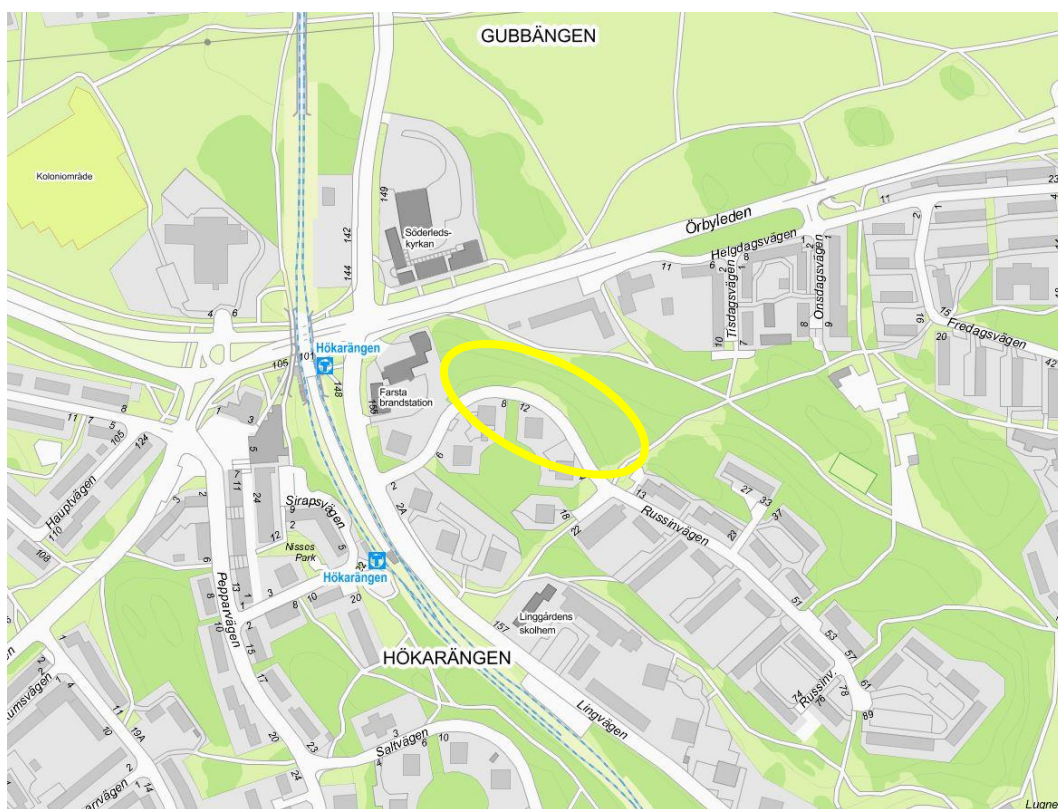


Laga kraft 2017-07-22**Planbeskrivning**
Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl.
invid kvarteret Hökarboden i stadsdelen
Hökarängen, Dp 2015-18740

Planområdets läge är markerat med gul ring

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att komplettera Hökarängen med nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av cirka 120 lägenheter i tre flerbostadshus längs med Russinvägens nordöstra sida. Marken där de placeras är idag oexploaterad och ligger i en brant sluttning i utkanten av ett grönområde. Husen är lamellhus om fyra våningar mot gatan och en suterrängvåning där marken släntar.

Detaljplanens syfte är även att reglera husens utformning så att de anpassar sig till Hökarängens särdrag. Detta görs genom att reglera takvinklar, gavelbredder och fasadmaterial, liksom husens placering så att förgårdsmark och ett bredare mellanrum mellan två av husen skapas. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att justera gränsen för gatumark för att möjliggöra en breddning av gångbanan längs Russinvägen.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 och utgör cirka 4 000 kvadratmeter. Planområdet har ett centralt läge i Hökarängen och ligger nära tunnelbanan. Att bygga längs Russinvägen stärker gatans rumslighet och nyttjar den mer effektivt.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Granskning	29 mars - 26 april 2017
Antagande	15 juni 2017
Laga kraft	juli 2017

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	11
Ledningar	11
Dagvatten	11
Miljökvalitetsnormer för vatten	12
Befintlig bebyggelse	12
Landskaps- och stadsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig och kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	16
Planförslag	17
Ny bebyggelse	17
Park och natur	22
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	24
Gestaltungsprinciper	25
Konsekvenser	28
Behovsbedömning	28
Naturmiljö	29
Miljökvalitetsnormer för vatten	29
Landskaps- och stadsbild	30
Kulturhistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	30
Ljusförhållanden och lokalklimat	32
Barnkonsekvenser	33
Tidplan	34
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	38

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen 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

- *Trädinventering med inmätning* (Arbor Konsult, 2016)
- *Barnkonsekvensanalys* (WSP, 2016)
- *Bullerutredning* (Structor, 2016)
- *Naturvärdesinventering* (Conec konsulterande ekologer, Friman ekologikonsult, Salix ekologi, 2017)
- *Dagvattenutredning* (Ramböll, 2017)

Övrigt underlag

Övrigt underlag som använts under detaljplanens framtagande är

- *Riskbedömning med avseende på studentbostäder vid tunnelbana för dp Sirapsvägen i Hökarängen* (Structor, 2016)
- *PM Parkeringstal* (Stockholms stad, 2017)

Medverkande

Planen har tagits fram av Anna Olmårs, stadsplanerare, i samarbete med Anette Jonsson, kartingenjör, på stadsbyggnadskontoret. Medverkande från exploateringskontoret har varit Margareta Catasús och Nerma Muhovic, projektledare exploatering, Hanna Lindh och Jenny Mathiasson, landskapsarkitekter, Robin Billsjö och Mohammed Al Kamil, trafikingenjörer, samt Olle Berglund och Alexandra Hallberg, byggprojektledare. Ann Axelsson, lantmätare, har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att komplettera Hökarängen med nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av cirka 120 lägenheter fördelade på tre flerbostadshus längs med Russinvägens nordöstra sida, mitt emot befintliga punkthus. Marken där de nya husen placeras är idag oexploaterad och ligger i en brant sluttning i utkanten av ett grönområde. De nya husen är lamellhus med förgårdsmark mellan fasad och gata för att följa Hökarängens gällande planstruktur. Lamellerna är något vinklade för att följa Russinvägens krökning samt har fyra våningar mot

gatan, en suterrängvåning mot baksidan där marken släntar samt vindsvåningar som kan inredas med lägenheter. Husens entréer placeras mot gatan för att göra den aktiv. Under delar av husen och förgårdsmarken möjliggörs ett parkeringsgarage.

Detaljplanens syfte är även att reglera utformningen av husen så att de anpassar sig till Hökarängens särdrag. Detta görs genom att reglera takvinklar, gavelbredder och fasadmateriäl, liksom husens placering så att förgårdsmark och ett bredare mellanrum med naturmark mellan två av husen skapas. Därtill ska markens ursprungliga nivåer bevaras i så stor utsträckning som möjligt, då det är karaktäristiskt för Hökarängen att husen placeras efter terrängens förutsättningar. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att justera gränsen för gatumark för att möjliggöra en breddning av gångbanan längs Russinvägen.

Planområdet har ett centralt läge i Hökarängen och ligger nära tunnelbanan. Att bygga längs Russinvägen stärker gatans rumslighet och nyttjar den mer effektivt.

Plandata

Planområdet är beläget utmed Russinvägens nordöstra sida i Hökarängen. Området omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 och utgör cirka 4 000 kvadratmeter. Gångavstånd till Hökarängens tunnelbanestation är cirka 250 meter. Fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 ägs av Stockholms stad.



Karta med planområdet markerat med blå linje

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan anger att det finns ett stort behov av fler bostäder. En stor del av utvecklingen behöver ske genom kompletteringar inom befintlig bebyggelse. Kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken nyttjas effektivt. Ny bebyggelse ska ha lika hög kvalitet som omgivningen och bidra till en attraktiv stadsmiljö, samt infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. Det är möjligt att göra moderna tillägg, både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse, utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Noggranna avvägningar ska göras mellan olika intressen. Parkering bör förläggas under mark och byggnader. I planeringen ska tydliggöras konsekvenser av kompletteringar och förtätning.

Byggnadsordningen

Stockholms stads byggnadsordning anger att det vid mindre kompletteringar ska tas hänsyn till kvaliteter i omgivningens befintliga karaktär och att ett medvetet förhållningssätt till befintlig bebyggelse behövs. Alla förändringar ska sättas i relation till stadslandskapets värden. Nya tillägg ska spegla dagens stadsliv och stadsbyggande. En viktig uppgift är att väva samman ny bebyggelse med omgivande kulturmiljö så att befintliga värden tas tillvara och nya kvaliteter tillförs.

I byggnadsordningen beskrivs Hökarängen som en grannskapsenhet som tillkom under 1940- och 50-talen. Grannskapsenheterna består av flerbostadshus grupperade i halvslutna former längs terränganpassade gator. Mot omgivande naturmark och längs gröna centrala stråk är grupper av höga punkthus placerade. Jämfört med föregående decenniers arkitektur präglas bebyggelsen i grannskapsenheterna av en större formriktighet, samtidigt som stadsdelarnas sammanhållna helhet i gestaltningen är ett framträdande drag.

Kvaliteter att förvalta för denna stadsbyggnadstyp, som är av vikt för just denna detaljplan, är bebyggelsens anpassning till naturlandskapet och terrängen, bebyggelsens sammanhållna helhet gällande skala, gestaltning och material samt väl utförda byggnadsdetaljer såsom fönster, entrépartier och balkonger.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner. Den ena (Pl 3121) antogs 1945 och tillåter park eller planterad allmän plats. Den andra (P1998-00171) antogs 1998 och tillåter park.

Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2014-02-06 Svenska Hem i Bromma Mark X AB markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 bostadsrättslägenheter på del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen.

Start-PM

Beslut om start av planarbete togs av stadsbyggnadsnämnden 2016-02-25.

Riksintressen

Örbyleden, väg 229 mellan Stureby och Älta, är utpekad som riksintresse med anledning av att vägen är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Vägen ligger som närmst 45 meter från planområdet men mer än 50 meter från tillkommande byggnader. Riksintresset bedöms inte påverka exploateringen. Exploateringen bedöms inte heller inverka på riksintresset.

Förutsättningar**Natur****Övergripande**

Planområdet är idag oexploaterat och ligger i kanten av ett sammanhängande grönt stråk som sträcker sig från Gubbängsfältet till Skönstaholmsfältet. Planområdet utgör en brant slänt, varför det inte används i någon större utsträckning.

Mark och vegetation

Marken i området sluttar kraftigt mot nordost. Höjderna varierar mellan cirka +48 meter (i höjdsystem RH2000) på Russinvägen till cirka +42-43 meter vid plangränsen i sluttningen. Vid en gångväg nedanför sluttningen är höjden cirka +31 meter. Berg sticker här och där upp genom moränen.



Bild från planområdet, blickandes upp mot Russinvägen
och befintligt punkthus på andra sidan gatan.

Enligt miljöförvaltningens biotopkarta utgörs naturmarken inom planområdet huvudsakligen av torr-frisk blandskog. Slänten längs Russinvägen är bevuxen med tät blandskog som är något glesare i västra delen. Det finns en hel del död ved i sluttningen, både stående och liggande. En del äldre träd finns, framförallt tallar. Två halvgamla ekar står inom planområdet. Övriga trädarter i slänten är gran, rönn, en, björk, lönn, hägg, hassel och asp. I kanten mot Russinvägen finns även äppel- och körsbärsträd. I fältskiktet dominerar gräs och blåbär och det finns gott om skogsmossor i bottenskiktet.

Naturvärden

En naturvärdesbedömning har utförts för planområdet. Den visar att området har ett visst naturvärde, vilket baseras på de äldre träd som finns samt områdets övriga vegetation.

Träd inom och nära planområdet är av blandad ålder. Många av tallarna ger ett äldre intryck och även några av de andra träden är äldre. Dessa träd har fått ett högre ekologiskt värde i naturvärdesbedömningen. En av de grövre tallarna nära Russinvägen står mer solexponerat och har spår av den rödlistade arten reliktbock. Ett antal medelstora ekar i området bör bevaras eller ersättas för att inte försvaga sambanden för eklevande arter i och kring området.

Sluttningen hyser antagligen ett rikt fågelliv. I Artportalen finns en rad rödlistade fågelarter noterade inom planområdet eller i

dess närhet. 20 fågelarter som har sjungit, vilket kan innebära möjlig häckning, hade i juli 2016 noterats från Hökarängen. Även observationer av de ovanliga arterna härmsångare och rosenfink har gjorts. Rosenfink är därtill en hotad art.

Naturmarken ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur. Habitatnätverket för barrskogsfåglar är anslutet till Fagersjöskogen, som i sin tur är en utlöpare av Hanvedenkilen. För att nätverket ska bestå bör det vara sammanhängande. Fågelarterna svartmes och rödstjärt som rapporterats från Hökarängen är knutna till barrskogsmiljöer. Habitatnätverket för groddjur sträcker sig från Drevviken in i utredningsområdet. Slänten vid Russinvägen bedöms ha stora möjligheter att fungera som övervintringsområde för groddjur. Dessa uppsöker under vintern frostfria och väldränerade hålor och skrymslen i marken, vilket finns på platsen. Sannolikt finns även gott om liknande mikrohabitat i området. Några observationer av groddjur finns dock inte i området, vilket troligen beror på avsaknaden av reproduktionslokaler inom ett rimligt spridningsavstånd. De nyanlagda dammarna på Skönstaholmsfältet gör att området kan komma att återkoloniserars under kommande år. Alla groddjur är fridlysta i Sverige.

Rekreation och friluftsliv

Stadens sociotopkarta visar att planområdet ingår i en större utpekad sociotop med namnet Dagen, som omfattar ett cirka 13 hektar stort grönområde som sträcker sig från Gubbängsfältet till Skönstaholmsfältet. Dagen anges i sociotopskartan med orden ”grön oas, lekplats, naturlek, promenad, rofylldhet, pulkaåkning, odling och djurhållning”. I grönområdet finns en parklek, Starrmyran, som ligger 250 meter från planområdet och bedriver djurverksamhet för barn och ungdomar, samt har lekplats och café.



Utsnitt ur stadens sociotopkarta som visar sociotopen Dagens läge.
Planområdet är inringat med rött.

En barnkonsekvensanalys som omfattar en stor del av grönområdet Dagen har tagits fram med anledning av att de nya husen tar en del av denna grönyta i anspråk, vilken är potentiell lekyta för barn. Barnkonsekvensanalysen visar att barn i åldrarna ett till fem år från förskolor i närheten brukar göra utflykter till Dagen, men att det finns få spår av barns lek förutom en trädkoja i grönområdets västra del samt den lek som sker vid parkleken. Vid platsbesök observerades förskolegrupper och enstaka ungdomar. De barn som observerades inom grönområdet var där tillsammans med vuxna. Främst passerade de grönområdet för att nå målpunkter, såsom parkleken eller andra parker.

Barnkonsekvensanalysen visar att Dagen inte används av barn i så stor utsträckning som det har potential till. Grönområdet är till stora delar homogent och saknar flera av de kvaliteter barn söker i en utemiljö, såsom öppenhet och möjlighet att fritt springa och utöva olika aktiviteter. Andra typer av miljöer som saknas är lite mer röjda platser och rum i skogen med stockar och stenar som inbjuder till klättring och andra lekar men också till att sitta ner och ta det lugnt. Analysen visar att området upplevs som delvis otryggt, är skräpigt och inte särskilt barnvänligt, vilket kan begränsa viljan att vistas i grönområdet. Delar av grönområdet är svårtillgängligt på grund av snårig vegetation. Till dess kvaliteter hör möjlighet att uppleva vildhet, rofylldhet och artrikedom. Växt- och djurliv ger möjlighet till naturupplevelser.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs området nästan uteslutande av berg i dagen. Då området idag är skogsbeklätt antas urberget dock vara täckt av ett tunnare jordlager. Planområdet angränsar i norr till ett område med sandig morän. Uppgifter om grundvattennivån saknas då ingen känd geoteknisk eller geohydrologisk markundersökning har utförts i området, men den kan antas vara låg på grund av den branta lutningen på marken. Risk för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

Ledningar

Fortum har en fjärrvärmeledning som går genom planområdet. Skanova har en fiberkabel som berör en liten del av planområdet. En kombinerad avloppsvattenledning finns utmed Russinvägen i planområdets sydöstra kant. Tre dagvattenbrunnar i Russinvägen ansluter till den kombinerade ledningen.

Dagvatten

Det dagvatten som uppkommer på bebyggda och hårdgjorda ytor i planområdets närhet leds idag till det kombinerade avloppsnätet och vidare till Henriksdals avloppsreningsverk innan det når Saltsjön. Det vatten som faller på naturmarken inom planområdet infiltrerar sannolikt till största del. Ett dike för att samla upp eventuellt överskottsvatten från naturmarken och asfalterade ytor är beläget intill gång- och cykelvägen nedanför sluttningen. I diket finns fortsatt möjlighet till infiltration. Det vatten som inte infiltrerar dämmer till en dagvattenbrunn söder om Tisdagsvägen som i sin tur ansluter till en kombinerad avloppsvattenledning i Tisdagsvägen för vidare transport till Henriksdals avloppsreningsverk. Norr om planområdet finns en dagvattenledning i Örbyleden, vilken avleder dagvatten till en skärmbassängsanläggning i Drevvikens nordvästra vik. Anläggningen har byggts för att rena delar av det dagvatten som når sjön.

Planområdet ligger på en höjd och påverkas därför inte av tillrinnande dagvatten från omgivningen i någon större utsträckning. En del av det dagvatten som uppkommer på bebyggda och hårdgjorda ytor strax utanför planområdet, på södra sidan av Russinvägen, avvattnas mot den del av Russinvägen som ingår i planområdet.

Planområdets höga läge i terrängen innebär att det är förskonat från översvämningar även vid kraftiga regn såsom 100-årsregn. En framtagna skyfallskartering indikerar en möjlig mindre

ansamling av vatten i planområdets östra del, men i övrigt visas inga översvämmade områden.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom Drevvikens avrinningsområde. Enligt arbetsmaterial från VISS daterat 2015-04-08 har Drevviken bedömts ha otillfredsställande ekologisk status. I arbetsmaterial från 2016-01-15 är kvalitetskravet 'god ekologisk status' med tidsfrist 2027. En del av de planerade åtgärderna behöver genomföras före 2021 för att uppnå god ekologisk status till 2027. Enligt arbetsmaterial från 2014-01-31 har Drevvikens kemiska ytvattenstatus klassats som 'uppnår ej god'. Vattenförekomsten omfattas av ett undantag i form av en tidsfrist till 2027 för tributyltenniföreningar eftersom det tar lång tid att få genomslag för åtgärder, vilka måste vidtas snarast för att klara miljö kvalitetsnormen till 2027.

Dagvattenssystemet omkring planområdet utgörs av ett kombinerat ledningsnät där dagvattnet avleds till Henriksdals reningsverk och sedan vidare till Saltsjön, som utgör en del av Vattenförekomsten Strömmen. Enligt arbetsmaterial från VISS daterat 2016-01-15 har Strömmen bedömts ha otillfredsställande ekologisk status med kvalitetskravet 'måttlig ekologisk status 2027'. Med avseende på övergödning fastställs kvalitetskravet god status med tidsfrist 2027. I samma arbetsmaterial bedöms Strömmens kemiska ytvattenstatus som 'uppnår ej god'. Vattenförekomsten omfattas av ett undantag i form av en tidsfrist till 2027 för bly- och tributyltenniföreningar samt antracen eftersom det tar lång tid att få genomslag för åtgärder, vilka måste vidtas snarast för att klara miljö kvalitetsnormen till 2027.

Befintlig bebyggelse

Den största delen av planområdets närliggande bebyggelse är uppförd på 1940-talet och består av tidstypiska punkt- och lamellhus. Närmast planområdet finns fem punkthus om sju våningar. I öster finns lameller om tre våningar. Kring år 2010 stod ett punkthus färdigt i korsningen mellan Russinvägen och Lingvägen, strax väster om planområdet. Norr om det huset, intill korsningen mellan Lingvägen och Örbyleden, ligger Farsta brandstation, byggd 1956.

Landskaps- och stadsbild

Bebyggelsen i Hökarängen har i huvudsak tillkommit mellan 1946 och 1954. Hökarängens kuperade terräng har gjort att dess

bebyggelse är uppdelad i områden med delvis olika arkitektoniska uttryck. Bebyggelsen utgörs främst av lamellhus i tre-fyra våningar, men också av punkthus, småhus och radhus. Mellan husen finns natursstråk med parklekar och andra typer av grönytor. Förtätningen av stadsdelen har varit sparsam.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hökarängen är som helhet klassat som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område med stora stadsplanhistoriska, byggnadshistoriska och samhällshistoriska värden. I planområdets närhet ligger Hökarängens centrum, som är ett fint exempel på efterkrigstidens arkitektur och stadsplanering.

De fem punkthus som ligger längs med Russinvägen, närmast planområdet, är gulklassificerade av stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Lamellhusen öster om planområdet liksom Farsta brandstation i väster är grönklassificerade. Det innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel. Punkthuset i väster, vid Russinvägens början, och ett lamellhus i norr intill Örbyleden är för nya för att ha blivit klassificerade.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Tre grundskolor (två F-9 och en F-6) finns i Hökarängen, samt flertalet förskolor.

Sjukvård

I Hökarängens centrum finns vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

I Hökarängens centrum finns matbutik och ett 40-tal andra butiker, mat- och serviceställen. Ett större köpcentrum finns i Farsta som är nästa tunnelbanestation söderut.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg går strax öster om området och sträcker sig mellan Russinvägen och bebyggelsen öster om Dagen. En ny

cykelbana kommer att anläggas längs Lingvägen med byggstart om några år.



Gång- och cykelväg som löper strax öster om planområdet. Vy mot Russinvägen och sydväst.

Gångbanan längs Russinvägen har en bristande standard idag. Den smala ytan i kombination med att bilar står parkerade längs med ena sidan gör det svårt för gående att passera varandra.



Russinvägen blickandes mot nordost. Planområdet börjar i bildens vänstra del och fortsätter bortåt längs med gatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 250 meter från Hökarängens tunnelbanestation där linje 18 passerar, vars slutstationer är Farsta strand och Hässelby strand. Till T-centralen tar det cirka 20 minuter med tunnelbanan. På Russinvägen går en av närtrafikens busslinjer som är särskilt avsedd för äldre och personer med rörelsehinder. En hållplats finns på den del av gatan som ligger inom planområdet.

Gatunät

Gatunätet i närområdet följer rådande terrängförhållanden. Russinvägen, som planområdet angränsar till, ansluter till Lingvägen som i sin tur ansluter till Örbyleden. Russinvägen har idag karaktären av lokalgata med en relativt smal vägbredd och en gällande hastighetsgräns på 30 km/h.

Biltrafik

Planområdet angörs från Russinvägen som är en återvändsgata med smala gångbanor längs med sidorna. Gatuparkering är tillåten längs med ena sidan av gatan.

Trafiksäkerhet

Trafiken längs med Russinvägen är lugn. Utförd barnkonsekvensanalys visar att trafiksäkerheten på gatan dock är bristfällig ur ett barnperspektiv, då sikten begränsas av parkerade bilar samt att gatan svänger och går uppför en backe. Smala trottoarer ökar risken att barn springer ut i gatan, exempelvis i en situation av lek där utrymmet på trottoaren blir för trångt. Vidare saknas övergångsställen och cykelbana, samt att det finns ett antal utfarter längs med gatan som bilar måste backa ut från.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god då det angörs från Russinvägen, men inom planområdet finns brister då marken sluttar brant nedåt från gatan. Även delar av närliggande vägar, gång- och cykelbanor samt naturmark har branta lutningar.

Störningar och risker

Buller

Enligt miljöförvaltningens bullerkarta är den ekvivalenta ljudnivån inom området 55-65 dBA. Huvudsaklig bullerkälla är trafiken på Örbyleden.

Farligt gods

Aktuellt planområde ligger mindre än 100 meter från Örbyleden som är sekundär transportled för farligt gods.

Planförslag

Detaljplanen innebär att byggrätter skapas för tre lamellhus som placeras på rad längs Russinvägen. Husen placeras på en yta som idag är oexploaterad och sluttar kraftigt. Planområdet omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.



Situationsplan. Husen är markerade som A, B1 och B2, från vänster till höger.
Illustration: ÅWL Arkitekter

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse längs Russinvägen utgörs av tre lamellhus. Husen är något vinklade för att följa Russinvägens krökta form. Alla hus tillåts vara fyra våningar höga mot gatan i söder och fem våningar mot naturmarken i norr, där terrängen medger suterrängvåningar.



Illustration som visar möjlig utformning av hus B1:s gavel mot väster och hus B2:s gavel mot öster, med dörr till garage. Illustration: ÅWL Arkitekter

I suterrängplanet under hus B2, en bit under hus B1 samt under tillhörande förgårdsmark tillåts ett underbyggt garage med bilparkeringsplatser samt bilpoolsplatser som de boende kan nyttja. I husen ska rymmas cykelrum som ska utformas för att uppfylla en ambitiös nivå ur mobilitetssynpunkt. Dessa placeras i husens suterrängplan, där de har access till trapphusen, samt vid varje entré. Lägenheter får inredas på vindsvåningen och takkupor uppföras för att få in dagsljus till dessa lägenheter. Majoriteten av lägenheterna i entréplanet har uteplatser på mark. Övriga lägenheter har egna balkonger.

Totalt antal lägenheter i de tre huskropparna kan uppgå till 120. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter.



Illustration som visar möjlig utformning av hus A:s gavlar mot väster och öster. Illustration: ÅWL Arkitekter

Placering och utbredning

Mellan husen och gatan skapas förgårdsmark, vilket innebär att placering av husen i förhållande till gatan görs på samma sätt som Hökarängens generella planstruktur samt att de nya husen relaterar till gatan på samma sätt som befintliga punkthus på andra sidan Russinvägen. Husens placering anpassas till den sluttande terrängen så att den brantaste delen lämnas orörd.

Alla hus tillåts ha ett största djup på 13,2 meter, exklusive balkonger. Hus A tillåts ha en längd på 49 meter, hus B1 på 48 meter och hus B2 på 46 meter.

Utformning och utförande

Husen ska huvudsakligen ha putsade fasader. Eventuellt kan träpaneler uppföras vid balkongerna som föreslås vara i slät plåt eller utföras med pinnräcken. Taken kan beläggas med grå slätplåt. Den slutliga gestaltningen prövas i bygglovskedet.

Husens entréer vetter mot Russinvägen. Vid varje entré anordnas cykelrum. Entrépartierna ska vara tydliga, uppglasade och utformade i ek samt försedda med fast sittbänk. Husen har sadeltak i samklang med befintlig bebyggelse i området.



Möjlig utformning av fasader mot Russinvägen. Illustration: ÅWL Arkitekter



Möjlig utformning av fasader mot naturmarken. Illustration: ÅWL Arkitekter

Bostadsgårdar

Husens gemensamma vistelseytor ligger till största delen längs husens framsida utmed Russinvägen, på den yta som inte upptas av uteplatser tillhörande lägenheter. Denna sida av husen vetter mot söder eller sydväst och har de bästa solförhållandena. De gemensamma ytorna kan bestå av små platser eller gårdsrum i anslutning till entréerna och skärmas av mot gatan med häckar för att upplevas som ostörda. Sittplatser, några små träd och en perennyta ryms. Vid hus B2 finns mer plats där en gräsyta och en lektyta ryms. Förgårdsmarken rymmer även cykelparkering, parkeringsplatser tillgängliga för rörelsehindrade och nedsänkta sopbehållare. Bakom hus A kan ett mindre gårdsrum med en gemensam uteplats anordnas. Då denna yta är bullerstörd bör en skärm uppföras för att skapa en plats som är behaglig att vistas på (se under Konsekvenser; Störningar och risker, s. 30-31).



Den totala gårdsytan, det vill säga fastighetsmarken exklusive huskropparna, är cirka 2300 kvm. Den är fördelad på cirka 900 kvm för hus A och cirka 1400 kvm för hus B1 och B2.

För att tydliggöra att husen har placerats utifrån terrängens förutsättningar ska delar av kvartersmarken bakom husen huvudsakligen ha kvar sina ursprungliga marknivåer så att den möter naturmarken på liknande sätt som idag.

Förhållande till omgivningen

Husens placering med förgårdsmark mellan fasad och gata samspelar med Hökarängens rådande planstruktur. Husen tillåts i planen vara fyra våningar mot Russinvägen, vilket är lägre än befintliga punkthus på andra sidan gatan. Då punkthusen är sju våningar höga och ligger på toppen av en höjd skapas en trappning av hus nedför slänten. De nya husen håller sig i samma skala som befintliga lamellhus i Hökarängen, vilka är tre-fyra våningar.



Perspektivbild hus A, vy från sydost. Illustration: ÅWL Arkitekter

Natur

Husen placeras så att det mellan hus A och hus B1 lämnas en yta som även i fortsättningen ska utgöra naturmark. Genom att spara detta mellanrum kan ett antal värdefulla träd bevaras liksom ett grönt samband mellan de båda sidorna av Russinvägen behålls. Ytan anges som natur i ny detaljplan.



Perspektivbild hus B1 och B2, vy från sydväst. Illustration: ÅWL Arkitekter

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen öster om planområdet påverkas inte av detaljplanen. Gångbanan längs Russinvägen, intill planområdet, kommer i samband med byggnation att breddas och körbanan bli något smalare. Detaljplanen möjliggör att mark för gata görs något bredare.

Projektet har ett cykelparkeringstal om 2,6 parkeringsplatser per lägenhet. Med 120 lägenheter innebär det att 312 parkeringsplatser för cykel ska tillskapas. Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer, vilket betyder ramlåsning som lägsta standard, samt vara lätta att komma åt. Hänsyn ska tas till mer utrymmeskrävande cyklar och tillbehör. Vädskydd är eftersträvarsvärt för cykelparkering utomhus där detta är möjligt. Vädskydd på förgårdsmark möjliggörs i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Den hållplats för närtrafiken som finns vid Russinvägen intill planområdet kommer att behöva flyttas då den hamnar precis vid planerad ramp till garage.

Gatunät

Gatunätet påverkas inte av detaljplanen.

Biltrafik

Inom ramen för detaljplanen har bilparkeringstal tagits fram enligt stadens gällande riktlinjer. Ett lägesbaserat parkeringstal

avgörs utifrån ett planområdes avstånd till kollektivtrafik och till city samt tillgång till service och andra urbana aktiviteter. För denna detaljplan görs bedömningen att lämpligt lägesbaserat parkeringstal är 0,42 platser per lägenhet.

Enligt riktlinjerna kan en anpassning göras med hänsyn till föreslagna lägenhetsstorlekar. För detaljplaner med övervägande andel stora lägenheter görs en uppräknings av parkeringstalet och för projekt med övervägande andel små lägenheter görs en nedräkning. Då en övervägande del av lägenheterna i denna detaljplan föreslås vara små möjliggör detta en nedräkning av parkeringstalet till 0,33 platser per lägenhet.

Parkeringstalet räknas därefter upp med 10 procent för att rymma besöksparkering, vilken ska ske i planerat garage. Detta ger ett parkeringstal på 0,36 per lägenhet.

Mot genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras. Byggaktören i denna detaljplan har åtagit sig att genomföra mobilitetsåtgärder på en ambitiös nivå, se mer i bilaga *PM Parkeringstal*. Det ger en nedräkning av parkeringstalet med 30 procent vilket resulterar i ett parkeringstal på 0,25 per lägenhet. Med 120 lägenheter innebär det att 30 parkeringsplatser för bil ska tillskapas.

Tillgänglighet

Angöring till bostadshusen ska ske i markerade zoner vid kantsten framför bostadsentréerna. Plats för två bilparkeringsplatser tillgängliga för rörelsehindrade ska säkerställas på kvartersmarken, en vid hus A och en vid hus B1 och B2, att anordna om behov finns. I plankartan visas dessa som illustrationer. De tillgängliga parkeringarna bör anordnas som längsgående parkeringsplatser så att backrörelser över trottoar undviks. Avstånd mellan trapphus och tillgängliga parkeringar blir cirka 25 meter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Husen ansluts till nya vatten- och avloppsledningar som anläggs i gatan.

El, tele och fiber

Husen ansluts till befintliga el- och teleledningar i Russinvägen samt planeras att anslutas till fibernätet.

Energiförsörjning

Det är möjligt att ansluta husen till fjärrvärmenätet. Stadens riktlinjer för energikrav ska följas.

Avfallshantering

Sophämtning ska ske via nedgrävda sopkasuner på förgårdsmark. Eventuellt installeras matavfallskvarnar i samtliga lägenheter. Stadens krav på avfallshantering ska följas. Avståndet mellan trapphusentréer och plats för sophantering är mellan 25 och 38 meter. Källsortering bör vara möjlig inom fastigheten.

Räddningstjänst

Då husens höjd inte överstiger 23 meter har räddningstjänsten möjlighet att utrymma hela byggnaderna. Där avståndet mellan gata och fasad understiger nio meter kan utrymning ske med stegbil som ställs på gatan. Där avståndet överstiger nio meter kan utrymning ske via bärbara stegar. För dessa ska plana ytor anordnas direkt under berörda lägenheter. De plana ytorna måste hållas fria.

Gestaltungsprinciper

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. Nedan förklaras och motiveras planbestämmelserna som reglerar utformning och utförande inom planområdet.

Bebyggelse

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Totalhöjden regleras för att tillåta att skorsten och hisstopp sticker upp ovanförnock.



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Nockhöjden regleras för att begränsa husets höjd till fyra våningar och en vindsvåning samt en suterrängvåning mot naturmarken på baksidan.



Minsta respektive största taklutning i grader. För att säkerställa att de nya byggnaderna förses med sadeltak i enlighet med befintliga lamellhus i Hökarängen regleras takvinkeln till att vara i spannet 20-30°.

v1

Balkonger får kraga ut max 1,6 meter från fasadliv. För att undvika alltför stora balkonger som riskerar att visuellt dominera fasaden, men som samtidigt är

användbara och möblerbara, regleras deras djup från fasadliv.

- v2 *Endast balkonger med en största längd om 9,2 meter får anordnas ovan mark.* Bestämmelsen möjliggör balkonger som sitter lägre än tre meter ovan marknivå på kvartersmark alternativt mellan tre och fem meter ovan marknivå på kvartersmark och skjuter ut mer än 1,5 meter från fasadliv. Bestämmelsen reglerar att det endast är balkonger som får anordnas för att undvika en utvidgning av huskroppen. På den sida av husen som vetter mot Russinvägen möjliggörs balkonger som är som mest 9,2 meter i längd, vilka kan delas mellan flertalet lägenheter.
- v3 *Endast balkong med en största längd om 3,3 meter får anordnas ovan mark.* Bestämmelsen möjliggör balkonger som sitter lägre än tre meter ovan marknivå på kvartersmark alternativt mellan tre och fem meter ovan marknivå på kvartersmark och skjuter ut mer än 1,5 meter från fasadliv. Bestämmelsen reglerar att det endast är balkonger som får anordnas för att undvika en utvidgning av huskroppen. På husens gavlar samt på den sida av husen som vetter mot naturen möjliggörs balkonger som är som mest 3,3 meter i längd.

Fasaden ska huvudsakligen utföras i puts. Fasadmaterialet regleras för att säkerställa att tillkommande byggnader ansluter till befintlig bebyggelses karaktär.





Synliga elementfogar i fasad får ej förekomma. För att uppnå en hög kvalitet på fasadens utformning får elementfogar inte utföras synliga.

Huvudentréer ska placeras mot gata. Husens entréer ska placeras mot gatan för att göra den aktiv.

Takkupor får anordnas med en största bredd om 2,5 meter per kupa och högst fyra kupor per byggnad. För att få dagsljus till lägenheter på vindsvåningarna tillåts takkupor uppföras. Bredden och antalet begränsas för att de inte visuellt ska dominera taken.

Friyta

Plankartan reglerar byggrätternas placering på fastigheten, vilket innebär att de får förgårdsmark mellan fasad och gata. Detta samspelar med hur bebyggelsen i Hökarängen generellt relaterar till gatorna.

-  *Byggnad får ej uppföras. För att bevara en känsla av luftighet samt siktlinjer får utrymmen mellan husen inte möbleras med komplementbyggnader och liknande.*
-  *Marken får endast bebyggas med väderskydd för cykelparkering. I enlighet med stadens riktlinjer för cykelparkering är väderskydd eftersträvarsvärt. Bestämmelsen medger att dessa placeras på förgårdsmarken framför husens fasader.*
-  *Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med väderskydd för cykelparkering. Garage får anordnas under mark för att möjliggöra boendeparkering. Bjälklaget ska vara planterbart för att möjliggöra en grön förgårdsmark. På marken får anordnas väderskydd för cykelparkering framför husens fasader.*
-  *Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Byggnad får ej uppföras. Garage får anordnas under mark för att möjliggöra boendeparkering. Bjälklaget ska vara planterbart för att möjliggöra en grön förgårdsmark. Komplementbyggnader får ej uppföras på marken mellan husen för att bevara en känsla av luftighet samt siktlinjer.*
- u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ett u-område avsätts i planområdets västra del där fjärrvärmeledning går.*

Kvartersmark för parkeringsändamål ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering. Garaget under hus B2, del av hus B1 samt tillhörande förgårdsmark ska utgöra parkering även för boende i hus A, varför det avses bilda en gemensamhetsanläggning.

Sopkasuner med endast nedkast ovan mark får anordnas. Bestämmelsen medger att sophantering i form av kasuner med nedkast ovanmark kan anordnas på kvartersmarken. Kasunerna ska placeras mot gatan för att möjliggöra maskinell sophämtning.

Endast parkering för rörelsehindrade (prh) får anordnas på bostadsgård. Den enda typen av bilparkering som vid behov får anordnas på kvartersmark är parkering för rörelsehindrade. All annan parkering ska ske i garage.

- n1 *Ursprunglig marknivå ska huvudsakligen bevaras. För att behålla upplevelsen av att husen har placerats utifrån terrängens förutsättningar ska delar av kvartersmarken*

bakom husen huvudsakligen ha kvar sina ursprungliga marknivåer så att den möter naturmarken på liknande sätt som idag.

- n2 *Stödmur för garagenedfart med en maxhöjd om 1,5 meter får finnas. För att få till en bra lutning på rampen till garaget, vilken ligger i sluttning, får stödmur uppföras. Ambitionen ska vara att stödmuren är så låg som möjligt.*
- n3 *Stödmur för uteplats med en maxhöjd om 1 meter får finnas. På grund av terrängförhållandena behöver några uteplatser stödmurar. Deras höjd begränsas för att undvika alltför höga murar.*
- n4 *Stödmur för uteplats med en maxhöjd om 2 meter får finnas. En uteplats behöver en högre stödmur på grund av terrängförhållanden.*
- v4 *Bullerskärm som är 3 meter hög och 24 meter lång får uppföras. För att klara riktvärden för uteplats behöver en lokal bullerskyddsskärm uppföras mot Örbyleden om uteplats anläggs. Denna bestämmelse medger att en sådan skärm kan uppföras.*

Dagvattenanläggning ska anordnas. Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt tas omhand på kvartersmark, varför dagvattenanläggning enligt framtagna dagvattenutredning ska anordnas. Bestämmelsen reglerar inte var på kvartersmarken anläggningen ska finnas.

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.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen 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 detaljplanen har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Detaljplanen medför att naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Grönområdet blir smalare genom exploateringen, vilket innebär en negativ påverkan då barrskogshabitatet minskar något liksom andelen möjliga övervintringsplatser för groddjur.

Vid exploateringen behöver många träd fällas, varav några är relativt stora och ekologiskt värdefulla. I den västra delen av planområdet behöver troligtvis även ett dött träd med många bohål tas bort. I den östra delen påverkas en ek som idag står mycket skuggigt samt en tall som står relativt soligt och har spår av rödlistad reliktböck.

Det bredare mellanrum som lämnas mellan hus A och hus B1 och som planläggs som natur innebär att en ek troligen kan bevaras liksom att en spridningskorridor för barrskogsarter samt förbindelse med barrträd i sluttningen och övriga delar i barrskogshabitatet finns kvar.

Ytterligare en påverkan är att de nya husen skuggar flera av de kvarvarande träden. Redan idag är dock trädskiktet tätt och området ligger i en norrsluttning varför effekten av de nya husen inte bedöms som stor.

Den möjliga mindre ansamlingen av vatten i planområdets östra del, som skyfallskarteringen visar, utgörs av en mindre svacka i naturmarken. Denna påverkan inte den nya bebyggelsen eftersom den lägsta marknivån vid den närmaste byggnaden ligger cirka två meter högre än svackan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken, för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. De föroreningsmängder som uppkommer i dagvattnet efter exploateringen ökar, men genom den rening som sker i föreslagna dagvattenåtgärder (se under Genomförande; Tekniska frågor, sidorna 36-38) samt genom översilning och infiltration i

naturmarken minskar sannolikt de koncentrationer och mängder som når recipient, eller hålls åtminstone oförändrade jämfört med dagens situation, förutom för kväve och fosfor som ökar till följd av exploatering. Samtliga halter efter rening underskrider dock riktvärden. Det dagvatten som eventuellt når det kombinerade ledningsnätet renas ytterligare innan det når recipient. Sammantaget bedöms detaljplanen inte påverka recipienten negativt.

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

Landskaps- och stadsbild

Detaljplanen påverkar landskaps- och stadsbilden lokalt då tre hus uppförs på en idag oexploaterad yta. Russinvägens karaktär på aktuell sträcka förändras då båda sidor av gatan blir bebyggda och gatans rumslighet stärks. Placering av bebyggelse på den idag obebyggda sidan gör att gatan nyttjas mer effektivt.

Den sikt som idag finns från aktuell del av Russinvägen mot Örbyleden och Gubbängsfältet minskar. Däremot är skogen idag relativt tät, varför sikten redan är begränsad. Även för boende i befintliga punkthus intill, på fastigheterna Pappersstruten och Hökarboden, begränsas utsikten mot samma håll. Det större mellanrum som lämnas mellan hus A och hus B1 säkerställer dock viss utsikt, både från gatan och från punkthusen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Detaljplanen har anpassats för att passa in i Hökarängens särdrag och anammar en del av de uttryck som går att hitta i befintlig bebyggelse såsom förgårdsmark, putsade fasader och sadeltak. Även att spara ett bredare mellanrum mellan två av husen följer områdets karaktär. Att husen tillåts vara fyra våningar mot Russinvägen gör att de håller sig i samma skala som Hökarängens befintliga lamellhus.

Störningar och risker

Buller

Utförd bullerutredning visar att inga bullerskyddsåtgärder för hus A krävs om planlösningarna ger lägenheter som är placerade så att minst hälften av bostadsrummen ligger mot bullerdämpad sida med dygnsekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA och maximala ljudnivåer under 70 dBA nattetid, vilka är riktvärden enligt

gällande trafikbullerförordning. För hus B1 beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån vid husets mest utsatta fasad, den nordvästra gaveln, till 57 dBA. Det innebär att lägenheter under 35 m² kan byggas som klarar riktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Östra halvan av huset erhåller ljudnivåer under 55 dBA. Trafikbullerförordningens riktvärden klaras för samtliga fasader för hus B2 varför ingen anpassning av planlösning eller lägenhetsstorlekar är nödvändig.

Vid hus A kan en uteplats på husets baksida anordnas där terrängen medger det. För att klara riktvärden för uteplats om 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå behöver en lokal bullerskyddsskärm uppföras mot Örbyleden. Skärmen bör vara tre meter hög och 24 meter lång. Skärmen ska stå på kvarteretsmark och dess placering regleras i plankartan. Bullerskyddsskärmen bör ha en total ljudisolerande förmåga för skärmelement, anslutning till mark och öppningsgrad så att skärmen innehåller kategori B3 enligt SS-EN 1793-2:2012. Skärmen behöver ej ha bättre ljudabsorberande egenskaper, vilket innebär kategori A0 enligt SS-EN 1793-1:2012. Vid hus B1 och B2 kan en gemensam uteplats som klarar gällande riktvärden anordnas mellan husen utan särskilda åtgärder.

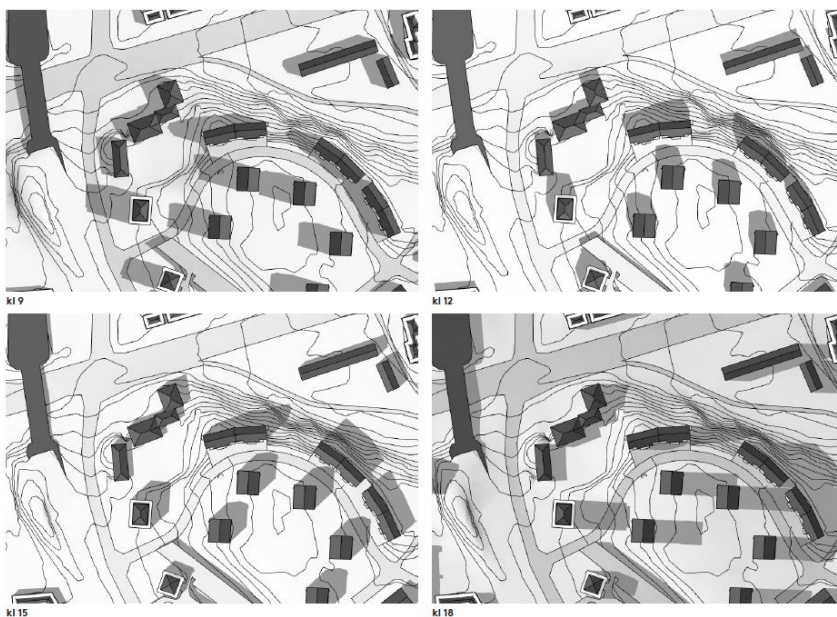
Farligt gods

Länsstyrelsens riktlinjer anger att riskhantering ska beaktas i framtagande av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt godsleder. En riskbedömning har tagits fram för detaljplan vid Sirapsvägen i Hökarängen (diarienummer 2015-17959). I den detaljplanen såväl som i denna är Örbyleden belägen mer än 50 meter från och ligger betydligt lägre än planerade byggnader. Därtill finns bebyggelse som kan fungera som visst skydd mellan vägen och planområdena. I riskbedömningen har därmed risker med transport av farligt gods bedömts ha en mindre allvarlig konsekvens och utreds inte vidare, varför stadsbyggnadskontoret gör samma bedömning för denna detaljplan. En särskild riskutredning har därmed inte upprättats för denna detaljplan.

Åtgärder för att förebygga störningar och klagomål under byggtid
Under byggtiden ska området som ska bebyggas att avgränsas och hägnas in för att minimera störningar. Information om byggnationen kommer att ske löpande mellan byggaktören och grannar samt andra berörda parter via e-post samt informationstavla på plats. Informationsmöten inför byggstart kommer att hållas med närmsta berörda grannar.

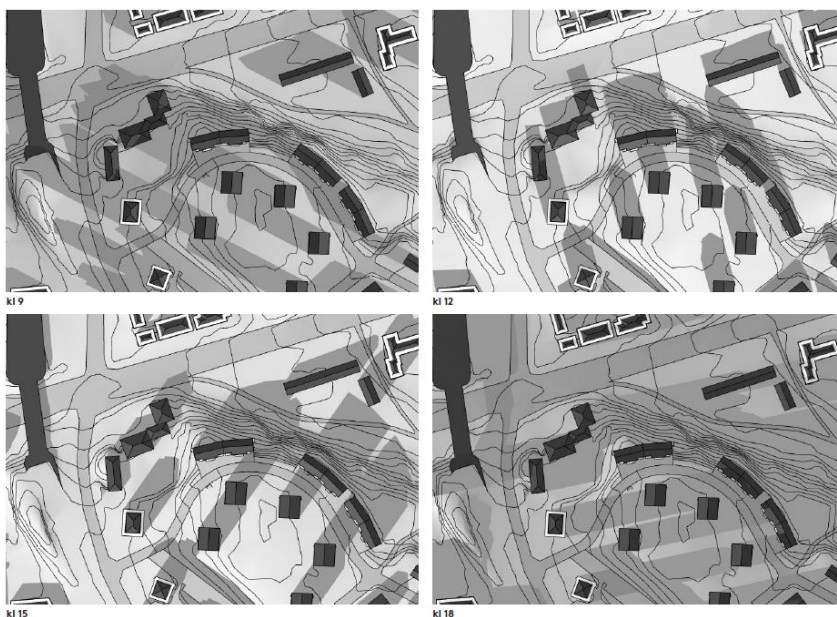
Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har utförts för sommarsolstånd den 20 eller 21 juni och för vår- och höstdagjämning den 20 mars respektive den 22 eller 23 september.



Solstudie som visar skuggning under sommarsolstånd. Bild: ÅWL Arkitekter

Solstudien visar att de nya husen inte vid någon tid på dygnet vid sommarsolståndet ger skugga för befintliga hus. Delar av hus B2 skuggas klockan 18 av två befintliga punkthus.



Solstudie som visar skuggning under vår- och höstdagjämning. Bild: ÅWL Arkitekter

Solstudien visar att klockan 9 vid höst- och vårdagjämning skuggar hus A brandstationen. Klockan 12 och klockan 15 blir väldigt begränsade delar av bostadshuset i nordöst skuggat. Klockan 18 ges ingen skugga från de nya husen över några befintliga byggnader. Hus A får skugga av befintliga punkthus klockan 9, klockan 12 och klockan 15. Hus B1 och B2 skuggas klockan 15 och klockan 18.

Barnkonsekvenser

Att de nya husen tar naturmark i anspråk innebär att möjligheten att nyttja grönområdet för lek och vistelse begränsas något, samt att bebyggelsen blir mer närvarande i grönområdet och möjligheten att uppleva avskildhet, vildhet samt ro begränsas. I och med att grönområdet inte används i någon större omfattning samt att bebyggelsen placeras i grönområdets utkant bedöms dock de negativa konsekvenserna bli begränsade.

Tillkomsten av bostäder innebär att antalet barn i området ökar, men på grund av det begränsade antalet större lägenheter bedöms tillskottet vara litet. Tillskottet innebär dock en ökad efterfrågan på vistelseytor i närområdet samt ett visst ökat slitage på befintliga ytor och platser. Detaljplanen bedöms vidare medföra att trafiken på gatan ökar något samt att antalet barn som rör sig längs med vägen också ökar. Så som vägen och gatuparkeringen är utformade idag bedöms detaljplanens genomförande medföra ökade risker för barn som rör sig längs med Russinvägen. För att öka säkerheten ska gångbanan på Russinvägens norra sida breddas.

Under byggskedet medför olika aktiviteter diverse störningar i området, vilka kan inverka negativt på barns hälsa, upplevelse och rörelsemönster. Eventuellt tas mark i anspråk för transporter och som etableringsområde, vilket innebär att ytor och gångvägar som idag används av barn kan bli otillgängliga under tiden för bygget. Vidare kan byggskedet skapa en miljö som vissa barn upplever som spännande medan andra upplever som otrygg.

Barn som flyttar till de nya bostäderna får nära till grönområdet Dagen med dess parklek samt till kollektivtrafik, vilket är bra för äldre barns autonomi.

För att kompensera för de begränsade negativa effekter detaljplanen kan ge föreslås åtgärder genomföras inom ramen för detaljplan för del av Gubbängen 1:1 m.fl. vid Tisdagsvägen (diarienummer 2015-17966), vilken barnkonsekvensanalysen

även omfattar. Åtgärderna innebär att i grönområdet Dagen skapa rumsbildningar som inbjuder till lek och som leder in till bakomliggande skogspartier. Där ett par gångvägar korsar varandra föreslås en mer öppen yta skapas liksom att slutningen nedanför den bebyggelse som denna detaljplan möjliggör sparas.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Granskning	29 mars - 26 april 2017
Antagande	15 juni 2017
Laga kraft	juli 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och utför och bekostar åtgärder på allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggaktören innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess ekonomiska konsekvenser.

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och beställaren av detaljplanen för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplanen innebär att befintliga detaljplaner Pl 3121 och P1998-00171 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Farsta 2:1 som ägs av Stockholms kommun
- Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms kommun

Användning av mark

Detaljplanen möjliggör markanvändning bostäder inom kvartersmark samt breddning av gatumark på bekostnad av parkmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. Området utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning. Prövning av lämplighet med mera görs vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Ledningsrätt/servitut

Mark för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt inom u-område.

Gemensamhetsanläggning

Samtliga nya fastigheter inom planområdet ska ha del i gemensamhetsanläggning för garage.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar detaljplanearbete, projektering och uppförande av bebyggelse och markplanering inom kvartersmark samt återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Staden svarar för nyanläggning av anläggningar inom allmän platsmark.

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. Staden kommer att sälja marken till byggaktören, vilket innebär en intäkt för staden. I samband med ombyggnad i anslutning till området uppstår kostnader för staden. Kostnadsfördelning regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören.

Byggaktören bekostar alla anslutningar avseende vatten, avlopp, el, tele, fjärrvärme och fiber liksom kostnader för fastighetsbildning.

Staden bekostar och ansvarar för åtgärder för grönkompensation. Föreslagen grönkompensation för de träd som kommer att tas ned är att nyplantera tallar i en solexponerad grönremsa längs Lingvägen, vid tunnelbanans södra uppgång. Föreslaget är att svensk tall av svensk proveniens väljs samt att cirka sex träd med stamomfång 25-30 centimeter planteras. Andra ställen kan också vara möjliga. En sådan åtgärd kan på sikt stärka habitatnätverket för barrskogslevande fåglar i Hökarängen och knyta samman de bebyggda områdena med Fagersjöskogen. En rekreativ kompensation som föreslås är en ny gångstig till anlagda groddammar samt befintlig brygga på Skönstaholmsfältet.

Tekniska frågor

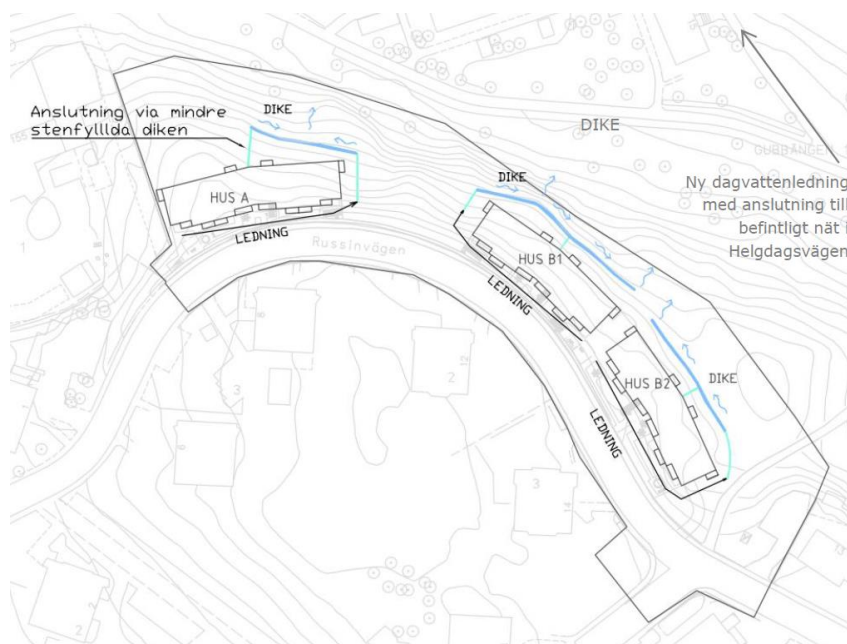
Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el och fjärrvärme. Nya ledningar kommer att dras av respektive ledningsbolag för vatten, avlopp, tele och fiber.

En befintlig fjärrvärmeledning går under ett av de tillkommande husen och måste läggas om. Befintliga belysningsstolpar flyttas till motsatt sida av gatan.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Under anläggningsskedet finns risk för utsläpp av främst oljeprodukter från entreprenadmaskiner samt slam och kväve vid sprängningsarbeten. Genom att redan i inledningsskedet ha vidtagit åtgärder för att förhindra utsläpp kan effekterna av byggverksamheten dämpas eller helt utebli.

Dagvattenhantering

Utförd dagvattenutredning föreslår att naturmarken bakom husen används för omhändertagande av den största delen av dagvattnet från fastigheten genom att tvärgående uppsamlade diken anläggs på kvartersmark.



Föreslagen dagvattenhantering. Vattnet avleds till naturmarken på baksidan av husen där det renas och fördröjs i tvärgående diken.

Bild: Ramböll

Dikena utformas med svagt fall för att maximera fördröjningen samt med en volym för att magasinera sammanlagt 45 m³. Utflödet från dikena stryps till totalt 20 l/s, vilket kan ske i flera punkter för att sprida vattnet över naturmarken så att infiltrationen ökar. Denna spridning innebär också en god reningseffekt. Dikena utformas med flacka slänter så att de inte upplevs som hinder. Om dikena utformas med en bottenbredd på 0,3 m, släntlutning 1:4, vattendjup på 0,3 m och en dikeslutning på 1% är volymen 0,45 m³/m. Det innebär att det krävs en dikessträcka på 100 meter för att kunna magasinera den beräknade volymen. Dikesplaceringen kan anpassas för att bevara ekologiskt värdefulla träd.

Det dagvatten som eventuellt inte infiltrerar i slutningen når befintligt dike längs gångbanan i nordväst, där fortsatt infiltration kan ske. Från diket föreslår Stockholm Vatten att dra en ny dagvattenledning till en befintlig ledning i Helgdagsvägen. Denna ledning ansluter i sin tur till en ledning i Örbyleden och har skärmbassängen i Drevviken som slutlig recipient.

Dagvatten från det överbyggda garaget samt från vägytan föreslås ledas till kombinerad avloppsledning i Russinvägen, varifrån vattnet förs till Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön.

Föreslagen dagvattenhantering bibehåller den nuvarande vattenbalansen i området och låter flödet vid dimensionerande regn vara oförändrat. Med denna lösning minimeras belastningen till de ledningar som idag leder dagvatten från bebyggda och hårdgjorda ytor i planområdets närhet till Drevviken och till Henriksdals avloppsreningsverk. Föroreningsinnehållet i dagvattnet kommer att öka efter exploateringen, men genom den rening som sker med de föreslagna dagvattenåtgärderna samt genom översilning och infiltration i naturmarken kommer de koncentrationer och mängder som når recipient sannolikt att förbli oförändrade jämfört med dagens situation, möjligtvis med undantag för kväve. Det dagvatten som eventuellt når Drevviken kommer att genomgå ytterligare rening i skärmbassängsanläggningen.

Vid höjdsättning av ny bebyggelse inom planområdet är det viktigt att vägarna anläggs lägre än omgivande fastighetsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.