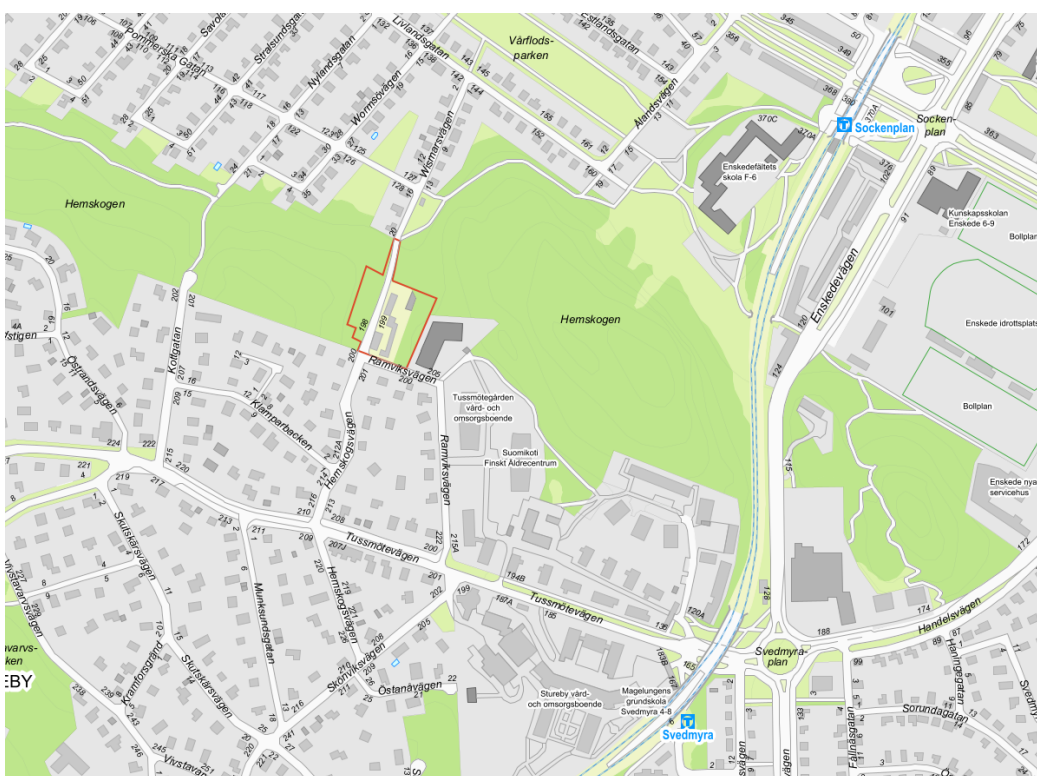


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Enske- de gård 1:1 vid Hemskogsvägen i stadsdelen Stureby, S-Dp 2021-18198



Planområdet markerat i rött.

## Sammanfattning

### Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus och radhus. Befintliga verksamhetsbyggnader inom planområdet förutsätts rivas. Bebyggelsen ska levandegöra och skapa en trygg och inbjudande gatumiljö längs Hemskogsvägen, som binder ihop Stureby och Enskedefältet.

Ny bebyggelse ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, med en samtida gestaltning som tar sin utgångspunkt i platsens topografi, träd, natur- och kulturvärden samt intilliggande bebyggelsekaraktär. Förgårdsmark mot allmän plats ska knyta an till områdets karaktär. Planförslaget ska ta hänsyn till skyfallshantering samt ekologiska och rekreativa värden. Detaljplanen möjliggör även för en transformatorstation. Detaljplanen syftar också till att bekräfta befintlig markanvändning för GATA och NATUR.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver genomföras.

### Tidplan

Start-PM	9 juni 2022
Samråd	2 juni – 13 juli 2026
Granskning	september 2027
Antagande	januari 2028

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>4</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Detaljplanens huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Handlingar .....	5
Medverkande .....	6
Planeringsunderlag .....	7
<b>Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>9</b>
Stads- och landskapsbild .....	9
Befintlig bebyggelse .....	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	11
Gator och trafik.....	12
Service .....	12
Naturmiljö .....	12
Sociala värden .....	14
Geoteknik .....	15
Hydrologiska förhållanden.....	15
Hälsa och säkerhet .....	15
<b>Planförslag</b> .....	<b>18</b>
Sammanfattning av planförslaget.....	18
Arkitektonisk idé .....	19
Föreslagen ny bebyggelse .....	21
Bostadsgård .....	25
Natur .....	26
Gator och trafik.....	27
Teknisk försörjning .....	28
Motiv till detaljplanens regleringar.....	29
Genomförandetid .....	33
<b>Konsekvenser och avvägningar</b> .....	<b>33</b>
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	33
Stads- och landskapsbild .....	34
Befintlig bebyggelse .....	37
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	37
Gator och trafik.....	38
Naturmiljö .....	38
Sociala värden .....	41
Hydrologiska förhållanden.....	42
Hälsa och säkerhet .....	43
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	46
<b>Genomförande</b> .....	<b>47</b>
Organisatoriska frågor.....	47
Fastighetsrättsliga frågor.....	49
Ekonomiska frågor .....	49
Tekniska frågor .....	50
Övriga frågor .....	50

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus och radhus. Befintliga verksamhetsbyggnader inom planområdet förutsätts rivas. Bebyggelsen ska levandegöra och skapa en trygg och inbjudande gatumiljö längs Hemskogsvägen, som binder ihop Stureby och Enskedefältet.

Ny bebyggelse ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, med en samtida gestaltning som tar sin utgångspunkt i platsens topografi, träd, natur- och kulturvärden samt intilliggande bebyggelsekaraktär. Förgårdsmark mot allmän plats ska knyta an till områdets karaktär. Planförslaget ska ta hänsyn till skyfallshantering samt ekologiska och rekreativa värden. Detaljplanen möjliggör även för en transformatorstation. Detaljplanen syftar också till att bekräfta befintlig markanvändning för GATA och NATUR.

## Inledning

### Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för cirka 54 nya bostäder varav 14 är radhus och 40 är i flerbostadshus. Befintliga verksamhetsbyggnader inom planområdet rivs för att möjliggöra ny bebyggelse. Det nya flerbostadshuset föreslås i tre till fyra våningar plus inredd vindsvåning. Radhusen mot Hemskogsvägen föreslås utföras i två våningar plus en inredd vindsvåning. Radhusen mot Ramviksvägen föreslås utföras i två våningar. Befintlig trottoar längs Hemskogsvägens västra sida föreslås byggas om och förläggas till gatans östra sida.



*Illustrationsplan som visar planförslaget samt de gångstråk som bevaras (Ettelva arkitekter).*

## Plandata

### Planprocessen

Detaljplan för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 vid Hemskogsvägen i stadsdelen Stureby, Stockholms stad, 2021-18198, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 9 juni 2022 § 15. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

### Storlek och läge

Planområdet omfattar cirka 7000 kvadratmeter och ligger utmed Hemskogsvägen, mellan Stureby i söder och Enskedefältet i norr.

### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Enskede Gård 1:1 som ägs av Stockholms kommun. Befintliga byggnader står på arrenderad mark och hyrs ut via Fastighetskontoret.

## 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.

- *Enskede 1:1 vid Hemskogen, Stureby, underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan för Dp 2021-18198 (Kulturförvaltningen, 2022)*
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor (Miljöförvaltningen, 2022)*
- *SSBF yttrande Enskede Gård 1:1, Hemskogsvägen (Storstockholms brandförsvaret, 2022)*

### **Utredningar**

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Artskyddsutredning av fåglar (Calluna, 2025-12-29)*
- *Dagvatten- och skyfallsutredning Hemskogsvägen (Sweco, 2026-04-30)*
- *Fladdermusinventering (Calluna, 2026-01-29)*
- *Häckfågelinventering (Calluna, 2024-11-08)*
- *Kulturmiljöutredning och konsekvensanalys (Nyréns, 2026-03-27)*
- *MUR Markteknisk undersökningsrapport (Tyréns, 2024-01-12)*
- *PM Miljögeoteknisk markundersökning (Tyréns, 2024-01-12)*
- *PM Geoteknik (Tyréns, 2024-01-12)*
- *PM Sulfidberg (Tyréns, 2024-01-12)*
- *Trafikbullerutredning (ACAD, 2026-04-29)*
- *Översiktlig beskrivning av konsekvenser Hemskogsvägen (Ekologigruppen, 2026-03-30)*

### **Medverkande**

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Klara Eklind och plankartan är ritad av kartingenjör Karin Edsman. Ansvarig chef har varit Pia Ölvebro.

## Planeringsunderlag

### Översiktsplanen

Översiktsplanens mål är att Stockholm ska vara en fortsatt växande stad som ska utvecklas genom att bli mer sammanhängande med god offentlig miljö i stadens alla delar samt att utvecklingen ska ske på ett klimatsmart och hållbart sätt.

Stureby är i översiktsplanen utpekad som ett område där komplettering kan prövas utifrån en medvetenhet om områdets nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. De nya bostäderna i detaljplaneförslaget bedöms bidra till översiktsplanens mål om en växande stad.

### Gällande detaljplan

Planområdet omfattar del av stadsplan Pl. 6345 fastställd 1967 och del av stadsplan Pl. 2214 fastställd 1939. Berörd del av Pl. 6345 medger upplagsområde, gata och park. Berörd del av Pl. 2214 medger park eller planerad allmän plats. Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

### Stockholms byggnadsordning

Planområdet angränsar till villastaden i Stureby och dess krans av flerbostadshus längs Hemskogsvägen. Villastaden kännetecknas enligt byggnadsordningen av individuellt utformade hus från olika tidsepoker, fritt placerade på trädgårdstomter med slingrande gator som följer terrängen. Den gröna karaktären är ett sammanhållande drag i området, där byggnadernas tillbakadragna läge från gatan skapar generös förgårdsmark.

Planområdet angränsar även till Enskedefältet norr om Hemskogsvägen, ett av Stockholms välbevarade småstugeområden. Stadsdelen kännetecknas enligt byggnadsordningen av ett strikt planmönster med raka gator och regelbundna kvarter, där hus av enhetlig typ konsekvent placerats med förgårdsmark och häckar mot gatan. Den gröna karaktären är ett sammanhållande drag även här, med alléträd längs huvudgatorna och fruktträd i trädgårdarna.

Ny bebyggelse ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens topografiska förutsättningar och närliggande bebyggelsekaraktär. Volym och proportioner ska samspela med intilliggande byggnader. Den gröna karaktären ska värnas genom att undvika hårdgörande av ytor och bibehålla en grön zon mot allmän plats. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastaden ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv där hänsyn tas till bebyggelsekaraktärerna på båda sidor om Hemskogsvägen.

## Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Byggnaders placering och anpassning till terräng, gator och grönska samt mångfalden av hustyper är kvaliteter att ta fasta på vid förtätning och komplettering i anslutning till villastad.

## Kommunala beslut i övrigt

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i Söderort.

## Hemskogens biotopskyddsområde

Den 26 mars 2026 § 16 godkände Stadsbyggnadsnämnden inrättande av Hemskogens biotopskyddsområde.

Kommunfullmäktige förväntas anta biotopskyddsområdet den 25 maj 2026. Biotopskyddsområden är en skyddsform som kan användas för små mark- och vattenområden (biotoper) som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som av annan anledning är särskilt skyddsvärda. Syftet med att skydda sådana biotoper är att långsiktigt bevara och utveckla naturmiljöer som har särskilt stort värde för djur- och växtarter.

Syftet med Hemskogens biotopskyddsområde är att bevara och utveckla de naturvärden och den biologiska mångfald som är knuten till de äldre trädmiljöerna i området.

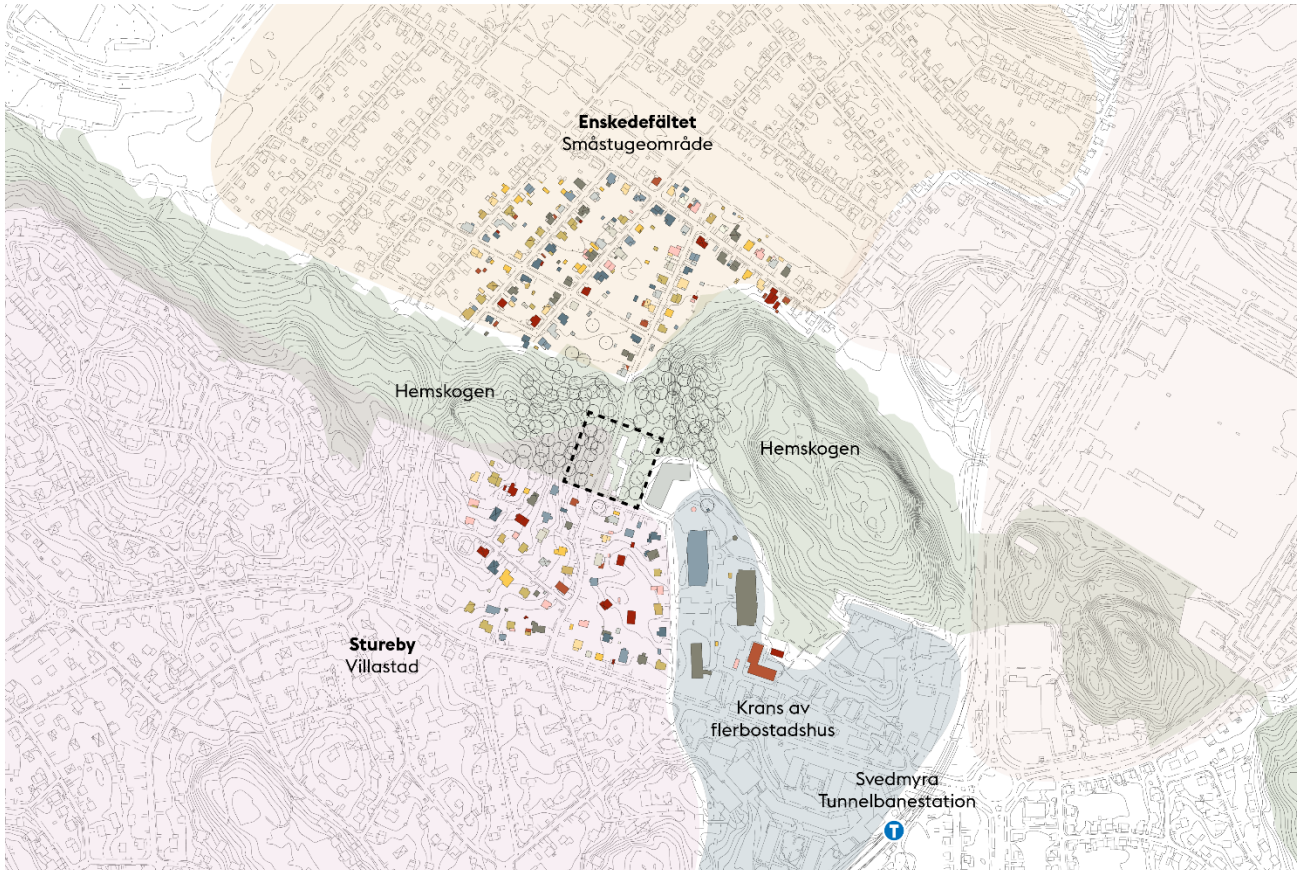


Översikt över föreslaget biotopskyddsområde för Hemskogen.

## Planeringsförutsättningar

### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger mellan Stureby närmast i söder och Enskedefältet i norr, och ansluter till Hemskogen som har en tydlig närvaro i stadsbilden. Stadsdelarna knyts samman av Hemskogsvägen som passerar genom planområdet.



*Planområdet ligger mellan Stureby och Enskedefältet i Hemskogen längs med Hemskogsvägen. Ungefärligt planområde är markerat med streckad linje.*

Stureby är en stadsdel bestående av blandade bebyggelsetyper med villor från framför allt 1920-talet och flerbostadshus från 1930- och 1940-talen. Här möts villastadens karaktäristiska småskalighet med den något storskaliga institutionsbebyggelse vid Stureby sjukhemsområde. Planområdet angränsar till både villastaden och en krans av flerbostadshus. Intill planområdet har en ny förskola i ett plan nyligen uppförts.

Enskedefältet är ett väl bevarat småstugeområde från 1930-talet. Stadsplanen är regelbunden och bebyggelsen är enhetlig och präglad av tidens egnahemsrörelse med en genomgående höjd om cirka 1,5 våningar.

Hemskogen är del av en av de större sammanhängande skogbeklädda bergsryggar som utgör ett av Stockholms

strukturerande landskapselement. Hemskogsvägen ligger i ett dalstråk mellan två höjdparter. Hemskogen präglas av starkt kuperad terräng och uppvisar en tydlig karaktär av naturskog med berg i dagen. Tall dominerar på berget, medan lågpartier uppvisar mer lövinslag. Hemskogen fungerar som ett sammanhållande fondmotiv till Hemskogsvägen och ger stadsdelarna Stureby och Enskedefältet en tydlig avgränsning mot varandra. Hemskogens bevarade natur- och parkmark har ett planhistoriskt värde som ett tidstypiskt och välbevarat exempel på det funktionalistiska parkidealet från 1930-talet.

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt på Hemskogsvägens östra sida. De tidigaste byggnaderna uppfördes 1953–1954 som lokaler och förråd för Vattenledningsverket och stadens parkförvaltning. Byggnaderna, som ritades av arkitekten Erik Glemme, innehåller idag bland annat ett hunddagis. År 1973 tillkom en byggnadsdel mot norr längs Hemskogsvägen samt ytterligare garagelängor.



*Befintlig bebyggelse inom planområdet. Ramviksvägen till vänster och Hemskogsvägen till höger.*



*Befintlig bebyggelse inom planområdet, Hemskogsvägen.*

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### I bebyggelse

Samtliga byggnader i planområdet är gulklassade av Stockholms stadsmuseum. Bebyggelsen har ett visst samhällshistoriskt värde som en del av den kraftiga expansionen av närområdets stadsdelar. Värdet bedöms dock som begränsat, eftersom platsen och bebyggelsen har genomgått omfattande förändringar som har påverkat den ursprungliga bebyggelsen och den tidigare strukturen.



*Utsnitt av stadsmuseets klassificeringskarta, med planområdet ungefärligen markerat med röd linje. Sturebys äldre sjukhemsområde är markerat med ring av blå prickar.*

I nära anslutning till planområdet, sydöst om planområdet, ligger Sturebys äldre sjukhemsområde, som av Stockholms stadsmuseum är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

### I park och natur

Hemskogen har ett planhistoriskt värde som uttryck för planeringen av Stockholms förstäder under 1930-talet. Hemskogen är ett tidstypiskt och välbevarat exempel på den funktionalistiska Stockholmsstilen, och ett uttryck för den tidens samhällsplanering. Stilen är en för Stockholm unik parkstruktur som etablerades under 1930-talets funktionalism.

Hemskogens bevarade naturskogskaraktär och topografiska dominans i landskapet har högt miljöskapande värde. Det sammanhängande öst-västliga skogsområdets utbredning kan framför allt fortfarande upplevas i den norra delen av planområdet, i angränsning till Enskedefältet. Tallarna utgör ett karaktäristiskt uttryck för ytterstaden och utgör fondmotiv till Hemskogsvägen, från både norr och söder, men även från Ramviksvägen. Skogen har

med sin varierande topografi, med berg i dagen och äldre träd, ett högt miljöskapande värde.

## **Gator och trafik**

Hemskogsvägen passerar genom planområdet och binder samman Stureby och Enskedefältet. Gatan är en lokalgata med hastighetsbegränsning 30 km/h. Ramviksvägen utgör planområdets södra gräns och ansluter till det omgivande gatunätet i Stureby.

Trottoar finns idag på Hemskogens västra sida. Planområdet är beläget med gångavstånd till tunnelbanestationerna Svedmyra (700 m) och Sockenplan (650 m) som båda trafikeras av tunnelbanans gröna linje.

## **Service**

### **Offentlig service**

Precis öster om planområdet finns en förskola. I närheten av Svedmyra tunnelbanestation finns vårdcentral. Närmaste skola från planområdet är Enskedefältets skola.

### **Kommersiell service**

Vid Svedmyra tunnelbanestation finns tillgång till livsmedelsbutiker och detaljhandel.

## **Naturmiljö**

### **Mark och vegetation**

Planområdet omgärdas till stor del av Hemskogen, ett sammanhängande skogsområde på den skogbeklädda bergsrygg som sträcker sig från Åbyvägen i väster till Nynäsvägen i öster. Planområdets västra del utgörs av skogsmark som ingår i Hemskogen. Skogsmarken har karaktären av naturskog med berg i dagen och domineras av tall på höjderna, med inslag av lövträd som björk, sälg och lönn i lågpartier. Planområdets östra del utgörs av bebyggd mark med verksamheter.

Planområdet ingår främst som en värdefull del i habitatnätverket för barrskogsmesar. Sambandet för eklevande insekter är förhållandevis svagt och för groddjur finns inga utpekade samband.

### **Skyddade områden**

Hela planområdet ingår i en av staden utpekad livsmiljö för skyddsvärda arter, så kallad ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefullt område).

## Skyddade arter

I planområdet finns två naturvärdesobjekt med högt naturvärde (klass 2). Objekt 15 är en flerskiktad och olikåldrig blandskog med tall, gran, sälg, björk, asp, hägg, körsbär och hassel samt gott om död ved av gran och asp. Objekt 16 utgörs av flerskiktad blandskog med tall, gran, björk, rönn, sälg och asp med god förekomst av död ved, framför allt tall och gran. En rödlistad art, talticka, förekommer i båda objekten och ett antal signalarter indikerar höga naturvärden.



*Förekommande naturvärden i aktuellt område. Objekt 15 och 16 bedöms ha högt naturvärde, och hör samman med omgivande skog och sträcker sig därför vidare utanför inventeringsområdet (Ekologigruppen, 2026).*

## Träd

Inom planområdet finns flera skyddsvärda träd (klass 2) samt två särskilt skyddsvärda träd (klass 1). Fem träd hyser den rödlistade arten talticka.

## Fågelinventering

Vid fågelinventeringen observerades 35 fågelarter med möjlig häckning i eller i anslutning till inventeringsområdet. Av dessa är elva prioriterade arter: björktrast, duvhök, gråsparv, grönfink, grönsångare, grönsiska, kråka, kungsfågel, skogsduva, svartvit flugsnappare och ärtsångare. Fynd av mindre hackspett har noterats i Artportalen i anslutning till planområdet. Alla fågelarter omfattas av artskyddsförordningen och en fördjupad artskyddsutredning har utförts för de arter som är rödlistade och har en minskande trend.

## Fladdermusinventering

Vid fladdermusinventeringen registrerades 54 fladdermusljud fördelade på tre arter: nordfladdermus, större brunfladdermus och

dvärgpipistrell. Aktiviteten bedömdes som låg, vilket indikerar att inga yngelkolonier (platser där honor föder ungar) finns i området.

## **Miljö kvalitetsnormer**

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Enligt VISS (mars 2026) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är ekologisk potential till 2039 och kemisk ytvattenstatus till 2027. Undantag och tidsfrister från kraven att nå god status finns för både ekologiska och kemiska miljö kvalitetsnormer.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft**

Planområdet understiger gränsvärdena för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och grova partiklar (PM10) enligt gällande miljö kvalitetsnormer.

Luftföroreningar avseende kvävedioxid har ett dygnsmedelvärde mellan 15 – 18 µg/m<sup>3</sup> och miljö kvalitetsnormen är att klara 60 µg/m<sup>3</sup>. För grova partiklar är dygnsmedelvärdet 16 – 18 µg/m<sup>3</sup> och miljö kvalitetsnormen att klara är 50 µg/m<sup>3</sup>.

## **Sociala värden**

### **Socialt värdeskapande perspektiv**

Planområdet ligger i ett område dominerat av villabebyggelse och har god tillgång till grönområden. Tillgången till bostäder med varierade upplåtelseformer och storlekar är begränsad i det direkta närområdet. Hemskogsvägen som binder samman Stureby med Enskedefältet är uppskattad för sin gröna karaktär.

### **Barnperspektiv**

Planområdet angränsar till Hemskogen som erbjuder möjligheter till lek och naturupplevelser för barn i området. Det öst-västliga gångstråket genom Hemskogen är tillgängligt och utgör ett viktigt rörelsestråk för barn i omgivningen. I direkt anslutning till planområdet finns en nybyggd förskola längs Ramviksvägen. Hemskogsvägens gatumiljö är idag omgiven av Hemskogen och utan aktiva fasader, vilket kan upplevas som otryggt för vissa.

### **Rekreation och friluftsliv**

Hemskogen erbjuder goda rekreativa värden i omedelbar anslutning till planområdet. Genom Hemskogen löper ett öst-västligt gångstråk

som tillgängliggör skogen för promenader och friluftsliv. Planområdet har nära till Enskedefältets öppna ytor och Årstafältet via gångstråk och gator. Hemskogsvägen och det omgivande gatu- och stignätet ger möjligheter till daglig motion i närmiljön.

## **Geoteknik**

### **Markförhållanden**

Marken inom planområdet består generellt av fyllningsjord på torrskorpelera ovan lera på friktionsjord vilandes på berg. Lerans totala mäktighet varierar och kan i planområdets centrala del uppgå till sju meter, medan jorddjupet minskar mot öster och väster där berghällar förekommer. Grundvattennivån ligger ungefär 2,3 meter under markytan. Ingen risk för ras, skred, blocknedfall eller erosion föreligger inom planområdet.

### **Markradon**

Enligt SGU:s storskaliga mätning uppvisar planområdet en gammastrålning (med avseende på uran) på cirka 43 Bq/kg, vilket klassificeras som normalradonmark. För normalradonmark ska nybyggnation utföras radonskyddat.

## **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.

Dagvatten från området leds idag till Henriksdals reningsverk via det kombinerade ledningsnätet. Efter rening leds vattnet vidare ut i vattenförekomsten Strömmen.

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

## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller**

Planområdet utsätts för trafikbuller från Hemskogsvägen och Ramviksvägen. Ljudnivån i planområdet uppgår till 50-55 dBA

ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Bullernivåerna är som högst närmast gatorna.

Samtliga installationer på intilliggande förskola är tysta och det har inte gått att identifiera några mätbara ljudnivåer över bakgrunds nivåerna från förskolan. Ljudnivåer från den intilliggande elnätstationens långsidor har uppmätts till ca 47 dBA vid 2 meters avstånd från nätstationens fasad.



*Elnätstationen är placerad två meter från den orangea ringens markering.*

## Vibrationer

Vibrationer kommer främst från tung trafik och spårbunden trafik. Då området inte trafikeras regelbundet av tung trafik och spårtrafik är belägen mer än 300 meter från byggnaderna ses risken för olägenhet med komfortvibrationer över 0,4mm/s som mycket liten.

## Elektromagnetiska fält

En elnätstation finns inom föreslaget planområde. Vid en alternativ placering av stationen bör risker för elektromagnetiska fält beaktas till ytor där människor stadigvarande vistas.

## Erosion, ras och skred

Planområdet är i stort sett plant och förutsättningar för skred saknas. Inga tecken på pågående erosion finns i området och inga vattendrag, diken eller liknande förekommer inom planområdet. Risk för blocknedfall eller bergras föreligger inte.

## Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens EBH-stöd bedöms ingen miljöstörande verksamhet ha bedrivits inom eller i närheten av planområdet. Befintliga byggnader kan ha bidragit till föroreningar i mark,

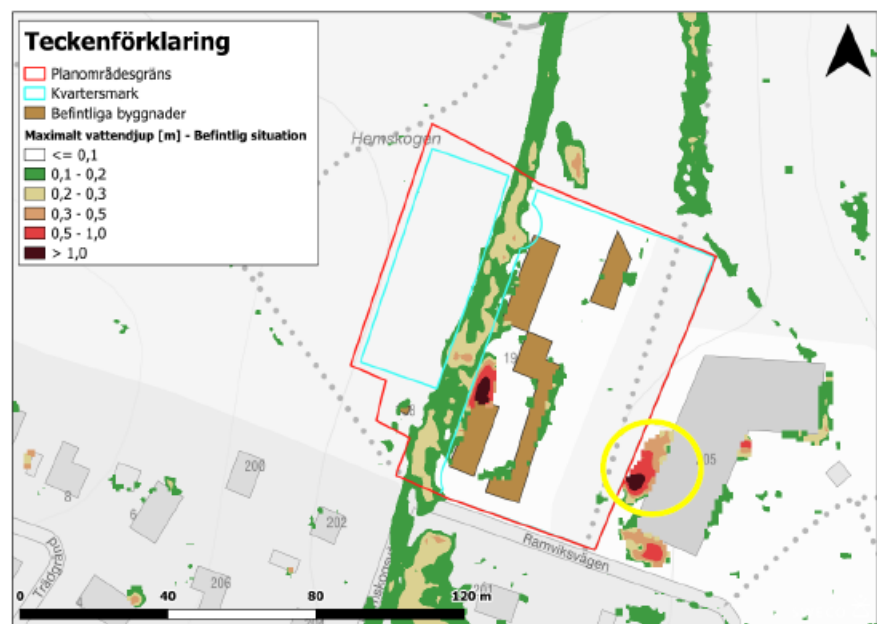
framför allt PCB och oljeprodukter, i och med att dessa bedöms vara uppförda innan 1960-talet.

Resultatet av utförd markundersökning visar på totalhalter avseende metaller över känslig markanvändning (KM) i fyra av åtta provtagningspunkter. De metaller som påvisade förhöjda halter var barium, bly, kobolt, krom, kvicksilver, nickel och vanadin. Vid jämförelse med storstadsspecifika riktvärden (SSRV) för jord var endast kvicksilverhalter över riktvärdet för bostäder.

PCB påvisades i två provtagningspunkter, belägna vid befintlig byggnad. Halten överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för KM men understiger SSRV för relevant scenario. En av de två provpunkterna påvisar även halter av PAH-H över KM men under SSRV.

## Översvämningsrisker

En simulering av Stockholmsregn visar att Hemskogsvägen utgör en sänka där vattendjup om 0,1–0,3 m uppstår vid skyfall, och att ett större flödesstråk passerar längs gatan i planområdets norra del. Inom planområdet bildar den befintliga garageinfarten en lokal lågpunkt med vattendjup som överstiger 1 m. Längs övriga byggnader inom planområdet uppstår vattenansamlingar med vattendjup om 0,1–0,3 m. Öster om planområdet finns en befintlig översvämningsrisk, med vattendjup som kan överstiga 1 m intill en befintlig byggnad. Detaljplanens genomförande ska inte förvärra situationen vid denna lågpunkt.



Maximalt vattendjup (m) vid ett Stockholmsregn inom planområdet för dagens situation (Sweco).

## Planförslag

### Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör cirka 54 nya bostäder, varav 40 föreslås som hyresrätter i flerbostadshus och 14 föreslås som bostadsrätter i radhus. Flerbostadshuset placeras öster om Hemskogsvägen med en länga längs Hemskogsvägen i tre våningar plus vindsvåning och en länga i vinkel mot bostadsgården i fyra våningar.

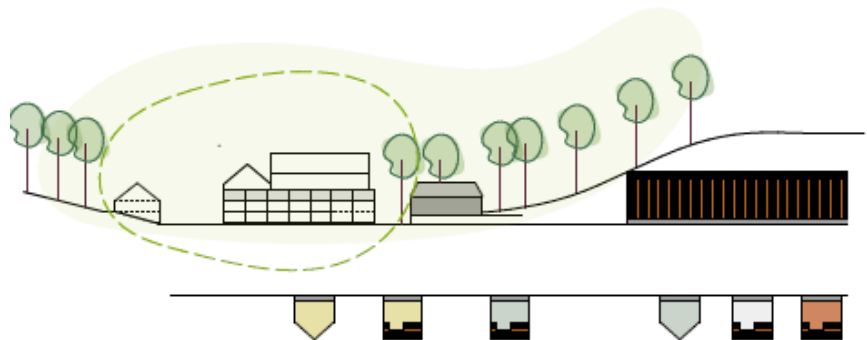
Radhusbebyggelsen placeras i tre grupper: en radhuslänga i två våningar söder om flerbostadshuset längs Ramviksvägen, samt två grupper om fyra suterrängradhus vardera längs Hemskogsvägens västra sida. Planförslaget förutsätter att samtliga befintliga byggnader inom planområdet rivs. En ny transformatorstation möjliggörs i söder. Befintlig trottoar längs Hemskogsvägens västra sida flyttas och förläggs till gatans östra sida.



Illustrationsplan som visar planförslaget samt de gångstråk som bevaras (Ettelva arkitekter).

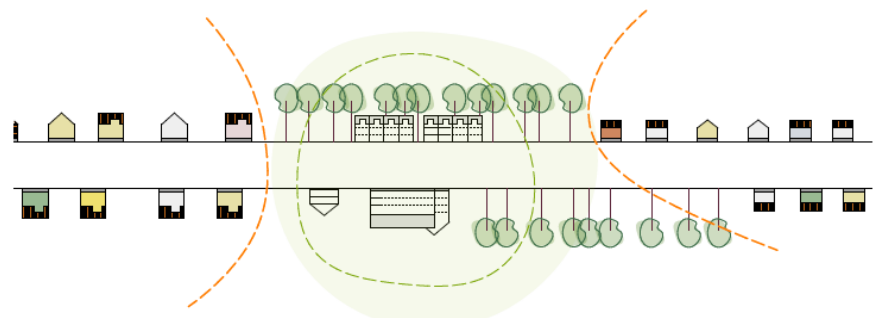
## Arkitektonisk idé

Den föreslagna bebyggelsens skala ska underordna sig trädtopparna och följa dalgångens topografi. Radhuslängan längs Ramviksvägen föreslås få en lägre skala med hänsyn till angränsande villor i Stureby. Flerbostadshuset längs Hemskogsvägen underordnar sig trädtopparna, medan längan som vinklar in mot bostadsgården tillåts vara en våning högre med hänsyn till topografin och närheten till förskolan.



*Illustration över bebyggelsens föreslagna skala som ska underordna sig trädtopparna och följa dalgångens topografi.*

Den nya bebyggelsen ska utgöra en tydlig årsring som relaterar mer till naturen på platsen än till omgivande byggnader. Ny bebyggelse ska samtidigt gestaltas i harmoni med befintlig bebyggelse, utifrån exempelvis skala och takutformning.



*Illustration över planområdets placering och arkitektoniska idé.*

## Gemensamma gestaltungsprinciper

De nya radhusen och flerbostadshusen föreslås få gemensamma gestaltungsprinciper för att tillsammans bilda en arkitektonisk helhet. Det görs genom sadeltak, träfasader med stående träribbor i locklistpanel, markerad sockelvåning och en sammanhållen kulörskala med accenter i varmt rödbrunt och ockragult på fönster och dörrar.



Fasadillustrationer för detaljer på de föreslagna byggnaderna (Ettelva arkitekter).

Bebyggelsen ska kunna läsas ihop som ett sammanhållet område. Fasadernas ribbor är direkt inspirerade av Hemsjöskogens skrovliga bark och luftiga grenverk och ger vertikalitet och struktur i den nära skalan. Färgsättningen föreslås i mjukt brutna grågröna nyanser som harmoniserar med Hemsjöskogens grönska sommartid såväl som med den mörka vinterskogen. Taken föreslås i en tegelröd nyans, vilket anknyter till den röda tegelfärg som är vanlig i omgivande trädgårdsstadsbebyggelse.



Illustration över föreslagen bebyggelse sett ovanifrån från sydost (Ettelva arkitekter).

## Föreslagen ny bebyggelse

### Flerbostadshus

Flerbostadshuset föreslås i tre våningar plus inredd vindsvåning mot Hemskogsvägen och fyra våningar plus inredd vindsvåning i den norra längan mot bostadsgården. Fasaden ska ha en tydlig vertikal rytm som speglas i fönstersättning och takkupors placering, vilket regleras i planbestämmelserna.



Fasadillustrationer av flerbostadshuset. Illustrationen till vänster visar fasad mot Hemskogsvägen och illustrationen till höger visar fasad mot Hemskogen i norr (Ettelva).

Sockeln avses markeras tydligt och är anpassad till första bostadsvåningens golvnivå. Taket ska utformas med sadeltak i plåt eller tegel med röd kulör, vilket regleras i planbestämmelserna. Fasaden avses utföras i en ljus grågrön ton med rödbrun kulör på fönster och entrépartier. Antalet fönstertyper avses begränsas till två, med tät vertikal indelning, placerade ovanför varandra med fönsterbröstningar på samma nivå. Mot Hemskogsvägen tillåts maximalt tre indragna takkupor, klädda med samma material som taket för att upplevas som en del av taklandskapet.

Mot bostadsgården tillåts frontespiser som möjliggör balkonger på översta bostadsplanet. På grund av den smala gatan tillåts inte utstickande balkonger mot gata. Balkonger mot gård får kraga ut maximalt 1,8 m från fasad. Uteplatser föreslås för bottenvåningens lägenheter mot innegården samt mot Hemskogen i norr.



Fasadillustrationer av flerbostadshuset från gårdssidan. Fasad mot förskolan intill planområdet till vänster och fasad mot söder till höger. Mot innegård får frontespiser, balkonger samt terrasser finnas (Ettelva).

Flerbostadshuset placeras med ett indrag från Hemskogsvägen för att möjliggöra förgårdsmark med växtlighet mellan fasad och gata. Förgårdsmarken ska utformas med växtlighet, vilket regleras i

planbestämmelserna, och knyter an till karaktären hos de omgivande stadsdelarnas gröna gaturum där bebyggelse med respektavstånd till gatan är ett utmärkande drag.



*Illustration över Hemskogens gatumiljö från norr. Flerbostadshuset till vänster och radhusen mot Hemskogsvägen till höger (Ettelva arkitekter).*

### **Radhus mot Ramviksvägen**

Radhuslängan längs Ramviksvägen uppförs i två våningar och håller en lägre skala med hänsyn till angränsande villor i Stureby. Längan ska delas in i tre volymer med förskjutning i höjddled om minst 0,2 m, vilket regleras i planbestämmelserna och ger fasaden ett varierat och uppbrutet uttryck. Entréer ska finnas mot söder. Taket ska utföras i rött tegel eller röd bandplåt, vilket regleras i planbestämmelserna. Fasaden avses utföras i en grågrön kulör med mörkbrun eller ockragul kulör på fönstren och ockragul ytterdörr.



Fasad mot S / Ramviksvägen



Fasad mot N

*Fasadillustrationer mot Ramviksvägen och bostadsgård (Ettelva).*

Radhusens placering medger gröna förgårdar mot Ramviksvägen och uteplatser på baksidan. Varje bostadsenhet föreslås avgränsas med plantering mot gata. Detta bidrar till ett grönt gaturum i samklang med den omgivande bebyggelsens karaktär.



*Illustration över förslaget med Hemslogen till vänster i bild och radhusen längs Ramviksvägen sett framifrån (Ettelva).*

## Radhus mot Hemskogsvägen

Två grupper om fyra suterrängradhus vardera placeras längs Hemskogsvägens västra sida. Radhusen byggs i suterräng med två våningar mot Hemskogsvägen plus inredd vind och en våning plus inredd vind mot naturmarken i väster. Husens tak förses med frontespiser, maximalt en per bostadsenhet.



Fasad mot Ö / Hemskogsvägen



Fasad mot V / skog

*Fasadillustrationer mot Hemskogsvägen och Hemskogen (Ettelva).*

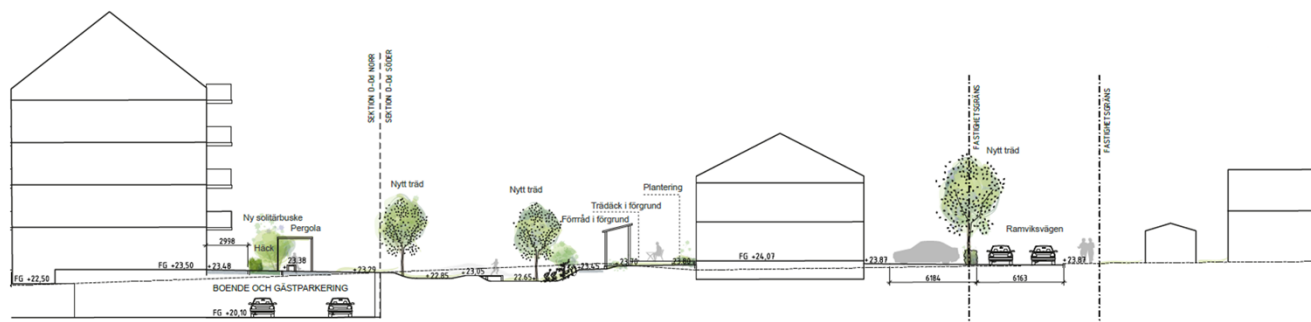
Husens placering medger gröna förgårdar mot Hemskogsvägen. Varje bostadstomt ska avgränsas med plantering, vilket regleras i planbestämmelserna, och tillåter en grön karaktär mot gatan i likhet med den omgivande villabebyggelsen. Häckomgärdade uteplatser anläggs på radhustomternas baksida mot naturmarken. Kvartersmarken ska terrasseras eller släntas mot omgivande naturmark.



Illustration över Hemskogens gatumiljö från söder. Flerbostadshuset till höger och radhusen mot Hemskogsvägen till vänster (Ettelva arkitekter).

## Bostadsgård

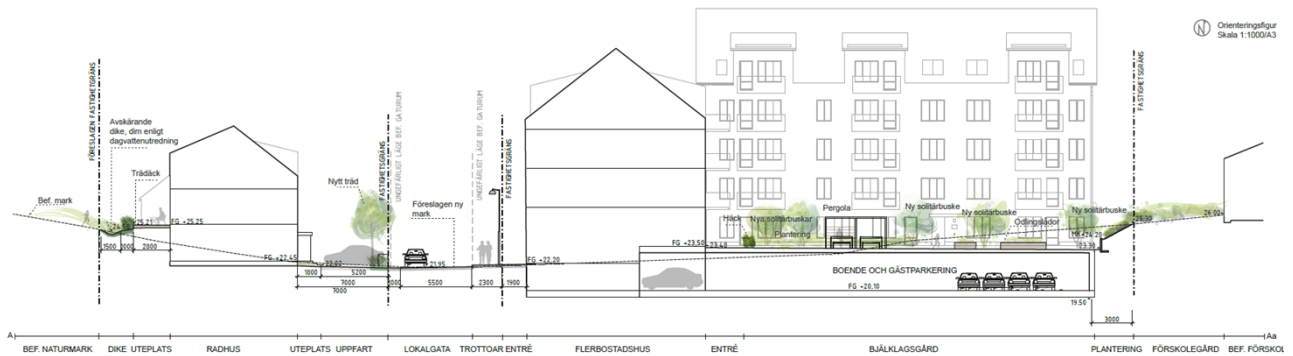
Flerbostadshusets föreslagna gårdsutformning avses skapa förutsättningar för social samvaro och gemensamma aktiviteter för de boende. Gården föreslås utformas med trätrall som skapar möjlighet för gemensam uteplats med pergola och en lekyta med naturkaraktär. Upphöjda odlingslådor ger möjlighet till odling och knyter an till det egnahemsideal som präglar de omgivande stadsdelarna. Gårdsrummet föreslås även som tillgängligt för boende i radhusen. Mot Hemskogsvägen och Ramviksvägen föreslås grönskande förgårdsmark med häckar och entréträd för att bidra till en välkomnande närmiljö.



Sektion genom planområdet från flerbostadshuset i norr till radhusbebyggelsen mot Ramviksvägen och villabebyggelsen i Stureby i söder (Ettelva arkitekter).

Radhusen kompletteras med egna privata utemiljöer. Mot gatan föreslås varje entrézon utformas med grindstolpar i trä,

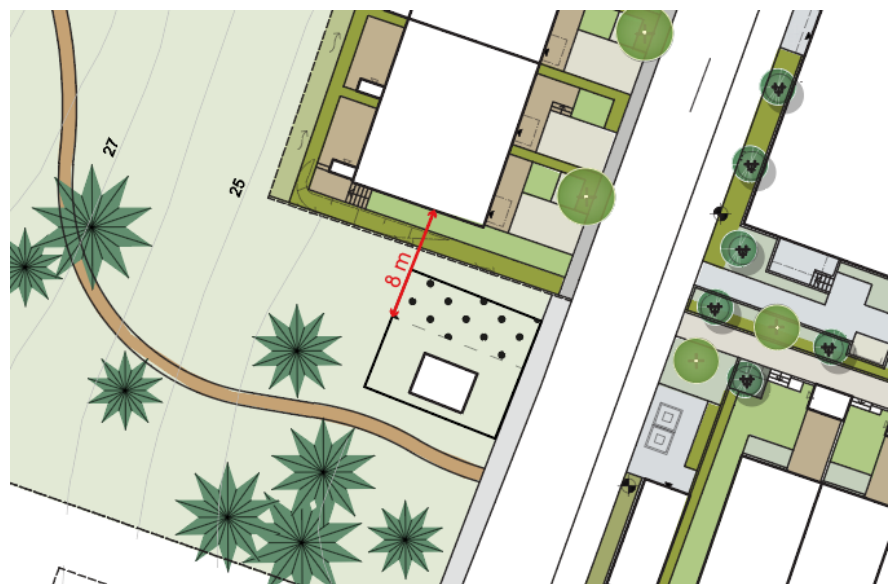
markbeläggning med inslag av smågatsten och ett entréträd i form av prydnadsapel, vilket ger radhusområdet en sammanhållen och välkomnande karaktär. Varje bostadstomt avgränsas med häckplantering. Mot baksidan erbjuder de privata uteplatserna med trätrall ett insynsskyddat rum. Radhusen mot Hemskogens uteplatser är orienterade mot naturmarken i väster, vilket ger de boende en direkt kontakt med Hemskogens skogskaraktär.



Sektion genom planområdet från radhusen mot Hemskogsvägen i väst till förskolan i öst (Ettelva arkitekter)

## Natur

Naturmarken norr, väster och öster om planområdet utgör allmän plats, NATUR, i detaljplanen. Allmänhetens tillgänglighet till Hemskogen från Hemskogsvägen säkerställs genom att skogsmark bevaras norr och söder om radhusen längs Hemskogsvägen samt norr om flerbostadshuset. Bebyggelsen har placerats så att det befintliga öst-västliga gångstråket genom Hemskogens norra del bevaras och hålls tillgängligt för allmänheten. Även transformatorstationen föreslås i samma läge för att bevara befintlig gångstig i samma läge.



Illustrationen visar ny elnätstationens placering i förhållande till den föreslagna bebyggelsen. Yta markerad med prickar kan inte bebyggas enligt föreslagna planbestämmelser.

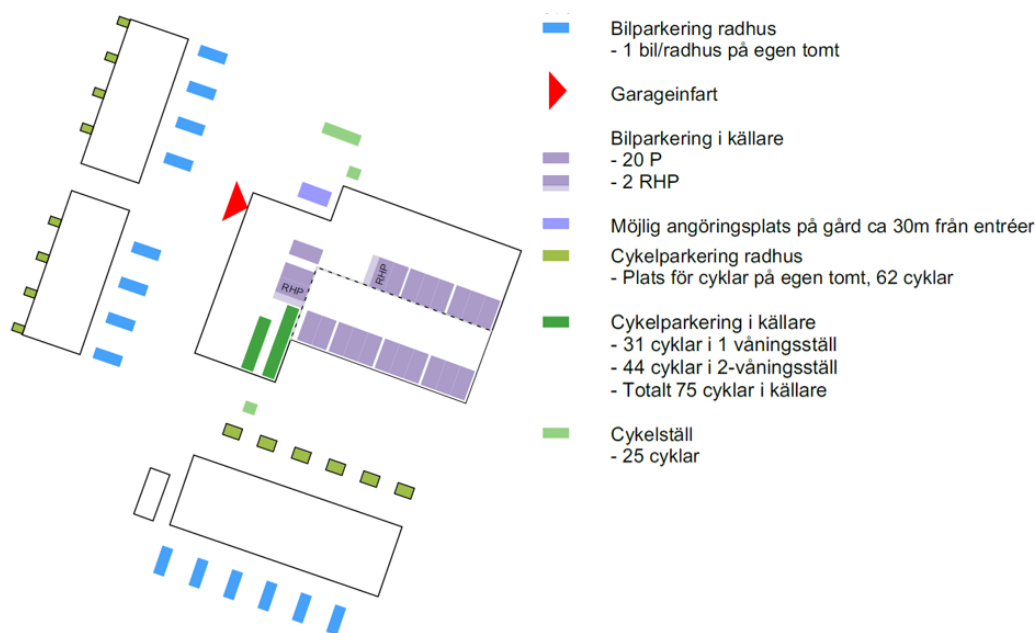
Gränsen mellan allmän plats, NATUR, och kvartersmark för bostäder ska markeras med plantering eller staket, vilket regleras med planbestämmelse.

## Gator och trafik

### Parkering

Parkering för bil föreslås i underjordiskt garage för flerbostadshuset med infart från Hemskogsvägen. I garaget finns 20 bilparkeringsplatser och två platser för rörelsehindrade. För radhusen anordnas en bilparkeringsplats per radhus framför varje bostad.

För cykel möjliggörs parkering i förråd eller i cykelställ på respektive radhustomt, totalt 62 cykelplatser. För flerbostadshuset anordnas cykelparkering för 75 cyklar i garaget och 25 platser i cykelställ på bostadsgården.



*Kartan visar föreslagen placering av parkering för bil och för cykel (Ettelva arkitekter).*

### Tillgänglighet

Ny bebyggelse planeras med tillgängliga entréer mot Hemskogsvägen. Radhusen mot Hemskogsvägen har möjlighet till alla funktioner på markplan. Lutningar och marknivåer anpassas för att medge tillgänglig angöring. Räddningstjänst och sophertering ges tillräcklig framkomlighet via Hemskogsvägen och Ramviksvägen.

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning och ledningsnät**

Föreslagen bebyggelse ska anslutas till de kommunala näten för dricksvatten och spillvatten.

### **Energiförsörjning**

Planförslaget innebär planstöd för den befintliga elnätstationen och möjliggör samtidigt rivning och nybyggnation. I och med planförslagets bebyggelse behöver den befintliga nätstationen rivas och ersättas med en ny.

### **Avfallshantering**

Avfallshantering utformas i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer. Matavfall och restavfall omhändertas via sopkassuner. Flerbostadshusets sopkassuner placeras i planområdets norra del i anslutning till entréerna och radhusens sopkassuner placeras vid miljöstugan i planområdets södra del. Avståndet från entréerna till närmaste sopkassun understiger 75 meter. Övriga avfallsfraktioner omhändertas i miljörummet i flerbostadshusets entréplan samt i radhusens miljöstuga. Sopkassuner, miljörum och miljöstuga placeras längs Hemskogsvägen med ett dragavstånd understigande 10 meter.

### **Räddningstjänst**

Räddningstjänsten når planområdet via Hemskogsvägen och Ramviksvägen. Angöring möjliggörs längs Hemskogsvägens östra sida.

Radhusen längs Ramviksvägen uppförs i två våningar och utryms via dörrar på entréplanet samt via fönster på plan 2. Fönstren på plan 2 sitter lägre än 5 meter över marken. Radhuslängorna längs Hemskogsvägen uppförs i tre våningar och utryms via dörrar på entréplanet och plan 2 samt via fönster på plan 2 och 3. Fönstren på plan 3 sitter högre än 5 meter över marken mot gatan, varför utfällbar fasadsstege kan komma att krävas mot gatan.

Flerbostadshusets trapphus mot Hemskogsvägen omfattar tre våningsplan plus inredd vindsvåning och utryms via trapphus samt balkonger, franska balkonger eller fönster. För utrymningsvägar som vetter mot gården anordnas uppställningsplats för utrymningsstege på bostadsgården. Avståndet mellan mark och underkant utrymningsväg understiger 11 meter. Trapphuset mot norr omfattar fyra våningsplan plus inredd vindsvåning och utryms via TR2-trapphus.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användningsbestämmelser

#### *Allmän plats*

##### **NATUR [Natur]**

Planbestämmelsens syfte är att bekräfta befintlig naturgräns.

##### **GATA [Gata]**

Planbestämmelsens syfte är att bekräfta befintlig och föreslagen tillkommande gatumark.

#### *Kvartersmark*

##### **B [Bostäder]**

Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

##### **E1 [Transformatorstation]**

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa elförsörjning till bebyggelse inom och intill planområdet.

### Egenskapsbestämmelser

#### *Begränsning av markens utnyttjande*

##### **Prickmark: Marken får inte förses med byggnad.**

Planbestämmelsens syfte är att begränsa markens utnyttjande för bebyggelse till förmån för förgårdsmark, planteringar och dagvattenytor, och därigenom säkerställa att byggnad placeras med förgårdsmark mot gatan i enlighet med Sturebys karaktär som villastad. Skärmtak ovan entréer, terrasser, balkonger och uteplatser får finnas.

##### **Kryssmark: Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.**

Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra mindre förråd som gynnar en trivsamt gårdsmiljö. Skärmtak ovan entréer, terrasser, balkonger och uteplatser får finnas.

##### **Ringmark: Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader ovan mark. Byggnadsverk tillåts under mark.**

Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra bostadsparkering och bostadskomplement under mark samt medge mindre anläggningar ovan mark som gynnar en trivsamt gårdsmiljö. Skärmtak ovan entréer, terrasser, balkonger och uteplatser får finnas.

#### *Höjd på byggnadsverk*

**$h_1, h_5$ : Högsta nockhöjd på byggnad är x meter över angivet nollplan.**

Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadshöjd för att samspela med omgivande topografi och befintlig bebyggelse.

**h<sub>6</sub>: Högsta bjälklagshöjd för planterbart bjälklag 23,7 meter över angivet nollplan.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att gårdsbjälklaget anpassas till ny bebyggelse och befintlig terräng samt ger förutsättningar för grönska.

**h<sub>7</sub>: Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är x meter över angivet nollplan.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en låg skala på komplementbyggnad som är anpassad till gårdsmiljön och underordnas omgivande bostadshus.

**H<sub>8</sub>: Högsta nockhöjd är 3 meter.**

Planbestämmelsen syftar till att begränsa höjden för transformatorstationen.

***Markens anordnande och vegetation***

**n<sub>1</sub>: Marken får inte användas för bilparkering.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en trafiksäker miljö genom att begränsa användningen av bilparkering till utvalda platser.

**n<sub>2</sub>: högst en bilparkeringsplats per bostadsenhet**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa högst en bilparkeringsplats per radhusenhet.

**n<sub>3</sub>-n<sub>6</sub> Minst XX av marken ska vara genomsläpplig.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig dagvattenhantering och gröna gårdar samt förgårdsmark i enlighet med områdets grönskande karaktär. Det kan göras antingen genom naturmarkskaraktär eller genom omsorgsfulla planteringar. Byggnader, murar, staket och planteringar inom radhusområdet ska ha en enhetlig gestaltning och placering. Varje enskild bostadsenhet för radhusen bör avgränsas med plantering.

**Kvartersmarken ska terrasseras eller släntas för möte med NATUR.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en mjuk övergång mot den omgivande naturmarken.

***Placering***

**p<sub>1</sub>: Komplementbyggnader ska sammanbyggas med huvudbyggnad.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en sammanhållen

gestaltning genom att komplementbyggnader som förråd ska sammanbyggas med huvudbyggnad.

### *Takvinkel*

#### **Minsta takvinkel är 23 grader.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa ett enhetligt taklandskap med sadeltak.

### *Utformning*

#### **f<sub>1</sub>: Endast radhus**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en småskalig bebyggelse mot villor längs Ramviksvägen och mot Hemskogen.

#### **f<sub>2</sub>: Byggnader ska delas in i två volymer med förskjutning i höjddled om minst 0,2 meter.**

Planbestämmelsen syftar till att skapa en variation i höjddled i byggnaden som anpassar sig till omgivande villabebyggelse.

#### **f<sub>3</sub>: Byggnader ska delas in i tre volymer med förskjutning i höjddled om minst 0,2 meter.**

Planbestämmelsen syftar till att skapa en variation i höjddled i byggnaden som anpassar sig till omgivande villabebyggelse.

#### **f<sub>4</sub>: Utkragande balkonger tillåts inte på långsidans fasad mot GATA. Balkong mot gård får kraga ut 1,8 meter från fasad.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en god form- och volymhantering samt bidra till ett rymligt gaturum längs med Hemskogsvägen.

#### **f<sub>5</sub>: Byggnaden ska ha en tydlig vertikal rytm som speglas i takkupors placering och fönstersättning.**

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en sammanhållen fasadkomposition där byggnadens vertikala rytm är styrande för utformningen. Bestämmelsen syftar till att fönstersättning och takkupors placering utformas som ett enhetligt och proportionerligt system, avläsbart från byggnadens utsida, så att byggnaden upplevs harmonisk och välproportionerad i förhållande till sin omgivning.

#### **f<sub>6</sub>: Entréer ska finnas mot GATA.**

Planbestämmelsen syftar till att skapa naturlig överblick och ett aktivt gaturum längs Hemskogsvägen och Ramviksvägen genom att entréer orienteras mot respektive gata.

#### **f<sub>7</sub>: Entréer ska finnas mot Ramviksvägen.**

Planbestämmelsen syftar till att skapa naturlig överblick och ett aktivt gaturum längs Hemskogsvägen och Ramviksvägen genom att entréer orienteras mot respektive gata.

**f<sub>8</sub>: Komplementbyggnader får maximalt vara 4 kvm och 4 meter höga. Den första komplementbyggnaden ska ansluta till gavel mot NATUR och resterande ska placeras med en enhetlig rytm.**

Planbestämmelsen syftar till att skapa en enhetlig gestaltning så att byggnaden upplevs harmonisk och välproportionerad i förhållande till sin omgivning.

**f<sub>9</sub>: Komplementbyggnader får maximalt vara 6 kvm och 3 meter höga. Komplementbyggnaderna ska placeras med en enhetlig rytm.**

Planbestämmelsen syftar till att skapa en enhetlig gestaltning så att byggnaden upplevs harmonisk och välproportionerad i förhållande till sin omgivning.

**Fasader och komplementbyggnader ska utformas enhetligt i trä med en färgsättning som harmonierar med omgivande natur.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig och samlad gestaltning som tar hänsyn till områdets naturkaraktär.

**På flerbostadshuset tillåts endast tre takkupor mot GATA. På radhus tillåts endast en frontespis per bostadsenhet mot GATA.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa volymhantering som samspelar väl inom planområdet.

**Tak ska utformas med sadeltak i plåt eller tegel med röd kulör.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig och samlad gestaltning som tar hänsyn till områdets karaktär.

**Gräns mellan allmän plats NATUR och kvartersmark för Bostäder ska markeras med plantering eller staket.**

Planbestämmelsen syftar till att tydliggöra gräns för kvartersmark och allmän plats NATUR.

**Skärmtak, uteplatser och terrasser får finnas.**

Planbestämmelsen syftar till att skärmtak får finnas och för att tydliggöra entrélägen. Uteplatser och terrasser får finnas med syfte att skapa goda boendekvaliteter.

### *Utförande*

**b<sub>1</sub>: Entréer ska placeras minst 0,2 meter ovan gatunivå.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen inte skadas vid skyfall.

### *Utnyttjandegrad*

**e<sub>1</sub>-e<sub>2</sub>: Största tillåtna byggnadsarea exklusive komplementbyggnader är totalt XX kvm. Största tillåtna byggnadsarea per bostadsenhet är XX kvm.**

Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten men möjliggöra för en flexibel placering av byggnaderna inom byggrätten.

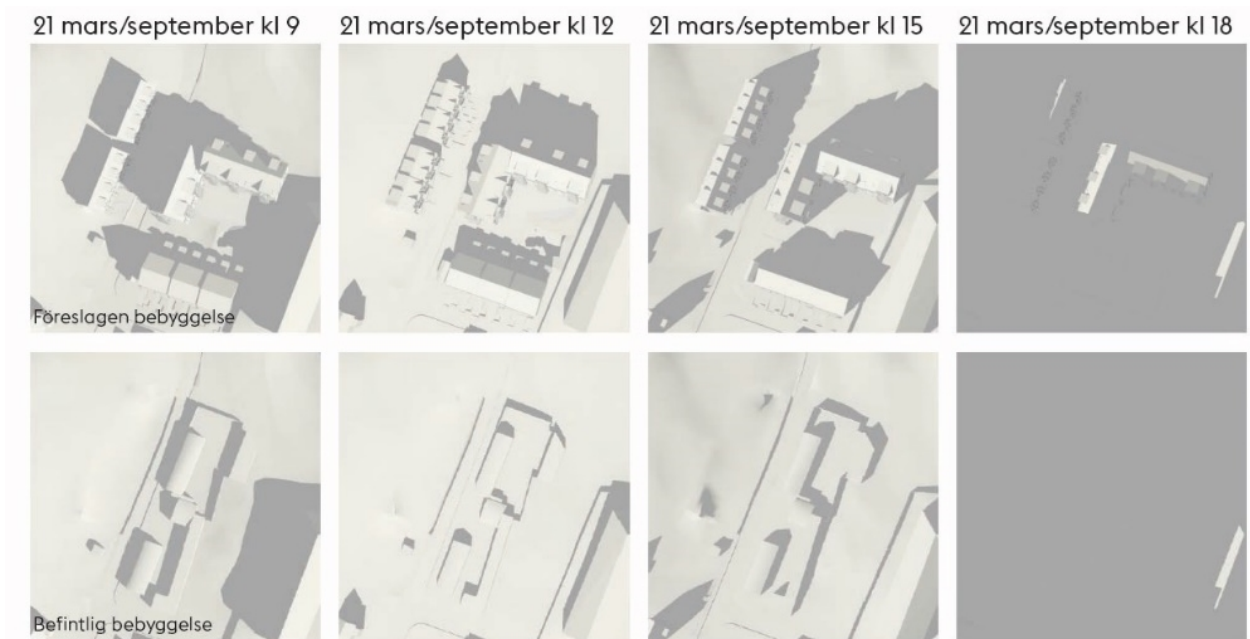
## Genomförandetid

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

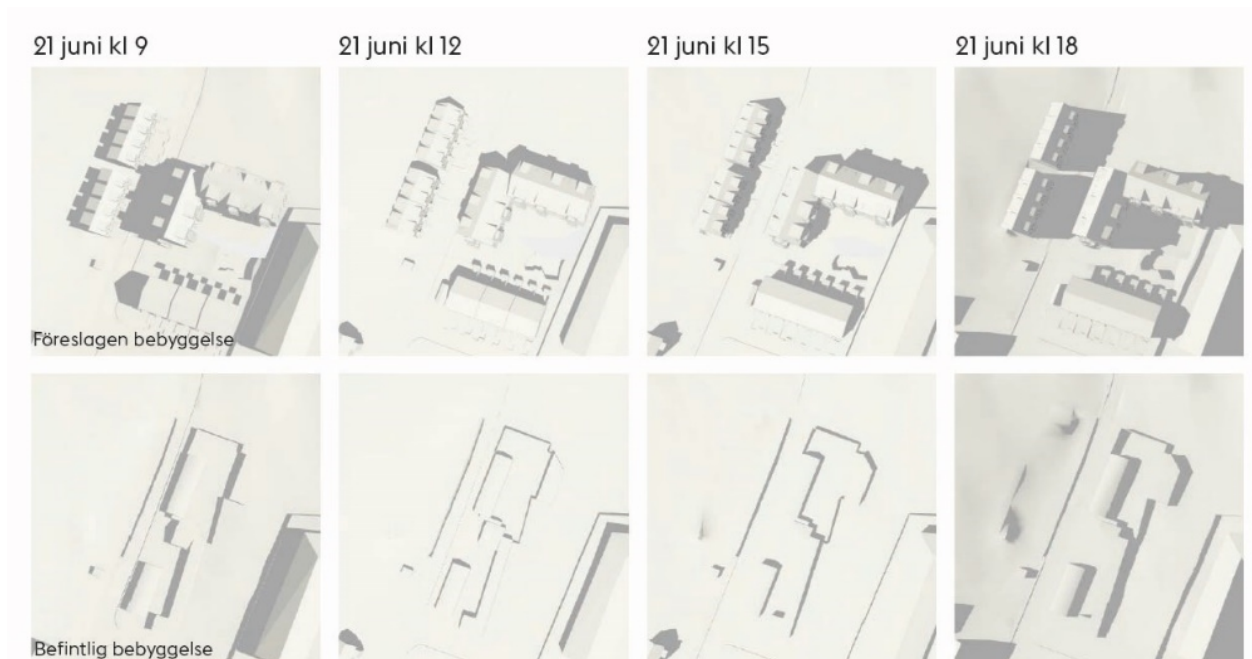
## Konsekvenser och avvägningar

### Ljusförhållanden och lokalklimat

Skuggstudier av planförslaget har inte tagit hänsyn till vegetation. Planförslaget innebär en större skuggverkan på Hemskogsvägen och Hemskogen än befintlig bebyggelse. Samtidigt kommer den föreslagna bebyggelsen inte skugga några av de befintliga byggnaderna intill planområdet.



*Skuggförhållanden den 21 mars och september över olika tider på dygnet. Bilderna ovan visar konsekvenserna av förslaget och de nedre bilderna visar befintlig situation (Ettelva arkitekter).*



*Skuggförhållanden den 21 mars och september över olika tider på dygnet. Bilderna ovan visar konsekvenserna av förslaget och de nedre bilderna visar befintlig situation (Ettelva arkitekter).*

## Stads- och landskapsbild

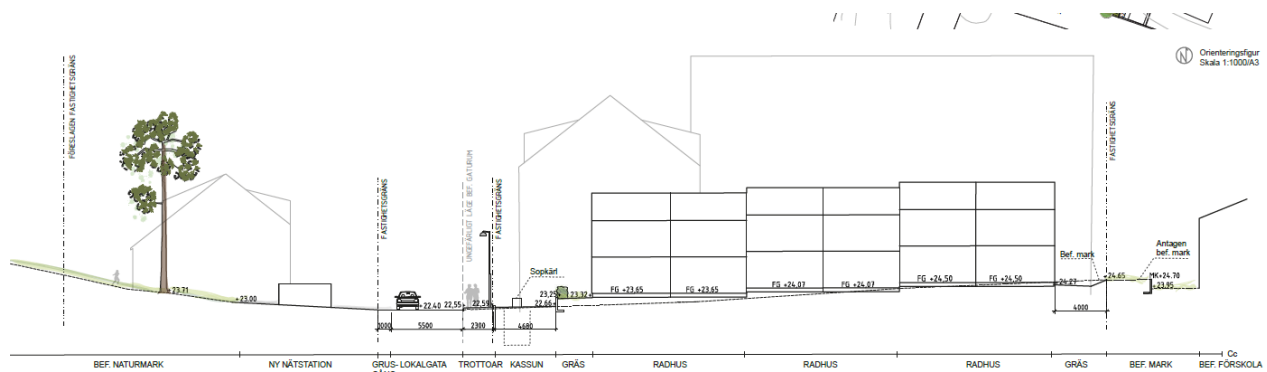
Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av låga service- och verksamhetsbyggnader från 1950-talet med inaktiva fasader utan relation till gaturummet. Den tillkommande bebyggelsen placeras med entréer och fönster mot Hemskogsvägen på båda sidor, vilket förändrar upplevelsen av gaturummet jämfört med idag och bidrar till att stärka Hemskogsvägen som stadsrum.

Flerbostadshuset dras in från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark, och radhustomternas häckar och planteringar mot gata ger ett grönt gaturum i linje med de angränsande stadsdelarnas karaktär. Öppningar mellan radhuslängorna längs västra sidan bibehåller visuella samband mot naturmarken i Hemskogen.



Illustration för planförslaget som visar flerbostadshusets indrag från gata och radhusens häckar och planteringar mot gata för att bidra till ett grönt gaturum (Ettelva arkitekter).

Byggnadsvolymerna förhåller sig till de angränsande stadsdelarnas skala och trappas ned mot söder med radhus närmast Sturebys villabebyggelse. Flerbostadshusets fasad mot Hemskogsvägen uppförs i tre våningar plus vindsvåning, en skala som anknyter till de äldre flerbostadshusområdena i Stureby. Radhusen i suterräng möjliggör ett mjukt möte med naturmarken. Bebyggelsen har placerats så långt söderut som möjligt för att värna naturvärden i norr.



Sektionen går genom området från väst till öst och illustrerar de olika höjderna på bebyggelsen. De högre delarna i flerbostadshuset följer landskapets topografi (Ettelva arkitekter).

Bebyggelsen längs västra sidan av Hemskogsvägen utformas med träfasader i dämpade toner som samverkar med skogslandskapet och tydliggör den nya årsring som bebyggelsen utgör. Flerbostadshuset längs östra sidan utformas i samma material och kulörpalett för ett sammanhållet uttryck i hela kvarteret.

En karaktäristisk talldunge väster om Hemskogsvägen, i mötet med Sturebys villabebyggelse, bevaras i planförslaget. Tallarna är av stor betydelse för Hemskogens siluett och fondmotiv mot Stureby och bidrar till att den gröna karaktären längs stadsdelsgränsen kvarstår.

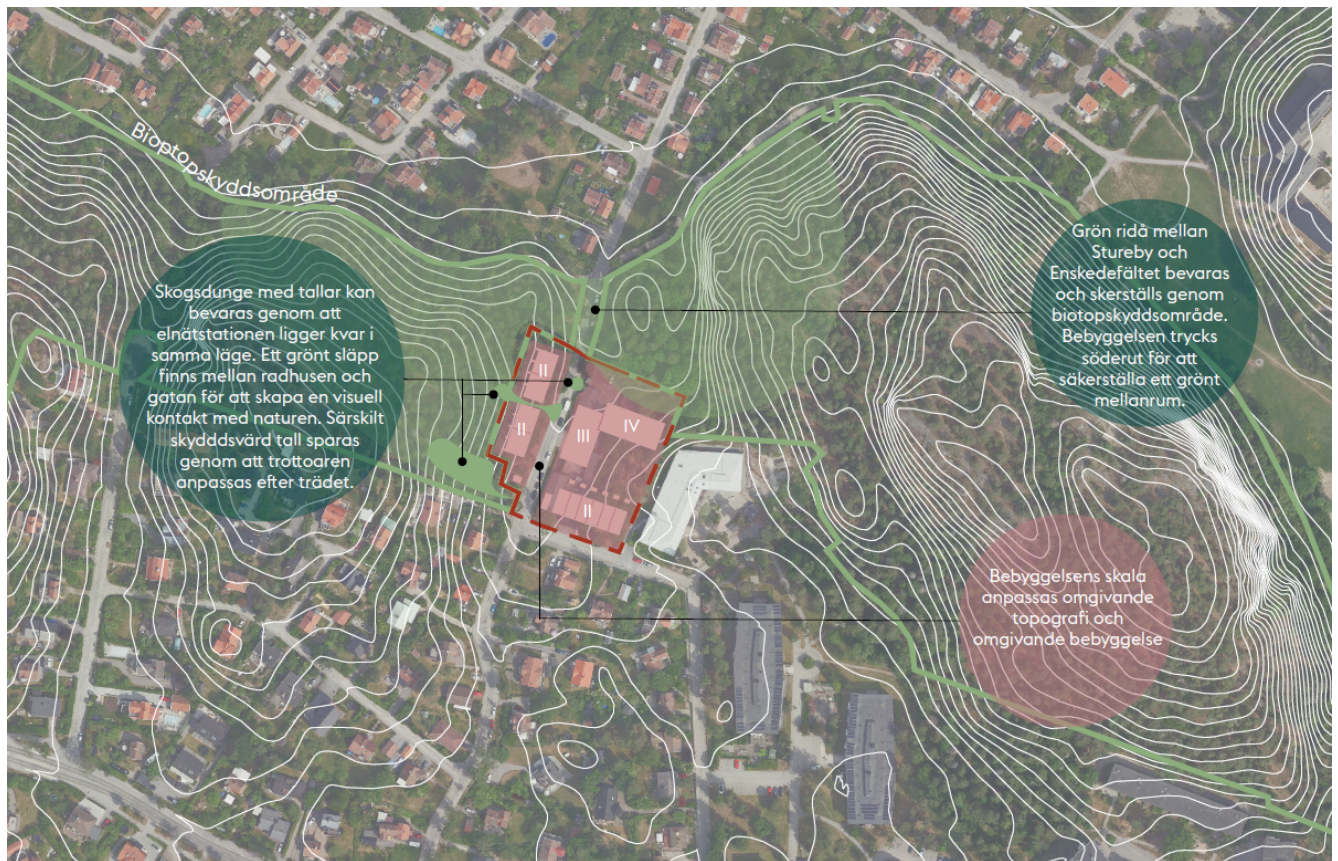
En gammal och karaktärsfull tall intill Hemskogsvägen avses sparas, vilket bidrar till att ta ned skalan för bebyggelsen mot gaturummet och anknyta till stadsdelens övergripande karaktär

Radhuslängan längs Hemskogsvägen blir synlig från Enskedefältets villabebyggelse och upplevelsen av skogens djup från Enskedefältet försvinner. Flera äldre tallar längs Hemskogsvägen behöver fällas, vilket påverkar gaturummets gröna karaktär. Påverkan på Hemskogens övergripande karaktär som grön krans mildras av att tallarna i söder bevaras.



*Fotmontage som visar hur byggnadsvolymer kommer upplevas från Wismarsvägen som leder vidare till Enskedefältet (Ettelva arkitekter).*

Planförslaget bedöms sammantaget ge måttliga negativa konsekvenser på stads- och landskapsbilden. Radhuslängan längs Hemskogsvägen bedöms ge större negativa konsekvenser på grund av sin placering nära Enskedefältet.



Kartan visar förslagets konsekvenser på stads- och landskapsbild.

## Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet avses att rivras för att ge plats åt flerbostadshuset och radhuslängan längs med Ramviksvägen.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

De befintliga byggnaderna utgör ett spår av 1950-talets Stockholmsstil men bedöms ha ett begränsat kulturhistoriskt värde. Senare om- och tillbyggnader har i hög grad förändrat deras ursprungliga karaktär, varför konsekvensen av rivningen bedöms som liten.

Hemskogen har däremot ett högt planhistoriskt och miljöskapande kulturhistoriskt värde som ett välbevarat exempel på det funktionalistiska parkidealet inom Stockholmsstilen. Den gröna zonen planerades avsiktligt för att hålla Stureby och Enskedefältet som separata stadsdelar. Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse tillkommer i denna kulturhistoriskt välbevarade gröstruktur, vilket minskar läsbarheten av de historiska stadsplaneringsidealerna bakom stadsdelarnas utformning.

Flera åtgärder i planförslaget begränsar dock påverkan på kulturmiljön. Det öst-västra gångstråket norr om planområdet

bibehålls. Biotopskyddet av Hemskogen säkerställer att den gröna kransen kvarstår i ett vidare perspektiv. Bevarade talldungar och enskilda karaktärsträd längs Hemskogsvägen bidrar till att skogens historiska karaktär som skogsmark förblir läsbar.

## **Gator och trafik**

Befintlig trottoar längs Hemskogsvägens västra sida byggs om och förläggs istället till gatans östra sida i anslutning till flerbostadshuset, vilket ger ett säkrare och mer sammanhängande gångstråk längs gatan. Trafikflödena längs Hemskogsvägen och Ramviksvägen bedöms inte öka väsentligt till följd av planens genomförande, eftersom 54 tillkommande bostäder genererar ett begränsat antal fordonsresor på dessa lokalgator.

## **Naturmiljö**

### **Mark och vegetation**

Planförslaget innebär att drygt 3 000 m<sup>2</sup> naturmark med höga naturvärden (klass 2) tas i anspråk. Konsekvenserna för naturvärden och ekologisk funktion bedöms som tydligt negativa, dels genom att höga naturvärden byggs bort, dels genom att habitatnätverket för barrskogsarter och det viktiga öst-västliga spridningssambandet genom Hemskogen försvagas. Biotopskyddsområdet norr och söder om planområdet säkerställer att det ekologiska sambandet i norr kvarstår.

### **Skyddade områden**

Planförslaget bedöms inte påverka Hemskogens biotopskyddsområde. Föreslagna byggnader har placerats med hänsyn till biotopskyddsområdet och schaktning bedöms klaras inom respektive tomt. Vid åtgärder utanför kvarterens mark som kan skada skyddade biotoper krävs dispens från generellt biotopskydd.

### **Skyddade arter**

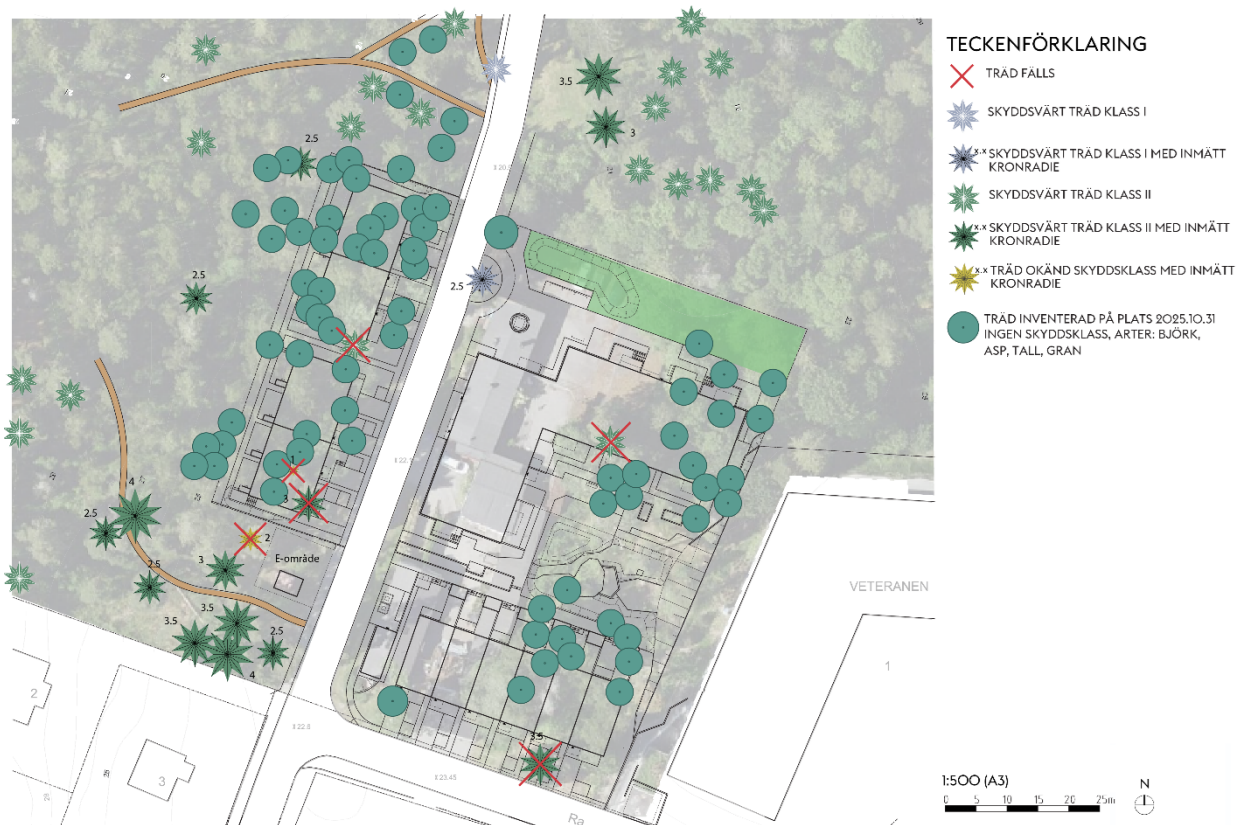
#### **Naturvärdesobjekt**

Planförslaget innebär att de två naturvärdesobjekten med högt naturvärde (klass 2), objekt 15 och 16, tas i anspråk. Dessa objekt hyser den rödlistade svamparten tallticka samt ett antal signalarter som indikerar höga naturvärden för skogsområdet. Förlust av naturvärdesobjekten medför negativa konsekvenser för biologisk mångfald och ekosystemtjänster inom planområdet.

#### **Träd**

Planförslaget innebär att minst fyra skyddsvärda träd (klass 2) behöver fällas för att möjliggöra bebyggelsen. De två särskilt

skyddsvärda tallarna (klass 1) inom eller i direkt anslutning till planområdet bevaras. Eftersom planförslaget inte innebär påverkan på de särskilt skyddsvärda träden eller på biotopskyddade alléer, utlöses inget krav på samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken avseende dessa träd. Träd som sparas bör hanteras varsamt i samråd med arborist med specifik kunskap om skydd av träd och rotzoner under genomförande.



Kartan visar vilka träd som påverkas och vilka som sparas med planförslaget (Ettelva arkitekter).

## Fågel

Artskyddsutredningen bedömer att planförslaget inte utlöser förbud enligt artskyddsförordningen förutsatt att följande skyddsåtgärder genomförs. För samtliga fågelarter gäller skyddsåtgärden att avverkning av träd och annan vegetation inte ska ske under häckningsperioden 11 mars – 30 september.

För att undvika att utlösa förbud relaterat till den rödlistade arten mindre hackspett ska habitatförstärkande åtgärder genomföras:

- Gynna lövträd genom röjning och gallring av ung gran.
- Viss ljushuggning runt grövre asp och ek.
- Tillskapa stående död ved genom att skada yngre lövträd på ett kontrollerat sätt.
- Spara stående döda lövträd och träd med döda grenar.

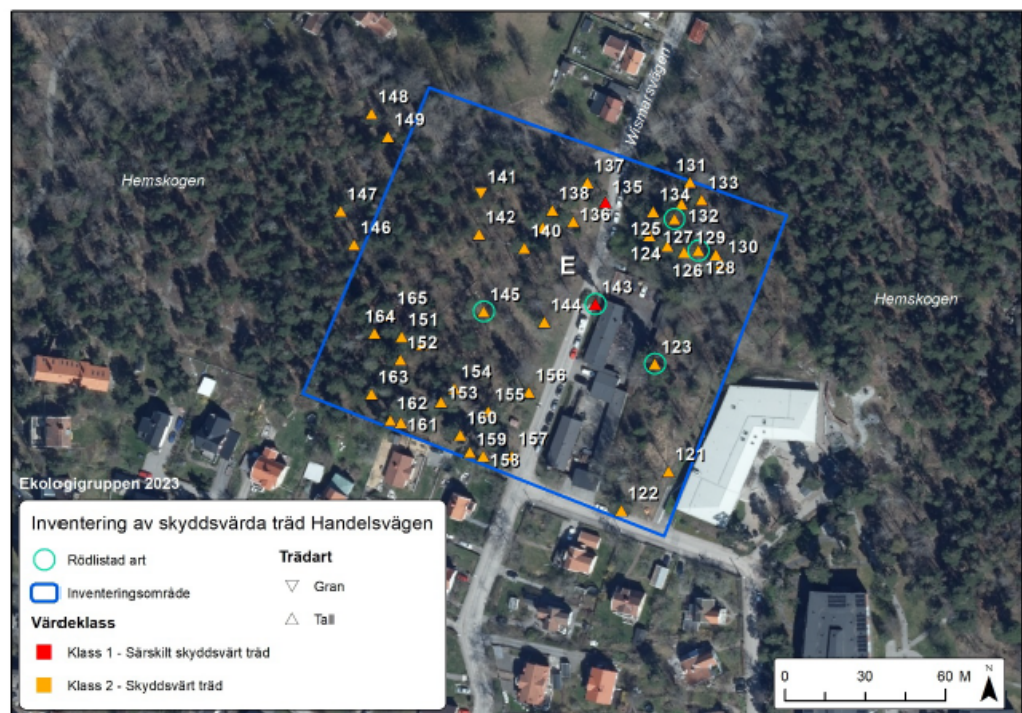
- Komplettera med att plantera lövträd inom planområdet och i den biotopskyddade delen av Hemskogen, välj (blanda) trädslag av inhemska arter lind, ek, sälg och björk.

Utöver skyddsåtgärderna rekommenderas ett antal frivilliga försiktighetsåtgärder, bland annat holkar för skogsduva, svartvit flugsnappare och gråsparv, anläggande av artrika gräsmarker, ringbarkning av klen lövved i närmiljön och plantering av ytterligare lövträd för att minska fragmenteringseffekter.

### Fladdermöss

Aktiviteten av fladdermöss inom och intill planområdet bedöms som låg. För fladdermöss föreslås skyddsåtgärderna att spara hålträd samt om dessa behöver tas ned ska detta ske under vinterperioden för att inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen. Skyddsåtgärderna för mindre hackspett bedöms även gynna födosökande fladdermöss.

De träd (träd nr 131, 133 och 147) som bedöms innehålla bohål ligger i gränsen eller utanför inventeringsområdet som är större än planområdet.



*Skyddsvärda träd som inventerats inom och intill planområdet för Hemskogsvägen.*

## Miljökvalitetsnormer

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte äventyra Strömmens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i gata. 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 utom PFOS, för vilket reningseffekten är osäker men troligtvis positiv.

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 Strömmen är under framtagande. Föreslagna åtgärder inkluderar bland annat lokalt omhändertagande av dagvatten och minskning av bräddningar av spillvatten. Inga åtgärder föreslås specifikt inom planområdet. Planförslagets dagvattenhantering, som minskar flödet till det kombinerade ledningsnätet, bidrar till att stödja dessa åtgärder.

### Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

## Sociala värden

### Socialt värdeskapande perspektiv

Planförslaget tillför ett varierat bostadsbestånd med hyresrätter och bostadsrätter i radhus, i varierande storlekar. Den föreslagna bebyggelsen bidrar till ett mer varierat bostadsutbud i ett område som idag domineras av villor. Bebyggelsens placering med entréer och fönster mot Hemskogsvägen bidrar till ökad trygghet och rörelse längs gatan. Gröna förgårdsytor och häckar mot Hemskogsvägen bidrar till ett trivsamt och omsorgsfullt gestaltat gaturum.

Hemskogsvägen kantas idag av naturmark och äldre bebyggelse av verksamhetskaraktär med ett tidspräglat och osammanhängande uttryck mot gatan. Planförslaget innebär att aktiva fasader tillförs på stråkets båda sidor. Entréer och fönster mot Hemskogsvägen ersätter den befintliga verksamhetsbebyggelsen och ger gatan ett mer sammanhållet och levande uttryck under dygnets olika timmar.

Förgårdsmark med häckar och planteringar bibehåller en grön zon mot gatan. Trottoarens förläggning längs flerbostadshusets fasad mot Hemskogsvägens östra sida ger ett mer sammanhängande gångstråk. Belysning avses utformas för att stärka stråkets identitet och upplevelse. Sammantaget kan planförslaget bidra till att Hemskogsvägen upplevs som ett mer inbjudande och lättläst stråk för alla som rör sig där, vilket är positivt för ett jämställt användande av stadens rum.

### **Barnperspektivet**

Detaljplanen skapar möjlighet att bygga fler bostäder som är väl lämpade för barn med stora bilfria gårdsrum, och i nära anslutning till naturmiljöer, förskolor och skolor. Den nya bostadsgården för flerbostadshuset ger tillgång till utomhusmiljö med lek- och odlingsmöjligheter för boende barn. Radhustomternas bakgårdar ger privata utomhusytor. Gångstråket längs Hemskogen bevaras och ger barn tillgång till naturupplevelser i omedelbar närhet till bostäderna.

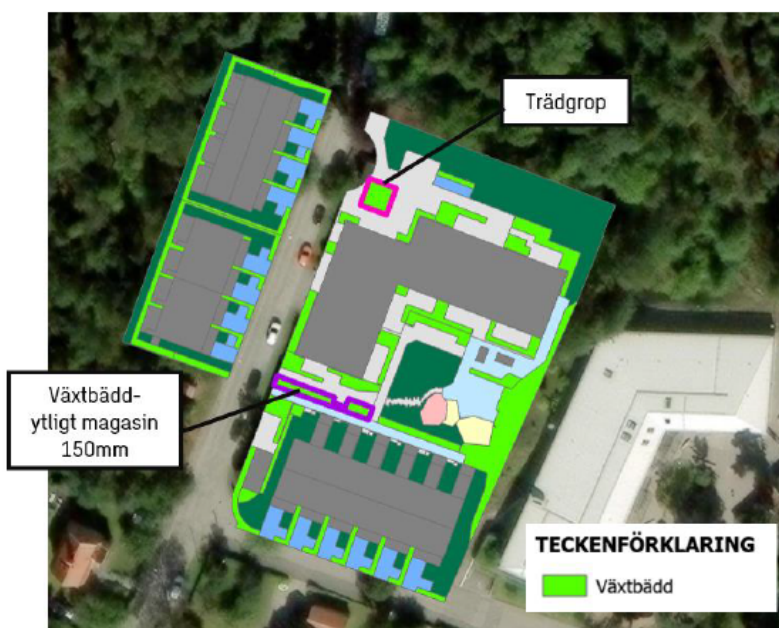
### **Rekreation och friluftsliv**

Planförslaget innebär att en del av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket i viss mån minskar tillgången till naturmark i direkt anslutning till gatan. Det östvästliga gångstråket genom Hemskogen bevaras och allmänhetens tillgänglighet till skogen från Hemskogsvägen säkerställs intill planens norra och södra delar.

## **Hydrologiska förhållanden**

### **Dagvatten**

Ny bebyggelse utformas med sadeltak och generellt föreslås att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor renas och fördröjs i växtbäddar som placeras intill fasad eller utanför uteplatser längs fasaden.



Föreslagna placeringar av växtbäddar och trädgrop. Kvarter 1 är radhusen väster om Hemskogsvägen, kvarter 2 är flerbostadshuset öster om Hemskogsvägen och kvarter 3 är radhusen mot Ramviksvägen (Sweco, 2026).

Kvarter 1 kräver en fördröjningsvolym om cirka 11,8 m<sup>3</sup>, vilken uppnås via växtbäddar på radhustomterna. Kvarter 2 kräver en fördröjningsvolym om 25,7 m<sup>3</sup>, vilken uppnås via växtbäddar och trädgrop. Kvarter 3 kräver en fördröjningsvolym om 10,5 m<sup>3</sup>, vilken uppnås via växtbäddar. Beräkningarna visar att planerade växtbäddsytor är större än vad som erfordras för att uppnå åtgärdsnivån. Med föreslagen dagvattenhantering beräknas flödet från kvartersmark vid ett 10-årsregn utan klimatfaktor minska från 59 l/s (befintlig situation) till 26 l/s (planerad situation med åtgärder). Den allmänna platsmarkens begränsade ökning av hårdgjord yta föreslås avledas via befintligt dagvattennät utan särskilda åtgärder.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Samtliga föreslagna bostäder klarar riktvärdet högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Planerade lägenheters planlösningar behöver inte anpassas efter omgivningsbullret från trafik. Riktvärdena för ljudnivåer från industri- och annat verksamhetsbuller bedöms uppfyllas för samtliga bostäder och uteplatser. Vid rivning och ersättning av befintlig nätstation bedöms avstånd kunna hållas för att ljudnivåer inte ska överskrida riktvärden.

### **Elektromagnetiska fält**

Ett område för en transformatorstation möjliggörs inom planområdet. Området är planerat så att transformatorstationen måste placeras med minst ett avstånd om 8 meter från föreslagen bebyggelse. Därav bedöms ingen risk för elektromagnetiska fält i lägen för stadigvarande vistelse.

### **Förorenad mark**

Den sammantagna bedömningen är att de påvisade markföroreningarna inte hindrar byggnation inom planområdet, eftersom analyserade prover generellt uppvisar halter under Stockholms storstadsspecifika riktvärden. Schaktmassor som generas vid byggnation ska hanteras i enlighet med gällande regler för avfallshantering beroende på uppmätta halter.

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).

### **Översvämningrisk**

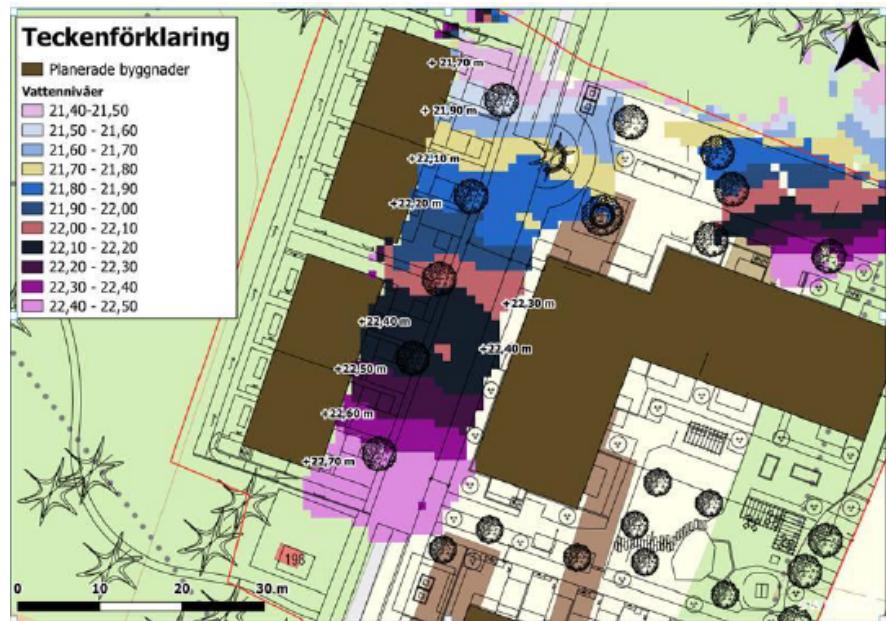
Planens genomförande innebär en ökning av dagvattenavrinningen från planområdet vid skyfall med cirka 70 m<sup>3</sup> jämfört med befintlig situation. Planförslaget hanterar denna ökning inom planområdet genom nedsänkta fördröjningsytor om totalt cirka 80 m<sup>3</sup> på bostadsgård och i anslutning till flerbostadshuset. Flödena bedöms inte påverka vattendjupet vid nedströms befintlig lågpunkt negativt.



Kartan visar blåa ytor avsedda för hantering av skyfall och röda pilar för den sekundära avrinningen (Sweco, 2026).

När skyfallsvattnet fyllt de nedsänkta ytorna bräddar det över och avrinner väster ut på befintlig gata innan det avrinner norrut och vidare nedströms. Det innebär att de planerade byggnaderna inte riskerar att översvämmas.

Gatans marknivåer är högre i de södra delarna av planområdet jämfört i de norra delarna. För att säkerställa att skyfallsvattnet inte rinner in i byggnaderna behöver färdigt golv anpassas och anläggas med marginal till beräknad vattenyta. Skyfallsvattnet beräknas dock inte ansamlas mot fasad utan beräknas i stället brädda upp mot radhusen i väst medan vattnet rinner norrut. Bilden nedan visar maximala vattennivåer och rekommenderade nivåer på färdigt golv utifrån en säkerhetsmarginal på 20 cm. Skyfall bedöms därför kunna hanteras.



Vattennivå för simulerat regn vid förslaget samt föreslagna färdig golvnivå för att uppnå en marginal med 20 cm (Sweco, 2026).

Längs Hemskogsvägen kan det vid ett 100-årsregn uppstå vattendjup på upp till 20 cm under en period om upp till 15 minuter vid den trängsta passagen i höjd med radhusen i norr. Gångbanan skulle behöva användas under ungefär 25 minuter till uppställningsplats för räddningstjänst. Därefter bedöms vattnet ha runnit undan så att vattendjup inte överstiger 20 cm.

## 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.

## Naturvärden

Planförslaget innebär att drygt 0,3 hektar naturmark med höga naturvärden (klass 2) inom spridningssamband barrskog inom ESBO påverkas. Konsekvenserna för naturvärden och habitatnätverk är tydligt negativa, men bedöms inte nå upp till en nivå som motiverar en miljöbedömning. Det planerade biotopskyddet av cirka 16 hektar av Hemskogen, norr och väster om planområdet, säkerställer att de ekologiska spridningssambanden kvarstår. Artskyddsutredningen visar att artskyddsförordningens förbud inte utlöses förutsatt att fastställda skyddsåtgärder

genomförs. Planförslaget bedöms inte äventyra miljö kvalitetsnormerna för vatten i vattenförekomsten Strömmen.

### Kulturmiljö

Kulturmiljöutredningen visar att planförslaget minskar läsbarheten av Hemskogen som stadsdelsavskiljande grönstråk och att rivningen av byggnader innebär att ett spår av 1950-talets stadsbyggnadsideal försvinner. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en rimlig avvägning då behovet av bostäder i ett kollektivtrafiknärläge väger tyngre än de måttligt negativa konsekvenserna för kulturmiljön. Konsekvenserna mildras genom att det öst-västra gångstråket bevaras och planerat biotopskydd säkerställer Hemskogens gröna kran i ett vidare perspektiv

### Risk för människors hälsa och miljö

Trafikbullerutredningen visar att riktvärdena för omgivningsbuller klaras för samtliga byggnader utan begränsningar i utformning. Luftkvaliteten i planområdet klarar miljö kvalitetsnormerna med god marginal och planförslaget bedöms inte medföra överskridanden. Påvisade markföroreningar understiger Stockholms storstadsspecifika riktvärden och hindrar inte byggnation. Dagvattenutredningen visar att föroreningsbelastningen minskar med föreslagen dagvattenhantering och att planförslaget inte påverkar risken för översvämning nedströms planområdet negativt. Inga risker för ras, skred eller blocknedfall föreligger inom planområdet.

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 – juli 2026
Granskning	september 2027 – oktober 2027
Antagande	januari 2028

Laga kraft, tidigast februari 2028



#### *Detaljplanens steg*

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

### **Markanvisning**

Exploateringsnämnden markanvisade 2021-11-12 mark för bostäder inom fastigheten till JM AB och gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

### **Ansvarsfördelning**

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Exploateringskontoret ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark, inklusive rivning av befintliga byggnader, grundläggning och eventuell hantering av markföroreningar i samråd med Miljöförvaltningen. Exploateringskontoret ansvarar även för att upprätta nödvändiga avtal för genomförandet av detaljplanen.

JM AB ansvarar som exploatör för projektering och uppförande av den nya bebyggelsen.

Ellevio äger och förvaltar transformatorstationen samt ansvarar för projektering och utbyggnad av ny nätstation.

### **Huvudmannaskap**

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

### **Avtal**

Exploateringsavtal ska träffas mellan Stockholms stad och JM AB. I avtalet ska framgå kostnadsfördelning, genomförandetider och villkor för marköverföringar och utbyggnad av allmän platsmark.

## **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 stad ägd fastighet.

Område utlagt som ny kvartersmark ska utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Tekniska anläggningar, så som transformatorstationen, kan även lösas genom nyttjanderättsavtal utan fastighetsbildning.

Av kvartersmarken för bostad i planen är cirka 2 900 kvm i befintlig plan utlagt som allmän plats Park och 2 587 kvm som upplag. Kvartersmarken för transformatorstation är i befintlig plan allmän plats Park. Den mark som i planen läggs ut som allmän plats är utlagd som allmän plats även i befintliga planer.

### **Rättigheter**

Planområdet berörs inte av några befintliga rättigheter.

Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande men beror på hur många fastigheter som planområdet kommer delas i.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl. 6345 och Pl. 2214 helt upphör att gälla inom planområdet.

## **Ekonomiska frågor**

### **Detaljplanens finansiering**

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

### **Tillkommande driftkostnader**

Stockholms 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 fastighetsägarna.

## **Tekniska frågor**

### **Allmän plats**

Stockholms stad ansvarar för utbyggnad och drift av mark utlagd som allmän plats.

### **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. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

### **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, och gäller för både kvartersmark och allmän plats.

### **El-, tele- och fibernät**

Vi genomförande av gatans ombyggnad kommer VA., el- och teleledningar eventuellt att påverkas.

## **Övriga frågor**

### **Upplysningar**

Exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för att skyddsåtgärderna för fågel genomförs och upprätthålls.

**SLUT**