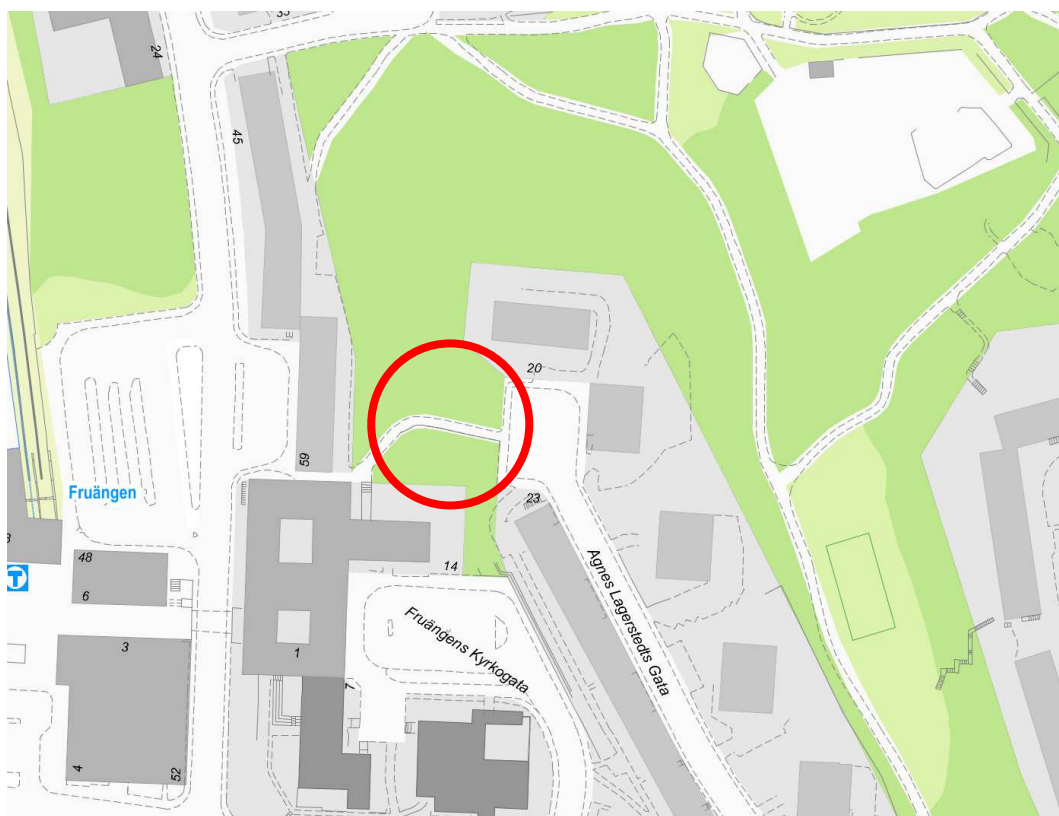


Planbeskrivning
Detaljplan för planläggning av del av
fastigheten Västberga 1:1, intill kvarteret
Pälskappan 4 i stadsdelen Fruängen,
S-Dp 2014-07651



Översiktskarta med ungefärligt planområde markerat.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Innehåll	2
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	6
Befintlig bebyggelse	6
Kultuhistoriskt värdefull miljö	7
Skola och förskola	8
Lekplatser	8
Service	8
Gångstråk, gator och trafik	8
Störningar och risker	9
Planförslag	10
Föreslagen bebyggelse	11
Park och parkväg	14
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	15
Konsekvenser	16
Behovsbedömning	16
Naturmiljö	17
Miljökvalitetsnormer för vatten	17
Landskapsbild/ stadsbild	17
Kultuhistoriskt värdefull miljö	18
Störningar och risker	18
Ljusförhållanden och lokalklimat	18
Barnkonsekvenser	19
Tidplan	20
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Verkan på befintliga detaljplaner	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor	23
Genomförandetid	23

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

- *PM Akustik* (Åkerlöf Hallin Akustik, 2015)
- *Dagvattenutredning* (Novamark, 2015)
- *Solstudie* (Utopia Arkitekter, 2015)

Medverkande

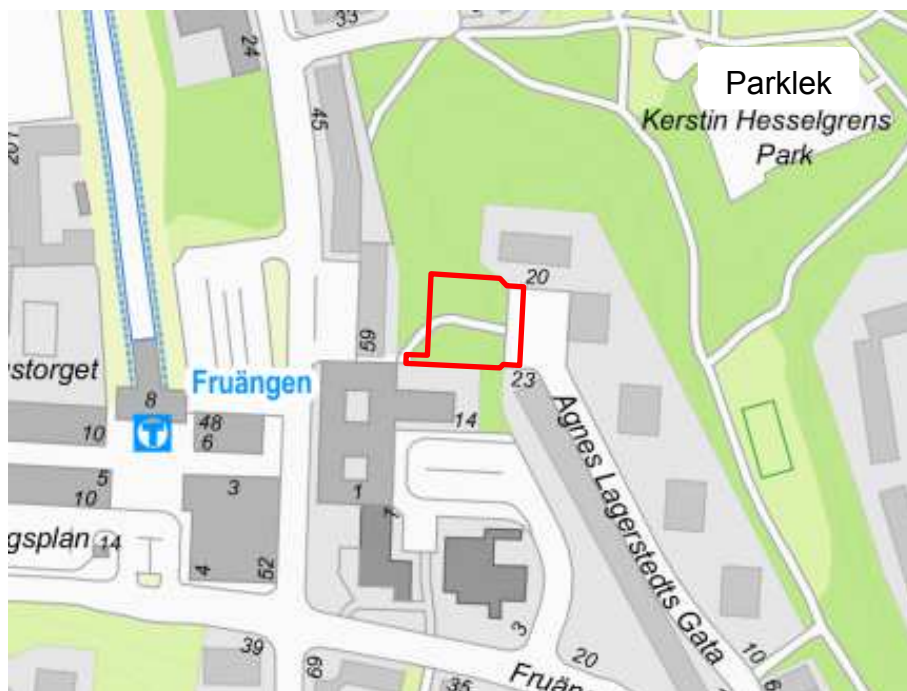
Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom projektledare Abdallah Azam och karttekniker Jenny Selin. Planbeskrivningen är framtagen av plankonsulter Svante Guterstam och Oskar Sirland på Ramböll. Exploateringskontoret har representerats av Andris Rozenbachs samt Emma Nilsson.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny flerbostadsbebyggelse i närheten av Fruängen centrum. Syftet är också att förtäta inom Fruängen och förstärka centrum som kollektivtrafikknutpunkt i enlighet med översiktsplanen och dess strategier för utveckling av stadsmiljön samt nyttjande av stadsdelens potential. Den kollektivtrafikhäna förtätningen är fördelaktig ur ett hållbarhetsperspektiv samt skapar förutsättningar för ökat underlag av de lokala verksamheterna.

Plandata

Planområdet är beläget öster om Fruängens centrum vid Agnes Lagerstedts gata och utgörs av cirka 900 kvadratmeter. Planområdet omfattar del av Västberga 1:1. Fastigheten ägs av Stockholms stad.



Översiktskarta med ungefärligt planområde markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fruängen är en utpekad tyngdpunkt i Stockholms översiktsplan, antagen 2010. Översiktsplanen beskriver att Fruängen har ett strategiskt läge nära E4/E20 med tunnelbanan och är en viktig bytespunkt för busstrafiken till Älvsjö och Huddinge. Potentialen i Fruängen ligger dels i centrum, dels i förtätningar inom befintliga bebyggelseområden.

Utöver att Fruängen är en utpekad tyngdpunkt är även Strategi 4, "Främja en levande stadsmiljö i hela staden" en förutsättning för utvecklingen i området.

Detaljplan

Planområdet är idag planlagt som park, allmän platsmark, i två olika detaljplaner, 0181-4060 Fruängen II, fastställd 1955 samt 0180-5007 Fruängens centrum mm, fastställd 1953).

Markanvisning

Exploateringsnämnden har tecknat markanvisningsavtal med Åke Sundvall Projekt AB.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Platsen utgörs på sina ställen av gles till tätare och snårig blandskog. Sett från väst till öst sluttar marken relativt mycket uppåt och vändplanen vid Agnes Lagerstedts gata utgör en hög punkt i närområdet.

Rekreation och friluftsliv

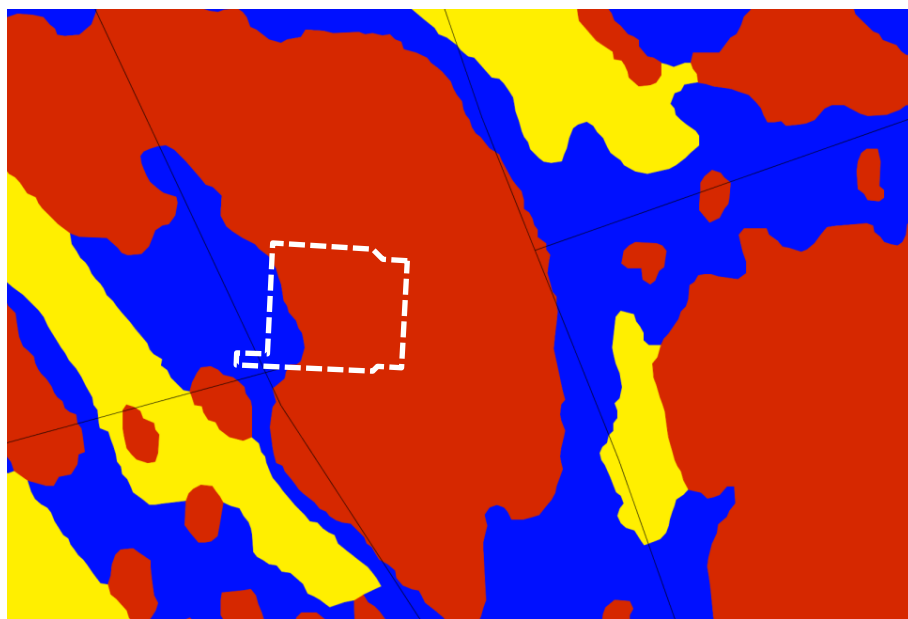
Genom planområdet går ett asfalterat gångstråk som leder till Fruängens centrum och kommunikationer.

Norr om planområdet ligger parkleken Vippan, se illustration sid 4, med bland annat plaskdamm, gungor och inomhusaktiviteter. För att nå parkleken finns en asfalterad skogsväg i direkt koppling till den befintliga gångvägen inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består av parkmark i sluttande terräng med berg i dagen. Området har en höjdskillnad på cirka 6 meter, i nordöst ligger den högsta punkten (+49 möh) som sluttar ned åt väster.



Utdrag ur byggnadsgeologiska kartan, planområdet markerat. Röd yta är berg, blå yta huvudsakligen morän, gul yta lera.

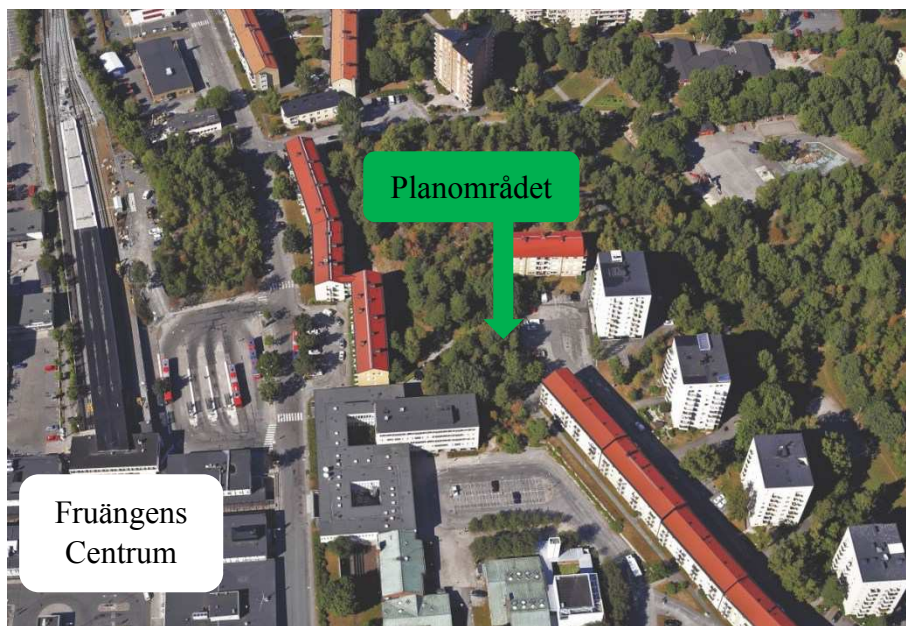
Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) februari 2016, har Magelungen en måttlig ekologisk status och god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015. Planområdet ingår i SMHI Delavrinningsområde *Utloppet för Magelungen* (2012:2), samt ingår i huvudavrinningsområde 62 (2010:2).

Dagvatten

Nuvarande dagvattensituation består av infiltration i naturmarken. Huvudsakligen sker avrinning lokalt mot västra delen av planområdet. De befintliga dagvattenförhållandena beskrivs i dagvattenutredning. (Novamark, 2015). Dagvatten som leds från planområdet får inte bidra till att ytvattenförekomsten Magelungens ekologiska eller kemiska status försämras.



Flygbild över del av Fruängen, pil visar planområdets läge.

Befintlig bebyggelse

Den kringliggande bebyggelsen är uppförd under 1950- och 1960-talet som en del av tunnelbanestaden Fruängen. Närliggande befintlig bebyggelse består av 3-4 våningars smalhuslameller och av 8-9 våningars punkthus. Planområdet utgörs av obebyggd, sluttande naturmark mellan flerbostadshus och verksamhetsbebyggelse.

Även en relativt brant upptrampad stig går genom skogsdungen söder om planområdet, från vändplanen ned till parkeringsplatsen på Fruängens Kyrkogata.

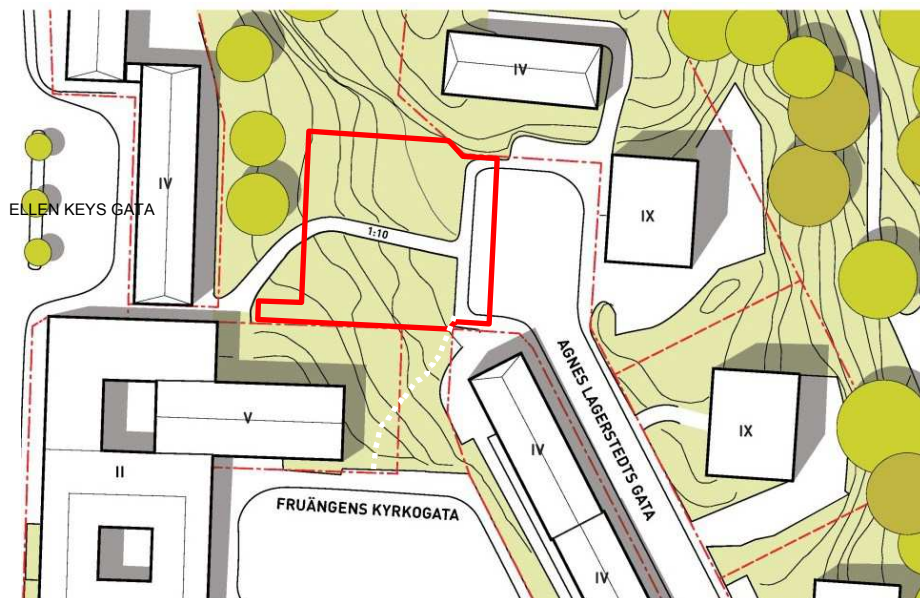




Illustration över platsens befintliga utformning (upptrampad stig vit-streckad)

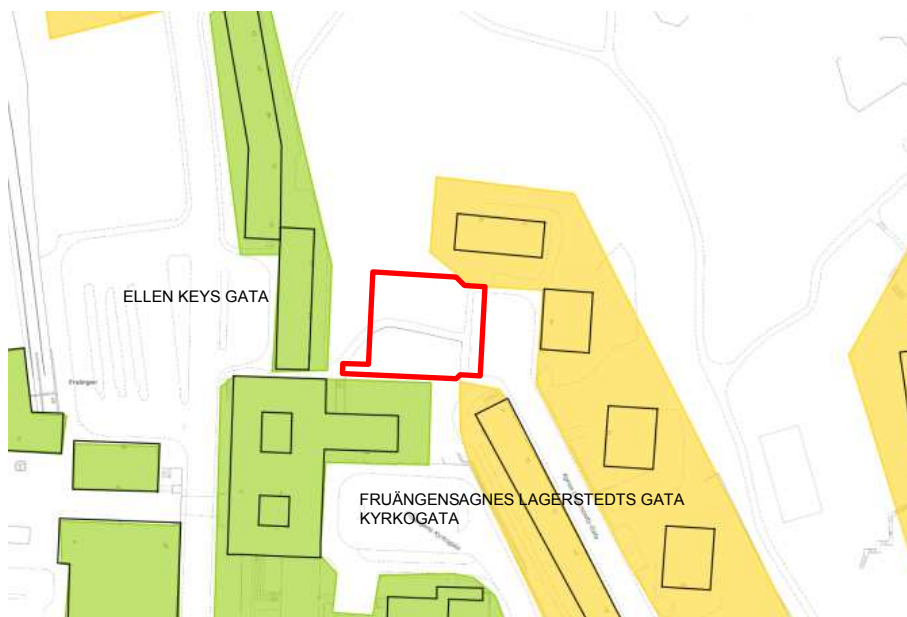
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelseytan är inte klassad av stadsmuseet. Bebyggelsen öster om planområdet är gulklassade och bebyggelsen väster om är grönklassade, vilket syns i kartbilden nedan. Huvudsakligen ingår den grönklassade bebyggelsen som en del av Fruängens centrums helhet.

- | | |
|---|---|
|  | GRÖN Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt |
|  | GUL Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde |

Stadsmuseets teckenförklaring till kartan på nästa sida



Karta över Stadsmuseets kulturhistoriska klassning av byggnader med planområdet inom det röda fältet.

Skola och förskola

Inom cirka 500 meters gångavstånd finns både skolor och förskolor, dels nära Ellen Keys gata dels längs Fruängsgatan.

Lekplatser

Inom 350 meters gångavstånd ligger parkleken Vippan med bemanning under hela året.

Service

Inom 200 meters gångavstånd, vid Fruängens centrum finns bibliotek, mataffärer, apotek, café samt restauranger. Ett flertal arbetsplatser finns även kopplade till centrumområdet. Vårdcentral finns i Fruängens centrum.

Gångstråk, gator och trafik

Gatunät

Vändplanen vid slutet av Agnes Lagerstedts gata an knyter direkt till planområdet. Inom gångavstånd finns både Ellen Keys gata och Fruängens Kyrkogata. Området är fysiskt avgränsat från den större strukturen på grund av höjdskillnader.

Biltrafik

På vändplanen finns idag 8 stycken parkeringsplatser.

Genomfartstrafiken ligger på en låg nivå på grund av att gatan är en vändplan.

Gång- och cykeltrafik

Gångstråket från Agnes Lagerstedts gata till Ellen Keys gata samt Fruängens Kyrkogata är inte tillgänglighetsanpassat och är som brantast över 18 %. Områdets gång- och cykeltrafik alstras endast från de närliggande byggnaderna längs Agnes Lagerstedts gata. Området saknar allmänt anordnad cykelparkering i dagsläget.

Kollektivtrafik

Området försörjs av lokalbussar och tunnelbana vid Fruängens centrum, vilket ligger inom 200 meters gångavstånd.

Tillgänglighet

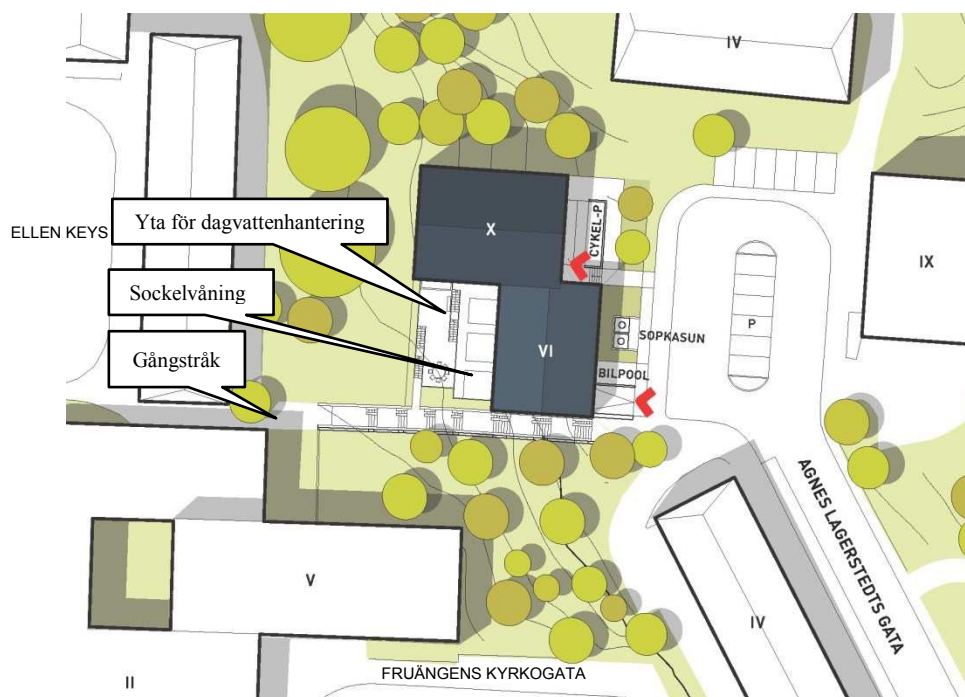
Området nås idag tillgängligt via Agnes Lagerstedts gata, som dock har en relativt smal gångbana på cirka 1,4 meter.

Störningar och risker**Buller, vibrationer**

Platsen påverkas av trafikbuller från E4:an i dagsläget. I det omgivande naturområdet på höjden norr- och nordost om planområdet upplevs trafikbullret tydligt.

Planförslaget medger uppförande av två sammanbundna byggnadsvolymer på upp till tio respektive sex våningar. Planen utgörs av ett byggbart område på cirka 650 kvadratmeter, samt en yta för förgårdsmark som möjliggör ramp till garage, bilpoolsplats, avfallshantering samt cykelparkering under tak. Kvartersmarken begränsas i storlek då parkmarken väster om byggnaderna skall sparas i så stor utsträckning som möjligt. Det innebär att det inte möjliggörs för någon större gårdsyta. Huvudsakligen utgör balkonger och uteplatser utemiljön inom kvartersmark.

I det sydvästra hörnet möjliggörs ett sockelplan skjuta ut då bebyggelsen ligger i suterrängläge i slänten (se illustration sida 12). Inom markytan väster om detta ges utrymme för infiltration av dagvatten och en terrasserad gård. En ny gångväg löper från väst till öst längs med den nya fastigheten. Byggrätten ska ansluta direkt till denna gångväg.



*Situationsplan över föreslagen bebyggelse med våningsangivelse.
(Bild: Utopia Arkitekter)*

Föreslagen bebyggelse

Planförslaget innebär ett tillägg i en befintlig bebyggelsestruktur. Nya byggnader ska påminna om de omgivande byggnaderna i skala och form och ska upplevas som en del i helheten. Det nuvarande förslaget innehåller cirka 45 lägenheter, huvudsakligen tvåor, samt ett fåtal större lägenheter.

Husets entré vätter mot Agnes Lagerstedts gata och är belägen i den norra, högre byggnadskroppen. Förslaget kommer med sina bostäder att bidra till en ökad trygghet kring vändplanen och på den nya gångvägen utmed byggnadens södra sida. Intill gångvägen placeras ett sockelplan utmed byggnaden vilket kan användas som entré till den lägre huskroppen samt möjliggör en terrasserad gård i sydvästra hörnet av kvartersmarken.

En ramp ned till garageplan föreslås i sydöstra hörnet av byggrätten och nära denna punkt finns även gångstråket och bilpoolsplats, detta ställer krav på tydlig utformning så att konflikter undviks.



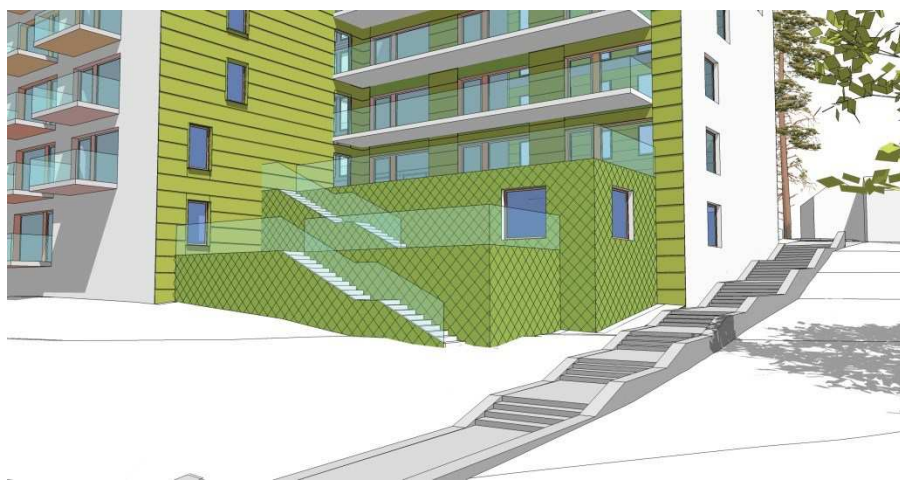
*Volymillustration. Bebyggelseförslaget sett från Agnes Lagerstedts gata.
(Bild: Utopia Arkitekter)*



*Volymillustration. Bebyggelseförslaget sett från nordöst.
(Bild: Utopia Arkitekter)*



*Volymillustration. Bebyggelseförslaget sett från sydväst.
(Bild: Utopia Arkitekter)*



*Volymillustration. Bebyggelseförslaget sett från den nya gångvägen.
(Bild: Utopia Arkitekter)*

Gestaltungsprinciper

Den föreslagna bebyggelsen är uppdelad i två, med sadeltak försedda, volymer för att ansluta till Fruängens skala och form. Den lägre volymen utgör ett slags förlängning av de längor som kantar Agnes Lagerstedts gatas västra sida medan den högre volymen relaterar till punkthusen utmed gatans östra sida. Byggnadens gavlar betonas genom att behandlas som släta ljusa ytor som kontrasterar mot övriga fasaders profilerade ytor i mörkare toner. Sadeltaken är vridna i förhållande till varandra och skapar på så vis en komplex enhet som ansluter till de olika riktningarna i Fruängens taklandskap. Balkongerna placeras inte symmetriskt utan hoppar runt hörn på den höga volymen och förstärker på så vis dynamiken i de vinkelställda sadeltaken. I byggnadens suterrängvåning ryms ett garage som bildar en terrass mot väster. Terrassens volym har fönster in mot garageplanet och kläs med en spalje för att ansluta till grönskan i sluttningen.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelsen, reglera bebyggelsens höjd, byggrättens omfattning mm, medan gestaltungsprinciperna syftar till att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltning av planerad bebyggelse. Gestaltungsprinciperna ska fungera som riktlinje för hur byggnaden gestaltas samt utgöra ett stöd vid kommande handläggning av bygglov och bygganmälan.



*Bebyggelseförslaget illustrerat från Fruängens Kyrkogata.
(Bild: Utopia Arkitekter)*

Park och parkväg

Förslaget innefattar att uppföra en gångväg med trapplöp som ligger i liv med södra fasaden av den lägre bebyggelsevolymen. Lösningen kommer att studeras vidare under planarbetet för att säkerställa en god utformning som bidrar till ett tryggt och överblickbart stråk. I trapplöpet kommer barnvagnsramp att inkorporeras så att både barnvagn och cykel kan framföras.

Det nya gångstråket ska ligga inom allmän platsmark och anknyta till den befintliga parkmarken. Stråket skall utformas så att det ger god sikt och inga mörka hörn uppstår. Trygghetsaspekten för gående är alltid viktig att utreda, särskilt som den går genom ett grönområde.

Förslaget uppfyller tillgänglighetskraven, genom att det går att röra sig tillgängligt via befintliga gator. Tillgänglighetsfrågorna har utretts och denna tolkning av tillgänglighetskraven är nödvändig för projektets genomförande och en effektiv användning och utformning av allmän platsmark.



*Elevation över bebyggelsens sydsida, visande parkvägens trapplöp.
(Bild: Utopia Arkitekter)*

Gator och trafik

Gatunät

Föreslagen bebyggelse föranleder ingen utbyggnad av befintligt gatunät. En belysningsstudie av vändplanen har gjorts för att i senare skede säkerställa en god belysningsutformning.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering anordnas på förgårdsmark samt inomhus. Totalt ska cirka 100 cykelparkeringsplatser inrymmas.

Cykelparkeringstalet i förslaget ligger på omkring 2,2 cpl/lgh.

Biltrafik

Befintliga parkeringsplatser på allmän platsmark kommer flyttas till en mittrefug på vändplanen. Detta medför att antalet kantstensparkeringar minskar med två platser.

Planförslaget tillämpar flexibla parkeringstal genom satsningen på bilpool och generös cykelparkering. För ny bebyggelse anordnas totalt 17 parkeringsplatser, varav en bilpoolsplats. Detta ger ett bilparkeringstal på drygt 0,35 bpl/lgh. Bilparkeringsplatser placeras i garageplanet under byggnad, bilpoolsplats i gatuplan.

Bilpoolsplatsens syfte är att tillgängliggöra bil vid behov för både den nya och de befintliga fastigheterna. In- och utfart till poolplats och garage sker över trottoar via en kantstensöverkörning. Liknande lösningar finns i det direkta närområdet och kontoret bedömer lösningen genomförbar. Det låga parkeringstalet motiveras utöver bilpool med det nära avståndet till både tunnelbana och buss. Förslagets parkeringslösning beräknas vara tillbörlig givet förutsättningarna.

Tillgänglighet

Det är möjligt att ställa i ordning en tillgänglig bostadsentré.

Tillgänglig angöring till planerad bebyggelse med bil är möjlig att tillgodose från gatan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske till befintliga ledningar i både Agnes Lagerstedts gata och Ellen Keys gata.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas på kvartersmark innan avledning. Då marken till största

del består av berg i dagen är naturliga infiltrationsmöjligheter begränsade.

Förutsättningarna är studerade i dagvattenutredningen (Novamark, 2015) och utformningslösning tas fram i projekteringsskedet.

El/Tele/Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till det befintliga fjärrvärme-, el- och telenätet.

Avfallshantering

Ny bebyggelse föreslås få bottentömmande avfallsbehållare öster om byggnad på förgårdsmark som lätt kan tömmas med kranfordon. Tillgänglighetskrav på avstånd till avfallsbehållare och soprum ska klaras enligt Stockholms stads tillgänglighetskrav. Hushållssopor ska hämtas i enlighet med stadens riktlinjer.

Räddningstjänst

Alla lägenheter med fönster i östlig riktning nås av räddningstjänstens höjdfordon från gata. För att säkerställa utrymning av resterande lägenheter utförs höghusdelen med Tr2-trapphus, en konstruktion som begränsar brand- och rökgaspridning genom att trapphuset utgör en egen brandcell.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 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

På platsen för planförslaget står idag fullt uppvuxna träd. Platsen ingår däremot inte i något utpekat grönsamband. Den natur som finns inom detaljplaneområdet är kuperad, snårig och därmed inte särskilt användbar ur ett rekreativt syfte, särskilt gäller det naturen i planområdets södra del. Grönskan utgör dock ett viktigt inslag på platsen idag.

Att möta det bostadsbehov som finns, samtidigt som bostäder ska kunna erbjudas inom kollektivtrafiknära lägen innebär att vissa friytor måste tas i anspråk och att andra grönområden effektiviseras samt upprustas och bli mer högkvalitativa för att gagna fler användare. Frågan om kompensation för ianspråktagen grönmark kommer att utredas vidare under planarbetet i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen som senare rinner ut i Tyresån för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planerad bebyggelse är tänkt att utgöra ett samtida tillskott i Fruängens redan befintliga struktur och samtidigt ansluta till omgivningen i skala och volym. Liksom omgivande byggnader placeras byggnaden indragen från gatan för att skapa förgårdsmark, på vilken cykelparkering placeras. De nya byggnadskropparna ger en egen karaktär genom tydliga gavelsidor och sadeltak som kopplar ihop den nya bebyggelsen med den befintliga.

Ny bebyggelse bedöms ha en storlek, placering och utformning som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Kontoret bedömer att detaljplanen inte kommer att ha negativ inverkan på områdets stadsbild eller landskapsbild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Områdets kulturhistoriska klassning ställer vissa krav på tillkommande byggnaders gestaltning. Den nya bebyggelsen får en tydligt egen karaktär samtidigt som bebyggelsen samspelar med den närmaste omgivningen genom skala, form och taklutning.

Kontoret bedömer att ny bebyggelse är förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och detaljplanen bedöms därför inte ha negativ inverkan på områdets kulturmiljö.

Störningar och risker**Buller**

De föreslagna byggnaderna når över trädridån och kan påverkas av buller från E4. Detta måste beaktas vid utformningen så att byggnaden uppnår normer kring bullerstörningar.

Beräkningar av bullernivåer presenteras i bullerutredningen (Åkerlöf Hallin Akustik, 2015). Utredningen framför de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad på föreslagen bebyggelse, vid mest utsatt fasad fås ca 60 dB(A). Byggnaderna får dock en sida med högst 55 dB(A). För den planerade bebyggelsen påverkar det balkongutformningen. Riktvärden med högst 55 dB(A) klaras genom att bullerskydd i form av balkong med tätt räcke och ljudabsorbent i balkongtaket anordnas.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie av föreslagen bebyggelse återfinns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen. På grund av den relativt höga bebyggelsen och geografiska höjd genererar den nya bebyggelsen viss skugga jämfört med dagens läge. I huvudsak sker skuggning runt vår/höstdagjämning och påverkar främst befintlig byggnad nordöst om planområdet. Alternativ placering på hög- och låghusdel har studerats men gav sämre utfall. Kontoret bedömer att tillkommande skuggverkan är förhållandevis låg.



21 juni, kl. 09.00



21 juni, kl. 15.00



21 september, kl. 09.00



21 september, kl. 15.00

Bild från solstudie (Utopia Arkitekter, 2015)

Barnkonsekvenser

Det är särskilt angeläget att bevaka barnens möjligheter till skyddad lek och rörelse. Leken är barns sätt att utforska sin omgivning och att göra sig hemmastadda. Det bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling, till deras hälsa och välbefinnande. En lugn och trygg miljö är en viktig förutsättning för barns utveckling och lärande.

I planområdets direkta närhet finns ett antal stora sammanhängande natur- och parkområden där barn vistas och leker. Naturmarken som tas i anspråk för bostäder bedöms inte ha något rekreativvärde på grund av platsens topografiska förutsättningar.

Gångstråket genom planområdet är viktig för barns rörelse till skola, centrum och parklek. Gångstråket kommer att bibehållas men flyttas söderut. Den nya bebyggelsens placering gör att gångstråket blir mer synligt och tryggare, med fler

lägenhetsfönster som vetter mot gångstråket. Naturmarken precis utanför planområdet bibehåller sin karaktär. Parkleken nås som tidigare inom samma avstånd.

Aktuell plan bedöms inte utgöra negativa konsekvenser för barn och ungdomar.

Tidplan

Samråd	16/3 – 27/4 2016
Granskning	2:a kvartalet 2016
Antagande i SBN	4:e kvartalet 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

År 2013 slöt staden genom exploateringsnämnden ett markanvisningsavtal med Åke Sundvall Projekt AB som ger dem ensamrätt att, under viss tid och på vissa villkor, förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse. Staden kommer genom exploateringsnämnden att träffa en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med bolaget som reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Överenskommelse om exploatering ersätter då markanvisningsavtalet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 4061 och Pl 5007 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Västberga 1:1. Fastigheten ägs av Stockholms stad.

Fastighetsbildning och reglering

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra separat fastighet som bildas genom avstyckning. Området utlagt som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som allmän plats med användning park och gata i nuvarande plan. Område utlagt som allmän platsmark (gångväg) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra den del av fastigheten Förkunnelsen 3 som är utlagd som allmän platsmark, marken ändras från kvartersmark (Byggnadskvarter för allm.ändamål) till allmän platsmark (gångväg).

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov medges. Reglering av mark från Förkunnelsen 3 till Västberga 1:1 ska ske för att möjliggöra en väl utformad sträckning av gångvägen.

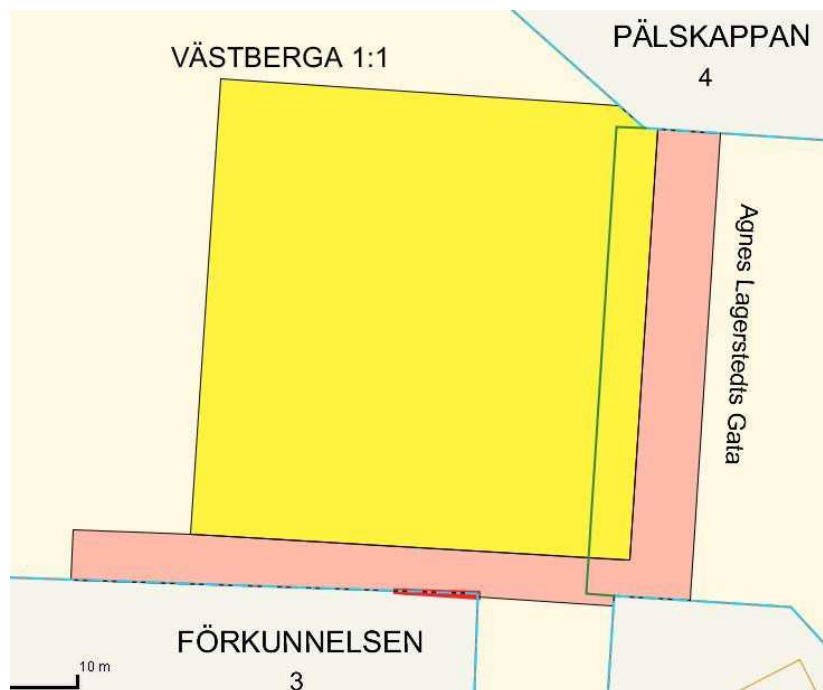


Bild: Förändringskarta. Röd = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark. Ljusröd = mark som fortsatt är allmän platsmark. Gul = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Blå linjer = befintliga fastighetsgränser/fastigheter.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

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

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Bolaget svarar även för att bekosta flytt och uppförande av gångväg. Projektering och utförande ska ske i samråd med staden.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden överlåter med äganderätt den blivande kvartersmarken till Åke Sundvall Projekt AB. Exploatören avser att upplåta lägenheter som bostadsrätter.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning och exploatören står för förrättningskostnaderna.

El och tele m.m.

Stockholms stad står för kostnader av eventuell flytt av allmänna ledningar inom kvartersmark.

Grönkompensation

Lämplig grönkompensation kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

Tekniska frågor**Ledningar**

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.