

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hägerstensåsen 1:2 invid Dragningslistan 5 i stadsdelen Hägerstensåsen, S-Dp 2016-01793



Utsnitt ur Stockholmskartan med planområdets läge markerat med en gul cirkel i Hägerstensåsen.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att ge möjlighet för ett nytt flerbostadshus med 45 hyreslägenheter utmed Sparbanksvägen. Parkmark överförs till kvartersmark. Flerbostadshuset föreslås som en kombination av ett lamellhus i tre våningar med fyra hyresradhus och ett punkthus i 8 våningar med 41 hyreslägenheter, totalt 45 lägenheter. I entrévåningen, souterräng mot Sparbanksvägen, föreslås infart till garage för ca 14 bilar, cykelparkering, teknikutrymmen samt en lokal vänd mot gatan. Den befintliga gångvägen mellan Vinstvägen och Sparbanksvägen får en något ändrad dragning söder om den nya byggnaden.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	12/9 – 24/10	2017
Granskning	kvartal 2	2018
Antagande	kvartal 3	2018

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintresse	6
Kultuhistorisk klassificering	6
Markanvisning	7
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	9
Landskapsbild/stadsbild	9
Offentlig och kommersiella service	10
Gator och trafik	10
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Ny bebyggelse	12
Parkering	14
Teknisk försörjning	15
Gestaltungsprinciper	15
Konsekvenser	15
Behovsbedömning	15
Naturmiljö - grönkompensation	16
Miljö kvalitetsnormer för vatten	16
Landskapsbild/ stadsbild	18
Störningar och risker	18
Ljuförhållanden och lokalklimat	20
Tidplan	20
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	22
Genomförandetid	22

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

- *Naturvärden Dragningslistan* (Conec, konsulterande ekologer, 2017-05-22)
- *Dagvattenutredning* (Bjerking AB, Lisa Öborn, 2017-06-09)
- *Trafikbillerutredning* (Akustikbyrå T4p AB, Niklas Jakobsson, 2017-06-13)
- *Solstudier* (FFAB, Kod arkitekter, 2017-08-10)

Övrigt underlag

- *Landskapsanalys Hägerstensåsen* (Exploateringskontoret, april 2011)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan, WSP.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslagets syfte är att ge möjlighet för ett nytt flerbostadshus med 45 hyreslägenheter utmed Sparbanksvägen. Parkmark överförs till kvartersmark. Flerbostadshuset föreslås som en kombination av ett lamellhus i tre våningar med fyra hyresradhus och ett punkthus i 8 våningar med 41 hyreslägenheter, totalt 45 lägenheter. I entrévåningen, souterräng mot Sparbanksvägen, föreslås infart till garage för ca 14 bilar, cykelparkering, teknikutrymmen samt en lokal vänd mot gatan. Den befintliga gångvägen mellan Vinstvägen och Sparbanksvägen ges en något ändrad dragning söder om den nya byggnaden.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Området är en del av ett obebyggt parkområde (naturmark) beläget mellan Sparbanksvägen och Vinstvägen. Vinstvägen är en återvändsgata med sin vändplats mot parkområdet. Höjdskillnaden är ca 6 meter från Vinstvägen ner genom parkområdet till Sparbanksvägen. Här går en gångväg som också knyter an till parkområden öster om Sparbanksvägen. Planområdet gränsar i norr till fastigheten Dragningslistan 5.

Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB har ansökt om markanvisning för ett flerbostadshus. Marken ägs av staden och består av en slänt i naturmark ned mot Sparbanksvägen med äldre hållmarksbarrskog och blandskog med ett bestånd av gamla träd med högt ekologiskt värde.



Utsnitt ur Stockholmskartan med planområdet vid Sparbanksvägen markerat med röd linje.



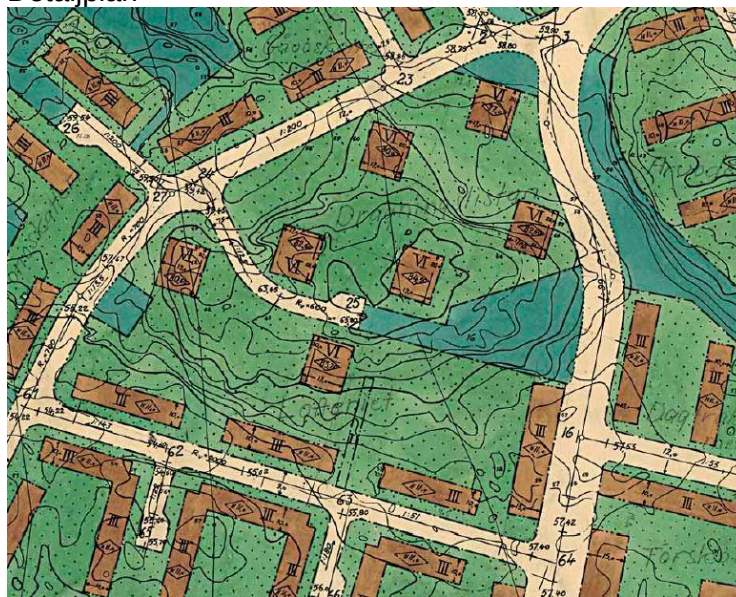
Ortofoto med fastighetsgränser. Här ses, mitt i bilden från vänster, Vinstvägen med sin vändplan och därifrån gångvägen genom parkområdet ned till Sparbanksvägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, anges Hägerstensåsen som tät stadsbebyggelse med omgivande områden avsatta som natur. Närheten till tunnelbanan anges som ett befintligt och utvecklingsbart samband för området att stärkas.

Detaljplan

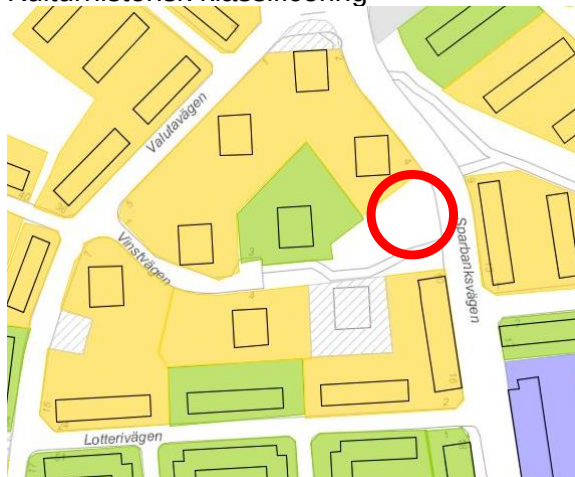


Utsnitt ur gällande stadsplan, Pl 2884A fastställd 1944. Planen anger park eller allmän plats, planterad.

Riksintresse

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

Kulturhistorisk klassificering



Stadsmuseets klassificeringskarta. Ungefärligt läge för föreslagen exploatering markerat.

Det aktuella planområdet omgärdas huvudsakligen av gulmarkerade fastigheter med punkthus och lamellhus, byggnader med positiv betydelse för stadsbilden. Den blåmarkerade fastigheten byggnaden utmed Sparbanksvägen vid Riksdalserterorget är posten som anses ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde.



Posten (Kod Arkitekter)

Markanvisning

Exploateringsnämnden har i beslut 2015-03-19 anvisat marken för bostäder till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB.

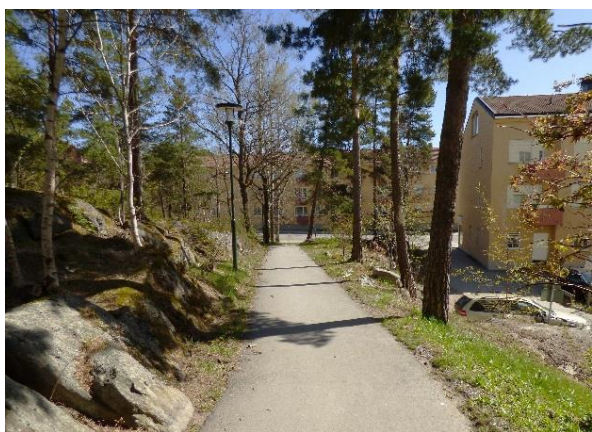
Förutsättningar

Natur

Enligt utredningen Naturvärden Dragningslistan (*Conec2017*) består parkområdet av naturmark med gles hällmarkstallskog, d.v.s. tallskog som står på hällmark eller i grund moränjord i skrevorna med de arter som är typiska för den typen av natur. Några av tallarna i området är relativt gamla och ger karaktär åt området. Det finns ett rätt stort inslag av lövträd i sluttningen. Inga rödlistade arter har hittats. Då det gäller habitatnätverket ligger området en bit från viktiga kärnområden och har inte starka samband med omgivningarna. En potentiell leklokal för groddjur finns sen tidigare markerad i området men är inte längre aktuell. Området har betydelse för de ekosystemtjänster naturmarken tillhandahåller som rening av vatten och luft. Höjdskillnaden på naturområdet är som mest ca sju meter med lägsta punkt vid Sparbanksvägen.



Sparbanksvägen med naturområdet till vänster. (Conec)



Gångvägen ned mot Sparbanksvägen med naturområdet till vänster. (Conec)

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består inom området av berg i dagen och morän. På större delen av slutningen förekommer även ett jordlager med träd och annan växtlighet.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom ett yt-och/eller grundvattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS juni 2017 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status, vilket baseras på statusen för växtplankton (närlingsämnespåverkan) och en god kemisk status (undantaget kvicksilver och bromerad difenyleter). Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvatten-

förekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021 med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Sjön Magelungen står i förbindelse med Norra Östersjön via Drevviken och Tyresån.

Dagvatten

Området ligger i en kuperad terräng och inom parkområdet sluttar marken åt öster, mot Sparbanksvägen, med höjder mellan ca +65 och +59 m. Berg i dagen och tunna moränlager har en begränsad förmåga att ta emot vatten. Växtligheten fyller en viktig funktion genom både växtupptag och evapotranspiration vilket bidrar till att minska påverkan från dagvatten, längs sluttningen finns mindre sänkor vilka även de gör flödet långsammare.

Dagvatten från området avrinner diffust mot Sparbanksvägen. Vid större regn avrinner nederbörden ytligt utmed områdets topografi generellt ner mot Sparbanksvägen som rundar den höjd där planområdet är beläget. Vid skyfall bedöms Sparbanksvägen utgöra sekundär avrinningsväg. Området utgör inte lågpunkt i omgivningen, utan ett av de högre partierna i omgivning.



Sparbanksvägen vid planområdet. Parkområdet till vänster. (Kod arkitekter)

Landskapsbild/stadsbild

Området i den aktuella delen av Hägerstensåsen är bebyggd med lamellhus och på höjden punkthus. Lamellhusen, oftast i tre våningar, är sammanbyggda i längre enheter, ibland i vinkel, vilket gör att informella gårdsrum bildas. Balkonger är vanliga

och förekommer både mot gata och mot gård beroende på det mest fördelaktiga väderstrecket. Byggnadernas höjd följer trädtopparnas. Den högsta punkten på åsen markeras ytterligare genom ensembler med punkthus i sex våningar som höjer sig över trädtopparna. Punkthusen i kvarteret Dragningslistan har sadeltak och var ursprungligen putsade till skillnad från andra områden i Hägersten där husen är byggda i rött tegel.

Offentlig och kommersiella service

Närservice

Utbudet av närservice i Hägerstensåsen är begränsat och främst koncentrerat kring Riksdalertorget, endast ca 200 meter från planområdet. Här finns matbutik, blomsteraffär och några restauranger. Här ligger även Medborgarhuset som utgör en målpunkt med samlingslokaler för möten, studiecirkel och liknande.

Skola och förskola

Både Hägerstensåsens skola och förskolor ligger inom 400 meter från planområdet.



Planområdet har röd markering. Närservice, skola och tunnelbana finns söder om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Hägerstensåsen har ett enkelt huvudgatunät. Sparbanksvägen som passerar planområdet hör till huvudgatunätet med en

uppsamlande funktion och är således en av de större gatorna med ett trafikflöde på ca 3 600 fordon/dygn (Stockholm stads trafikflödeskarta från år 2016). Valutavägen har ca 200 fordon/dygn och Vinstvägen är en återvändsgata.

Bilparkering

Antalet parkeringsplatser på tomtmark är lågt på Hägerstensåsen så gatuparkering är allmänt förekommande. En ytterligare exploatering medför krav på parkeringsplatser på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Tunnelbanans röda linje har en tunnelbanestation med uppgång mot Hägerstensåsen. En busslinje trafikerar Sparbanksvägen dagtid och en nattetid.

Störningar och risker

Förorenad mark

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

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³. Föreslagen byggnation på platsen kommer inte att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Sparbanksvägen som har ett trafikflöde på ca 3600 fordon per dygn. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Vanligtvis är nivåerna något högre upp på fasaden pga bakgrundsbuller.

Farligt gods

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

Planförslag

Planområdet överförs från parkmark till kvartersmark. Den befintliga gångvägen genom planområdet ges en något ändrad dragning i parkmarken söder om planområdet.

Ny bebyggelse

På kvartersmarken föreslås ett flerbostadshus utmed Sparbanksvägen. Bostadshuset föreslås som en kombination av ett lamellhus i tre våningar med fyra hyresradhus och ett punkthus i 8 våningar med 41 hyreslägenheter, totalt 45 lägenheter. Gatuplanet ligger i souterräng och ett terrassbjälklag på första våningsplanet möter slänten i väster och fungerar som gård. I entrévåningen föreslås en lokal, infart till garage för ca 14 bilar, cykelparkering och teknikutrymmen. Förslaget är på ca 3 000 kvm BTA.

Den nya byggnaden är placerad så att den stärker gaturummet mot Sparbanksvägen och bidrar med nya entréer. Byggnaden ligger i samma riktning som övrig bebyggelse längs gatan och är aningen tillbakadragen för att ge plats åt garageinfarten samt träd som fördröjer dagvatten och delvis kompenserar för nedtagna träd på tomten.

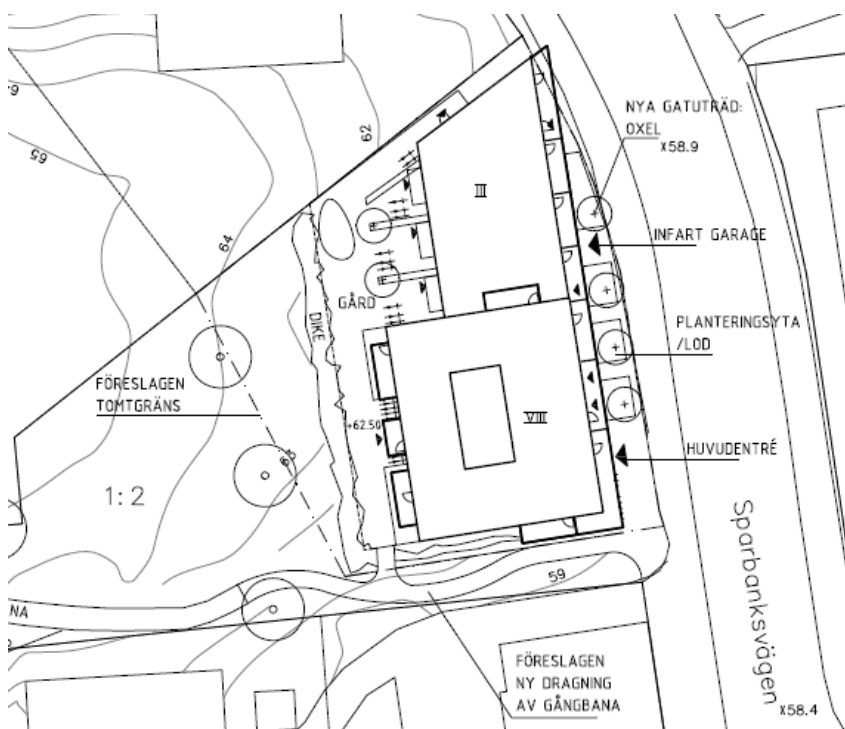
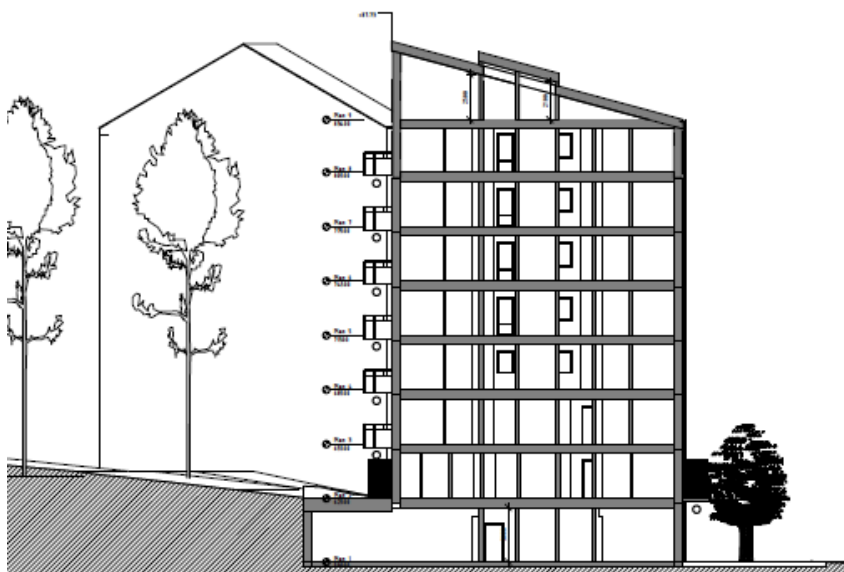




Illustration utmed Sparbanksvägen som visar den nya bebyggelsen. (Kod Arkitekter)

Ny bebyggelse skapar en ensemble med intilliggande byggnader och förhåller sig till både punkthus och lamellhus. Bebyggelsens gatuplan (plan 1) ges en generell våningshöjd på ca tre meter för entréer och lokal. Utgång till gård på plan 1. Härifrån har radhusen i två plan egna entréer med uteplats på terrassbjälklag. Endast första våningsplanet förses med uteplatser/balkonger utmed Sparbanksvägen, övriga lägenheter mot Sparbanksvägen får franska balkonger. Balkongraden utmed lägenheterna mot Sparbanksvägen ges ett djup på 1,6 meter.



Sektion som visar höjdförhållandet till närliggande punkthus i Dragningslistan 5. (Kod Arkitekter)



Illustration över plan 1 som visar gården mot naturen/parken. Gården nås från höghusdelen med hiss. Nederst i bilden syns gång- och cykelvägen i parkmarken. (Kod Arkitekter)

Parkering

Bilar

Parkeringstalet för bilar för de 45 lägenheterna är satt till 0,5 p-platser/lägenhet vilket ger ett behov av 22 p-platser. Detta löses med hjälp av gröna p-tal. Garaget rymmer 14 p-platser varav en för rörelsehindrade. Två av platserna är bilpoolplatser, räknade som motsvarande 10 p-platser.

Cyklar

Parkeringstalet för cyklar för de 45 lägenheterna är satt till 2,5 cykelplatser/lägenhet vilket ger ett behov av 114 platser. Av dessa ryms 84 i tvåvåningscykelställ i cykelrum och 30 cyklar utomhus.

Tillgänglighet

Planförslaget ska uppfylla myndighetskraven avseende tillgänglighet på mark och till byggnadsdelar. Med hiss nås plan ett med sin utgång till gården. Den befintliga gångvägen på parkmarken söder om byggnaden är dock inte tillgänglig då höjdskillnaden från Sparbanksvägen upp till Vinstvägen är ca 6 – 7 meter.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

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

Avfallshantering

De boende når i gatuplanet ett återvinningsrum från trapphuset och soporna hämtas sedan manuellt till sopbil som stannar vid trottoarkanten.

Räddningstjänst

Den tillkommande byggnaden får inte påverka möjligheterna att utrymma omkringliggande fastigheter. Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek.

Gestaltungsprinciper

Fasadmaterial

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

Balkonger

På fasaden mot Sparbanksvägen medges balkonger endast för lägenheter på första våningsplanet. Dessa ska sträcka sig utefter hela lägenheterna, dock ej över gatumark, och vara 1,60 meter djupa. Övriga lägenheter mot Sparbanksvägen förses med ”franska balkonger”.

Tak

Möjligheten att utforma taken så att de dels kan ta hand om dagvatten och dels bidra till den biologiska mångfalden tas tillvara genom ett ört/sedum/grästak.

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 - grönkompensation

Förlusten av träd och naturmark är knappast möjlig att kompensera med trädplantering inom området. All hårdgöring av naturmark innebär att naturvärden försvinner men en del åtgärder kan minska påverkan. Vegetationsklädda hustak och möjligheten att utforma terrassen ovanpå garaget så att de dels kan ta hand om dagvatten och dels bidra till den biologiska mångfalden bör tas tillvara samt på förgårdsmarken mot Sparbanksvägen föreslås trädplantering, fyra oxlar. Taken kan utformas så att pollinerande insekter gynnas beroende på vilken flora som väljs. Avrinningen från taket kan ledas ned i ett markvattenmagasin som kan användas för bevattning av träd i gatumiljön. Träd som avverkas kan läggas i en så kallad faunadepå i den angränsande naturen.

Möjligheten att bevara träd intill gångvägen och huskroppen är relativt god, men ett skyddsavstånd krävs ändå. Åtgärder för att förbättra markförhållandena kan dock bli nödvändiga med t.ex. dränerande jordar eller åtgärder som förhindrar jordpackning längs gångvägen. Viss beskärning kan också behövas. Tall är ett lämpligt träd att spara nära bebyggelse. Ibland kan det vara en fördel att behålla efterträdare istället för de äldre träden eftersom de lättare klarar förändringen. Men ur biologisk synvinkel är de äldre träden mest värdefulla.

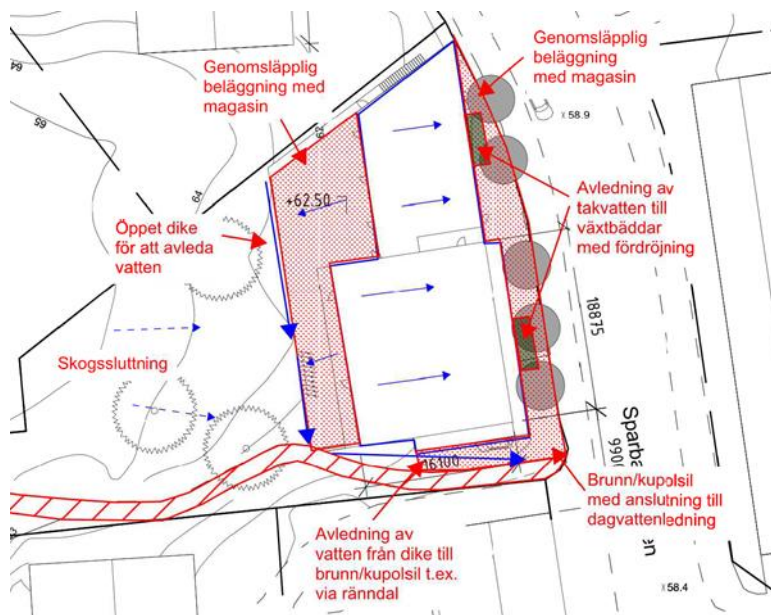
Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Sparbanksvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Norra Värtan via kulvert. Byggherren får

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

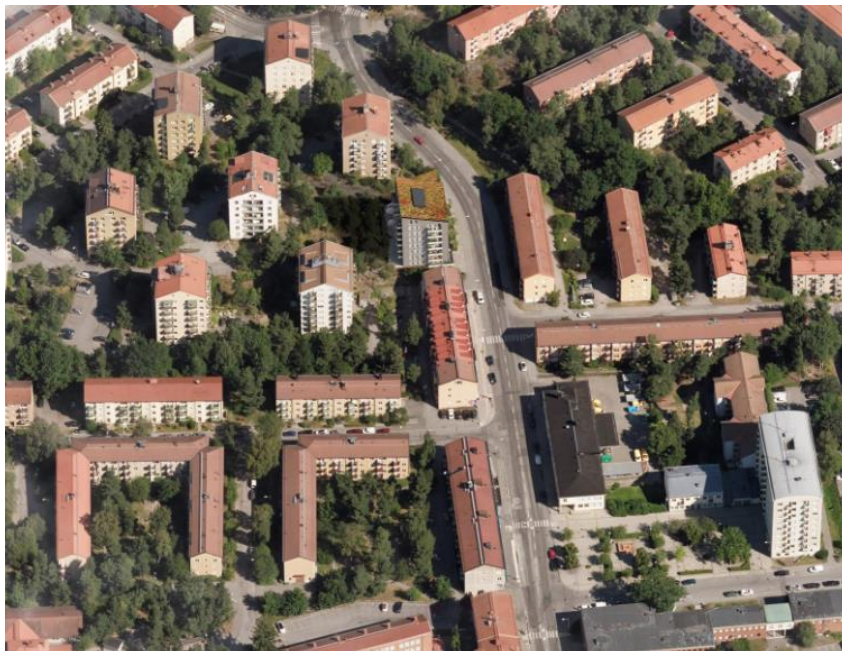
I och med exploateringen kommer andelen naturmark minska inom parkområdet till ungefär hälften. Dimensionerande flöde för 10-årsregn har beräknats till 7,3 l/s före byggnation och till 29 l/s efter byggnation, utan fördröjande åtgärder. Den ökade volymen dagvatten behöver fördröjas inom planområdet. Vid nybyggnation ställs krav på 20 mm fördröjning från hårdgjorda ytor. Detta ger en total fördröjningsvolym på ca 16 m³. En uppehållstid i magasin krävs på ca 12 timmar vilket möjliggör rening t.ex. genom sedimentation och även en fördröjning av utgående vatten.

Förslag på hantering av dagvatten



Öppet dike för att avleda vatten. Avledning av vatten från dike till brunn/kupolsil t ex via rännål. Genomsläpplig beläggning med magasin. Avledning av takvatten till växtbäddar med fördröjning. Brunn/kupolsil med anslutning till dagvattenledning. (Bjerring)

Om den tillkommande mängden dagvatten hanteras enligt ovan är bedömningen att dagvattenflödet och föroreningar i dagvattnet inte ökar i jämförelse med befintligt scenario samt att Stockholms Stads krav på 20 mm fördröjning från hårdgjorda ytor uppfylls. Vegetationsklädda hustak kan dessutom minska avrinningen med i genomsnitt 50 %, jämfört med vanliga tak.

Landskapsbild/ stadsbild

Översiktsvy med den nya bebyggelsen inlagd vid Sparbanksvägen. (Kod arkitekter)

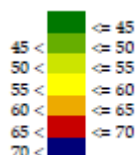
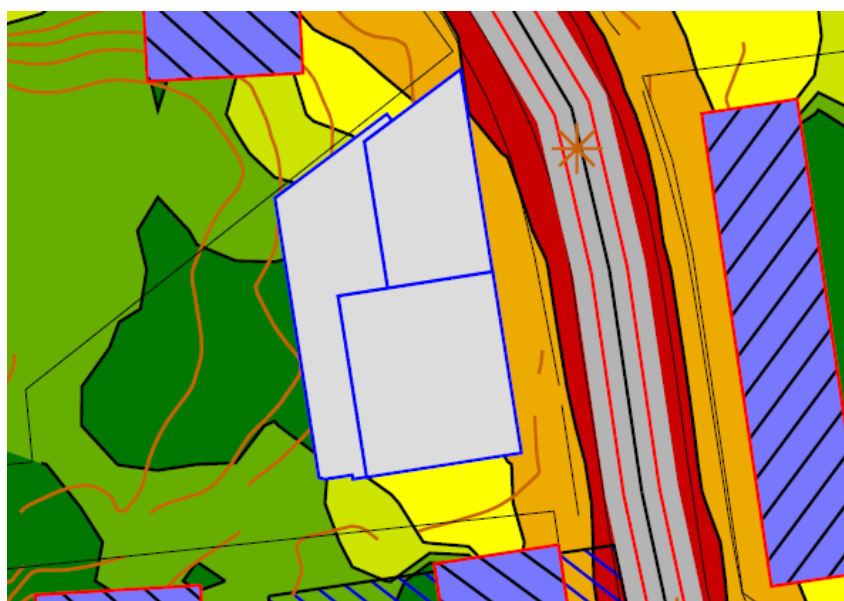
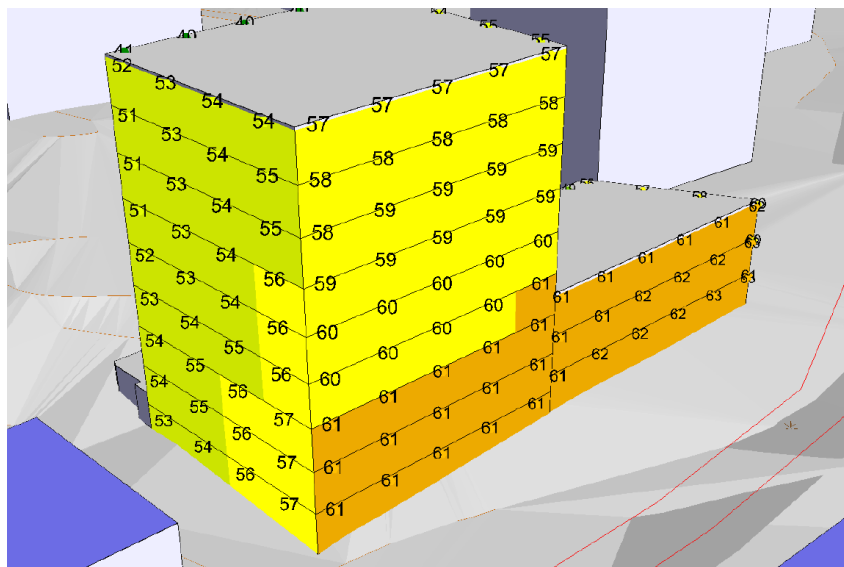
Nere till höger i bilden ovan syns Riksdalsertertorget med posten, medborgarhuset och det 9-våningar höga skivhuset med rundat tak som utgör landmärke för Hägerstensåsens centrum. Den nya bebyggelsen utgör en del i punkthusensemblen i kvarteret Dragningslistan och läses ihop med närliggande punkthus.

Störningar och risker**Buller**

För att uppfylla riktvärde enligt SFS 2015:216 ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en fasad där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och till högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00. Vid uteplats får 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas. För enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats.

Bostadsfasader mot Sparbanksvägen beräknas utsättas för dygnsekvivalenta ljudnivåer på 57-62 dBA, med högst ljudnivåer på de understa våningsplanen. För gavlarna beräknas ljudnivån uppgå till 51-58 dBA, med högst nivåer mot Sparbanksvägen. Fasader mot gårdssidan beräknas inte utsättas för ljudnivåer över 50 dBA.

Beräknad maximal ljudnivå uppgår till 72-80 dBA för fasader mot Sparbanksvägen. Dimensionerande ljudkälla är busspassager nattetid. För innergården beräknas den maximala ljudnivån ej överstiga 70 dBA.



*Dygnsekvivalent ljudnivå, 2 meter över mark.
(Akustikbyrån)*



Med valda planlösningar enligt ovan uppfylls riktvärdena för samtliga lägenheter. Bullerdämpad uteplats kan anläggas på gårdssidan som inte vetter mot Sparbanksvägen.

Ljusförhållanden och lokalklimat



Höst- och vårdagjämning kl. 12.00

Områdets punkthus ger goda ljusförhållanden då skuggan förflyttar sig hela dagen. Det nytilkomna huset påverkar de närliggande husen och tomterna på ett acceptabelt sätt. Bilden ovan visar situationen vid höst- och vårdagjämning mitt på dagen. Det finns hela tiden solbelysta delar på alla fastigheter.

Tidplan

Samråd	12/9 – 24/10 2017
Granskning	kvartal 2 2018

Antagande kvartal 3 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringsnämnden ansvarar för att erforderliga avtal tecknas mellan staden och byggherren. Vidare ansvarar nämnden för och bekostar utbyggnaden av allmän plats.

Byggherren ansvarar för och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt tomträttsavtal mellan exploateringsnämnden och Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB ska tecknas.

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Hägerstensåsen 1:2 som ägs av Stockholms stad. Allmän plats (park) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (bostäder).

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostadsändamål) ska utgöra en fastighet, som bildas genom avstyckning från Hägerstensåsen 1:2. Ansökan om avstyckning görs och bekostas av byggherren. Fastigheten upplåts sedan med tomträtt. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats mellan Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB och Stockholms stad genom stadsbyggnadskontoret.

Staden upplåter kvartersmarken med tomträtt till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Stadens inkomster utgörs av tomträttsavgifter.

Stadens och byggherrarnas kostnadsansvar regleras i den överenskommelse om exploatering som ska träffas mellan parterna.

Tekniska frågor

Utbyggnadsordning

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

Samordning under byggtiden

Säkrade gång- och cykelvägar förbi arbetsområdena kommer att vara på plats vid byggstart. Exploateringskontorets bygglidare kontrollerar säkerheten och trafikkontoret godkänner de provisoriska avstängningarna.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur restfraktioner ska sorteras och hanteras vidare.

Sprängning

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

Genomförandetid

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

Susanne Werlinder
planchef