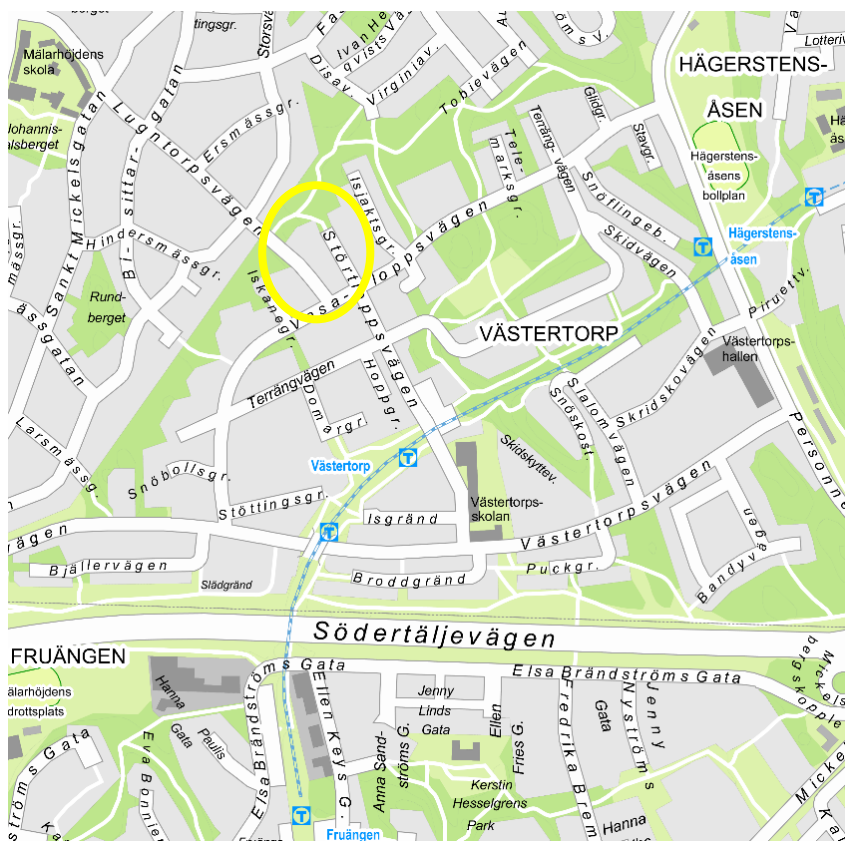


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Skridskon 1 m fl. i stadsdelen Västertorp, Dp 2017-17030



*Orienteringskarta, planområdet markerat med gul cirkel*

#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheten Skridskon 1 och del av Västertorp 1:2. Skridskon 1 är belägen mellan Störtloppsvägen och Lugntorpsvägen som möter Vasaloppsvägen i Västertorp. Skridskon 1 ägs av HEBA Fastigheter AB. Västertorp 1:2 ägs av staden. Fastigheten Skridskon 1 är bebyggt med tre våningar höga lamellhus mot Lugntorpsvägen och mot naturområdet i norr. Mot Vasaloppsvägen och Störtloppsvägen öppnar sig tomten och annonserar träd och annan vegetation i bergsslutningen ned mot gatuhörnet. Störtloppsvägen är smal och saknar trottoar på västra sidan framför fastigheten Skridskon 1.

Planens syfte är att möjliggöra för två bostadshus med sammanlagt cirka bostäder 50 inom fastigheten Skridskon 1, vid Störtloppsvägen i Västertorp. Byggnaderna utformas som två lamellhus, inbördes förskjutna. Typologi och skala är anpassade till terrängen och omgivande bebyggelse. Nya bostadsentréer och förgårdsmark med planteringar och uteplatser bidrar till ett tryggare och mer aktiverat gaturum. För att möjliggöra sophämtning utan backning skapas en ny infart från Störtloppsvägen. Parkering anordnas i anslutning till befintliga bostadshus på fastigheten. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Cirka 120 kvm allmän platsmark överförs till kvartersmark. Befintlig infart på allmän platsmark överförs till kvartersmark.

Det nya planförslaget innebär att en del naturmark inom kvartersmarken ersätts med byggnader, vilket innebär att planområdets karaktär kommer att förändras.

Planen bedöms bidra positivt till en socialt hållbar stadsmiljö, exempelvis genom fler bostäder, många entréer mot gata, förgårdsmark med planteringar och uteplatser samt trottoar som aktiverar gaturummet.

## 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	juni/augusti 2019
Granskning	maj/juni 2020
Antagande	24 september, 2020

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden .....	10
Dagvatten .....	11
Befintlig bebyggelse .....	11
Landskapsbild/stadsbild .....	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	13
Offentlig och kommersiell service.....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>17</b>
Ny bebyggelse .....	17
Gator och trafik .....	23
Teknisk försörjning .....	24
Gestaltungsprinciper .....	27
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>28</b>
Behovsbedömning .....	28
Naturmiljö .....	28
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	29
Landskapsbild/ stadsbild .....	29
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	30
Störningar och risker .....	30
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	31
Barnkonsekvenser .....	34
<b>Tidplan .....</b>	<b>34</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>34</b>
Organisatoriska frågor .....	34
Verkan på befintliga detaljplaner .....	35
Fastighetsrättsliga frågor .....	35
Ekonomiska frågor.....	36
Tekniska frågor .....	36
Genomförandetid .....	37

## 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

- *Dagvattenutredning (Geosigma AB, 2019-04-26 reviderad 2020-06-14)*
- *Tekniskt PM - Geoteknik (Geosigma AB 2019-04-26)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, mur (Geosigma AB 2019-04-25)*
- *Översiktlig miljöteknisk undersökning (Geosigma AB 2019-05-06)*
- *Naturvärdesinventering (Geosigma AB 2019-04-30, reviderad 2019-10-22)*
- *PM Radonriskundersökning (Geosigma AB, 2018-04-23)*
- *PM Barnkonsekvens- och jämställdhetsanalys Spacescape, 2019-04-25, reviderad 2020-03-19)*
- *Solstudier (Joliark, 2019-10-18)*
- *Brandtekniskt utlåtande (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2020-03-20, reviderad 2020-09-09)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Tara Nezhadi på Stadsbyggnadskontoret. Medverkande har varit representanter från lantmäteriet, exploateringskontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för två bostadshus med sammanlagt cirka bostäder 50 inom fastigheten Skridskon 1, vid Störtloppsvägen i Västertorp. Byggnaderna utformas som två lamellhus, inbördes förskjutna. Typologi och skala är anpassade till terrängen och omgivande bebyggelse. Nya bostadsentréer och förgårdsmark med planteringar och uteplatser bidrar till ett tryggare och mer aktiverat gaturum. För att möjliggöra sophämtning utan backning skapas en ny infart från Störtloppsvägen. Parkering anordnas i anslutning till befintliga bostadshus på fastigheten. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt..

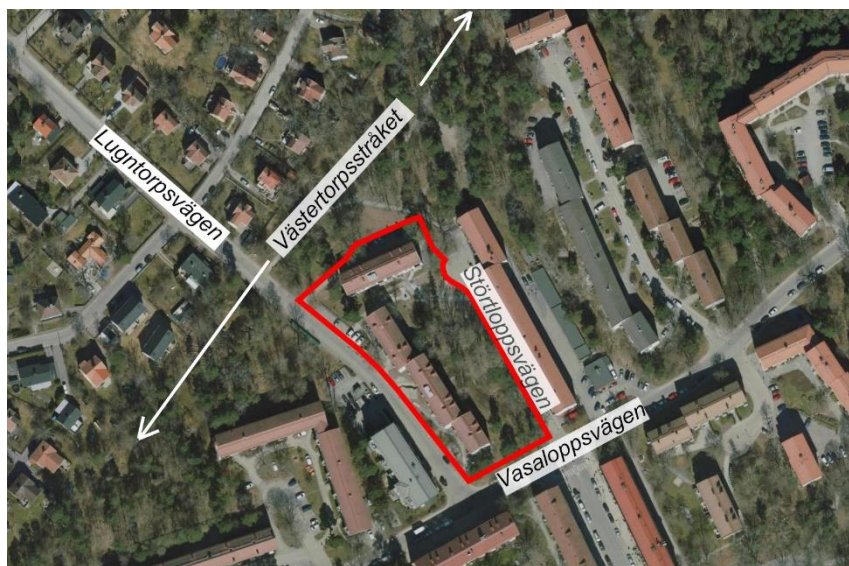
## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 6740 kvm och utgörs av fastigheten Skridskon 1 och del av fastigheten Västertorp 1:2 vilken är belägen vid korsningen Lugntorpsvägen och Vasaloppsvägen i Västertorp. HEBA Fastigheter AB äger fastigheten Skridskon 1. Västertorp 1:2 ägs av staden.



Utsnitt ur baskarta. Planområdet är markerat i rött.



Flygbild med planområdet markerat i rött.

## Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Förslaget är förenligt med översiktsplanen för Stockholms stad.

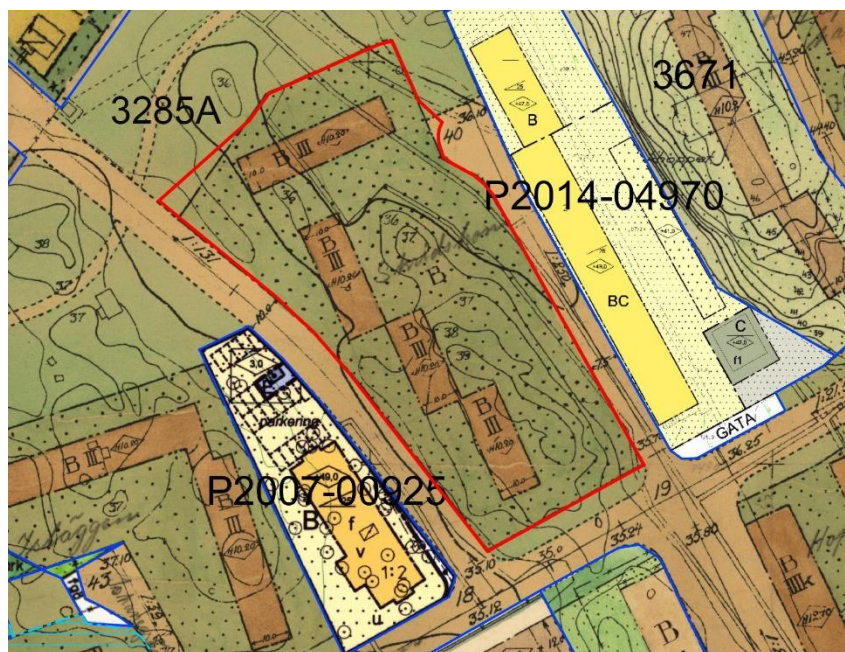
Översiktsplanen har fyra stadsbyggnadsmål och fyra utbyggnadsstrategier: en växande stad, en sammanhängande stad, god



offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. Planområdet ligger i område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap av nuvarande karaktär, kvalitéer och behov.

#### Detaljplan

Gällande stadsplan Pl 3285A, fastställd 1947. Marken får inte bebyggas på platsen för det nu föreslagna bostadshuset. För befintliga byggrätter anges bostadsändamål, inredning av garage samt lokaler för handel och hantverk av mindre omfattning. Byggnad i högst tre våningar. För del av Västertorp 1:2 anges parkmark och gatumark.



Planmosaik

#### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-06-13 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för uppförande av ca 45 nya bostäder. Nämnden var positiv till att området förtätas med nya bostäder men i ett särskilt uttalande framhölls vikten av att den tillkommande bebyggelsen anpassas till den kringliggande miljön, att de gröna värdena som finns på platsen kompenseras på lämpligt sätt, att byggnaden kortas av något i den södra delen och att återkopplingen till stadsbyggnadsnämnden sker på ett lämpligt sätt. Den 28 november 2019 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisning av samråd och gav kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är kuperad i synnerhet mot Störtloppsvägen med cirka tre meter nivåskillnad. Enligt Byggnadsgeologiska kartan består jordartsutbredningen inom området av lera, berg i dagen och morän. På platsen för det nu föreslagna bostadshuset finns det i dag hållmark med både löv- och barrträd.



*Hållmark med berg i dagen. Vy från korsningen Vasaloppsvägen och Störtloppsvägen in mot planområdet. (foto Geosigma AB)*



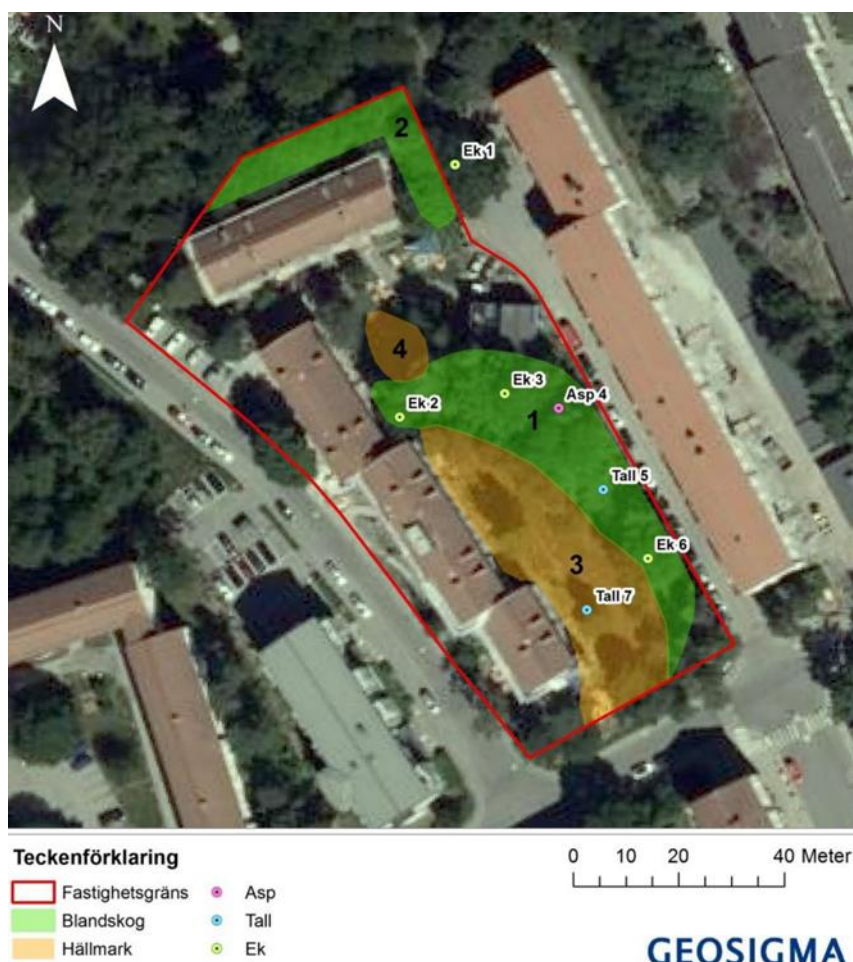
*Hållmark med berg i dagen. Vy mot söder. (foto Geosigma AB)*



### Naturvärden

Naturvärdesinventeringen visar att inventeringsområdet är relativt artrikt med både vilda arter och trädgårdsväxter samt fruktträd och bärbuskar av betydelse för trastar och finkar m fl. Dock kunde konstateras att flertalet observerade arter är vanliga eller mycket vanliga och typiska för de aktuella biotoperna. Inventeringsområdet ingår inte i habitatnätverket för groddjur, eklevande arter eller barrskogsfåglar.

Inom inventeringsområdet har identifierats 4 ytor som utgör naturvärdesobjekt, alla med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde.



*Flygbild med inventeringsområde, naturvärdesobjekt och värdeelement.*

De värdeelement som finns inom naturvärdesobjekt 1, lövdominerad blandskog, är två ekar med ett stamomfång över 1,5 meter, en gammal grov gran och en grövre asp med byggande större hackspett. I området återfanns också inslag av ask (VU, sårbar) och alm (CR, akut hotad). Ytan är relativt artrik men alla arter är vanligt förekommande, även inom tätorter. Här fanns



också blåsippa som är fridlyst i Stockholms län. Området har ett påtagligt biotopvärde, beaktat dess värde ur ett lokalt perspektiv.

Direkt anslutande till naturvärdesobjekt 2, lövdominerad blandskog, finns en större ek som utgör ett värdeelement. Området som sådant bedöms ha ett lågt artvärde men relativt högt biotopvärde.

Inom naturvärdesobjekt 3, hällmark, finns en vuxen tall och en ek som båda utgör värdeelement. Marken är främst kuperad hällmark med relativt få och triviala arter. Biotopvärdet bedöms som relativt högt då det bidrar till lokal variation inom området och den fragmenterade grönsstrukturen i övriga närområdet.

Naturvärdesobjekt 4, hällmark, ges naturvärdesklass 3, då det kan sägas hänga samman med objekt 3 och på samma sätt bidrar med ett lokalt biotopvärde.

Sammantaget har inga rödlistade arter påträffats utöver ask och alm. Inga signal- eller ansvarsarter har påträffats i övrigt. Blåsippa förekommer som är fridlyst i Stockholms län.

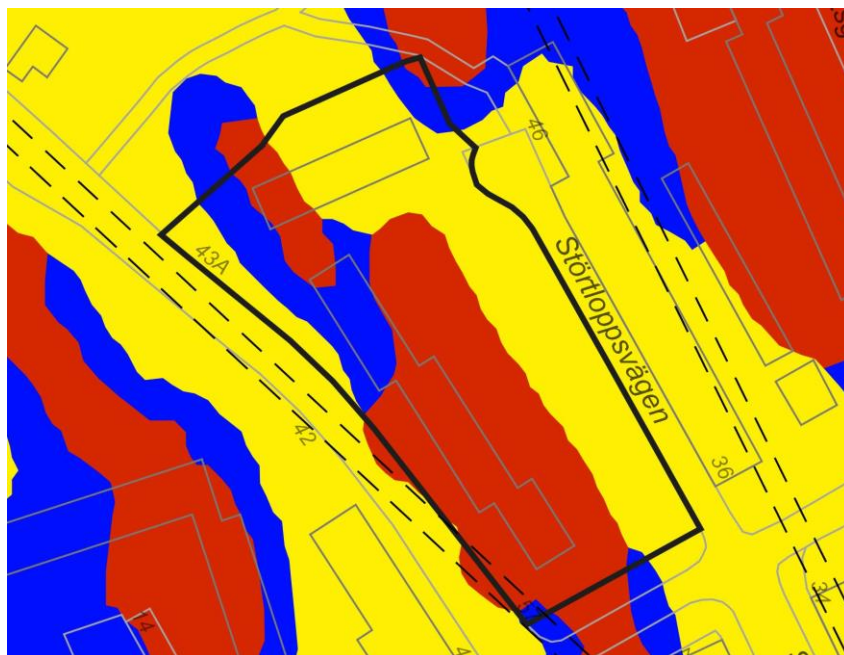
#### Rekreation och friluftsliv

I direkt anslutning norr om planområdet ligger Västertorpsstråket som enligt sociotopkartan har kvalitéer som grön oas för naturlek och promenad. Cirka 200 meter i öst ligger Lugnets parklek som enligt sociotopkartan har kvalitéer som grön oas för naturlek, bollek, solbad, uteservering och skateåkning. Cirka 350 meter i väst finns Rundberget.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Marken inom fastigheten är kuperad, i synnerhet mot Störtloppsvägen med cirka tre meters nivåskillnad. Enligt byggnadsgeologiska kartan består jordartsutbredningen inom området av glacial lera, berg i dagen och morän.



*Jordart, gult = glacial lera, Blått = morän och rött = berg i dagen*

#### Markradon

Radonhalten i jorden ligger inom intervallet för radonskyddat utförande. Radonhalten i berg överstiger gränsvärden för krav på radonsäkert utförande.

#### Markföroreningar

Det har förekommit grafisk industri och en ateljé inom fastigheten. Typiska föroreningar kopplade till grafisk industri är bl.a. metaller och lösningsmedel. Sydost om fastigheten, cirka 40 meter från planområdet, har det funnits en drivmedelsstation. Utöver ovan nämnda verksamheter har en kemtvätt hanterat klorerade lösningsmedel cirka 100 meter söder om aktuellt planområde. Enligt genomförd utredning bedöms det inte förekomma några föroreningskällor som begränsar planerad markanvändning avseende risk för människors hälsa eller miljön.

#### Hydrologiska förhållanden

##### Översvämningsrisker

Stockholms stads skyfallskartering visar att det finns platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att omhänderta allt dagvatten.

##### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i Södra Henriksdals tekniska avrinningsområde. Planområdet ligger delvis inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet går via Henriksdals reningsverk till Saltsjön/Strömmens vattenförekomst som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2019a) uppnår vattenförekomsten varken god ekologisk eller kemisk status idag. Kvalitetskravet för år 2027 är måttlig ekologisk status. Särskilda föroreningar som påverkar den ekologiska statusen är zink och koppar. De hydromorfologiska förutsättningarna måste förändras för att god status ska kunna uppnås men det bedöms inte vara ekonomiskt försvarbart i dagsläget.

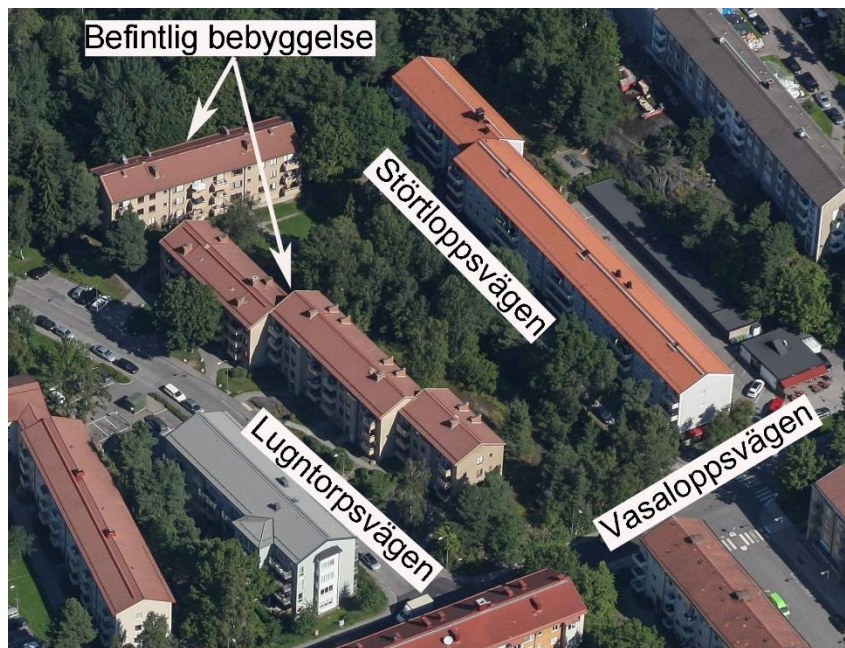
### Dagvatten

Befintliga byggnader leder dagvatten till ett kombinerat spill- och dagvattennät som leder till Saltjön/Strömmens vattenförekomst via Henriksdals reningsverk. Dagvatten från övriga ytor avrinner delvis mot Störtloppsvägen och delvis mot Lugntorpsvägen. Enligt information hämtad från vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2019) rinner ytvatten mot Mälaren- Fiskarfjärden. Vid fältbesök bedömdes ytvatten till stor del rinna mot befintliga dagvattenbrunnar som troligtvis är kopplade till det kombinerade spill- och dagvattennätet. I den allra sydligaste delen av fastigheten avrinner dagvattnet mot Vasaloppsvägen.

### Befintlig bebyggelse

Fastigheten Skridskon 1 är belägen mellan Störtloppsvägen och Lugntorpsvägen som möter Vasaloppsvägen. Mot norr angränsar fastigheten till parkmark med ett park- och promenadstråk samt cykelväg. Befintlig bebyggelse inom fastigheten består av två huskroppar med totalt 58 lägenheter. Ett långt saxat lamellhus ligger längs Lugntorpsvägen och ett kortare i norr mot parkstråket. Husen från 50-talet är uppförda i tidstypisk putsad fasad i ljus jordnära kulör, i tre våningar med sadeltak. Marken är kuperad, i synnerhet på gården och mot Störtloppsvägen. Störtloppsvägen är en smal gata och saknar trottoar på västra sidan vid fastigheten Skridskon 1. På motstående sida av Störtloppsvägen ligger fastigheten Backhoppet 2 med lamellhus i fyra våningar.





*Flygbild, befintlig bebyggelse*



*Befintlig bebyggelse sett från gården*



*Befintlig bebyggelse sett från Lugntorpsvägen*



*Befintlig bebyggelse sett från Vasaloppsvägen*



*Störtloppsvägen med lokaler på bottenvåningen av befintlig bebyggelse i fastigheten Backhoppet 2*





*Trottoar saknas på västra sidan av Störtloppsvägen vid Skridskon 1.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Stadsdelen Västertorp började byggas ut omkring 1950, huvudsakligen med smalhus i tre våningar och stjärnhus. Västertorps centrumbebyggelse består av en samling högre punkthus koncentrerade kring tunnelbanestationen med bottenvåningar innehållande publika verksamheter som sträcker sig längs Störtloppsvägen. Lamellhus är den dominerande typologin i området som utanför centrumbebyggelsen varierar mellan tre och fyra våningar. Lamellhusen är anpassade till topografin och förskjuts ibland sinsemellan vid nivåskillnader eller vid svängda gator. Fasaderna är mestadels putsade eller av tegel med socklar av sten samt glaspartier och dörrar av trä. Unikt för stadsdelen är skulpturparken som har en av Sveriges största samlingar av skulpturer utomhus.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Området är utpekad av Stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefull miljö. I dessa områden behöver särskild hänsyn tas till kulturhistoriska värden. Bebyggelsen på fastigheten Skridskon 1 är enligt Stadsmuseets klassificering gulklassad. Gulklassning innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. Den närmast berörda fastigheten, Backhoppet 2 är grönklassad.



*Kulturhistorisk klassificering. Bebyggelsen på fastigheten Skridskon 1 är enligt Stadsmuseets klassificering gulklassad.*



*Befintlig bebyggelse i kvarteret sett från Lugntorpsvägen*





*Omsorgsfullt utformade entréer i området*

## **Offentlig och kommersiell service**

### **Skola och förskola**

Västertorp skola, en kommunal grundskola med cirka 540 elever från förskoleklass till årskurs 6 ligger ca 350 meter från planområdet. Mälarhöjdens skola, en kommunal grundskola i stadsdelen Mälarhöjden med över 1100 elever i årskurs F-9 ligger ca 450 meter från planområdet. Det finns ett antal förskolor i Västertorp. De närmaste till planområdet är förskolan Vasan med åtta avdelningar och föräldrakooperativet Grodan med en avdelning.

### **Sjukvård**

Vårdcentralen i Fruängen ligger inom 1000 meter från planområdet.

### **Centrum, idrott**

Planområdet ligger cirka 300 meter från Västertorp centrum där det finns restauranger, butiker, frisör, café och annan service. Närmaste bibliotek ligger i Fruängen centrum cirka 1 km från planområdet. Mälarhöjden idrottsplats ligger cirka 1 km bort.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Planområdet gränsar till Lungtorpsvägen i väst och Störtloppsvägen i öst och Vasaloppsvägen i söder.

### **Biltrafik**

Planområdet nås med bil via Lungtorpsvägen och Störtloppsvägen. Möjlighet till gatuparkering finns.

#### Gång- och cykeltrafik

En tre meter bred gång- och cykelväg går genom Västertorpsstråket norr om planområdet.

#### Kollektivtrafik

Gångavståndet till Västertorp tunnelbanestation är cirka 350 meter och till närmaste busshållplats Västertorp skola är cirka 500 meter.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Det har förekommit grafisk industri och en ateljé inom fastigheten. Utförd översiktlig miljöteknisk markundersökning visade att kobolt påträffats i två provpunkter (19GS05 och 19GS09) i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inga övriga jordprover visade på halter som överstiger KM.

Utifrån erhållna resultat bedöms det inte förekomma några föroreningskällor som begränsar planerad markanvändning avseende risk för människors hälsa eller för miljön. De uppmätta metallhalterna över KM bedöms kunna vara naturligt förhöjda halter av kobolt i leran, vilket ofta förekommer i området. Medelhalten för kobolt inom området understiger KM.

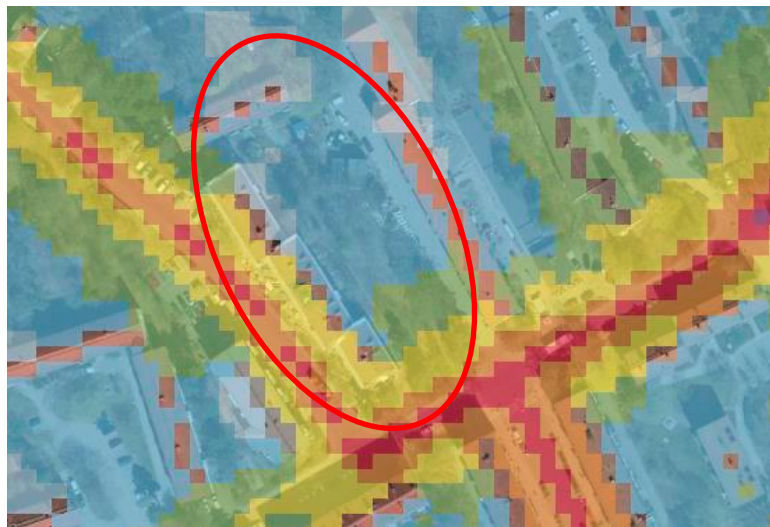
#### Luftkvalité

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>. Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

#### Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Vasaloppsvägen och Störtloppsvägen. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Miljöförvaltningen bedömer att ljudnivån på luddämpad sida underskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.





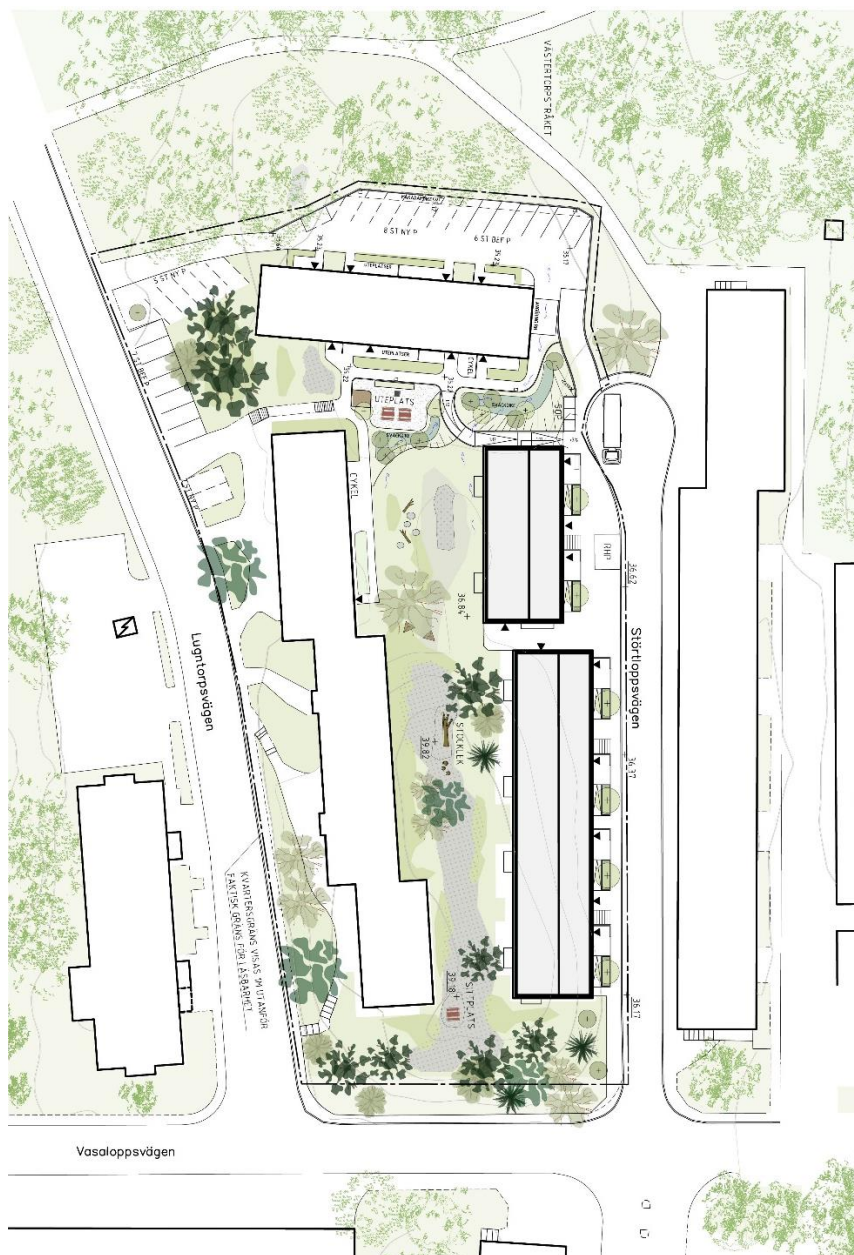
### Planförslag

Planen medger uppförande av två lamellhus med cirka 50 bostäder längs Störtloppsvägen. Detaljplanens möjliggör även förgårdsmark med planteringar och uteplatser samt trottoar på kvartersmark. Planförslaget möjliggör infart till parkeringsplatser på kvartersmark samt sophantering utan backning genom överföring av cirka 120 kvm allmän platsmark till kvartersmark, varav stor del redan idag nyttjas som infart till fastigheten

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Föreslagen nybebyggelse består av två lamellhus som placeras utefter Störtloppsvägen där den längre, närmast Vasaloppsvägen, är indragen cirka fyra meter från fastighetsgränsen och den kortare längre norrut cirka åtta meter. Detta för att bryta ner skalan i gaturummet. Gaturummets bredd mellan det befintliga bostadshuset i kvarteret Backhoppet på andra sidan gatan och de nya i kvarteret Skridskon kommer att variera mellan 12 och 16 meter. Mellan de två nya huskropparna anas gården. De föreslagna bostadshusen är drygt elva meter djupa och fyra våningar höga, i likhet med det befintliga på andra sidan Störtloppsvägen. Mot gården varierar hushöjden mellan fyra våningar i fastighetens södra del där berget är som högst och fem våningar i den norra delen där marken ligger i samma nivå som gatan.



*Illustrationsplan Land Arkitekter*

De nya husens tak faller mot öster och motsvarar i höjd och uttryck det befintliga husets sadeltak. Åt andra hållet, in mot gården, är taken horisontella vilket ger en karaktäristisk gavelsilhuett sett från Västertorps centrum. Gaveln gestaltas med stora fönster/-balkongmotiv under det horisontella taket. Den gröna dungen framför gaveln sparas och nya träd planeras.

I bottenvåningen mot gatan föreslås enkelsidiga radhuslägenheter med egen ingång och uteplats med yta för plantering. Radhuslägenheterna spelar mot grannfastighetens lokaler i bottenvåningen på andra sidan Störtloppsvägen. I suterrängplanet mot gården finns cykelrum och lägenhetsförråd.

De nya husens fasad föreslås utföras i ljust beige/grått tegel med fogar i samma kulör. Eventuellt gjuts teglet in i väggelement där teglet vänds i olika riktningar så att elementens skarvar maskeras ett gammalt material men ett modernt uttryck.



Fasad mot nordöst

*Fasader nordöst, mot Störtloppsvägen. Husen är fyra våningar höga mot Störtloppsvägen, lika många våningar som det befintliga huset på andra sidan gatan. Illustration Joliark.*

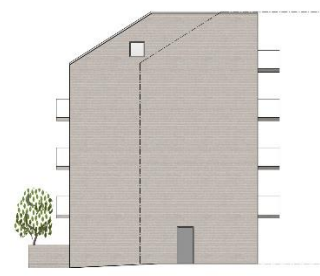


Fasad mot sydväst

*Fasader sydväst mot gården och befintlig bebyggelse. Mot gården varierar hushöjden mellan fyra våningar i kvarterets södra del där berget är som högst och fem våningar i den norra delen där marken ligger i samma nivå som gatan. Illustration Joliark.*



Fasad mot nordväst



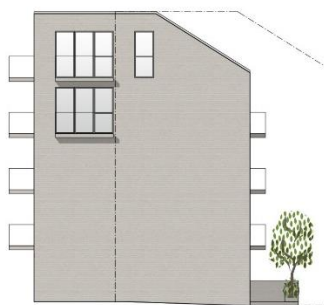
Fasad mot nordväst (gränd)

*Fasader mot nordväst. Illustration Joliark.*





Fasad mot sydöst



Fasad mot sydöst (gränd)

*Fasader mot sydöst mot Vasaloppsvägen. De nya husens tak sluttar ned mot öster och möter i höjd och uttryck det befintliga husets sadeltak. Åt andra hållet, in mot gården, är taken horisontella vilket ger en karaktäristisk gavelsilhuett sett från Västertorps centrum. Gaveln kompletteras med ett stort fönster/balkongmotiv under det horisontella taket. Den gröna dungen framför gaveln sparas. Joliark*



*Perspektiv längs Störtloppsvägen norrut. Husen placeras indragna från fastighetsgräns för att möjliggöra förgårdsmark samt trottoar på kvartersmark. Joliark*

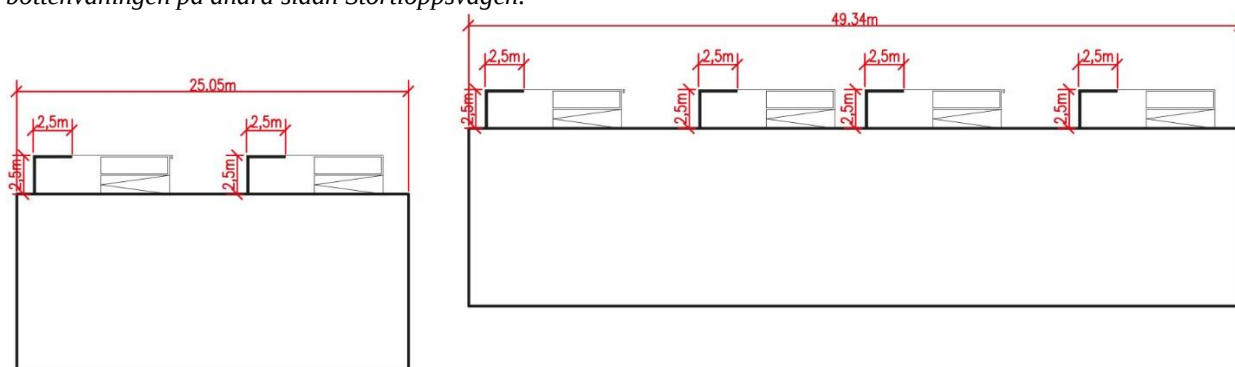
#### Entré mot gata

Entréer till trapphus avses markeras med reliefverkan i tegelmuren. Bostäder i bottenvåningen har entréer mot gata. Stödmurar skapar privata zoner där de är högre (1,6 meter) och halvprivata zoner där de är lägre (0,5 meter). Stödmurar bekläs med material lika fasad. Lägre stödmurar utförs med sitttor och planteringskärl.

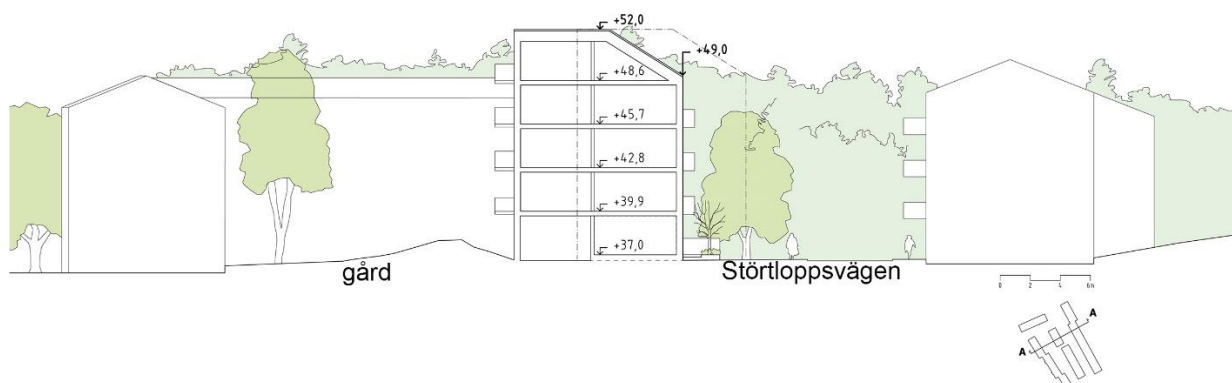




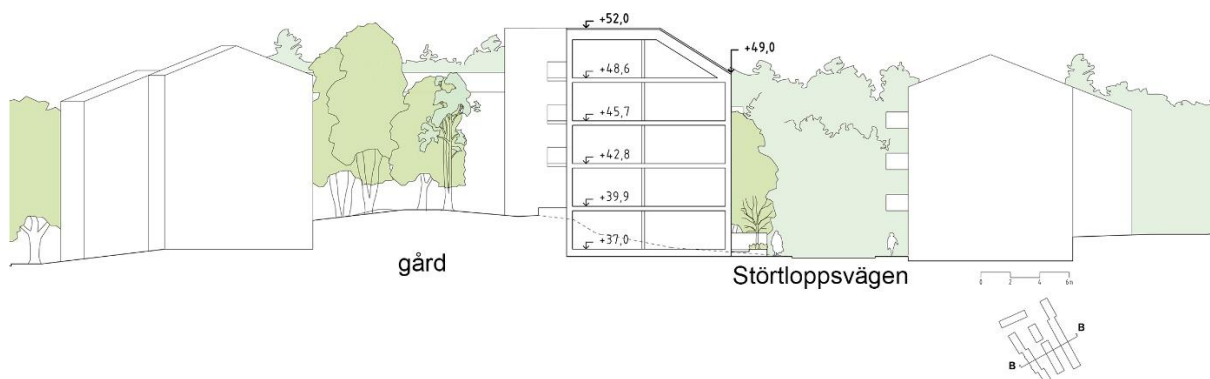
I bottenvåningen mot gatan inryms enkelsidiga "radhuslägenheter" med egen ingång och uteplats med yta för plantering. (f2 bestämmelse på plankartan). Radhuslägenheterna möter grannfastighetens lokaler i bottenvåningen på andra sidan Störtloppsvägen.



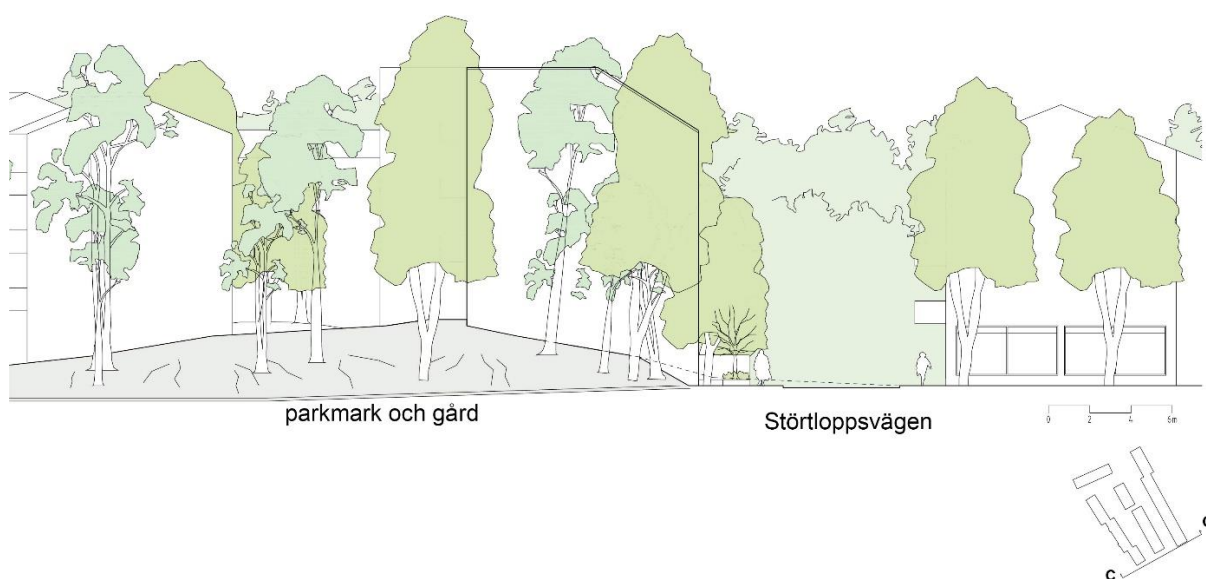
Plan som illustrerar murpartier över 1 meter mot Störtloppsvägen (n2 bestämmelse på plankartan). Stödmur får uppföras högst 1,6m ovan mark. Stödmur högre än 1m får uppföras i sektioner om maximalt 2,5m på två sträckor om maximalt 50 m och 25 m.



Sektion AA



Sektion BB



Sektion CC

### Gård

Landskapsgestaltningen syftar till att ansluta till Västertorps karaktäristiska struktur med hus i park och försiktigt passa in de två nya byggnadsvolymerna i den befintliga miljön. Befintliga kvaliteter som berg i dagen och trädvegetation är viktiga beståndsdelar och utgör kvaliteter för den nya gårdsmiljön. Ny vegetation syftar till att stärka ekosystemtjänster, bevara den gröna korridoren ut mot naturområdet i norr samt skapa trivsamma nya gårdskvaliteter och rumssamband.

I väster inramas den nya husgaveln av berget och tallarna. Några nya tallar och björkar kompletterar och förstärker denna karaktär. Merparten av berget sparas mellan det befintliga huset i söder och den nya husvolymen i norr. Även bergsklacken mot korsningen Störtloppsvägen/Vasaloppsvägen bevaras i mesta möjliga mån. En enkel uteplats med bänkbord placeras i ljust läge mot sydost, och en naturinspirerad lekplats arrangeras vid den stora befintliga

tallen centralt på gården. Lekplatsen utformas med utgångspunkt i bergets naturliga formation och kompletteras med naturmaterial, förslagsvis återbrukat material från platsen. Möjlighet till lek fortsätter i ett stråk längs åsen, med tillägg i form av stenar, sparade stammar, kojor och andra naturinspirerade lekinslag. Detta möjliggör t ex balanslek och gömmalekar. Gårdens befintliga uteplats ökar i storlek, placeras i ett mer ombonat läge och får ett tillägg i form av en sandlåda för de minsta barnen i nära anslutning till sittplatserna. Nya träd och buskträd bidrar till att dela upp gårdsrummet och adderar nya kvaliteter för miljön, samt kan hjälpa till att fördröja dagvatten.

#### Förgårdsmark

Förgårdsmarken mot Störtloppsvägen bidrar till att skapa trivsamma entréer med grönska och ger karaktär till gatan. En sammanhängande skelettjord under gångbanan binder samman samtliga planteringsytor och skapar goda växtbetingelser samt bidrar till omhändertagandet av dagvatten.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte i någon större utsträckning och inga nya gator tillkommer. Genom planen möjliggörs gångbana (trottoar på kvartersmark) på Störtloppsvägens västra sida.

##### Biltrafik

Infarten till befintlig och ny parkering kommer att ske från Lugntorpsvägen. 16 nya parkeringsplatser anordnas; nio på norra sidan av fastigheten mot parken, fem längs infarten och två prh mot Störtloppsvägen. Den fastighetsskötarexpedition som finns i det befintliga huset kommer att tas bort så tre platser tillhörande Hebas personal kan tillföras det nya projektet. Med ett P-tal på 0,33 kan man därmed också inrymma gästparkering på fastigheten. Totalt möjliggörs 19 parkeringsplatser varav 18 till nya bostäder, en besöksparkering och 2 prh. Fastighetsägaren erbjuder också ett mobilitetspaket. Se vidare projektets parkerings-PM.

Inom fastigheten finns sedan tidigare 15 parkeringsplatser för befintliga bostäder och tre platser dedikerade till Hebas personal. P-platserna ligger på gården mot Lugntorpsvägen, mellan befintligt lamellhus och parkmarken i norr.

Cirka 120 kvm allmän platsmark överförs till kvartersmark så att den redan befintliga infarten förläggs på kvartersmark, samt för att skapa en ny infart via Störtloppsvägen.

#### Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg norr om fastigheten påverkas inte. 120 cykelparkeringar (varav drygt 60 inomhus eller under tak) kommer att anordnas. Inomhus ska cykelparkeringarna placeras så att det blir enkelt att ta in och ut cykeln utan att behöva lyfta den. Möjlighet kommer att finnas att ställa upp dörren med automatisk dörröppnare. Parkeringsutrymmen avses ordnas ljusa och överblickbara samt med enklare service som luftpump. Det finns en ambition att anordna plats för exempelvis lastcyklar, cykelkärror eller el cyklar i kvarterets befintliga utrymmen. Utomhus ska cykelparkeringarna placeras mellan husen och i närheten av entréerna. Parkeringarna ska vara trygga, upplysta och med möjlighet att låsa fast ramen.

#### Tillgänglighet

Angöring med bil och sophämtning ska ske från Lungtorpsvägen. Husens huvudentréer kommer att nås från Störtloppsvägen. Två parkeringsplatser för funktionshindrade möjliggörs på gården med ett avstånd på 10 meter till entréer.

#### Teknisk försörjning

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet avses att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

##### El/Tele och energiförsörjning

Planområdet avses att anslutas till det befintliga el- och telenätet samt till fjärrvärmenätet inom området.

##### Dagvatten

Dagvatten ska utgå från Stockholms stads dagvattenstrategi. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten, så att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

Jordarten inom planområdet är främst lera och morän. Berg förekommer ytligt inom delar av fastigheten vilket innebär begränsade infiltrationsmöjligheter. Inom fastigheten planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten huvudsakligen genom trädplanteringar i skelettjord, makadamdiken som anläggs i utkanten av parkeringen i norr och småskaliga växtbäddar för ökad fördröjning och rening där topografin så tillåter. Parkeringsytan kan även förses med oljeavskiljare för ytterligare rening. Det totala ytanspråket för dagvattenanläggningarna är 145 m<sup>2</sup> vilket ryms med god marginal inom planområdet.



Eftersom befintlig byggnad i norr befinner sig i en lågpunkt idag är det viktigt att nya lämpliga lågpunkter skapas för att magasinera vatten vid kraftiga skyfall. För att en lågpunkt ska anses lämplig får inte räddningsvägar hindras eller bebyggelse skadas.

Inom fastigheten anordnas lågpunkter så att vatten tillfälligt kan samlas vid en planerad gårdsyta, söder om aktuell byggnad, och på parkeringsytan i den norra delen av planområdet. Lågpunktsytorna dimensioneras för att kunna hålla vattenmängder motsvarande ett 100-årsregn vilket har beräknats till ca 70 m<sup>3</sup> för den del av fastigheten som inte kan avvattnas. Avskärande diken möjliggör delvis transport av vatten till lågpunkterna och delvis ut till gatanätet. I norr planeras en avskärmad stödmur eller kantsten för att hindra vatten från naturmarken i norr att rinna in på fastigheten. Denna stödmur eller kantsten dimensioneras att sticka upp över befintlig markyta och med en lägsta krönnivå på +35,24.

Höjdsättning av gården förhindrar att stora vattenmassor bildas. Avrinning sker till lokala lågpunkter där fördröjning ordnas. Omgivande vägnät är höjdsatt på ett lämpligt sätt för att avleda vatten vid skyfall.



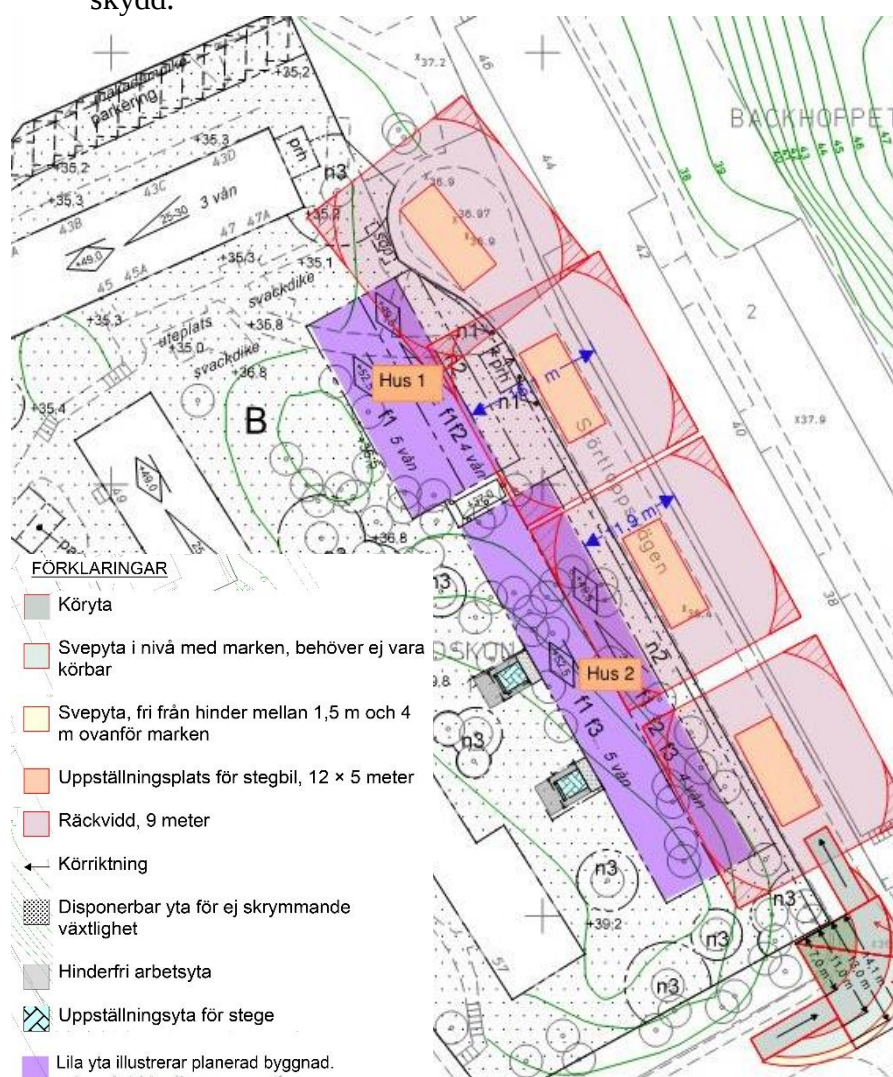
*Förslag på avledning och hantering av skyfallsvatten. Merparten av vattnet bedöms kunna avledas ut på gatan för att vidare avrinna via Lungtorpsvägen norrut. En mindre del av vattnet bedöms däremot behöva hanteras inom fastigheten i anordnade lågpunkter.*

### Avfallshantering

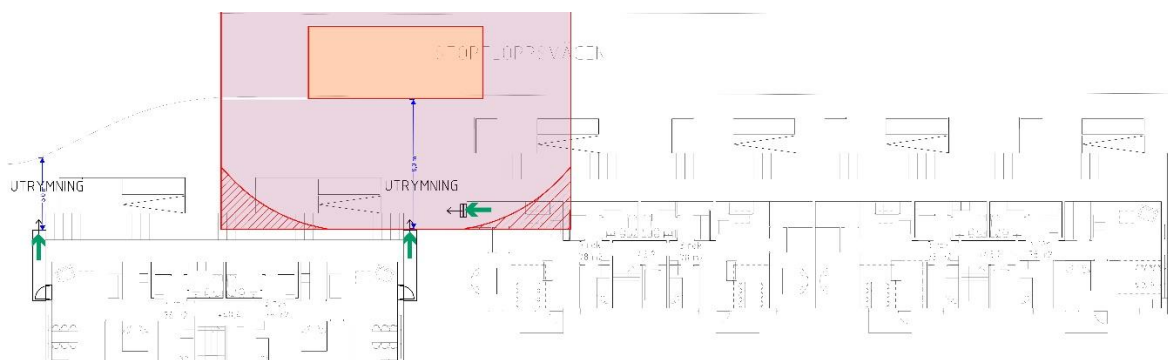
Befintlig molok vid Lugntorpsvägen påverkas inte. Befintlig sopstation vid Störtloppsvägen flyttas något i sidled och dimensioneras för att klara sophantering för både befintliga och nya boende. Cirka 18 kvm allmän platsmark överförs till kvartersmark för att möjliggöra sophämtning utan backning. Sopbilen kan köra från Lugntorpsvägen via parkeringsytan på norra sidan av fastigheten för att hämta soporna vid Störtloppsvägens vändplan.

### Räddningstjänst

Vid planerad bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång till brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderas 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon. Byggnaden ska vara belägen med ett större avstånd än 8 meter till annan byggnad, då erfordras inga särskilda brandskyddstekniska åtgärder för att erhålla tillfredställande skydd.



*Uppställningsplatser för räddningsfordon och avstånd till andra byggnader*



Avståndet mellan Hus 1 och Hus 2 understiger 8 meter men fönster i gavelfasader mellan Hus 1 och Hus 2 är placerade så pass långt ifrån varandra och med en vinkel som gör att de inte påverkar brandspridning mellan byggnaderna. Med planerad utformning har en övergripande bedömning utförts som visar på att fönster på gavlar mellan Hus 1 och Hus 2 kan utföras utan brandteknisk klass.

Utrymning från Hus 1 och Hus 2 kan ske via trapphus alternativt via fönster/balkong med hjälp av räddningstjänstens stegbil från Störtloppsvägen. Enkelsidiga lägenheter i vindsplan som vetter mot gården kan utrymmas via bärbar stege med uppställningsplatser mot gården. Gavellägenheter inom vindsplan utrymmer via stegbil från Störtloppsvägen.

### Gestaltungsprinciper

Förslaget svarar mot stadsbyggnadsnämndens särskilda uttalande samt stadsmuseets tidigare remissvar som framhöll vikten av att spara den gröna skärmen längs med Vasaloppsvägen samt att anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär.

Husen placeras indragna från Vasaloppsvägen likt grannhusen. Den gröna skärmen mot Vasaloppsvägen lämnas orörd. Därtill föreslås uteplatser längs med Störtloppsvägen med plantering mellan uteplatsens privata zon och gaturummet. Förslaget tar vara på och utvecklar Västertorps grönskande karaktär med naturmark.

Den nya volymen utgörs av en tvådelad, och i sidled förskjuten, lamell. Bredden på husen är lika grannhuset Backhoppet 2 på andra sidan Störtloppsvägen. I Västertorp finns både punkthus och lameller. Förslaget anpassar sin skala till befintliga lamellhus. Volymen är uppdelad och den norra delen är indragen från gatan. Sett från södra sidan Vasaloppsvägen upplevs den totala volymen som mindre än vad den i själva verket är.



Backhoppet 2 anses vara särskilt kulturhistoriskt värdefull (grönklassad) och det motiveras bland annat av hur butiksvåningen i markplan knyter an till stadsdelens butiksgata (Störtloppsvägen). På samma sätt som butikslokalerna särskiljer byggnadens markplan från ovanliggande våningar i befintlig byggnad mittemot, låter också de något upphöjda och skulpturala uteplatserna markera markplanet i detta projekt. Uteplatserna med sina entréer tillför en radhuskaraktär till Västertorp. På samma sätt som butikerna aktiverar bottenvåningen låter man uteplatserna och entréerna aktivera markplanet. Uteplatserna utformas så att man läser dem som en del av byggnadens volym och inte som ett tillägg. Det blir en markerad och bearbetad våning som aktiverar gaturummet.

De föreslagna byggnaderna knyter även an till butiksgatan genom fasadmaterialet. Tegel är ett återkommande material längs med Störtloppsvägen.

## **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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Naturmiljö**

Planförslaget innebär en minskad grönyta. Läget för planerade fastigheter innebär även att träd kommer behöva tas bort i den östra delen av fastigheteten.

De ekosystemtjänster som behöver kompenseras är främst förlusten av träd och därmed ekologisk spridningsväg och den förlorade mängden grönyta. Lekytan i den centrala delen av

fastigheten kommer att förbättras och bli mer trygg i och med planförslaget

I utförd dagvattenutredning rekommenderas träd i skelettjord och växtbäddar vilka delvis bibehåller en grön korridor mot skogsområdet strax norr om området. Om dagvattenåtgärderna designas på ett sätt som vårdar ett tätbebyggt områdes grönytor så produceras fler så kallade kulturella ekosystemtjänster; rekreation och estetiska värden. Båda dessa är viktiga för att invånarna ska uppfatta ett område som attraktivt.

Mindre träd i de upphöjda planteringarna längs med Störtloppsvägen och växtbäddar bedöms kunna bibehålla den ekologiska spridningsfunktionen för området och därmed stärka den biologiska mångfalden. För att maximera mångfunktionalitet av ekosystemtjänster inom området rekommenderas även plantering av buskar och placering av fågelholkar som främjar fågellivet inom fastigheten. Om något nedfällt träd kan interageras i landskapets arkitektur kan det fungera som en faunadepå (bland annat viktig för vedlevande insekter) inom området.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet ingår i Södra Henriksdals tekniska avrinningsområde. Dagvattnet går via Henriksdals reningsverk till Saltsjön/Strömmens vattenförekomst som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Med planerade åtgärder som träd i skelettjord, växtbäddar och makadamdiken för hantering av dagvatten beräknas föroreningshalter samt belastning minska inom planområdet jämfört med befintlig markanvändning, särskilt för ämnen som styr MKN för Saltsjön/strömmens vattenförekomst (zink, koppar). Därmed förväntas recipientpåverkan minska och planförslaget bidrar till att MKN kan uppnås.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Landskapsgestaltningen syftar till att ansluta till Västertorps karaktär av hus i park och försiktigt passa in de två nya byggnadsvolymerna i den befintliga miljön.

Planförslaget innebär små förändringar i stadsbilden. Byggnaden har placerats för att samspela med omkringliggande bebyggelse, landskap och siktlinjer. Fasadens föreslagna färg i ljus beigegrått gör att byggnaden smälter in i bebyggelsen i närområdet.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

För att inte påverka områdets kulturhistoriska värden negativt har tillkommande volymer gestaltats på ett sätt som inordnar sig i den befintliga miljön i skala, typologi och möte med gata.

**Störningar och risker****Buller**

Miljöförvaltningen bedömer att ljudnivån på ljuddämpad sida underskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

**Översvämningsrisker**

Vid ett 100-årsregn finns det risk för översvämning inom fastigheten, främst i den norra delen där det kan bildas vattenansamlingar på den norra och södra sidan om befintlig byggnad. För att undvika påverkan av husgrund bör nya avrinningsvägar tas fram för de områdena. Det är därför viktigt att planera höjdsättning av mark och lågpunkter. Om lämpliga lågpunkter skapas och avskärande diken anordnas inom området kan kraftiga skyfall hanteras säkert genom tillfällig magasinering av vatten samt avledning av vatten till gatunätet.

**Ras**

Den geotekniska undersökningen visar att rasrisk inte föreligger. Grundläggning bör ske enligt rekommendationer i utredningen.

**Markföroreningar**

Enligt genomförd utredning bedöms det inte förekomma några föroreningskällor som begränsar planerad markanvändning avseende risk för människors hälsa eller för miljön.

Metallföroreningar i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påträffats i två provpunkter (19GS05 och 19GS09). Inga övriga jordprover visade på halter som överstiger KM.

Vid exploatering och nybyggnation kan hantering och transport av torrskorpelera bli aktuellt. Jordmassorna ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning som får ta emot massor med föroreningshalt över KM alternativt återanvändas på lämplig plats. Återanvändning på annan fastighet kräver tillstånd från tillsynsmyndigheten. För transport av förorenade massor krävs tillstånd. Laktester kan bli aktuellt att utföra inför schakt och borttransport av överskottsmassor. Påträffad metallförorening ska anmälas till ansvarig tillsynsmyndighet.

Det finns inga tecken på föroreningspåverkan från närliggande drivmedelsanläggning i jord eller grundvatten.

#### Radon

Radonhalten i jorden ligger inom intervallet för radonskyddat utförande. Radonhalten i berg överstiger gränsvärden för krav på radonsäkert utförande. Då torrskorpleran kan agera isolerande med avseende på radonmätningar bör även dessa områden nyttja radonsäkert utförande. Då aktivitetsindexet är  $>1$  för mer än hälften av mätpunkterna bör krossat berg kontrollmätas innan användning som byggnadsmaterial för annat än under hårdgjorda ytor så som vägar och parkering.

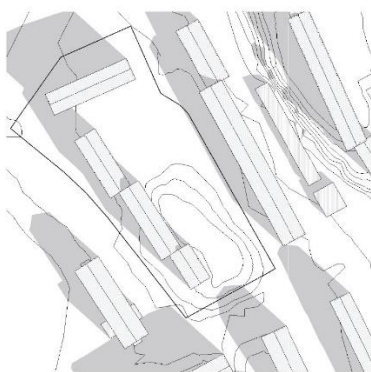
#### Ljushöghållanden och lokalklimat

Sol och skuggstudier har gjorts för den nya bebyggelsen för vår- och höstdagjämning, midsommar och vintersolstånd.

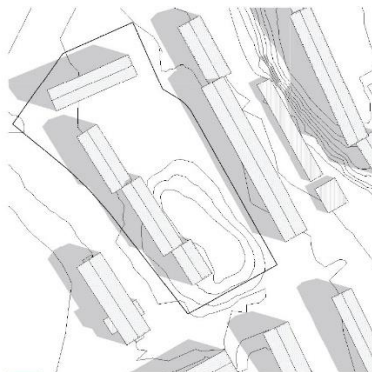
Nybebyggelsen bedöms under merparten av året inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning.

Föräldrakooperativet Grodans lokaler kan komma att få förändrad inomhusmiljö, då dagsljusinsläppet kan påverkas av bostäderna som placeras 12 meter bort från befintlig 5 våningars fasad.





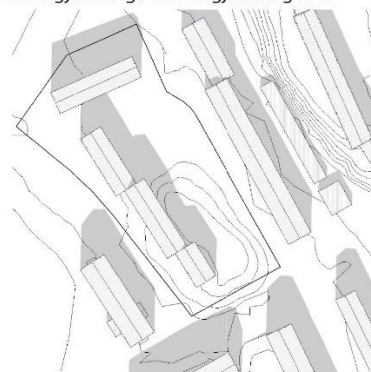
Vårdagjämning / höstdagjämning kl 09



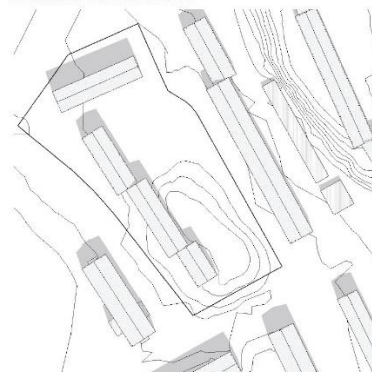
Sommarsolstånd kl 09



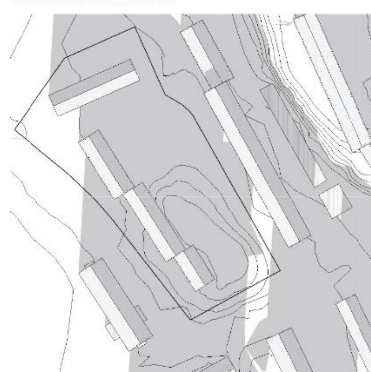
Vintersolstånd kl 09



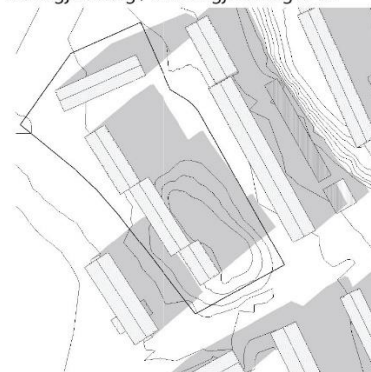
Vårdagjämning / höstdagjämning kl 12



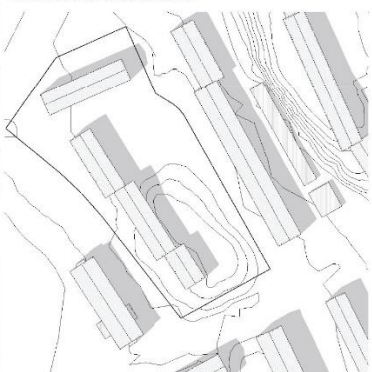
Sommarsolstånd kl 12



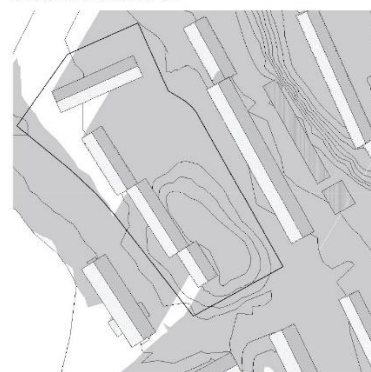
Vintersolstånd kl 12



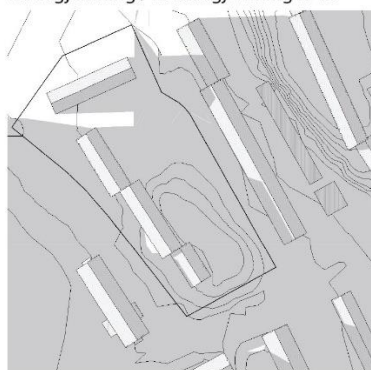
Vårdagjämning / höstdagjämning kl 15



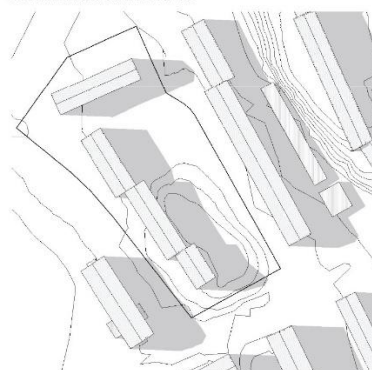
Sommarsolstånd kl 15



Vintersolstånd kl 14



Vårdagjämning / höstdagjämning kl 18

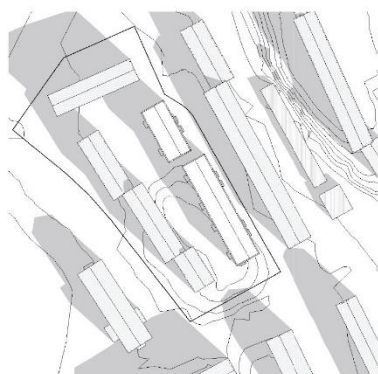


Sommarsolstånd kl 18

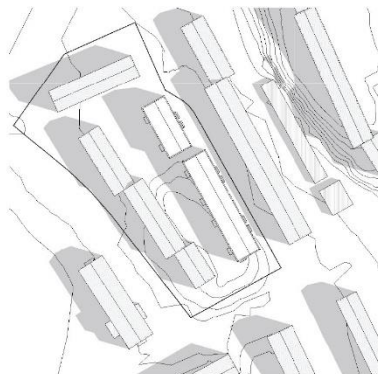
*Solstudier med befintliga husen*

Skridskon  
HEBA  
2019-10-18  
Solstudie - utan bebyggelse

**Joliark**



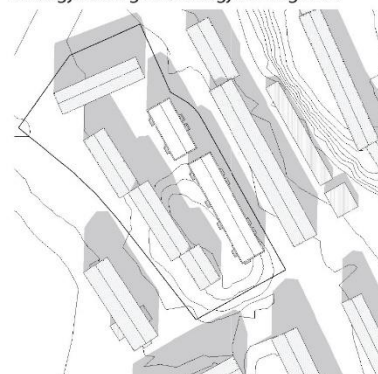
Vårdagjämning / höstdagjämning kl 09



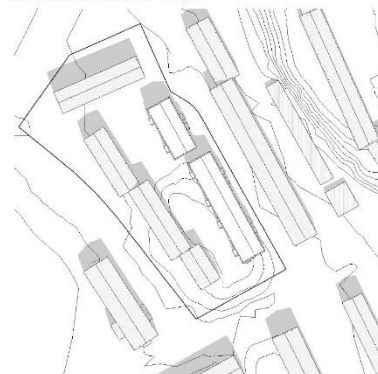
Sommarsolstånd kl 09



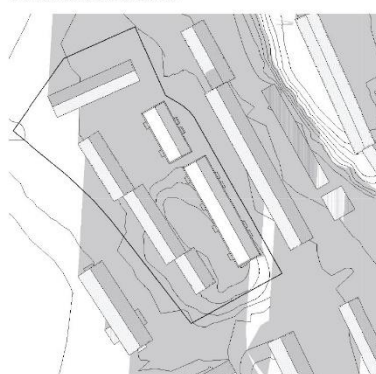
Vintersolstånd kl 09



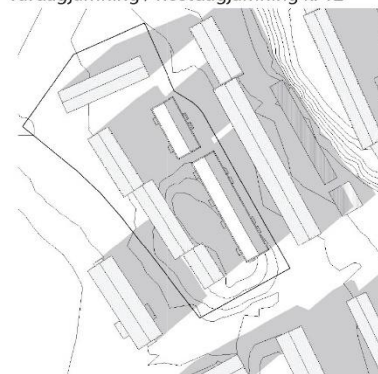
Vårdagjämning / höstdagjämning kl 12



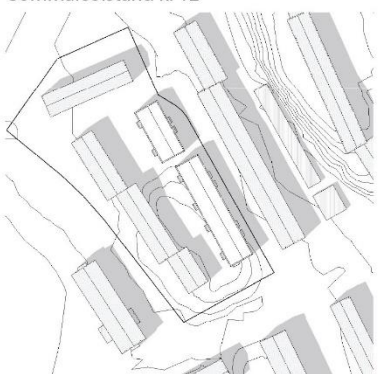
Sommarsolstånd kl 12



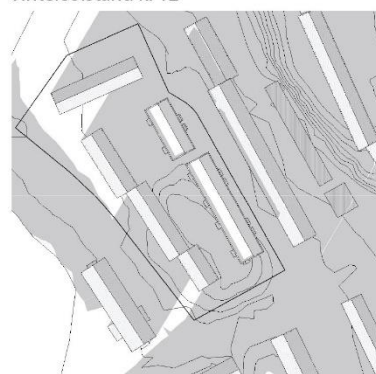
Vintersolstånd kl 12



Vårdagjämning / höstdagjämning kl 15



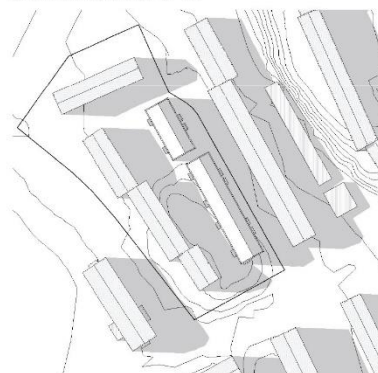
Sommarsolstånd kl 15



Vintersolstånd kl 14



Vårdagjämning / höstdagjämning kl 18



Sommarsolstånd kl 18

*Solstudier med nya husen*

Skridskon  
HEBA  
2019-10-18  
Solstudie - med bebyggelse

**Joliark**

### **Barnkonsekvenser**

De tillkommande bostäderna bidrar till ett tryggare och mer aktivt gaturum med entréer på båda sidor.

Föräldrakooperativet Grodans lokaler kan komma att få förändrad inomhusmiljö, då dagsljusinsläppet kan påverkas av bostäderna som placerar 12 meter bort från befintlig 5 våningars fasad.

Tillkommande bebyggelse skapar en mer avgränsad privat gård, till de boende i kvarteret. Antal kvadratmeter obebyggd tomt per boende är i dagsläget 7,3 kvm. Efter förtätningen och med ett ökat boendeantal blir denna siffra 3,3 kvm, vilket ställer höga krav på utformning för att motverka slitage och främja samnyttjande.

Den nya bebyggelsen tillför lägenhetsstorlekar som det idag är en brist på i området. Läget erbjuder ett bra utbud av närservice, lek samt korta avstånd till friyta och kollektivtrafik som underlättar vardagslivet för barn, vuxna och föräldrar. Gatan kommer att upplevas som tryggare under kvällstid. Viktigt att under byggtiden säkerställa barnens trafiksäkerhet och ljudmiljö.

### **Tidplan**

Samråd	juni/augusti 2019
Granskning	Maj/juni 2020
Antagande	kvartal 3, 2020

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Exploateringskontoret ansvarar för försäljning av tillskottsmark till byggaktör. Byggaktören ansvarar och bekostar för uppförande av ny bebyggelse, drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och i anslutning till allmänplatsmark.

Byggaktören ansvarar för genomförande för del av fastigheten Västertorp 1:2 som överförs från allmän platsmark till kvartersmark och del av fastigheten Skridskon 1 som överförs till



fastigheten Västertorp 1:2 från kvartersmark till allmän platsmark enligt Teknisk handbok och i samråd med Staden.

Byggaktören ansvarar och bekostar flytt av belysningsstolpar vid Störtloppsvägen. Flytt av belysningsstolpar ska utföras i samråd med Trafikkontoret.

#### Avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om marköverföringarna och fastighetsreglering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar ansvar, tidplan m.m.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig Stadsplan Pl 3285A, fastställd 1947 upphör inom planområdet.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar 6740 kvm och utgörs av fastigheten

Skridskon 1 och del av Västertorp 1:2 HEBA Fastigheter AB

äger fastigheten Skridskon 1 och staden äger Västertorp 1:2.

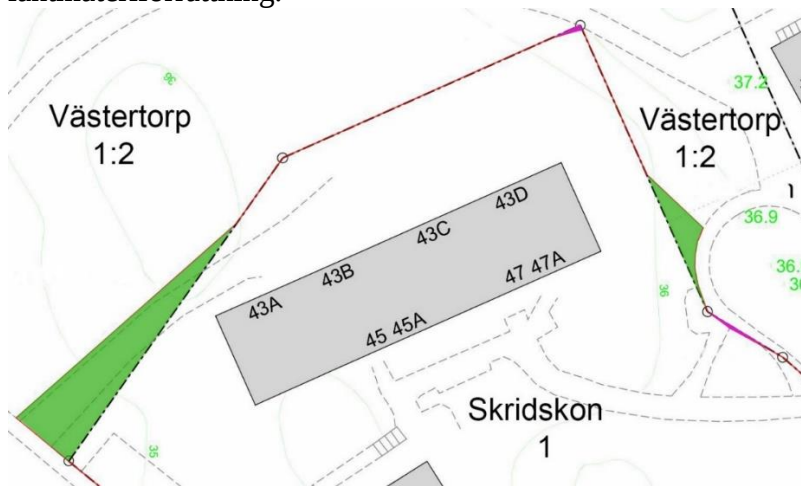
I planområdet finns inga kända servitut, marksamfälligheter eller ledningsrätter.

#### Användning av mark

Detaljplanen redovisar användningen bostäder på kvartersmark

#### Fastighetsbildning

Planen möjliggör en eller flera nya fastigheter. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmäteriförrättning.



Fastighetsreglering



Genom planförslaget övergår del av fastigheten Västertorp 1:2 från att vara allmän platsmark till kvartersmark och del av Skridskon från att vara kvartersmark till allmän platsmark.

De gröna områdena (allmän platsmark) överförs från fastigheten Västertorp 1:2 till fastigheten Skridskon 1.

De lila områdena överförs från fastigheten Skridskon 1 till fastigheten Västertorp 1:2.

### **Ekonomiska frågor**

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

#### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar ny anslutning.

#### **Gatukostnader**

Åtgärder på kvartersmark bekostas av byggaktören.

#### **El och tele m.m.**

Eventuell ny anslutningsavgift bekostas av byggaktören.

#### **Marklov för fällning av träd**

Marklov krävs för fällning av skyddade träd (n3 bestämmelsen på plankarta) inom planområdet. Bedömningen om ett träd är sjukt ska normalt göras av arborist eller motsvarande.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till fastigheten.

#### **Dagvatten**

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena

dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

#### Brand

En fullständig utredning kring riskerna för brandspridning mellan byggnader kommer att behöva genomföras i bygglovsprocessen.

#### Störningar under byggtiden

Stadens krav avseende byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Rutiner för att hantera avfall kommer att behöva redovisas, t ex hur restfraktioner ska sorteras och hanteras vidare.

Byggaktören ansvarar för att upplysa de närboende om var de ska vända sig vid frågor samt hur länge bygget kommer att pågå.

#### Radon

Krossat berg bör kontrolleras innan användning som byggnadsmaterial för annat än under hårdgjorda ytor så som vägar och parkering. Byggherren ansvarar för att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

#### El/Tele

Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till fastigheten.

#### Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns framdragna till fastigheten.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Illustrationer: Joliark