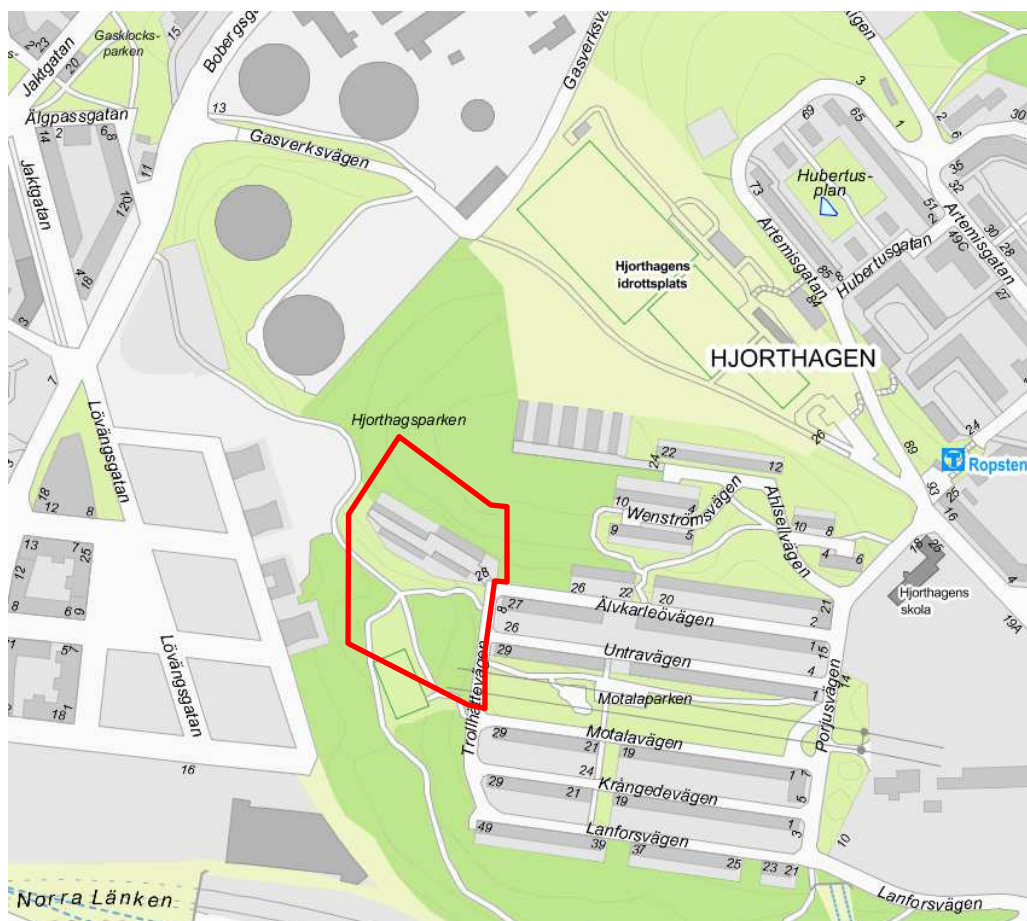


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Jackproppen 1 i stadsdelen Hjorthagen, Dp 2013-13780



Planområdet markerat med röd linje.

#### Stadsbyggnadskontoret

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

## **Bakgrund**

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av relativt slitna garagelängor som fungerar som en del av parkeringslösningen för det intilliggande bostadsområdet Abessinien. I syfte att nyttja marken mer effektivt ersätts nuvarande markanvändning på tomten med förskola och bostäder. Enligt stadsdelens prognoser finns ett behov av förskola och behovet av fler bostäder i Stockholm är stort. Genom att omvandla den ianspråktaga marken till en attraktiv boendemiljö och förskola samt rusta upp Hjorthagsparken och tillskapa en lekpark bedöms marken kunna nyttjas mer effektivt och tillföra stadsdelen ett större socialt och rekreativt värde.

## **Planens syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en förskola för ca 70 barn, bostadsbebyggelse om ca 40 lägenheter och en parkleksbyggnad genom en varsam integrering i Hjorthagsparkens naturlandskap och med hänsyn till Abessiniens kulturvärden. Bostäder och förskola uppförs på redan i anspråktagen mark för garage och på naturmark som är brant och svårtillgängligt. Förskolan och parkleken bedöms utgöra viktiga sociala mötesplatser för de annars avskilda Abessinien och bostadsbebyggelsen väster om Hjorthagsparken. Den planerade bebyggelsen och parkleken bedöms bidra till en mer befolkad och trygg passage mellan områdena. Vidare syftar planen till att koppla ihop Motalaparken och Hjorthagsparken genom att omvandla en bit av Trollhätttevägen till park. Åtgärden skapar ett sammanhängande grönstråk med ett högre rekreativt värde. Planen möjliggör en passage för allmänheten mellan Abessinien, den planerade parkleken och förskolan, och Gasverksområdet norr om planområdet. Innebörden av en varsam integrering i naturmarken och hänsyn till Abessiniens kulturvärden beskrivs i stycket "Gestaltungsprinciper".

## **Miljöbedömning**

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

## Innehåll

<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
<b>Innehåll .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Bakgrund .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	9
Hydrologiska förhållanden .....	9
Historisk utveckling .....	10
Befintlig bebyggelse .....	10
Landskapsbild/stadsbild .....	10
Offentlig och kommersiell service .....	11
Trafik och Parkering .....	11
Markföroreningar .....	12
<b>Planförslag .....</b>	<b>12</b>
Trafik .....	21
Parkering .....	24
Dagvattenhantering .....	24
Teknisk försörjning .....	25
Gestaltungsprinciper .....	26
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>28</b>
Behovsbedömning .....	28
Naturmiljö .....	28
Geotekniska förhållanden .....	29
Dagvatten .....	30
Trafik .....	30
Landskapsbild/ stadsbild .....	30
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	31
Barnkonsekvenser .....	31
<b>Tidplan .....</b>	<b>31</b>
<b>Organisatoriska frågor .....</b>	<b>31</b>
<b>Verkan på befintliga detaljplaner .....</b>	<b>33</b>
<b>Fastighetsrättsliga frågor .....</b>	<b>33</b>
<b>Ekonomiska frågor .....</b>	<b>35</b>
<b>Tekniska frågor .....</b>	<b>36</b>
<b>Genomförandetid .....</b>	<b>36</b>

## 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

- *Dagvattenhantering i kv. Jackproppen* (WRS, 2015-04-29)
- *Naturmiljöutredning* (Ekologigruppen, 2015-05-07)
- *Parkeringsutredning Hjorthagen* (Grontmij, 2015-10-30)
- *PM Dagvatten Bilaga* (Grontmij, 2015-04-30)
- *PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning vid GC-väg i Hjorthagsparken i Norra Djurgårdsstaden* (Sweco, 2014-11-14)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Sweco, 2015-03-23)
- *PM beskrivning av föroreningar* (ExplK, 2016-01-12)
- *Skyfallsanalys och åtgärder vid skyfall. Hjorthagsparken och kv. Jackproppen* (Grontmij 2016-01-13)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga 1. Kv. Jackproppen* (Kjellander + Sjöberg och LAND, 2015-11-27)
- *Illustrationsbilaga 2. Park och parkleksbyggnad* (Cedervalls Arkitekter och Grontmij 2016-01-11)
- *3D-modell. Filformat PDF*, (Kjellander Sjöberg, 2015-05-08)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Hans Andrasko

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en förskola för ca 70 barn, bostadsbebyggelse om ca 40 lägenheter och en parkleksbyggnad genom en varsam integrering i Hjorthagsparkens naturlandskap och med hänsyn till Abessiniens kulturvärden. Bostäder och förskola uppförs på redan i anspråkstagen mark för garage och på naturmark som är brant och svårtillgängligt. Förskolan och parkleken bedöms utgöra viktiga sociala mötesplatser för de annars avskilda Abessinien och bostadsbebyggelsen väster om Hjorthagsparken. Den planerade bebyggelsen och parkleken bedöms bidra till en mer befolkad och trygg passage mellan områdena. Vidare syftar planen till att koppla ihop Motalaparken och Hjorthagsparken genom att omvandla en bit av Trollhättevägen till park. Åtgärden skapar ett sammanhängande grönstråk med ett högre rekreativt värde.

Planen möjliggör en passage för allmänheten mellan Abessinien, den planerade parkleken och förskolan, och Gasverksområdet norr om planområdet. Innebörden av en varsam integrering i naturmarken och hänsyn till Abessiniens kulturvärden beskrivs i stycket ”Gestaltungsprinciper”.

### **Bakgrund**

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av relativt slitna garagelängor som fungerar som en del av parkeringslösningen för det intilliggande bostadsområdet Abessinien. I linje med stadens övergripande planeringsinriktning och stadsutvecklingsområdets strategi att nyttja marken effektivt har nuvarande markanvändning på tomten ifrågasatts. Dessutom finns ett stort behov av att skapa utrymme för förskolor i området. Mot bakgrund av detta har en landskapsanalys och volymstudie för området tagits fram och en tidig dialog med boende i området genomförts. Dialogen visade på att miljön vid garagelängorna värderades lågt, men att efterfrågan på garageplatserna var relativt stor. Duschparken ovanför kv. Jackproppen uppgavs vara en mycket omtyckt park, som bör värnas. Dialogen bekräftade att det finns ett behov av att rusta upp parken runt Abbisplan, som upplevs som dåligt omhändertagen. Sedan tidigare finns förslag från boende i Hjorthagen att koppla samman Motalaparken och Abbisplan till ett sammanhängande grönområde. Genom att varsamt omvandla den ianspråktaga marken till en förskola och bostäder, rusta upp Hjorthagsparken och tillskapa en lekpark bedöms marken kunna nyttjas mer effektivt inom planområdet och tillföra stadsdelen ett större socialt och rekreativt värde.

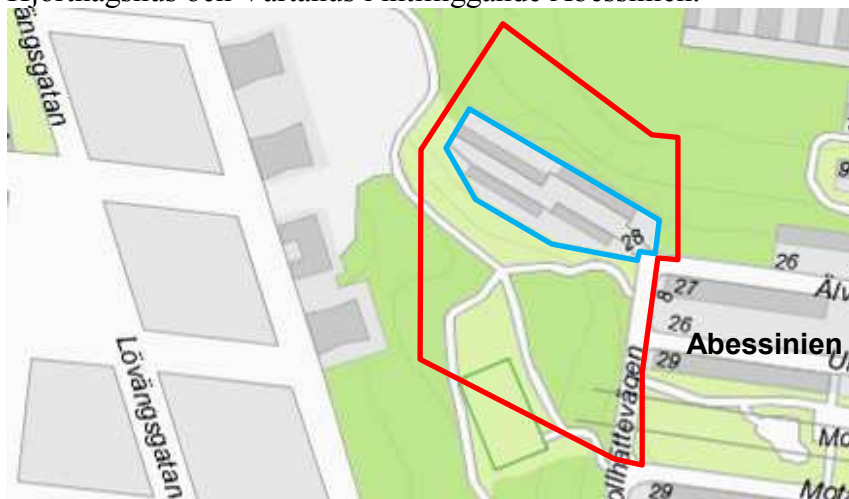
Exploateringsnämnden har anvisat ca 40 st. bostäder samt förskola med 4 avdelningar i kv. Jackproppen, Hjorthagen till Wallin Byggnads AB. Förskolan är avsedd att drivas av stadsdelsförvaltningen. I syfte att göra höja kvalitén på parken söder om och göra den till en destination ingår en parkleksbyggnad i parkleken. Exploateringskontoret är byggherre för parken och parkleken inom planområdet och fastighetskontoret är byggherre för parkleksbyggnaden. Stadsdelsförvaltningen kommer att driva parkleksverksamheten.

### **Plandata**

Planområdet Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i Hjorthagsparken inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planområdet är totalt ca 15 600 m<sup>2</sup>. Planområdet omfattar del av fastigheterna

Hjorthagen 1:1 och Jackproppen 1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten Jackproppen 1 arrenderas till en garageförening vars medlemmar utgörs av boende i bostadsrättsföreningarna Hjorthagshus och Värtahus i intilliggande Abessinien.



Planområdet markerat med röd linje. Fastighetsgräns för Jackproppen 1 är markerat med blå linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som skall utvecklas till ett område för tät och blandad stadsbebyggelse.

### Program för stadsutvecklingsområdet

Program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden (dnr 1999-08607-53) upprättades 2001 med utgångspunkt från översiktsplanen. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål för planeringen av området.

### Fördjupat program och miljökonsekvensbeskrivning

Under 2007 arbetades ett fördjupat program för Hjorthagen fram delvis på grund av ny lagstiftning gällande miljökonsekvensbeskrivningar. Utifrån programmet togs en miljökonsekvensbeskrivning fram för hela stadsdelen.

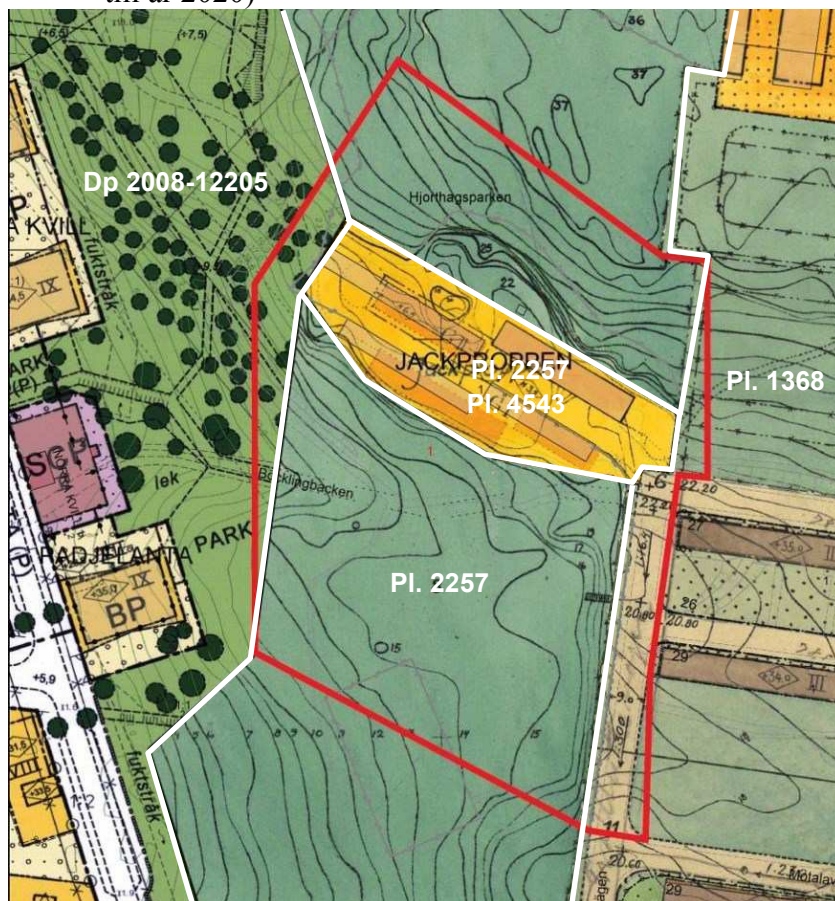
### Detaljplaner

Kv. Jackproppen är planlagt för garage, avsedda att nyttjas av den angränsande bostadsbebyggelsen i Abessinien. Övrig mark inom planområdet utgörs av park- och gatumark. Planområdet omfattas av följande planer:

- Pl. 4543 (fastställd 1956)
- Pl. 2257 (fastställd 1940)
- Pl. 1368 (fastställd 1934)



- Dp 2008-12205 (fastställd 2010 med genomförande tid till år 2020)



Planmosaik. Planområde markerat med röd linje. Planområdet för befintliga planer markeras med vit linje.

#### Riksintressen

Området ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap6§). Abessinien utgör ett av funktionalismens mest betydelsefulla områden och ett kärnvärde i riksintresset.

#### Miljöprofilering

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som ett miljöprofilområde och utifrån detta har ett antal olika miljökrav formulerats, vilka godkänns av byggherren i samband med markanvisningen av Jackproppen 1. Kraven innebär bland annat att miljökvatitéer skall skapas på tomten genom användning av verktyget grönytefaktor.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger i en sluttning med blandad lövskog och inslag av hällmarker. Centrala delar är idag ianspråktaget för garage, grusytor och tidigare stentag. I anslutning till området finns ekmiljöer med naturvärden. I övrigt består vegetationen av lövträd av blandade åldrar, bland annat björk, alm, fågelbär och hägg.

#### Naturvärden

Planområdet ligger i Hjorthagsparken och i ett av Stockholms identifierade ESBO områden (Ekologiskt Särskilt Betydelsefulla Områden). Områdets betydelse består främst i att det utgör en del av Stockholms unika eklandskap och är en viktig spridningslänk mellan Norra och Södra Djurgården i Nationalstadsparken.

Kv. Jackproppen ligger precis i utkanten av habitatnätverket för stadens groddjur. På platsen för ny bebyggelse och parklek är marken dock förhållandevis brant och torr, utan fuktiga miljöer, och troligen mindre lämplig för groddjur. Framtagen gestaltning av nya parkmiljöer i anslutning till Norra Djurgårdsstaden, bland annat vid Kv. Padjelanta och Norra Kvill innehåller nyskapade fuktstråk och öppen dagvattenhantering, vilka möjligen kan erbjuda groddjursmiljöer i framtiden.

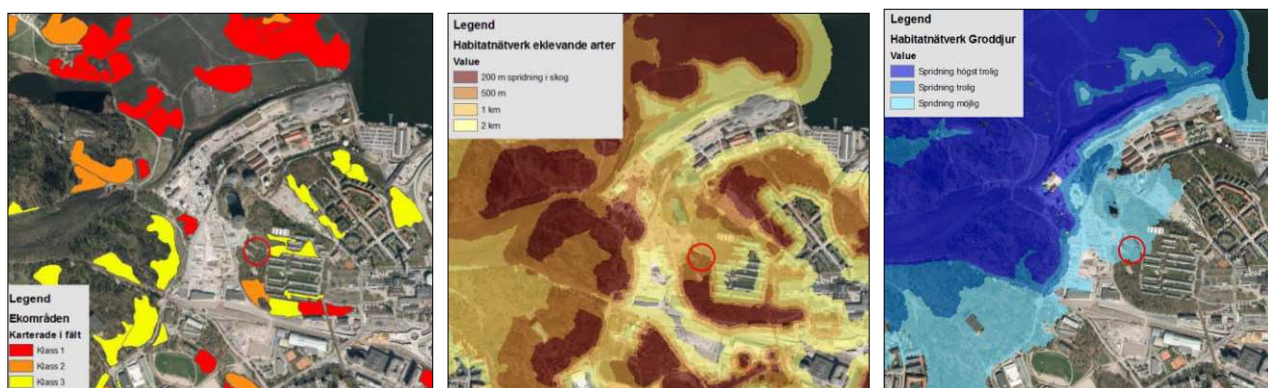


Bild vänster: Ekområden med naturvärden. Bild mitten: Habitatnätverk eklevande arter. Bild höger: Habitatnätverk groddjur

#### Rekreation och friluftsliv

Duschparken erbjuder en vacker utsikt till stadens centrum och dess hällmarker och upptrampade naturstigar är ett uppskattat parkområde bland närboende. Motalaparken innehåller delar som är attraktiva för barnlek som exempelvis plaskdamm.



Parkområdet söder om Böcklingbacken har en bitvis tätvuxen och slyig karaktär och är givet markens stora höjdskillnader relativt litet och avskilt från områdets vägar och stråk. Befintlig bollplan och anslutande ytor är i behov av underhåll och används inte mycket. Området bedöms därför ha ett begränsat rekreativt värde.

### **Geotekniska förhållanden**

Området kring kv. Jackproppen består av både berg i dagen och ytor med ca 5 m fyllning på upp till 2 m friktionsjord (sandig morän) på berg. Berget bedöms vara normalt för Stockholmsområdet med en kvalitet som är relativt bra och låg sprickfrekvens. Inom området för kv. Jackproppen finns det en undermarkanläggning.

### **Hydrologiska förhållanden**

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Lilla Värtan (SE 658352-163189) med avrinning mot Husarviken som är planområdets primära recipient. Detta innebär att dagvatten idag avrinner från planområdet till Husarviken. Enligt VISS maj 2015 har Lilla Värtan måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Vattenmyndigheten väntas i december 2015 fastställa de preliminära Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet, god ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist till 2021 på grund av tributyltennföreningar och till 2027 på grund av antracen.

#### **Dagvatten**

Det finns idag separata system för dagvattenhantering i planområdet i form av dagvattenbrunnar och ledningar samt dräneringsledningar som leds till dammar och fuktstråk med ströpta utlopp. Sydväst om kv. Jackproppen, där Hjorthagsparken möter ny bebyggelse finns fuktstråk och dammar som tar hand om dagvatten från planområdet och intill liggande parkytor som sluttar mot planområdet. Vid skyfall/extremregn fungerar Trollhättevägen troligtvis som ett dämme och bildar ett vattenmagasin för Motalaparken vars gräsytor sluttar ner mot vägbanken.

Planområdet ska följa dagvattensstrategin för Norra Djurgårdsstaden. Strategin föreskriver att infiltration ska minimeras p.g.a. markföroreningar från tidigare industrier i området. Inom planområdet är emellertid infiltration lämplig då endast små mängder föroreningar identifierats.

### Historisk utveckling

Planområdet ligger i utkanten av Abessinien, ett bostadsområde ritat av Håkon Ahlberg, uppfört under 1930-talet i samband med Gasverket och Elektricitetsverket i Hjorthagen. Området är Stockholms första storskaligt serietillverkade område och ett av stadens främsta exempel på modernistisk bostadsarkitektur. Det aktuella planområdet planlades för garage till bostäderna samt park. På platsen har det dessförinnan förekommit stenbrytning. Parken löper runt hela Hjorthagen och kopplingen till den omkringliggande naturparken är en viktig del av den modernistiska stadsplanen i Abessinien.

### Befintlig bebyggelse

Planområdet rymmer 58 parkeringsplatser i relativt slitna garagelängor, som är dels putsade och dels plåtklädda.

### Landskapsbild/stadsbild

Planområdet sluttar kraftigt och har bitvis dramatiska nivåskillnader. Garagen ligger på en plåtå 10-15 meter nedanför Duschparkens höjd och ca 7-8 meter ovanför Abbisplan. Tidigare stenhuggeri på platsen har gett plåtå en tydlig rygg i en rasbrant mot norr. I väster stupar berget ner i en bergsskärning mot en lägre nivå. Östra sidan av planområdet präglas av Abessiniens modernistiska bostadsområde med långa, låga lamellhus. Nyuppförd bebyggelse ni väster ramar in Hjorthagsparken och gör att parkområde upplevs relativt litet.



Flygbild från år 2012. Gasverksområdet ligger norr om Gasklocka 4.



Flygbild från år 2013.

I närområdet pågår omfattande planering och byggnation. Sammanlagt planeras för omkring 6000 nya bostäder i Hjorthagen. En ca 45våningar hög byggnad planeras på platsen där Gasklockan 4 står.

### **Offentlig och kommersiell service**

Området ligger inom det omfattande stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen där social och kommersiell service successivt byggs ut. Gasverksområdet planeras innehålla en betydande mängd kommersiell service och kultur. Förskola ingår även i planen för höghuset i Gasklockan 4. Grundskola, 1-9, planeras i närområdet.

### **Trafik och Parkering**

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, ca 450 meter från Ropstens tunnelbaneentré och drygt 300 meter från lokalbuss, linje 55.

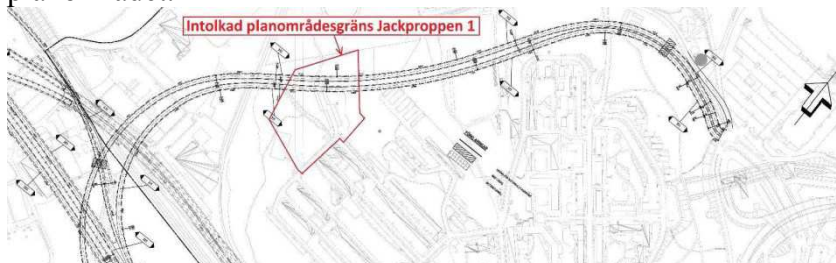
Bebyggelsen i Abessinien är organiserad kring ett rutnät av dubbelriktade, smala bilgator med god tillgång till kantstensparkering.

Mellan Abessinien och den nya bebyggelsen väster om Hjorthagsparken finns inga gena bil- eller cykelgator. En brant parkväg direkt söder om befintliga garagelängor är för närvarande den enda gena förbindelsen. Mellan planerad bebyggelse i Gasverksområdet och planområdet finns inga gena förbindelser.

Norra Djurgårdsstaden är ett miljöprofilområde med krav för parkering på 0,5 bilar resp. 2,5 cyklar per bostad.



Trafikverket planerar en anslutning till Österleden under planområdet.



Planerad anslutning till Österleden

### Markföroreningar

Tidigare gasproduktion inom gasverksområdet och småskalig industri på Hjorthagen Västra har gett upphov till föroreningar i området. En markföroreningsutredning har genomförts och markföroreningar har identifierats, främst polycykliska aromatiska kolväten (PAH) men även metaller (As, Ba, Cd, Co, Hg, Ni, Cu, Pb och Zn) förekommer i viss utsträckning. Föroreningar förekommer huvudsakligen i halter motsvarande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning. Främst PAH och zink har ställvis påträffats i högre halter.

### Planförslag



Bild vänster: Situationsplan med planerad bebyggelse i Hjorthagen.  
Bild höger: Situationsplan. Planområde markerat med orange linje och kv. Jackproppen markerat med vit streckad linje.



#### Kv. Jackproppen

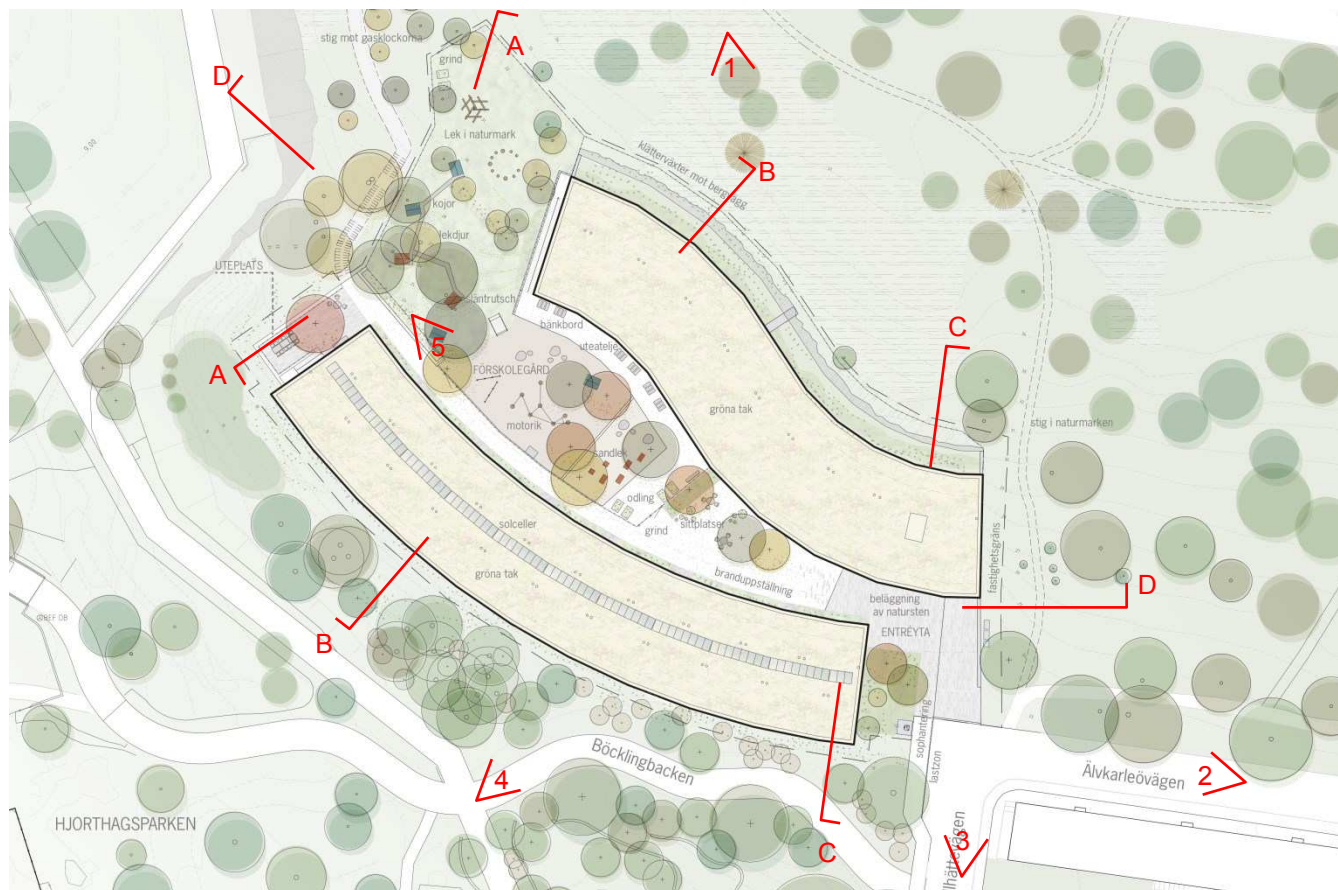
Planförslaget omfattar två mjukt svängda lamellhus med ca 40 lägenheter, en förskola med fyra avdelningar i markplan och ett garage under den södra huskroppen. Byggnaderna placeras på i anspråkstagen mark för garage och på naturmark som är brant och svårtillgängligt. Den låga bebyggelsen följer Abessiniens skala och underordnar sig Duschparkens höjd för att inte begränsa utsikten från höjden. Genom att dra in bebyggelsen från Trollhättevägen och bevara stora träd samt nyplantera grönska bäddas bebyggelsen in i parken och låter parken fortsätta kontinuerligt genom bebyggelsen. Gröna tak föreslås med ett ondulerande jorddjup på mellan 5-15cm som ger en varierande växtlighet som kan hysa lokala arter. De flacka taken med växtlighet och den låga byggnadshöjden innebär att huskropparna betraktad från Duschparken i många lägen knappt syns kan upplevas som en del av berget. Föreslagna fasader i obehandlat trä och en gabionsockel bedöms smälta väl in i naturlandskapet. Gabionen föreslås ett djup som kan erbjuda groddjursmiljöer. En allmän gångväg passerar mellan huskropparna och förbinder Abessinien med Gasverksområdet via ett parkstråk längs med branten i Duschparken. Utformning av förgårdar och markläggning tydliggör gränsen mellan privat och offentligt för att göra passagen bekväm både för allmänhet och för de boende.

Förskolgården är ca 1200 kvm vilket innebär ca 16,6 kvm per barn. Kvalitéer som indelning i zoner, tillgänglighet, vegetation och topografi, integrering av lekutrustning, samspel mellan ute och inne samt möjlighet till förståelse av sin omvärlds bedöms tillfredsställande. Solstudier över förskolgården visar att förskolgården väster om den norra huskroppen får sol året om och att utrymmet nära förskolans fasad på den flacka förskolgården får solljus under större delen av året. Skuggstudie visas i illustrationsbilaga 1.

Konfliktrisk mellan boende och förskolverksamhet bedöms omhändertagen. Såväl boende som förskolan bedöms få attraktiva friytor på kvartersmarken och kvarterets läge i Hjorthagsparken ger närhet till attraktiva allmänna platser. Risk för störande ljudbild hanteras genom genomgående lägenheter och balkonger som möjliggör ljuddämpning. Utformningen av gården skapar avskildhet mellan friytor för boende och förskolgård.

Planen möjliggör att både förskola och boende kan nyttja förskolgården för effektiv markanvändning. Nyttjanderättsavtal för förskolegården avses upprättas mellan fastighetskontoret och

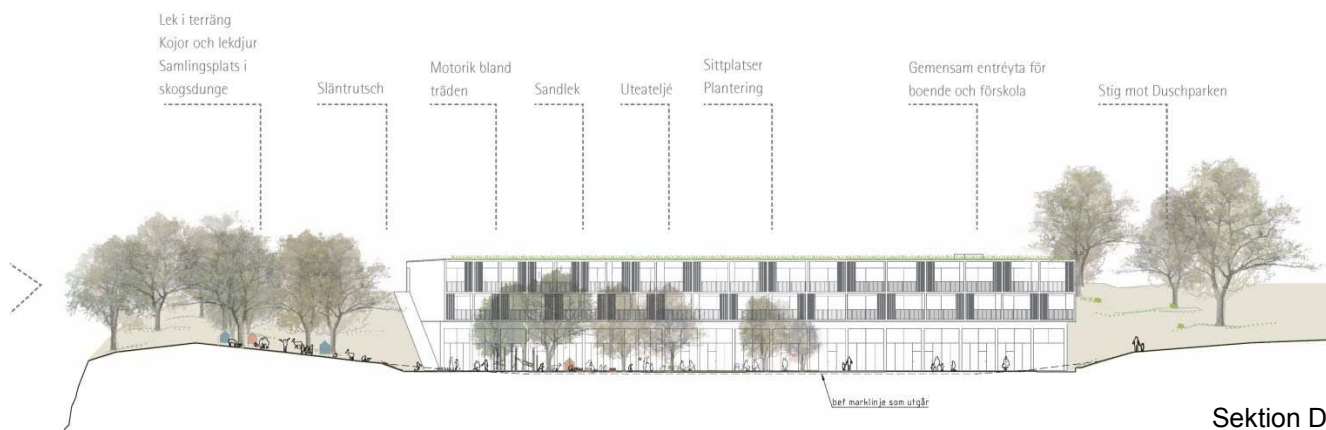
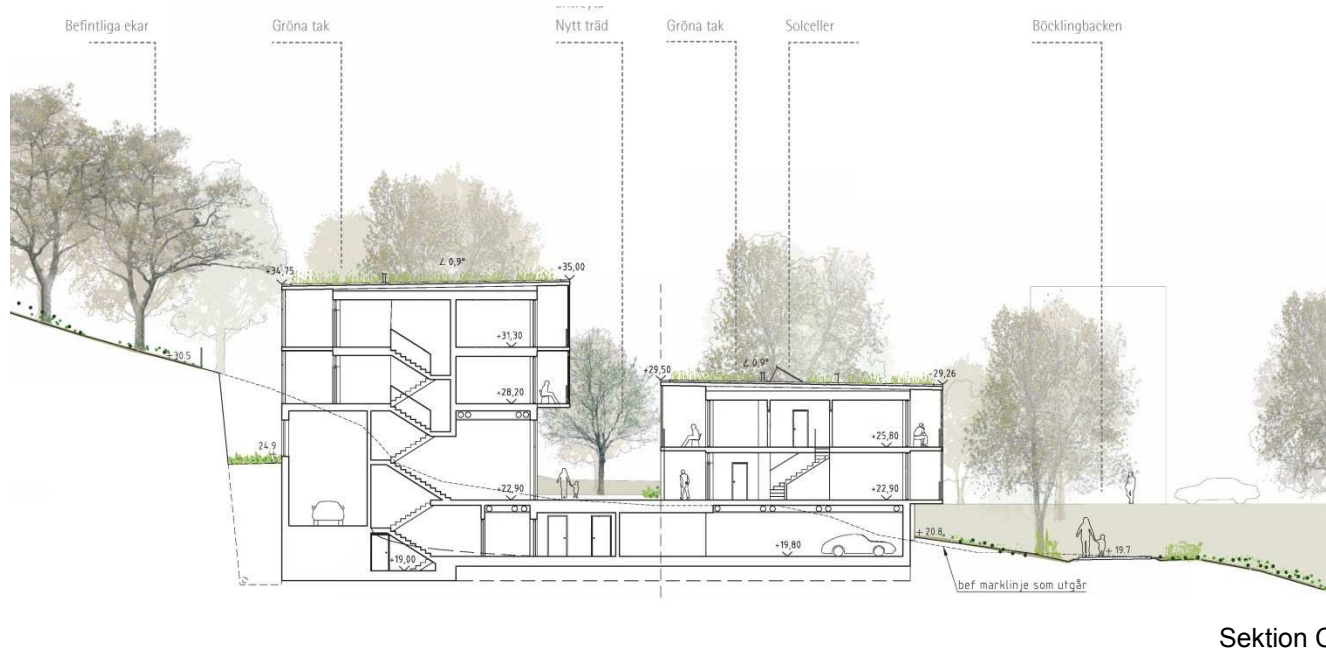
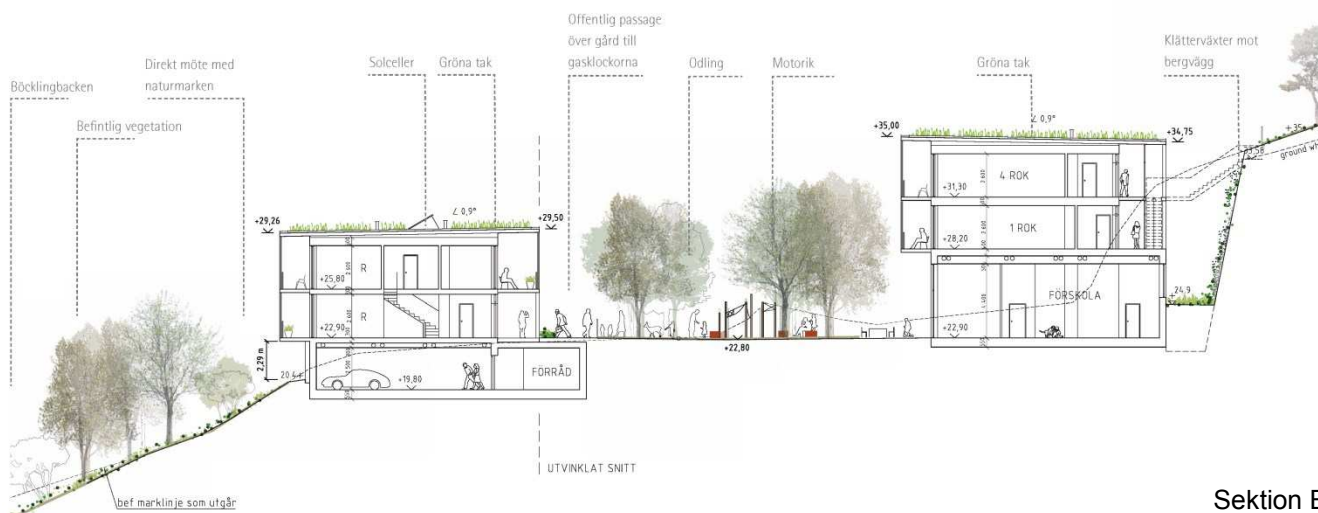
bostadsrättsföreningen för att säkerställa förskolans rättigheter till förskolegård under verksamhetstiden.



Situationsplan



Sektion A







Vy 1. Vy från Duschparken



Vy 4. Vy från Böcklingbacken





Vy 2. Vy från Älvakarleövägen



Vy 3. Vy från Trollhättvägen



Vy 5. Vy från Publik passage



## Park och parklek

I planförslaget rustas parkområdet söder om kv. Jackproppen upp och delar omvandlas till en parklek med parkleksbyggnad. Duschparken förblir till största del orörd vilket innebär att Hjorthagsparken kommer att omfatta både naturmark av vild och rufsig karaktär samt av parkmark av mer programmerad och anlagd karaktär. Trollhättevägens vägbank tas bort vilket sammanför Hjorthagsparken och Motalaparken till ett sammanhållande grönstråk. Utformningen av marken i parkleken syftar till att skapa stora flacka och lekbara ytor, vilket det är ont om i närområdet.

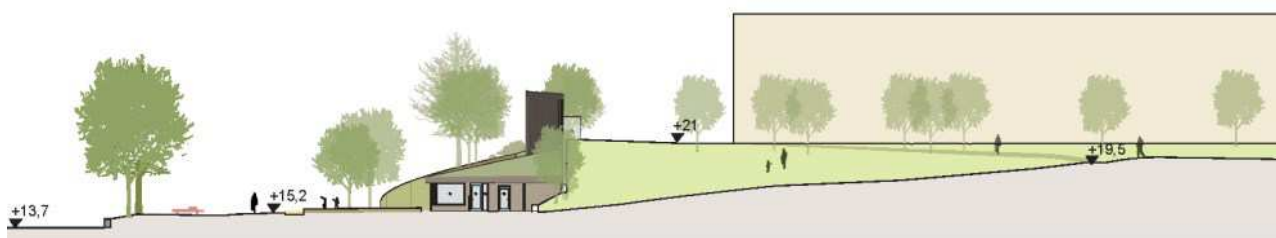
Från den öppna lekytan i söder ges parkleken en successivt ökande täthet och höjd, där mellanhöga lekredskap i parkens mitt övergår till höga komplexa klätterredskap av stockar. Tillsammans med den planterade vegetationen skapas en skogsridå mot Böcklingbacken.



Situationsplan över park och parklek. Illustrationsbilaga 2 innehåller samtliga utmarkerade sektioner och vyer. Röd streckad pil visar förslag på parkväg framtagen efter granskning som möjliggör en tillgänglig väg till Motalavägen



Sektion E



Sektion F

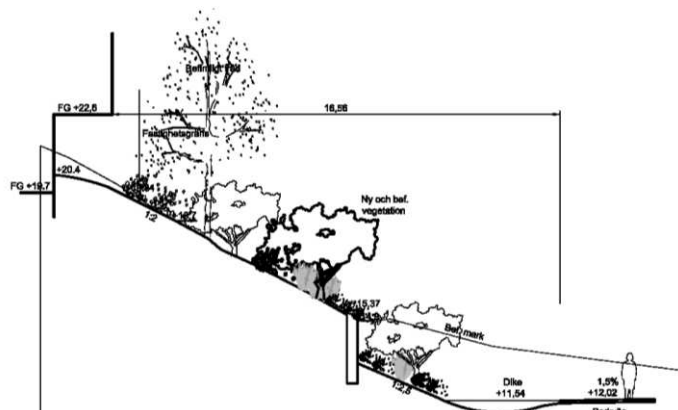


Vy 04. Vy från söder

Slänten mot kv. Jackproppen ges en brant lutning och planteras för att göra gabionsockeln i kv. Jackproppens bostadshus mindre dominant. För att undvika risken för översvämningar byggs ett dike diket och ett fåtal stödmurar i naturmarken. Stödmurar i parkmarken ges ett enhetligt diskret uttryck som skiljer sig från bebyggelsens socklar. Bostadsbebyggelsens gabionsockel är



generellt sett ca 2,5 meter hög, men kan punktvis bli närmare 4 meter.



Sektion som visar brant vid Böcklingbacken vid punkt där stödmur är nödvändig

#### Parkleksbyggnad

Parkleksbyggnaden är placerad intill Trollhätttevägens vägbank i syfte att möjliggöra en stor lekbar yta i den relativt lilla parkleken. Placeringen gör även att verksamheten och parken blir tillgängliga med angoring från Trollhätttevägen via en hiss samtidigt som värdefulla ekar vid Trollhätttevägen bevaras. Byggnadens form syftar dels till att byggnaden ska upplevas som liten och välproportionerlig i det lilla parkrummet och dels till att integrera hisstornet. Byggnaden föreslås få gröna tak och en fasad av obehandlat trä som bedöms smälta väl in i naturmiljön samt glaspartier som plockar upp färger från den anlagda parkleken.







Vy 04. Vy från Motalaparken.

## Trafik

### Bil- och cykeltrafik

I planförslaget ersätts en del av Trollhättevägen med park. Nya parkvägar och en trappa med cykelramp som är uppdelad i flera trapplopp föreslås för att kompensera fotgängare och cyklister vars framkomlighet försämras av omvandlingen.

På grund av den planerade anslutningen till Österleden regleras lägsta möjliga nivå för schaktning till +15,5 i delar av byggrätter.

### Inlastning och Avfallshantering

Vid infarten till kv. Jackproppen ordnas en inlastningszon för leveranser till förskoleverksamheten samt avfallsfordon. En molok (molok visas på bilden nedan) placeras vid inlastningszonen så nära entrétorget som möjligt. Moloken bör utföras diskret och inordnas i parkmiljön. Inlastning till förskola och parkleksbyggnad sker cirka två gånger per vecka respektive en gång per månad med lastbil. Ett lågt diskret staket föreslås mellan lastzon och trottoar, då det är nödvändigt att separera fotgängare och tunga fordon.

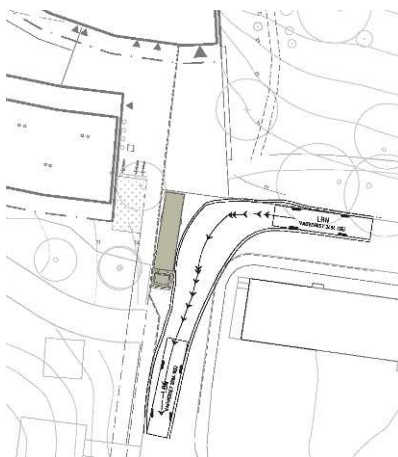
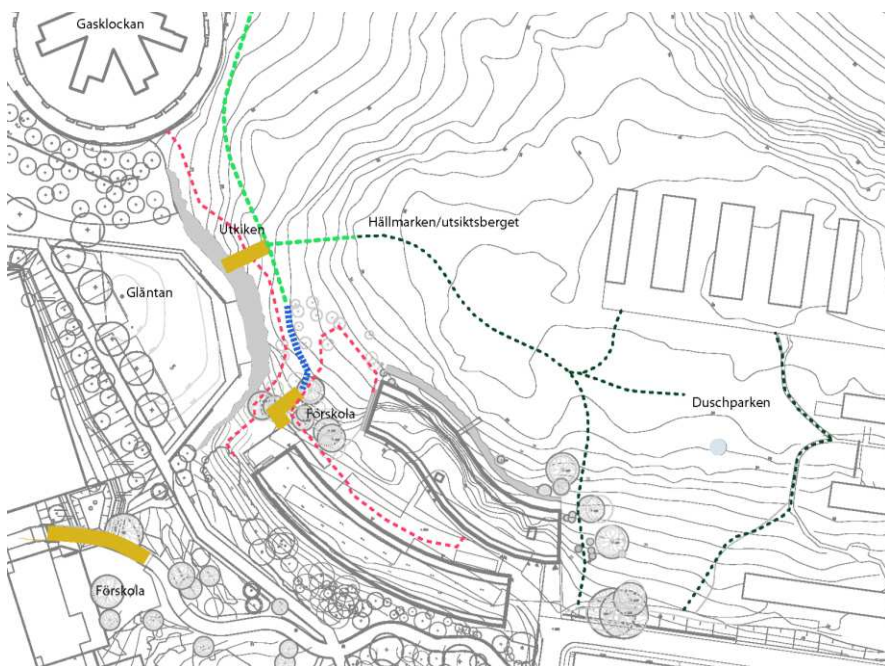


Bild vänster: Inlastning med förbipasserande lastbil.

Bild höger: Referensbild på molok

### Gångtrafik

Planförslaget möjliggör en publik passage mellan Abessinien, den planerade parkleken och förskolan, och Gasverksområdet norr om planområdet. Placeringen av passagen mellan byggnaderna och längs förkastningen i Duschparkens västra del innebär att stora sammanhängande delar av Duschparkens värdefulla hållmarker inte påverkas och erbjuder en vacker promenad längs med förkastningen förbi en planerad utsiktsplats. Alternativa placeringar av passagen innebär större påverkan på naturmarken och en högre stigning över Duschparken.



- Befintlig stig, inga åtgärder
- Delvis ny stig som är sammankopplande, minimala åtgärder
- ||||| Tillägg i naturmark för att underlätta naturpromenaden
- Byggsda delar, kan var mer eller mindre objekt beroende på läge
- Staket



Typer av stråk i Duschparken

Eftersom den allmänna passagen passerar nära bebyggelsen uppstår en intressekonflikt mellan de boendes intresse av privathet och ett allmänt intresse av förbindelsen genom Duschparken. Kontoret gör en sammanvägd bedömning att utifrån platsens fysiska förutsättningar, avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen och planförslagets utformning att passagen är lämplig.

#### Tillgänglighet kv. Jackproppen

I planförslaget ligger angöringspunkt för biltrafik och inlastning i hörnet Älvkarleövägen/Trollhättevägen i syfte att skapa en lugn och skyddad miljö i anslutning till friytor för förskolan och bostäder. Väderskyddade entréer för bostäder, verksamheter och avfallsinrättningar nås mellan 10-25 meter, vilket bedöms tillfredsställande. Den södra huskroppens arkad är cirka 80 meter lång och fungerar som en loftgång på mark, vilket bedöms som en tillgänglig lösning. Angöringsmöjligheter för bilar mellan byggnaderna skulle innebära en större vändplan i väster och att de boendes attraktiva friyta i väster blir mer svåränvänd. Kontoret gör bedömningen att de negativa konsekvenserna av att möjliggöra angöring mellan byggnaderna väger tyngre än de positiva. Möjlighet att anordna parkering för funktionsnedsatta personer finns i garaget.



Plan entréförhållanden kv. Jackproppen

#### Tillgänglighet lekparken

Parkleksbyggnaden är tillgänglig via en hiss i byggnadens nordöstra hörn. Angöring för biltrafik och inlastning är möjlig i

hörnet Trollhättevägen/Motalavägen vilket innebär ett avstånd på ca 15 meter från byggnadens entré. En placering närmre en angoringspunkt på Trollhättevägen är olämplig p.g.a. skyddsvärda ekar norr om byggnaden. Parkvägen som går parallellt med fotbollsplanens långsida möjliggör tillgänglig förbindelse med ny bebyggelse väster om Hjorthagsparken.

### **Parkering**

En framtagen parkeringsutredning visar på god tillgång till bilparkering i Abessinien. Utredningen visar att endast ca 50 % av de befintliga bilparkeringsplatserna används nattetid. Då staden bedömer att parkering är en effektiv markanvändning på vägarna i Abessinien bedöms en ersättning av befintliga parkeringsplatser i garagelängorna på kv. Jackproppen som olämplig. Nyuppförd och planerad bebyggelse i närområdet liksom omvandlingen av Trollhättevägen är medräknade i bedömning.

I kv. Jackproppen anordnas 30 st. bilparkeringsplatser för boende samt förskolepersonal i garaget. På markplan byggs ca 10 st. cykelparkeringsplatser för förskolans behov och i garaget byggs 100 st. för de boende. I lekparken föreslås en mindre cykelparkering om ca 5-10 cyklar i lekparkens nordvästra hörn och ca 15 st. på utsiktsplatsen öster om parkleksbyggnaden. Vid behov är det möjligt att omvandla bilparkeringsplatser på vägar i Abessinien nära parkleken. Mängden föräldrar som lämnar och hämtar barn med bil beräknas bli liten pga. närhet till förskolan och kan rymmas på gatan.

### **Dagvattenhantering**

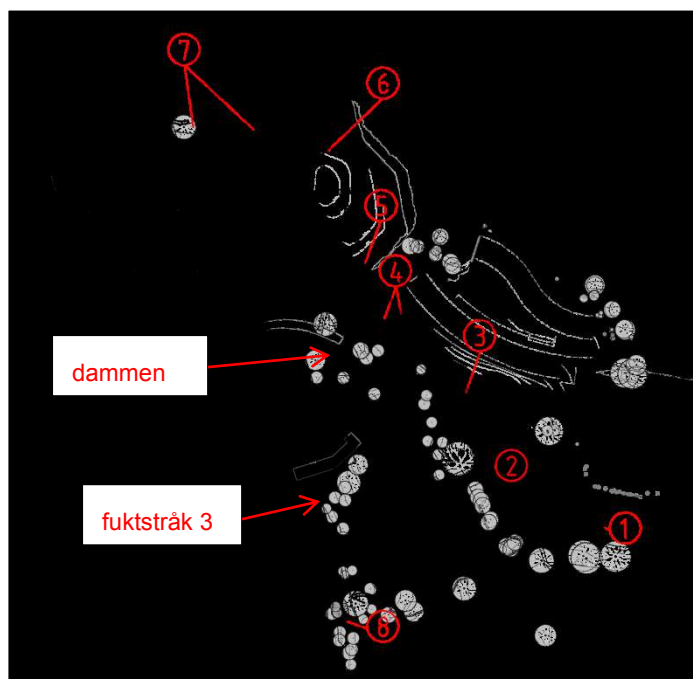
#### **Kv. Jackproppen**

Enligt utredningen om dagvattenhantering för kv. Jackproppen klarar inte de fuktstråk och dammar som anläggs sydväst om kvarteret att ta emot beräknad flödesbelastning från planområdet. Planområdet föreslås därför anslutas till Stockholm Vattens avloppsnät i befintlig anslutning i Älvkarleövägen. Ytvatten som kommer från Duschparken avleds till avloppsnät via ett dike norr om den norra byggnaden. 90 % av årsnederbörden som faller på kvarterets friytor och tak kan magasineras och fördröjas. Avledningen från det södra taket sker vid behov i flera punkter för att sprida vattnet och minska risken för erosion. Mängden vatten som leds ut i slänten bedöms positiv för planerad växtlighet på slänten.



## Park och parklek

Risken för översvämningar vid skyfall har identifierats för byggnader och anläggningar nedanför Hjorthagsparken väster om planområdet. Befintliga anlagda fuktstråk, dammen och fuktstråk 3, och därunder liggande fördröjningsmagasin kan inte belastas ytterligare. Således föreslås åtgärder som syftar till att vattenmassorna leds förbi fuktstråken enligt bild nedan.

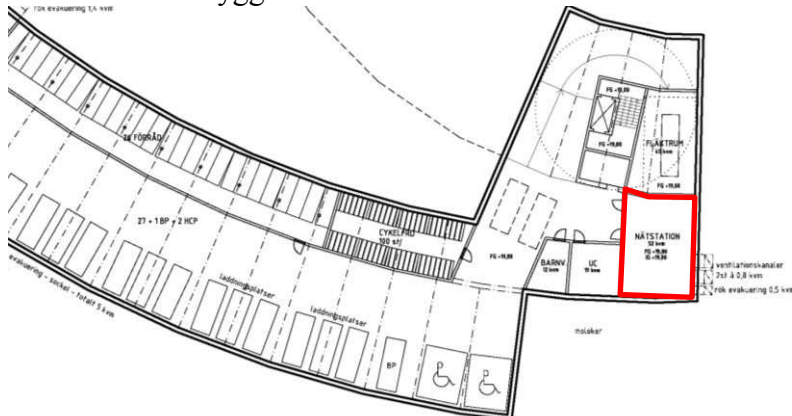


- 1 DAGVATTENMAGASIN**  
Dagvattnet samlas i ett magasin under marken. Bруnnar och läglinjeringar placeras vid gräsyntans sidor.
- 2 DAGVATTENMAGASIN**  
Dagvattnet leds i ett grunt, brett dike av gräs och vidare under parkvägen i en kulvert. En delsträcka av den befintliga parkvägen byggs om.
- 3 KULVERT**  
Magasin för dagvatten anläggs under lektyr. Bруnnar kan placeras utmed kanter så att ytans lekvärde behålls.
- 4 DIKE OCH MURAR I SLÄNT**  
Ett grunt, bredare dike anläggs vid sidan av parkvägen. Detta medför att murar behöver byggas i den branta slänten.
- 5 UTFORMNING AV MARK**  
Dagvattnet leds in över Gläntans gräsyta. Marken ges nivåer så att vattnet leds dit. Alternativt får en kulvert anläggas under parkvägen.
- 6 UTFORMNING AV MARK MED MARKNIVÅER**  
Marken utformas så att vattnet leds till norra sidan av parkvägen. Om veck eller svacka i parkvägen medför problem med tillgänglighet eller liknande får alternativt med kulvert under väg utredas.
- 7 DIKE OCH MARKHÖJDER**  
Avskärningsdiker mellan slänten och parkvägen utformas som ett brett med grunt dike. Dagvattnet leds till den försänkta gräsyntan vid kv Björnlandet.
- 8 BERGKLACK SPRÄNGS BORT**  
Dagvattnet leds förbi fuktstråk 3 genom att en utstickande bergklack sprängs bort.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning

Bostäder och förskola försörjs med el från elcentral i kv. Jackproppens garage. Även parkleksbyggnaden bedöms preliminärt försörjas från den elcentralen. Ledningar placeras vid entrétorgets östra sida för att möjliggöra för räddningsfordon att köra in mellan byggnaderna.



Elnätsstation markerad med röd linje.

#### Avfallshantering

I kv. Jackproppen hanteras hushållssopor via molok vid entrétorget. Bostäderna har matavfallskvarnar som kopplas till avloppet. Förskolans matavfallskvarnar kopplas till uppsamlingstank och hämtas.

#### Räddningstjänst

Räddningsfordon kan åka in mellan huskropparna i kv.

Jackproppen och nå entréer inom 50m, vilket möjliggör en snabb insats.

### Gestaltungsprinciper

#### Kv. Jackproppen

Bebyggelsen skall både genom sin form och genom sitt arkitektoniska uttryck på ett diskret sätt inordna sig i parken i syfte att värna naturmiljöns rekreativa värde. I det syftet införs planbestämmelsen f2 – Färgsättning och materialval ska inordna sig diskret i intilliggande parkmiljö. Fasader ska i val av material och kulör smälta väl in i den intilliggande naturmarken. Mindre inslag av material och färger som avviker från naturmarken får förekomma. Planförslagets fasader visar på omålat trä och natursten i gabionsockel, vilket bedöms som lämpliga material. En betongfasad bedöms utgöra ett naturavvikande material, men kan accepteras i norra bostadshusets markvåningsfasad mot Duschparken eftersom ytan är fuktexponerad och dold från allmän plats. Exempel på andra naturavvikande och olämpliga fasadmaterial är plåt och putsfasader. För att projektet ska upplevas som en del av naturlandskapet i utsikter från duschparken och införs bestämmelsen fl ”Tak beläggs med växtlighet”. Grönskan ska bädda in bebyggelsen och ska fortsätta kontinuerligt genom bebyggelsen i nordsydlig riktning. Av de skälen införs bestämmelsen n ”Trädet ska finnas, får endast tas bort av ålder- eller sjukdomsskäl och ska ersättas med nytt av samma slag” på plankartan. Större ekar skyddas inom hela planområdet även för att deras betydande ekologiskt värde. Syftet med ovan nämnda bestämmelser liksom syftet med att dra in bebyggelsen från Trollhätttevägen är att särskilja bebyggelsen från befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Abessinien. Solceller ska integreras i byggnadens arkitektoniska uttryck och ska inte skymma utsikt för boenden. Hisstopp, ev. skorstenar och dylika element som medges bygga högre än nockhöjd bör minimeras och ska utformas diskret för att synas minimalt från omgivande allmän plats. Infiltrationszoner för dagvatten söder om bebyggelsen bör utföras diskret och integreras med

markutformningen. Spång till Duschparken bör utföras som en lätt konstruktions som varsamt läggs på marken. Placering för möjlig spång till Duschparken och förråd för förskolegård regleras för att hålla ett avstånd från attraktiva hållar i Duschparken. Stödmurar tillåts inte söder om bostadsbebyggelsen i syfte att undvika uteplatser som privatiserar park. Stödmurar tillåts inte på kvartermark som ligger i fonden på Älvkarleövägen i syfte att undvika ovarsamma avbrott av parkmarken i ett exponerat läge.

Den publika passagen bör utformas så att gränsen mellan privat och offentligt är tydlig, exempelvis genom gestaltning av förgårdar och markbeläggning. Plankartan inför bestämmelser v1 – v4 om öppen area i syfte att dämpa den byggda volymens påverkan på den intilliggande rekreativa parkmiljön. En inglasning av balkonger mot förskolegården bedöms även medföra negativa konsekvenser för buller- och vindförhållanden på friytor mellan byggnaderna. Där mellanrummet mellan huskropparna är som smalast medför även inglasade balkonger negativa konsekvenser i avseende brand och integritetsstörning.

#### Verksamhetsbyggnaden för parkleken

Parkleksbyggnaden ska likt bostadshusen inordna sig varsamt i Hjorthagsparkens natur och omfattas av planbestämmelsen f2. En skillnad mot bostadshusen är att parkmiljön vid parkleksbyggnaden är av en mer anlagd karaktär vilket kan göra det lämpligt med mindre inslag av färger och material från parkleken. Byggnaden ska genom sitt arkitektoniska ta hänsyn till Abessiniens kulturhistoriska värde och sammanfalla med utformningen av parken och parkleksmiljön för att upplevas som en del av parkrummet. Fasad i puts, plåt eller betong, liksom vit, grå eller svart kulör på annat fasadmateriäl är exempel på olämplig fasad- och takgestaltning annat än i mindre inslag. Solceller och installationer ska integreras diskret i byggnadens arkitektoniska.

#### Planområdet som helhet

Planen möjliggör stödmurar men förekomsten bör minimeras. Stödmurar liksom räcken ska ges en sammahållen och diskret utformning som inordnar sig varsamt i omgivande allmän plats och tillsammans skapar en god helhetsverkan.



## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. 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 samt bilagor.

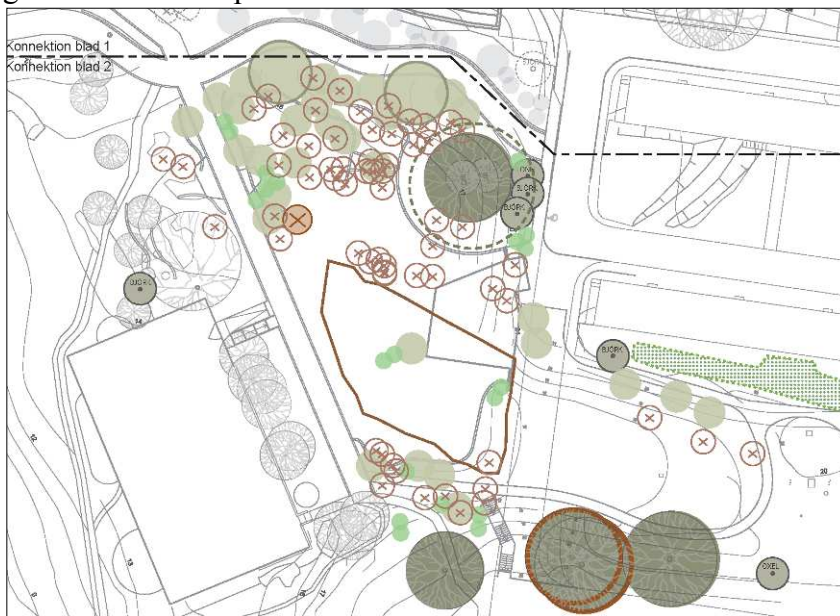
### Naturmiljö

Sammantaget bedöms områdets värde som livsmiljö och del i Stockholms ESBO-områden inte påverkas påtagligt negativt av föreslagen bebyggelse vid kv. Jackproppen eller ny park och parklek. Bedömningen grundar sig på att det även i fortsättningen kommer att finnas tillräckligt många stora ekar såväl som mindre framtidssträd i området för att den ekologiska funktionen och områdets del i spridningssambandet för ek skall kunna upprätthållas. Inga kända rödlistade arter, eller arter som omfattas av artskyddsförordningen bedöms påverkas. Konsekvenser beskrivs mer utförligt i naturmiljöutredning. (Ekologigruppen, 2015-05-07)



Plan naturkonsekvenser norra planområdet

Genom att använda verktyget grönytefaktor säkerställs att områdets ekosystemtjänster upprätthålls även efter ett genomförande av planen.



Plan naturkonsekvenser södra planområdet

#### Rekreation och friluftsliv

Förslaget innebär att mindre parkområden med naturkaraktär i anslutning till den planerade bebyggelsen i kv. Jackproppen berörs. Dessa kompenseras dels genom att en del av Trollhättevägen tas bort och ersätts med parkyta och dels av naturvärden i den planerade bebyggelsen såsom nyplanteringar på friytor och gröna tak. Genom att ta bort vägen, som ligger på en bank, förbättras möjligheten att röra sig mellan Motalaparken och Abbisplan. Duschparkens uppskattade naturstigar och hållmark av vild karaktär förblir relativt opåverkade och de ingrepp som planeras i form av parkstråk och spång placeras i utkant av parken och utformas varsamt främst som pålagda konstruktioner. Genom att uppföra en parklek med verksamhetsbyggnad som en destination i parken och ett stråk längs med branten i Duschparken till Gasverksområdet bedöms naturen göras mer tillgänglig och inbjudande för närboende. En upprustning av Abbisplan och parkytan där parkleken planeras bedöms höja kvalitén på park-miljön i den delen av parken. Mängden större vilda djur, t.ex. rådjur, i området bedöms minska vilket bedöms negativt, men intresset av föreslagna funktioner inom planområdet bedöms väga tyngre.

#### Geotekniska förhållanden

Sprängning för grundläggning av planerade byggnader bedöms kunna utföras på ett normalt sätt enligt de krav som ställs på

bergschakt inom tätbebyggt område. Undermarksanläggningen under planområdet bedöms inte innebära ett hinder för föreslagen bebyggelse på kv. Jackproppen.

Berggrundens sprickbild är analyserad och satt i relation till planerade bergslänters orientering. Bedömningen är att de bör samspela på ett positivt sätt men förstärkning i viss mån, i form av selektiv bultning, av planerad bergslänt bakom kommer med stor sannolikhet att bli aktuellt.

Då sprängningar och övrig byggnation sker nära befintliga bostäder avser Wallin AB att arbeta aktivt med information till närboende under byggtiden.

### **Dagvatten**

Positiva konsekvenser av dagvattenhanteringen för kv. Jackproppen är minskad belastning på fuktstråken och dammarna sydväst om kvarteret genom anslutning till det kommunala ledningssystemet och utjämningsmöjligheter i gröna tak samt dagvattenmagasin på gården som utjämnar upp till 20 mm nederbörd lokalt. Negativa konsekvenser är att relativt rent vatten från Duschparken avleds till avloppsledning.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Lilla Värtan.

### **Trafik**

Omvandlingen av Trollhättevägen bedöms inte påverka bilframkomligheten negativt. Fotgängare och cyklister påverkas mer negativt, men nya parkvägar och en ny trappa med cykelramp bedöms som en god kompensering för de förhållandevis få bostäder söder om Motalaparken som berörs. Rivning av garagelängorna kommer att leda till att befintlig gatuparkering kommer att nyttjas mer effektivt. Somliga boende får längre till parkeringsplats och lägre kvalitet på parkeringsplats.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Kontoret bedömer att planförslaget integreras varsamt i det lokala naturlandskapet och stadsbilden. Den nya bebyggelsen formar en ny årsring som särskiljs mot Abessinien genom en samtida arkitektur som tydligt inordnas i Hjorthagsparken. Den nya bebyggelsen harmonierar med Abessiniens och naturens skala och riktning samt värnar Abessiniens tydliga kant i väster.



**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Kontoret bedömer att planförslaget tar hänsyn till det kulturhistorisk värdefulla Abessinien genom placering, form och arkitektoniskt uttryck. Genom ett varsamt utförande kan föreslagen bebyggelsen innebära en ny årsring av bebyggelse som på sikt bidrar till ny kulturhistorisk värdefull miljö.

**Barnkonsekvenser**

Kontoret bedömer att förskolans friytor och läget vid Hjorthagsparken som positivt. Värde av en parklek med en verksamhetsbyggnad i ett centralt läge mellan både nya och gamla Hjorthagen bedöms som betydande. Andra positiva konsekvenser bedöms vara tillgängliga och mer trygga förbindelser mellan Abessinien och ny Hjorthagen.

Förskolgården angränsar till en ca 7 meter hög stödmur i nordöst (se sektion B) och den västra gränsen ligger ungefär 15 meter från en brant förkastning på mellan 15-20 meter (se sektion D), vilket medför säkerhetsrisker, men de bedöms hanterbara.

**Tidplan**

Samråd	2015-06-09 – 2015-08-04
Granskning	2016-02-03 – 2016-03-02
Antagande	april 2016

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och be- kostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt de anläggningar som behövs inom kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark. Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Stadsdelsförvaltningen föreslås ansvarig för den allmänna passagen som förlänger parkstråket från Gasverksområdet till Abessinien och som på plankartan omfattas av planbestämmelsen x om servitut bildas.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Exploateringskontoret och Erik Wallin AB.

Överenskommelse om exploatering för genomförandet av planen ska upprättas mellan exploateringskontoret och byggnadsfirman Erik Wallin AB samt mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret. Avtalet ska tecknas innan plan vinner laga kraft.

Genomförandeavtal som reglerar kostnader för flytt av ledningar kommer att tecknas mellan Staden och ledningsdragande bolag.

Avtalsservitut för att säkra rättigheter för undermarksanläggning inom Jackproppen 1 till förmån för Hjorthagen 1:1 avses upprättas mellan fastighetsägarna innan Exploateringskontoret överlåter marken till Erik Wallin AB. Exploateringskontoret ansvarar för att avtalet upprättas.

Nyttjanderättsavtal för förskolegården avses upprättas mellan fastighetskontoret och Erik Wallin AB alternativt bostadsrättsföreningen för att säkerställa förskolans rättigheter till förskolegård under verksamhetstiden. Fastighetskontoret ansvarar för att avtal upprättas.

#### Marksanering

Marken saneras innan uppförande av nybyggnation, fördelning av ansvar och kostnader regleras i överenskommelse om exploatering. Saneringsarbetet utförs i dialog med Miljöförvaltningen med anmälan, kontrollprogram och löpande tillsynsmöten.

#### Grönkompensation

Beslut om genomförande av åtgärder för grönkompensation och övriga åtgärder som utförs av exploateringskontoret kommer att

beslutas av exploateringsnämnden före antagande av detaljplanen. I avtal med staden åtar sig Erik Wallin AB och fastighetskontoret att tillämpa grönytefaktor enligt Norra Djurgårdsstadens hållbarhetskrav för nya byggnader.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Där detaljplanen omfattar planlagd mark upphör de underliggande detaljplanerna att gälla. Delar av Pl. 4543, Pl. 2257, Pl. 1368 och Dp 2008-12205, som ligger inom planområdet upphör. Dp 2008-12205 har en genomförandetid tom 2020.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

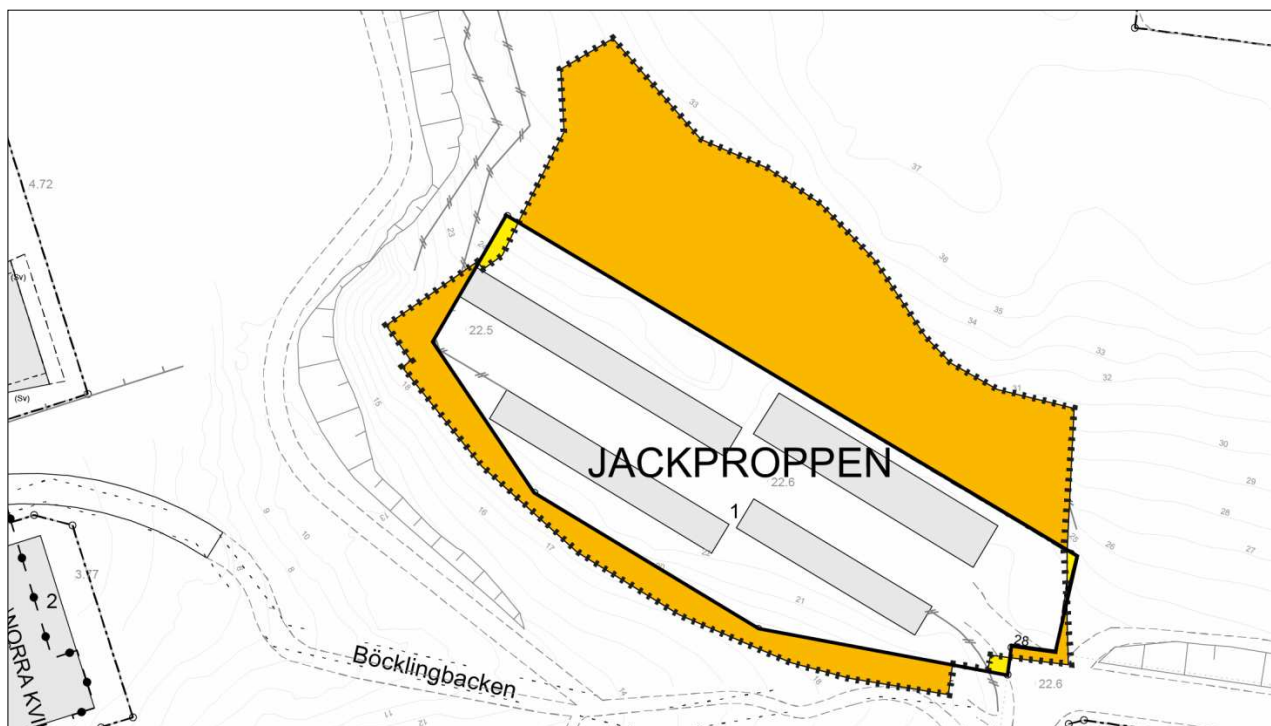
#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planen omfattar fastigheten Jackproppen 1 som ägs av Stockholms stad och arrenderas till en garageförening vars medlemmar utgörs av boende i bostadsrättsföreningarna Hjorthagshus och Värtahus. Bostadsrättsföreningarna omfattar flerbostadshus i Abessinien öster om planområdet. Planen omfattar även fastigheten Hjorthagen 1:1 som ägs av Stockholms stad. Fastighetsbildning söks och bekostas av fastighetsägaren. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

#### **Användning av mark**

Planen föreslår förändring av aktuell markanvändning. Aktuell markanvändning på Jackproppen 1 är garage, vilket planförslaget föreslår ändras till bostäder, förskola, elnätsstation, park och gata. Planförslaget innebär att de delar av Hjorthagsparken som är orangemarkerade i bilden nedan och som är park ändras till bostäder och förskola. Den bit av Trollhättvägen som ligger mellan Motalaparken och Hjorthagsparken ändrar användning från gata till park.





Bilden illustrerar aktuella marköverföringar som beskrivs i text nedan

### Fastighetsbildningar

Figuren ovan illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Svart heldragen linje visar befintlig fastighetsgräns för Jackproppen 1. Svart streckad linje visar ny fastighetsgräns. Orangemarkerade områden: Del av Hjorthagen 1:1 utlagd som kvartersmark (bostäder, förskola) ska genom fastighetsreglering överföras till Jackproppen 1.

Gulmarkerade områden: Del av Jackproppen 1 utlagd som allmän platsmark (gata och park) ska genom fastighetsreglering överföras till Hjorthagen 1:1.

Planen möjliggör avstyckning av del av Hjorthagen 1:1 som är utlagd som kvartersmark (verksamhetsbyggnad för parklek).

Planen möjliggör tredimensionell avstyckning av utrymme utlagt som elnätstation. Planen möjliggör även tredimensionell fastighetsindelning i andra delar.

### Rättigheter för fastigheter

Kvartersmarken för fastighet Jackproppen 1 överläts med äganderätt till Erik Wallin AB. Marken som omfattar parkleksbyggnaden avses upplåta med nyttjanderätt till fastighetskontoret.

Inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) kan ledningsrätt eller servitut bildas.

Exploateringskontoret avser att upplåta områden som utgör markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) och kvartersmark för elnätsstation (E) samt rätt till tillträde för åtkomst av elnätstationen med avtalsservitut för att säkerställa tillgänglighet och god drift för ledningsägaren.

Exploateringskontoret avser upprätta avtalsservitut för att säkra att undermarksanläggning får rättigheter på fastigheterna Jackproppen 1 och Hjorthagen 1:1.

x-område möjliggör att servitut bildas för allmän gångtrafik till förmån för Hjorthagen 1:1.

Nyttjanderättsavtal för förskolegården avses upprättas mellan fastighetskontoret och bostadsrättsföreningen i syfte att säkerställa förskolans rättigheter till förskolegård. Planen möjliggör samnyttjande.

Vid tredimensionell fastighetsindelning krävs att flertalet rättigheter bildas. Behov av sådana provas i lantmåteriförrättning.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planläggnings- och bygglovavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal med Erik Wallin AB och Exploateringskontoret.

#### **Gatukostnader**

Kostnad för breddning av Trollhättevägen vid lastzon kommer att regleras i överenskommelse om exploatering.

#### **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras respektive byggherre enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

#### **Ersättning vid markförvärf/försäljning**

Kvartersmarken för fastighet Jackproppen 1 överläts med äganderätt till Erik Wallin AB. Marken som omfattar parkleksbyggnaden upplåts med nyttjanderätt till fastighetskontoret.

#### **Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Kostnader för marksanering och rivningskostnader av befintliga garagelängor bekostas av exploateringskontoret.

## **Tekniska frågor**

### **Vatten och avlopp**

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Bostäderna har matavfallskvarnar som kopplas till avloppet. Förskolans matavfallskvarnar kopplas till uppsamlingstank och hämtas.

### **El**

Bostäderna och förskolan kommer att försörjas med el via elcentral i garaget. Även parkleksbyggnaden bedöms preliminärt försörjas från den elcentralen.

### **Fjärrvärme**

Anslutning från Abessinien är möjlig. Beslut om anslutning är inte fattat vare sig för kv. Jackproppen eller för parkleksbyggnaden.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.