



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Blixtlåset 1 i stadsdelen Hagsätra, S-Dp 2023-12412



Sammanfattning

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i bottenvåning längs Göksholmsbacken. Den tillkommande byggnaden ska ges en gestaltning där material och utformning bidrar till en hög arkitektonisk kvalitet. Genom förgårdsmark och entréer mot gatan, lokaler i bottenvåning samt en breddad trottoar bidrar planen till ett mer tillgängligt och levande gaturum. För att säkerställa en god anpassning till platsen ska den tillkommande bebyggelsen trappas med gatans lutning och uppfattas ha maximalt fem våningsplan även om inredd vind medges utifrån tillåtna nockhöjder. Befintlig byggnad inom planområdet förutsätts rivas. Planen bidrar till stadens bostadsförsörjning och stärker det lokala serviceutbudet i Hagsätra, i enlighet med översiktsplanens inriktning för fokusområdet Hagsätra Rågsved.

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.

Tidplan

Samråd	22 september - 2 november 2026
Granskning	september - oktober 2027
Antagande	februari 2028

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Inledning	4
Detaljplanens huvuddrag	4
Plandata	4
Handlingar	5
Medverkande	6
Planeringsunderlag	6
Riksintressen	7
Planeringsförutsättningar	7
Stads- och landskapsbild	7
Befintlig bebyggelse	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Gator och trafik	11
Service	11
Naturmiljö	12
Sociala värden	13
Geoteknik	16
Hydrologiska förhållanden	16
Hälsa och säkerhet	17
Planförslag	19
Sammanfattning av planförslaget	19
Arkitektonisk idé	20
Föreslagen ny bebyggelse	23
Gator och trafik	26
Teknisk försörjning	27
Motiv till detaljplanens regleringar	29
Genomförandetid	33
Konsekvenser och avvägningar	34
Ljusförhållanden och lokalklimat	34
Stads- och landskapsbild	34
Befintlig bebyggelse	35
Kultuhistoriskt värdefull miljö	35
Gator och trafik	36
Naturmiljö	36
Sociala värden	37
Hydrologiska förhållanden	38
Hälsa och säkerhet	39
Undersökning om betydande miljöpåverkan	43
Genomförande	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	46

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i bottenvåning längs Göksholmsbacken. Den tillkommande byggnaden ska ges en gestaltning där material och utformning bidrar till en hög arkitektonisk kvalitet. Genom förgårdsmark mot gatan och en breddad trottoar skapas ett mer tillgängligt och levande gaturum. För att säkerställa en god anpassning till platsen ska den tillkommande bebyggelsen trappas med gatans lutning och uppfattas ha maximalt fem våningsplan även om inredd vind medges utifrån tillåtna nockhöjder. Befintlig byggnad inom planområdet förutsätts rivas. Planen bidrar till stadens bostadsförsörjning och stärker det lokala serviceutbudet i Hagsätra, i enlighet med översiktsplanens inriktning för fokusområdet Hagsätra Rågsved.

Inledning

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget möjliggör ett lamellhus i fem våningar och inredd vind längs med Göksholmsbacken. I bottenvåning tillkommer lokalyta för centrumändamål om minst 85 kvadratmeter.

Studerat förslag inrymmer cirka 90 lägenheter, varav sex stycken är avsedda LSS-boende. Parkering hanteras i ett garage i källarplan. Bebyggelsen förses med generös förgårdsmark mot gatan och balkonger.

Till följd av detaljplanen överförs cirka 29 kvadratmeter av fastighetens kvartersmark till allmän plats, i syftet att möjliggöra en breddning av befintlig trottoar.

Plandata

Planprocessen

Detaljplan för Blixtlåset 1 i stadsdelen Hagsätra, Stockholms stad, Dnr 2023-12412, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 22 augusti 2024, §23. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Storlek och läge

Planområdet är beläget längs Göksholmsbacken i stadsdelen Hagsätra, i nära anslutning till Hagsätra tunnelbanestation och Hagsdalens parkstråk. Planområdet är cirka 2600 kvadratmeter stort.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Blixtlåset 1 som ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till Storsala Blixtlåset AB.

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. Storstockholms brandförsvaret kunde inte svara men har konsulterats i frågor rörande risk.

- *Blixtlåset 1, Hagsätra. Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Dp 2023-12412* (Kulturförvaltningen, 2023)
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor för detaljplan för Blixtlåset i stadsdelen Hagsätra* (Miljöförvaltningen, 2023)

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikbulerutredning kv. Blixtlåset* (ACAD-International, 2026)
- *Blixtlåset 1-Fördjupad kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns, 2026)
- *Blixtlåset 1, Risk-PM angående ny detaljplan* (Brandkonsulten AB, 2026)
- *Blixtlåset 1, Markteknisk undersökningsrapport* (Treeline, 2025)
- *Blixtlåset 1, PM Geoteknik* (Treeline, 2026)
- *Ekologirapport inkl. trädinventering Blixtlåset 1* (Ekologigruppen, 2026)

- *Markundersökningsrapport Blixtlåset 1* (TEMA Miljö, 2026)
- *Dagvatten- och skyfallsutredning Blixtlåset 1* (Tyréns, 2026)

Övrigt underlag

- *SVA-PM* (Exploateringskontoret, 2026)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Ida Thomasson och plankartan är ritad av kartingenjör Anna Wedmalm Kask. Ansvarig chef har varit Anna Wallström.

Planeringsunderlag

Översiktsplanen

Hagsätra och Rågsved ingår i ett av stadens fyra fokusområden och har stora stadsutvecklingsmöjligheter. Stadsdelarna ska kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service och kultur samtidigt som lokala kvaliteter tillvaratas. Ny bebyggelse placeras i första hand i kollektivtrafik- och centrumnära lägen, på markparkerings- och längs befintliga gator som Rågsvedsvägen, Hagsätravägen och Bjursätragatan.

Det prioriterade strategiska sambandet Hagsätra–Älvsjö är viktigt att stärka genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet. Planförslaget, med sitt kollektivtrafiknära läge längs Göksholmsbacken och sin inriktning mot bostäder och centrumverksamhet i bottenvåning, är förenligt med översiktsplanens inriktning för fokusområdet Hagsätra Rågsved.

Gällande detaljplan

Planen omfattas av stadsplan PL5018A antagen 18 mars 1957. Enligt gällande plan får aktuell fastighet användas för småindustri. Genomförandetiden har löpt ut.

Stockholms byggnadsordning

Hagsätra tillhör stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad enligt Stockholms byggnadsordning. Karaktären kännetecknas av ett planmönster med byggnadsvolymer anpassade till topografin och naturmark, tunnelbanecentrum omgivna av lamell- och punkthus samt smalhusbebyggelse. Husens anpassning till naturlandskapet är ett tydligt karaktärsdrag.

Vägledningarna för tunnelbanestad betonar att ny bebyggelse ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse, att grupper av nya hus ska utformas utifrån

en sammanhållen gestaltningsidé samt att lokala centrum och centrala stråk bör utvecklas genom komplettering med nya verksamhetslokaler i strategiska lägen.

Kommunala beslut i övrigt

Fokus Hagsätra Rågsved

Staden bedriver områdesplanering i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved genom det förvaltningsövergripande projektet Fokus Hagsätra Rågsved. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved den 15 juni 2017 (dnr 2016-05329).

Riksintressen

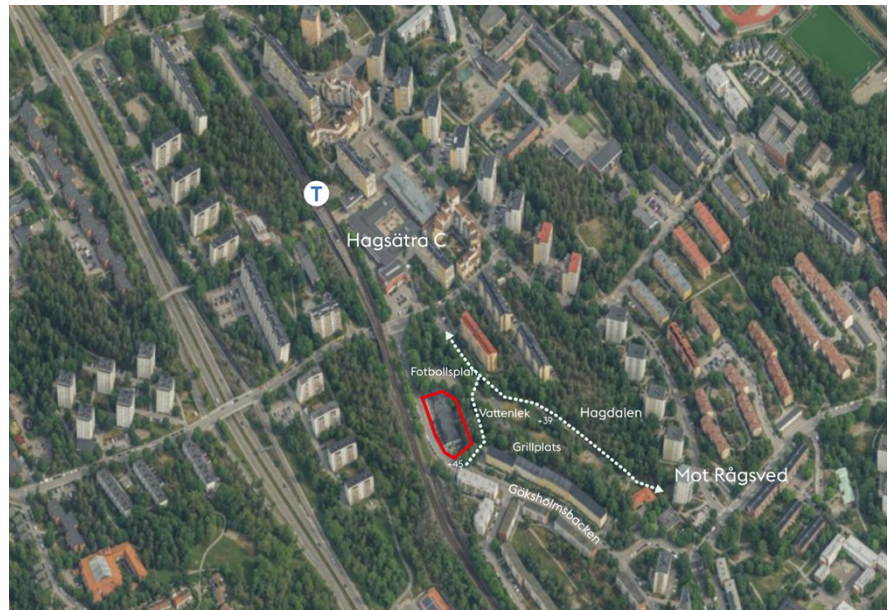
Planförslaget berör inte några riksintressen.

Planeringsförutsättningar

Stads- och landskapsbild

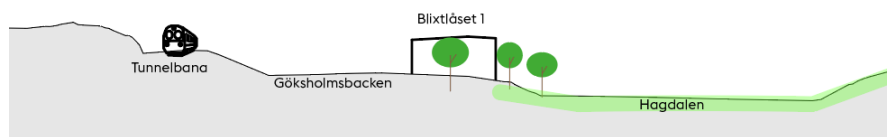
Hagsättras planstruktur speglar tunnelbanestädernas framväxt i Stockholm under den senare delen av 1950-talet. Stadsdelen präglas av kontrastrik topografi med branta skogsbeklädda sluttningar och öppna dalgångar. Det sammanhängande nätet av parker och gröna promenader skapar bilfria kopplingar mellan olika målpunkter.

Genom att bebyggelsen har ordnats enligt principen ”hus i park” ges de gröna ytorna en stor betydelse för områdets karaktär. Inom området finns både programmerade parker, gröna gångstråk, omhändertagen naturmark samt sparade ytor med naturmark, framför allt hällmark med äldre tallskog. Hagsätra annonseras på långt håll i landskapet. Från det öppna landskapsrummet vid Älvsjömässan i norr, syns Hagsätra och Rågsveds ”drakrygg” bestående av en lång rad med punkthus, över trädtopparna.



*Planens läge i relation till omgivningen. Planområdet markerat i rött.
Illustration: Stadsbyggnadskontoret.*

Befintlig bebyggelse är generellt placerad i högre terräng medan parkstråk sammanfaller med dalgångarna.



*Sektion över befintlig bebyggelsens förhållande till landskapet. Illustration:
Stadsbyggnadskontoret.*

Bebyggelsen längs Göksholmsbacken utgörs framförallt av lameller som ligger placerade längs med gatans sträckning. Närmare Hagsätra centrum förekommer högre skivhus med våningshöjder mellan sju till nio våningar. Bostadsbebyggelsen har huvudentréer både mot gatan och gemensamma gårdsrum. Närmaste bebyggelsen inom Låsfjäders 1, till höger om planområdet i bilden ovan, är placerade högre än gatan med en generös och generös förgårdsmark.



Bebyggelse inom Låsfjädern 1 intill planområdet. Foto: Stadsbyggnadskontoret.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av en långsträckt verksamhetsbyggnad med flackt tak. Byggnaden uppfördes under senare delen av 1960-talet och användes ursprungligen som bageri.



Befintlig bebyggelse inom Blixtlåset 1. Foto: Nyréns.

Byggnaden har byggts till och om och används sedan början av 2000-talet som bilverkstad.



Befintlig bebyggelse inom Blixtlåset 1. Foto: Stadsbyggnadskontoret.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt stadsmuseets klassificering är fastigheten gulklassad. Gulklassningen innebär en fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har sitt största värde i sin ursprungsfunktion som bageri då detta visar på Hagsätras ursprungliga serviceutbud.



Stadsmuseets kulturhistoriska bedömning av befintlig bebyggelse. I närområdet Planområdet markerat med röd linje. Illustration: Stadsbyggnadskontoret.

En viktig utgångspunkt i Hagsätras planering är bebyggelsens placering i relation till landskapet där dalgångar skapar sammanlänkande grönstråk genom stadsdelen. Enligt genomförd kulturmiljöutredning är relationen mellan parkstråket och tillkommande bebyggelse viktigt att beakta samtidigt som fastigheten Blixtlåset 1 bedöms som tålig för förändringar.



Karta kulturhistoriska värdebärare

-  Bevarade naturpartier
-  Öppen daletråspark, inklusive utrustning, 1950-talet
-  Daletråsparkens rumsliga avgränsning
-  Solitära tallar
-  Solitära övriga träd
-  Bostadshus (1950-60-talet)
-  Verksamhetsbyggnad (1960-talet, med senare tillbyggnader)
-  Landmärke (punkthus) (1950-60-talet)
-  Senare tillkommen bebyggelse
-  Tunnelbanan (1960-talet)
-  Vy-lägen (se vyerstudier sid. 30-33)
-  Plangräns
-  Fastighetsgräns

Karta över områdets kulturhistoriska värdebärare. Illustration: Nyréns.

Gator och trafik

Göksholmsbacken lutar ner mot Hagsätra centrum. En två meter bred trottoar finns på gatans båda sidor och i anslutning till planområdet finns gatuparkering på gatans södra sida.

Trafikmängderna på gatan är enligt stadens mätningar cirka 850 fordon per årsmedelsdygn. Hagsätra tunnelbanestation finns cirka 350 meter från planområdet och ger god kollektivtrafikförsörjning.

Service

Offentlig service

I Hagsätra centrum, cirka 230 meter från planområdet, finns offentlig service i form av bland annat vårdcentral, bibliotek och fritidsgård. I närheten finns även flera förskolor. Hagsätra skola ligger cirka 450 meter bort.

Kommersiell service

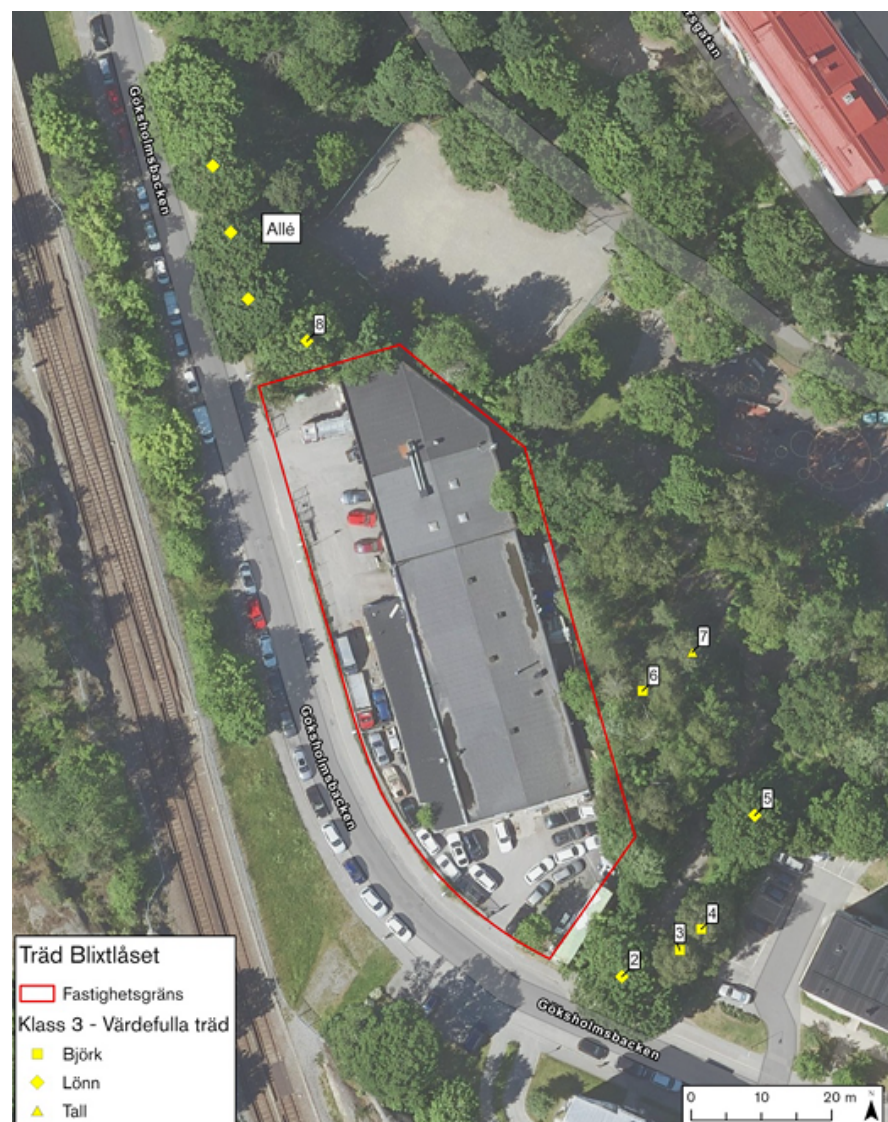
Utöver offentlig service finns i Hagsätra centrum även matbutiker, apotek, restauranger, bankomat, kemtvätt, blomsterbutik och annan lokal service.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är hårdgjord och förekomsten av vegetation är begränsad.

Området är värderat som övrig värdeklass 7 vilket innebär att området har uppenbart negativ betydelse för biologisk mångfald. En icke skyddsvärd lönn står i planområdets södra del. I anslutning till planområdet, inom allmän platsmark, finns sju träd som uppnår klass 3, det vill säga värdefulla träd. Dessa är tre lönnar, tre björkar och en tall. Längs Göksholmsbacken, norr om planområdet, finns även en lönnallé bestående av fem träd.



Värdefulla träd i närheten av planområdet. Bild: Ekologigruppen.

Skyddade arter

Inga skyddade arter finns inom området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdets naturliga avrinning sker till ytvattenförekomsten Magelungen (SE62000) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Enligt VISS maj 2026 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytvattenstatus till 2027. Undantag och tidsfrister från kraven att nå god status finns för både ekologiska och kemiska miljökvalitetsnormer.

Planområdets tekniska avrinningsområde är Klubbenområdet med recipient Mälaren- Fiskarfjärden. Enligt VISS maj 2026 har Mälaren- Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus till 2027. Undantag och tidsfrister från kraven att nå god status finns för både ekologiska och kemiska miljökvalitetsnormer.

Stockholms stad tar fram lokala åtgärdsprogram (LÅP) för stadens vattenförekomster. Åtgärdsprogrammen anger vilka åtgärder som behöver genomföras i befintlig miljö för att uppnå EU:s miljökvalitetsnormer. Lokalt åtgärdsprogram för Magelungen och Forsån beslutades i juni 2020 och åtgärdsprogram för Mälaren – Fiskarfjärden är under framtagande. Inga åtgärder föreslås inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet understiger gränsvärdena för kvävedioxid (NO₂) och grova partiklar (PM₁₀) enligt gällande miljökvalitetsnormer.

Luftföroreningar avseende kvävedioxid har ett dygnsmedelvärde mellan 15 – 18 µg/m³ och miljökvalitetsnormen är att klara 60 µg/m³. För grova partiklar är dygnsmedelvärdet 14 – 16 µg/m³ och miljökvalitetsnormen att klara är 50 µg/m³.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Enligt genomförd områdesanalys har Hagsätra något lägre tal vad gäller sysselsättning, inkomst och hälsa än Stockholm i stort. Lägenheter med två eller tre rum dominerar i området. Den verksamhet som idag bedrivs inom fastigheten innebär ett antal arbetsplatser och är delvis utåtriktad men är endast öppen dagtid och möter inte omgivningen med någon omsorgsfull gestaltning.

Barnperspektiv

Planområdet ligger intill parken Hagdalen som knyter ihop Hagsätra och Rågsved och är en av stadsdelarnas viktigaste parkstråk. Parken är betydelsefull för barn då den ger möjlighet till lek och naturvistelse.



*Fotbollsplan i Hagdalen. I bakgrunden syns befintlig byggnad inom Blixtlåset 1.
Foto: Stadsbyggnadskontoret.*

Rekreation och friluftsliv

Hagsätra och Rågsved är planerat med ett sammanhängande nät av parker och gröna promenader och det gröna nätverket är en stor kvalitet. Tillgång till natur- och friluftsområden är god. Rågsveds friområde och Älvsjöskogen utgör viktiga rekreativa miljöer i stadsdelen.



Övergripande grönstruktur inom Hagsätra Rågsved med planområdet markerat i rött. Illustration: Nyréns med bearbetning av stadsbyggnadskontoret.

I Hagsätra har innehållet i parkrummen generellt minskat över tid och det finns ett behov av att förbättra dem för att möta behovet av rekreationsytor. Hagdalen har genomgått en större upprustning och är en av stadsdelens viktigaste parker. Idag finns bland annat grillplats, mindre fotbollsplan samt vattenlek. Det är viktigt att parkens kvaliteter inte påverkas negativt av tillkommande bebyggelse.



Grillplats i närheten av planområdet. Foto: Stadsbyggnadskontoret.

Geoteknik

Markförhållanden

Inom planområdet består jordlagerföljden generellt av fyllning och torrskorpelera ovanpå friktionsberg på jord. Bergöverytan ligger mellan 0-6,5 meter under markytan. Inom planområdet är marken generellt plan men sluttar strax utanför mot öst.

Markradon

SGU:s radonkarta indikerar att det kan finnas höga halter av radon i marken inom planområdet. Radon kan hittas i kvartsrika bergarter som granit men även moränjordar kan innehålla höga halter radon. För byggnader som uppförs på högradonmark gäller radonsäkert byggnadsutförande och på normalradonmark utförs byggnader radonskyddade.

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 åtgärderna 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.

När det inte gäller ny- och större ombyggnation ska dagvatten hanteras enligt stadens dagvattenstrategi.

Dagvatten från området leds idag till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden via separat ledningsnät. Kapaciteten för ledningsnätet är låg och det är därmed viktigt att åtgärder för att fördröja dagvatten innan avledning genomförs.

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

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

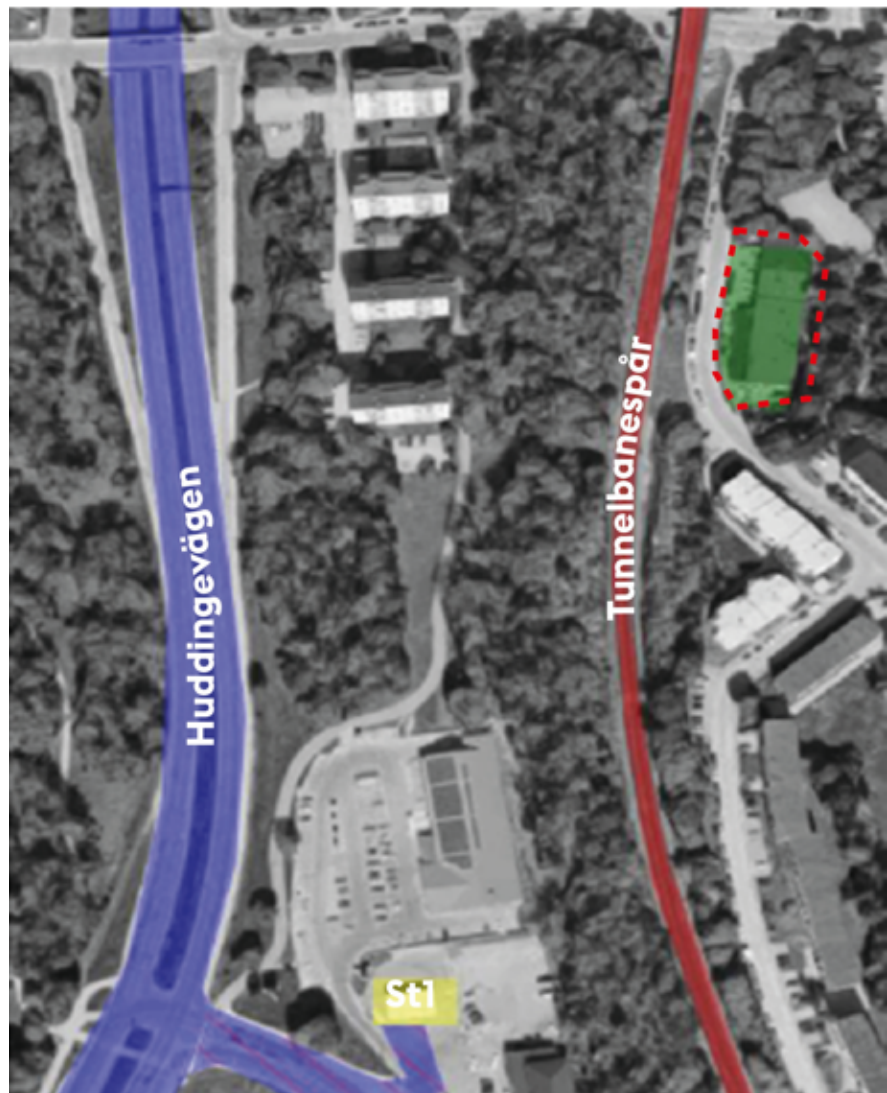
Planområdet utsätts för trafikbuller från Göksholmsbacken och tunnelbanespåret. Ljudnivån i planområdet uppgår till 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Den dimensionerande bullerkällan är tunnelbanan.

Stomljud

Planområdet är beläget nära tunnelbanespåren och utgörs av urberg och morän. Risk för stomljud kan förekomma.

Olycksrisk

De riskkällor som identifierats i närheten av planområdet är drivmedelsstationen St1, tunnelbanan och Huddingevägen, som utgör rekommenderad sekundär farligt godsled.



Risikkällor i närheten av planområdet. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Illustration Brandkonsulten och stadsbyggnadskontoret.

Erosion, ras och skred

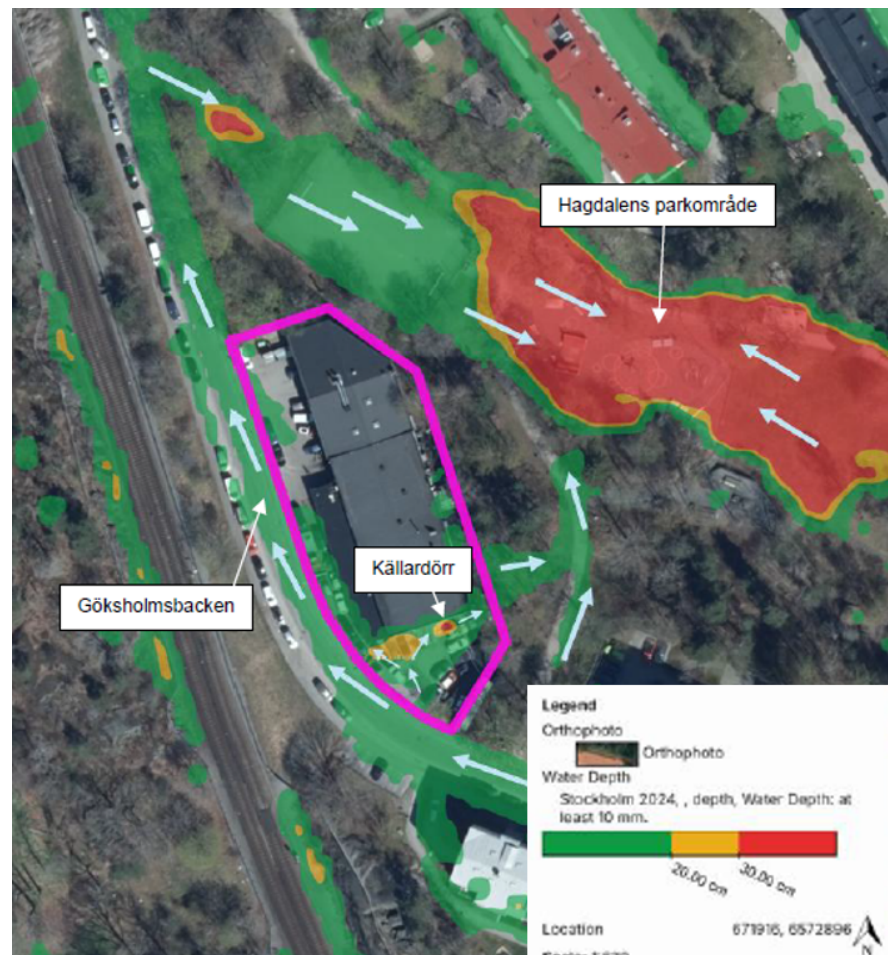
Det finns inga kända indikationer på att området är utsatt för erosion, ras eller skred.

Förorenad mark

Befintlig verksamhet finns inte med i länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden. Med anledning av pågående verksamhet samt närhet till befintliga eller tidigare kemtvättar bedöms dock risk för föroreningar finnas och frågan har utretts inom ramen för planarbetet. Analysresultaten visar på låga föroreningshalter avseende bly krom, koppar och nickel som påträffades i halter över mindre än ringa risk. Kobolt, tyngre alifater, PAH-M och PAH-H påträffades i halter över känslig markanvändning. Åtgärder krävs för att marken ska kunna användas för bostäder.

Översvänningsrisker

Inom områdets södra del finns en mindre lågpunkt där vatten riskerar att samlas vid ett större regn. Lågpunkten beror på befintlig bebyggelses utformning med en källarnedgång i detta läge. Vid en omdaning av bebyggelsen bedöms lågpunkten försvinna och vattnet hanteras på allmän plats.



Beräknade vattendjup vid ett så kallat Stockholmsregn. Illustration: Tyréns.

Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innehåller ett bostadshus med cirka 90 lägenheter, varav sex förslås utföras som LSS-lägenheter. Föreslagen lamell utformas i fem våningar och inredd vind mot gatan samt fem våningar mot parken. Planförslaget innebär att befintlig verksamhetsbyggnad inom planområdet rivs.



Situationsplan för föreslagen bebyggelse. Illustration: Belatchew.

Bebyggelsen placeras indragen mot gatan för att möjliggöra för en breddning av befintlig trottoar och en grön förgårdsmark. Förgårdsmarkens bredd varierar mellan fyra till sju meter.



Föreslagen bebyggelse sedd från Göksholmsbacken söderut. Illustration: Belatchew.

För att skapa ett aktivt möte med gatan ska byggnadens bostads- och lokalentréer orienteras mot gavel och gata. Lokaler för centrumändamål ska ha en minsta total area om 85 kvadratmeter. En eller flera lokaler får tillskapas.

Arkitektonisk idé

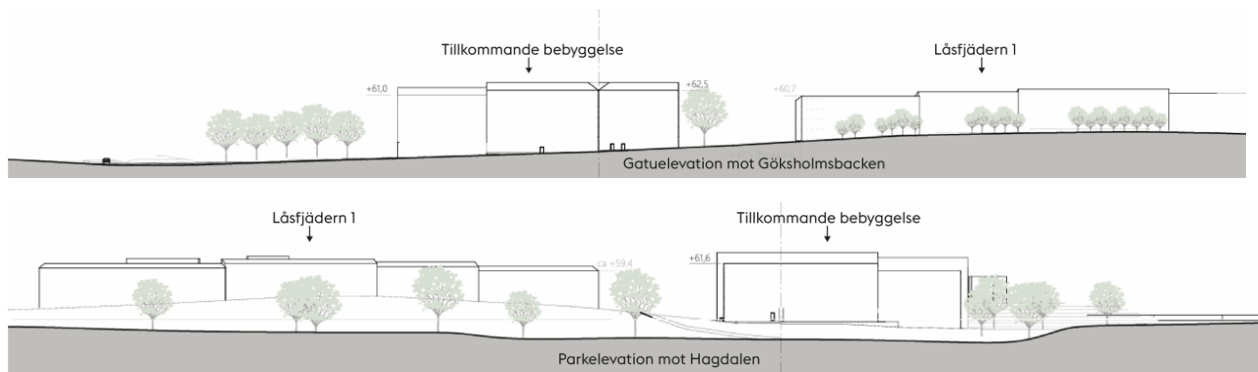
Den föreslagna bebyggelsen ska inordna sig i Hagsätras övergripande planstruktur vad gäller riktning och förhållande till

parkstråk, gata och topografi. Bebyggelsen placeras så att ett aktivt möte med Göksholmsbacken kan skapas samtidigt som bostadsgården bakom huset bidrar till ett respektavstånd mot parken.



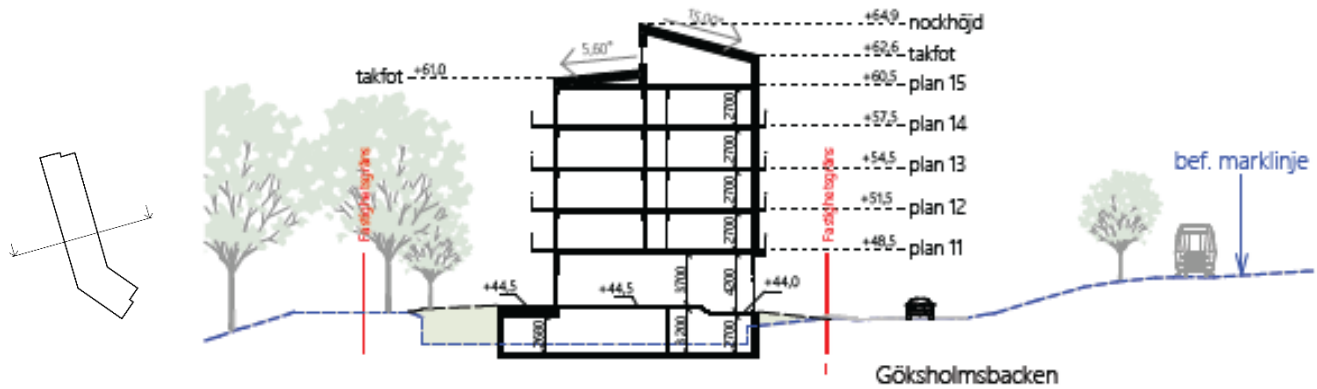
*Flygvy över tillkommande bebyggelse. Bebyggelse inom föreslaget i färg.
Illustration: Belatchew.*

Volymen följer topografin och trappas ned mot norr tillsammans med gatan. Genom trappningen delas fasaden upp i volymenheter på ett sätt som relaterar till övrig bebyggelse längs gatan som också placerats i samklang med topografin.



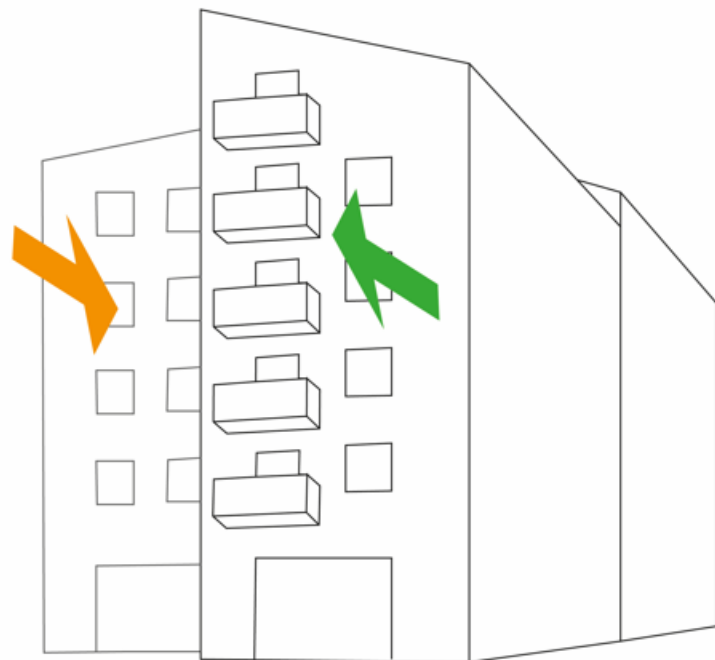
Elevationer över tillkommande bebyggelse. Illustration: Belatchew med bearbetning av stadsbyggnadskontoret.

Mot Göksholmsbacken och gatan är huset fem våningar högt med en inredd vindsvåning. Mot Hagdalen och parken blir byggnaden lägre genom takets utformning.



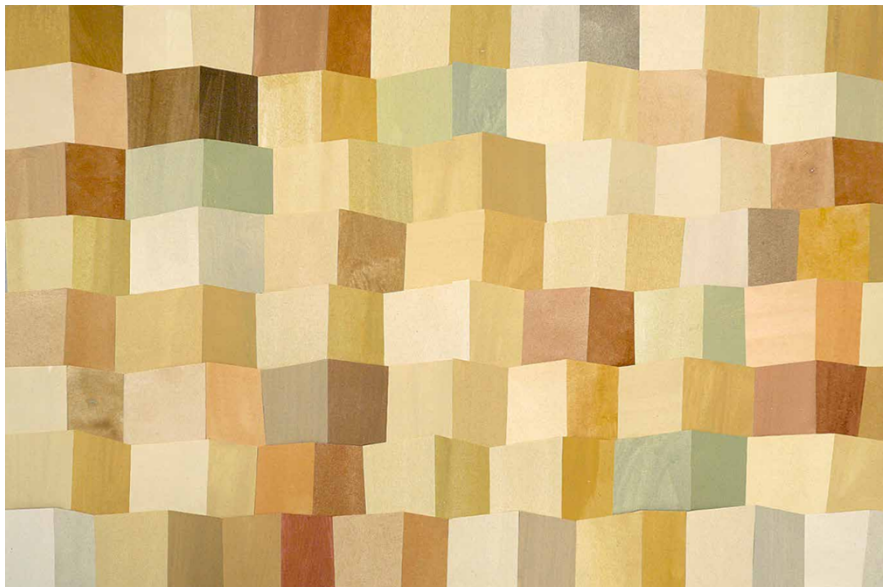
Sektion genom trapphus 2. Illustration: Belatchew.

Gavelvolymerna hämtar inspiration från Hagsätras skivhus, genom en uppbruten takform och förskjutna fasadliv. Volymen delas på så sätt upp i två delar.



Schematisk illustration över förskjutning av galvar som bidrar till att bryta ner bebyggelsens skala. Illustration: Stadsbyggnadskontoret.

Bebyggelsen ska utformas i puts eller annan gestaltningsmässigt likvärdigt fasadmateriäl i en kulör som överensstämmer med omgivningen och i enlighet med stockholmspaletten.



Exempel på färger i "Stockholmspaletten". Källa: Stockholms byggnadsordning 2025.

Föreslagen ny bebyggelse

Bebyggelsens gestaltning tar utgångspunkt i den omgivande arkitekturen, karaktäriserad av putsade ljusa fasader och en regelbunden fönstersättning. Varje trapphusenhet föreslås ges en egen karaktär och utformning genom att volymen trappas med landskapet eller genom variation i material eller kulör.

Gestaltningen ger genom den uppdragna takfoten intrycket av en femvåningskala samtidigt som en inredd vindsvåning möjliggörs. Entréer föreslås utföras genomgående och nås både från gata och gård. På så sätt kan en genomsiktighet skapas.



Fasadelevation mot Göksholmsbacken. Illustration: Belatchew

Mot gatan föreslås fasaden utformas för att tillföra stadskvaliteter till gaturummet med upphöjd bottenvåning och välmarkerade entrélägen.

Genom att medge grunda balkonger mot gata erbjuds boendekvalitéer samtidigt som balkongernas inslag i stadsbilden begränsas. Entréerna är centrala i fasadkompositionen och utgör

utgångspunkt för både fönstersättning och balkongernas placering. Balkonger över entréerna skapar väderskydd och bidrar till fasadernas uppdelning. Entréerna ska utformas med en stor grad genomsiktighet och utföras med träomfattningar.

Balkongerna föreslås ges en gestaltning inspirerad av områdets funkisbalkonger.



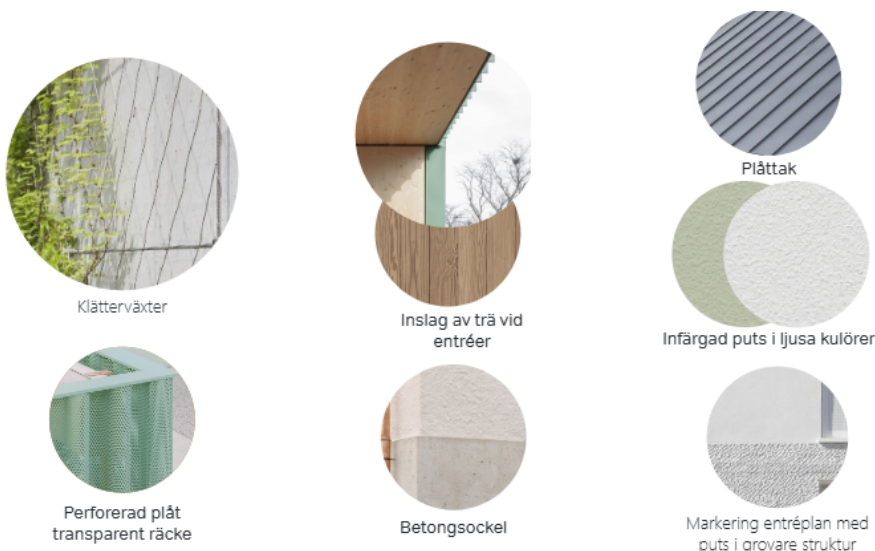
Princip för utformning av bostadsentréer. Illustration: Belatchew

Mot parken tillåts balkongerna kraga ut 1,5 meter från fasaden. De djupare balkongerna tillåts även på gavelfasaderna.



Fasadelevation mot gård. Den sjätte översta våningen är indragen från gården. Illustration: Belatchew

Återkommande detaljer och material föreslås användas för att bidra till att knyta samman byggnadens två sidor. Material, fönstertyper och räcken föreslås skapa en visuell helhet mellan park- och gatufasad.



Föreslagna detaljer för bebyggelsen. Balkonger mot park föreslås utformas med perforerad plåt. Underlag: Belatchew.

Bostadsgården bakom bostadshuset föreslås utformas grön med olika platsbildningar, gångar och växtlighet. Inom förgårdsmarken mot gatan föreslås entréplatser grönska, dagvattenhantering och cykelparkering.



Föreslagen gårdsutformning. Fotavtryck för befintlig byggnad markerad med tunt streckad linje. Illustration: Belatchew



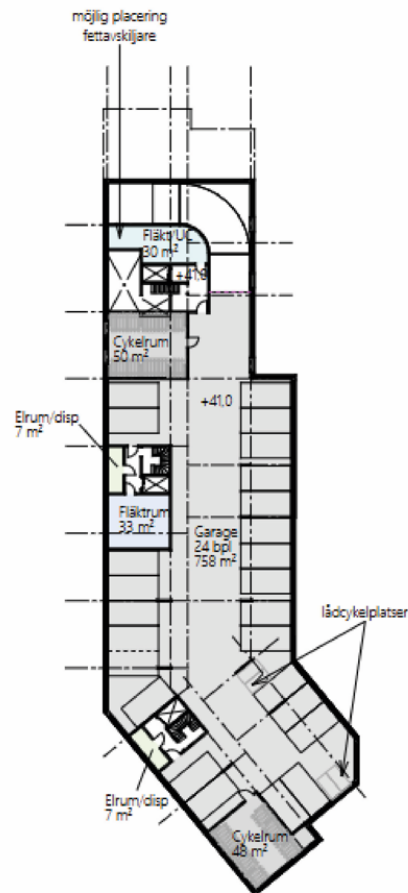
Föreslagen bebyggelse sedd från söder mot Hagsätra centrum. Illustration: Belatchew.

Gator och trafik

Parkering

Bilparkering för tillkommande bebyggelse avses hanteras i garage under byggnaden. Cykelparkering föreslås i huvudsak lösas i cykelrum i garaget och i begränsad utsträckning utomhus på förgårdsmark. För parkering tillämpas Stockholms stads *Riktlinjer för mobilitet och parkering vid nyproduktion*. Det fastställda bilparkeringstalet för projektet är fem parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BOA, inklusive besöksparkering. För den planerade bebyggelsen motsvarar detta ett beräknat behov av 23,1 bilparkeringsplatser. För cyklar behöver 32 platser per 1000 kvadratmeter BTA bostäder tillskapas. Det innebär att det totala antalet cykelplatser som ordnas är 184 stycken och antal bilplatser 23 stycken.

För att möjliggöra förslaget kommer reglering av gatan att göras och de cirka 14 kantstensparkeringar på södra sidan Göksholmsbacken att försvinna. Cirka tio stycken av dessa ersätts längs med tillkommande bebyggelse.



Möjlig utformning i garageplan. Illustration: Belatchew.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget möjliggör en breddning av befintlig trottoar längs fastigheten och tillkommande bebyggelse. I övrigt föreslås inga fysiska förändringar i gatunätet.

Tillgänglighet

Angöring kommer fortsatt att ske från Göksholmsbacken.

Tillgänglighetsanpassad parkering för boende ordnas i garaget. Parkeringsplats för rörelsehindrade till lokalen föreslås kunna lösas inom gatumark om behovet uppkommer. Lutningen för gatan kvarstår likt idag.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och ledningsnät

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät.

El-, tele- och fibernät

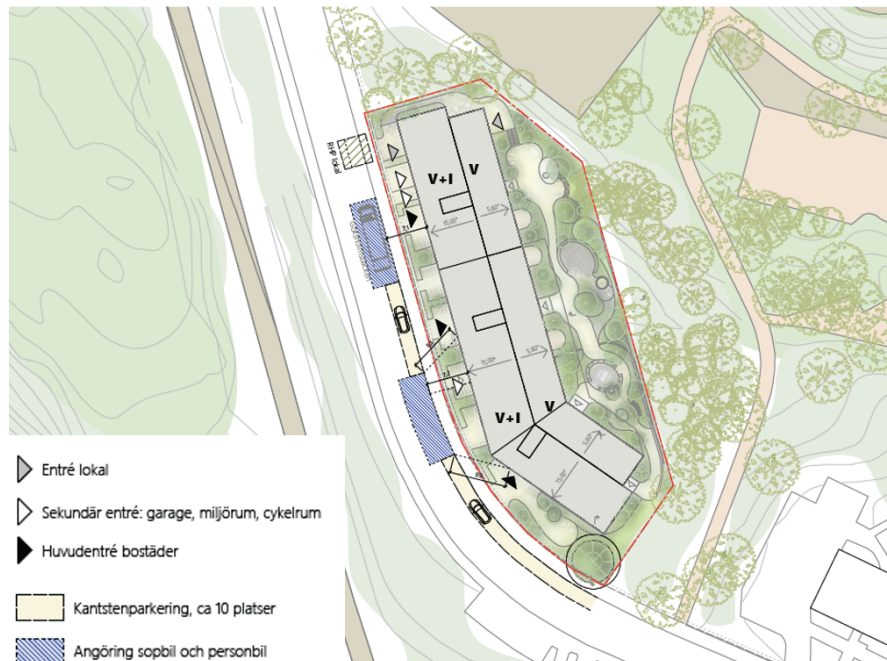
Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintligt nät för el-, tele- och fiber.

Energiförsörjning

Planförslaget föreslås anslutas till fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås hanteras genom manuell kärthämtning. Miljörum planeras på två ställen i byggnadens entréplan, varav ett är avsett för hushållssopor. Hämtning av avfallskärl sker från Göksholmsbacken genom att avfallsfordon stannar på gatan. Dragvägen understiger 10 meter, har en lutning under fem procent och är lättframkomlig utan hinder. Med föreslagen lösning ligger kvittblivningsställe för hushållssopor högst 40 meter från respektive bostadsentré.



Förslag på angöring för avfallsfordon och parkering längs gatan. Illustration: Belatchew.

Räddningstjänst

Byggnaden är placerad längs befintlig gata med möjlighet till åtkomst för räddningstjänsten. Utrymning sker via tr2-trapphus med utrymning mot Göksholmsbacken. Källartrappa föreslås separeras från trapphus till lägenheter och varje lägenhet utförs som egen brandcell.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Allmän plats

GATA – Gata

Bestämmelsen innebär att del av befintlig kvartersmark omvandlas till allmän plats med användningen gata, i syfte att möjliggöra breddning av trottoaren längs Göksholmsbacken.

Kvartersmark

B – Bostäder

Bestämmelsen möjliggör att bostäder uppförs inom planområdet.

C – Centrum

Bestämmelsen möjliggör att lokaler för centrumändamål uppförs inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges inte.

Bestämmelsen begränsar byggrättens utbredning och säkerställer att gård och förgårdsmark lämnas obebyggd. Parkering medges inte inom gården för att säkerställa att gården utformas med en hög grad grönska.

Endast andra anläggningar än byggnader ovan mark.

Byggnadsverk tillåts under mark.

Bestämmelsen säkerställer att garage kan byggas under mark samtidigt som marken ovanför lämnas obebyggd och möjliggör utrymme för gård.

Byggnaders användning

Endast byggnadens bottenvåning och källare får användas för centrumändamål

Bestämmelsen begränsar centrumändamålets utbredning vertikalt i byggnaden till bottenvåning och källare. Syftet är att säkerställa aktiva bottenvåningar med verksamheter som är tillgängliga och synliga från gatan, samt att övriga våningsplan används för bostadsändamål.

Utrymmen för centrumändamål i byggnadens bottenvåning ska uppgå till minst 85 kvadratmeter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en tillräcklig lokalyta för centrumändamål tillkommer samtidigt som den lämnar en flexibilitet kring om en eller flera lokaler tillskapas.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd på byggnad är 65.5 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse förhåller sig till höjdskalen på omgivande bebyggelse. Den tillåtna nockhöjden mot gatan är högre, vilket motiveras av anpassning till det mer urbana gaturummet.

h_2 – Högsta nockhöjd på byggnad är 62.1 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse förhåller sig till höjdskalen på omgivande bebyggelse. Den lägre nockhöjden mot parkmarken är motiverad av behovet av en varsam övergång mot parken.

h_3 – Högsta bjälklagshöjd för planterbart bjälklag är 45 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen anger högsta tillåtna bjälklagshöjd för planterbart bjälklag och säkerställer byggrätt för garage under gård.

Markens anordnande och vegetation

n_1 – Förgårdsmark ska ansluta i nivå till GATA

Bestämmelsen säkerställer att förgårdsmarken ansluter till gatan i nivå, för att skapa tillgänglighet och en sammanhängande gatumiljö utan påtagliga höjdskillnader.

n_2 – Kvartersmarken ska släntas eller terrasseras för möte med omgivande parkmark. Stödmurar får vara högst en meter höga.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gårdens möte med angränsande parkmark utformas på ett naturligt sätt, utan höga stödmurar. Begränsningen av stödmurarnas höjd till en meter motverkar upplevelsen av barriärer mellan kvartersmark och parkmark.

n_3 – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Regleringen säkerställer att det befintliga trädet i planområdets södra del bevaras. Trädet har rumsbildande egenskaper och kan visuellt bidra till att knyta ihop kvartersmarken med omkringliggande parkmark.

Skydd mot störningar

m_1 – Riktvärde för trafikbuller får överskridas för lägenheter på byggnadens norra gavel och nordvästra fasad mellan nivå 53 och 59 meter över nollplanet. Detta ska kompenseras med ett tätt räcke med en höjd om minst 1.1 meter över färdigt balkonggolv.

Bestämmelsen möjliggör ett överskridande av riktvärdet för trafikbuller för berörda lägenheter och anger den kompenserande åtgärd som krävs för att boendemiljön ändå ska uppfylla gällande riktlinjer. Det täta räcket fungerar som en lokal bullerskärm vid berörda balkonger och säkerställer godtagbara bullernivåer för aktuella bostäder.

Takvinkel

o₂ – Minsta takvinkel är 5 grader

Bestämmelsen säkerställer minsta lutning på 5 grader. Syftet med regleringen är att säkerställa att byggnadens takutformning anpassas till den omgivande bebyggelsens karaktär.

Utformning

f₁ – Tekniska installationer ska rymmas inom byggnadsvolymen. Undantaget hisstoppar som tillåts utanför takvolum och ska placeras indragna minst två meter från takfot. Takvinkel på hisstopp tillåts underskrida minsta tillåtna takvinkel. Takkupor får inte uppföras.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens takvolum inte utformas med utskjutande tekniska installationer eller volymskapande utrymmen. Undantag medges för hisstoppar, som på grund av sin funktion kan behöva placeras ovanför takvolymen. Kravet på indragen placering och fri takvinkel för hisstoppar minimerar deras inverkan på takfotslinjen och siktlinjerna längs med gatan.

f₂ – Balkong mot GATA tillåts kraga ut 0.6 meter från fasadliv. Vertikal balkongrad ska finnas över huvudentréer.

Bestämmelsen syftar till att balkonger mot gatan inte blir framträdande i gatubilden och underordnar sig fasadens uttryck. Balkong över entréer ger bebyggelsen ett specifikt arkitektoniskt uttryck med tydliga trapphusindelningar och skapar samtidigt ett naturligt väderskydd för entrén.

f₃ – Högst 50 % av gård får hårdgöras.

Bestämmelsen syftar till att gården ges en grön karaktär. Andelen hårdgjord yta begränsas för att grönska ska dominera gårdsytan, samtidigt som utrymme möjliggörs för uteplatser, entréer och gångstråk.

f₄ – Huvudentré för lokal ska orienteras mot GATA.

Bestämmelsen säkerställer att tillkommande lokal eller lokaler annonseras mot allmän gata.

Balkong mot GATA och på gavel får inte glasas in.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse

anpassas till omgivningens karaktär. Utkragande och inglasade balkonger mot gata och på gavel förekommer endast på ett fåtal byggnader i Hagsätra, och en sådan utformning skulle avvika från den befintliga bebyggelsemiljöns karaktär.

Byggnad ska utformas så att antalet våningar visuellt utifrån mot Göksholmsbacken uppfattas vara maximalt fem stycken.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse anpassas till förutsättningarna på platsen samtidigt som en översta vindsvåning kan uppföras. Genom regleringen säkerställs samtidigt att tillräcklig våningshöjd för tillskapas för respektive våningsplan.

Om byggnad uppförs med ennockhöjd upp till 62 meter över angivet nollplan får takvinkel uppgå till maximalt 35 grader.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en flexibel reglering för tillkommande bebyggelse och möjliggöra att en lägre byggnad med exempelvis sadeltak kan uppföras. I det fall maximalt tillåtna bygg rätt utnyttjas behöver takutformning styras för att säkerställa anpassning till omgivningen. Vid en lägre nockhöjd kan taklutningen tillåtas vara brantare.

Byggnad ska utföras i puts eller i material med gestaltningsmässigt likvärdiga egenskaper i en varm dämpad kulör som följer Stockholmspaletten. Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse anpassas till den omgivande putsade bebyggelsemiljön vad gäller material och kulör. Formuleringen möjliggör även framtida fasadmaterial som har liknande egenskaper vad gäller till exempel struktur och färgåtergivning som puts. Kravet på fasad utan synliga elementskarvar säkerställer ett enhetligt fasaduttryck och bidrar till den arkitektoniska kvaliteten.

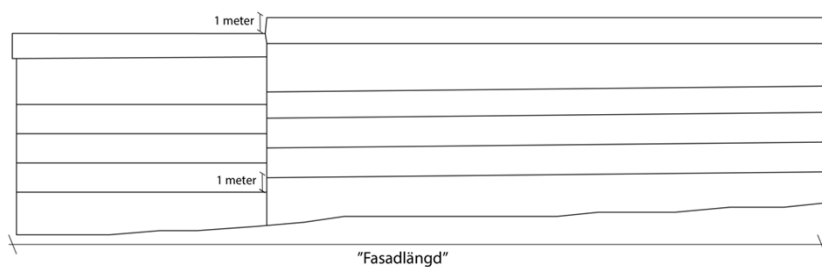
Huvudentréer ska placeras mot GATA och utformas med minst 35 procent uppglasning. Entréomfattningar ska i huvudsak utformas i trä.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse bidrar till ett aktivt gaturum och utförs med hög arkitektonisk kvalitet. Hög andel uppglasning av entréerna skapar visuell kontakt mellan byggnaden och gaturummet. Entréomfattningar i trä bidrar till ett omsorgsfullt detaljutförande och en god helhetsverkan.

Utrymme för centrumändamål ska utformas med minst 50 procent uppglasning mot GATA. Bestämmelsen syftar till att tillkommande bebyggelse utformas med en aktiverad bottenvåning. Med uppglasning menas en utformning som gör att invändig verksamhet syns utifrån.

Byggnad ska trappas ned med marknivå mot GATA genom minst en trappning i höjddled avseende volym och fasaduttryck. Trappning i höjddled ska vara minst 1 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden utförs med en volymuppbyggnad som anpassas till platsens topografi. Den nya bebyggelsen ska följa landskapet och brytas i bjälklaget så att höjdförskjutningar i både sockel och taknock följer markens nivåskillnader. På så sätt samspelar den nya bebyggelsen med terrängen och bidrar till en läsbarhet av landskapets form. Kravet på minst en trappning längs gatufasaden skapar variation i fasaduttrycket längs gatan.



Bestämmelse om trappning illustrerad. Fasadlängd innebär fasadens hela sträckning mot gatan. Trappning ska ske både vad gäller höjd och bjälklag för bebyggelsen.

Utförande

b₁ – Bjälklag ska utföras planterbart

Bestämmelsen säkerställer att garagets bjälklag utförs med planterbar konstruktion, vilket möjliggör grönska på gård och bidrar till planområdets gröna kvaliteter.

Bostäder ska utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 32 dBA (fast) vid tågpassage

Bestämmelsen säkerställer att en god boendemiljö skapas i tillkommande bebyggelse.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän markföroreningar har avhjälpats och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Startbesked får ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken blir lämplig för föreslagen användning.

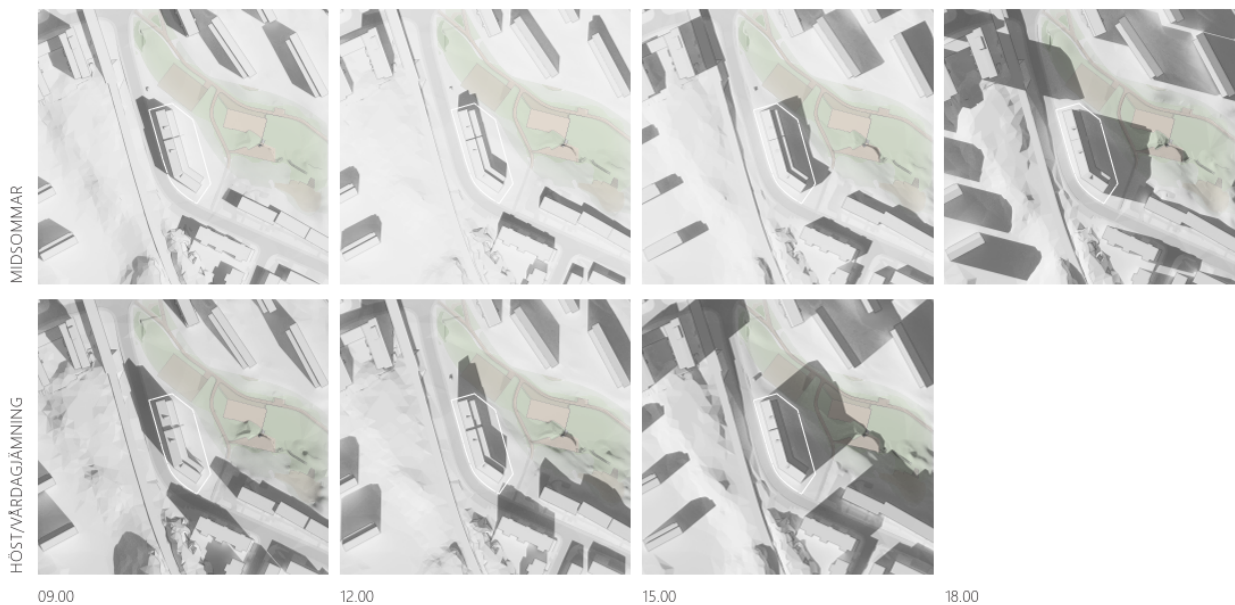
Genomförandetid

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

Konsekvenser och avvägningar

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget medför ingen ökad skuggning för omgivande bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen skuggar i liten utsträckning Hagdalens parkrum under eftermiddagarna. Iordningställd grillplats och vattenlek i parken bedöms inte påverkas av skuggning av planförslaget under den årstid dessa används.



Skuggstudier över tillkommande bebyggelse. Bild: Belatchew.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden längs gatan då befintlig verksamhetsbyggnad ersätts med ett flerbostadshus i högre skala. Genom att trappa bebyggelsen med Göksholmsbackens lutning bedöms topografin fortsatt vara läsbar även efter planens genomförande. Föreslagen bebyggelse ges en högre våningskala än intilliggande befintlig bebyggelse inom Låsfjäders 1. Med hänsyn till gatans lutning och den befintliga bebyggelsens placering i landskapet bedöms planförslaget inte medföra någon betydande skalförskjutning på platsen.

Mot parken ges bebyggelsen en lägre skala än mot gatan och håller sig under trädtopparna vilket innebär att parkstråkets avskärmande grönska fortsatt kommer att vara läsbar och tillkommande bebyggelse döljas bakom grönska under sommarhalvåret.



Tillkommande bebyggelse sedd från Hagdalen. Illustration: Belatchew.

Bebyggelsen anknyter genom sin form till de högre skivhusen i området, medan skalan anpassas till de närliggande lamellhusen och parken. Sammantaget bedöms bebyggelsen utgöra ett välanpassat tillägg.

Befintlig bebyggelse

Befintlig verksamhetsbyggnad har genomgått stora förändringar sedan uppförandet och bedöms idag ha ett begränsat kulturhistoriskt värde som byggnad. Det bedöms inte möjligt att omvandla befintlig byggnad till bostäder med anledning av byggnadens skick och den föreslås därför rivas till förmån för föreslagen bebyggelse.

Ytterligare ett motiv till att medge rivning är att en omdaning av platsen skapar förutsättningar för ett effektivt markutnyttjande i ett kollektivtrafiknära läge.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

På platsen är det rumsliga sammanhanget det som framförallt bidrar till det kulturhistoriska värdet. Planområdet ligger intill parken Hagdalen som har en historisk kontinuitet från områdets planering och binder samman stadsdelarna Hagsätra och Rågsved i en grön, bilfri struktur. Planförslagets placering i utkanten av dalstråkets landskapsrum gör att upplevelsen av parken kan förtydligas då bebyggelsen blir en inramning till parkstråket. De långa siktlinjerna genom parken kommer även i fortsättningen att ha naturen som fond.

Vid ett genomförande av planförslaget bedöms modernismens stadsplaneringsidé med en sammanhållen planstruktur, arkitektur och behandling av landskapet fortfarande att vara läsbar. Föreslagen byggnad ansluter till de närliggande bostadslamellerna inom Låsfjädersn, som följer landskapets nordvästliga-sydostliga

orientering. Det kulturhistoriska värdet bedöms inte påverkas av tillkommande bebyggelse i någon avgörande grad.

Gator och trafik

Planförslaget bedöms innebära en marginell ökning av trafik längs Göksholmsbacken.

Planförslaget innebär att angöring behöver ordnas längs Göksholmsbackens norra sida, invid tillkommande bebyggelse. Gatans utformning medger inte dubbelsidig parkering vilket innebär att cirka 14 befintliga parkeringsplatser på den södra sidan påverkas av förslaget och behöver tas bort. Cirka tio parkeringsplatser kan anordnas på gatumark i anslutning till den nya bebyggelsen. Sammantaget innebär förslaget således en minskning av antalet parkeringsplatser på gatumark, vilket ligger i linje med stadens inriktning att effektivisera användningen av gaturummet och prioritera andra funktioner än parkering.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planförslaget innebär i stort att redan ianspråktagen mark bebyggs och påverkan på naturvärden bedöms därmed som marginella. Inom planområdet finns endast ett träd, en lönn. Detta träd bedöms inte som värdefullt ur ett ekologiskt perspektiv men på grund av sina rumsbildande egenskaper skyddas trädet från fällning.

I anslutning till planområdet finns en slänt av naturmarkskaraktär med träd som är en del av parken Hagdalen. Sju av träden som står nära planområdet bedöms uppnå klass 3, värdefulla träd ur ett naturvärdesperspektiv. Ett av de värdefulla träden, en lönn, samt sju träd med lågt naturvärde som står i anslutning till planområdet, kan riskera att påverkas vid ett genomförande av planen. Träden står alldeles intill fastighetsgräns samt befintligt staket som kommer att rivas i samband med genomförandet. Generellt gäller att inga träd på allmän platsmark får påverkas om inte staden och byggaktören kommit överens om detta. Exakt vilka träd som kommer att få tas bort utreds efter samråd, innan granskning av detaljplanen. En viss gallring av träden inom allmän platsmark kommer att ske då det bedöms gynnsamt för kvarvarande träd och naturvärdena på platsen.

Skyddade arter

Planförslaget riskerar att beröra en lönn med värdeklass 3 inom stadens mark vid genomförande. Inom planområdet finns inga skyddade områden, naturvärdesobjekt eller värdefulla träd. Allén

längs med Göksholmsbacken, norr om planområdet, påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte äventyra ytvattenförekomstens Mälaren-Fiskarfjärdens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten innan avledning till recipient via dagvattenledningsnätet. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Föreslagna dagvattenlösningar medför att föroreningsbelastningen från planområdet till recipient minskar för samtliga beräknade ämnen. 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 påverka möjligheterna till att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Planförslaget bedöms kunna bidra till att utveckla Göksholmsbacken till ett mer attraktivt och levande gaturum med entréer mot gata, omsorgsfullt utformad förgårdsmark och lokal eller flera lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen placeras så att en gård vetter mot Hagdalens parkrum, vilket skapar en buffertzona mellan den tillkommande bebyggelsen och parkens allmänna ytor. Placeringen bidrar samtidigt till att befintliga parkentréer utanför planområdet även fortsättningsvis upplevs som publika.

Barnperspektivet

Tillkommande bebyggelse bedöms bidra positivt till upplevelsen av trygghet och attraktivitet i gaturummet, vilket även är positivt ur ett barnperspektiv. Gården skapar genom sin utformning plats för lek och möjliggör för tillgång till bostadsnära rekreation för de boende.

Rekreation och friluftsliv

I Hagdalen finns förutom lekutrustning och grillplats även en mindre grusad fotbollsplan. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna till att använda planen. Bebyggelsen är högre och skuggar delvis intilliggande Hagdalen samtidigt har bebyggelsen

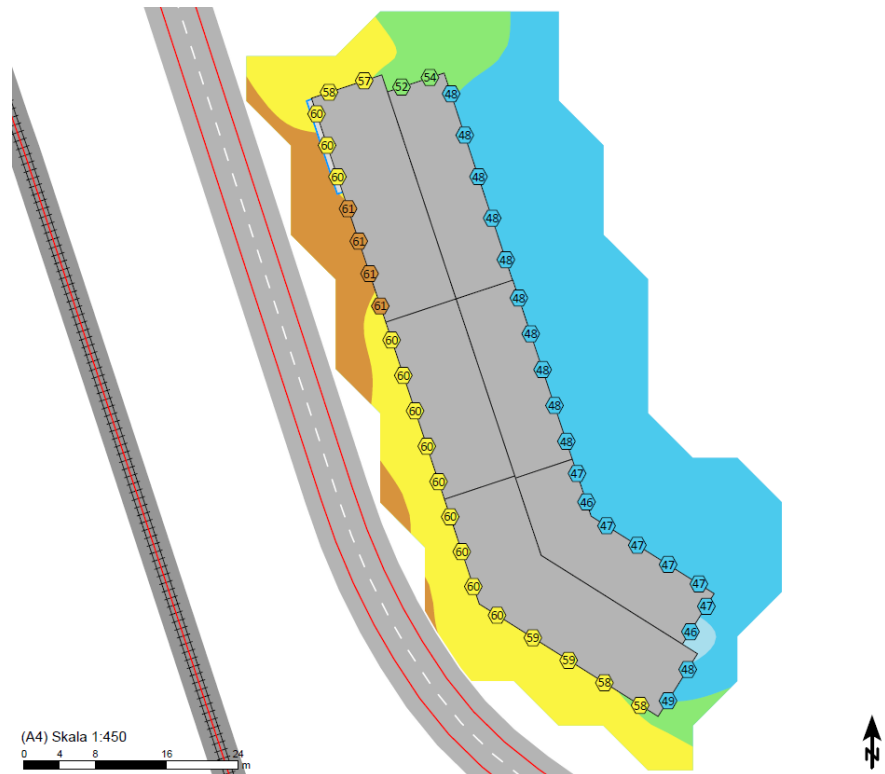
Dagvatten

Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Illustration: Belatchew och Tyréns.

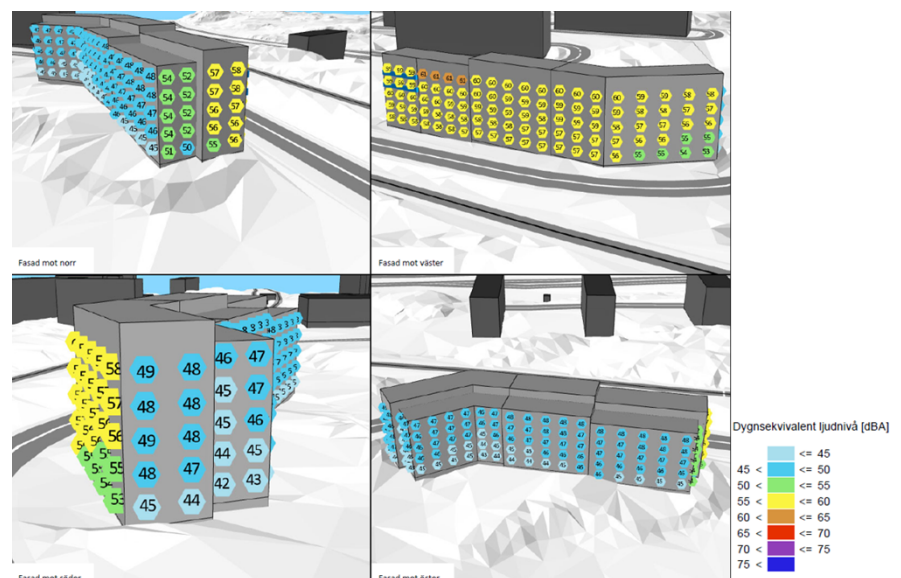
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

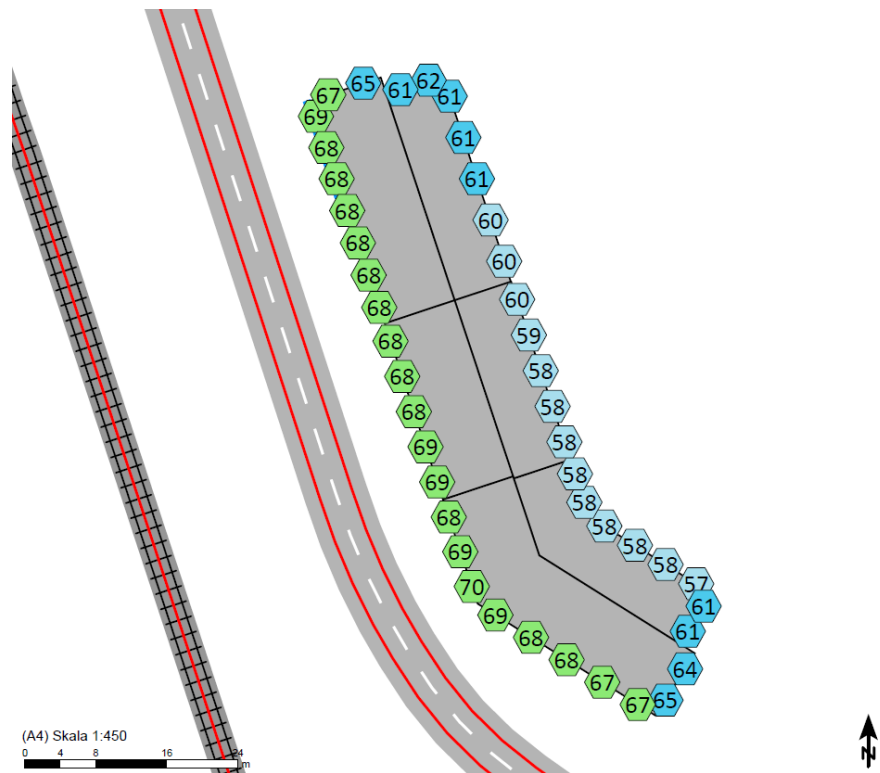
Enligt beräkningar är den högsta ekvivalenta ljudnivån vid fasad för tillkommande bebyggelse 61 dBA vid en del av fasaden som vetter mot tunnelbanan. Maximal ljudnivå från spår- och vägtrafik, nattetid beräknas som mest till 77 dBA.



Dygnskvivalenta ljudnivåer prognosår 2045 från väg- och spårtrafik inom planområdet. Illustration: Acoustic Consulting and Design.



Dygnskvivalenta ljudnivåer inom planområdet för prognosår 2045. Illustration: Acoustic Consulting and Design.



Maximal ljudnivå från vägtrafik nattetid för prognosår 2045. Illustration: Acoustic Consulting and Design.

I lägen där bullernivåerna överskrider 60 dBA har anpassning av planlösningar gjorts så att lägenheterna blir maximalt 35 kvadratmeter eller genomgående. För två lägenheter på våning fyra och fem är en annan planlösning inte möjlig och trafikbullerförordningens riktvärden uppnås genom att förse balkongerna med ett 1,1 meter högt räcke på utsidan av balkongen. För övriga fasader innehålls trafikbullerförordningens riktvärden utan begränsningar i planlösning.



Förslag på normalplan. Illustration: Belatchew.



Balkonger på byggnadens norra gavel och nordvästra fasad där täta räcken krävs markerade med gul färg. Berörda lägenheter markerade med röd markering. Täta räcken kan utföras med exempelvis glasskiva och krävs för att uppnå bullerförordningens riktvärden för lägenheterna. Illustration: Belatchew med bearbetning av stadsbyggnadskontoret.

Stomljud

Risk för stomljud bedöms förekomma. Grundläggning behöver ske så att maximal stomljudsnivå i boningsrum inte överskrider 32 dB(A) FAST vilket regleras i plankartan.

Olycksrisk

Riskenivån inom planområdet bedöms vara acceptabel utan riskreducerande åtgärder. Detta med hänsyn till att planområdet är lokaliserat över 150 meter från Huddingevägen och närmaste drivmedelsstation, samt då utredningen påvisat att planområdet inte påverkas av risk för urspärning av tunnelbanan.

Erosion, ras och skred

Risk för erosion, ras eller skred bedöms inte föreligga. Bebyggelsen föreslås grundläggas med plintar eller platta på antingen packad sprängbotten eller packad fyllning på berg.

Förorenad mark

Fastigheten hyser idag en bilverkstad och har nyttjats för industriell verksamhet sedan sent 1960-tal. I närområdet har det funnits grafisk verksamhet och kemtvättar som kan ha bidragit till föroreningssituationen. Förekomsten av föroreningar inom fastighetens öppna ytor har utretts i en markmiljöundersökning.

Analysresultaten visar på låga föroreningshalter avseende bly, krom, koppar och nickel som påträffades i halter över mindre än ringa risk. Kobolt, tyngre alifater, PAH-M och PAH-H påträffades i halter över känslig markanvändning (KM). Föroreningarna har vid alla provpunkter utom två avgränsats i höjddled. I grundvattnet har förhöjda halter av PFAS påvisats, vilka överskrider Stockholms stads riktlinjer för till dagvattennät eller recipient. Halterna gör att rening av länshållningsvattnet krävs innan utsläpp till spillvattennätet kan ske. Klorerade lösningsmedel har inte påvisats. Bergprovtagning visar på varierande svavelhalter, och analys bekräftar syraproducerande egenskaper i delar av planområdet.

För att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål behöver efterbehandling ske i samband med genomförandet av planen. De ytliga föroreningarna ska avgränsas och bortschaktas vid markplanering. Efter att tekniska schakt genomförts ska kontrollprov genomföras i syftet att säkerställa att det inte finns kvarvarande föroreningar som riskerar att påverka människors hälsa. Om föroreningar påvisas vid kontroll ska dessa omhändertas. Föroreningar som påvisats på 1,8- 2 meters djup kan kvarlämnas, då halterna inte indikerar en föroreningsspridning eller ånginträngning. Schaktmassor ska klassificeras inför val av mottagningsanläggning.

Vid länshållning ska rening av länshållningsvattnet genomföras i enlighet med Stockholms stads riktlinjer, och ytterligare reningssteg för PFAS kan komma att krävas.

Om bergschakt planeras i delar med förhöjda svavelhalter ska ny provtagning och laktest utföras, och en hanteringsplan för syraproducerande bergmassor ska upprättas vid behov.

Eftersom halter som överskrider KM påvisats och markanvändningen ändras till bostadsmark föreligger informationsplikt enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Den som äger eller brukar en fastighet ska 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).

I plankartan regleras att markförorening ska vara avhjälpna och/eller skyddsåtgärder vidtagits innan startbesked för bostäder får ges.

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 och på nedan överväganden.

Natur- och kulturvärden

Planområdet innehåller inga ekologiska värden av betydelse och planförslaget bedöms inte påverka några kulturhistoriska värden negativt.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget förbättrar förutsättningarna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Stadsbild

Planförslaget innebär att en ny byggnad i form av ett lamellhus tillkommer på platsen. Bebyggelsen har en något högre skala än befintlig bebyggelse men bedöms inte påverka upplevelsen av stadsrummet i någon betydande mån. Tillkommande bebyggelse förhåller sig till Hagsätras övergripande stadsplanemönster, utformas med indrag och uppbrutet tak för att minska upplevelsen av volymen samt placeras indragen från gatan, vilket möjliggör en karaktärsskapande förgårdsmark. Sammantaget bedöms bebyggelsen utgöra ett välavvägt förslag på platsen.

Markföroreningar

Påträffade markföroreningar inom planområdet bedöms kunna hanteras inom ramen för genomförandet av planen.

Risker

Identifierade riskkällor bedöms inte påverka planområdet i sådan grad att riskreducerande åtgärder behöver regleras i planen.

Buller

Riktvärden för trafikbuller kan innehållas för samtliga tillkommande bostäder. För två av de cirka 90 tillkommande lägenheterna uppnås riktvärdena genom tekniska lösningar i form av uppglasade balkongräcken reglerade i planen.

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	september 2026 – november 2026
Granskning	september 2027 – oktober 2027
Antagande	februari 2028
Laga kraft, tidigast	mars 2028



Detaljplanens steg

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

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade den 14 december 2023 mark för bostadsändamål inom fastigheten Blixtlåset 1 till den dåvarande tomträttshavaren Coeli Blixtlåset 1 AB.

Exploateringsnämnden beslutade den 21 augusti 2025 att godkänna byte av solidariskt ansvarig part i det markanvisningsavtal som Coeli Blixtlåset 1 AB har ingått med staden. Byte av solidariskt ansvarig part skedde från Coeli Blixtlåset II AB till Storsala AB vilka via tilläggsavtal därmed övertog samtliga förpliktelser i markanvisningsavtalet.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Exploateringskontoret ansvarar för granskning av systemhandling och kostnaderna för egen personal i samband med detta.

Byggaktör ansvarar som exploitör för projektering och uppförande av den nya bebyggelsen samt nödvändiga återställande- och anslutningsarbeten i allmän plats intill kvartersmarken, såsom en breddning av befintlig trottoar längs fastigheten. Byggaktör utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Avtal

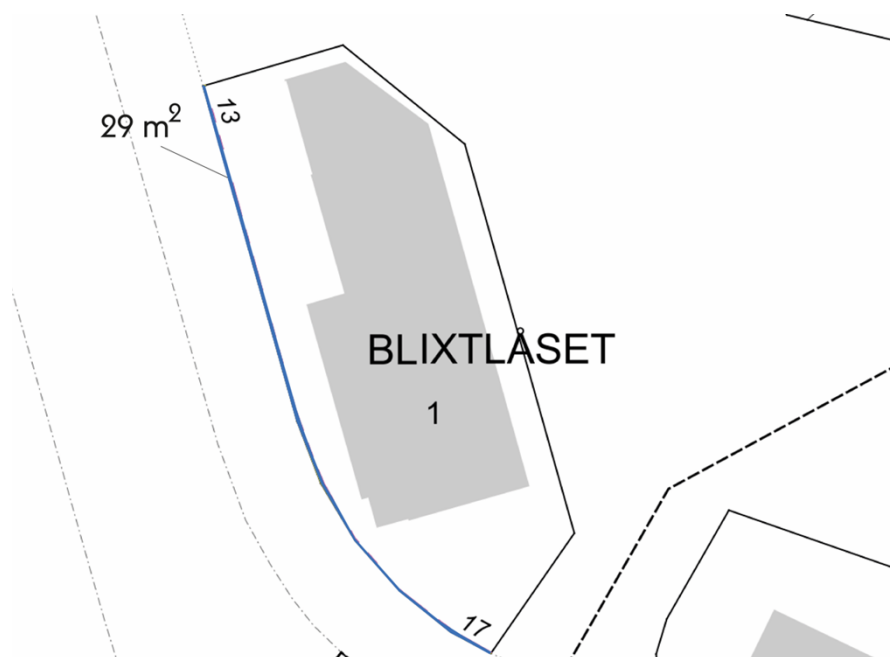
Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och Storsala Blixtlåset AB. I avtalet kommer det att framgå att byggaktören förbinder sig till inlämnade projektmål samt iordningsställande av allmän platsmark samt kostnadsfördelning för nödvändig fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga frågor

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.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som allmän plats ska ingå i av Stockholms kommun ägd fastighet. Del av Blixtlåset 1 ändras från kvartersmark (småindustri) till allmänplats (GATA). Fastighetsreglering krävs för att överföra delen som är utlagd som allmän plats från Blixtlåset 1 till kommunens fastighet Älvsjö 1:1.



Markområde som ändrar användning från kvartersmark för småindustri till gata i och med planens genomförande markerat med blått.

Rättigheter

Planområdet berörs inte av några befintliga rättigheter.

Behov av rättigheter utreds och prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan PL5018A 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 §.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens finansiering

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

Fastighetsbildning

Kostnadsansvaret för fastighetsbildning ligger hos fastighetsägaren av Blixtlåset 1. Fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren kan komma överens om betalningsansvar sinsemellan.

Tillkommande driftkostnader

Stockholm stad ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platsmark. Kostnaderna för drift och underhåll av allmän plats bekostas av kommunen. Kostnader för drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas av tomträttsinnehavaren. Planen bedöms inte medföra några ökade driftkostnader för kommunen.

Tekniska frågor

Allmän plats

Byggaktör genomför utbyggnad av breddad trottoar och övriga anslutning- och återställandearbeten av allmän platsmark invid kvartersmarken innan denna överlämnas till Staden. Stockholm stad ansvarar för utbyggnad och drift av mark utlagd som allmän plats.

Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter.

Dagvatten

Utbyggnaden av planförslaget ska följa Stockholm Vatten och Avfall AB:s riktlinjer för dagvattenhantering. Dimensionering och tekniska lösningar ska väljas för att uppfylla stadens åtgärdsnivå för dagvatten.

El-, tele- och fibernät

Vid genomförande av gatans ombyggnad kommer el- och teleledningar eventuellt att påverkas.

Fjärrvärme

Utbyggnaden av planförslaget kan medföra behov av anslutning till fjärrvärme för vilket Stockholm Exergi ansvarar. Byggaktören ansvarar för nödvändig kontakt med Stockholm Exergi om ev. ledningsutbyggnad och anslutning till bostadshuset.

SLUT