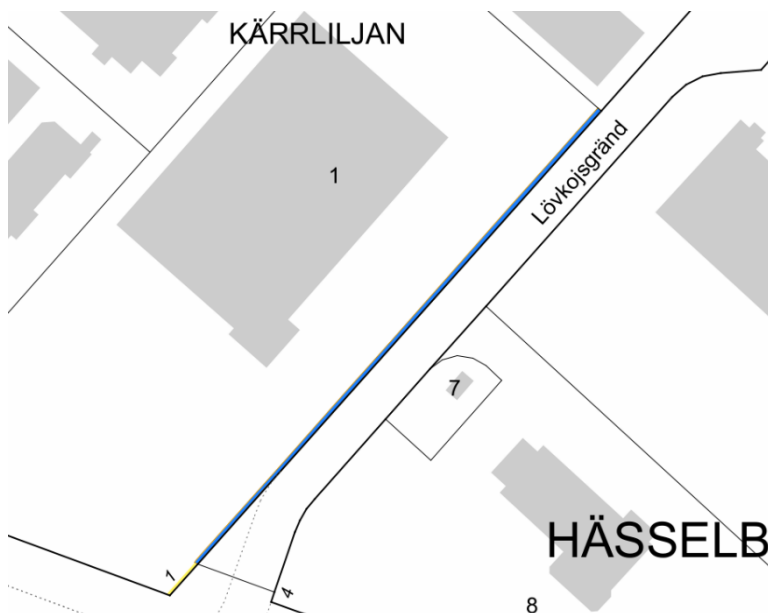
Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet omfattar hela fastigheten Kärrliljan 1 samt del av fastigheterna Hässelby villastad 14:34 och 22:8.

- Kärrliljan 1, ägs av Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1 Coeli,
- Hässelby villastad 14:34 och 22:8, ägs av Stockholms stad.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid förändrad fastighetsindelning prövar lantmäterimyndigheten bland annat att fastigheter blir lämpliga för sina ändamål.



Föreslagna åtgärder för fastighetsindelning. Förändringkarta: SBK.

Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar som är utlagda som allmän plats av fastigheten Kärrliljan 1 till fastigheterna Hässelby villastad 14:34 och 22:8. Gult område ändras från kvartersmark (handelsträdgård) till allmän plats (PARK). Blått område ändras från kvartersmark (handelsträdgård) till allmän plats (GATA).

Rättigheter

Behov av rättigheter utreds och prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid eventuell 3D-fastighetsbildning kan rättigheter behövas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl 8009 helt upphör att gälla inom planområdet.

Markförvärv

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 ska träffa avtal om marköverföringarna.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens finansiering

Detaljplanens arbete finansieras genom planavtal upprättat med byggaktör. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnader bekostas av berörda fastighetsägare i lantmäteriförrättning. Fastighetsreglering krävs för genomförandet av planen.

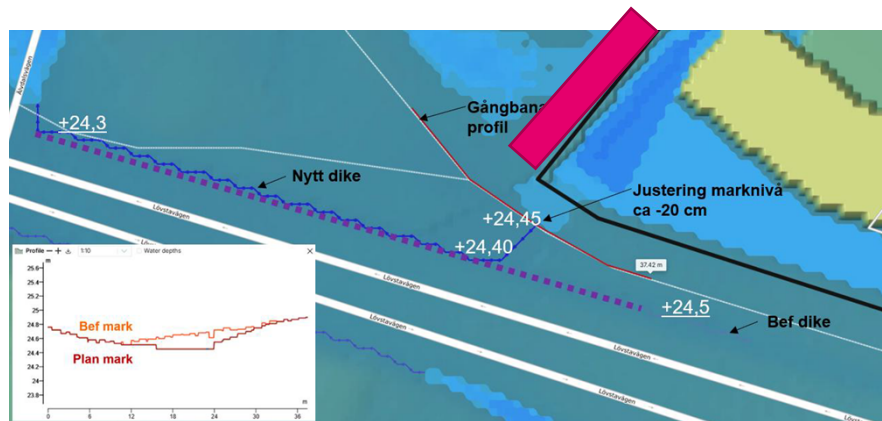
Tillkommande driftkostnader

Staden, genom trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen, ansvarar för drift av allmän plats.

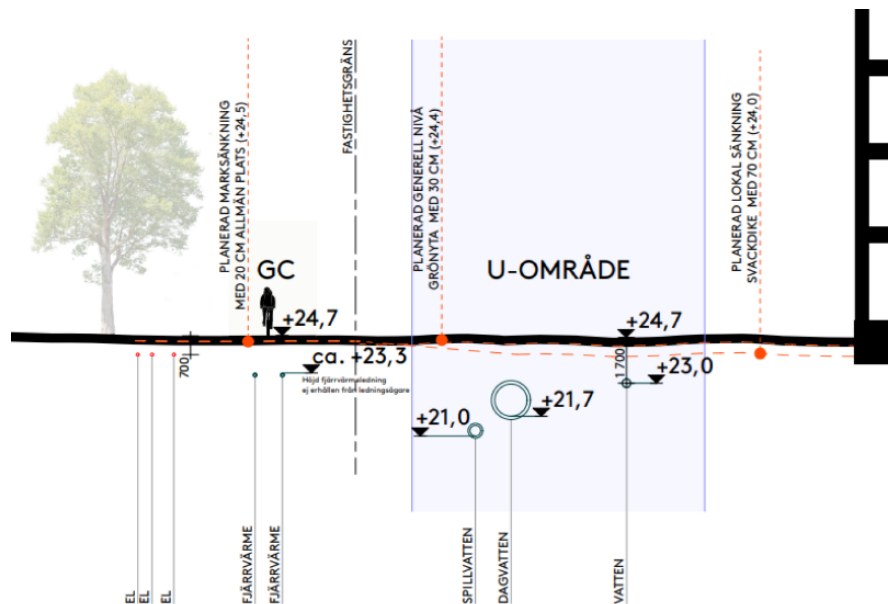
Tekniska frågor

Allmän plats

Planförslaget innebär en breddning av gångbanan längs Lövkojsgränd. De föreslagna skyfallsåtgärderna innebär att det befintliga diket längs Lövstavägen förlängas västerut mot Älvdalsvägen och att del av den allmänna platsmarken mellan u-området och gång- och cykelbanan sänks med 20 cm för att släppa vidare skyfallet.



Lila streckad linje visar förslag på förlängt dike längs Lövstavigen. Bild: Structor, 2026.



Skiss på marksänkning av allmän plats. Bild: ÅWL Arkitekter för Structor, 2026.

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

Dagvatten

Servislägen till ledningsnätet utmed Lövkojsgränd och Lövstavigen behöver utredas vidare i samband med VA-projekteringen.

El-, tele- och fibernät

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i Lövstavägen.

Övriga frågor**Uppllysningar**

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde.
Skyddsföreskrifterna reglerar bland annat hantering av hälso- och miljöfarliga ämnen, brandfarliga vätskor och bekämpningsmedel.

Den som äger eller brukar en fastighet ska genast underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten.

SLUT