

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Dragningslistan 3 i stadsdelen Hägerstensåsen, Dp 2017-04262



Utsnitt ur Stockholmskartan med kvarteret Dragningslistans läge markerat med en röd cirkel.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	5
Kulturhistorisk klassificering	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Landskapsbild/stadsbild	9
Offentlig och kommersiella service	9
Barn och ungdomsperspektiv	10
Gator och trafik	10
Störningar och risker	10
Buller	10
Luftkvalitet	11
Befintlig byggnad	11
Planförslag	12
Ny byggnad	12
Gestaltungsprinciper	17
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	18
Behovsbedömning	18
Naturmiljö - grönkompensation	19
Miljökvalitetsnormer för vatten	20
Dagvatten	20
Sulfidförande bergarter	21
Ljushållanden och lokalklimat	21
Barnkonsekvenser	21
Genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Verkan på befintliga detaljplaner	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	23
Genomförandetid	23

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). 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

- *Dagvattenutredning Dragningslistan 3* (Geoveta, Sofie Ericsson, 2020-03-16)
- *Naturvärdesinventering och bedömning av habitatnätverk på Dragningslistan 3* (Geoveta, Sofie Ericsson, 2020-03-02)

Övrigt underlag

- *Landskapsanalys Hägerstensåsen* (Exploateringskontoret, april 2011)
- *Barnkonsekvensanalys Hägerstensåsen* (Grontmij, november 2012)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan, WSP.

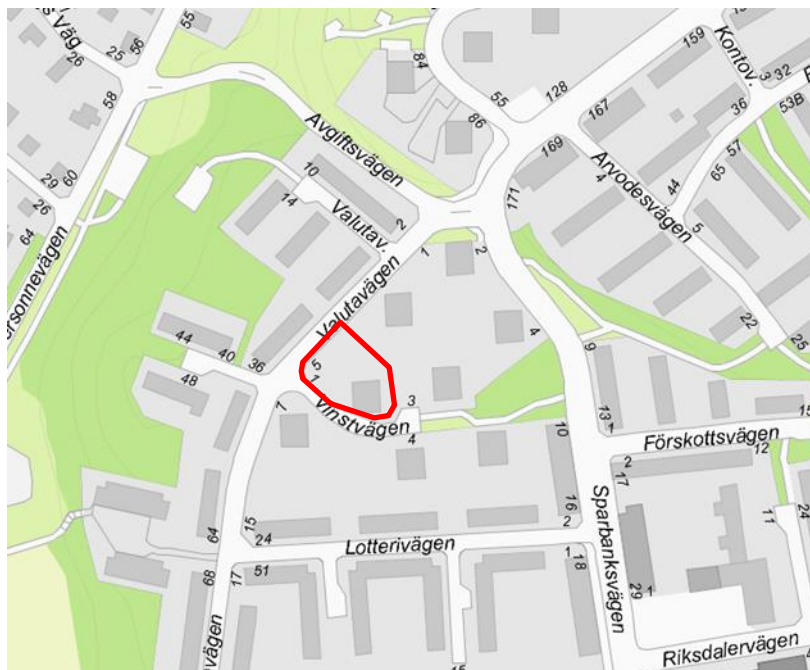
Planens syfte och huvuddrag

Planförslagets syfte är att ge möjlighet för ett nytt flerbostadshus med ca 28 bostäder utmed Valutavägen inom fastigheten Dragningslistan 3. Flerbostadshuset föreslås som ett lamellhus i fyra våningar med förgårdsmark. Under huset och förgårdsmarken byggs ett garage med plats för 16 bilar. Gårdssidan sluter an med en stödmur till marknivån mot det befintliga punkthuset.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten Dragningslistan 3 är belägen i hörnet Valutavägen – Vinstvägen och gränsar till fastigheterna Dragningslistan 2 och 4. Fastigheten är på ca 2 250 m² och ligger cirka 450 meter från tunnelbanestationen Hägerstensåsen. Inom fastigheten finns ett punkthus i sex våningar med en bottenvåning i souterräng. Fastigheten ägs av Pargema Förvaltning AB som önskar förtäta inom sin fastighet med ett bostadshus utmed Valutavägen innehållande ca 28 bostäder och garage.



Utsnitt ur Stockholmskartan med planområdet mellan Valutavägen och Vinstvägen markerat med röd linje, Dragningslistan 3.



Ortofot med fastighetsgränser. Här ses, mitt i bilden från vänster, Vinstvägen med sin vändplan. Därifrån går en gångväg genom parkområdet ned till Sparbanksvägen. Aktuellt område för förtätning vid Valutavägen är markerat med blå linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms översiktsplan anger att Hägersten har stora möjligheter till fortsatt stadsutveckling med sina utmärkta kommunikationer. Markanvändningen i stadsdelen kan effektiviseras och trygghetsskapande åtgärder bör genomföras genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Ny bebyggelse stärker underlaget för befintlig handel och service. Med förbättrade kopplingar över åsen kan områdets samband med omgivande stadsdelar stärkas

Detaljplan



Utsnitt ur gällande stadsplan, PI 2884A fastställd 1944, för kvarteret Dragningslistan. Kvarteret markerat med rödlila linje och aktuell fastighet med röd linje. För kvarteret gäller byggrätt för fem punkthus i sex våningar samt att marken kring husen inte får bebyggas (prickad).

Kulturhistorisk klassificering

Fyra av de fem punkthusen i kvarteret Dragningslistan är gulmarkerade i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Klassificeringen grundar sig på att byggnaderna i många fall har förändrats genom tilläggsisoleringar och andra tillägg, men att de som helhet och miljö har stadsbildsmässiga värden. Det punkthus som vid inventeringstillfället bedömdes som mest välbevarat, Dragningslistan 4, är grönmarkerat vilket innebär särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Stadsmuseets klassificeringskarta. Dragningslistan 3, markerad med röd linje, har gul klassificering.

Riksintresse

Hägerstensåsen är inte utpekad som område av riksintresse för kulturmiljövården eller som särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Höjden/åsen med punkthus och lamellhus består av naturmark med gles hållmarkstallskog, d.v.s. tallskog som står på hållmark eller i grund moränjord i skrevorna med de arter som är typiska för den typen av natur. Det finns inslag av lövträd.

En naturvärdesinventering och bedömning av habitatnätverk har utförts på fastigheten av Geoveta i juli 2019 och kompletterad i februari 2020. Två naturvärdesobjekt har identifierats. Det är en skogsdunge med tallar mot grannfastigheten i norr och en ruderatmark (skräpmark) med tallar mellan två parkeringsytor inom fastigheten.



Placering av de två naturvärdesobjekten. 1) skogsdunge med tallar 2) ruderatmark med tallar. (Geoveta)

Skogsdungen har ett visst inslag av yngre lövträd, ask och alm, samt inslag av buskar med bär. Det gör att skogsdungen är viktig för fåglar och insekter, särskilt i en urban miljö. Området har bedömts vara objekt av klass 3, visst biotopvärde. Ruderatmarken med tallar har bedömts vara objekt av klass 4, visst naturvärde, det vill säga den lägsta av klasserna. Den invasiva arten parksallat växer i den östra delen av skogsdungen samt intill punkthuset.

Den inventerade fastigheten är en del i en större struktur med hällmarker och äldre tallar i en urban miljö. De rödlistade arterna ask och alm som påträffades var unga träd och sly och därmed av lågt naturvärde. Området bedöms inte ha stor betydelse för eklevande arter kopplade till äldre ekar eftersom förekommande ekar är ungträd eller sly.

Fastigheten saknar viktiga habitatkvaliteter för groddjur då området inte hyser naturliga småvatten eller våtmarker. Området är starkt påverkat av mänsklig aktivitet och gränsar inte till några riksintressen, områdesskydd eller nyckelbiotoper. Det finns ingen Natura 2000-naturtyp inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av berg i dagen och morän och utgör inte något aktsamhetsområde (finkornig jordart) med risk för ras och skred. Detta enligt SGU:s karta som visar förutsättningar för skred i finkornig jordart.



Utsnitt ur
byggnadsgeologisk karta.
Röd färg är berg i dagen
och blå färg är morän.

Hydrologiska förhållanden

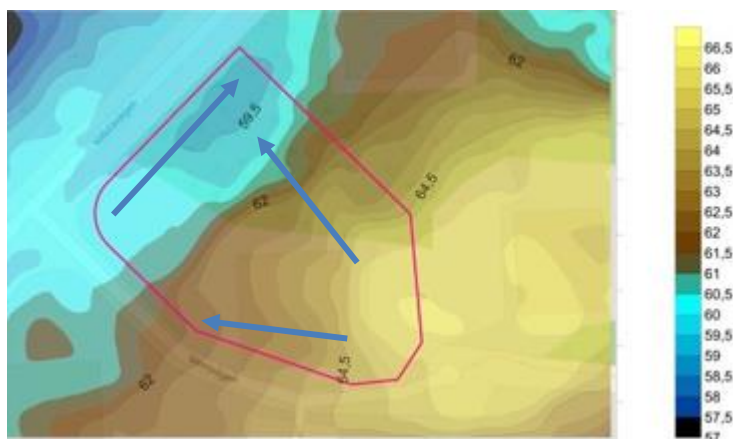
En dagvattenutredning har genomförts av Geoveta (2020-03-16) i syfte att visa befintlig situation och förändringar att vänta vid föreslagen exploatering. Planområdet ligger inte inom ett yt- och/eller grundvattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Fastigheten Dragningslistan 3 har två avrinningsområden (Viss februari 2020). Den nedre delen som gränsar mot Valutavägen har avrinning mot Mälaren-Fiskafjärden (SE657865-161900). Den övre delen som gränsar mot Vinstvägen har avrinning mot sjön Magelungen (SE657011-163159). Mälaren-Fiskafjärden har enligt statusklassning från 2017 måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Magelungen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Åtgärder behöver genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027. De ämnen som inte uppnår god kemisk status i avrinningsområdena är polybromerade difenyletrar, kvicksilver och kvicksilverföreningar och i Mälaren-Fiskafjärden dessutom antracen och tributyltenn.

Dagvatten

Området ligger i en kuperad terräng och inom planområdet/fastigheten sluttar marken åt väster, mot Valutavägen, med höjder mellan ca +65 meter och +60 meter. Berg i dagen och tunna moränlager har en begränsad förmåga att ta emot vatten, likaså parkeringsytorna. Växtligheten fyller en viktig funktion genom både växtupptag och evapotranspiration (avdunstning av vatten från en bevuxen markyta) vilket bidrar till att minska påverkan från dagvatten. Längs sluttningen finns mindre sänkor vilka även de gör flödet långsammare.



Höjdkurvor och blå pilar som visar att avrinningen sker åt nordväst mot Valutavägen från de högre belägna ytorna i sydost samt ut mot Vinstvägen. Höjddata från Metria. (Geoveta)

Vid större regn avrinner nederbörden ytligt utmed områdets topografi via Vinstvägen, Valutavägen och generellt ner mot Sparbanksvägen som rundar den höjd där fastigheten är belägen. Området utgör inte lågpunkt i omgivningen, utan ett av de högre partierna.

Landskapsbild/stadsbild

Hägerstensåsen är en homogen och välplanerad smalhusstadsdel med en sammanhållen och enhetlig bebyggelse bestående av relativt enkla lamellhus och punkthus uppförda i huvudsak mellan 1939 och 1948. Genom en medveten och omsorgsfull placering kunde naturmark bevaras mellan husen. Balkonger är vanliga och förekommer både mot gata och mot gård beroende på det mest fördelaktiga väderstrecket. Bebyggelsen som i dag har inslag av moderna förtätningar består till största delen av lamellhus i tre våningar men två höjdparter i området markeras med punkthus. Punkthusens placering på höjder gjorde att dessa blev karaktärs-skapande i stadsbilden. Punkthusen i kvarteret Dragningslistan tillhör den första generationens punkthus och stod för ett nytt stadsplanemönster med höga punkthus i natur/parkmark.

Det aktuella planområdet ligger i hörnet Valutavägen/Vinstvägen i ett av Hägerstensåsens två punkthusområden. På andra sidan Valutavägen ligger lamellhus i tre till fyra våningar.

Offentlig och kommersiella service

Närservice

Utbudet av närservice i Hägerstensåsen är begränsat och främst koncentrerat kring Riksdalertorget, ca 300 meter från planområdet. Här finns matbutik, blomsteraffär och några restauranger. Här ligger även Medborgarhuset som utgör en målpunkt med samlingslokaler för möten, studiecirkel och liknande.

Skola och förskola

Hägerstensåsens skola och förskolor ligger inom 400 meter från planområdet.



Riksdalertorget
med närservice

Planområdet har röd
markering. Närservice,
skola och tunnelbana
finns söder om plan-
området.

Barn och ungdomsperspektiv

En barnkonsekvensanalys genomfördes 2012 i Hägerstensåsen (Grontmij). Analysen bygger på intervjuer med barn och ungdomar och kartlägger deras målpunkter, rörelsestråk, favoritplatser och otrygga platser. Runt om bebyggelsen längs åsens sluttningar sträcker sig ett brett bälte av natur- och skogsmark med gångstråk och målpunkter som lekplatser, en friluftsteater och ett utomhusbad. Lekplatser nära hemmet och den egna gården uppskattas av yngre skolbarn. Ungdomarna tycker om att vara på både mer publika platser och mer "egna" platser i grönområden. Ett par gångvägar upplevs som otrygga under vissa tidpunkter. Orsaken är framförallt avsaknad av god belysning. Hit räknas den aktuella parkeringsplatsen med den närliggande skogsdungen i hörnet Vinstvägen/Valutavägen.

Gator och trafik

Gatunät

Hägerstensåsen har ett enkelt huvudgatunät. Sparbanksvägen som passerar Valutavägen hör till huvudgatunätet med en uppsamlande funktion och är således en av de större gatorna med ett trafikflöde på ca 3 600 fordon/dygn (Stockholm stads trafikflödeskarta från år 2016). Valutavägen har ca 200 fordon/dygn och Vinstvägen är en återvändsgata.

Gång- och cykeltrafik

De flesta gatorna i Hägerstensåsen är försedda med trottoarer för gående medan separata cykelbanor saknas. En ny cykelbana planeras på Sparbanksvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet befinner sig cirka 450 meter från tunnelbanestation Hägerstensåsen där tunnelbanans röda linje har en uppgång. Sparbanksvägen trafikeras av buss mellan Liljeholmen och Telefonplan dagtid och en buss nattetid.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är relativt bullerskyddat. Riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader regleras för planärenden som påbörjats efter den 2 januari 2015, enligt förordningen om trafikbuller.

Området påverkas av trafikbuller från Valutavägen, Vinstvägen och Sparbanksvägen. Ljudnivån vid fastigheten ligger enligt stadens bullerkarta i intervallet 40 - 49 dBA ekvivalent ljudnivå

vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Nivåerna är något högre längre upp på fasaden pga bakgrundsbuller. Inom planområdet är det möjligt att uppföra byggnader som klarar riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Bullernivåerna för området är mellan 40-49 dBA ekvivalent ljudnivå.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Förorenad mark

Med utgångspunkt från historiska kartor, flygfoton och geoarkivet är det liten sannolikhet för markföroreningar inom området.

Farligt gods

Några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer har inte identifierats.

Befintlig byggnad

Punkthus

Inom fastigheten står ett punkthus, ett flerbostadshus med hyresbostäder uppfört 1946 med adress Vinstvägen 1. Detta punkthus är ett i en ensemble av fem stycken inom kvarteret Dragningslistan.

Punkthuset är uppfört med sadeltak i sex våningar plus vind och med en bottenvåning i souterräng. Fasaden är klädd i gult tegel och taket består av plåt och tegel. Byggnaden innehåller 30 bostäder om 1 – 2 rok samt två större bostäder. Huset har en total

bostadsarea på ca 1600 kvm. Byggnaden uppvärms via bergvärme.



Valutavägen till vänster med lamellhus på sin vänstra sida och en parkeringsyta på höger sida. Vinstvägen till höger som tar sig upp på höjden mellan punkthusen.

Parkering

I punkthuset finns ett garage med två parkeringsplatser och utomhus finns tre parkeringsytor med plats för totalt 25 bilar. Dessa ytor har infart på olika nivåer från Vinstvägen. Boende i punkthuset nyttjar inte alla dessa parkeringsplatser utan några, i dagsläget fyra stycken, hyrs ut till utomstående.



Tre parkeringsytor på olika höjd med infart från Vinstvägen. Den lägst placerade utmed Valutavägen, se pilen, rymmer 12 platser.

Planförslag

Ny byggnad

Planförslaget ger möjlighet att bygga ett nytt flerbostadshus med ca 28 bostäder utmed Valutavägen. Fastighetens större parkeringsyta tas i anspråk. Flerbostadshuset föreslås som ett lamellhus

i fyra våningar med förgårdsmark. Under huset och förgårdsmarken ges möjlighet att bygga ett garage med plats för 16 bilar. På gårdssidan finns utrymmen för uteplatser, cykelställ, planteringar och ett förråd för cyklar. En stödmur ansluter till marknivån mot det högre belägna punkthuset på fastigheten.



Modellstudie (ZIN Arkitektur)



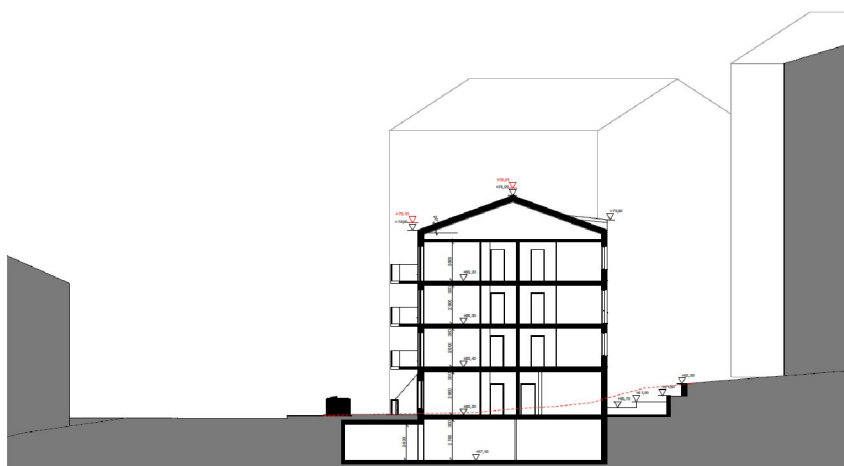
Situationsplan som visar fastigheten Dragningslistan 3 med sitt punkthus och det nya lamellhuset utmed Valutavägen.

Stadsbild

Den nya byggnaden är placerad huvudsakligen på en befintlig parkeringsyta och så att den stärker gaturummet mot Valutavägen genom att bidra med två nya entréer. Byggnaden ligger i samma riktning som övriga lamellhus längs gatan och är tillbakadragen för att ge plats åt förgårdsmark.



Illustration som visar förslag på fasad mot Valutavägen. (ZIN Arkitektur)



Sektion som visar höjdförhållandet till närliggande punkthus på fastigheten och lamellhuset på andra sidan Valutavägen. (ZIN Arkitektur)

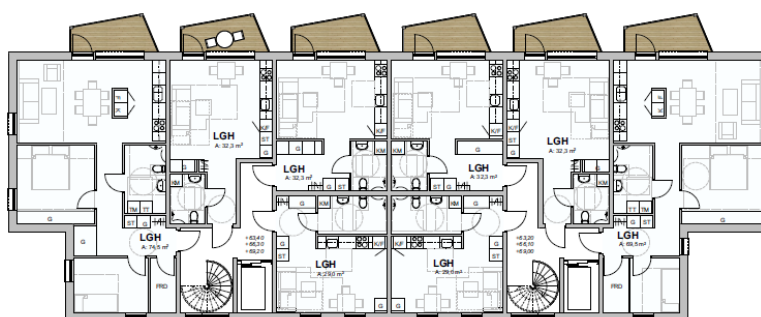
Gestaltning

Byggnaden medges i 4 våningar och kan rymma ca 28 lägenheter. Förslaget är på ca 1 700 kvm ljus BTA. På gårdssidan ges byggnaden en utbyggnad indragen från gavlarna. Gavlarna upplevs då ungefär lika smala som gavlarna på närliggande lamellhus, ca 9 meter, och vid utbyggnaden blir husdjupet ca 12,5 meter. Som fasadmaterial föreslås puts eller tegel. Huvudentréer ska placeras mot Valutavägen med genomgång till gårdssidan. På fasaden mot gatan placeras balkonger.

Taket, ett sadeltak, ges en lutningar om högst 20 grader. Taken föreslås som biotoptak, förslagsvis sedumtak eller ängstak, för att kunna fördröja dagvatten. Förgårdsmarken förses med växtlighet som också fördröjer dagvatten och delvis kompenserar för nedtagna träd på fastigheten.

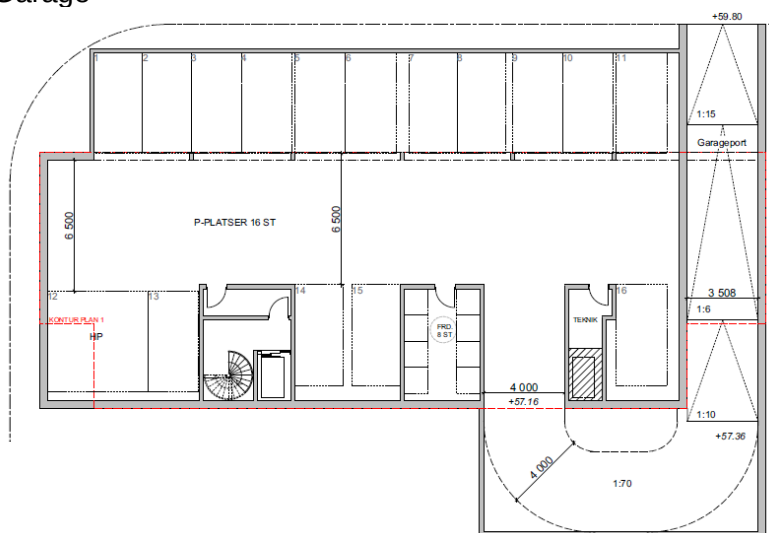
Bostäder

Förslaget visar 28 bostäder varav 7 st är större än 35 kvm där köket bör gå att dela av.



Normalplan som visar två trapphus med 4-spännare, 8 bostäder/plan.
(ZIN Arkitektur)

Garage



Garageplan som visar nedfartsramp, garageplatser, trapphus, hiss och förråd. (ZIN Arkitektur)

Under huset placeras ett garage med 16 parkeringsplatser varav en för rörelsehindrade. Två av platserna är bilpoolplatser. Garaget ligger helt under huset och förgårdsmarken med infart från Valutavägen. På denna mark låg tidigare 12 p-platser varav endast 8 nyttjades av boende i det befintliga punkthuset. Garaget ger då ett tillskott av 8 platser till de 28 bostäderna i den nya byggnaden vilket ger ett p-tal på 0,36.

Cykelparkering

Fastigheten rymmer ca 70 parkeringsplatser för cyklar vilket ger ett parkeringstal på 2,5 för nybyggnaden. Inomhus placeras ca 48 cykelplatser i cykelrum i entréplanet och i förråd på gårdssidan. Övriga 22 cykelparkeringsplatserna placeras utomhus.

Tillgänglighet

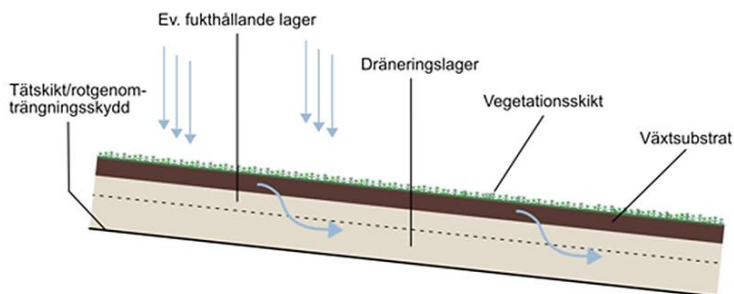
Planförslaget ska uppfylla myndighetskraven avseende tillgänglighet på mark och till byggnadsdelar. Med hiss nås alla plan.

Avfallshantering

För hushållssopor placeras en ”molok” vid Valutavägen, lättillgänglig från entréerna. I entréplanet föreslår ett ”returrum” placeras för olika fraktioner såsom tidningar, glas, plast, kartonger.

Dagvattenhantering

Den framtagna dagvattenutredningen för fastigheten ger förslag på dagvattenlösningar som främjar en hållbar dagvattenhantering. Dessa lösningar, sedumtak (gröna tak på nybyggnaden) och gräsarmering på förgårdsmarkens gångtor och på gårdssidan förutom gräsmattor och planteringar, syftar till att fördröja dimensionerande flöden och reducera föroreningar. Det dimensionerande flödet vid ett 20-årsregn med regnvaraktighet 10 minuter beräknas till att bli 40 l/s för hela planområdet efter exploatering. Med hjälp av föreslagna dagvattenlösningar kan huvuddelen av den dagvattenvolym som måste fördröjas vid ett 20-årsregn hanteras och fördröjas i växtklädda tak. Återstoden fördröjs i ett utjämningsmagasin som är placerat under gårdsbjälklaget i infartsrampen till garaget.



Principskiss för grönt tak. Ett dräneringslager vilar direkt på tåtskiktet i takkonstruktionen. Nederbörden fångas upp av vegetationsskiktet och jordlagret (växtsubstratet) och en viss del vatten avdunstar. Vid vattenmätning leds överskottsvatten via dräneringslagret till stuprör och hängrännor. (Geoveta)



Gräsarmering

Till vänster: yta belagd med rastersten. Till höger: cykelparkering belagd med marksten. Dagvatten infiltreras i fogarna mellan stenarna. (Geoveta)

Gröna tak, exempelvis ängstak, med en mäktighet på 10 cm klarar att magasinera cirka 20 mm nederbörd vilket motsvarar Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten. En traditionell sedummatta klarar att fördröja cirka 5 mm nederbörd vilket innebär att ytterligare dagvattenlösning krävs för att fördröja resterande 15 mm nederbörd.

I växtbäddar anpassas växter främst efter filtermaterialet, det lokala klimatet - de måste tåla torka, översvämning och vara okänsliga för salthaltigt vatten (vägsalt). Robusta grässorter av fuktängstyp rekommenderas. Under filtermaterialet via ett lager av grövre material, så som grus, avleds dagvattnet genom dräneringsrör.

Ett svackdike, ett brett vegetationsklätt dike med svag släntlutning, kan ses som ett alternativ eller en komplettering av traditionellt dagvattensystem. Ett svackdike är beklätt med vattentåligt gräs eller våtmarksväxter och kan placeras utmed stödmurens ovansida med fall norrut och sedan ned mot Valutavägen.

Höjdsättning inom planområdet

Generellt ska markytan planeras med fall från byggnader. En lutning på 1:20 inom de närmsta tre metrarna från husväggen ger god ytvattenavrinning. Vid större flöden, exempelvis 100-årsregn kommer gräsytor runt byggnader inte kunna hantera allt avrinnande dagvatten. Det är då viktigt att markytornas övergripande lutning runt byggnaden leder dagvatten mot gatorna.

Gestaltungsprinciper

Fasadmaterial

Vad gäller arkitektonisk karaktär finns det två huvudsakliga material på fasader i Hägerstensåsen, dels puts i ljusa kulörer (grå, gul, beige) och dels gult eller rött tegel. För att få en kontinuitet i bebyggelsen är det lämpligt att någon eller en kombination av dessa material används. Eventuellt kan ett avvikande lättare material användas på gårdssidans utbyggnad.

Balkonger

Balkonger placeras mot Valutavägen. Lamellhusets enkelsidiga bostäder mot punkthuset, sex stycken, förses med ”franska balkonger”.

Tak

Taket utformas som ett sadeltak och ges en lutning som är lämpad för växtbegräddning. På takytorna anläggs förslagsvis ört/sedum/ grästak, biotaktak, så att de dels kan ta hand om dagvatten och dels kan bidra till att den biologiska mångfalden tas tillvara.

Stödmur

För att ge möjlighet att från entréplanet komma ut på gårdssidan anläggs en stödmur upp mot punkthuset. Denna kan utföras i terrassform så som illustrerat i sektionen sid 14.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

För energiförsörjning planeras bergvärme i första hand och fjärrvärme i andra hand.

Tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar som gränsar mot detaljplaneområdet. Dessa teleanläggningar bör kunna användas för att fiberansluta planerad nybyggnation. Skanova önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.

Räddningstjänst

Uppställningsplats för brandförsvarets utskjutsstege anordnas på gårdssidan. Avståndet mellan körbar väg och byggnadens entréer/ tillträdesvägar bör enligt räddningstjänstens inte överstiga 50 meter. Aktuell byggnad är endast ca 35 meter lång. Utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. Den tillkommande byggnaden får inte påverka möjligheterna att utrymma omkringliggande fastigheter. Träd och annan vegetation får inte hindra framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet, framförallt hantering av naturvärden och dagvatten, har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö - grönkompensation

Den av Geoveta framtagna naturvärdesinventeringen visar att planerad bebyggelse medför att skogsdungen med tallar, som ligger till grund för klassningen av objekt 1, förväntas försvinna. För att upprätthålla eller förbättra platsens naturvärdesklassning bör kompensationsåtgärder utföras, exempelvis gallring av skogsdungen på snabbväxande lövträd som skuggar tallarna som då riskerar att bli trängda och dö i förtid. Dessa åtgärder innebär en viss ianspråktagande av marken men kan höja planområdets rekreativa värden.

De träd med artskydd som påträffats är för unga för att klassas som skyddsvärda i dagsläget. Då området saknar våtmark eller andra viktiga naturtyper för groddjur är bedömningen att det inte finns boplatser för dessa inom fastigheten. Däremot kan skogsdungen mot grannfastigheten i norr användas som en transportsträcka mellan grönområden i Hägersten.

Förlusten av träd är inte möjlig att kompensera med trädplantering inom området. En del åtgärder kan minska påverkan. Att anlägga vegetationsklädda hustak och att utforma förgårdsmarken ovanpå garaget så att den marken dels kan ta hand om dagvatten och dels bidra till den biologiska mångfalden bör tas tillvara. Taken kan utformas så att pollinerande insekter gynnas beroende på vilken flora som väljs. Träd som avverkas kan läggas i en så kallad faunadepå i den angränsande naturen.

Den invasiva arten parksallat som finns inom fastigheten är svår att få bort och ofta behöver man täcka jorden i flera år för att få bukt med den. Ett alternativ till detta är att jorden, med hela rotsystemet, schaktas bort och omhändertas så att spridning av parksallaten förhindras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det föreslagna flerbostadshuset bedöms minska föroreningsmängden från planområdet jämfört med den befintliga situationen. Dagvatten fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Valutavägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Föroreningsmängden bedöms vidare inte äventyra miljökvalitetsnormerna för recipienten Strömmen. För att minska belastning på reningsverket och för att minska bräddningar i ledningsnätet är det viktigt med reduktion av både föroreningar och flöden även för kombinerade nät.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Källor till föroreningar i dagvatten kan begränsas genom kloka materialval och på så sätt kan påverkan från fastigheten ytterligare reduceras.

Dagvatten

I dagsläget avrinner dagvatten mot Valutavägen. I och med exploateringen kommer andelen naturlig mark minska. Den mur som uppförs för att ta upp höjdskillnaden mellan nybyggnaden och befintligt punkthus kommer vid större regn att kunna avleda regnmängder ned mot Vinstvägen och med hjälp av svackdiken ned mot Valutavägen.

Årsmedelflödet ökar från 730 m³/år för nuvarande situation till 830 m³/år för planerad situation. Likaså ökar det dimensionerande flödet för den planerade situationen med cirka 60% (från 25 l/s till 40 l/s) vid ett 20-årsregn med regnvaraktighet 10 minuter.

Det totala fördröjningsbehovet för området där ett flerbostadshus är planerat är cirka 14 m³ för att åtgärdsnivån 20 mm ska nås. Av dessa 14 m³ fördröjs cirka 4,6 m³ i de föreslagna växtklädda taken. I utredningen föreslås att den resterande volymen (9,4 m³) dagvatten, för att nå åtgärdsnivån 20 mm, ska fördröjas och renas av växtbäddar. Området kring den befintliga byggnaden uppströms den planerade byggnaden föreslås få fördröjning och rening i form av växtbäddar och svackdiken.

För underhåll av växtbäddar behövs skötsel av växterna i växtbädden samt kontroll och rengöring av in och utlopp för att förhindra igensättning. Då infiltrationskapaciteten hos filtermaterialet reduceras behöver man byta ut det.

Föroreningshalten

Samtliga av de beräknade koncentrationerna av flera olika ämnen minskar jämfört med nuvarande situation om föreslagna dagvattenlösningar genomförs samt att stadens krav på 20 mm fördröjning från hårdgjorda ytor uppfylls. De föreslagna dagvattenlösningarna reducerar föroreningsbelastningen från området till recipienten Strömmen och någon eventuell påverkan på denna recipient bedöms därför vara ytterst marginell då dagvattnet från planområdet avleds via reningsverk till Strömmen via det kombinerade avloppsnätet.

Översvämningsrisk vid skyfall

Vid större regn blir dimensionerade system för dagvattenhantering fulla. Nederbörden avrinner istället ytligt utmed områdets topografi generellt ner mot Valutavägen och vidare mot Sparbanksvägen som rundar den höjd där planområdet är beläget.

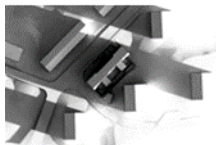
Sulfidförande bergarter

Vid sprängning för garaget ska det säkerställas att berget inte innehåller sulfidförande bergarter. För utredning av bergkrosset kommer Trollhättan Mineral AB, som hanterar mineraler och miljöfarligt avfall, att anlitas för provtagning och om behov visar sig även hantera bergkrosset i sina miljödeponier.

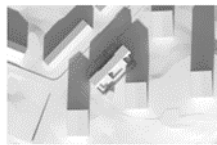
Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudie

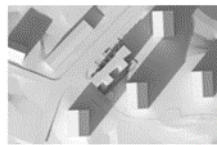
kl 08:00



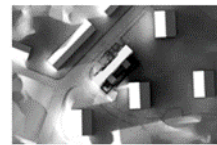
kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00



Solstudien visar i den övre raden skuggsituationen den 21 mars och den 21 september och i den nedre raden den 21 juni enligt klockslag ovan bilderna. (ZIN Arkitektur)

Det nytilkomna huset påverkar de närliggande husen och tomterna på ett acceptabelt sätt. Bilden ovan visar situationen vid höst- och vårdagjämning samt vid midsommar.

Barnkonsekvenser

Det är av stor vikt att bevara Hägerstensåsens karaktär som skattas högt av barn och unga. Belysningen behöver förbättras på

gångvägar och gator mellan de olika målpunkterna. Det föreslagna lamellhuset ökar tryggheten i området vid Valutavägen där den större parkeringsytan på fastigheten tagits i anspråk för tätning.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringsnämnden ansvarar för att erforderliga avtal tecknas mellan staden och byggherren.

Byggherren ansvarar för och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande stadsplan, Pl 2884A fastställd 1944, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Dragningslistan 3 som ägs av Pargema Förvaltning AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar användning inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Rättigheter

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

Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats mellan Pargema Förvaltning AB och Stockholms stad genom stadsbyggnadskontoret.

Tekniska frågor

Utbyggnadsordning

Allmän mark för fordonstrafik påverkas endast i begränsad omfattning. Upplåtelse av allmän mark för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras av staden enligt gällande taxa.

Samordning under byggtiden

Säkrade gång- och cykelvägar förbi arbetsområdena ska vara på plats vid byggstart. Trafikkontoret godkänner de provisoriska avstängningarna.

Störningar under byggtiden

Byggarbete kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder, vilket innebär risk för störningar. Exploatören bör informera närboende om kommande arbete. Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur restfraktioner ska sorteras och hanteras vidare.

Sprängning

Sprängningsarbetet ska bedrivas på ett yrkesmässigt sätt och enligt föreskrifter i plan- och bygglagen och tillämpliga delar av Arbetarskyddsstyrelsens Sprängarbete. Det ska också bedrivas i enlighet med den lokala tillståndsmyndighetens föreskrifter samt berörda parter föreskrifter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Pia Ölvebro
planchef