



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Caroline Björk Novak

Tfn 08-508 27 302

SAMRÅDSHANDLING

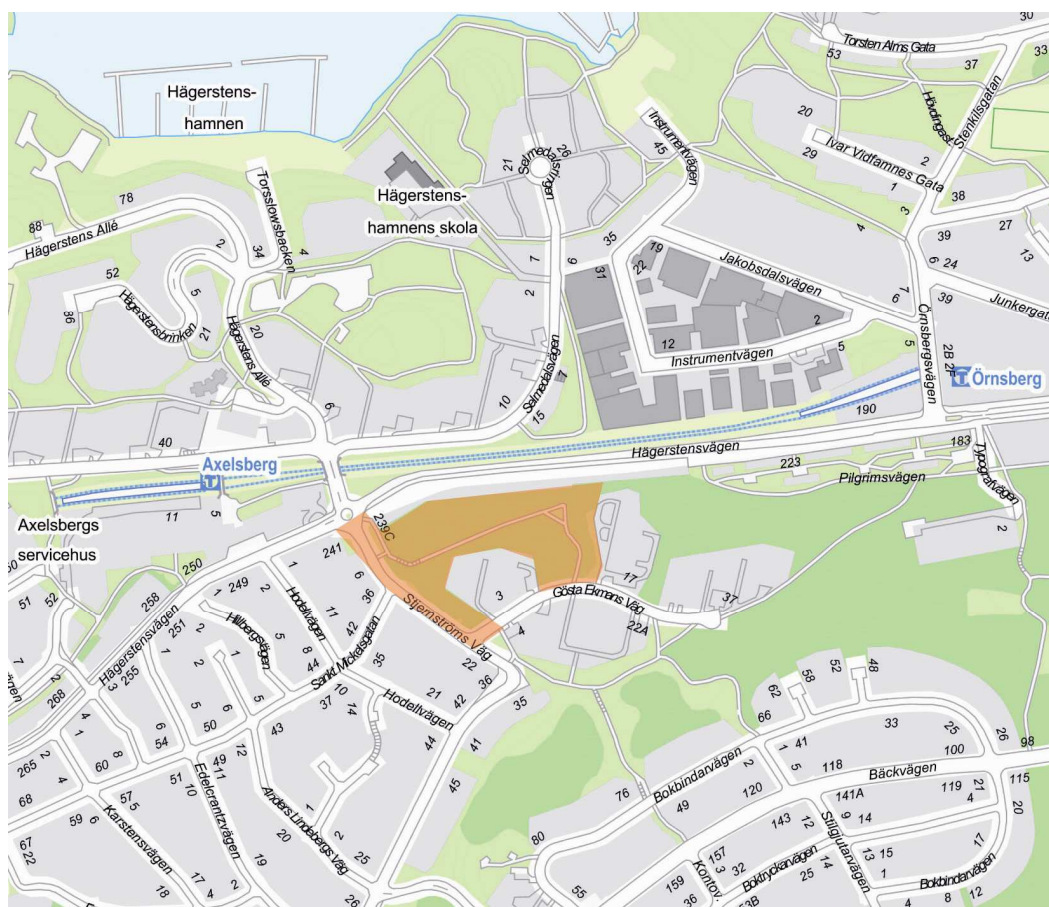
DNR 2012-II 657-54

2013-10-15

I(23)

Planbeskrivning

Detaljplan för Hägersten 1:1 vid Stjernströms väg i stadsdelen Hägersten, S-Dp 2012-II 657



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att tillåta sammanlagt cirka 55 bostäder fördelat på två flerbostadshus i tre till fem våningar och en friliggande förskola med 8 avdelningar. Byggherrar är Svanberg & Sjögren för flerbostadshusen och Turako Fastighetsutveckling AB för förskolan.

Inom ramen för planarbetet ingår huvudsakligen upprustning av lekpark/bollplan inom befintligt grönområde och upprustning av grönstråk. Inom planområdet ska också Stjernströms väg rustas upp, bland annat genom att ny gång- och cykelväg anläggs på vägens nordöstra sida och trottoaren breddas till 2,5 meter utanför villorna.

Parkmark och gatumark förs över till kvartersmark för samtliga byggnader.

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	18 oktober-29 november 2013
Granskning	2:a kvartalet 2014
Antagande	3: e kvartalet 2014

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Hägersten 1:1 vid Stjernströms väg i stadsdelen Hägersten, S-Dp 2012-11657	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Befintlig bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig service	9
Kommersiell service	9
Gator och trafik	9
Störningar och risker	10
Planförslaget	11
Struktur	11
Gestaltungsprinciper och bebyggelse	11
Park och naturmark	15
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	19
Behovsbedömning	19
Landskapsbild/ stadsbild	19
Naturmiljö	19
Miljökvalitetsnormer för vatten	20
Störningar och risker	20
Barnkonsekvenser	20
Tidplan	21
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Verkan på befintliga detaljplaner	21
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	23
Genomförandetid	23

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning och en illustrationsplan.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Bullerutredning
- Utredning om ekologiska värden
- Dagvattenutredning
- Brandutredning
- Solstudie

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Caroline Björk Novak i samarbete med exploateringskontoret och Svanberg & Sjögren/ZIN arkitektur/URBIO AB och Turako Fastighetsutveckling AB/ZIN arkitektur. För landskapsfrågor har LAND arkitektur anlitats och för trafikfrågor har Grontmij AB anlitats.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att medge gata, ny gång- och cykelväg samt uppförande av två flerbostadshus i tre till fyra våningar och en förskola. Parkmark och gatumark förs över till kvartersmark för samtliga byggnader. Planen innehåller sammanlagt cirka 55 bostäder och en förskola. Inom ramen för planarbetet ingår upprustning av lekpark/bollplan inom befintligt grönområde och upprustning av grönstråk. Byggherrar är Svanberg & Sjögren för flerbostadshusen och Turako Fastighetsutveckling AB för förskolan.

Plandata

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 2,5 hektar stort och ligger i stadsdelen Hägersten, strax söder om Hägerstensvägen i närheten av Axelsbergs tunnelbanestation. Marken ägs i sin helhet av staden och består av parkmark, naturmark och gatumark.



Planområdets avgränsning är markerad med streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm är stadens främsta styrdokument när det gäller bebyggelseutveckling. Översiktsplanen betecknar markanvändningen inom planområdet i huvudsak som *tät stadsbebyggelse*. Planområdet gränsar både till den del av staden som i översiktsplanen har pekats ut som *centrala stadens utvidgning* och till ett utpekat *samband* längs med Hägerstensvägen med syftet att koppla samman stadens delar.

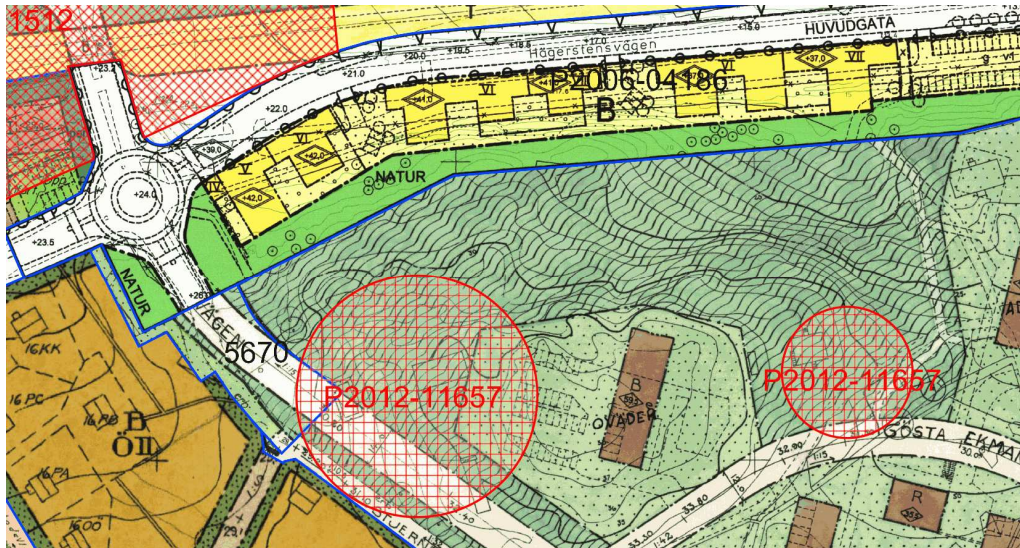
Detaljplanen upprättas med stöd av översiktsplanens strategi 1, stärk centrala Stockholm; och med stöd av strategi 4; främja en levande stadsmiljö i hela staden. Detta innebär bland annat att inriktningen ska vara att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter och att verka för att de offentliga miljöerna och stråken ska vara attraktiva och upplevas som trygga. Förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Inom gränzoner mellan kategorier ska lämplig markanvändning prövas. Planering för kompletteringsbebyggelse ska ske i goda kollektivtrafiklägen.

Program

En mindre del av planområdet som berör flerbostadshuset närmast Hägerstensvägen ingår i programmet *Axelsberg-program för nya bostäder* som togs fram 2002. Detaljplanen upprättas i övrigt med stöd av översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller stadsplanerna 5097 och 5670 från 1964 som anger park respektive gatumark. Förslaget berör också detaljplanen DP 2006-04186 som anger natur. Genomförandetiden på samtliga planer har löpt ut.



Karta över gällande planer och aktuellt planarbete. Cirkeln till vänster symboliserar bostäder och cirkeln till höger förskolan.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2011-06-16 mark för bostäder vid Stjärnströms väg i Hägersten och 2013-03-14 togs beslut om markanvisning för förskolan vid Gösta Ekmans väg. Marken föreslogs i beslutet att upplåtas med tomträtt.

Riksintressen

Inga riksintressen förekommer i eller i anslutning till planområdet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdets norra del gränsar mot nyligen uppförda flerbostadshus mot Hägerstensvägen. Husen gränsar i söderdirekt mot en grön sluttning med ekar och andra ädellövträd. Längre upp på berget, där berget går i dagen eller jordtäcket är tunt, växer tallar och björkar. Grönområdet övergår sedan i den branta bergskant som reser sig mot hägerstensåsen. Större delen av området är skogsklätt.

Naturvärden

Områdets viktigaste ekologiska funktion är idag att skapa samband mellan ekområden norr om Hägerstensvägen och ekområden längs hägerstensåsens norrsluttning. Planområdet ligger i ett kärnområde för ekar och grönstråket där bebyggelse är planerad ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter. I en inventering av ekologiska värden inom området (Conec, 2013-03-11) identifieras fyra värdefulla enskilda träd och tre särskilt värdefulla områden.

Inom området finns vissa träd som är i dåligt skick och området är i behov av upprustning genom till exempel slyrensning.

Rekreation och friluftsliv

Den gröna åsen (Hägerstensåsen) söder om planområdet pekas i stadens Sociotopkarta ut som en särskilt värdefull friyta och som ett område som är viktigt för upplevelsen av Stockholms landskapsbild och naturkaraktär. Längs med Stjärnströms väg och upp genom grönområdet mot bebyggelsen i Hägerstensåsen går viktiga gångstråk.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden och markradon

Planområdet ligger nedanför hägerstensåsen, i norrsluttning. Nivåskillnaderna inom området är ungefär 5 meter vilket betyder att byggnader uppförs delvis i suterräng. Marken består till största delen av berg i dagen och morän.

Markradon

Förekomsten av markradon är inte utredd men utredning pågår. Risk för markradon och eventuella åtgärder som följer av detta ska undersökas och säkerställas innan nya byggnader uppförs.

Ras/skred

Risken för ras eller skred är inte utredd men utredning pågår. Att risk inte föreligger ska säkerställas innan nya byggnader uppförs.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Stockholm. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) juni 2013 har Mälaren god ekologisk status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status år 2015 och god kemisk ytvattenstatus till år 2015, med undantag av tributyltenn där målet är satt till 2021.

Dagvatten

Planområdet består av berg i dagen med inslag av morän och lera. I enlighet med Stockholms stads dagvattenstrategi (2002-10-07) är utgångspunkten för dagvattenhanteringen i planområdet att lokalt omhänderta dagvatten, LOD, dvs att efterlikna naturens egna sätt att ta om hand det vatten som faller på marken (dagvatten) genom avdunstning, fördröjning och infiltration i mark, samt att minimera föroreningar vid källan bland annat genom att använda byggnadsmaterial som inte förorenar fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Området har ett kombinerat system för dag- och avloppsvatten, vilket innebär att dagvatten belastar både ledningsnät och reningsverk med mycket höga flöden vid nederbörd. Det är därför av stor vikt att så långt det är möjligt efterlika de naturliga hydrologiska flödena i området.

Luftkvalitet

Bebyggelsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet då bakgrundsvärdena i området är låga.

Befintlig bebyggelse

Området väster om planområdet präglas av villabebyggelse som har uppförts på 1920-talet och framåt. Många av villorna tillkom innan stadsplanens tillkomst på 1920-talet. Även villor i funktionalistisk stil från 30-talet återfinns i området, liksom arkitekturade villor av hög klass från 60-talet.

Efter en stadsplan som kom 1964 kunde markområdet närmast T-banestation Axelsberg exploateras för höghus. På platsen inom planområdet vid Gösta Ekmans väg byggdes 8-våningars skivhus mellan 1965 och 1973. Arkitekter var Ancker-Gate-Lindegren. Planområdet avgränsas mot norr av nyligen uppförda flerbostadshus längs med den förtätade Hägerstensvägen.

Den del av planområdet som avser förtätning med bostäder samt förskola är idag obebyggd och utgörs till största delen av gräsmatta samt till viss del skogsdungar.



Hägerstensvägen norr om planområdet. Skivhusen dominerar landskapet.



Skivhus utmed Gösta Ekmans väg. Byggnaden är grönklassad enligt stadsmuseets klassificeringskarta.



Exempel på villabebyggelsen längs Stjärnströms väg, vy mot söder. Bebyggelsen på Hägerstensåsen i bakgrunden.



Den befintliga bollplanen inom planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

Skivhusen i miljonprogrammets anda, med sin kraftfulla skala och tydliga orientering i nordost/sydväst, dominerar landskapet. De höga skivhusen kring Gösta Ekmans väg och Axelsbergs centrum står i kontrast till den småskaliga villabebyggelsen sydväst om Hägerstensvägen. Planområdet är med de generösa, öppna gårdarna mellan skivhusen och med kontakten med Hägerstensåsen inbäddat i grönska.

Stjärnströms väg ansluter till Hägerstensvägen som sträcker sig från E4:an i öster till Mälärhöjden i väster, genom både Aspudden, Örnsberg och Axelsberg. Hägerstensvägen spelar en viktig roll för orienterbarhet och visuell kontakt mot Örnsberg, samtidigt som gaturummet är stort. Tillsammans med det sår som tunnelbanespåret innebär utgör gatan en barriär och ett något ödsligt inslag i stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Ett av skivhusen längst med Gösta Ekmans väg, Fröken Julie 1, är grönklassad enligt stadsmuseets klassificeringskarta. Detta innebär att fastigheten med dess bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom en radie på 1,5 km från planområdet finns fyra kommunala skolor: Närmast ligger Hägerstenshamnens och Hägerstensåsens f-3-skolor. Längre bort finns Aspuddens och Mälärhöjdens f-9-skolor. Inom stadsdelen finns ett stort behov av förskoleplatser.

Kommersiell service

Norr om tunnelbanespåret, i förlängningen av Stjärnströms väg, cirka 200 meter från planområdet ligger Hägerstens torg, även kallat Axelsbergs centrum. Vid torget finns en mataffär och ett par mindre verksamheter. Vid tunnelbanestationen ligger apotek, vårdcentral och servicehus. Avståndet till Södermalm, Hornstull är cirka 5 km och avståndet till centrala Stockholm cirka 8 km.

Gator och trafik

Gatunät

Området matas från Södertäljevägen genom Personnevägen i söder och genom Hägerstensvägen i norr (denna är dock stängd under vissa tider). Stjärnströms väg har cirka 4 800 fordon per dygn. Skyltad hastighet är 30 km/h. Enligt Trafikkontoret uppgår trafikrörelserna för Gösta Ekmans väg trafikrörelserna till högst 1 000 fordon per dygn. Ingen tung trafik förekommer.

Gång- och cykeltrafik

Hägerstensvägen öster om planområdet utgör ett av stadens pendlingsstråk för cykel och både gång- och cykelväg finns på båda sidor om vägen. Stjärnströms väg med förlängning i Personnevägen är utpekad som ett huvudstråk i stadens cykelplan. På denna sträcka saknas dock gång- och cykelbana. Området är väl försörjt med gångstråk upp mot naturmarken vid Hägerstensåsen, liksom mot öst och väst. Däremot behöver gångstråket norröver, mot tunnelbanan och mot Mälaren, utvecklas.



Biltrafik

Det är god tillgänglighet med bil i området. Gatuparkering finns längs med Gösta Ekmans väg. Skivhusen försörjs av parkeringsanläggningar inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Området är väl försett med kollektivtrafik. Tunnelbanestationen Axelsberg med röd linje ligger knappt 500 meter bort.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är exponerat av trafikbuller från Stjernströms väg. Enligt stadens bullerkarta överstiger bullernivån riktvärdet 55 dBA längs med vägen. För bostadshusen tillämpas Stockholmsmodellen.

Farligt gods

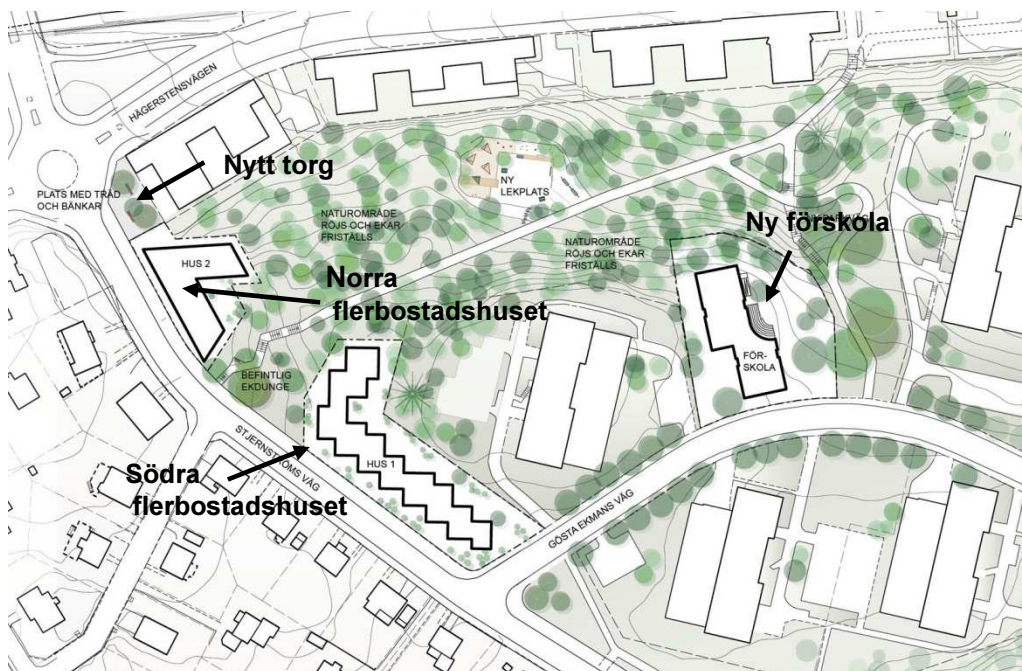
Ingen hantering eller transport av farligt gods förekommer inom eller i närheten av planområdet.

Planförslaget

Struktur

Planförslaget möjliggör bostäder längs med norra sidan av Stjernströms väg samt förskola vid Gösta Ekmans väg. Förslaget inkluderar också en upprustning av Stjernströms väg i form av en ny gång- och cykelväg på östra sidan samt en breddning av trottoaren utanför befintliga villor på södra sidan. Slutligen kommer den allmänna platsen att rustas upp och en ny parkväg för driftsfordon till lekplats och gångstig kommer att anordnas.

Planförslaget rymmer två flerbostadshus med sammanlagt cirka 55 lägenheter i olika storlekar och en förskola med 8 avdelningar. De båda huskropparna skiljs åt av en stor ekdunge där ett gångstråk som leder upp mot naturmarken kommer att anordnas i förlängningen av Sankt Michaelsgatan. Gångstråket kommer att anslutas till befintligt stråk som leder upp till naturmarken.



Illustrationsplan. De två flerbostadshusen ger stadga åt den nya, lite bredare Stjernströms väg. Illustration: LAND Arkitektur AB.

Gestaltungsprinciper och bebyggelse

Övergripande

- Flerbostadshusen placeras längs med Stjernströms väg för att ge stadga åt det nya, upprustade gaturummet.
- Flerbostadshusen ges olika uttryck för att skapa en variation som kan relatera till villabebyggelsen.
- Volymerna anpassas för att skapa en övergång mellan de storskaliga skivhusen och den småskaliga villabebyggelsen nedanför.
- Visuellt- och fysisk kontakt ska finnas från torgplatsen i nordväst mot naturområdet.

Det norra flerbostadshuset

Det norra huset är det mindre av de två och ges en mer stadsmässig och strikt karaktär med balkonger saxade i vertikalled som är indragna i fasaderna. På detta sätt ges byggnaden ett tydligt volymspråk. Volymen möter den allmänna platsen, eller torgbildningen, mot cirkulationsplatsen med ett spetsigt hörn och en gavel som öppnar upp och ger visuell kontakt mot naturområdet. Mot sydost bildas en gemensam gård på ovansidan av garagebjälklaget med entréer från trapphusen. Byggnadens tak har en sluttning som harmoniserar med gatans lutning. Förgårdsmarken följer gatans lutning och entréerna tillgängliggörs med plattformar som nås från gatan utan nivåskillnad från söder respektive norr.

Byggnaden tillåts uppföras i huvudsakligen fyra våningar. Garage för de båda flerbostadshusen ryms i två källarvåningar i det norra huset med infart från norr. Takmaterial ska vara sedum eller motsvarande. Fasaderna ska uppföras i puts, tegel eller skivmaterial där eventuella fogar ska utföras som ett tydligt gestaltande element.



Perspektiv 1: vy från Hägerstensvägen mot Stjernströms väg och det norra flerbostadshuset. Till vänster i bild, framför det norra flerbostadshuset syns den nya torgplatsen. Illustration: ZIN arkitektur



Perspektiv 2: vy mot det norra husets gård. Illustration: ZIN arkitektur

Det södra flerbostadshuset

Det södra flerbostadshuset ligger i en övergångszon mellan storskaliga flerbostadshus i park och enfamiljshus. Den nya volymen är utformad för att hantera detta möte mellan olika skalor. Huset är uppbyggt av enheter som genom inbördes förskjutning bildar en veckad rytm längs gatan. Volymen trappar av och blir lägre mot sydöst. I nordöst klättrar byggnaden upp längs skogsbacken och har sin högsta höjd indragen från gatan.

Genom enheternas förskjutning bildas privata rum för balkongerna. Entréerna ligger mot gatan för att ge gatan liv och rörelse. På taken används volymens trappning till takterrasser för de boende. Det södra flerbostadshuset har gemensam tyst uteplats på husets sydöstra sida, mot naturmarken. Uteplatsen avgränsas av huskropp och den schaktslänt som bildas på kvartersmarken öster om byggnaden.

Det södra flerbostadshuset varierar mellan fem våningar i byggnadens norra del och en våning för bostadskomplement i byggnadens södra del mot Gösta Ekmans väg. Taket ska till vissa delar beläggas med sedum eller motsvarande. Fasaderna ska uppföras i betong, betongelement eller skivmaterial där eventuella fogar ska utföras som ett tydligt gestaltande element.



*Perspektiv 3: vy från Stjärnströms väg åt sydöst, det södra flerbostadshuset.
Illustration: ZIN arkitektur*



*Perspektiv 4: vy från Stjärnströms väg åt nordväst, det södra flerbostadshuset.
Illustration: ZIN arkitektur*

Kvartersmarken runt flerbostadshusen

Ekbacken bildar den samlande volymen bakom huskropparna och bestämmer karaktären på intilliggande kvartersmark. Ekarna ska vara kvar på gårdarna så att ekbacken, med förstärkning av hasselbuskage, får en naturlig fortsättning fram till bebyggelsen. Både det södra och det norra flerbostadshuset har gemensam tyst uteplats på husets sydöstra sida, mot naturmarken.

Förskolan

Förskolan längs Gösta Ekmans väg är en tvåvåningsvolym med en förskjutning som bildar ett entrérum och ett gårdsrum. Nivåskillnaden mellan gård och byggnad tas upp av gradängar. Dessa är tänkta som en förlängning av naturrummets topografi. Gårdens yta blir cirka 950 kvm. Detta motsvarar cirka 8 kvm gård per barn, som är acceptabelt med tanke på de stora grönområden och den nya lekplatsen som anordnas i området. Byggnadens volym kan brytas upp med indragningar och uppglasningar. Planen föreskriver en variation i lutning. Fasad och tak ska vara klädda med stående träpanel eller motsvarande som skapar ett intryck av lätthet och småskalighet.



Perspektiv 5: vy från Gösta Ekmans väg mot förskolan. Illustration: ZIN arkitektur.



Perspektiv 6: vy från Gösta Ekmans väg, mot förskolan. Illustration: ZIN arkitektur.

Park och naturmark

I samband med exploateringen av området kommer den befintliga ytan för bollek att rustas upp och göras om till lekpark. Plats för bollek kommer alltså att finnas. En parkväg kommer att anläggas för att säkerställa driften av lekplatsen.

Planområdet utgörs till stora delar av värdefull naturmark med ekar och andra ädellövträd. Många av träden är dock i dåligt skick och bör ges bättre livsvillkor genom t.ex. gallring och slyrensning.

Det befintliga gångstråk med trappor som kopplar samman naturområdet med Stjernströms väg justeras något i sin dragning med en ny koppling mellan de två nya flerbostadshusen.



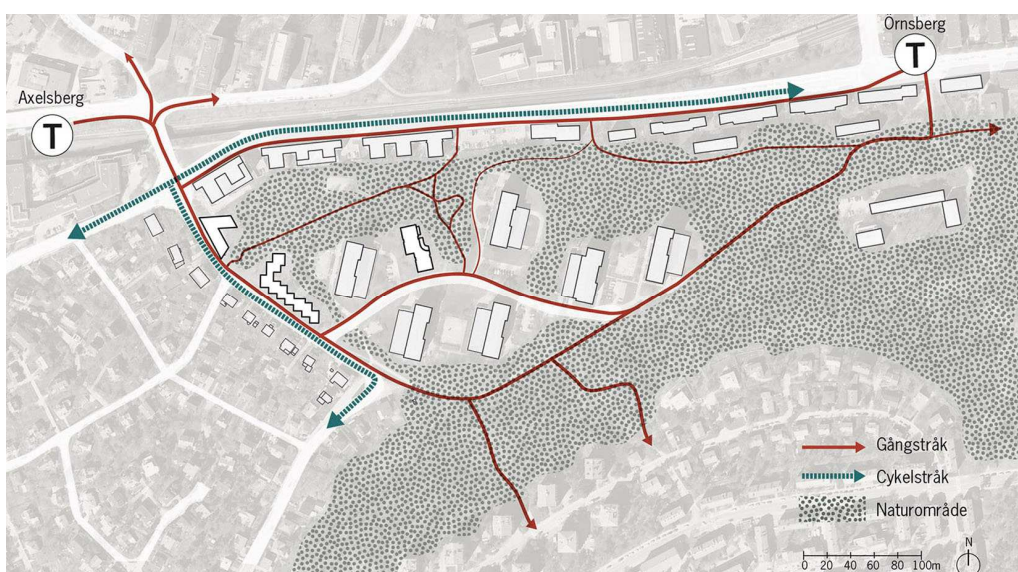
Illustrationsplan, den upprustade lekplatsen. Illustration: LAND Arkitektur AB.



Perspektiv 7, en möjlig utformning av den upprustade lekplatsen. Illustration: LAND Arkitektur AB.



Perspektiv 8: vy från Sankt Michaelsgatan. I fonden det nya gångstråket som leder upp till naturmarken. Illustration: ZIN arkitektur.



Analyskarta som visar stråk och natur. Illustration: LAND Arkitektur AB.

Gator och trafik

Stjernströms väg

Stjernströms väg saknar i dagsläget cykelbana och de båda trottoarerna, i synnerhet den västra, är underdimensionerad. I samband med plangenomförandet kommer en 2,5 meter bred trottoar att anläggas på gatans södra sida utmed befintliga villatomter. Mot flerbostadshusen anläggs en gång- och cykelbana om 4,5 meter. Stjernströms väg är utpekad som ett huvudstråk i stadens cykelplan. Vägbanans bredd kommer fortsatt att vara 7,0 meter.

Parkering

Området ligger i ett mycket gynnsamt läge för pendlingstrafik med cykel. Flerbostadshusen ska uppfylla ett parkeringstal för cykel som motsvarar cirka 2,0 parkeringsplatser per lägenhet, varav hälften av dessa bör vara väderskyddade.

Parkeringstalet för bil är 0,65 parkeringsplatser per lägenhet. Samtliga parkeringsplatser anordnas i garage i källarplan under det norra huset. Motivet till det relativt låga p-talet är att området är väl försörjt med kollektivtrafik och har mycket goda förutsättningar för cykelpendling.

Tillgänglighet

Angöringen till det norra flerbostadshuset sker via garage med infart från Stjernströms väg. Tillgänglig angöring till det södra huset kan ske via tre platser för kantstensparkering. Angöring och leveranser till förskolan sker via Gösta Ekmans väg. Samtliga byggnader har entréer som vänder sig mot gata vilket medger angöring inom 10 meter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Avfallshantering

Återvinningsrum planeras både för flerbostadshusen och för förskolan. Avfallet kommer troligtvis att hanteras med kärl. Byggherren har för avsikt att installera avfallskvarnar.

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 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.

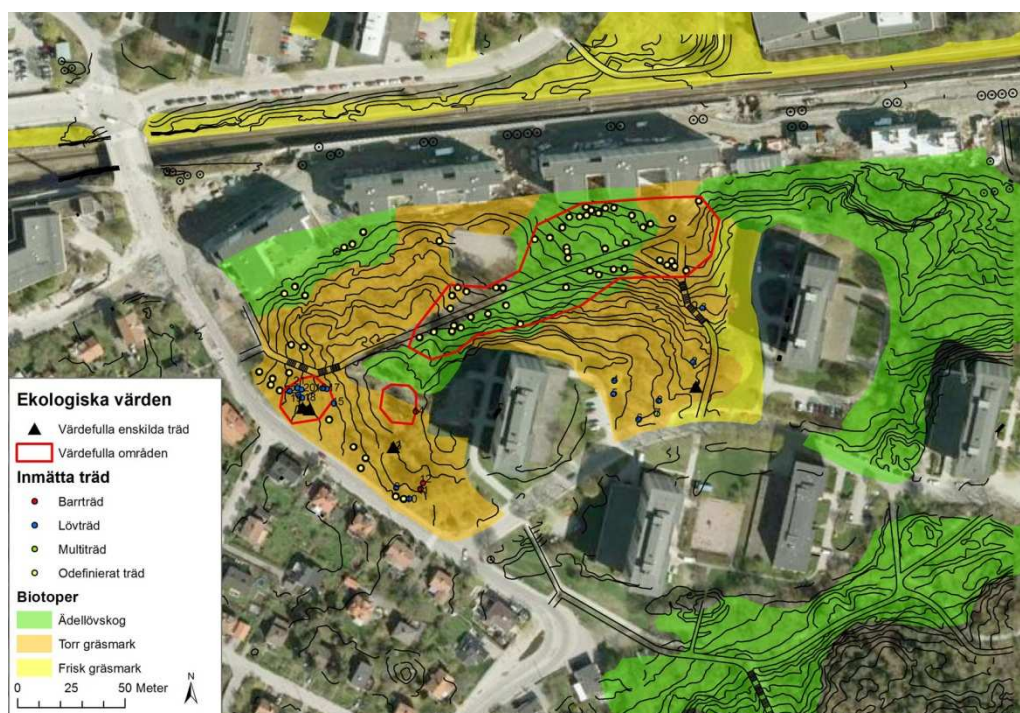
De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Landskapsbild/ stadsbild

Den nya bebyggelsen kommer att förändra stads- och landskapsbilden lokalt. Gaturummet mot Hägerstensvägen kommer att stramas upp. Dock kommer de högresta 60-talsskivhusen alltjämt vara det dominerande inslaget i landskapet.

Naturmiljö

Den planerade bebyggelsen avses att uppföras på naturmark som idag inte är bebyggd. Vid inplacering av den nya bebyggelsen i naturmarken har ekologiska hänsyn tagits med utgångspunkt i utredningen 'Ekologiska värden – Byggprojekt Stjernströms väg', där tre områden samt fyra enskilda träd utpekats som särskilt värdefulla ur ekologiskt hänseende.



En inventering av ekologiska värden där värdefulla träd och områden är särskilt markerade. Stockholms stads biotopkarta ligger till grund (Conec 2013-03-11)

De två flerbostadshusen placeras på ett sätt som säkerställer bevarande av den ekdunge som finns längs Stjernströms väg. De mest värdefulla ekarna i dungen ges bättre levnadsvillkor genom röjning och gallring. Ett antal träd kommer att behöva fällas som en konsekvens av de nya byggnaderna. Av dessa är ett utpekade som värdefullt enskilt träd, en grov tall med rödlistade arter.

Förskolebyggnaden placeras på ett sätt som möjliggör bevarande av värdefulla ekar i området. För ekar som bevaras inom förskolans fastighet kommer särskilda bestämmelser att anges på plankartan och i exploateringsavtal.

I samband med exploateringen vidtas kompensationsåtgärder med syfte att stärka de ekologiska sambanden i området. Det utpekade värdefulla sammanhängande naturområdet skargallras och röjas för att säkerställa goda livsvillkor för den värdefulla vegetationen. Här finns grova ekar och tallar samt al, lönn och alm. Flera av träden står skuggigt och är i dåligt skick med döda grenar. På anslutande parkyta sydost om det södra huset, vid korsningen Gösta Ekmans väg/Stjernströms väg planteras en grupp nya ekar. Dessa utgör på sikt en ny länk i områdets eksamband.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan breddning sker till befintligt avloppssystem. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Syvab reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Störningar och risker

Buller

Framtagen bullerutredning (ACAD 130829) visar att planområdet är utsatt för trafikbuller längs med Stjernströms väg där buller vid fasad beräknas bli runt 61 dBA för det norra huset och mellan 56 och 59 dBA för det södra (ekvivalenta ljudnivåer). Bebyggelsen planeras så att ljudnivåer enligt Stockholmsmodellen klaras och bostäder med god ljudkvalitet erhålls.

Det södra huset kommer att ha 7 enkelsidiga lägenheter mot Stjernströms väg som utsätts för ekvivalenta bullernivåer om 58 dBA. 7 lägenheter motsvarar cirka 12 % av det totala antalet lägenheter. För dessa lägenheter behöver tekniska åtgärder vidtas för att nå gränsvärdena. Till exempel kan bullret dämpas med cirka 3 dBA genom ett 1 meter högt, tätt balkongräcke och en god ljudabsorbent i balkongtak. Gemensamma uteplatser anordnas på de båda husens tysta sidor, där ljudnivåerna beräknas till en bra bit under 50 dBA (ekvivalent ljudnivå).

Barnkonsekvenser

I jämförelse med nollalternativet bedöms planförslaget sammantaget bli positivt för barn. Utbyggnaden av trottoarer längs med båda sidorna av Stjernströms väg leder till en säkrare trafikmiljö för både barn och vuxna. Den idag eftersatta grusplanen i planområdets norra del kommer att ersättas av en

lekplats med fortsatt möjlighet till bollek. Planen innebär också att en ny permanent förskola med hög standard och en gård med högt upplevelsevärde kommer att anordnas.

Samtidigt innebär planförslaget att en minde del av den grönyta som idag kan användas för spontanlek bebyggs. På stadens sociotopkarta finns olika områdens sociala och kulturella värden beskrivna med brukar- och medborgarundersökningar som utgångspunkt. Inom området finns inga speciella värden utpekade. Det område som däremot har pekats ut som en grön oas för naturlek, ro och promenader är området Assuransen, det vill säga skogsslutningen upp mot Hägerstensåsen söder om planområdet.

Tidplan

Samråd	18 oktober-29 november 2013
Granskning	2:a kvartalet 2014
Antagande	3: e kvartalet 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret svarar för upprättande av exploateringsavtal samt beställning av ny fastighetsbildning. Fastighetsbildningsåtgärder handhas av lantmäterimyndigheten.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark utgörs av gata och naturområde. Trafikkontoret är huvudman för allmän plats och ytor som är tillgängliga för allmänheten.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan byggherrarna och exploateringsnämnden.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintliga detaljplaner Pl 5670, Pl 5097 och P 2006-04186 upphör att gälla. Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B57/1935 upphör för Djäknespelet 2.

Fastighetsrättsliga frågor

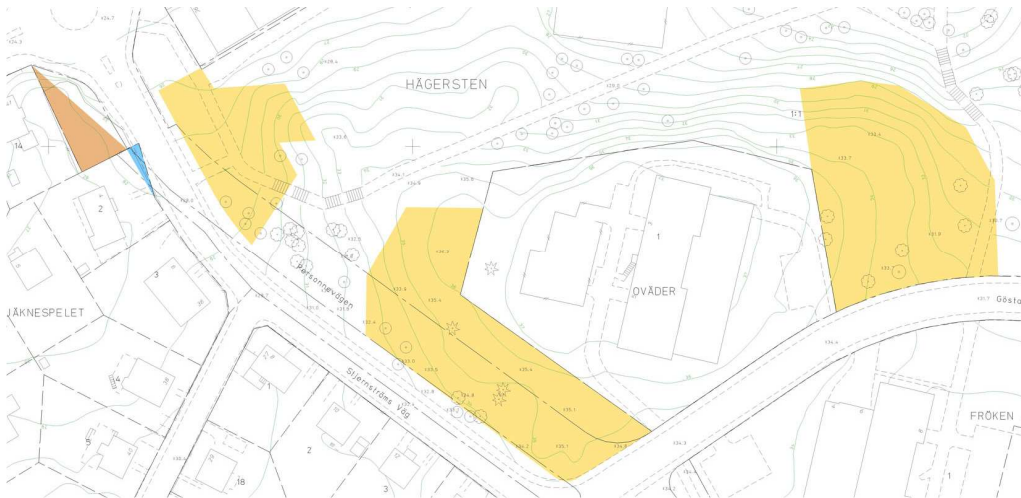
Fastigheter som berörs

Hägersten 1:1, Fordringsägare 2, Djäknespelet 2 och Djäknespelet 14.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Hägersten 1:1 bildas tre nya fastigheter för bostads – och förskoleändamål. Ett mindre område av Djäknespelet 2 som idag utgör gata ska genom fastighetsreglering överföras till Hägersten 1:1.

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Gula områden styckas av från Hägersten 1:1. Blått område överförs från Djäknespelet 2 till Hägersten 1:1. Rött område överförs från Hägersten 1:1 till Djäknespelet 14.

Gemensamhetsanläggningar

Parkering i den norra bostadsfastigheten ska vara tillgänglig för den södra bostadsfastigheten genom gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

Eventuella allmänna ledningar inom kvartermark ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherre och ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Staden belastas med sedvanliga kostnader för ny gata, upprustning av park och marksanering. Vid fortsatt bearbetning kan ytterligare kostnader uppkomma som inte kan preciseras i dagsläget. Stadens kostnader bedöms inte överstiga intäkterna.

Grönkompensation

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk. I samband med exploateringen planeras för kompensationsåtgärder med syfte att stärka de ekologiska sambanden i området. Det utpekade värdefulla sammanhängande naturområdet ska gallras och röjas för att säkerställa goda livsvillkor för den värdefulla vegetationen. På anslutande parkyta sydost om det södra

flerbostadshuset, vid korsningen Gösta Ekmans väg/Stjernströms väg planteras en grupp nya ekar. Dessa utgör på sikt en ny länk i områdets eksamband.

Tekniska frågor

Ledningar

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överrensommelse med byggherrarna.

Dagvatten

Mängden hårdgjord yta minimeras i projektet. Hårdgjorda gångytor görs genomsläppliga (permeabla) i så stor utsträckning som möjligt, exempelvis genom slitlager av packat stenmjöl eller armerat grus/armerat gräs. Infiltration nyttjas där så är möjligt med tanke på markbeskaffenhet och höjdförhållanden. Vatten leds från stuprör via ränndalar och skåldiken till infiltrationsbäddar och regnträdgårdar en bit ut från fasad/garagekonstruktion. Dimensionering av infiltrationsmagasin görs i projekteringsskede, då även underlag i form av geoteknisk undersökning och flödesberäkningar tas fram.

Gestaltningen av förgårdsmark och gård görs med inriktning på att maximera mängden grönska, för att nyttja träd- och buskskiktets förmåga att buffra regnvattnet. Hårdgjorda ytor görs överhöjda med avvattning mot nedsänkta planteringsbäddar, där dränering av växtbäddar säkerställs.

Gröna tak tar hand om en del av regnvattnet, framför allt de mindre intensiva regnen där upp till 50% av vattenmängden fördröjs på takytan. Det norra huset avses förses med någon form av växtbeklätt tak.

Regnvattnet kan tillgängliggöras för lek och bevattning genom så kallade regnskördartunnor. Utrymmet vid fastighetens sydvästra del, som också är tomtens blivande lågpunkt, nyttjas till underjordiskt fördröjningsmagasin (med möjlighet till infiltration), innan bräddning mot kommunal ledning.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.