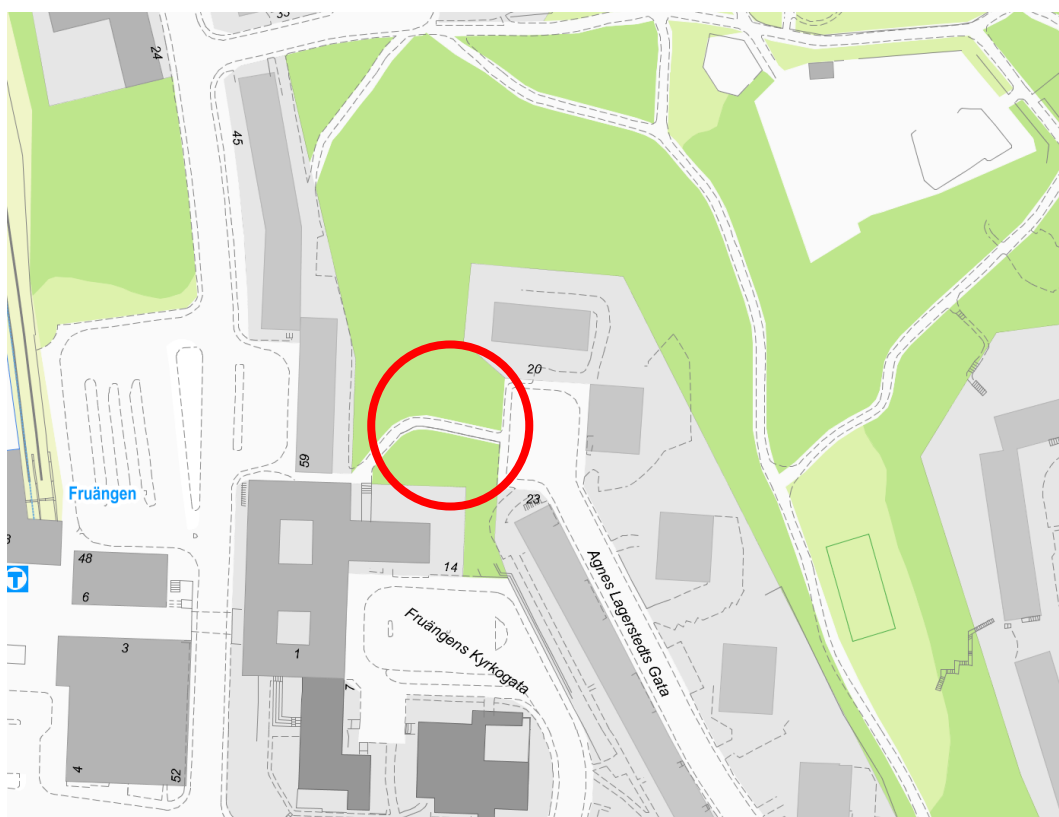


LAGA KRAFT 2017-10-10

Planbeskrivning Detaljplan för planläggning av del av fastigheten Västberga 1:1, intill kvarteret Pälskappan 4 i stadsdelen Fruängen, 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	3
Plandata	4
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	9
Störningar och risker	10
Planförslag	10
Bebyggelse	11
Park och parkväg	13
Gator och parkering	14
Teknisk försörjning	16
Konsekvenser	17
Behovsbedömning	17
Naturmiljö	17
Miljökvalitetsnormer för vatten	17
Landskapsbild/ stadsbild	18
Kultuhistoriskt värdefull miljö	18
Störningar och risker	18
Ljusförhållanden och lokalklimat	19
Barnkonsekvenser	20
Tidplan	20
Genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Verkan på befintliga detaljplaner	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	22
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, rev 2016)
- *Dagvattenutredning* (Novamark, 2015, rev 2016)
- *Solstudie* (Utopia Arkitekter, 2015)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom projektledare Abdallah Azam respektive Annika Lindgren samt karttekniker Jenny Selin och Anette Jonsson. Planbeskrivningen är framtagen av plankonsulter Svante Guterstam och Oskar Sirland på Ramböll. Exploateringskontoret har representerats av Andris Rozenbachs, Emma Nilsson och Olga Holmström.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny flerbostadsbebyggelse i närheten av Fruängen centrum och att förstärka Fruängen som kollektivtrafikknutpunkt.

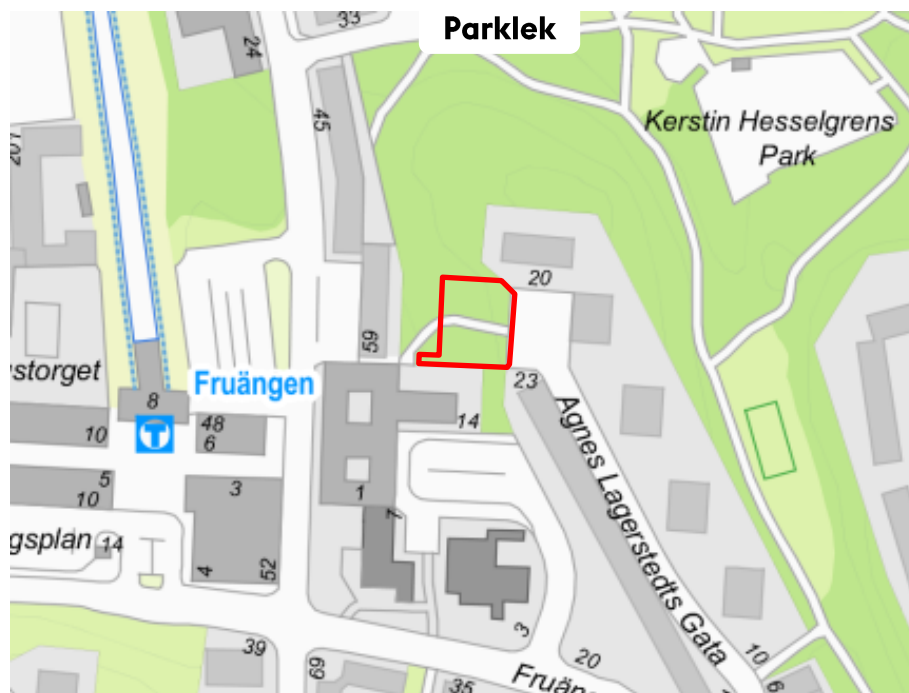
Planen medger en relativt hög byggnad på en av Fruängens högsta punkter. Byggnaden förstärker topografin i området och blir framträdande i Fruängens landskap. Genom att det nya huset kommer att synas på långt håll och från många platser måste kvalitén på utformning och arkitektur vara hög.

Den nya byggnaden uppförs i sluttande terräng mitt i befintlig bostads- och verksamhetsbebyggelse. På några ställen blir suterrängvåningarna mycket höga och genomtänkt gestaltning och utformning av dessa är väsentlig för upplevelsen och tryggheten i byggnadens närhet där det bland annat planeras ett allmänt gångstråk. Aktiv användning av suterrängvåningarna genom fönster, trappor, terrasser eller liknande bidrar till liv och rörelser i husets närhet, inte minst utmed det allmänna gångstråket.

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. Fruängen ligger nära E4/E20, har tunnelbana och bussförbindelse med bland annat Älvsjö, Gullmarsplan och Huddinge. I översiktsplanen skriver man att förtätningspotentialen i Fruängen ligger inom befintliga bebyggelseområden. Ytterligare en utgångspunkt för utvecklingen i området är översiktsplanens Strategi 4, "Främja en levande stadsmiljö i hela staden".

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

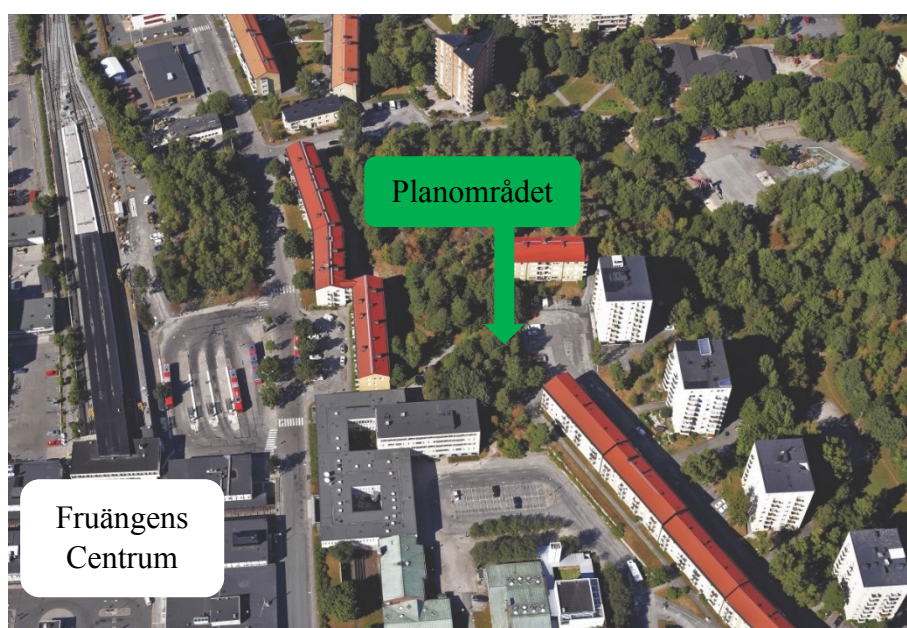
Exploateringsnämnden har tecknat markanvisningsavtal med Åke Sundvall Projekt AB.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Platsen utgörs av obebyggd, sluttande naturmark med mindre gräsytor, berg i dagen och snårig blandskog. Områdets östra del väter mot vändplanen vid Agnes Lagerstedts gata, en plats som utgör en högpunkt i närområdet. Härifrån sluttar marken relativt brant ner mot väster.



Flygbild över del av Fruängen, pil visar planområdets läge.

Rekreation och friluftsliv

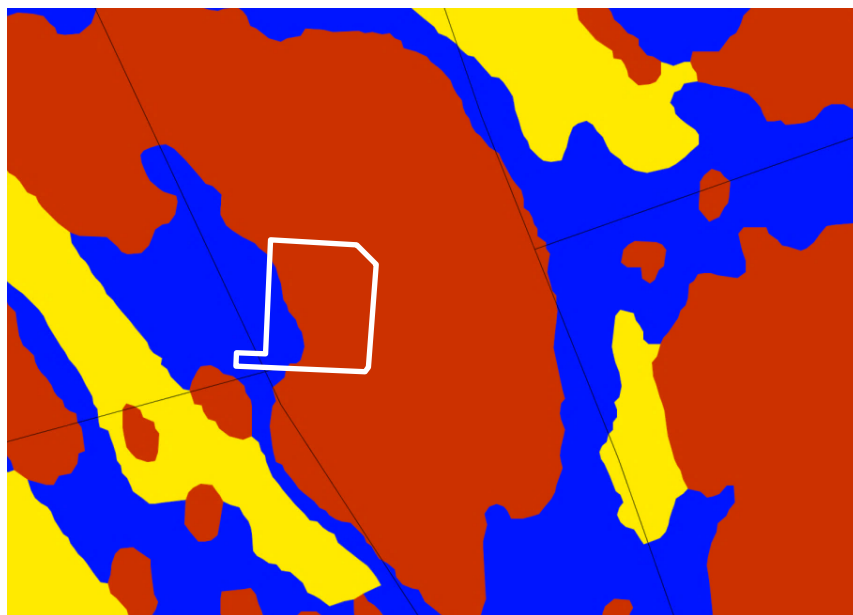
Genom planområdet går ett asfalterat gångstråk som leder till Fruängens centrum.

Nordöst om planområdet ligger parkleken Vippan med bland annat plaskdamm, gungor och inomhusaktiviteter. I närheten av planområdet finns även Långbro park.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består av parkmark i sluttande terräng. Området har en höjdskillnad på cirka 6 meter. Den högsta punkten (+49 möh) ligger i nordöst, härifrån sluttar marken ned åt väster. Den byggnadsgeologiska kartan visar att marken inom planområdet huvudsakligen består av berg.



Utdrag ur byggnadsgeologiska karta, planområdet markerat. Röd yta är berg, blå yta huvudsakligen morän och 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, rev. 2016). Dagvatten som leds från planområdet får inte bidra till ytvattenförekomsten Magelungens ekologiska eller kemiska status försämras.

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av obebyggd, sluttande naturmark mellan flerbostadshus och verksamhetsbebyggelse. Kringliggande bebyggelse är uppförd under 1950- och 1960-talen och är en del

av tunnelbanestaden Fruängen som förutom bostadsbebyggelse bland annat innehåller ett tidstypiskt centrum och Vårfrukyrkan. Närliggande befintlig bebyggelse består av 3-4 våningars smalhuslameller och 8-9 våningars punkthus. Färgskalan i området går i varma jordiga toner.

Planområdet korsas av ett asfalterat gångstråk som förbinder höjden vid Agnes Lagerstedts gata med Fruängens centrum.

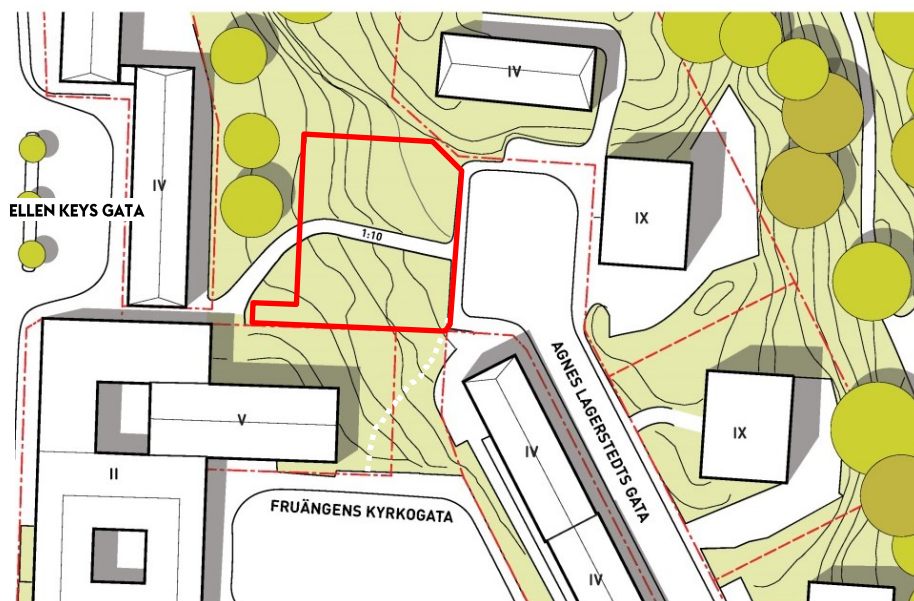
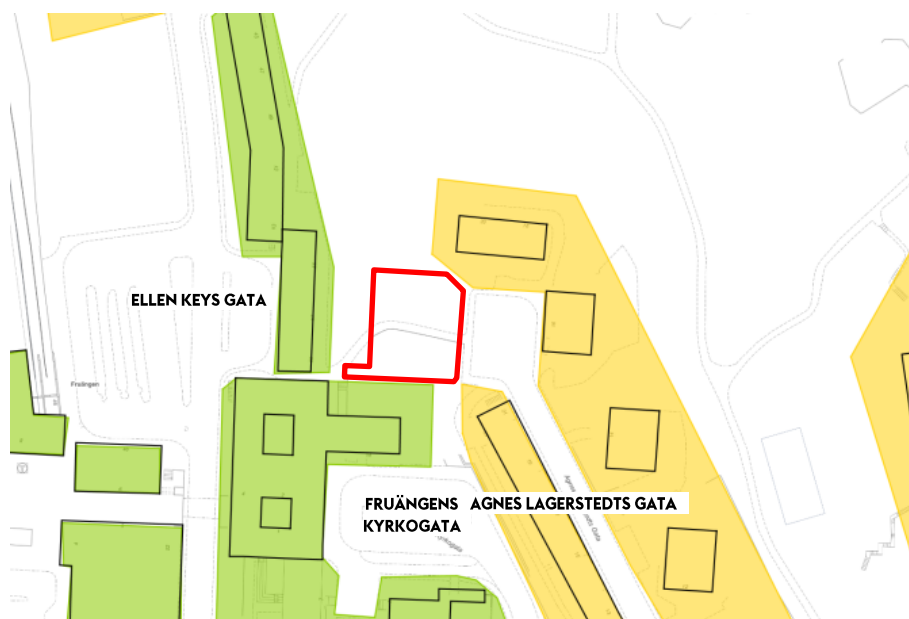


Illustration över platsens befintliga utformning (upptrampad stig vit-streckad)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelseytan är inte klassad av stadsmuseet. Bebyggelsen öster om planområdet är gulklassad och bebyggelsen väster om är grönklassad, se kartbilden nedan. Den grönklassade bebyggelsen ingår huvudsakligen som en del av Fruängens centrums helhet.



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

■	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

Skola och förskola

Inom ca 500 meters gångavstånd finns flera skolor, till exempel Fruängens skola med ca 600 elever i årskurserna F-9 och två kommunala förskolor.

Lekplatser

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

Service

Planområdet ligger ca 200 meters från Fruängens centrum. Här finns bland annat bibliotek, mataffärer, apotek, café, restauranger och vårdcentral. Ett flertal arbetsplatser finns kopplade till centrumområdet.

Gångstråk, gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via Agnes Lagerstedts gata. Vändplanen vid slutet av gatan an knyter direkt till fastigheten. Inom gångavstånd finns bland annat Ellen Keys gata och Fruängens Kyrkogata. Området är fysiskt avgränsat från den större gatustrukturen främst på grund av höjdskillnader.

Biltrafik

Genomfartstrafiken inom området ligger på en låg nivå då den del av gatan som ligger vid planområdet är en vändplan. Vid vändplanen finns åtta parkeringsplatser för bil.

Gång- och cykeltrafik

Områdets gång- och cykeltrafik alstras huvudsakligen från bostadshusen längs Agnes Lagerstedts gata. Via en relativt brant (som brantast 18% lutning) asfalterad gångväg från Agnes Lagerstedts gata når man Ellen Keys gata, Fruängens centrum och parkleken Vitsippan. I sluttningen finns också några upptrampade stigar. Närområdet saknar cykelbanor och allmänt anordnad cykelparkering.



Bild på befintlig gångväg tagen i riktning västerut, från baksidan av de hus som ligger längs Ellen Keys gata

Kollektivtrafik

Fruängens centrum, som ligger ca 200 meter från planområdet, trafikeras av tunnelbana och flera busslinjer. Bussförbindelse finns bland annat till Gullmarsplan, Älvsjö och Skärholmen.

Tillgänglighet

Närmaste tillgängliga väg till planområdet går via Agnes Lagerstedts gata. Gatan har en gångbana på cirka 1,4 meter.

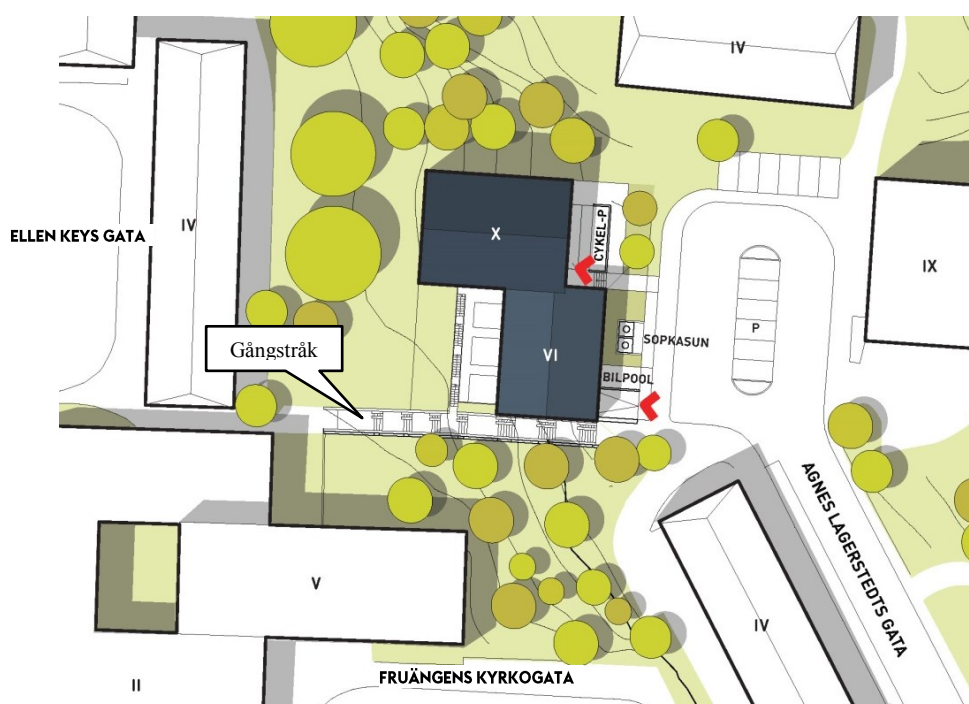
Störningar och risker

Buller, vibrationer

Platsen påverkas av trafikbuller från E4/E20. I det omgivande naturområdet på höjden norr- och nordost om planområdet upplevs trafikbullret tydligt.

Planförslag

Detaljplanen medger uppförande av två sammanbundna byggnadsvolymer på upp till tio respektive sex våningar. Planen utgörs av ett byggbart område på cirka 650 kvadratmeter, samt 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 egentlig gårdsyta. Balkonger och uteplatser utgör utemiljön inom kvartersmark. Liknande förutsättningar råder för befintlig bostadsbebyggelse i närområdet.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse med våningsangivelse. Illustration: Utopia Arkitekter

Bebyggelsen ligger i sluttande terräng och höjdskillnad hanteras bland annat genom två suterrängvåningar i väst. Suterrängvåningarna ger möjlighet till tarasser för de boende. I denna del av fastigheten ges också utrymme för infiltration av dagvatten. En ny gångväg ska anläggas längs med den nya fastighetens södra gräns. Byggrätten ansluter direkt till denna gångväg.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär ett tydligt tillägg i den befintliga bebyggelsestrukturen. Förslaget innehåller cirka 45 lägenheter, garage i suterrängplan samt en ny gångväg.



Illustration över hur från den nya bebyggelsen kan komma att se ut. Vy från Agnes Lagerstedts gata. Illustration: Utopia Arkitekter

Husets huvudentré vetter mot Agnes Lagerstedts gata och är belägen i den norra, högre byggnadskroppen. Mot Agnes Lagerstedts gata placeras även cykelparkering, avfallsbehållare och bilpoolsplats. En ramp ned till garageplan placeras i sydöstra hörnet av byggrätten, nära denna punkt finns även bilpoolsplats och början på det nya gångstråket vilket ställer krav på tydlig utformning så att konflikter undviks.

Nivåskillnaden mellan byggnad och parkmark utjämnas med slänt samt två suterrängvåningar som även möjliggör terrasser.

Gestaltungsprinciper

Det nya bostadshuset förstärker, ramar in och begränsar det befintliga stadsrum som utgörs av vändplanen och dess

omkringliggande bebyggelse av lägre lameller och högre punkthus.

Byggnaden är uppdelad i två med sadeltak försedda volymer. Den lägre volymen anpassar sig till lamellerna som kantar västra sidan av Agnes Lagerstedts gata, medan den högre volymen relaterar till punkthusen utmed samma gatas östra sida. Byggnadens gavlar betonas genom att förses med 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 områdets taklandskap. Färgskalan går liksom omkringliggande bebyggelse i jordnära och varma toner.

Suterrängvåningarna utformas med terrasser och förses med fönster. Gestaltningen av suterrängvåningarna måste göras med omsorg och hög arkitektonisk ambitionsnivå.



Volymillustration av bebyggelseförslaget sett från tunnelbanans perrong.

Gestaltningen är ett exempel på hur byggnaden kan komma att se ut.

Illustration: Utopia Arkitekter

Genom att den nya byggnaden är ett tydligt tillägg som kommer att synas på långt håll och från många platser är det av stor vikt att gestaltningen håller en hög arkitektonisk kvalitet. Gestaltningen kommer att studeras vidare i bygglovsskedet.



*Volymillustration av bebyggelseförslaget sett från Fruängens Kyrkogata
Gestaltningen är ett exempel på hur byggnaden kan komma att se ut.
Illustration: Utopia Arkitekter*

Bottenvåningar

Bottenvåningarna och byggnadens närmaste markhantering sätter prägel på livet i gaturum och närliggande miljö. Fasader med höga suterrängvåningar riskerar en monoton och uttryckslös utformning. Botten- och suterrängvåningarna ska bidra så att kontakt mellan ute och inne kan uppstå. Det ökar därmed den upplevda tryggheten. Det är också viktigt att användningen i bottenvåningarna kan vara flexibla över tid. Slutna socklar ska undvikas helt.

Fasader till suterrängvåningar som överstiger 1,5 meter ska innehålla fönster. Det medför att bottenvåningen aktiveras, kontakt mellan ute och inne skapas, liksom en behagligare vistelsemiljö i suterrängplan. Bostadskomplement förses med fönster i ungefär samma omfattning som våningen ovan.

Park och parkväg

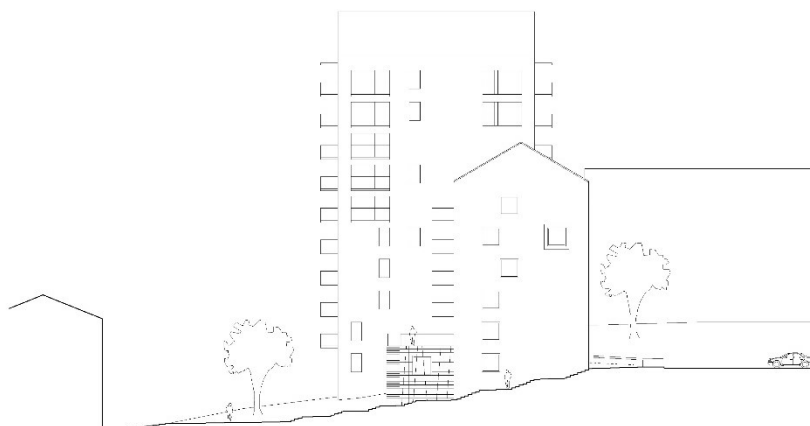
Förutom bostadshuset med funktioner innefattar detaljplanen även en ny gångväg med trapplöp. Gångvägen ligger i liv med den lägre bebyggelsevolymens södra fasad. I trappdelarna kommer ramp för barnvagn och cykel att inkorporeras. Det nya gångstråket utformas med god kvalitet både vad gäller material,

utformning och belysning. Stråket bidrar till ett tryggt och överblickbart stadsrum.

Gångstråket kommer att ligga inom allmän platsmark och anknyter till den befintliga parkmarken.

Tillgänglighet

Detaljplanen innehåller en gångväg med trapplöp som är tillgänglig för gående, cykel och barnvagn. Vid framtagandet av gångstråket har ambitionen varit att hitta en tillgänglig lösning. Olika lösningar för en gångväg tillgänglig för alla har studerats, men utifrån en mängd avvägningar har stadsbyggnadskontoret nått slutsatsen att Agnes Lagerstedts gata även fortsättningsvis utgör tillgänglig väg till allmän plats. Det största hindret för en tillgänglig gångväg har varit det branta lutningen, som mest lutar slänten 18%.



Elevation över bebyggelsens sydsida, visande parkvägens trapplöp.

Illustration: Utopia Arkitekter

Gator och parkering

Gatunät

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



Volymillustration av bebyggelseförslaget som visar funktionsutformning. Gestaltningen är ett exempel på hur byggnaden kan komma att se ut. Illustration: Utopia Arkitekter

Cykelparkering

Cykelparkering anordnas både på förgårdsmark och inomhus i garage. Totalt ska cirka 100 cykelparkeringsplatser inrymmas. Cykelparkeringstalet i förslaget ligger på drygt 2,8 cpl/lgh.

Biparkering

Befintliga parkeringsplatser på allmän platsmark (vändplanen Agnes Lagerstedts gata) kommer att flyttas till en mittrefug på vändplanen. Antalet kantstensparkeringar minskar därmed med två platser.

Detaljplanen tillämpar flexibla parkeringstal genom att anordna plats för bilpool och generöst med cykelparkering. För ny bebyggelse anordnas totalt 17 parkeringsplatser, varav en bilpoolsplats. Detta ger ett bilparkeringstal på drygt 0,35 bpl/lgh vilket beräknats genom underlaget Gröna parkeringstal. Bilparkeringsplatser placeras i garageplanet under byggnad, bilpoolsplats i gatuplan.

Bilpoolsplatsen möjliggör bil vid behov både för boende i det nya huset för dem i befintliga fastigheter. In- och utfart till bilpoolplats 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 kollektivtrafiknära läget.

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 på fastigheten till största del består av berg i dagen är naturliga infiltrationsmöjligheter begränsade.

Enligt Stockholms stads hållbarhetsmått ska 20 mm nederbörd kunna fördröjas i 12 h för att 90 % av nederbörden ska kunna fördröjas. Ett fördröjningsmagasin behöver därför ha en volym på minst 13,5 m³ för att klara hållbarhetsmåttet. Förutsättningarna är studerade i dagvattenutredningen (Novamark, 2015, rev. 2016) och utformningslösning tas fram i projekteringsskedet.

För avledning av fastighetens dagvatten finns två alternativa lösningar. Anslutning kan ske till den kombinerade avloppsledningen i Agnes Lagerstedts gata eller till det delade avloppsledningssystemet i Fruängens kyrkogata. Vi anslutning till Agnes Lagerstedts gata anordnas intern pumpning upp till förbindelsepunkten. Vid anslutning till Fruängens kyrkogata dras ledningar i skyddsrör i borrhärad tunnel från fastigheten ner till anslutningspunkt i Fruängens kyrkogata. Inget u-område behövs.

El/Tele/Energiförsörjning

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

Avfallshantering

Bottentömmande avfallsbehållare installeras på förgårdsmark öster om byggnad. Tillgänglighetskrav på avstånd till avfallsbehållare och soprum ska klaras enligt Stockholms stads tillgänglighetskrav. Hushållssopor ska hämtas i enlighet med stadens riktlinjer. All avfallshantering ska ske enligt ”projektera och bygga för god avfallshantering”.

Räddningstjänst

Lägenheter med fönster i östlig riktning nås av räddningstjänstens höjdfordon från gata. För att säkerställa utrymning av resterande lägenheter förses höghusdelen med Tr2-trapphus, en konstruktion som begränsar brand- och rökassspredning 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.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Detaljplanen bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen 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

Planområdet utgörs av obebyggd, sluttande naturmark med mindre gräsytor, berg i dagen, fullt uppvuxna träd och snårig blandskog. Platsen ingår inte i något utpekad grönsamband och är heller inte särskilt användbar ur ett rekreativt syfte, men träden och grönska utgör ett viktigt inslag i området. I den mån det är möjligt ska större träd bevaras.

En avvägning mellan naturvärden och behovet av bostäder i kollektivtrafiknära lägen har gjorts och bedömningen är att platsen är lämplig för bostadsbebyggelse. I projektet kommer grönkompensation att ske genom medel till upprustning av Solhatten/Lastbilsparken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen som senare rinner ut i Tyresöån 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

Den nya bebyggelsen blir ett samtida tillskott i Fruängens befintliga struktur. Liksom omgivande byggnader placeras de nya byggnadskropparna indragna från gatan. De nya byggnaderna ger en egen karaktär genom tydliga gavelsidor, sadeltak kopplar ihop den nya bebyggelsen med den befintliga.

Den nya bebyggelsen ligger på en av Fruängens högsta punkter, den kommer att bli framträdande i Fruängens landskap och synas på långt håll. Detta ställer stora krav på byggnadens gestaltning.

Ny byggnad bedöms ha en storlek, placering och utformning som fungerar väl ihop med den befintliga bebyggelsen. Kontoret bedömer att detaljplanen inte kommer att ha negativ inverkan på områdets stad- och landskapsbild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

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

Störningar och risker**Buller**

Beräkningar av bullernivåer presenteras i bullerutredningen (Åkerlöf Hallin Akustik, 2015, rev 2016). Utredningen redovisar 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). Riktvärden högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet uppnås genom att vissa balkonger utförs med täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaken. De maximala ljudnivåerna blir vid alla fasader högst 70 dB(A).

Störningar under byggtiden

I samband med att marken justeras för att anpassas till grundläggningsnivå kommer sprängningar att ske. Innan sprängningsarbetet påbörjas ska en riskanalys upprättas. Utifrån analysen fattas beslut om hur arbetet skall utföras på ett säkert

sätt. Vid sprängning krävs polistillstånd samt att grannfastigheter inom en radie av 50 meter från detonationsplatsen besiktigas före och efter sprängning. Vibrationsmätare kommer också att monteras på och inom närliggande byggnader för att säkerställa att gränsvärden för vibrationer och sättningar inte överskrids.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie återfinns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen. Den nya bebyggelsen genererar i huvudsak skuggning runt vår/höstdagjämning och påverkar främst den befintlig byggnad som ligger 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

Bilder från solstudie, Utopia Arkitekter

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn och ungdomar.

I planområdets direkta närhet finns ett antal stora sammanhängande natur- och parkområden där barn vistas och leker. Den naturmark som behöver tas i anspråk för den nya bebyggelsen är dock inte en av de platser där barn vistas ofta och bedöms inte heller ha något betydande rekreativt värde. Naturmarken precis utanför planområdet bibehåller sin karaktär. Grönkompensation kommer att ske genom upprustning av lekplatsen Solhatten (även kallad Lastbilsparken).

Gångstråket genom planområdet är viktig för barn och ungas rörelse till skola, centrum och parklek. Gångstråket kommer att bibehållas men flyttas söderut. Den nya bebyggelsen samt gångstråkets placering och utformning gör att parkvägen blir mer synligt och tryggare än tidigare.

Tidplan

Samråd	16/3 – 27/4 2016
Granskning	28/9 – 19/10 2016
Antagande i SBN	8/12 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. Västberga 1:1 belastas av ett antal officialrättigheter, inga av dessa ligger dock inom planområdet.

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. För underhåll av fasad till byggnad behöver i så fall avtalsservitut belastandes Västberga 1:1 upplåtas.

Området utlagt som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som allmänplats med användning park och gata i nuvarande plan. Område utlagt som allmän platsmark (park) 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 (park).

Del av Västberga 1:1, utlagd som allmänplats för park, inom del av området avses att anlägga en trappa, för underhåll av trappan behöver i så fall avtalsservitut belastandes blivande kvartersmarkfastigheten upplåtas.

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 på allmän platsmark.

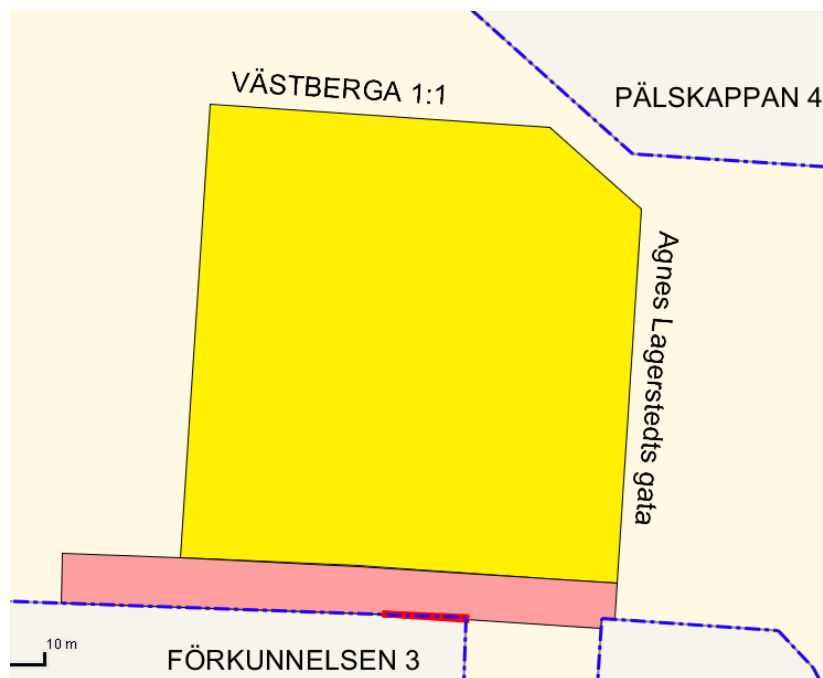


Bild: Förändringskarta. Röd = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark. Ljusröd = mark som fortsatt är allmän platsmark. Gul = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Blå linjer = befintliga fastighetsgränser/fastigheter.

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

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

Gällande grönkompensation har stadsdelen föreslagit att medel tillskjuts upprustningen av lekparken Solhatten/Lastbilsparken.

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.