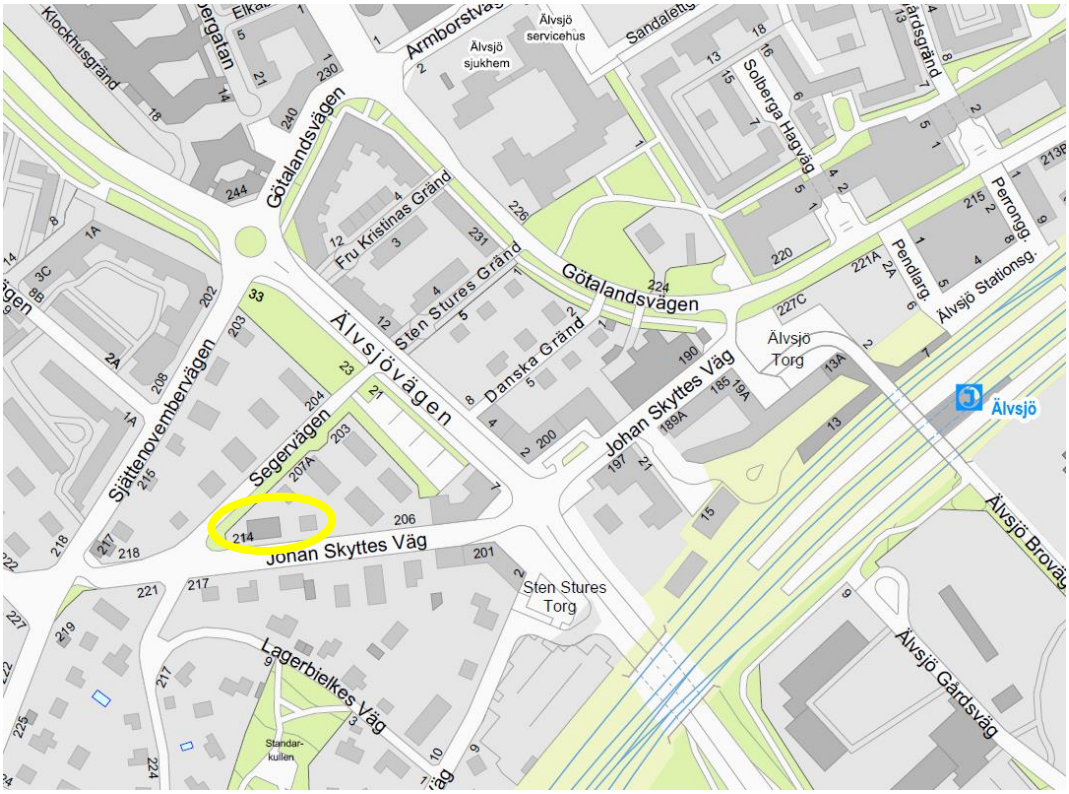
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Annika Lindgren
Telefon +46 (0)8-508 27 300

Samrådshandling
Dnr 2017-05141
2020-11-16

Planbeskrivning
Detaljplan för Hillebarden 3 och 19 i stadsdelen Älvsjö, S-Dp 2017-05141



Stadsbyggnadskontoret

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

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger vid Johan Skyttes väg i stadsdelen Älvsjö. De centrala delarna av Älvsjö är i Stockholms översiktsplan markerade som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Johan Skyttes Väg beskrivs som en lokalgata som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumändamål som genom placering, gestaltning och innehåll bidrar till att utveckla Johan Skyttes väg som stadsrum och som sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro.

Syftet är också att ny bebyggelse ska hantera mötet mellan storskalig, modern centrumbebyggelse och äldre villabebyggelse med en tydlig grön karaktär. Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelseskala och utgöra ett arkitektoniskt kvalitativt tillskott som anknyter till platsens bebyggelsetradition. Områdets gröna karaktär med häckar, uppvuxna träd och små trädplanterade platser ska tas tillvara.

Det trädkantade stråk med en mindre platsbildning som ligger längs Segervägen ska samverka med förändringen inom kvarteret Hillebarden.

Parallellt med denna detaljplan prövas nya detaljplaner för flerbostadshus i ytterligare två projekt i området; Jutesprånget 7, 8 och 9 samt Landsknekten 4 och 22. I närområdet har tre projekt fått positivt planbesked, det gäller fastigheterna Landsknekten 12 och 32, Kavelbron 11 och 19 samt Kavelbron 1, 2, 3, 6 och 7.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd 24 november 2020 -18 januari 2021
Granskning Q2-Q3 2021
Antagande Q3-Q4 2021

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Innehåll

Sammanfattning **2**
Planens syfte och huvuddrag 2
Miljöbedömning 2
Tidplan 2
Inledning **4**
Handlingar 4
Syfte 4
Plandata 5
Tidigare ställningstaganden 5
Förutsättningar **8**
Natur 8
Geotekniska förhållanden 9
Hydrologiska förhållanden 9
Markavvattning och dagvatten 10
Befintlig bebyggelse 11
Landskapsbild/stadsbild 11
Kulturhistoriskt värdefull miljö 14
Offentlig och kommersiell service 15
Gator och trafik 16
Störningar och risker 17
Planförslag **18**
Ny bebyggelse 19
Bostadsgård och gröna värden 23
Allmän plats 24
Gator och trafik 27
Teknisk försörjning 28
Konsekvenser **29**
Undersökning om betydande miljöpåverkan 29
Naturmiljö 29
Miljökvalitetsnormer för vatten 29
Landskapsbild/ stadsbild 30
Kulturhistoriskt värdefull miljö 31
Störningar och risker 31
Ljusförhållanden och lokalklimat 32
Konsekvenser för barn 32
Konsekvenser för jämställdhet 33
Tidplan **33**
Genomförande **33**
Organisatoriska frågor 33
Verkan på befintliga detaljplaner 34
Fastighetsrättsliga frågor 34
Ekonomiska frågor 35
Tekniska frågor 35
Genomförandetid 36

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Inledning

Handlingar

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

Utredningar
Utredningar som tagits fram under planarbetet är
- *Trafikbullerutredning Kv Hillebarden 3 och 19, Älvsjö* (ACAD, 2020-06-08)
- *PM-Geoteknik-Planeringsunderlag* (Geoteknologi, 2020-06-26)
- *Kulturmiljöutredning* (Nyréns 2020-06-23)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns 2020-08-10)
- *Dagvattenutredning* (Bjerking 2020-09-11)

Övrigt underlag
- *Solstudie* (Urban Couture Arkitekter 2020-09-16)

Medverkande
Planen är framtagen av Annika Lindgren med stöd av plankonsult Josefin Rhedin. Kartingenjör är Jenny Selin på stadsbyggnadskontoret.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumändamål som genom placering, gestaltning och innehåll bidrar till att utveckla Johan Skyttes väg som stadsrum och som sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro.

Syftet är också att ny bebyggelse ska hantera mötet mellan storskalig, modern centrumbebyggelse och äldre villabebyggelse med en tydlig grön karaktär. Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelseskala och utgöra ett arkitektoniskt kvalitativt tillskott som anknyter till platsens bebyggelsetradition. Områdets gröna karaktär med häckar, uppvuxna träd och små trädplanterade platser ska tas tillvara.

Det trädkantade stråk med en mindre platsbildning som ligger längs Segervägen ska samverka med förändringen inom kvarteret Hillebarden.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är ca 1500 kvm stort och omfattar fastigheterna Hillebarden 3 och Hillebarden 19 i stadsdelen Älvsjö. Planområdet gränsar mot Johan Skyttes Väg, Segervägen, bostadsfastigheterna Hillebarden 17, 18 och 20 samt en mindre allmän platsbildning. Avståndet till Älvsjö centrum är ca 300 meter.

Hillebarden 19 ägs av Csns Fastigheter Ab, Hillebarden 3 av Noodle Factory Ab. Vid antagen detaljplan övergår de båda fastigheterna i Storstaden Bostad ABs ägo.



Karta över planområdet

Tidigare ställningstaganden

Sverigeförhandlingen

Sverigeförhandlingen innebar bland annat beslut om ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt om ny spårvagnslinje (Spårväg syd) mellan Älvsjö och Flemingsberg.

Översiktsplan

Centrala Älvsjö är i Stockholms översiktsplan markerat som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Området bedöms kunna omvandlas till en stadsdel med hög täthet och ett stort antal nya arbetsplatser, bostäder, service, offentliga rum, kultur och idrott. Genom pågående och kommande utbyggnad av områden kring Älvsjö centrum, Älvsjövägen och Älvsjömässan samt tillkomsten av Spårväg syd och tunnelbana Älvsjö-Fridhemsplan förstärks Älvsjös roll som regional målpunkt.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

I stadsdelarna Älvsjö, Långbro, Herrängen och Långsjö ser man att komplettering med bostäder, förskolor, service och mötesplatser är möjlig. Älvsjövägen och Johan Skyttes Väg pekas tillsammans med tre andra stråk ut som platser som successivt bör utvecklas med en mer blandad stadsbebyggelse.

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Byggnadsordningen

I Stockholms stads byggnadsordning, godkänd av kommunfullmäktige i oktober 2020, finns vägledningar för stadsutveckling i olika typer av stadsbyggnadskaraktärer. Stora delar av Älvsjö, Långbro, Herrängen och Långsjö återfinns inom stadsbyggnadskaraktären *Villastad*.

Byggnadsordningens vägledning för stadsutveckling i *Villastad* lyder:

- Utveckla villastäderna med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ta stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.

- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.

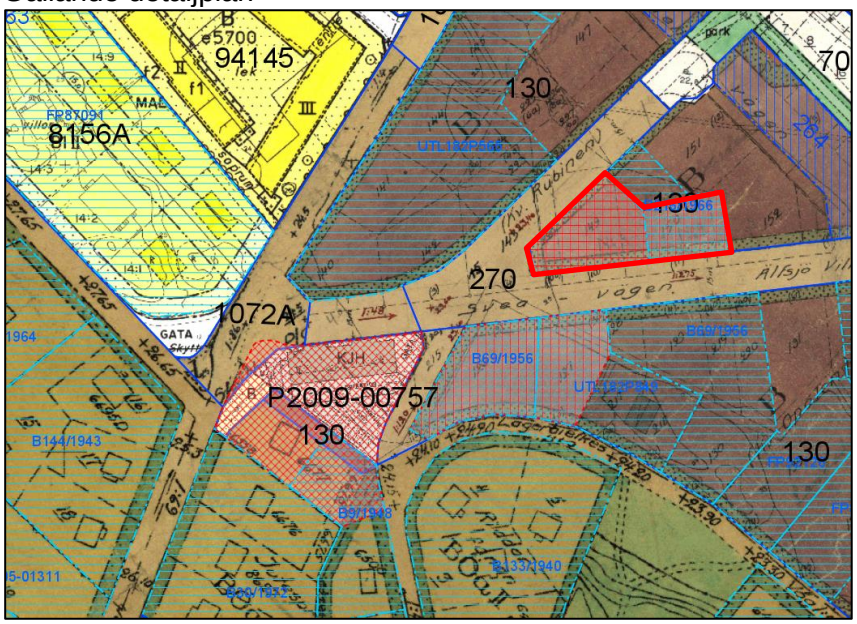
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.

- Bibehåll gaturummens gröna karaktär genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgörande av grönytor.

- Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnader och renoveringar. Utforma förändringar i sammanhållna grupper av villor, radhus och kedjehus utifrån ett helhetsperspektiv.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Gällande detaljplan



Planmosaik över planer, aktuellt planområde markerat med röd gräns. Röda skrafferingar visar fastigheter med pågående planarbete.

Fastigheterna Hillebarden 3 och Hillebarden 19 är planlagda för bostadsändamål med öppet byggnadssätt genom detaljplanen Pl 130 från 1921. De omkringliggande gatorna Johan Skyttes Väg och Segervägen omfattas av detaljplan Pl 270 från 1923.

Områdesplanering

Nya detaljplaner utreds för flera fastigheter i centrumnära delar av Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen och stadsbyggnadskontoret har i ett inledande skede gjort övergripande avvägningar för stadsutveckling på platsen. En av de utmaningar som nya detaljplaner inom området behöver hantera är mötet mellan den expansiva och storskaliga utveckling som sker i området kring Älvsjö centrum och de befintliga värden och kvaliteter som finns i Älvsjö villastad och Långbro.



Karta som visar pågående detaljplaneprojekt (blått/lila) och fastigheter som har fått positivt planbesked (gult).

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141



Karta som visar byggnadsskalor i området. Den storskaliga bebyggelsen som breder ut sig vid och nordväst om Älvsjö centrum markerat med blått. Område med övervägande del villor markerat med grönt. Område som nu utreds för stadsutveckling markerat med grått. I det grå området finns en blandning av villor och flerfamiljshus och en mellanskala på 2-4 våningar.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till stora delar asfalterat. Fastighetsgräns är delvis markerad med häck och buskar och i den östra delen finns en gräsyta och några träd. I nordväst gränsar planområdet till allmän plats och en allé av uppvuxna kastanjeträd. I närområdet utgörs grönstrukturen av villaträdgårdar med fruktträd och avgränsande häckar, alléer och mindre trädplanterade platsbildningar.

Naturvärden

Planområdet bedöms inte ha några höga naturvärden, men de parker och trädplanterade platsbildningarna som finns i området bildar tillsammans med villaträdgårdarnas grönska till ekologiska spridningszoner.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet består av privatägd kvartersmark. I närområdet finns Standardparken och Viktoriaparken, längre bort finns Älvsjö IP, Solbergaskogen och naturreservatet Älvsjöskogen.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141



Karta som visar parker och rekreationsområden i området. Planområdet markerat med röd ring.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består av uppfylld tomtmark. Jordlagerföljden består generellt av fyllning på lera ovan friktionsjord på berg. I norr och väster förekommer berget lokalt ca 2 - 3 m under leran. Största uppmätta djup till ”fast botten” eller berg uppgår till ca 10 – 11 m och förekommer inom den östra fastigheten. Inom området förekommer ett antal befintliga ledningar (vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme) och kablar (el, belysning, tele, opto). I närområdet finns en befintlig bergförlagd dagvattentunnel som eventuellt kan omfattas av restriktioner vid sprängning etc.

Hydrogeologiska förhållanden

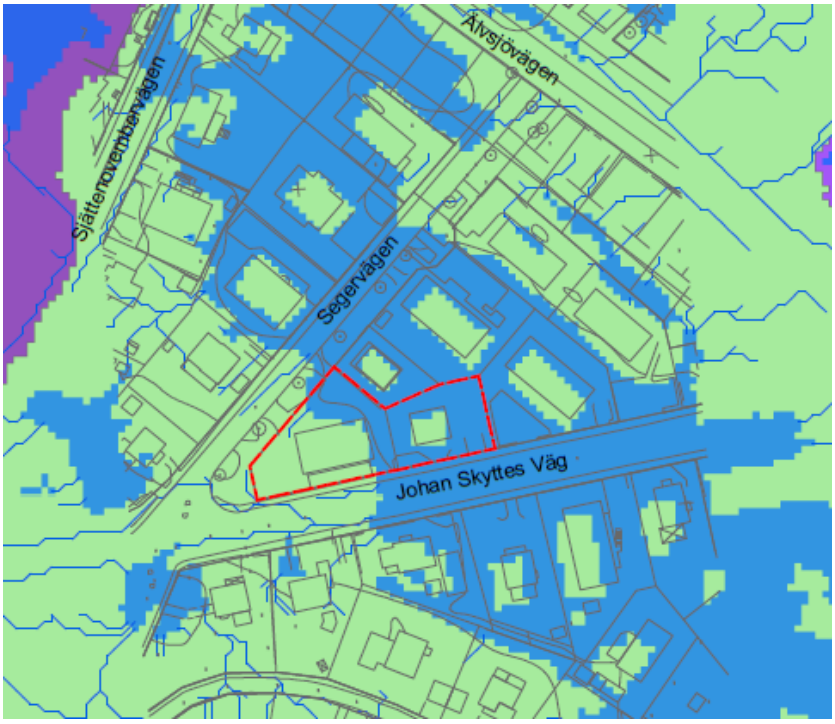
Grundvattennivån har i närliggande rör – belägna ca 10 m söder respektive ca 40 m sydväst om kvarteret – uppmätts under enstaka mättillfällen under perioden 1972 – 2000 på nivåer mellan ca +20,8 och +21,4, motsvarade ca 1,5 – 3,2 m djup under markytan vid rören.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Hela planområdet ingår i samma ytliga avrinningsområde. Det ytliga avrinningsområdet har i befintlig situation vid extrema regn ytlig avrinning till en lågpunkt belägen intill och delvis inom planområdet. De östra delarna av planområdet ligger inom lågpunkten. Det innebär att dessa delar av fastigheten riskerar att översvämmas vid skyfall.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141



Planområdet markerat med röd linje. Blå ytor visar lågpunkter. Ungefär halva planområdet ligger inom en lågpunkt.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde. Recipienten för den tekniska avrinningen, Mälaren-Fiskarfjärden, ligger däremot inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS statusklassning (september, 2020) har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Recipienten för avvattning av planområdet via ledningsnät är Riddarfjärden med Mälaren-Fiskarfjärden som vattenförekomst, (SE657865-161900). Mälaren-Fiskarfjärden har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt bedömningen 2019. Kvalitetskraven på vattenförekomsten är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

Markavvattning och dagvatten

Fastigheterna inom planområdet har var sin förbindelsepunkt för anslutning av spillvatten och vatten till kommunalt ledningsnät i Johan Skyttes väg. Ingen av fastigheterna har anslutning för dagvatten. Avvattning av dagvatten sker i befintlig situation via avrinning söder- och norrut till dagvattenbrunnar i gatorna eller

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

via infiltration i grönytor. Ledningsunderlaget tyder på att dagvatten ansluts till kombinerat ledningssystem i Johan Skyttes väg precis sydväst om planområdet. Enligt underlag från SVOA ligger Hillebarden 3 och 19 inom två tekniska avrinningsområden, mot Riddarfjärden och Henriksdals reningsverk, då det i befintlig situation har avrinning både norr - och söderut. Dagvatten från planområdet bedöms till stor del avrinna söderut mot tekniskt avrinningsområde för recipient Riddarfjärden.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheterna består av en restaurangbyggnad samt en villa med verksamhet i bottenvåningen. Båda byggnaderna är uppförda i trä, restaurangbyggnaden i två våningar och villan i två våningar samt vind. På fastigheterna inryms även uteservering, yta för lastning/lossning och viss parkering. Uppvuxna träd och trädgårdsväxter finns men marken är till stor del hårdgjord.



Befintlig bebyggelse på Hillebarden 3 och 19. Restaurangbyggnaden till vänster och villan till höger

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger vid den del av Johan Skyttes Väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum. Mellan Johan Skyttes plan och Älvsjövägen präglas Johan Skyttes Väg av en småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamheter och mindre flerfamiljshus utförda under olika tider. Variationen ger en relativt aktiv gata med karaktär av mindre stadsgata. Bebyggelsen längs gatan är mellan två och fyra våningar hög. Bland befintlig bebyggelses karaktärsdrag märks fasader av trä eller puts och en varm kulörpalett med toner från

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

rött till gula, bruna och beigea jordtoner samt inslag av vitt. Takkupor förekommer både på villor och på flerfamiljshus.



Johan Skyttes väg. Bebyggelsen består av en blandning av villor, mindre flerfamiljshus och verksamheter.



Vid gamla Älvsjö torg är karaktären mer stadslik med lokaler i bottenvåning och kvarter som är slutna mot gata.



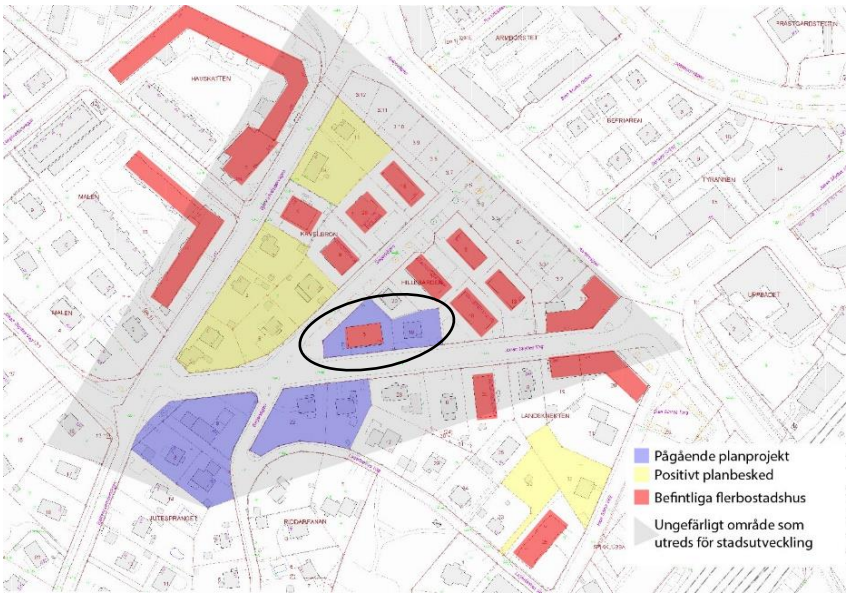
Älvsjö centrum med bebyggelse från olika årtionden. Till vänster äldre bostadshus med lokaler i bottenvåning, till höger medborgarhuset uppfört på 1980-talet och bakom det centrumbebyggelse från 2010-talet.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

I början av 2000-talet kompletterades området med totalt sju radhusliknande flerbostadshus i kvarteren Kavelbron, Hillebarden och Landsknekten. Några av fastigheterna var obebyggda och på andra revs äldre villor för att ge plats åt de nya större husen. De sju byggnaderna uppfördes inom ramen för befintliga detaljplaner.



Ett av de sju flerfamiljshus som uppfördes i början av 2000-talet.



Kvarteren som kantar Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen innehåller en blandning av flerbostadshus och villor.

Området präglas av stora inslag av grönska. Gaturummen kantas av trädalléer, häckar och uppvuxna trädgårdar med fruktträd och annan växtlighet. Området rymmer ett antal anlagda parker/platsbildningar vilket förstärker platsens lummiga karaktär.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141



I området markeras korsningar ofta med mindre trädplanterade platsbildningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fastigheterna ligger inom ett område som av Stockholms stadsmuseum pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt. Byggnaderna på Hillebarden 3 och 19 är inte kulturhistoriskt klassificerade.



Utdrag ur stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, planområdet markerat med röd ring.

En kulturmiljöutredning som beskriver området, de två befintliga byggnaderna samt deras värdebärande karaktärsdrag har tagits fram (Nyréns, 2020-06-23).

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Området
Befintlig bebyggelse i området har en brokig karaktär med både ursprungliga villor uppförda på 1920-talet och enstaka senare tillkomna villor, flerbostadshus från 1920- 30 och -40-tal samt en förhållandevis stor andel flerbostadshus från 1980-90 och 2000-talet. Majoriteten av bebyggelsen på platsen har uppförts med förgårdsmark, alternativt med huset placerat längre in på tomten. Tillsammans med övrig bebyggelse längs de centrala delarna av Johan Skyttes Väg utgjorde de aktuella byggnaderna en övergång mellan den rena villabebyggelsen i söder och kvartersbebyggelsen som planerades kring det dåvarande centrumet i Älvsjö (korsningen Älvsjövägen och Johan Skyttes Väg).

Aktuella fastigheter
De två byggnaderna uppfördes under 1920/1930-talen och inrymde redan från början butikslokaler i bottenvåning. Båda byggnaderna har kvar sin grundstruktur sedan de uppfördes men fasadmaterial och fönster har delvis ändrats. Hillebarden 3 bedöms ha ett mycket begränsat kulturhistoriskt värde. Hillebarden 19 bedöms ha ett miljöskapande värde genom att den stilmässigt ansluter väl till den äldre bebyggelsen i området avseende volym, form och tidstypiska byggnadsdetaljer.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola
Det finns fyra skolor inom 1 km från planområdet; Kämpetorpsskolan, Långbrodalsskolan, Johan Skyttes skola och Internationella Engelska skolan. Inom cirka 700 meter från planområdet finns ett flertal förskolor, fyra av dessa är kommunala.

Handel, vård och kultur
I Älvsjö centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, medborgarkontor och bibliotek. Den kommersiella servicen i centrum består bland annat av en större matbutik, några caféer, restauranger, gym och småbutiker. Längs Johan Skyttes Väg mellan Älvsjövägen och Johan Skyttes plan finns bland annat tre pizzerior, ett bageri/café, en restaurang, en frisörsalong och ett mäklarkontor. Kulturutbudet i stadsdelen Älvsjö är litet.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet i området består av lokalgator, de två huvudgatorna Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen samt den starkt trafikerade Älvsjövägen. Planområdet gränsar mot Johan Skyttes Väg och Segervägen, båda med kommunalt huvudmannaskap. Intill planområdet kantas Segervägen på ena sidan av en kastanjeallé.

Biltrafik

Älvsjövägen har höga trafikflöden med en årsmedeldygnstrafik på ca 25 000 fordon. Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen har, där de passerar planområdet, en årsmedeldygnstrafik på 3600–5700 respektive 1500–3600 fordon. Segervägen har låga trafikflöden. I området som helhet ligger andelen tung trafik på cirka 10 %. Hastighetsbegränsningarna i området är antingen 50 eller 30 km/h. Parkering sker i huvudsak på egen fastighet. På Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen tillåts parkering på båda sidor av gatan.

Gång- och cykeltrafik

Områdets huvudgator har dubbelsidiga gångbanor medan de mindre lokalgatorna har enkelsidiga. Cykelbanor saknas. Närmaste huvudcykelled ligger längs Älvsjövägen. En stor infartsparkering för cyklar är anlagd i anslutning till Älvsjö Station.

Kollektivtrafik

Älvsjö station ligger drygt 300 meter från planområdet. Stationen trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer, främst med destinationer i andra delar av söderort. Sverigeförhandlingen 2017 resulterade bland annat i beslut om en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt Spårväg syd mellan Älvsjö och Flemingsberg.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och nås med bil och till fots från Johan Skyttes Väg och Segervägen.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga utpekade riskklassade förorenade objekt. Norr om Segervägen finns ett ej riskklassat objekt med verksamhet grafisk industri.

Luft, lukt

Halten kväveoxid i planområdet är mellan 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) enligt Luftvårdsförbundets kartor. Halten underskrider därmed miljökvalitetsnormen på 60 µg/m³ med god marginal. Halten av partiklar PM10 i planområdet är mellan 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) och underskrider därmed miljökvalitetsnormen 50 µg/m³ med god marginal.

Buller, vibrationer

Trafiken på Johan Skyttes väg är av lokal karaktär. Den närbelägna Älvsjövägen har höga trafikflöden med ca 25 000 fordonspassager per dygn. Enligt stadens bullerkarta ligger den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet vid mest utsatta fasad på 60–65 dBA.

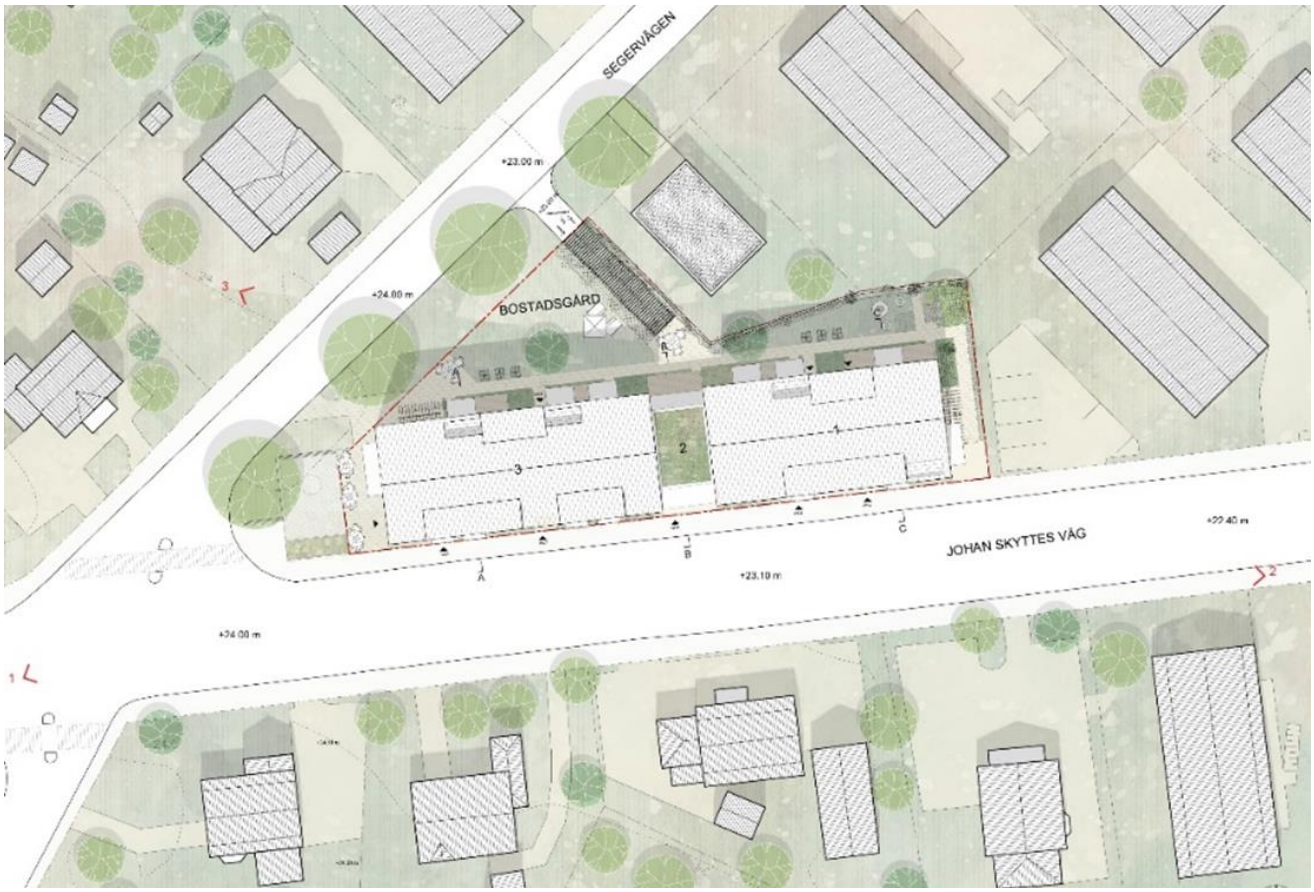
Farligt gods

Närmaste transportled för farligt-godstrafik är den sekundära transportleden längs väg 226, Huddingevägen, som ligger ca 1 km från planområdet. Ungefär 250 meter sydost om planområdet ligger järnvägen med södra stambanan.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Planförslag

Förslaget till ny detaljplanen innehåller en byggnad i form av två flerbostadshus i tre våningar med inredd vind, förbundna med ett lägre radhus. I de tre byggnadsvolymerna tillåts bostäder och lokaler för centrumändamål. Bostadsgården vetter mot Segervägen och parkering sker i garage under mark. Entréer och lokaler är orienterade mot Johan Skyttes Väg och den lilla platsbildningen väster om fastigheten. Volymer och gestaltning utgår från planområdets läge vid en gata där storskalig centrumbebyggelse trappar ner mot grön villastad.



Planområdet med bebyggelse enligt samrådsförslag (Urban Couture Arkitekter)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär bostadsbebyggelse i tre våningar med inredd vind, samt ett radhus i tre våningar som förbinder de två större byggnaderna. Radhuset är något indraget i sitt fasadliv för att ytterligare bryta upp volymerna och skapa en liten nisch.

Volymer och gestaltning utgår från planområdets läge vid en gata där storskalig centrumbebyggelse trappar ner mot grön villastad.

Samtliga byggnadsvolymer tillåter både bostäder (B) och centrumverksamhet (C1), specificerad med ett krav på en lokal för centrumändamål om minst 110 kvm i entréplan i hörnet Johan Skyttes Väg och allmän platsmark. Parkering sker i garage under mark (P1). För att möjliggöra annan användning vid ett eventuellt minskat bilanvändande har källarvåningen kompletterats med användningen centrum (C).



Visionsbild, ny bebyggelse sedd från Johan Skyttes Väg mot väster (Urban Couture Arkitekter)



Visionsbild, bebyggelsen sedd från Johan Skyttes Väg mot öster. På Gaveln syns den föreslagna centrumlokalen. Streckad linje visar volymförslag enligt pågående planprojekt för Landsknekten 4 och 22. (Urban Couture Arkitekter)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

För att harmoniera med befintlig stadsbild håller den nya bebyggelsen samma takfotslinje som den befintliga trevåningsbyggnaden närmast Älvsjövägen.



Fasadelevation längs med Johan Skyttes Väg. Till höger i bild syns det befintliga flerbostadshuset som ansluter till Älvsjövägen. (Urban Couture Arkitekter)



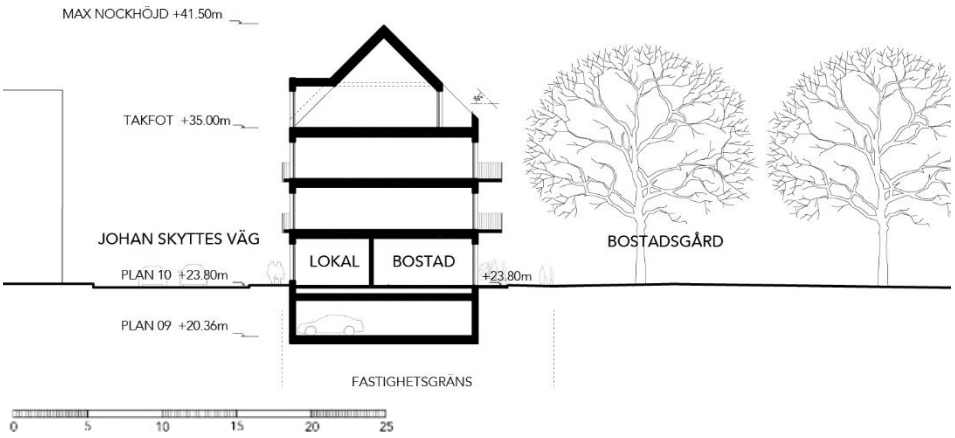
Fasadelevation längs med Segervägen. Till höger i bild redovisas tidiga volymförslag för ny bebyggelse i kvarteret Landsknekten och Jutesprånget som utreds för detaljplanering. Till vänster i bild syns bebyggelsen närmast Älvsjövägen och Älvsjö centrum. (Urban Couture Arkitekter).

Byggnaderna föreslås innehålla cirka 30 bostäder i storlekarna ett till fem rum och kök. I hörnet mot Johan Skyttes Väg och den allmänna platsmarken väster om fastigheten placeras en större lokal för till exempel en restaurang eller butik. Mot Johan Skyttes Väg finns entréer, cykelrum, miljörum samt möjlighet för fler lokaler för verksamheter, även i den lägre radhusvolymen.



Bebyggelseförslagets entréplan. Bostadsfunktion markerad med orange och lokalyta med blått. Utöver den större lokal som regleras i C1 illustreras ytterligare en lokal i läget till höger i bild. (Urban Couture Arkitekter)

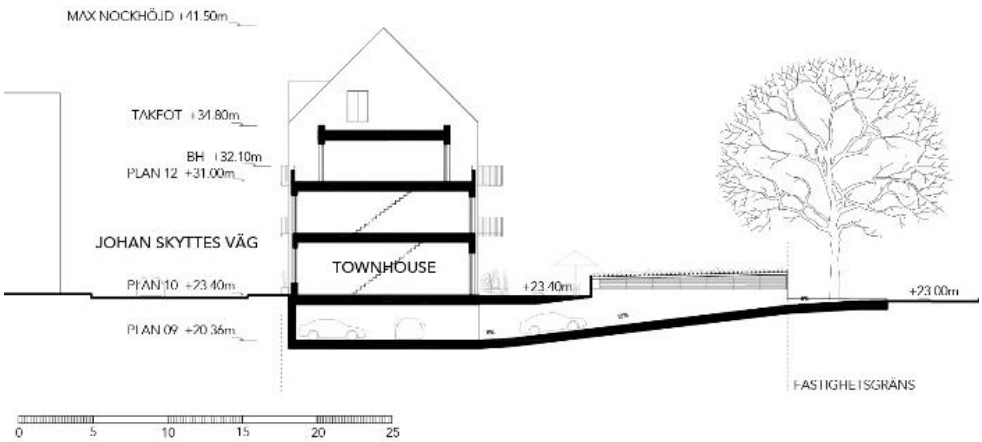
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141



Sektion A (Urban Couture Arkitekter)

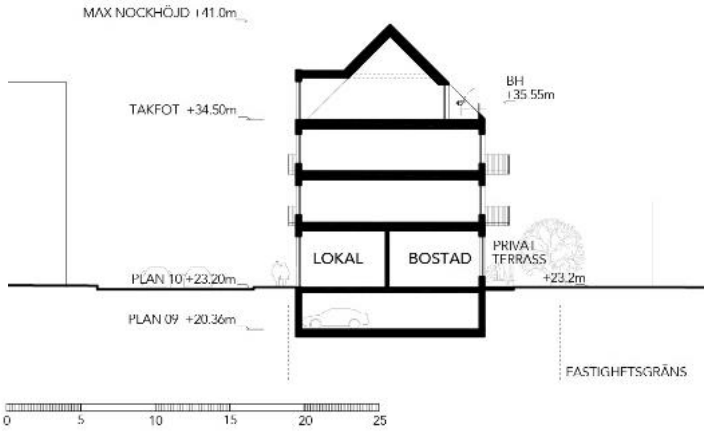
Byggnaderna placeras med ett indrag på 50 cm från Johan Skyttes Väg. För att bidra till en stadsmässig gestaltning regleras att bostadsentréer ska placeras mot gatan och lokalentréer mot Johan Skyttes väg eller mot gavelfasaderna (f1). Även antalet entréer regleras (f10). Utöver detta regleras att entréplan ska utföras med minst 3,2 m invändig takhöjd samt att hörnen mot Johan Skyttes väg ska markeras med höga fönsterpartier (f6).

För att bibehålla ett ljust gaturum och åstadkomma ett mer enhetligt fasaduttryck ges bostäder som vetter mot gatan franska balkonger. Bostäder som vetter mot gården ges större terrasser och balkonger (f4).



Sektion B genom radhuset (Urban Couture Arkitekter)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141



Sektion C (Urban Couture Arkitekter

De tre byggnadsvolymerna ges en varierad gestaltning som tar avstamp i omkringliggande bebyggelses karaktärsdrag. För att bevaka anknytningen till den befintliga bebyggelsen regleras ett antal karaktärsdrivande element:

- (f2) fasader ska utföras i puts eller trä och fönster utföras i annan färg än fasader. Färgsättning ska ske i varma kulörer.

- De två högre byggnaderna förses med reglering om att de ska uppföras med sadeltak (f3). Här tillåts även 1-3 takkupor per byggnadskropp mot gata samt en mot gård (f7 och f8).

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141



Fasader över bebyggelseförslaget (Urban Couture Arkitekter)

Bostadsgård och gröna värden

I förslaget har byggnaderna trapphus med entréer mot både gata och gård. Krav på plantering på förgårdsmark mot gata regleras genom bestämmelsen (n1) och syftar både till att säkerställa grönska som bidrar till områdets gröna karaktär samt att ta hand om dagvatten från taken. Även en bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet har införts, tillsammans med ett krav på att minst 110 kvm av fastighetens sammanlagda markyta ska vara genomsläpplig för dagvatten (b1). Bestämmelse främjar både grönska på

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

bostadsgården och lokalt omhändertagande av dagvatten. Garagerampen täcks med en växtbeklädd spaljé/väderskydd (f 9) som fungerar som avskärmning mot en befintlig villa och samtidigt skapar förutsättningar för mer grönska. Inga övriga komplementbyggnader tillåts.

Den västra byggnaden är något tillbakadragen från fastighetsgränsen mot allmän plats och i och med detta framträder kastanjeallén och dess betydelse för gaturummet.



Visionsbild, bebyggelsen mot gården sedd från Segervägen. Rampen ner till garageinfarten täcks med en spaljé som fungerar både som grönt element och som avskärmning mellan en befintlig villa och den nya bostadsgården. (Urban Couture Arkitekter)

Allmän plats

Planområdet innefattar ingen allmän plats men gränsar till en grönyta väster om planområdet samt till den kastanjeallé som kantar ena sidan av Segervägen. Inför granskning kommer staden att studera om och i så fall hur grönytan i väst skulle kunna utvecklas för att bli mer tillgänglig och få större vistelsevärden.

Gestaltning

Stadsbyggnadsprinciper

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram fem principer för stadsutveckling längs Johan Skyttes väg i delen mellan Älvsjövägen och Johan Skyttes plan. Hur projekten bidrar till respektive princip varierar utifrån fastigheternas olika förutsättningar. De fem principerna är:

1. Struktur och gestaltning stärker Johan Skyttes Väg som lokal stadsgata

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

2. Ny bebyggelse innehåller en blandning av bostäder och verksamheter

3. Områdets gröna karaktär utvecklas och tas tillvara

4. Gestaltning av byggnader, gårdar och offentliga rum bidrar till en trygg och attraktiv stadsmiljö

5. Ny bebyggelse möjliggör en modernisering och omgestaltning av gatan

I detaljplanen för fastigheterna Hillebarden 3 och 19 hanteras gestaltningsprinciperna bland annat genom entréer och lokaler placerade mot gata, en takutformning med sadeltak och takkupor, vissa materialval, färgsättning samt en grön bostadsgård.

Byggnadens våningsantal, uppdelningen i tre volymer med delvis olika karaktär samt franska balkonger mot Johan Skyttes Väg är också exempel på hur förslaget utformats i förhållande till det övergripande målet om att blandad stadsbebyggelse ska utveckla platsen som ett levande stadsrum.

Gestaltningsförslag

De tre byggnadsvolymerna ges varsin karaktär, men hålls samman av materialval, färgskala och vissa för området typiska gestaltningselement.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141



Gestaltningsförslag för den västra byggnaden



Gestaltningsförslag för radhuset

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141



Gestaltningsförslag för den östra byggnaden

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär inte anläggande av nya gator eller förändringar av befintligt gatunät. I samband med utbyggnaden av de nya detaljplanerna utreds möjligheten till en upprustning och modernisering av Johan Skyttes Väg.

Biltrafik

I byggnadens källarplan planeras ett garage för 14 bilar, vilket ger ett parkeringstal på 0,45. Garaget nås med ramp från Segervägen.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering sker i huvudsak i byggnadens garage men cykelparkering finns även på bostadsgården. Totalt planeras 92 platser och därigenom uppnås ett parkeringstal på 3,1.

Kollektivtrafik

Inga förändringar i kollektivtrafiken planeras längs Johan Skyttes Väg. Beslut har fattats om en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt om spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och samtliga entréer görs tillgängliga. Angöring med bil sker från gata eller garage. Hiss finns från garageplanet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet saknar anslutningspunkt till dagvattenledningar. Fördröjning och rening sker inom kvartersmark, med breddning vid behov till närliggande gatubrunnar söder och norr om planområdet. Därifrån leds vattnet vidare till reningsverken Riddarfjärden respektive Henriksdal.

Dagvattenutredningen (Bjerking, 2020-09-11) visar att förslaget medför ökade dagvattenflöden, från 30 liter/sekund i dagsläget till 40 liter/sekund för planerad situation inkluderat klimatfaktor. Baserat på åtgärdsnivån har planområdet ett totalt fördröjningsbehov på ca 20 m3 från tak och hårdgjorda markytor.

Dagvattenutredningen föreslår därför att tak och hårdgjorda ytor leds ytligt till nedsänkta regnväxtbäddar, infiltrationsstråk och grönytor för rening, fördröjning och infiltration. Dagvatten från ytor som inte kan anslutas till någon grönyta föreslås göras genomsläppliga. Fördröjning och rening av dagvatten säkerställs i plankartan genom bestämmelserna (n1) och (b1) som säkerställer att angivna ytbehov förses med växtbäddar eller planteringar respektive behålls genomsläppliga för dagvattenhantering. Detta förstärks ytterligare genom en utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Ett nedsänkt infiltrationsstråk regleras genom bestämmelsen (m1).

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

Energiförsörjning

Utredning av anslutning till fjärrvärme pågår, men andra alternativ såsom bergvärme kan också komma att bli aktuella.

Avfallshantering

Ett gemensamt miljörum planeras i bottenplan i den östra byggnaden med ingång från Johan Skyttes Väg. Lokalen i den västra byggnaden har möjlighet till ett soprum som kan nås från Johan Skyttes Väg och Segervägen.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Räddningstjänst
Utrymning kan ske via trapphus eller genom fönster/balkong då volymerna inte är högre än 3 + 1 våning.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka naturmiljön negativt. Fastigheterna, framförallt Hillebarden 3, är idag till stor del hårdgjorda och förslaget innebär en något högre andel planterad yta än den som återfinns idag. Ny grönyta består av planteringar längs med förgårdsmarken mot Johan Skyttes Väg samt av planteringar och gräsytor på bostadsgården. Befintliga häckar och träd bevaras eller återplanteras i så stor utsträckning som möjligt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen samt genom avrinning till gatubrunnar, främst söderut med avvattning via ledning till reningsverket Riddarfjärden/Mälaren-Fiskarfjärden. Fastställda miljökvalitetsnormer för dessa vattenförekomster ska följas.

Enligt beräkningarna i dagvattenutredningen (Bjerking 2020-09-11) förbättras föroreningsbelastningen från utredningsområdet jämfört med befintlig situation om de planerade åtgärderna genomförs. Recipienternas möjlighet att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer påverkas inte av planförslaget.

Med planens föreslagna åtgärder passerar allt dagvatten inom planområdet ett renande och fördröjande steg innan det avleds via breddning till befintliga gatubrunnar och vidare via ledningsnätet till Riddarfjärden (söderut) respektive Henriksdals reningsverk (norrut).

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

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

Landskapsbild/ stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området ändras.

Förslaget till ny detaljplan för Hillebarden 3 och 19 är framtaget i ett sammanhang där förändring och stadsutveckling är önskvärd. Förändringen av stadsbilden är en konsekvens av att nya detaljplaner vid den aktuella delen av Johan Skyttes Väg utgår från översiktsplanens vision om att gatan, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, kompletteras med ny blandad stadsbebyggelse. De stadsbyggnadsprinciper som tagits fram under processens gång ligger till grund för på vilket sätt stads- och landskapsbilden förändras.



Illustrationsplan. Röda linjer markerar de nya byggnadernas utbredning som den ser ut i respektive projekts samrådsförslag. Husen i samrådsförslagen är mellan från två och fyra våningar samt inredd vind. Ny bebyggelse placeras mot gata och bidrar på så sätt till att definiera gaturummet. Jutesprånget 7-9 har varit på samråd och bearbetning av förslaget pågår. Samråd för Landsknekten 4 och 22 planeras äga rum i februari/mars 2021.

Förslaget till ny detaljplan i kvarteret Hillebarden går på flera sätt i linje med den nya byggnadsordningens vägledning för stadsutveckling i kategorin *Villastad*. Till exempel har detaljplanen utformats ur ett helhetsperspektiv och för att bidra till en utveckling av Johan Skyttes väg som centralt stråk. I

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

gestaltningen tillvaratas karaktärsskapande element som återfinns i området.

Johan Skyttes Väg har idag stora inslag av grönska, både på kvartersmark och på allmän plats. Trots flera åtgärder för att säkerställa gröna lösningar kommer föreslagen bebyggelse att innebära ett mindre grönt gaturum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen anpassar sig till den 2-4 våningsskala som råder i närområdet. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning, fasadmaterial, sadeltak och takkupor anknyter till platsens bebyggelsetradition regleras i plankartan. Två befintliga byggnader rivs.

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att förändra platsen. Förändringen sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan och stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att sannolikheten för en liknande utveckling längre in i villaområdet inte är sannolik under lång tid framöver.

Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Störningar och risker

Buller

Enligt beräkningar i utförd bullerutredning (ACAD 2020-06-08) är den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån på fasad ut mot Johan Skyttes Väg 65 dB(A) för år 2020 och prognosår 2040.

Mot fasaderna på husets baksida är den ekvivalenta ljudnivån som högst 54 dB(A) för nuläget 2020 och 55 för prognosåret 2040. Beräkningsresultaten visar att det finns utrymme på innergården som har ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) år 2020 och år 2040. Maximala ljudnivåer på innergården är som högst 70 dB(A) för år 2020 och år 2040.

Översvämningsrisker

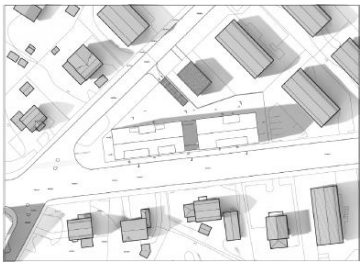
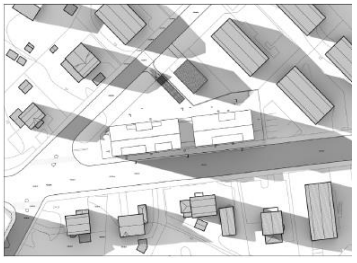
Planområdet ligger delvis inom en större lågpunkt för ett stort avrinningsområde. Det innebär att det vid extrem nederbörd och befintlig höjdsättning kan finnas risk för översvämning inom planområdet. Höjdsättning av gården anpassas i förslaget för att undvika översvämning vid den nya byggnaden. Ombyggnationen

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

får inte förvärra för nedströms belägna byggnader eller samhällsviktiga funktioner. Den planerade ombyggnaden innebär en marginell ökning av hårdgjord yta vilket innebär en liten påverkan på risken för översvämning. Föreslagna åtgärder för rening och fördröjning av vanliga regn har ytliga magasin som kan tillåtas översvämmas av mindre volymer dagvatten och bör ha en positiv effekt på översvämningsrisken.

Farligt gods
Inga förändringar

Ljusförhållanden och lokalklimat
Framtagen solstudie visar skuggeffekter vid ett antal klockslag vid vårdagjämning (20/3), sommarsolstånd (20/6) och vintersolstånd (20/12). Bilderna nedan visar skuggning under eftermiddag och kväll vid vår- och sommarsolstånd. Hela studien redovisas i separat bilaga, *Solstudie.*

	Klockan 15	Klockan 17
20 mars		
20 juni		

Solstudie som redovisar skuggeffekter vid vårdagjämning och sommarsolstånd

Konsekvenser för barn
Den nya detaljplanen innebär en viss ökning av andelen planterad markyta samt att befintlig markparkering utgår. Detta bedöms bidra till bättre möjligheter för barns vistelse och lek.
Närliggande skolor nås via befintliga gångbanor och cykelvägar. Kontoret bedömer att det utifrån barnperspektivet är lämpligt att tillföra nya bostäder på platsen.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Konsekvenser för jämställdhet

Ett av förslagets syften är att ny bebyggelse ska bidrar till att utveckla Johan Skyttes väg som ett attraktivt och tryggt stadsrum och som sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen efter genomförande av detaljplanen kommer att vara tryggare än i dagsläget. Bostäder i ett mycket kollektivtrafiknära läge gynnar ofta jämställdhet.

Tidplan

Samråd: 24 november 2020- 18 januari 2021
Granskning: Q2-Q3 2021
Antagande: Q4 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförandet av detaljplanen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark efter samråd med Stockholm Vatten och Avfall.
- Exploateringskontoret ansvara för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av torg och gata.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Avtal

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och Storstaden bostad AB. Avtalet reglerar frågor som gäller genomförandet. Planavtal för upprättande av aktuell detaljplan har tecknats med nuvarande fastighetsägare. Detta avtal har övertagits av Storstaden Bostad AB sedan 2019-02-26. I samband med antagen detaljplan överförs fastigheterna till Storstaden Bostad AB.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 130 helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B216/1966 upphör i den del som avser Hillebarden 19.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

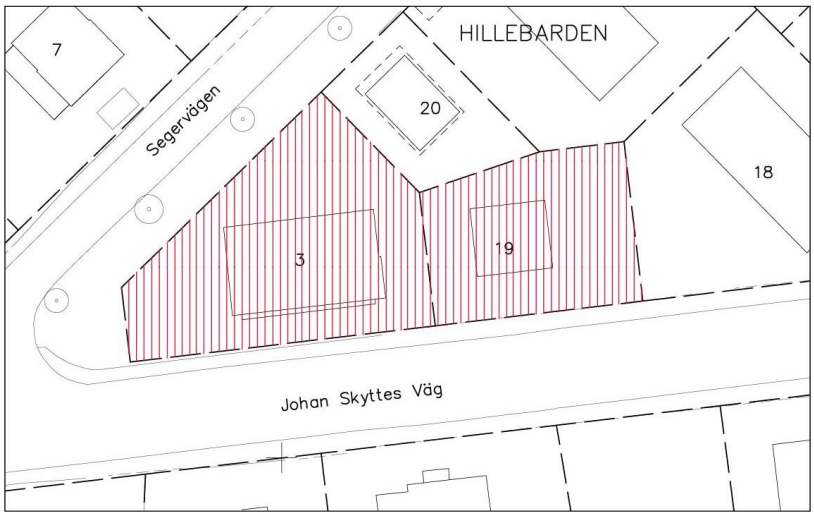
Planområdet omfattar fastigheterna Hillebarden 3 och 19 som ägs av Noodle Factory Ab respektive Csns Fastigheter Ab.

Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrumändamål och parkering. Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för planens genomförande. Avsikten är att Hillebarden 3 och 19 genom fastighetsreglering eller sammanläggning ska sammanföras till en fastighet.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp
Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

Gatukostnader
Eventuella gatukostnader bekostas av byggaktören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Ersättning vid markförvärv/försäljning är inte aktuellt.

Fastighetsbildning
Ersättning vid fastighetsbildning bekostas av byggaktören.

El och tele m.m.
Respektive ledningsdragare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggaktör. Eventuella åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare. Anslutningsavgift bekostas av byggaktör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder
Kostnader för eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp
Anslutning till befintliga vatten-, spill-, och dagvattenledningar samt eventuell omläggning av ledningar på kvartersmark bekostas av byggaktören.

Dagvatten
Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele
El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141

Fjärrvärme
Utredning av anslutning till fjärrvärme pågår, men andra alternativ såsom bergvärme kan också komma att bli aktuella.

Genomförandetid
Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-11-18, Dnr 2017-05141