

Laga kraft 2018-01-02**Planbeskrivning**
Detaljplan för del av fastigheten Åkermyntan 9
m. fl. samt Kärrliljan 4 i stadsdelen Hässelby
Villastad, Dp 2012-14378

Orienteringskarta. De nya bostadstomterna markerade med rött.

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus invid Åkermyntans centrum. Bostäderna ska ges goda boendekvaliteter och en bebyggelseutformning som bidrar till en god helhetsmiljö. Detta projekt är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer.

De nya bostadshusen är tre, fyra och fem våningar höga. En huskropp närmast Åkermyntans centrum är åtta våningar. Sammanlagt kan ca 210 lägenheter i olika storlekar rymmas.

Miljöbedömning

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

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	7
Bebyggelsestruktur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	10
Offentlig service	10
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Planförslag	15
Ny bebyggelse	16
Gator och trafik	22
Park	23
Teknisk försörjning	23
Konsekvenser	23
Stadsbild	23
Miljöbedömning	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Hydrologiska förhållanden	25
Förorenad mark	28
Störningar och risker	29
Flyghinderanalys	34
Barnkonsekvenser	34
Solstudier – påverkan på omgivande bebyggelse	34
Konsekvenser utanför planområdet	36
Genomförande	36
Organisatoriska frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	39
Tekniska frågor	40
Genomförandetid	40
Verkan på befintliga detaljplaner	40

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:

Kärrliljan:

- *Rapport - Miljöteknisk provtagning* (WSP, 2012-07-10)
- *Rapport 15022 A Bullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2016-02-18)
- *Rapport 15022 C Bullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2017-01-11)
- *PM Riskhantering* (WSP Brand & Risk, Stockholm 2010-10-25. Riskanalysen togs tidigare fram i samband med planläggningen för utbyggnad av Åkermýntans centrum. Enligt kontorets kännedom är förhållandena oförändrade sedan denna riskutredning gjordes.)
- *Dagvattenutredning Hässelby-Kärrliljan* (Åke Andersson Mark & Landskap, Rapport, 2016-08-17)

Åkermýntan:

- *Rapport 13083B Bullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2016-05-30)
- *Dagvattenutredning, Åkermýntan, Stockholm* (Tengbom, 2016-09-06)
- *Flyghinderanalys gällande Uppförande av fastighet Stockholms kommun på fastigheten Åkermýntan 9* (Luftfartsverket D-2016-083559, 2017-01-16)
- *Brandutlåtande, Åkermýntan* (Tyréns, 2017-01-18)
- *Markprover Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom del av fastigheten Åkermýntan 9, Hässelby* (Geosigma AB, Mars 2017)

Medverkande

Detaljplanen har upprättats inom planavdelningen av Maria Pettersson. Från exploateringskontoret har Margaretha Larsson Alm-qvist medverkat, från trafikkontoret Johan Nilsson och från lantmäterimyndigheten Ragnhild Fahleryd. Förslag till ny bostadsbebyggelse har i samråd med stadsbyggnadskontoret utarbetats av exploatörernas arkitekter LINK arkitektur AB och Kirsh + Dereka Arkitekter

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus invid Åkermyntans centrum.

De nya bostadshusen är tre, fyra och fem våningar höga. En huskropp närmast Åkermyntans centrum är åtta våningar. Sammanlagt kan ca 210 lägenheter i olika storlekar rymmas. All boendeparkering ordnas inom tomtmark. I kvarteret Kärrliljan ordnas all parkering, ca 90 platser, i garage. I kvarteret Åkermyntan ordnas en del av boendeparkeringen, ca 25 platser, i garage och resten som markparkering. Dessutom iordningställs 55 bilplatser som markparkering, avsedda för centrums behov. Det är en utökning med fem platser till befintlig centumparkering som finns norr om centrumbyggnaden idag.

Förslaget inverkar inte på kulturhistoriska värden. Omkringliggande bebyggelsemiljö utgörs av centrumbyggnad från 1970-talet, blandade villor och radhus, kvarter med flerbostadshus från 1980-talet samt markparkeringar. Kontorets bedömning är att omkringliggande bebyggelsemiljö inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse, och att åttavåningshuset har sin plats som markering av centrum.

Den gällande översiktsplanen ger stöd för föreslagen markanvändning och förtätning på platsen. Stadsbyggnadskontorets erfarenhet är att behovet av funktionella bostäder med god tillgänglighet är särskilt stort i villastadsdelarna. Punktvisa kompletteringar med mindre flerbostadshus är ett sätt att bredda bostadsutbudet med hus som har hiss och ändamålsenliga lägenheter. Det kan vara ett sätt att ge särskilt äldre människor möjlighet att bo kvar i den omgivning man är van vid.

Projektet innebär ett tillskott av bostäder i ett läge med god tillgänglighet till befintlig service och kommunikationer. Inom hela stockholmsregionen finns ett starkt behov av nya bostäder. Utifrån ett övergripande hållbarhetsperspektiv måste staden byggas tätare, för att minska den miljömässiga påverkan en utglesad stad ger upphov till. Detta projekt är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget invid korsningen Löfstavägen och

Växthusvägen, vid Åkermyntans centrum. Det är uppdelat på två

fastigheter. En del ligger omedelbart nordöst om centrumbyggnaden och är en del av fastigheten Åkermymtan 9. I planen ingår även fastigheten Kärrliljan 4, som tidigare var en del av Plantagens anläggning på Kärrliljan 1, samt mellanliggande parkmark.

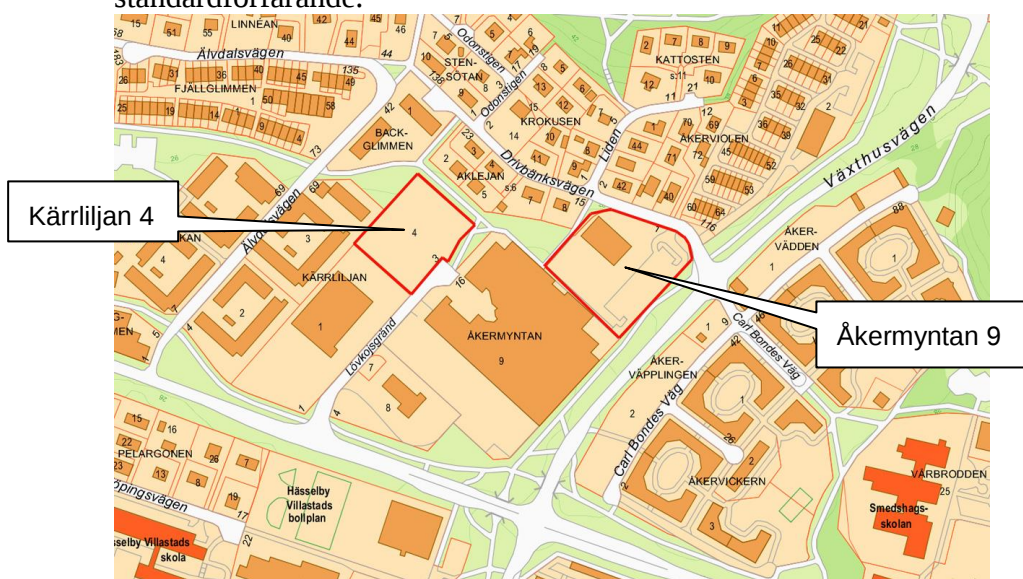
Planområdet omfattar ca 1,6 ha.

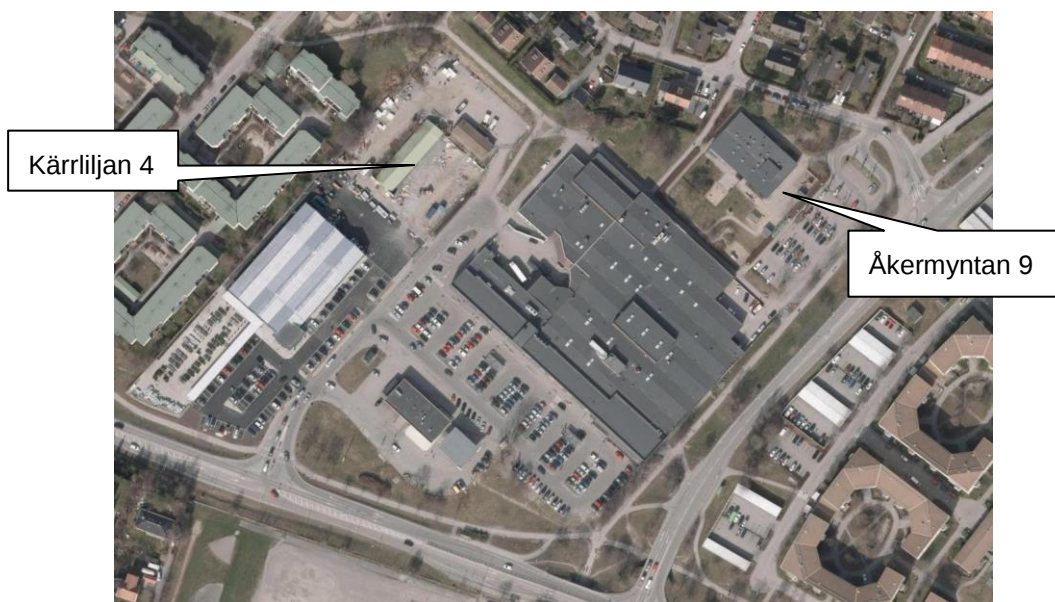
Markägoförhållanden

Kärrliljan 4 ägs av Hökerum Bygg AB. Åkermymtan 9 ägs av Citycon Ab och den aktuella delen av fastigheten avses säljas till Peab Bostad AB.

Förfarande

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-03-07 att starta detaljplanearbetet. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL, i dess lydelse före den 1 januari 2015, med standardförfarande.





Orienteringskartor

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och kulturhistoriska värden

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan, i vilken områdets pågående markanvändning redovisas som gles stadsbebyggelse. Staden ska planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö.

Området är inte kulturhistoriskt klassificerat av stadsmuseet.

Detaljplan

Detaljplanen ersätter inom sina gränser gällande detaljplanerna Pl 8009, fastställd 1982, Pl 6508A, fastställd 1975 och Pl 7041A, fastställd 1975. Planerna saknar genomförandetid. Gällande detaljplaner anger ändamålet handelsträdgård för Kärrliljan 4, centrumändamål för Åkermymntan 9 samt parkmark för övrig mark.

Förutsättningar

Bebyggelsestruktur

Kvarteren Åkermymntan och Kärrliljan ligger i gränslandet där stadsrum i olika skalor möts. Norr om centrum, vid Drivbänksvägen och dess tvärgata Liden, finns småskalig villa- och radhusbebyggelse. På södra, östra och västra sidan är skalan mycket större. Där finns köpcentrumet Åkermymntan med tillhörande parkeringar och kvarter med flerbostadshus.

Utmed kvarteren sträcker sig de relativt trafikerade genomfartsgatorna Lövstavägen och Växthusvägen. Vägarnas

utformning med få korsningar och utan trottoarer förstärker också dess intryck av trafikled. På andra sidan Växthusvägen finns en zon med parkeringar tillhörande flerbostadshusbebyggelsen längs Carl Bondes väg. Mellan villabebyggelsen och Åkermynthans köpcentrum finns en mindre park som är en del av ett längre sammanhängande parkstråk västerut. Parken gränsar till kvarteret i nordväst.

Kvarteret Kärrliljan ligger längst in på Lövkojsgränd. Mot öster ligger Åkermynthan Centrum, mot söder växtbutiken Plantagen, mot väster flerbostadskvarter om två till fyra våningar. Mot norr löper en gång och cykelbana och norr om denna, något högre beläget, villabebyggelsen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Båda fastigheterna ligger inom ett område med glacial lera, med mindre mäktighet och med torrsprickor som under torrperioden kan vara genomgående. Ingen större infiltration bedöms kunna ske.

Kärrliljan

Markytan är relativt plan på nivå +ca 25,0. Marken är idag en grusyta efter rivna växthus.

Jorden utgörs av fyllning på lera ovan morän på berg. Djupet till berg varierar mellan ca 6 och 16 m under nuvarande marknivåer. Fyllningens tjocklek varierar mellan ca 0,5 - 2 meter. Fyllningen är fast lagrad och består av huvudsakligen grus varvat med torrskorpelera, organisk mull och tegelrester. Lerans tjocklek varierar mellan ca 2 och 7,5 meter. Leran är fast och av torrskorpekaraktär ner till ca 3 meters djup.

Sättningar pågår inom området på grund av tidigare utförd uppfyllnad.

Åkermynthan

Markytan lutar svagt åt sydost från nivå +ca 27,0 till nivå +ca 25,5. Marken är sedan 1975 bebyggd med en förskola med gård samt centumparkering.

Jorden i undersökningsområdet består generellt av fyllnadsmassor på lera. Den geotekniska undersökning som genomförts i samband med miljöteknisk undersökning visar att

jorddjupen i de undersökta punkterna varierar mellan cirka 1,5–9 meter.

Markradon

Radonmätningar visar att marken ska klassas som normal – högradonmark. Vid grundläggning på högradonmark rekommenderas radonsäker konstruktion.

Hydrologiska förhållanden

Östra Mälarens vattenskyddsområde

Planområdet har avrinning till Mälaren och ligger också inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten. Recipient för området är Lövstafjärden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren – Görväln (SE659044-160864). Enligt statusklassning i VISS, januari 2017 har Mälaren - Görväln god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till följd av miljögifter. God ekologisk status ska bibehållas och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås med tidsundantag till 2027 för bly och blyföreningar, kadmium- och kadmiumföreningar och antracen samt mindre stränga krav för kvicksilver och kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.

Dagvatten

Planområdet hör till Lövstadikets avrinningsområde. Dagvatten leds dit via kommunala dagvattenledningar och vidare ut i Mälaren.

Kärrliljan

Bortsett från lokala lågpunkter faller markytorna svagt mot söder mot en lågpunkt i sydvästra delen av Lövkojsgränd. Viss inströmning till området kan ske från de högre liggande områdena norr och nordost om planområdet. Största delen av ytvattnet omhändertas av dagvattenbrunnar i gator och gc-vägar varför inströmningen till området bedöms som liten. Den fasta bergnivån lutar kraftigt mot söder/sydväst och grundvattnet rör sig sannolikt från de högre delarna i norr mot söder/sydväst.

Åkermynatan

Den planerade bebyggelsen bidrar till mer hårdgjord yta än i dagsläget och utan åtgärd kommer dagvattenflödet öka. För att

inte den ökade flödesbelastningen ska påverka befintligt dagvattennät begränsas utflödet från området till det flöde som råder i dagsläget innan ny bebyggelse. Dagvattenflödet från området förväntas öka från 99 l/s till 140 l/s. Ökningen av flödet beror mycket på den utökade klimatfaktorn 1.25 (enl Svenskt vatten Publ 110 1.8.3).

Underlag på befintliga ledningars lägen och kondition på tomtmark saknas i nuläget. Anslutning för dagvattnet kan eventuellt ske till befintlig ledning i Växthusvägen. Genom området går i dagsläget en befintlig vattenledning som utreds vidare om den skall vara kvar eller flyttas.

Grundvatten

Information från långtidsmätningar av grundvattennivåer saknas. Grundvattenmätning har enligt geoteknisk undersökning utförts i ett, då nyinstallerat, grundvattenrör. Enligt en mätning i början på juli 2012 var grundvattnets trycknivå +23,2 (RHOO), ca +23,7 (RH2000). Grundvattennivån fluktuerar normalt med årstid och nederbördsförhållanden, vilket innebär att såväl högre som lägre grundvattennivåer kan förväntas.

Översvämningar

På Stockholms stads översvämningsskator redovisas rinnvägar och översvämningdjup vid ett 100-års regn. Enligt dessa kartor finns mycket begränsande ytor inom området som kommer att översvämmas vid ett 100-års regn.

Befintlig bebyggelse

Kärrliljan

Fastigheten Kärrliljan 4 är idag obebyggd, och marken är en grusyta efter rivna växthus.

Åkermyntan

Den aktuella delen av fastigheten Åkermyntan 9 är idag dels bebyggd med en förskola från 1975 som avses rivas, dels ianspråktagen för centumparkering. Här finns knappt 50 p-platser på asfalterad mark för centrums behov.

Offentlig service

Skola och förskola

Befintlig förskola kommer att rivas och ersättas av en ny, större i kvarteret Snödroppen, ca 400 meter fågelvägen nordost om centrum.

Närmaste skolor är Smedshagsskolan, som ligger ca 500 meter fågelvägen öster om planområdet, Trollbodaskolan, som ligger på samma avstånd väster om planområdet och Hässelby Villastads skola, som ligger ca 300 meter fågelvägen söder om planområdet. Alla skolorna har klasser från sexårsverksamhet till och med årskurs nio.

Kommersiell service

Åkermyntans centrum är beläget omedelbart intill planområdet, ett mindre men livaktigt stadsdelscentrum med handels- och serviceutbud. Här finns livsmedelsbutiker, småbutiker, restauranger och vissa servicefunktioner bl.a. ett bibliotek och en vårdcentral.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås med bil företrädesvis via Lövstavägen, Sandviksvägen och Växthusvägen som är genomfartsgator genom Hässelby Villastad. Från Järfälla kommun nås det via Skälbyvägen. Bostadskvarteren angörs från Drivbänksvägen respektive Lövkojsgränd.

När staden byggde ut Drivbänksvägen så förlades en del av den södra trottoaren på fastigheten Åkermyntan 9.

Gång- och cykeltrafik

Stadsdelen är mycket väl försörjd med separat och i stor utsträckning planskilt gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjning sker endast med bussar. Området trafikeras av följande linjer: 119 mellan Backlura och Spånga station, 198 mellan Stockholms C och Backlura, 518 mellan Vällingby och Kista, samt 543 och 541 mellan Vällingby, Barkarby och Jakobsberg C.

Tillgänglighet

Stadens riktlinjer uppfylls i förslagen på båda fastigheterna.

Störningar och risker

Förorenad mark

Kärrliljan

Enligt muntliga uppgifter (bland annat från miljöförvaltningen) har det förekommit trädgårds- och odlingsverksamhet på platsen sedan tidigt 1900-tal, bland annat fruktträd. Det har inte framkommit uppgifter om annan verksamhet på fastigheten innan

Plantagen etablerades. Plantagen uppförde under 1980-talet byggnader som användes som växthus och för försäljning. Dessa uppvärmdes med olja, med en oljepanna belägen i en byggnad på nuvarande fastigheten Kärrliljan 4. Plantagens tidigare växthusbyggnader är nu rivna.

Provtagning visar att jordmassor (fyllmassor) generellt inom området underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Flertalet analyser ligger även under riktvärden för känslig markanvändning (KM). Provpunkter med halter KM-MKM återfinns främst i områdets nordöstra del. Endast ett jordprov (12W08, 0-0,5 m djup) överskrider MKM och då med avseende på metaller (bly och koppar).

Baserat på utförd undersökning görs bedömningen att föroreningssituationen inom Kärrliljan 4 medför låg risk för människa och miljön vid dagens markanvändning (växthus med försäljning). Vid förändring till mer känslig markanvändning (såsom planerat bostadsbyggande) bedöms dock risker för främst människa kunna föreligga.

Utifrån utförda undersökningar rekommenderas följande:

- Området kan nyttjas utan åtgärd för dagens markanvändning som motsvarar MKM-mark.
- Vi förändring till mer känslig markanvändning bör en riskbedömning genomföras för att bedöma behov av riskreduktion och eventuella åtgärder av föroreningssituationen i mark.
- Schaktade överskottsmassor av fyllning kan generellt klassas som KM - MKM vid hantering. Ett flertal analyser visar dock halter i jord understigande KM. Ska massor klassas som <KM krävs en mer detaljerad provtagning i t.ex. enhetsvolym. Detta kan utföras före eller under entreprenadskedet.
- Vid dagens markanvändning (MKM-mark) kan schaktade massor återanvändas inom området. Ska massor lämna området måste dessa tas om hand vid godkänd mottagningsanläggning.
- Underlagande naturlig jord (lera) bedöms inneha låga halter, <KM.
- Asfalt inom området är inte tjärbaserad och kan hanteras utan restriktioner avseende PAH.
- Marken inom området klassas som normal-högradonmark.

Provtagningsstrategi och urval av analyser baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Av naturliga skäl kan dock inte uteslutas att det finns förorening i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats.

Åkermynatan

I området har plantskoleverksamhet tidigare bedrivits. Inom Åkermynatan 9 har växthus funnits i den sydvästra delen av undersökningsområdet enligt ett flygfoto som tagits någon gång mellan 1955-1967. Enligt Länsstyrelsens karttjänst VISS har det riskklassade plantskoleobjekt som legat närmast undersökningsområdet fått riskklass 3 (måttlig risk). Detta objekt har funnits strax sydväst om undersökningsområdet (Länsstyrelsen, 2017). Ingen information om tidigare undersökningar av föroreningssituationen inom Åkermynatan 9 har påträffats.

Den översiktliga miljötekniska undersökningen har innefattat jordkartering, fältanalys och provtagning samt kemisk analys av prover på laboratorium. Baserat på resultaten har en förenklad riskbedömning gjorts genom en jämförelse mellan de uppmätta föroreningshalterna och Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Utifrån riskbedömningen har en bedömning av åtgärdsbehovet gjorts.

Resultaten av undersökningen visar att områdets södra och västra del är måttligt förorenad av metaller och att det inom ett begränsat område i den västra delen kan förekomma låga halter av bekämpningsmedel. Resultaten visar vidare att det är fyllnadsmassor som innehåller metallhalter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, vilka är utgångspunkten för den planerade bostadsexploateringen. För flera metaller (arsenik, barium, bly och zink) överskrider halterna även Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning i flera prover.

Metallföroreningarna som påträffats härrör sannolikt från tillförsel av förorenade fyllnadsmassor till området. Utifrån den översiktliga undersökning är det inte möjligt att göra en detaljerad avgränsning av påträffad förorening. Sannolikt förekommer förhöjda föroreningshalter inom cirka hälften av undersökningsområdet med undantag för de norra delarna. I

djupled bedöms föroreningsutbredningen vara koncentrerad till fyllnadsmassor mellan cirka 0,5-2 meter under markytan.

Ingen större påverkan av tidigare plantskoleverksamhet har konstaterats men spår av bekämpningsmedel har påträffats i yttjord inom ett mindre område inne på förskolegården. I en provpunkt observerades också en oidentifierbar lukt och fältmätningar med indikerade förekomst av flyktiga organiska kolväteföreningar. Vid laboratorieanalyserna uppmättes dock inga förhöjda föroreningshalter.

Föroreningarna bedöms inte heller utgöra några oacceptabla risker för miljön eftersom spridningsbenägenheten hos de påträffade metallerna generellt är låg och då delar av området är asfalterat.

Vid en exploatering för bostadsbebyggelse inom undersökningsområdet krävs att marken klarar kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets definition. Åtgärder behöver vidtas i de delar av undersökningsområdet där förhöjda föroreningshalter påträffats. Dessa åtgärder bör om möjligt samplaneras med projektets övriga markarbeten. Det bedöms preliminärt finnas en möjlighet att kvarlämna vissa av de måttligt påverkade massorna inom mindre känsliga områden, till exempel under blivande lokalvägar och parkeringar.

Då endast låga föroreningshalter påträffats i yttlig jord bedöms det preliminärt inte finnas några oacceptabla risker för föroreningsexponering hos människor som vistas i området med dagens markanvändning och under förutsättning att inga markarbeten utförs.

Buller, vibrationer

Båda fastigheterna påverkas av ljudet från ventilationsanläggningar på och i den angränsande centrumanläggningen samt av ljud från lekande barn och besökare till centrumanläggningen.

Kärrliljan

De yttre störningarna består därutöver av buller från vägtrafik, främst från Lövkojsgränd.

Åkermynatan

De nya bostadshusen utsätts även för måttliga till höga bullernivåer från vägtrafiken på främst Växthusvägen.

Farligt gods

Kärrliljan

När det gäller frågor om farlig verksamhet och farligt gods har en riskanalys för platsen tidigare tagits fram i samband med planläggningen för utbyggnaden av Åkermynthans centrum, Dp 2011-05831 (WSP Brand & Risk, Stockholm 2010-10-25). Enligt kontorets kännedom är förhållandena oförändrade sedan riskutredningen gjordes.

I riskanalysen beskrivs Länsstyrelsens i Stockholms län rekommendationer för hur nära transportleder för farligt gods samt bensinstationer som ny bebyggelse kan planeras. Rekommendationerna innebär kortfattat att 25 m kring vägar med farligt gods skall lämnas bebyggelsefritt. Avståndet till bostadsbebyggelse bör vara 75 m. Vidare anges att inom 100 meter från en bensinstation ska alltid risksituationen och olägenheter för människor och miljö analyseras och bedömas.

Enligt riskanalysen är det farligt gods-trafiken på Lövestavägen bidrar med transporter av freoner, som vid utsläpp kan spridas i luft och drabba planområdet. Därför bör friskluftsintag för ventilation inte placeras i fasaden mot Lövestavägen. Bestämmelse om detta införs i planen.

Bensinstationen som ligger invid planområdet utgör också en källa till transporter. Den hanterar bensin och diesel. Då olyckor förknippade med bensin, diesel och även E85, om detta används i framtiden, endast har ett konsekvensområde på 30 meter och lågpunkten där vätska troligtvis samlas ligger längre än 30 meter från planerad bebyggelse bedömdes då att hänsyn till dessa transporter på Lövestavägen inte behöver tas för den berörda detaljplanen.

Kontorets bedömning är att en ny riskanalys inte behöver tas fram för ny bostadsbebyggelse på Kärrliljan 4. Avståndet mellan bensinstationens centralpåfyllning och närmaste bostadshus blir mer än 100 meter och det kortaste avståndet mellan planerad bebyggelse och Lövestavägen blir mer än 140 meter.

Åkermynthan

Planområdet Åkermynthan 9 påverkas inte av riskfaktorer.

Planförslag



Situationsplan

Ny bebyggelse

Kärrliljan

Kvarteret bildar en naturlig koppling mellan flerbostadshusens skala mot väster och Åkermymtans centrum.

De nya bostadshusen är i fyra våningar. Huset mot söder föreslås få en takterrass för de boende. Här kommer trapphuset med hiss upp till taket. Sammanlagt kan knappt 120 lägenheter rymmas, i storlekar från 1 RoK till 4 RoK.

Rörelserna till och från kvarteret koncentreras mot Lövköjsgränd och Åkermymtans centrum - här placeras trapphusentréer, miljörum samt garageinfart. Med mer rörelser skapas en tryggare miljö invid vändplanen och centrumets baksida med lastgård.

De nya byggnaderna bildar ett kringbyggt kvarter med öppningar mot Lövköjsgränd, mot parken i väster samt mot söder. Öppningarna i kvarteret kopplar gården till omgivningen.

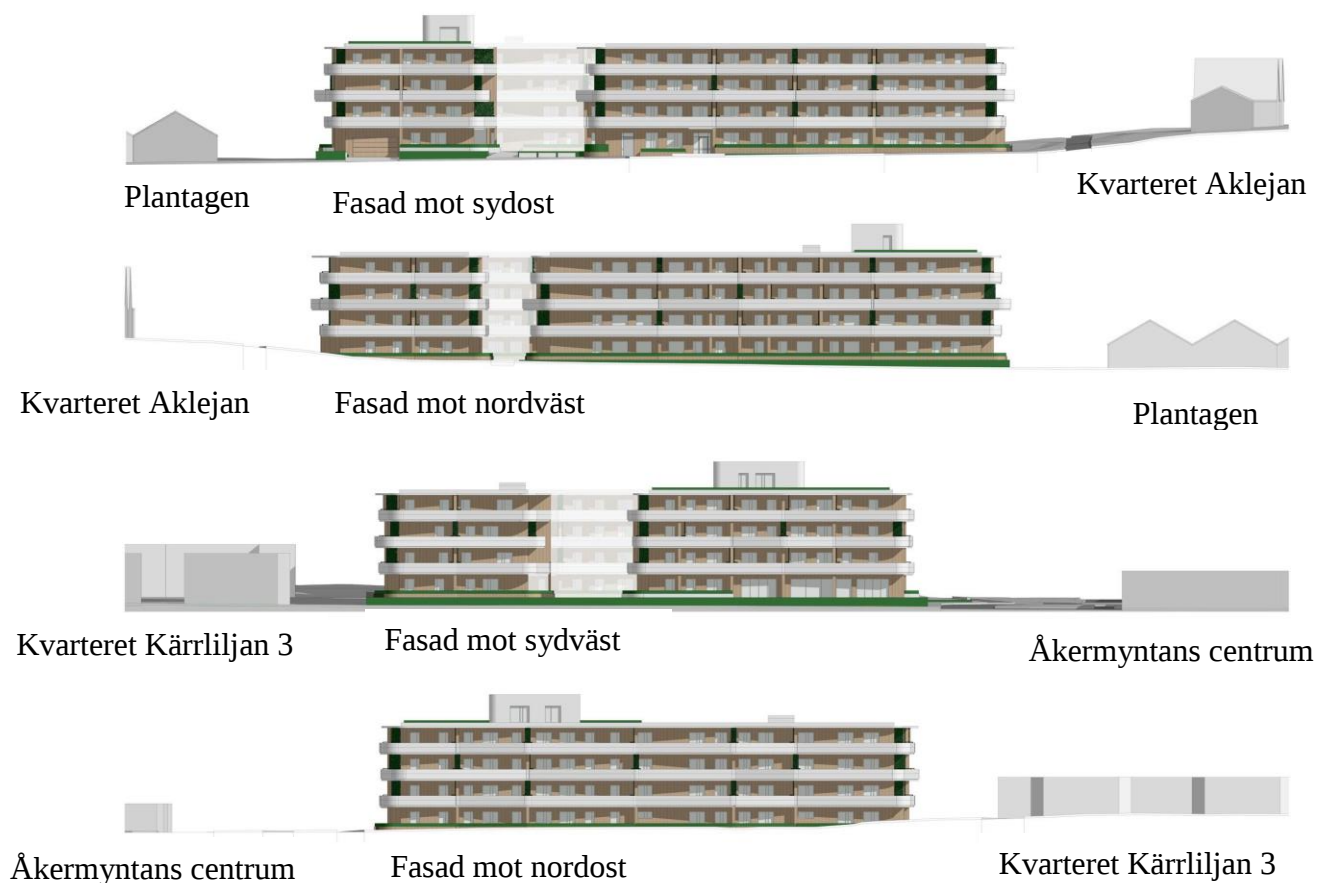
Husen föreslås gestaltas med böljande balkonger som löper runt husen och med fasader i trä, vilka anknyter till villabebyggelsens

träfasader. Bottenvåningarna ligger i marknivå med uteplatser som bildar övergång mellan gården och bostaden.

Hela kvarteret underbyggs med garage. Här finns parkering för de boende, lättåtkomliga cykelplatser samt lägenhetskomplement.

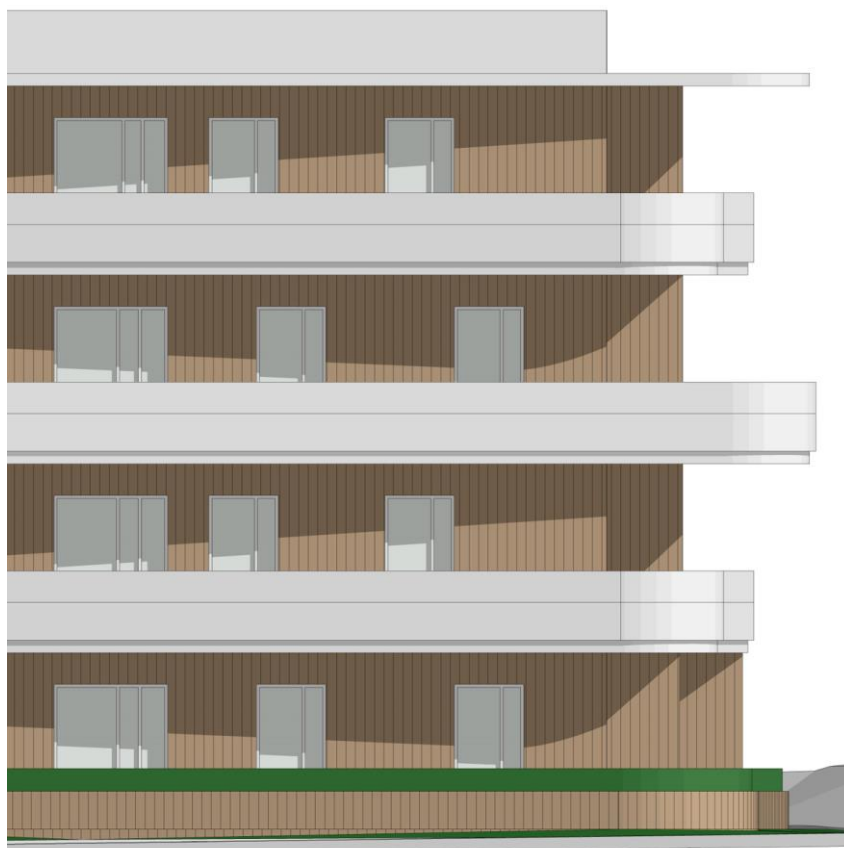


Situationsplaner





Fasad mot Lövkojsgränd



Detalj som visar fasadens träpanel och de släta balkongfronterna.

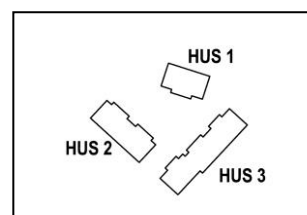
Illustrationer Kirsh + Dereka Arkitekter

Åkermymtan

De nya bostadshusen är tre, fyra och fem våningar höga. En huskropp närmast Åkermymtans centrum är åtta våningar. Sammanlagt kan ca 95 lägenheter i olika storlekar rymmas, från 1 RoK till 4 RoK.

Utformningen tar sin utgångspunkt i platsens egenskap av övergångszon. Bebyggelsen formar ett gårdsrum som öppnar sig mot parken i nordväst och förlänger därigenom gårdsrummet visuellt mot parken, och vice versa. Mot villabebyggelsen är kvarteret småskaligare och mer upplöst för att i södra änden vara mer sammanhållet med en större skala. Närmast Drivbänksvägen föreslås ett mindre hus med trapphus i tre våningar. Längs köpcentrumet Åkermymtans angörning och parkering placeras ett hus med två trapphus och fyra våningar. Detta hus får upphöjda terrasser längs med den södra sidan för att skapa en levande miljö med grönska på mot den relativt hårda nordsidan av köpcentrumet. Slutligen föreslås att en större byggnad med tre trapphus placeras ut mot Växthusvägen och resterande parkeringsplatser. Denna byggnad varierar i höjd från fyra plan i norra änden till åtta längs i söder. Under denna byggnad finns också ett garage för de boende.

De lägre byggnadskropparna föreslås få en lugn färgsättning med ljusgrön och gråvit puts, medan den större huskroppen får en mer varierad färgsättning med puts i rött och några olika schatteringar av grönt och grått, vilka går mot ljusare nyanser högre upp. Den högsta delen ligger också förskjuten något bakåt. Genom detta skapas ett spel mellan kulörer och byggnadskroppens volym i höjd- och djupled för att skapa liv och variation i den större skalan.



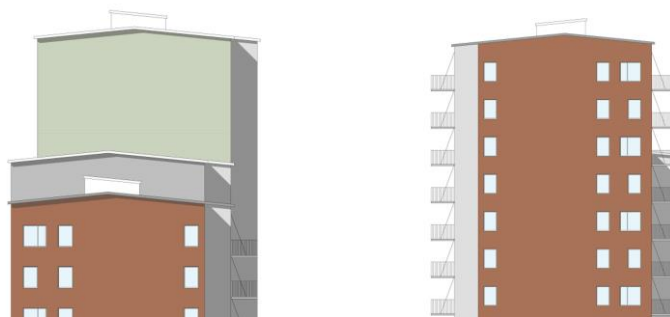
Situationsplaner



Perspektiv av hus 3, fasader mot Växthusvägen



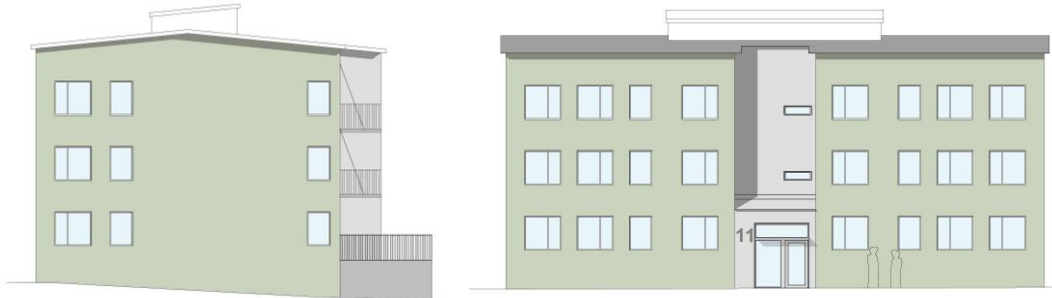
Hus 3, fasader mot Växthusvägen



Gavelfasader hus 3, mot söder och mot norr



Hus 2, gavel mot väster och fasad mot Åkermymtans centrum, med terrasser i bottenvåningen



Hus 1, gavel mot väster med terrasser i bottenvåningen mot gården och fasad mot Drivbänksvägen



Flygperspektiv sett från nordväst

Illustrationer LINK arkitektur AB

Gator och trafik

Den del av Åkermymntan 9 som är trottoar utmed Drivbänksvägen, idag kvartersmark (centrumändamål), läggs i planen ut som allmän platsmark (gata).

Boendeparkering

All boendeparkering ordnas inom tomtmark. Boendeparkeringen motsvarar 0,75 p-platser/lägenhet.

Kärrliljan

I kvarteret Kärrliljan ordnas all parkering, ca 90 platser, i garage under mark.

Åkermymntan

Här kan sammanlagt ca 65 p-platser rymmas, varav ca 25 kan rymmas i garage under mark.

Centrumparkering

Norr om centrum kommer 55 bilplatser på mark att anordnas för centrumets behov. Det innebär en liten ökning från dagens knappt 50 p-platser.

Cykelparkering

Kärrliljan

I kvarteret Kärrliljan ordnas all cykelparkering, ca 140 platser, i garaget under mark. Det motsvarar 1,1 platser/lägenhet.

Åkermynatan

Här kan 185 cykelparkeringsplatser ordnas, vilket motsvarar 2 platser/lägenhet. Av dessa finns 62 cykelparkeringsplatser inomhus - 12 i varje trapphus utom ett och 14 i garaget. I planen införs även en byggrätt för cykelförråd på gården.

Gång- och cykeltrafik

Det är av största vikt att den befintliga gång- och cykelvägen som ansluter till vändplanen på Lövkojsgränd behålls.

Angöring till bostäder

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd klaras inom 10 meter. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatsen. Bostadshusen har hiss.

Park

Parkmarken i planen är redan idag planlagd som parkmark. Parkmarken tas med i planen för att planområdet ska bli ett sammanhängande område.

Teknisk försörjning

VA, el och fjärrvärme

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna. Anslutning sker till befintliga ledningar.

Avfallshantering

Hushållsavfall kommer att hanteras med bottentömmande kassuner som kan tömmas från Drivbänksvägen respektive Lövkojsgränd.

Konsekvenser

En förtätning innebär alltid konsekvenser för dem som bor i området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. Som stockholmare behöver man normalt acceptera denna typ av förändringar om det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas.

Stadsbild

Den nya bostadsbebyggelsen innebär en komplettering i befintlig bebyggd miljö. Flerbostadshusen har en storlek som känns igen från flerbostadshus i stadsdelen, främst i kvarteren väster om

Åkermynthans centrum. Däremot blir de med nödvändighet större än omgivande villor och radhus. De nya bostäderna kan innebära ökad trygghet i området och utmed gångstråken.

Miljöbedömning

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 översiktplan. 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Dagvatten från området avleds till vattenskyddsområdet för Östra Mälaren. Området ingår i den sekundära skyddszonen för vattentäkten och skyddsföreskrifterna avseende dagvatten måste således följas: "§ 9 Dag- och dräneringsvatten. Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening." För dagvatten som uppkommer på parkeringsytan fodras alltså rening innan vidare utsläpp.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheterna innan det via dagvattenledningar leds till Lövstadiket för att sedan släppas ut i Mälaren-Görväln. Exploatörerna får inte genom val av

byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Lokalt innebär en hållbar dagvattenhantering omhändertagande och fördröjning av dagvatten i helt eller delvis öppna system i kombination med grönska. En viktig aspekt med denna hantering är att erhålla en fastläggning av föroreningar, vilket avlastar recipienten nedströms. Målsättningen bör vara att allt dagvatten som avrinner hårdgjorda ytor passerar någon form av LOD innan det leds vidare ut i recipienten.

Dagvattenhanteringen ska kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att avrinning vid extrema regntillfällen sker på markytan utan att skada bebyggelse eller viktig infrastruktur.

Anslutning kan ske till den befintlig dagvattenledning i Lövkojsgränd respektive Växthusvägen.

En bestämmelse om att tak inte får utföras i koppar eller förzinkad plåt är införd i planen.

Hydrologiska förhållanden

Kärrliljan

Planerad exploatering kommer sannolikt inte påverka grundvattenflödet eftersom grundläggningen huvudsakligen sker i befintlig fyllning och endast delvis berör naturligt lagrad jord. Eftersom naturligt lagrad jord består av tät lera bedöms möjligheten till infiltration och perkolation begränsas till delarna med fyllnadsmaterial.

Översvämningar

Genom exploateringen kommer lågpunkterna inom fastigheten att tas bort och risken för översvämningar elimineras.

Exploateringen kommer inte heller att blockera några rinnvägar vid en översvämning.

Dagvatten

Befintlig dagvattenledning finns strax söder om Kärrliljan 4 och från denna förutsätts en servisledning avsättas för planerat område. Befintlig dagvattenledning i Lövkojsgränd har dimension D400 och har i antagen anslutningspunkt en vattengångshöjd på VG +23.3 (RH2000). Befintliga dagvattenledningar är av tillräcklig kapacitet för avledning av dagvatten för befintliga anläggningar.

På grund av markförhållandena samt det underliggande garaget är infiltration ej möjlig i någon större omfattning. För att omhänderta det ökade flödet efter exploatering bör detta därför göras genom fördröjning. Detta kan ske genom ett fördröjningsmagasin placerat mellan de två huskropparna där det inte byggs garage under mark. Fördröjning föreslås även ske genom ett dränerat fördröjningsdike runt byggnaderna. Stuprör från taket leds ut med utkastare och rännalar till detta dike.

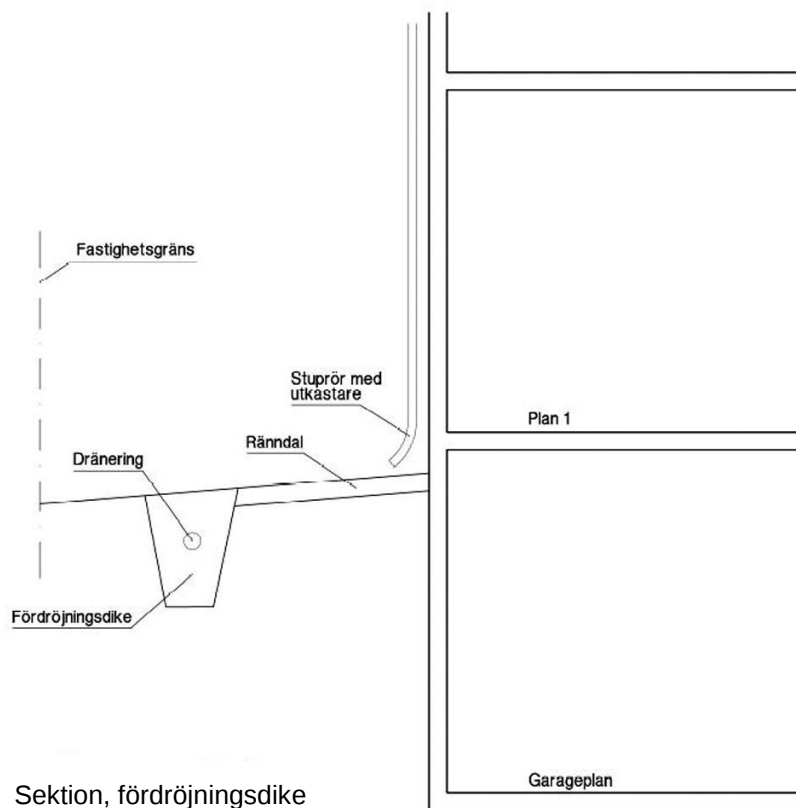


Planerad bebyggelse, befintliga ledningar samt placering av fördröjningsmagasin och dränerat fördröjningsdike (markerade med grönt).

Skillnaden i flöde mellan befintliga och planerade ytor inräknat klimatfaktor 1,2 är ca 55 l/s. Detta flöde skall fördröjas. Det innebär behov av fördröjningsmagasin med tomrumsvolym 33 m³.

Det dränerande fördröjningsdiket runt husen ger drygt 15 m³ tomrumsvolym sam en viss infiltration i fyllnadsmaterialet ovan leran. Utöver tomrumsvolymen i det dränerade fördröjningsdiket

krävs ca 20 m³ tomrumsvolym som kan utföras genom ett magasin med markkassetter. Detta kan placeras i söder mellan de två huskropparna där det ej byggs garage. Fördröjningsmagasinet skall förses med bräddutlopp samt strypt bottenutlopp.



På grund av de höga vattengångshöjderna på dagvattensystemet kommer byggnadernas dränering att behöva pumpas.

Eftersom huvuddelen av kvartersmarken kommer att bestå av tak, icke trafikerade markytor (parkering sker i garage) samt grönytor kommer mängden föroreningar som förs till dagvattennätet att bli mycket ringa under förutsättning att material i takbeläggning m m inte utförs av oskyddade ytor av koppar och zink.

Akermynatan

Dagvatten

Den planerade nybyggnationen bidrar till mer hårdgjord yta än i dagsläget och dagvattenflödet förväntas öka. På grund av markförhållandena, glacial lera, är infiltration inte möjlig i någon större omfattning. Och för att den ökade flödesbelastningen inom området inte ska påverka befintligt ledningsnät fördröjs vattnet lokalt istället för att ledas direkt till nätet. För att omhänderta det

ökade flödet efter exploatering bör detta därför göras genom fördröjning.

Ett förslag för dagvattenhanteringen har tagits fram där dagvatten fördröjs och renas via ett antal olika lösningar och ev. oljeavskiljare innan det går vidare på kommunens ledningar. Gestaltungsprincipen för platsen är att skapa en grön utemiljö med träd, buskar, perenner och grönytor med ekologiska värden för en hållbar utveckling.

Stuprörsvatten som genereras kan tas om hand i nedsänkta eller upphöjda växtbäddar. På gårdarna fördröjs dagvattnet i öppna stråk och tas om hand av växtligheten. Överskottsvatten leds mot dagvattenbrunnar. Vid mycket regn kan vattenspegel bildas i svackformade översilningsytor på gården. Hårdgjorda ytor lutar mot grönytor för att nyttja översilningsytor i största möjliga mån. Försänkta grönytor fungerar som fördröjningszon av dagvattnet vid kraftiga regn och som översilningsyta och breddning vid extra kraftiga regn. Även här finns ytor där stående vatten i svackdiken lämpar sig väl. Parkeringsytorna är möjliga att bygga under med fördröjningsmagasin.

Vid trädplanteringar i hårdgjorda ytor placeras träden i skelettjordar för att även där kunna hantera, fördröja och rena dagvatten.

Dagvatten från markparkering ska behandlas enligt stadens krav innan det släpps ut till det allmänna nätet. Detta kan ske genom lokala oljeavskiljare, fördröjning och infiltration.

Förorenad mark

Kärrliljan

Eftersom i stort sett allt fyllnadsmaterial kommer att bortschaktas kommer sannolikt föroreningar att schaktas bort i samband med detta.

Utifrån utförda undersökningar rekommenderas följande:

- Området kan nyttjas utan åtgärd för dagens markanvändning som motsvarar MKM-mark.
- Vi förändring till mer känslig markanvändning bör en riskbedömning genomföras för att bedöma behov av riskreduktion och eventuella åtgärder av föroreningssituationen i mark.
- Schaktade överskottsmassor av fyllning kan generellt klassas som KM - MKM vid hantering. Ett flertal analyser visar dock halter i jord understigande KM. Ska

massor klassas som <KM krävs en mer detaljerad provtagning i t.ex. enhetsvolym. Detta kan utföras före eller under entreprenadskedet.

- Vid dagens markanvändning (MKM-mark) kan schaktade massor återanvändas inom området. Ska massor lämna området måste dessa tas om hand vid godkänd mottagningsanläggning.
- Underlagande naturlig jord (lera) bedöms innehå låga halter, <KM.
- Asfalt inom området är inte tjärbaserad och kan hanteras utan restriktioner avseende PAH.

Provtagningsstrategi och urval av analyser baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Av naturliga skäl kan dock inte uteslutas att det finns förorening i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats.

Åkermyntan

Finns byggnadstekniska skäl till att merparten av den förorenade fyllnadsjorden behöver avlägsnas kan kompletterande jordprovtagning och analys av föroreningsinnehåll att behövas för att minska kostnaderna för kvittblivning. De förorenade massorna kan hanteras antingen genom en förklassificering innan markarbetenas påbörjan, eller i samband med markarbetena vid exploateringen.

En miljökontroll innefattande kontrollprovtagning rekommenderas genomföras i samband med markarbetena. På så sätt säkerställs att hanteringen av förorenade massor för borttransport från området sker på ett korrekt sätt. Vid miljökontroll dokumenteras arbetena och avgränsningen av föroreningarna kan avgöras om detta inte gjorts tidigare.

Störningar och risker

Trafikbuller

De nya bostadshusen utsätts för måttliga till höga bullernivåer från vägtrafiken på främst Växthusvägen respektive Lövkojsgränd. Båda fastigheterna påverkas även av ljudet från ventilationsanläggningar på och i den angränsande centrumanläggningen

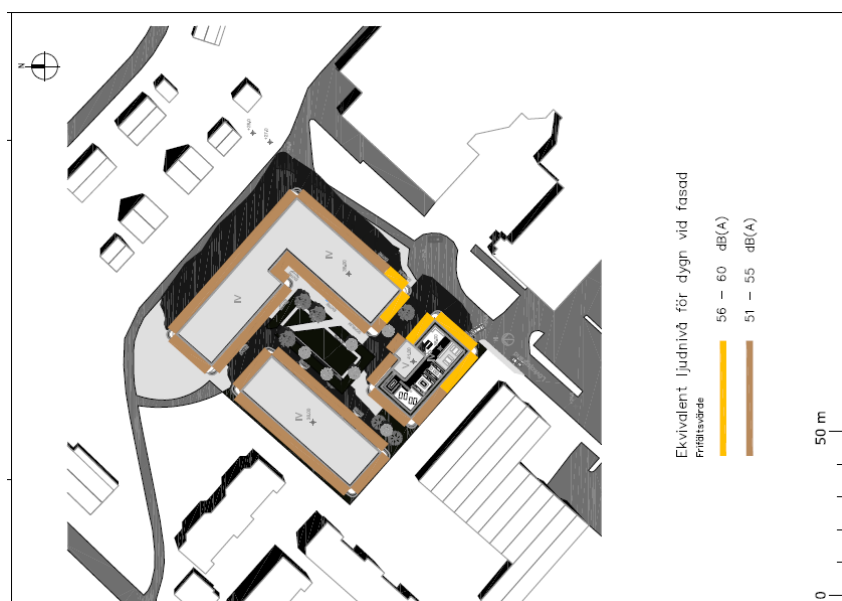
Bullerstudier för den nya bebyggelsen har utförts av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB. Med lämplig byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas

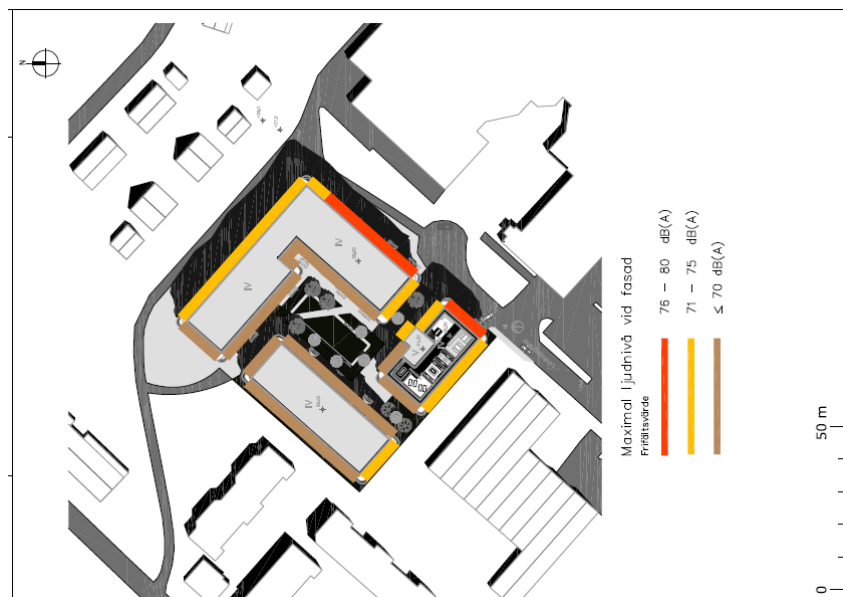
på båda fastigheterna. Studierna visar att avstegsfallet klaras så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får en dygnsekvivalent ljudnivå utanför fasad om högst 55 dB(A) och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden). Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalentnivå kan ordnas på gårdarna och även på balkonger.

Bestämmelse om detta är infört i planen.

Kärrliljan

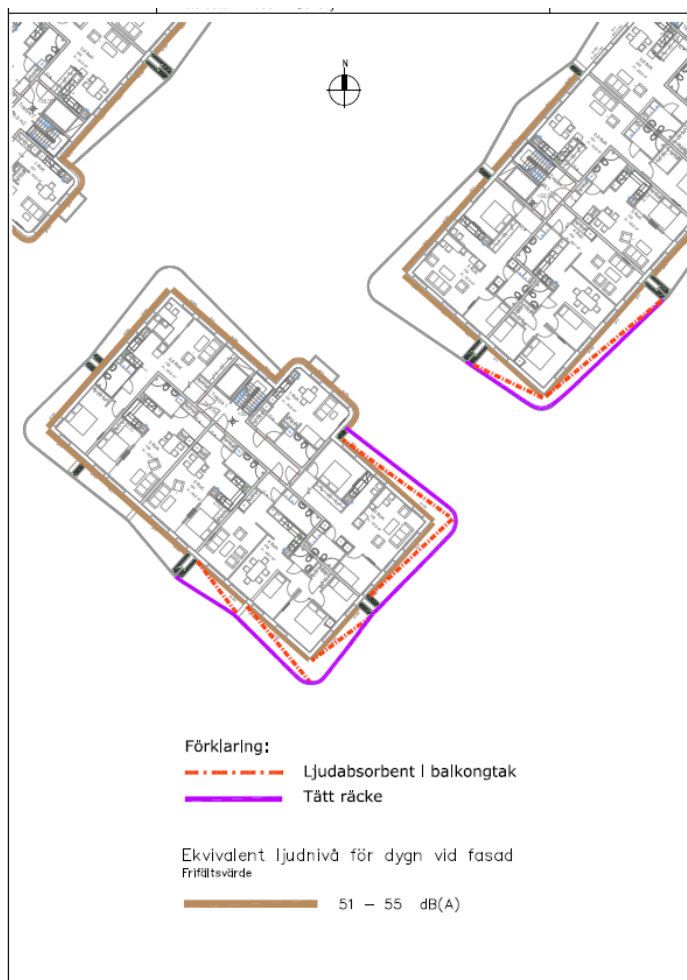
De nya bostadshusen som planeras i kvarteret Kärrliljan utsätts för måttliga till höga bullernivåer från vägtrafiken på främst Lövköjsgränd samt visst industribuller från centrumanläggningen.





Ekvivalent och maximal ljudnivå för dygn vid fasad.

Vid mest utsatta fasad blir ekvivalentnivån drygt 55 dB(A). Stor hänsyn har tagits till trafikbullret och industribullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Samtliga lägenheter får högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum, Riksdagens riktvärde.



Bullerdämpning genom ljudabsorbent i balkongtak och tätt balkongräcke.

Byggnaderna förses, av estetiska och bostadsskäl, med balkonger med täta räcken. För att dra nytta av balkongerna även för bullerdämpning förses vissa av dessa med ljudabsorbent i balkongtaken. På detta sätt dämpas trafikbullret och industribullret vid fasad mot balkongen med minst 5 dB(A).

Åkermynatan

De nya bostadshusen som planeras i kvarteret Åkermynatan utsätts för måttliga till höga bullernivåer från vägtrafiken på främst Växthusvägen samt från centrumanläggningen.

Vid mest utsatta fasad blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A).

Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. De flesta lägenheter får högst 55 dB(A) utanför alla bostadsrum och övriga lägenheter kan, med

lämplig planlösning, få högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad.



Maximal ljudnivå för dygn vid fasad.

Industribuller

Industribullret, ljudet från centrumanläggningen, består av

- Ljud från installationer i och på byggnaderna.
- Ljud från inlastning av varor, som sker 06.00 – 18.00.

Kärrliljan

Ljudet från installationer i och på centrumanläggningen har uppmätts. Mätningarna visar att nivåerna inte överstiger 40

dB(A) ekvivalentnivå vid fasad till de planerade bostäderna, även nattetid. De totala industribullernivåerna uppfyller riktvärdena för zon A enligt Boverkets vägledning.

Åkermynatan

Ekvivalentnivån vid planerade bostäder är lägre än 50 dB(A). Åtgärder kan vidtas för att dämpa ljudet från ventilationsanläggningar på och i den angränsande centrumanläggningen så att riktvärdet 40 dB(A) ekvivalentnivå nattetid vid planerade bostäder klaras. Det finns en överenskommelse mellan centrumägaren, som avser att avstycka en del av fastigheten och sälja den, och exploatören Peab, att bullerdämpande åtgärder kommer att vidtas på centrumbyggnadens tak för att skärma fläktbullret.

Farligt gods

Kontorets bedömning är att en ny riskanalys inte behöver tas fram för ny bostadsbebyggelse i kv Kärrliljan. Avståndet mellan bensinstationens centralpåfyllning och närmaste bostadshus blir mer än 100 meter och avståndet mellan planerad bebyggelse och Lövstavägen blir mer än 140 meter (se sidan 11).

En bestämmelse om att friskluftsintag ska placeras mot sida som inte vetter mot Lövstavägen och Lövkojsgränd är införd i planen.

Flyghinderanalys

Luftfartsverkets flyghinderanalys visar att Bromma Stockholm Airport och Stockholm Arlanda Airport är berörda av byggnaden i åtta våningar på Åkermynatan 9.

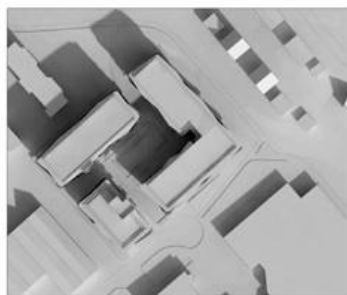
Den planerade byggnaden ligger utanför Bromma Stockholm Airports influensområde och har ingen påverkan och flygplatsen har därför inget att erinra. Sett utifrån ett flygsäkerhetsperspektiv gällande placering och höjd av fastigheten har Stockholm Arlanda Airport inget att erinra.

Barnkonsekvenser

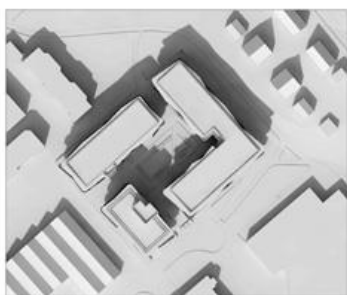
Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barns miljö.

Solstudier – påverkan på omgivande bebyggelse

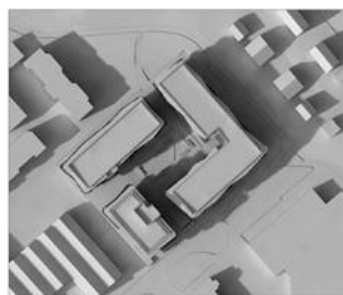
Solstudier från båda fastigheterna visar den skugga som de nya byggnaderna ger, vid olika tidpunkter på året och vid olika klockslag. Dels vid höst-och vårdagjämning, 21 mars/21september, klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00, dels vid sommarsolståndet, 21 juni, samma klockslag.

Kärrliljan

21 Mars / 21 September 9:00



21 Mars / 21 September 12:00

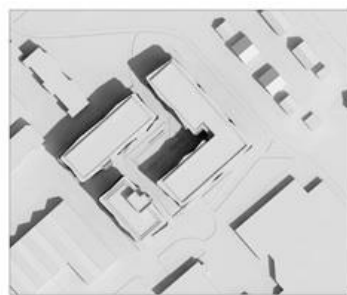


21 Mars / 21 September 15:00



21 Mars / 21 September 18:00

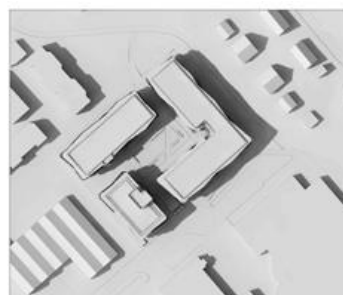
Solstudier vid höst-och vårdagjämning, 21 mars/21september, klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00.



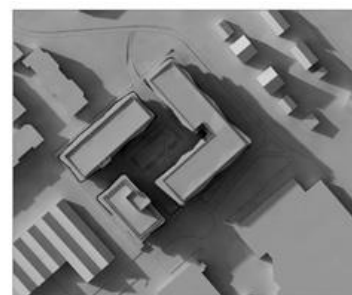
21 Juni 9:00



21 Juni 12:00



21 Juni 15:00



21 Juni 18:00

Solstudier vid sommarsolståndet, 21 juni, samma klockslag.

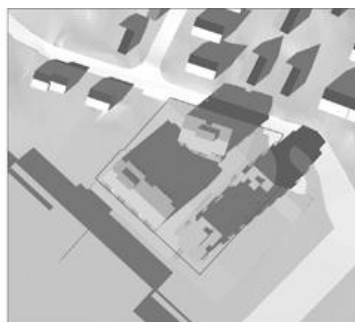
Åkermytan



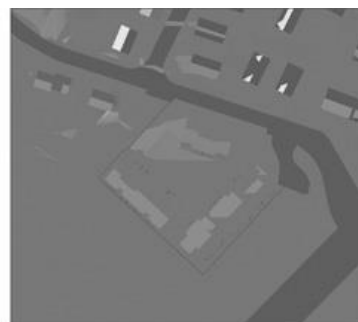
21 Mars / 21 September
9:00



21 Mars / 21 September
12:00



21 Mars / 21 September
15:00



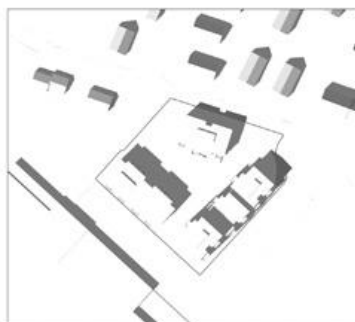
21 Mars / 21 September
18:00



21 Juni
9:00



21 Juni
12:00



21 Juni
15:00



21 Juni
18:00

Solstudier vid höst- och vårdagjämning, 21 mars/21 september, klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00, i den övre raden.

Solstudier vid sommarsolståndet, 21 juni, samma klockslag, i den undre raden.

Konsekvenser utanför planområdet

För Åkermyntan kommer externt industribuller från angränsande centrumanläggning att kunna dämpas så att aktuella riktvärden klaras. Det finns en överenskommelse mellan centrumägaren Citycon, som avser att avstycka en del av fastigheten och sälja den, och exploitören Peab, att bullerdämpande åtgärder kommer att vidtas på centrumbyggnadens tak för att avskärma fläktbullret.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.

- Exploateringskontoret ansvarar för att en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas mellan staden och fastighetsägaren till Åkermynatan 9.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarnas initiativ och bekostnad.
- Exploatörerna finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Exploatörerna bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Avtal

Överenskommelse om exploatering skall träffas mellan staden och fastighetsägaren till Åkermynatan 9. Det upprättas genom stadens försorg och behandlar bl.a. reglering av marköverlåtelse. Avtalet upprättas senast innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Åkermynatan 9, hela fastigheten Kärrliljan 4, del av fastigheten Hässelby Villastad 22:8 samt Hässelby Villastad 31:1. De två förstnämnda fastigheterna är i privat ägo, medan fastigheterna Hässelby Villastad 22:8 och Hässelby Villastad 31:1 ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget medger bostäder och centrumändamål inom kvartersmark, och på den allmänna platsmarken medges gata för fordons- gång och cykeltrafik och parkmark. För detaljer, se nedan under rubriken Förändringskarta.

Planområdet omfattar mark som idag är planlagd för centrumanvändning, som handelsträdgård och som parkmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten svarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som kvartersmark för bostad eller centrumändamål ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.

Ett område är idag parkmark men ska vara kvartersmark för bostad. Det sker genom fastighetsreglering från Hässelby Villastad 22:8 och 31:1 till Åkermynatan 9. Ett område utlagt som allmän platsmark för gata ska ägas av Stockholms kommun. Det sker genom fastighetsreglering från Åkermynatan 9 till den av kommunen ägda fastigheten Hässelby Villastad 22:8.

Rättigheter

Åkermynatan 9 belastas av avtalsrättigheter för avloppsledning, vattenledning, gasledning och elledning (diarienummer 01-IM2-79/10546A-D). Ledningarnas läge är inte utredd. Lantmäterimyndigheten kan vid fastighetsbildning förordna att rättigheterna ska bestå i det avskilda området om behov finns.

Ny gemensamhetsanläggning avses bildas på Åkermynatan 9 på område markerat med g. Gemensamhetsanläggningens syfte är in- och utfart, och den ska vara gemensam för de bostadsfastigheter och fastigheter med centrumändamål som bildas i kommande förrättning.

Behov av nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Behovet av ny ledningsrätt på den mark som idag är allmän platsmark men som enligt förslaget ska vara kvartersmark prövas i lantmäteriförrättning.

Förändringskarta

Kärrliljan

För Kärrliljan 4 sammanfaller fastighetsgräns och plangräns och ingen fastighetsbildning krävs.

Åkermyntan 9



- Grönt område är idag kvartersmark (centrumändamål) och ska utgöra allmän platsmark (gata).
- Blått område är idag allmän platsmark (park) och ska utgöra kvartersmark (bostad).

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförsäljning

Marken som idag är parkmark kommer att säljas till fastighetsägaren till Åkermyntan 9, Citycon, efter genomförd fastighetsbildning.

Kostnader inom kvartersmark

Exploatörerna står för exploateringskostnaderna inom kvartersmarken.

Kompletterade utredningar behövs för grund- och radonundersökningar.

Under byggtiden bör schaktmassor från Kärrliljan 4 kontrolleras med avseende på föroreningar.

Ljudet från ventilationsanläggningar på och i den angränsande centrumanläggningen kan komma att behöva dämpas så att aktuella riktvärden för industri buller klaras. Eventuella åtgärder bekostas av exploatörerna.

Markradon

Radonmätningar visar att marken ska klassas som normal – högradonmark. Vid grundläggning på högradonmark rekommenderas radonsäker konstruktion.

Skydd under byggtiden

Byggplatserna ska under byggtiden förses med nätstängsel för att skydda parkmark som gränsar till fastigheterna. Träd som skall bevaras på angränsande parkmark förses med skydd.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, el/tele, fjärrvärme m m

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte behöva göras med anledning av de nya byggrätterna.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Kärrliljan

På grund av de höga vattengångshöjderna på dagvattensystemet kommer byggnadernas dränering att behöva pumpas. Enligt stadens översvämningskartor skall ej översvämnning ske ens vid 100-års regn. Som en extra säkerhet kan man placera garageinfarten så högt som praktiskt är möjligt.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6508A, från 1976, och Pl 8009, från 1982, helt upphör att gälla inom planområdet.

Revidering efter granskning

- I planen införs administrativ bestämmelse om att startbesked för Kärrliljan 4 inte får ges innan markens lämplighet för bostadsändamål är säkerställd genom att markförening har avhjälppts.
- I planen införs bestämmelse om utformning och största djup på balkonger på fastigheten Kärrliljan 4.

- I planen införs bestämmelse om största djup på balkonger på fastigheten Åkermynatan 9.
- I planen ändras läge på egenskapsgräns för gemensamhetsanläggning.
- I planen ändras skrivningen under ”Begränsning av markens bebyggande”.
- I planbeskrivningen revideras text enligt Lantmäterimyndighetens remissvar.

Revidering av planhandlingarna enligt ovan bedöms inte föranleda ny utställning.