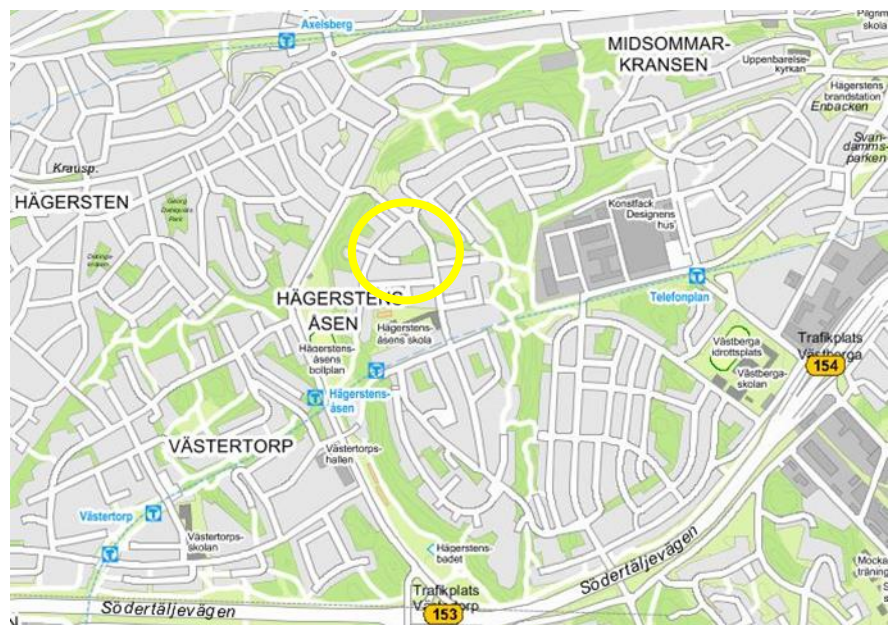


## Planbeskrivning

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



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

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att ge möjlighet för ett nytt flerbostadshus med 44 hyreslägenheter utmed Sparbanksvägen. Parkmark överförs till kvartersmark. Flerbostadshuset föreslås som en kombination av ett lamellhus i tre våningar med tre hyresradhus och ett punkthus i 8 våningar med 41 hyreslägenheter, totalt 44 lägenheter. I entrévåningen, souterräng mot Sparbanksvägen, föreslås infart till garage för ca 12 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 kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

## Innehåll

Sammanfattning .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	6
Riksintresse .....	6
Kulturhistorisk klassificering .....	6
Markanvisning .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	8
Dagvatten .....	9
Landskapsbild/stadsbild .....	10
Offentlig och kommersiella service .....	10
Gator och trafik .....	11
Störningar och risker .....	12
<b>Ny bebyggelse .....</b>	<b>13</b>
Parkering .....	15
Teknisk försörjning .....	17
Gestaltungsprinciper .....	17
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>18</b>
Behovsbedömning .....	18
Naturmiljö - grönkompensation .....	18
Landskapsbild/ stadsbild .....	19
Miljö kvalitetsnormer för vatten .....	19
Dagvatten .....	20
Översvämningsrisk vid skyfall .....	21
Störningar och risker .....	22
Ljusklimat och lokalklimat .....	24
<b>Genomförande .....</b>	<b>24</b>
Organisatoriska frågor .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	25
Ekonomiska frågor .....	25
Tekniska frågor .....	26
Genomförandetid .....	26

## 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 44 hyreslägenheter utmed Sparbanksvägen. Parkmark överförs till kvartersmark. Flerbostadshuset föreslås som en kombination av ett punkthus i 8 våningar med 41 hyreslägenheter och ett lamellhus i tre våningar med tre hyresradhus, totalt 44 lägenheter. I entrévåningen, souterräng mot Sparbanksvägen, föreslås infart till garage för 12 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, markägoförhållanden

Området är en del av ett obebyggt parkområde (naturmark) beläget mellan Sparbanksvägen och Vinstvägen. Parkområdet är ca 2 200 kvm stort varav planområdet utgörs av ca 1 100 kvm. 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.

Marken ägs av staden och Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB har erhållit markanvisning för ett flerbostadshus.



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



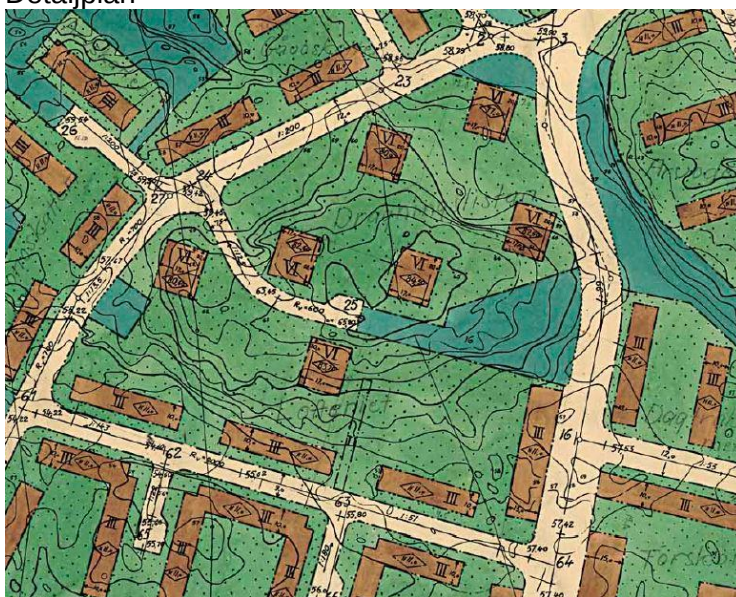
*Ortofoto med fastighetsgränser. Här ses, mitt i bilden från vänster, Vinstvägen med sin vändplan och därifrån gångvägen genom parkområdet ned till Sparbanksvägen.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm anges för Hägerstensåsen att markanvändningen i stadsdelen kan effektiviseras och trygghetsskapande åtgärder bör genomföras genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Med förbättrade kopplingar över åsen kan områdets samband med omgivande stadsdelar stärkas

### Detaljplan

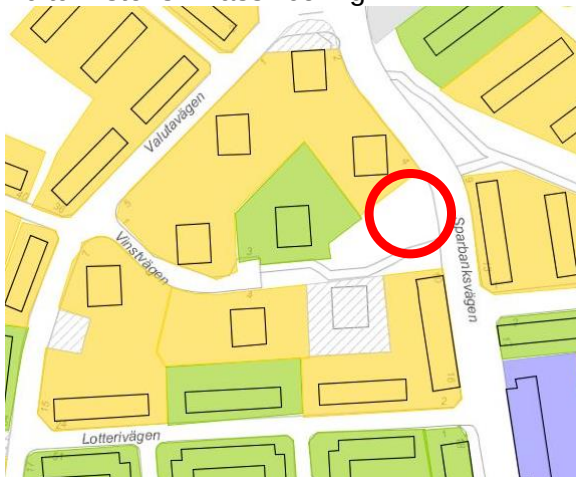


*Utsnitt ur gällande stadsplan, Pl 2884A fastställd 1944. Planen anger park eller allmän plats, planterad.*

### 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 med röd ring.*

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 Riksdalertorget, 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.

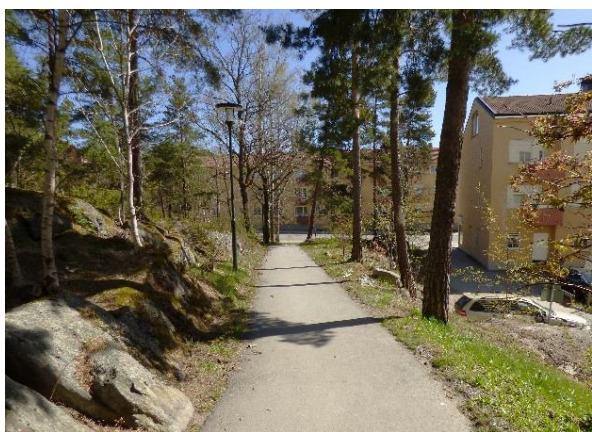
### Förutsättningar

#### 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.

Det aktuella området avleds via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk och därefter till recipienten Strömmen (SE591920-180800). Strömmen har enligt statusklassning från 2017 otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen baseras på bottenfauna som är avgörande för statusklassningen men även på växtplankton och allmänna förhållanden (sommarvärden för näringsämnen och siktdjup). De särskilt förorenande ämnena koppar och zink uppnår ej god status. Åtgärder behöver genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027. De ämnen som inte uppnår god kemisk status är kvicksilver, polybromerade difenyletrar, bly, antracen och tributyltenn. För att minska belastning på reningsverket och för att minska bräddningar i ledningsnätet är det viktigt med reducering av både föroreningar och flöden även för kombinerade nät.

### **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, 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**

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. Sparsbanksvägen 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 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 på Sparsbanksvägen utmed planområdet.

#### Kollektivtrafik

Området ligger i RUFS 2010 inom regional stadsbygd med utvecklingspotential. Det innebär att det finns stråk och områden som människor kan nå med matarbussar, på cykel eller till fots inom ca 1200 m från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. Planområdet befinner sig cirka 600 m från tunnelbanestation Hägerstensåsen där tunnelbanans röda linje har en uppgång. Sparsbanksvägen trafikeras av buss mellan Lilje-

holmen och Hökmossen dagtid och en buss nattetid. Närmaste busshållplats är Sedelvägen cirka 130 m från planområdet.

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

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

#### **Luft**

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>. Föreslagen byggnation på platsen kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet

#### **Buller**

Planområdet utsätts för trafikbuller från Sparbanksvägen som har ett trafikflöde på ca 3600 fordon per dygn. Ljudnivån vid de 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 längre upp på fasaden pga bakgrundsbuller.

#### **Farligt gods**

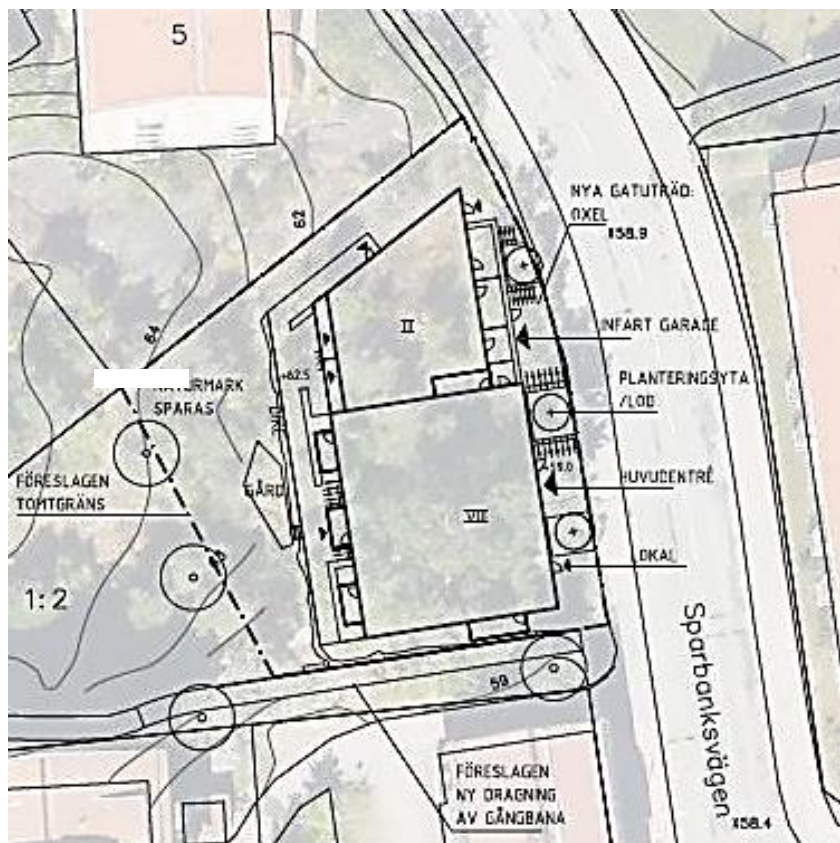
Några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer har inte identifierats.

## Ny bebyggelse

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

På kvartersmarken föreslås ett flerbostadshus utmed Sparbanksvägen. Bostadshuset utförs som en kombination av ett punkthus i 8 våningar med 41 hyreslägenheter och ett lamellhus i tre våningar med tre hyresradhus, totalt 44 lägenheter. Gatuplanet ligger i souterräng och ett terrassbjälklag på första våningsplanet möter naturslätten i väster och fungerar som gård. I entrévåningen placeras en lokal, infart till garage för 12 bilar, cykelparkering och teknikutrymmen. Förslaget är på ca 2 800 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.

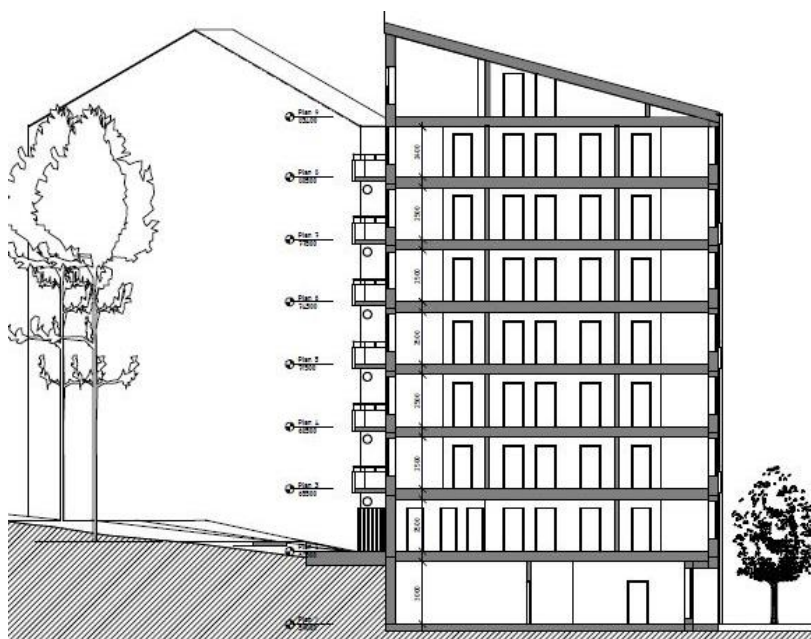


*Situationsplan som visar den nya byggnadens placering. (Kod Arkitekter)*



*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. Radhusens första våningsplan utmed Sparbanksvägen förses med uteplatser/balkonger, övriga lägenheter mot Sparbanksvägen får franska balkonger. Balkonggraden 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)*

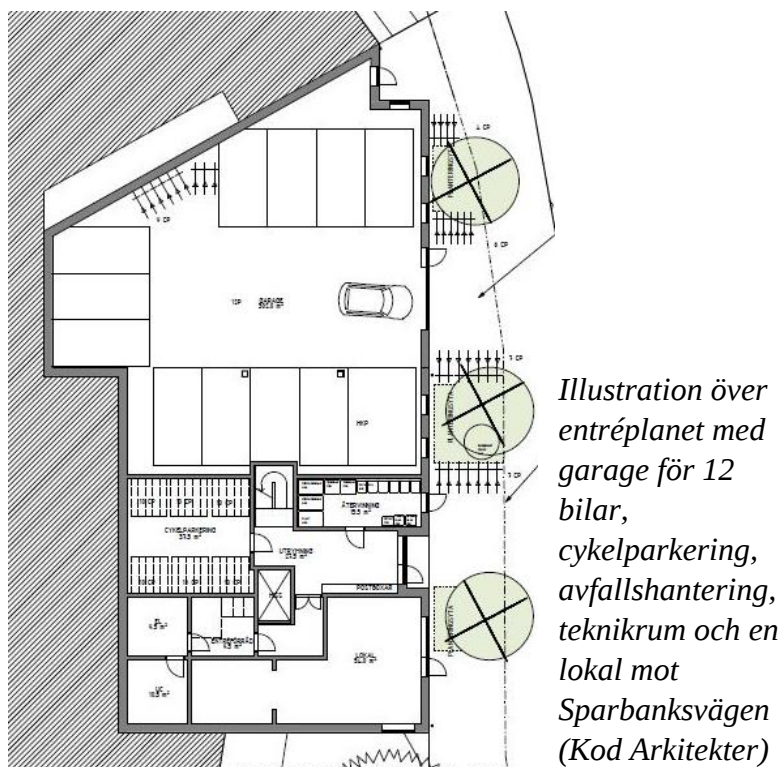
## Parkering

### Cyklar

Enligt riktlinjen "Cykelparkeringstal i nyproduktion" är cykelparkeringstalet för bostäder 2,5-4 cyklar per 100 kvm BTA vilket ger ett behov av 112 platser. Av dessa ryms 70 cyklar i tvåvåningscykelställ i cykelrum och 42 cyklar utomhus.

### Bilar

Parkeringstalet för bilar för de 44 lägenheterna är satt till 0,5 p-platser/lägenhet vilket skulle ge ett behov av 22 p-platser. Garaget rymmer 12 p-platser varav en för rörelsehindrade. Två av platserna är bilpoolplatser. P-talet kan räknas om utifrån mobilitetspaket på olika nivåer. Med hänvisning till antalet små lägenheter (39 st 1-2 r.o.k.), det goda kollektivtrafikläget och att förslaget har bra utrymmen för cyklar är garaget acceptabelt.

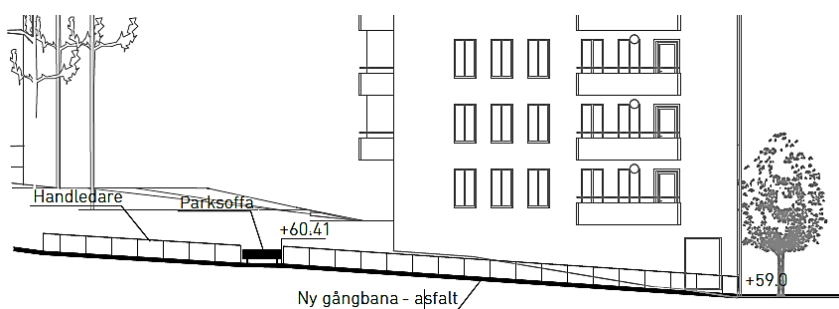


### Tillgänglighet

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 är dock inte tillgänglig då höjdskillnaden från Sparbanksvägen upp till Vinstvägen är ca 6 – 7 meter.

### Gångvägen

Gångvägen får en justerad dragning ned till Sparbanksvägen söder om den nya byggnaden. Denna del av parkvägen beräknas få en lutning på ca 12 grader. Gångbanan föreslås ges en beläggning med asfalt, belysning, handledare och en parksoffa.



*Principsektion av gångbanan söder om punkthuset som visar lutning, ca 12 grader, handledare utmed gångbanan och placering av en parksoffa för vila. (Kod Arkitekter)*

## **Teknisk försörjning**

### **Energiförsörjning**

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

### **Tele**

Skanova har markförlagda teleanläggningar som gränsar mot detaljplaneområdet. Dessa teleanläggningar bör kunna användas för att fiberansluta planerad nybyggnation. Skanova önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.

### **Avfallshantering**

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

### **Räddningstjänst**

Punkthuset är tänkt att utrymmas via Tr2-trapphus. Uppställningsplatser för brandförsvarets stegutrustning behöver då ej anordnas. 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**

Utskjutande balkonger medges inte mot Sparbanksvägen undantaget radhusdelens första våningsplan.. Balkonger får ges ett djup på 1,6 meter. Punkthusets 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, tre 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.

**Landskapsbild/ stadsbild**

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

Nere till höger i bilden ovan syns Riksdalertorget 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 punkthusensembeln i kvarteret Dragningslistan och läses ihop med närliggande punkthus.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna 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.

**Föroreningar**

Mängder och halter av föroreningar har beräknats utifrån schablonvärden i modellverktyget StormTac. Utförda beräkningar indikerar generellt att föroreningshalter och mängder i dagvattnet ökar efter planerad exploatering, med undantag för halter av bly, kvicksilver, olja och bens(a)pyren. Även utan reningsåtgärder ligger samtliga föroreningshalter under respektive riktvärde för 2M. Viss rening av dagvattnet bör dock ske inom planområdet för att inte öka belastningen på recipienten.

I växtbäddarna filtreras dagvattnet samtidigt som en viss andel av vattnet tas upp av växterna. Reduktionen av föroreningar är god, mellan 40 och 85 %. I diken sker föroreningsreduceringen genom att viss del kan sedimenteras och att vatten kan infiltrera och därmed filtreras. Reningseffekten i diken, mellan 15 och 90 %, är särskilt god om avledningen går trögt och viss växtlighet kan tillåtas.

Källor till föroreningar i dagvatten kan begränsas genom kloka materialval och på så sätt kan påverkan från planområdet ytterligare reduceras.

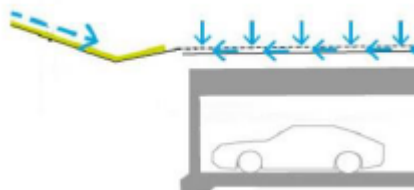
### Dagvatten

I dagsläget avrinner dagvatten från parkområdet diffust mot Sparbanksvägen. I och med exploateringen kommer andelen naturmark minska. Bjerking's dagvattenutredning (2018-03-22) hanterar hela den skogsbeklädda parkytan och den förändring som sker vid den föreslagna exploateringen där pulpettak valts på byggnaderna. Dimensionerande flöde för 10-årsregn har beräknats till 7,3 l/s före byggnation och till 29 l/s efter byggnation, utan fördröjande åtgärder.

Vid ny- och större ombyggnation ställs krav på 20 mm fördröjning från hårdgjorda ytor. Detta ger en total fördröjnings-volym på ca 16 m<sup>3</sup>. Krav ställs även på en uppehållstid i magasin på ca 12 timmar vilket möjliggör rening t.ex. genom sedimentation och även en fördröjning av utgående vatten.

### Förslag på hantering av dagvatten

Del av skogsslutningen och även gångbanan sluttar mot den planerade byggnationen. För att hindra avrinningen från att nå terrass och byggnad föreslås ett öppet dike längs med terrass som avleder vatten bort från byggnationen och vidare till en brunn/kupolsil i sydöstra hörnet av planområdet. För att avleda ett 10-årsregn (6,7 l/s) behöver dikets tvärsnittsarea vara 0,015 kvm för ett gräsbevuxet dike och för ett 100-årsregn (25 l/s) behöver dikets tvärsnittsarea vara 0,044 m<sup>2</sup>.

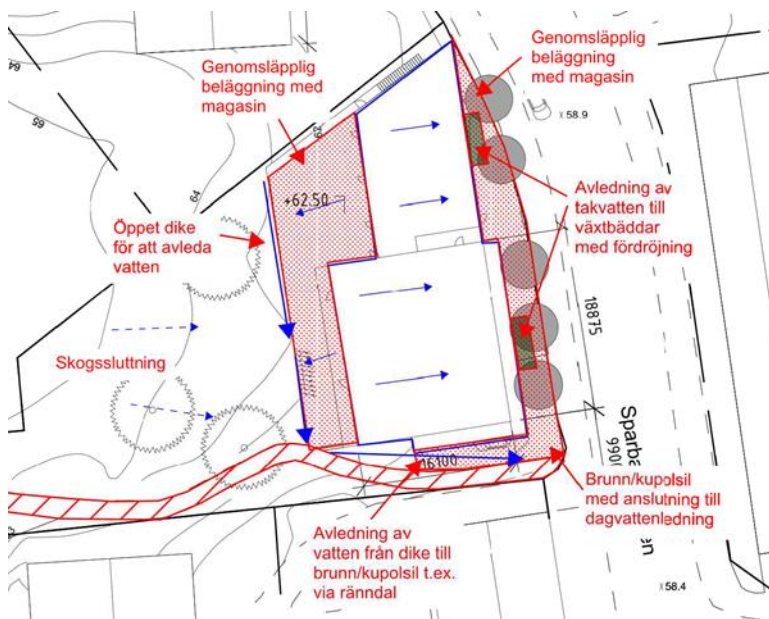


*Exempel på dike för att avleda avrinning från terrassen. (Bjerking)*

Från de båda takytorna föreslås att dagvattnet avleds till, fördröjs i och renas i växtbäddar placerade vid fasaden på gårdsytan.

Växtbäddarna föreslås anläggas med filtermaterial (jord) och med plantering av växter. Växtligheten kan utgöras av buskar, mindre plantor och även naturlig etablering av växtlighet.

För att fördröja dagvatten från terrassen på byggnadens baksida och på förgårdsmarken på byggnadens framsida föreslås genomsläpplig beläggning med magasin i luftigt bärlager.



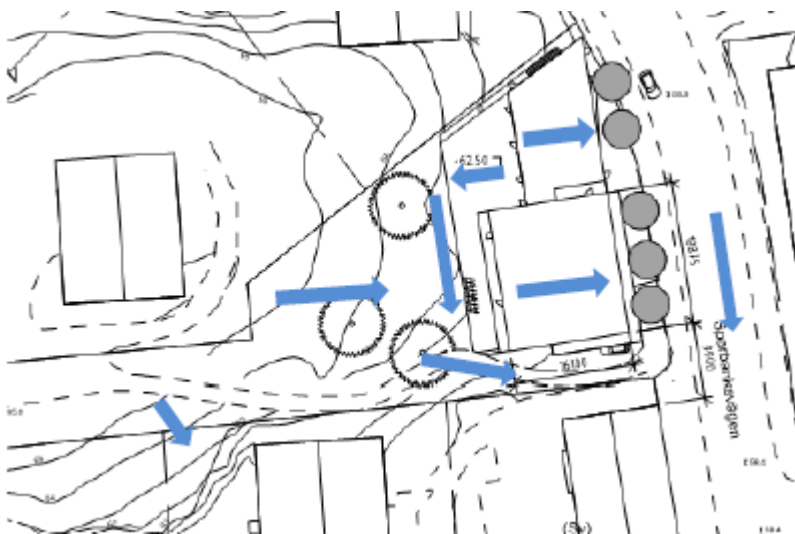
*Illustration. Öppet dike för att avleda vatten. Avledning av vatten från dike till t ex via rännal till brunn/kupolsil med anslutning till dagvattenledning. Genomsläpplig beläggning med magasin. Avledning av takvatten till växtbäddar med fördröjning. (Bjerking)*

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. En förutsättning som antagits för beräkningarna är att slutningen ovanför den planerade byggnaden är skogs- och gräsbevuxen även efter exploatering. En ytterligare åtgärd för att minska mängden dagvatten inom fastigheten är att den hårdgjorda gångbanan kan anläggas med genomsläppligt material som t.ex. grus eller marksten med mellanrum.

### **Översvämningsrisk vid skyfall**

Vid större regn blir dimensionerade system för dagvattenhantering fulla. Nederbörden avrinner istället 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 ett av de högre

partierna i omgivning och det bidragande vattnet bedöms främst komma från den nybyggda fastigheten. Från takytan avrinner vatten mot Sparbanksvägen och vidare söderut längs med gatan. Från resterande del av skogsslutningen, gångbana och terrassen avrinner vattnet mot diket och sedan vidare ner mot sydöstra hörnet av fastigheten och ut på Sparbanksvägen. Dikets utformning och lutning är viktig för att avleda det vatten som eventuellt kan bli stående vid terrassen vid mycket kraftigt regn.



*Möjliga avrinningsvägar vid skyfall redovisas med pilar.  
(Bjerking)*

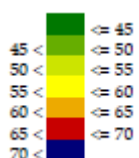
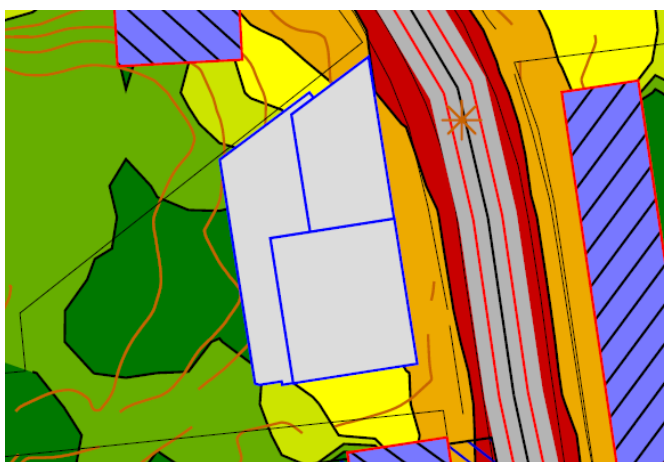
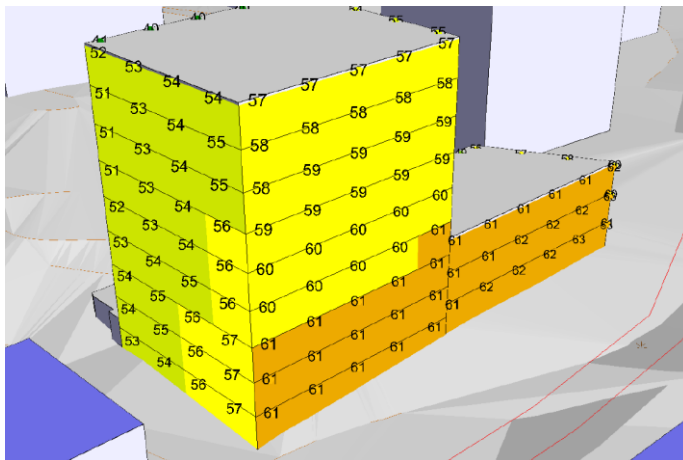
## **Störningar och risker**

### **Buller**

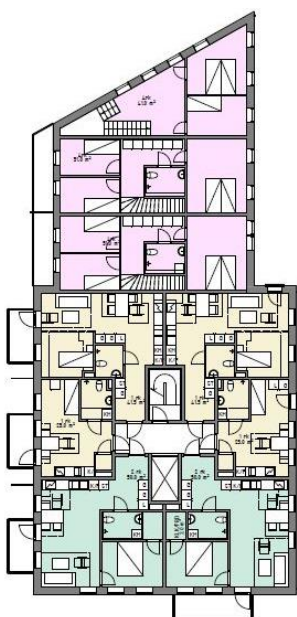
För att uppfylla riktvärde enligt SFS 2015:216 ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en fasad där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och till högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00. Vid uteplats får 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå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

Bostadsfasader mot Sparbanksvägen beräknas utsättas för dygns-ekvivalenta 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.



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



*Med valda  
planlösningar uppfylls  
riktvärdena för  
samtliga lägenheter.  
Bullerdämpad uteplats  
kan anläggas på  
gårdssidan som inte  
vetter mot  
Sparbanksvägen  
(Kod Arkitekter)*

## 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.

## 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**

##### Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Hägerstensåsen 1:2 som ägs av Stockholms kommun.

##### Användning av mark

Detaljplanen redovisar användning inom kvartersmark. All mark utlagd som kvartersmark i planförslaget övergår från användningen allmän platsmark (park) 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. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

##### *Rättigheter*

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

#### **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 byggledare 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