

## Laga kraft 2018-03-10

### Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Förgyllda Bägaren 2 m fl i stadsdelen Hägersten, Dp 2015-16083



*Planområdets ungefärliga utbredning inom röd cirkel*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en ny förskola med tillhörande lekgård inom två fastigheter längs med Selmedalsvägen i Axelsberg. Förskolan planeras ersätta en befintlig garagebyggnad som ligger i anslutning till ett bostadshus av skivhustyp i nio våningar.

Syftet är också att bekräfta användningen av befintligt garage under mark. Befintligt u-område kvarstår.

Den nya byggnadens utbredning i höjd och fotavtryck efterliknar den befintliga garagebyggnaden.

Genom placering av entréer och uppglasade fasader mot parkstråk och Selmedalsvägen bidrar detaljplanen till att verka för levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer.

### Miljöbedömning

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

### Tidplan

Samråd	13 december 2016 - 3 februari 2017
Granskning	21 juni – 2 augusti 2017
Ny granskning	22 november – 6 december 2017
Antagande i SBN	Våren 2018

Detaljplanearbetet påbörjades efter januari 2015 och är genomfört enligt standardförfarande.

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	8
Dagvatten .....	10
Befintlig bebyggelse .....	10
Pågående planprojekt .....	10
Stadsbild .....	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	11
Offentlig service .....	12
Kommersiell service .....	12
Gator och trafik .....	13
Störningar och risker .....	14
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Ny bebyggelse .....	16
Gestaltungsprinciper .....	20
Gator och trafik .....	20
Teknisk försörjning .....	21
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>25</b>
Behovsbedömning .....	25
Naturmiljö .....	25
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	25
Landskapsbild/ stadsbild .....	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	26
Störningar och risker .....	27
Ljusförhållanden .....	28
Barnkonsekvenser .....	30
<b>Tidplan .....</b>	<b>31</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>31</b>
Organisatoriska frågor .....	31
Verkan på befintliga detaljplaner .....	31
Fastighetsrättsliga frågor .....	31
Ekonomiska frågor .....	32
Tekniska frågor .....	32
Genomförandetid .....	33

## 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

- *Förgyllda Bägaren 2, antikvarisk konsekvensbeskrivning för detaljplan (Tyréns AB, 2016-09-20)*
- *Förgyllda Bägaren 2, Hägersten. Ny förskola i Axelsberg. Bullerutredning för detaljplan. (Akustiklaget, 2016-08-17)*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning undersökning, Förgyllda Bägaren 2, Stockholm Stad (WSP Sverige AB, 2016-06-30, uppdaterad 2017-10-23)*
- *Dagvattenutredning Förgyllda Bägaren 2, Heba Fastighets AB /Geosigma AB, 2016.08-12, reviderad 2017-09-01)*
- *Bedömning av luftföroreningshalter år 2017 vid planerad förskola på Selmedalsvägen i Axelsberg, Stockholms kommun (SLB analys, 2016-05-03)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Caroline Henrysson, Tara Nezhadi och Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en ny förskola med tillhörande lekgård inom två fastigheter längs med Selmedalsvägen i Axelsberg. Förskolan planeras ersätta en befintlig garagebyggnad som ligger i anslutning till ett bostadshus av skivhustyp i nio våningar.

Syftet är också att bekräfta användningen av befintligt garage under mark. Befintligt u-område kvarstår.

Den nya byggnadens utbredning i höjd och fotavtryck efterlikna den befintliga garagebyggnaden.

Genom placering av entréer och uppglasade fasader mot parkstråk och Selmedalsvägen bidrar detaljplanen till att verka för levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer.

### Plandata

#### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget norr om Selmedalsvägen i stadsdelen Axelsberg, cirka 200 meter väster om Axelsbergs centrum. I norr gränsar området till ett parkområde inom fastigheten Hägersten 1:1, i väster till fastigheten Förgyllda Bägaren 1, i öster till Förgyllda Bägaren 3 och i söder till Selmedalsvägen.

Planområdet är cirka 0,5 hektar stort och marken ägs av Heba Fastigheter AB.



*Planområde inom röd heldragen figur.*

### Tidigare ställningstaganden

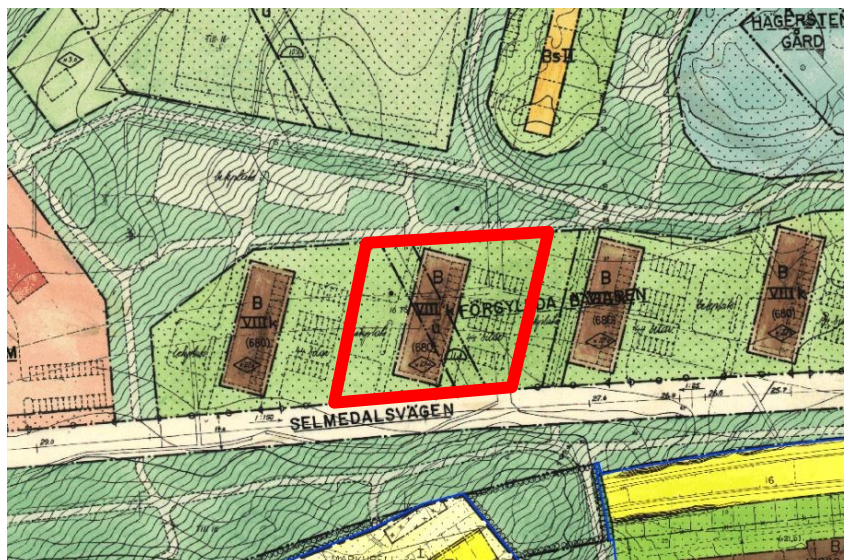
#### Översiktsplan

Området kring Selmedalsvägen ses som ett område i gränslandet mellan tät och gles stadsbebyggelse. Området pekats ut som område där sambandet mellan stadens olika delar bör stärkas.

#### Detaljplan

Gällande detaljplan är Pl 5670, stadsplan för Hägerstens Gård m.m. vilken vann laga kraft 1964. Området är planlagt för *bostäder samt område som inte får bebyggas (förgårdsmark)*. Inom planområdet finns även ett u-område. Befintligt garage är planstridigt.





*Planmosaik, planområdet inom röd heldragen linje.*

#### Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2016 om uppdrag till stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

#### Övrigt

Området omfattas inte av några riksintressen, strandskydd, naturreservat eller Natura 2000 områden.

### Förutsättningar

#### Natur

##### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är mycket flack och varierar mellan ca +28 till +29 meter över nollplanet. Det finns flera gångvägar till och från bostadshuset samt mellan Selmedalsvägen och parkområdet i norr. Det finns gräsytor, lekplats, planterade buskar och cirka 15 träd. Två parkeringsytor ligger delvis eller helt inom planområdesgränsen.

##### Naturvärden

Planområdet angränsar i norr till ett ekologisk särskilt betydelsefullt område (ESBO). Området är en spridningszon och i närheten finns även ett område kategoriserat som livsmiljö för skyddsvärda arter.



*Ortofoto från 2015. Grön yta-livsmiljö för skyddsvärda arter. Gul yta-spridningszon. Planområde inom röd heldragen linje.*

#### Rekreation och friluftsliv

Planområdet består utöver byggnadsdelarna till största delen av en bostadsgård där möjlighet för vila och lek finns.



*Axelsbergs bollplan*

Norr om planområdet finns ett större sammanhängande grönområde, Klubbensborg-Eolshäll och Axelsbergs bollplan. Här finns möjlighet för bland annat bollspel, naturlek, promenad, bad, båtliv och pulkaåkning.

På den öppna parkmarken direkt nordost om planområdet planerar stadsdelsförvaltningen för en ny lekplats.



*Sociotopkarta, med området kring Klubbensborg-Eolshäll och Axelsbergs bollplan inom streckad grön linje. Planområdet inom röd cirkel.*

### **Geotekniska förhållanden**

Marken består av fyllning med underliggande lager lera och/eller silt.

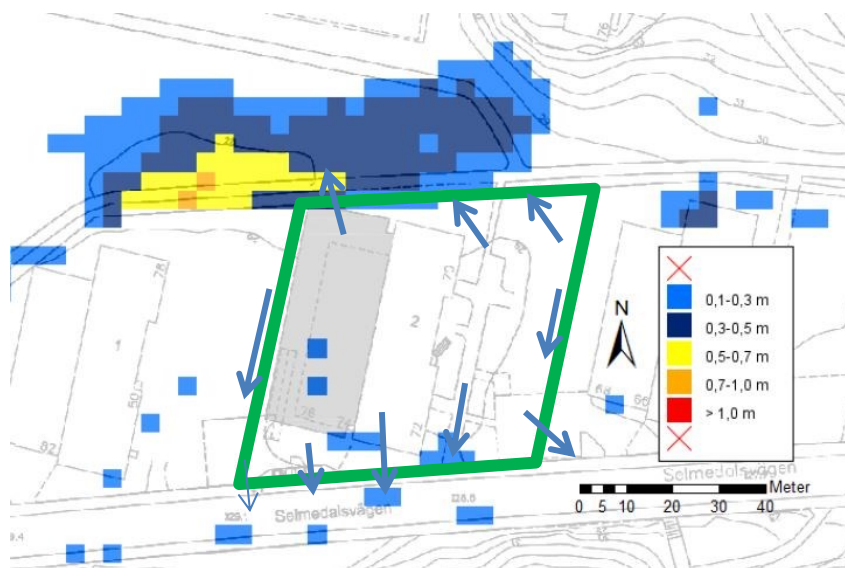
Risk för markradon är inte utrett men ska säkerställas inför byggnation.

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Översvämningsrisker**

Risk för översvämnning finns i ett större område norr och nordväst om planområdet, med som mest 0,7-1,0 meter översvämningsdjup. Inom planområdets södra delar finns två mindre ytor med risk för översvämnning med ett djup av 0,1-0,3 meter.





*Maximala översvänningsdjup från Stockholm stads skyfallsmodell, inom och omkring planområdet. Blå pilar visar flödesriktningar inom planområdet för avrinnande dagvatten. Ungefärlig utbredning av planområdet markerat med grön heldragen linje.*

#### Vattenskyddsområde

Det dagvatten som bildas inom planområdet mynnar enligt VISS ut i vattenförekomsten Fiskarfjärden i Mälaren. Länsstyrelsens klassning av Fiskarfjärden visar påverkan av miljögifter. Vattendirektivet innebär att ”inga vatten får försämrats”, vilket i vägledande domslut har tolkats som att inga förändringar får göras som leder till att en kvalitetsfaktor för en vattenförekomst nedklassas eller riskerar att miljökvalitetsnormerna inte uppnås. Delar av Fiskarfjärden ingår även i Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten. Det aktuella planområdet är beläget utanför skyddsområdesgränsen.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Fiskarfjärden klassificeras enligt VISS (2017) som god ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av förekomsten av antracen, bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltennföreningar. Miljökvalitetsnormerna anges till god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus, med tidsfrist till 2027 för tributyltennföreningar och antracen samt mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyleter, som bedöms överskrida gränsvärdet i samtliga vattenförekomster i Sverige.

**Dagvatten**

Större delen av planområdet sluttar svagt ner mot Selmedalsvägen i söder. De nordliga delarna sluttar däremot ner mot GC-vägen norr om planområdet. Figur ovan visar ungefärliga flödesriktningar för det avrinnande dagvattnet. En övervägande del av dagvattnet leds från planområdet till dagvattenledningar i Selmedalsvägen, samt i viss utsträckning till dagvattenledningen under gång- och cykelvägen i norr.

**Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns idag ett nio våningshus (61 lägenheter) med en tillhörande låg garagebyggnad i två plan, varav ett plan över mark. Garagebyggnadens övre plan är tänkt att rivas för att ge plats åt den nya förskolebyggnaden.



*Befintlig garagebyggnad. Vy från Selmedalsvägen.*

**Pågående planprojekt**

I nära anslutning till planområdet pågår två planprojekt. Den nya detaljplanen för Fader Bergström (dnr 2015-18144) möjliggör cirka 470 bostäder och två förskolor om totalt 12 avdelningar och detaljplanen för Axelsbergs centrum (dnr 2015-18143) möjliggör omvandling av centrumet samt cirka 500 bostäder. Det pågår även ett projekt för upprustning av parkområdet direkt norr om planområdet.

**Stadsbild**

Stadsbilden i Axelsberg domineras av storskaligheten av 16 skivhus, placerade inom tre kvarter tillsammans med centrumanläggningens röda tegelkomplex. Byggnaderna uppfördes inom ramen för miljonprogrammet mellan 1965 och 1973. Radhusbebyggelse från omkring 1970 ligger på höjden

norr om planområdet. I angränsande Mälarhöjden dominerar villabebyggelse.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Fastigheten Förgyllda Bägaren 2 är grönklassificerad vilket innebär att den har särskilt kulturhistoriskt värde enligt Stadsmuseet.

Den berörda byggnaden består av ett bostadshus i åtta våningar med ett vidbyggt garage i en våning ovan mark. Byggnaden ingår i en anläggning av fem likartade skivhus som ligger snedställt parallellt placerade med gavlarna mot Selmedalsvägen. Byggnaderna är uppförda i mitten av 1960-talet och ritades av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindgren som också ritade Axelbergs centrum samt ytterligare 12 likartade skivhus på båda sidor om Hägerstensvägen.

Byggnaden är välbevarad. 2014 utfördes följande åtgärder:

- Tilläggsisolering
- Putsning av fasad med genomfärgad spikriven rivputs.
- Nya fönster och fönsterdörrar. Utvändigt beklädda med aluminium.
- Nya balkongräcken med fasadskiva.

Garagen är del av ett kvarter med uttalad gestaltning och tydlig volymsammansättning. Garagen spelar en underordnad roll i relation till bostadshusen och har inom kvarteret givits likartade volymförhållanden.

Garagedelen är placerad så att den är indragen från hörnen på bostadshusets fasad. På norra delen är indraget djupare än mot söder. Höjden på garaget når strax nedanför den nedre balkongradens plattor. Garagedelen är utförd i betong där nedre delen utgörs av krattad betong, likt sockeln på bostadshuset. Den övre delen är slät med lodräta ritsar och målad vit. Taket är plant med takfot av kopparplåt. Garageportarna, som är indragna i fasaden, är inte ursprungliga och utförda i brunmålad plåt/aluminium.



*Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i anslutning till planområdet.  
Gul: bebyggelse med visst kulturhistoriskt värde. Grön: bebyggelse  
med särskilt kulturhistoriskt värde. Blå: kulturhistoriskt värde som  
motsvarar fordring för byggnadsminne. Planområdet markerat med  
röd heldragen linje.*

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Inom kvarteret Fader Bergström ligger idag fyra förskolor med totalt 17 avdelningar samt en öppen förskola. Dessa förskolor kommer att omlokaliseras till andra platser i närområdet för att inom fastigheten inrymma nya bostäder och nya förskolor (två stycken med totalt 12 avdelningar, vilka tillgodoser behovet för de nya bostäderna). En del av det befintliga förskolebehovet är planerat att tillgodoses genom den nya förskolan inom Förgyllda Bägaren 2. I övrigt kommer behovet att tillgodoses genom nya förskolorna Majamyra (åtta avdelningar), Typografen (åtta avdelningar) och Arnljot (fem avdelningar).

Närmaste grundskola är Hägerstenshamnens skola cirka 600 meter från planområdet. Skolan är en F-5 skola med cirka 335 elever. Närmaste F-9 skola är Mälarhöjdens skola, cirka en kilometer från planområdet.

#### **Kommersiell service**

I Axelsbergs centrum finns lokal service med bland annat mataffär, restaurang, frisör, kemtvätt, kiosk, apotek och bankomat.





*Axelsbergs centrum.*

I Liljeholmen, cirka 3 kilometer från planområdet, finns större serviceutbud med bland annat en galleria.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

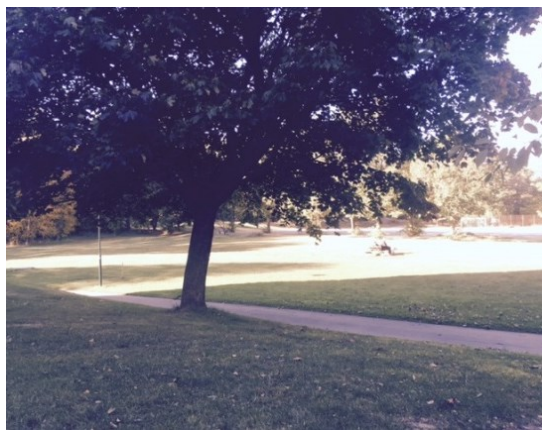
Selmedalsvägen är områdets huvudgata. Förutom lokalgatan Hägerstens allé består området i huvudsak av ett nät med gång- och cykelbanor norr om planområdet. Några av dessa har sitt ursprung i vägar som kan ses på kartor redan från 1700-talet.



*Selmedalsvägen, vy från öster.*

#### Gång- och cykeltrafik

Norr om planområdet, genom parken, finns flera gång- och cykelvägar.



*Befintligt nät av gång- och cykelbanor norr om planområdet.*

Söder om planområdet går Selmedalsvägen, längs vilken det finns trottoar på båda sidor. Utmed Selmedalsvägen finns inga cykelbanor.

#### Kollektivtrafik

Axelsbergs tunnelbanestation ligger i Axelsbergs centrum, cirka 200 meter från planområdet. Tunnelbanan nås via Selmedalsvägen.

Närmaste busshållplats ligger ca 200 meter från planområdet, i anslutning till tunnelbanestationen. Här går buss 153 (Bredäng-Fridhemsplan), nattbuss 191 (Stockholm C-Norsborg) samt närtrafiklinje 907 (Gröndal-Axelsberg).

#### Biltrafik

Selmedalsvägen trafikeras vid den här delen med cirka 1400 fordonsrörelser per dygn, uppmätt 2002 av trafikkontoret i Stockholms stad.

#### Tillgänglighet

Planområdet är mycket flackt utan några kraftiga lutningar.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Föroreningshalterna inom fastigheten är utifrån utförd markundersökning av betong i garagegolvet generellt låga och under Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig markanvändning (KM). I tre punkter påträffas halter av kobolt i nivå med KM och i en punkt halter av kvicksilver strax över KM.

I en provpunkt av nio har dock halter av metaller och PAH påträffats i halter över KM och för vissa metaller även över MKM. Halterna i denna punkt avviker från den normala föroreningssituationen inom fastigheten. De påträffade föroreningshalterna i denna punkt kan utgöra en hälsorisk för planerad förskoleverksamhet.

#### Luft

Halterna vid planerad förskola bedöms ligga under både miljökvalitetsnormens gränsvärden och miljömålen för kvävedioxid och PM10.

#### Buller

Vid förskolor bör det alltid finnas tillgång till utevistelse på gård alternativt i närbelägen park eller natur där 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras. Ekvivalent ljudnivå beräknas till mellan 45-50 dBA på den planerade ytan för förskolegård. En inventering av industribuller visar att ljudnivåerna uppfyller riktvärdet och är väsentligt lägre än 50 dBA på gårdsytor kring fastigheten.

### Planförslag

Enligt planförslaget rivs det övre garageplanet i anslutning till det höga skivhuset och ersätts av en ny förskolebyggnad med anslutande förskolegård. Garaget under mark behålls i nuvarande utbredning. Garagerampen flyttas dock och integreras i den nya byggnaden.



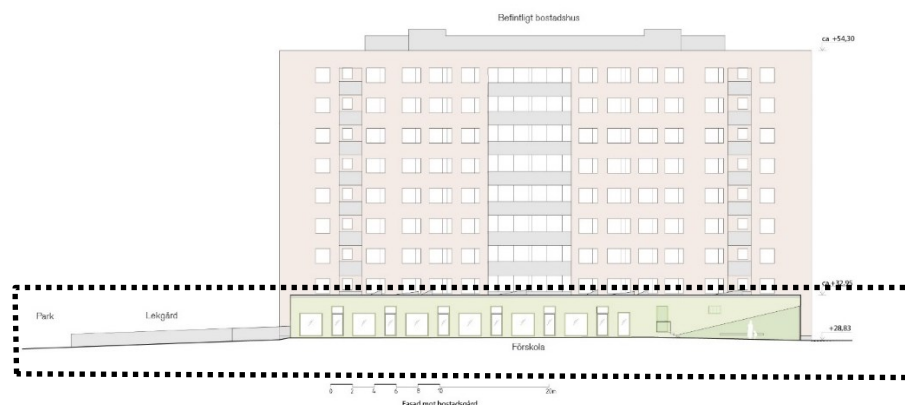
*Situationsplan. Ny byggnad i vitt, befintlig byggnad i grått. Illustration Joliark*

Det befintliga skivhusets kulturhistoriska värde säkras med varsamhetsbestämmelsen beteckningen k på plankartan. För k gäller: karaktärsdrag som ska beaktas vid ändring är fasad av puts, fönsterindelning, täta balkongfronter, sockeln av krattad betong, fasadkulör i jordig färgskala samt entréparti av trä.

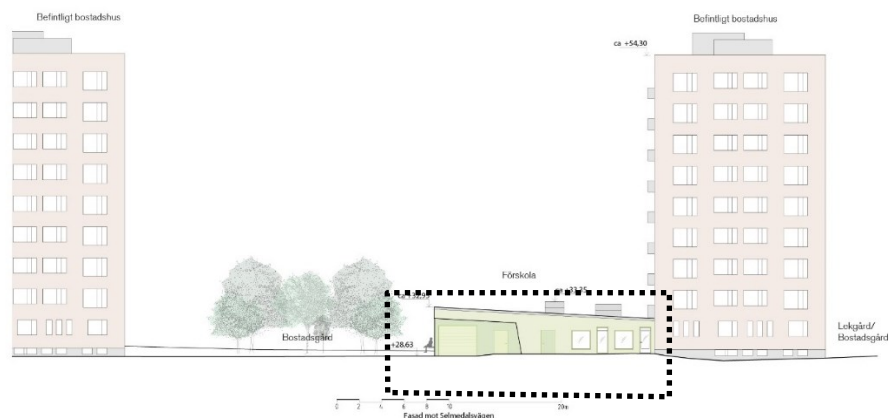
## Ny bebyggelse

### Förskolebyggnad

Den föreslagna förskolebyggnaden ansluter mot skivhuset likt det befintliga garaget samt nyttjar delar av markplanet i skivhuset för sin verksamhet. Förskolebyggnaden är en våning hög för att inte störa de ovanliggande bostäderna.



*Fasadillustration, lågdel är föreslagen förskolebyggnad. Höghuset är befintligt skivhus. Vy från väster. Illustration Joliark*



*Fasadillustration. Föreslagen förskolebyggnad är markerad. Höghuset är befintligt skivhus. Vy från Selmedalsvägen i söder. Illustration Joliark*





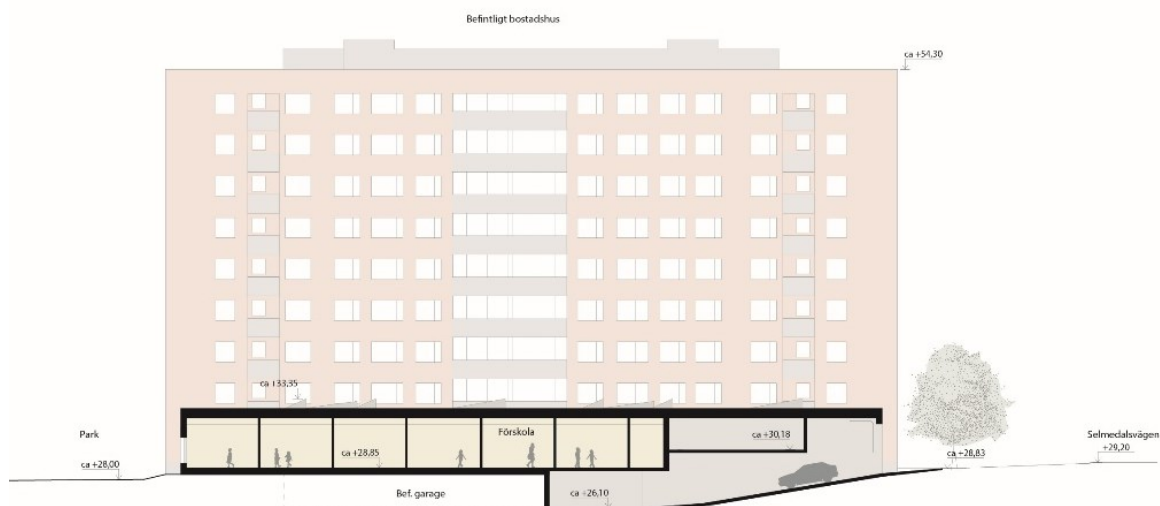
*Illustration av ny förskolebyggnad i grönt tillsammans med befintligt flerbostadshus. Vy från Selmedalsvägen. Illustration Joliark*



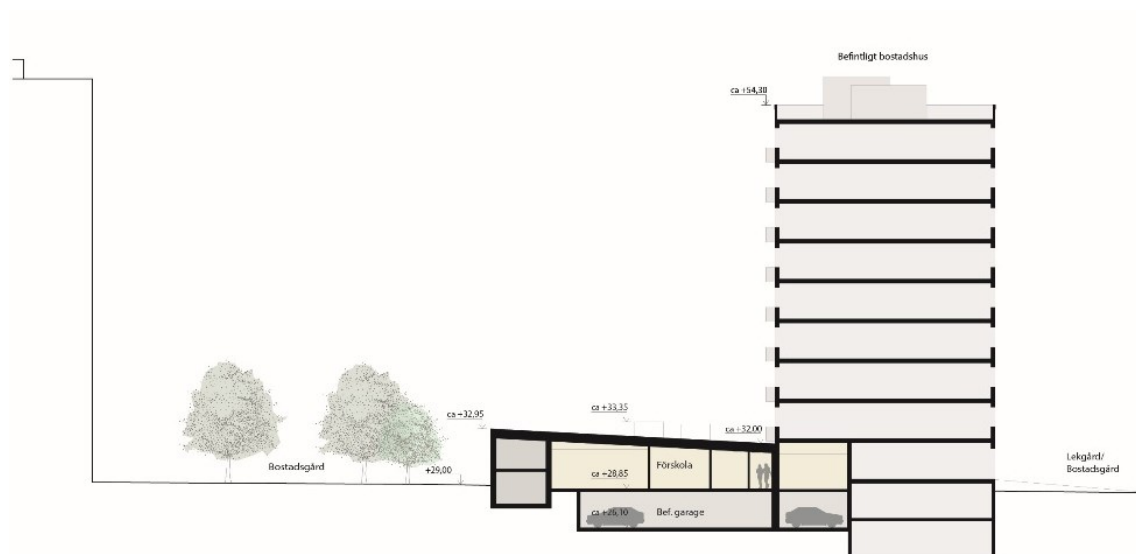
*Illustration av ny förskolebyggnad tillsammans med befintliga flerbostadshus. Vy från parken norr om planområdet. Illustration Joliark*

För att rymma förskolans verksamhet är den nya byggnadens fotavtryck något större än det befintliga garaget. Byggnaden dras in en aning från skivhusets gavelliv och ett mellanrum skapas mot långsidan för att understryka skivhusets volym.

Bostadsentréerna nås idag via gården på den östra sidan om skivhuset. Förskolans entré föreslås ligga på samma sida som dessa entréer. Ytterligare en entré till förskolan finns på den nya byggnadens norra sida, ut mot parken. Garageport samt personalentré är placerade på gavelfasaden mot Selmedalsvägen. Här sker också inlastning samt sophämtning.



*Längdsektion, Illustration Joliark*



*Tvärsektion, Illustration Joliark*



Planlösning, Illustration Joliark

### Förskolegård

Delar av den befintliga bostadsgården görs om till förskolegård. Den nya förskolan möjliggör sex avdelningar motsvarande 1050 kvm LOA (lokalarea ovan mark). Gårdens storlek ska utformas utifrån hur mycket av LOA som utnyttjas med ett minimikrav på 500 kvm. Storleken på gården regleras med en planbestämmelse, n1 på plankartan.

Följande kvaliteter på förskolegården ska eftersträvas men styrs inte av detaljplanens bestämmelser:

- *indelning av gården i olika zoner*
- *tillgänglighet*
- *integrering av lekutrustning i landskapet*
- *vegetation och topografi*
- *samspel mellan ute och inne*
- *möjlighet till förståelse av sin omvärld*

Förskolebarn kan även använda intilliggande parkmark för utevistelse vilket kan nås utan att korsa några trafikerade vägar. Inom grönområdet finns en bollplan, längdhoppsbana, 4 H-gård, gräsmattor och skogsområden.



### **Gestaltningsprinciper**

Garagebyggnaden som rivs är grönklassificerad och anses ha särskilt kulturhistoriskt värde.

I den befintliga bebyggelsen sitter fönster och entréer indragna i fasaden. Genom att också placera fönster och dörrar indragna i fasaden i den nya byggnaden förhåller den sig fortfarande i någon mån till de antikvariska kraven. Gavelfasaden mot Selmedalsvägen öppnas upp något mer och det tidigare indraget mot skivhuset minskas. Förslagsvis får den nya förskolebyggnaden en ljus grön kulör där fönster och dörrars indrag markeras med en mörkare grön nyans.

Ett av detaljplanens syften är att verka för aktiva och levande bostenvåningar och trygga offentliga miljöer. Därför är det av vikt hur gavelfasaderna gestaltas, eftersom dessa särskilt påverkar upplevelsen av park- respektive gatumiljö. Gavelfasaderna bör ges särskild omsorg avseende material och utförande.



*Exempel på utformning av gavelfasad. Illustration Joliark*

Entréer och uppglasade fasader bidrar till att aktivera bostenvåningar och skapa trygghet. För att relatera till kulturmiljön ska fönster och port i fasad sitta långt indraget i väggen, likt öppningarna i det befintliga skivhuset.

### **Gator och trafik**

**Gatunät, biltrafik, gång- och cykeltrafik**

En angöringsficka kommer att anläggas söder om förskolebyggnaden, i anslutning till Selmedalsvägen. Cirka fem befintliga parkeringsplatser kommer att försvinna, övrig befintlig parkering bekräftas i planen. Befintliga parkeringsplatser (24 platser) på det nedre planet av garaget som blir kvar förändras



inte. Cykelparkeringsplatser för skivhuset finns i huset. Cirka 25 cykelplatser för förskola ska anordnas på gården.

Selmedalsvägen kommer att byggas om och utformas med en 5,5 meter bred körbana med träd varvat med fickor för angöring och korttidsparkering på den södra sidan. Gatan har en väldigt lång raksträcka där det idag finns gupp. Eventuella behov av hastighetssäkrande åtgärder (i form av exempelvis gupp eller avsmalningar) längs gatan ses över inom ramen för projekteringen.

#### **Tillgänglighet**

Tillgänglig entré till förskolan finns i det nordöstra hörnet av befintligt niovåningshus. Parkering för personer med rörelsehinder sker inom 25 meter från huvudentrén.

Tillgänglig personalentré finns i den nya lågdelens södra del, direkt mot Selmedalsvägen. Angöring sker på anvisad plats inom 10 meter från personalentré.

#### **Teknisk försörjning**

##### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp (ledningarna finns inom planområdet).

##### **Dagvatten**

Dagvattenhantering ska utgå från stadens dagvattenstrategi. Det innebär att dagvattnet så långt det är möjligt fördröjs och tas om hand inom fastigheten, att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

I samband med exploateringen av planområdet krävs rening och fördröjning av dagvattnet för att minska belastningen på recipient och dagvattennät. Framtagen utredning bedömer att en lämplig lösning för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet är att anlägga regnbäddar som eventuellt kan kombineras med gröna tak. Totalt behöver åtta kubikmeter fördröjas. Slutgiltig lösning väljs under projektering inför bygglov. För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning både på befintligt dagvattensystem och på recipienten föreslås följande åtgärder:

- Vatten från naturmark tillåts infiltrera och avrinna ut i den omgivande terrängen.

- Dagvatten från tak och angöringsyta leds till regnbäddar, som kopplas till befintligt dagvattensystem i Selmedalsvägen, söder om planområdet. Beräkning av erforderlig yta med regnbäddar ges under denna punktlista.
- Regnbäddarna ger rening av dagvattnet genom ett flertal olika processer som tillsammans ger en god reningseffekt och renar såväl lösta som partikulärt bundna föroreningar. Vattnet nyttjas även som en resurs vid bevattning.
- Som alternativ kan regnbäddarna kompletteras med gröna tak på hela eller delar av den planerade byggnaden. Förslagsvis kan tunna sedumtak användas. Dessa har liten eller ingen effekt på dimensionerande regn men bidrar till att fördröja och avdunsta en stor andel av årsnederbörden, vilket reducerar den årliga föroreningsbelastningen från området.
- Om de förorenade massor som påträffats inom planområdet inte avlägsnas behöver regnbäddarna anläggas med tät botten, för att förhindra att infiltrerande vatten riskerar att föra med sig föroreningar till grundvattnet. Om regnbäddarna anläggs i rena massor kan de istället anläggas med permeabel botten för att ge en infiltration till grundvattnet, förutsatt att de anläggs på platser där de inte riskerar att tränga in i byggnaden. Ett visst utrymme behöver då lämnas mellan byggnad och magasin.
- Anslutningen till befintligt dagvattensystem stryps till ett maximalt flöde på 70 liter/sekund för att inte belasta dagvattennätet mer än vid befintlig markanvändning.
- När byggnaden anläggs är det viktigt att vid höjdsättningen ta översvämningsrisker i beaktande. Markytan behöver luta ut från fasad så att ytligt avrinnande dagvatten inte tränger in mot fasaden och riskerar att ge översvämningsskador.
- I husets norra ände visar Stockholm Stads översvämningskartering på stora översvämningsrisker. Det är därför viktigt att säkerställa att byggnaden och närliggande marknivåer höjdsätts korrekt så att dagvatten från det översvämningsbenägna området inte belastar byggnaden.

För att det dimensionerade flödet, 70 liter/sekund, inte ska överstigas vid ett framtida 20-årsregn krävs en total utjämningsvolym på cirka åtta kubikmeter. Då regnbäddarna ska anläggas intill en förskola rekommenderas de med lägre

fördröjningsdjupen (0,1 m eller 0,2 m). Regnbäddarna kan med fördel placeras intill byggnaden, men någon nedsänkt regnbädd ska också placeras nedströms asfaltsytan i söder för att rena det dagvatten som bildas där. På det viset kan dagvatten från angöringsytan avledas ytledes till regnbädden där det får infiltrera.

Som alternativ kan gröna tak anläggas på hela eller delar av takytorna för att minska det dimensionerande flödet. Dock krävs ändå kompletterande rening och fördröjning eftersom enbart gröna tak ofta ger en viss ökning av näringsämnesläckaget, vilket förklaras av att sedumväxterna behöver gödslas regelbundet, och minskningen av det dimensionerande flödet inte blir tillräckligt stor för att möta kraven. Gröna tak behöver därför kompletteras med regnbäddar med en erforderlig fördröjningsvolym på 7 kubikmeter (istället för 8 kubikmeter). För det aktuella planområdet rekommenderas därför fördröjning och rening i enbart regnbäddar, eftersom volymminskningen som erhålls genom en kombinationslösning är liten och regnbäddarna ger en fullgod rening i enlighet med stadens dagvattenstrategi.

Det bedöms att de LOD-åtgärder som föreslås inte leder till någon ökad belastning på dagvattennätet jämfört med dagens markanvändning.

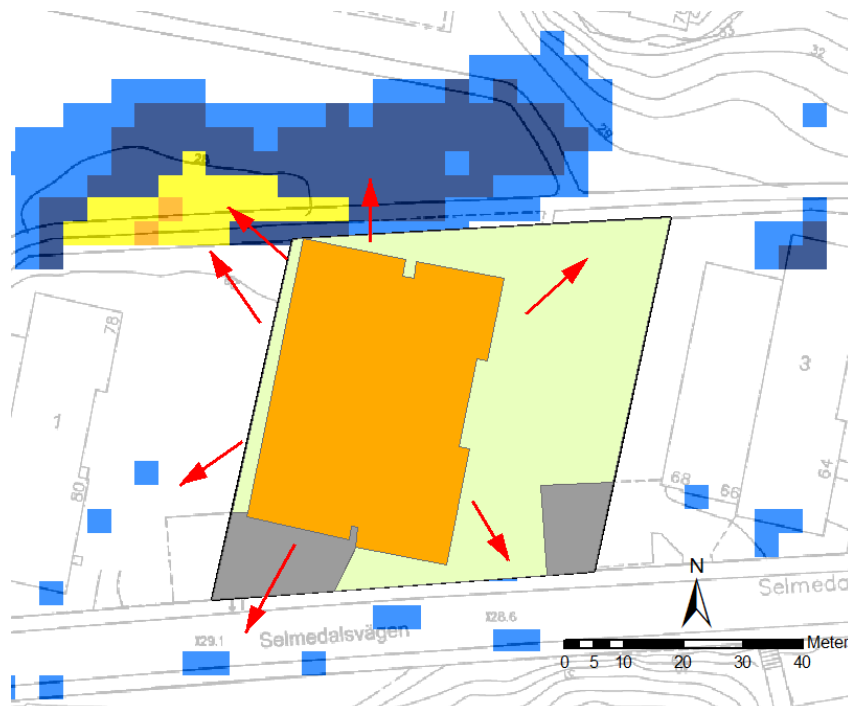
För att ytterligare minska avrinningen kan hårdgjorda ytor minskas och ersättas med mer permeabla ytor som exempelvis grus eller armerat gräs, och om det anses rimligt kan regnbäddarna göras större för att ytterligare minska belastningen på det befintliga dagvattennätet. Att bevara träd inom planområdet kan vara gynnsamt för dagvattenhanteringen då det binder och förbrukar stora mängder markvatten, samtidigt som regn fördröjs i trädkronorna.

#### Översvämningsrisk

Risk för översvämning finns i ett större område norr och nordväst om planområdet. Inom planområdets södra delar finns två mindre ytor med risk för översvämning.

Höjdsättningen av planområdet måste planeras så att vatten från omgivande ytor inte rinner in mot byggnaden vid extremregn. Planområdet måste också höjdsättas så att överskottsvattnet vid bräddning av de föreslagna lösningarna rinner av mot närliggande vägytor för vidare transport till recipienten. En principskiss som

visar de ytliga avrinningsriktningar som behöver säkerställas med hjälp av höjdsättning ges i figuren nedan.



*Principskiss som illustrerar de ytliga avrinningsvägar, röda pilar som behöver skapas med höjdsättning av planområdets mark. Marken ska luta bort från byggnaden för att dagvatten inte ska tränga in och orsaka skador vid översvämningssituationer.*

Mot norr kan en höjdskillnad behöva skapas mellan byggnadens nivå och GC-vägen. Byggnaden behöver därför ligga minst 0,5 m över GC-vägens yta. Om detta inte följs finns en risk att byggnaden drabbas av översvämningsproblem vid extremregn.

Föreslagen dagvattenhantering bygger på att dagvatten från tak- och angöringsytor omhändertas i regnbäddar i planområdets södra del, vilket innebär att stuprör m.m. kommer avleda takvattnet söderut. Detta är även positivt för översvämningssituationen norr om planområdet, som sannolikt kommer få ett något minskat tillflöde till följd av denna omledning. Vid extremregn kommer dagvattnet från planområdet avrinna ytligt mot Selmedalsvägen i söder. Selmedalsvägen är en större lokalgata försedd med kantsten på båda sidor som förhindrar att dagvatten bräddar ut från vägbanan. Detta bedöms vara en så god hantering av dagvatten som är möjligt att få vid denna typ av extremregn. Vid extrema regn med hög intensitet mätas grönytor så att de ur avrinningshänseende fungerar i princip som hårdgjorda asfalts- eller takytor och allt regn som faller på ytan



rinner av som dagvatten. Skillnaden i dagvattenflöde mellan befintlig och planerad markanvändning minskar därför med en ökad återkomsttid för det dimensionerande regnet, och för exempelvis ett 100-årsregn är denna skillnad ytterst marginell och flödet ut från området kommer i det närmaste vara detsamma.

#### **El/Tele**

Planområdet ansluts till det befintliga el-och telenätet.

#### **Energiförsörjning**

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet.

#### **Avfallshantering**

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

### **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**

Träd kommer att behöva fällas för att kunna genomföra byggnation. Nya träd ska planteras som ersättning. I övrigt ska uppvuxna träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Den föreslagna förändringen i markanvändning inom planområdet medför en något större andel hårdgjorda ytor, men ingen av dessa kommer i någon större utsträckning bidra med

föroreningar. Föroreningsberäkningar visar på ökade halter av kadmium och nickel i orenat dagvatten. Genom föreslagen dagvattenhantering med regnbäddar, alternativt kompletterat med gröna tak, kommer dock dagvattnet att genomgå rening innan det leds till det kommunala dagvattennätet. Efter reningen kommer dagvattnets förorenings-innehåll att vara lägre än för befintlig markanvändning för samtliga studerade föroreningar, såväl förorenings-koncentrationen som den årliga föroreningsbelastningen beräknas minska. Detta gäller både då rening sker i enbart regnbäddar och då dessa kompletteras med gröna tak.

Sammantaget bedöms därför, under förutsättning av föreslagna åtgärder genomförs, de föreslagna förändringarna av planområdet inte orsaka en försämrad status för varken grundvatten-förekomster eller ytvattenrecipienter utan snarare bidra till en förbättrad vattenkvalitet. De föreslagna förändringarna med genomförda åtgärder för rening av dagvatten bedöms därför inte ha en negativ påverkan på möjligheterna att uppnå recipientens miljö kvalitetsnormer. Snarare kommer den beräknade minskningen i årlig föroreningsbelastning bidra till att statusen kan förbättras och att miljö kvalitetsnormerna kan uppfyllas.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### **Landskapsbild/ stadsbild**

Den föreslagna byggnaden kommer bidra till både tryggare och mer levande park- och gatumiljö på grund av mer uppglasade fasader än det befintliga mycket slutna garaget.

#### **Kultuhistoriskt värdefull miljö**

En antikvarisk konsekvensbeskrivning gör bedömningen att planförslaget i sin helhet får små konsekvenser för kulturvärdena inom fastigheten Förgyllda Bägaren 2 samt hela kvarteret.

Rivning av garaget riskerar att bryta upp den sammanhållna gestaltningen av kvarteret där de enhetliga volymförhållandena utgör en del av de kultuhistoriska värdena. För kontinuitet i bebyggelsen är det positivt att det undre garageplanet finns kvar och att dess användning som garage är fortsatt läsbar i fasaden genom garageport och garagenedfart.

Den nya byggnaden är större än befintligt garage vad gäller volym och utbredning, vilket negativt påverkar den

sammanhållna miljön. Det är positivt att den nya byggnaden är indragen en bit från hörnen på bostadshuset. Gestaltning av fasaden avseende material och kulör samt den invändiga ombyggnaden och en ny entré i bostadshusets östfasad bedöms enligt nuvarande förslag inte ge några betydande konsekvenser på kulturvärdena.

Gårdarna karaktäriseras av riklig grönska med uppvuxna lövträd, buskage, gräsyta samt lekplatser. Dessa är av stor vikt att behålla. I förslaget riskerar en stor del av trädbeståndet väster om garaget att försvinna. Även bänkar och delar av en lekplats kommer att försvinna. Om träd återplanteras på västra och södra sidan av fastigheten innebär förslaget inga betydliga konsekvenser för kulturmiljön. Avseende den östra sidan är det av stor vikt att gården öppnas upp så att gångvägen som förbinder Selmedalsvägen med parkområdet hålls öppen för allmänheten.

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

Föroreningshalterna inom fastigheten är utifrån utförd markundersökning generellt låga och under Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig markanvändning (KM). I tre punkter påträffas halter av kobolt i nivå med KM och i en punkt halter av kvicksilver strax över KM. I en provpunkt av nio har dock halter av metaller och PAH påträffats i halter över KM och för vissa metaller även över MKM. Halterna i denna punkt avviker från den normala föroreningssituationen inom fastigheten.

De påträffade föroreningshalterna i denna punkt kan utgöra en hälsorisk för planerad förskoleverksamhet och dessa massor bör därför grävas ur och ersättas med nya massor. Halterna är delvis avgränsade i plan och profil då närliggande provpunkter uppvisar betydligt lägre föroreningshalter. För att minimera mängden schaktmassor som grävs ur föreslås en kompletterande provtagning i syfte att avgränsa föroreningshalterna att utföras i samband med anläggningsarbeten inom fastigheten. Runt punkten med förhöjda halter grävs ca 5,5 meter ur ner till en meters djup och därefter tas prover på schaktväggar och schaktbotten för att säkerställa att halterna underskrider KM. Om halter i schaktvägg eller schaktbotten er urgrävning överskrider KM grävs ytterligare 2 meter ur i plan och 0,5 meter i djupled. När schaktvägg och schaktbottenprover uppvisar halter under KM avslutas schakten och återfyllning sker med massor med

föroreningshalter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre än ringa risk.

I det fall schakt ska utföras ska en anmälan enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor) innan schaktstart. Normalt bifogas en handlingsplan omfattande masshantering, skyddsåtgärder för hantering för att minimera risk för spridning i schaktskedet m.m.

Föroreningar i marken ska vara åtgärdad innan byggstart. Startbesked för ändrad markanvändning till förskoleverksamhet får ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälpats och/eller har skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och /eller vidta skyddsåtgärder.

#### **Buller**

Beräknade ljudnivåer uppfyller Boverkets vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolan och förskolans utemiljö utan några åtgärder.

Den planerade förskoleverksamheten kommer att ge ökade ljudnivåer inom och kring planområdet.

#### **Översvämningsrisker**

Stockholm stads skyfallsmodell för ett 100-årsregn visar på en viss översvämningsrisk och ett något större översvämningsområde norr om planområdet. Höjdsättningen bör därför planeras så att vatten från dessa ytor inte rinner in mot byggnaden vid extremregn. Planområdet bör också höjdsättas så att överskottsvattnet vid bräddning av de föreslagna dagvattenlösningarna rinner av mot närliggande vägytor för vidare transport till recipienten.

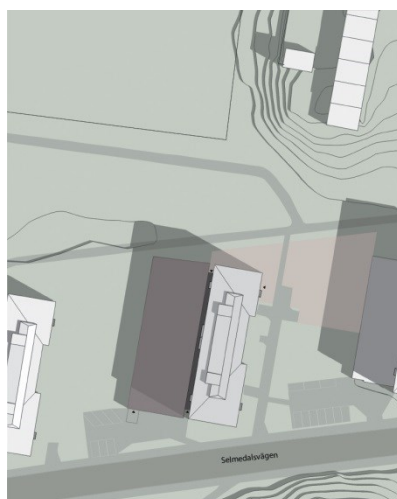
#### **Ljusförhållanden**

Den nya byggnaden kommer inte att skugga någon annan byggnad. På grund av byggnadens låga höjd bedöms byggnadens skuggning av marken bli liten och skillnaden mot befintliga förhållanden kommer att vara mycket liten.

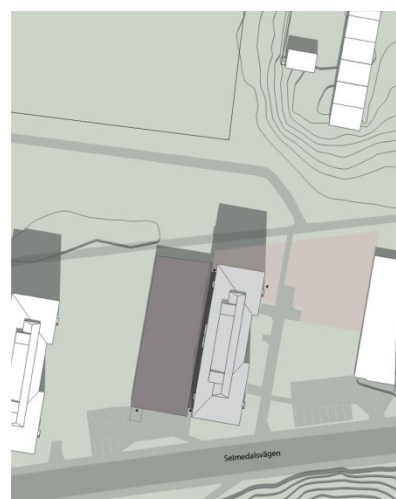
Befintliga skivhus kommer däremot delvis att skugga förskolegården, vilket inte bedöms som en enbart negativ konsekvens, då förskolebarn behöver skydd mot solstrålning. Däremot ger växtlighet en mer behaglig skuggning än slagskugga från byggnader. Förskolegården, och särskilt den östra delen är



som mest belyst kring sommarsolstånd under sen förmiddag och tidig eftermiddag. Denna del av gården bör planteras med skuggande växtlighet i form av buskage och/eller träd för att förse barnen med skugga under den tid på året då solstrålningen är som starkast.



*20 juni kl. 9, sommarsolstånd*



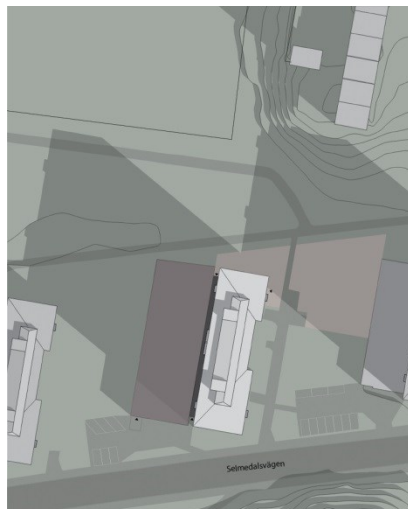
*20 juni kl. 12, sommarsolstånd*



*20 juni kl. 15, sommarsolstånd*



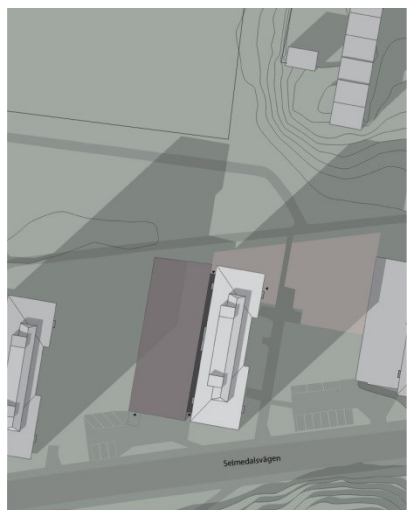
*20 juni kl. 17, sommarsolstånd*



20 mars kl. 9, vårdagjämning



20 juni kl. 12, vårdagjämning



20 mars kl. 15, vårdagjämning



20 juni kl. 17, vårdagjämning

### Barnkonsekvenser

En nulägesanalys har genomförts och från denna har det framkommit att de sammanhängande promenadstråken norr om detaljplaneområdet är väldigt uppskattade av förskolebarn och pedagoger då de möjliggör längre promenader till målpunkter utan att behöva ta buss eller vara i närheten av de mer trafikerade vägarna. De olika typerna av naturmiljöer i närområdet är mycket uppskattade och viktiga för lärandet och barnens upplevelser. Särskilt skogsmiljöer uppskattas då barnen tränar sin motorik och erbjuds en mer bullerdämpad miljö.

### Konsekvenser för boende

Den övre delen av garaget och ett antal parkeringsplatser tas bort men byggaktören har svårt att hyra ut parkeringsplatserna i

garaget. Delar av den befintliga bostadsgården kommer att tas i anspråk av förskolegården. Detta är ytor som används av boende och barn men förskolegården kommer att vara tillgänglig för de boende utanför verksamhetens öppettider vilket gör att gården kan nyttjas av boendes barn. Dessutom ligger planområdet i direkt anslutning till ett större grönområde, vilket kan användas av boende. Det kommer att skapas buller från lekande barn under dagtid men byggaktören kommer att göra vissa ljuddämpande åtgärder i samband med byggnationen.

### **Tidplan**

Samråd	13 december 2016 - 3 februari 2017
Granskning	21 juni – 2 augusti 2017
Ny granskning	22 november – 6 december 2017
Antagande i SBN	Våren 2018

Detaljplanarbetet påbörjades efter januari 2015 och är genomfört därmed enligt standardförfarande.

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

##### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att gällande detaljplan Pl 5670 helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Fastigheterna Förgyllda Bägaren 2 och 3 ägs av Heba Fastigheter AB.

##### **Användning av mark**

Detaljplanen redovisar bostadsanvändning, förskola, parkering i garage samt centrumändamål på kvartersmark.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

Planförslaget föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder för planens genomförande, men möjliggör marköverföring genom fastighetsreglering mellan berörda fastigheter. Vidare möjliggör planen tredimensionell fastighetsbildning.

**Ledningsrätter**

Ledningsrätt kan bildas inom U-område.

**Befintliga servitut**

**Förgyllda Bägaren 2** belastas av följande avtalsservitut:

Vattenledning mm 01-IM2-66/2373.1

Avloppsledning mm 01-IM2-66/2374.1

Elledning mm 01-IM2-66/2375.1

Gårdsplan mm 01-IM2-66/3588.1

**Förgyllda Bägaren 3** belastas av följande servitut:

Väg 01-IM2-72/1108.1

Gårdsplan mm 01-IM2-66/3590.1

**Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören står för kostnaden för genomförandet av exploatering inom kvartersmarken. Exploatören svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.

**Grönkompensation**

Träd som på grund av byggnation måste fällas ska ersättas av nya träd.

**Marksanering**

Marksanering ska bekostas av exploatören.

**Tekniska frågor**

Vatten och avlopp/el/tele/fjärrvärme

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät.

**Dagvatten**

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning.



**Förorenad mark**

Eventuella utredningar och åtgärder ska göras vid planens genomförande och i samråd med tillsynsmyndigheten.

Föroreningar i mark ska åtgärdas innan byggstart. Startbesked för ändrad markanvändning till förskoleverksamhet får ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälppts och/eller har skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och /eller vidta skyddsåtgärder.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.