



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN
Emma Castberg
Tfn 08-508 27 137

DNR 2011-11878

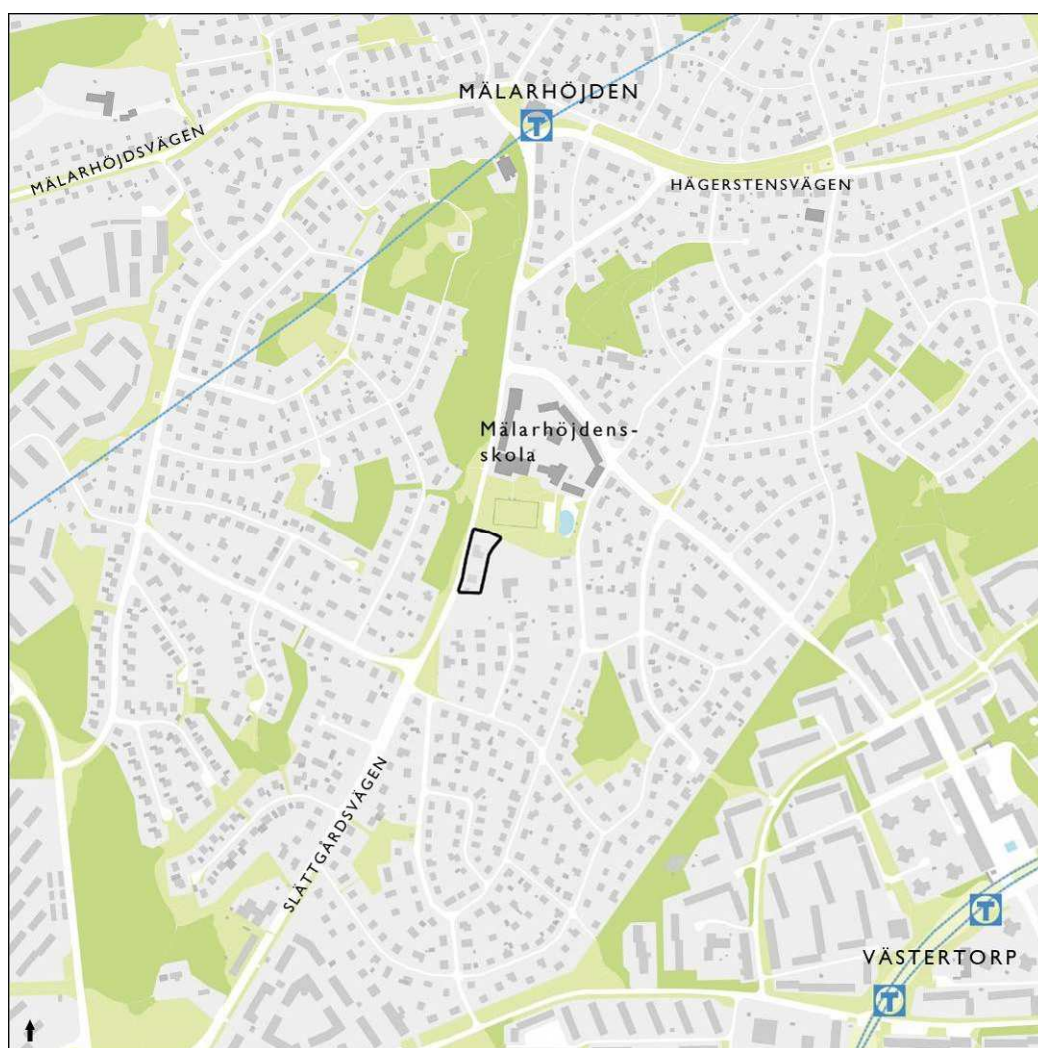
2012-05-08

I(16)

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Detaljplan för Åldermannen 36-38 i stadsdelen Mälarhöjden i Stockholm, S-Dp 2011-11878



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur och rekreation	5
Geotekniska förhållanden	5
Miljökvalitetsnormer för vatten	5
Vattenskyddsområde	6
Befintlig bebyggelse	6
Landskapsbild och stadsbild	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö	6
Offentlig och kommersiell service	7
Gator och trafik	7
Störningar och risker	7
Planförslag	7
Bebyggelse	9
Utemiljö	10
Angöring och parkering	11
Tillgänglighet	11
Teknisk försörjning	12
Gestaltungsprinciper	12
Konsekvenser	13
Miljöbedömning	13
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Landskapsbild och stadsbild	14
Störningar och risker	14
Ljusförhållanden och lokalklimat	14
Barnkonsekvenser	15
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Verkan på befintliga detaljplaner	15
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	16
Genomförandetid	16
Tidsplan	16

Sammanfattning

En planstridig villa innehållande fyra lägenheter som ligger över fastigheterna Åldermannen 37 och 38 planeras att rivas, likaså en enfamiljsvilla på fastigheten Åldermannen 36. Planområde ligger angränsande till Mälarhöjdens skola utmed Slättgårdsvägen. Mälarhöjden domineras av villor, men norrut längs Slättgårdsvägen upp till Mälarhöjdens tunnelbanestation finns flerbostadshus på två till tre våningar. Trafikbuller från Slättgårdsvägen ligger på ekvivalentnivå 60-65 db(A), vilket innebär att bostäderna måste utformas med tyst sida.

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för att tillåta två mindre flerbostadshus på Åldermannen 36-38, samt en sammanslagning av fastigheterna Åldermannen 37 och 38.

Planförslaget innebär en sammanslagning av fastigheterna Åldermannen 37 och 38. På denna nya fastighet föreslås ett flerbostadshus innehållande 14 lägenheter i tre våningar plus ett indraget etageplan. Förslaget innehåller uteplats eller balkong till samtliga lägenheter åt både öster och väster. Dessutom finns möjlighet att skapa en gemensam gård på tyst sida. På Åldermannen 36 föreslås ett hus med 3 lägenheter i markplan och ytterligare 3 lägenheter på våning två med indragna etager på våning tre. Det södra huset har mer av privat karaktär på dess uteplatser och är en våning lägre än det norra huset. Husen delar garage under mark med infart från norr.

Förslaget medför en påverkan på bebyggelseskalan längs Slättgårdsvägen, genom att en högre skala tillåts även söder om Mälarhöjdens skola. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna påverkan är acceptabel i och med att det överensstämmer med skalan norrut och skapar samtidigt ett komplement till villabebyggelsen. Dessutom skapar flerbostadshuset utmed Slättgårdsvägen förutsättningar att skapa bra boendemiljöer med genomgående lägenheter med en tyst sida.

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

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, där även genomförandefrågor är inkluderade.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Bullerutredning (Rapport R114704-3, Akustikbyrå T4p AB, 2012-05-10)
- PM solstudier (Arkitektstudio Witte 2012-04-27)

Medverkande

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom planarkitekt Emma Castberg och karttekniker Pia Westerlund. Frågor rörande genomförande har formulerats i samråd med Olof Graner på Lantmäterimyndigheten.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för att tillåta två mindre flerbostadshus på Åldermannen 36-38, samt en sammanslagning av fastigheterna Åldermannen 37 och 38.

Plandata

Planområdet ligger i Mälarhöjden längs med Slättgårdsvägen. Detaljplan omfattar tre fastigheter, som alla tillhör privata fastighetsägare. Fastigheterna Åldermannen 37 och 38 är tillsammans 1360 m² och fungerar redan i dagsläget som en tomt till en större villa med fyra lägenheter. Hela planområdet är totalt 0,2 ha.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen ligger inom Promenadstadens (Stockholms översiktsplan 2010) strategi fyra ”främja en levande stadsmiljö i hela staden”. Centralt i denna strategi är att stadsbebyggelsen ska utvecklas successivt med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna. Förslaget inryms inom översiktsplanens fokusområde ”bostadsförsörjning i en växande stad”, eftersom



Utdrag ortofoto 2010 med fastighetsgränser

en förtätning med bostadsrätter ger en variation och en möjlighet för de som vill lämna ett boende i villa att stanna kvar i samma område.

Byggnadsordningen

Enligt byggnadsordningen är Mälarhöjden en villastad som kan kompletteras med bibehållen balans. Nya byggnader ska anpassas till tomter och naturmark. Den befintliga bebyggelsen får förändras.

Detaljplan

Gällande detaljplan PL 1137B, fastställd 1939-10-14, medger endast fristående bostäder i två våningar. 4/5 av fastigheten ska lämnas obebyggd. Högsta byggnadsarean är 120 kvm och högsta byggnadshöjden 7,5 meter. Befintligt hus som ligger över fastighetsgränsen på Åldermannen 37 och 38 är planstridig. Gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) är fastställd 1936-10-29, akt B161/1936.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om att påbörja detaljplanprocessen togs i stadsbyggnadsnämnden 2011-10-20 § 11. Då innefattade planområdet endast Åldermannen 37 och 38, och har inför samråd utökats till att innefatta även Åldermannen 36.

Förutsättningar

Natur och rekreation

Marken nyttjas i dagsläget som villatomter och har uppvuxna trädgårdar, med bland annat fruktträd. Samtlig vegetation är planterad och bedöms inte ha några speciella naturvärden.

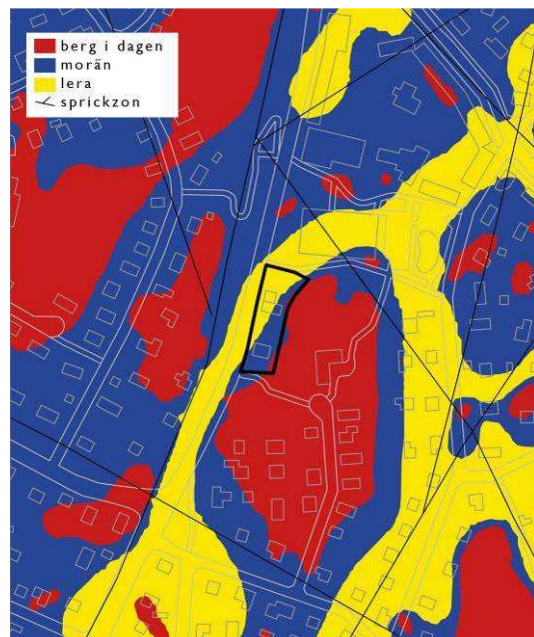


Foto på befintlig trädgård 2011

Cirka 100-200 meter från planområdet finns rekreationsområdena Klubbensborg och Sätterskogens naturreservat.

Geotekniska förhållanden

Markområdet består till huvudsakligen av glacial lera och morän, nedanför en bergshöjd med berg i dagen.



Utdrag ur byggnadsgeologisk karta, Sthlm stad

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702) med avrinning mot Mälaren-Fiskarfjärden.

Enligt VISS februari 2012 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist 2021. Det finns risk att miljökvalitetsnormerna inte kommer att uppnås, både gällande ekologisk- och kemisk status. Detta beror främst på övergödning och olika förorenande ämnen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger även inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter finns. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Befintlig bebyggelse

Över fastighetsgränsen mellan Åldermannen 37 och 38 finns i dag en större villa på två våningar innehållande fyra lägenheter. Enligt fastighetsägaren är villan i dåligt skick och behöver rivas. Villan på Åldermannen 36 är i två våningar, dock gör takets utformning att huset uppfattas som ett enplanshus.

Bebyggelsen längs Slättgårdsvägen norrut består dels av en skolbyggnad på tre våningar, och vidare ett antal mindre flerbostadshus på två till tre våningar. Söderut längs Slättgårdsvägen finns tvåvåningsvillor i varierande storlek. Söder om planområdet finns en villa och mot öster en skogsbacke upp till ett daghem. Norr om planområdet ligger Mälarhöjdens skola och väster om området finns en skogsbeväxt backe.

Landskapsbild och stadsbild

Inne i bostadsområdena består bebyggelsen nästan uteslutande av villor men längs med Slättgårdsvägen norrut mot tunnelbanestationen är skalan något högre med mindre flerbostadshus på två till tre våningar. Även längs Slättgårdsvägen är det luftigt mellan husen, med mycket grönska.



Foto 2012, norrut längs Slättgårdsvägen, hus på Åldermannen 36 närmast i bild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen i Mälarhöjden har inte klassificerats av Stockholm Stadsmuseum dock har en inventering gjorts 1979. Av denna framgår att den stora villan på fastigheterna Åldermannen 37 och 38 är uppförd under 1920-talet, men har byggts om och till under 1960- och 70-talet vilket har lett till att den förlorat sin ursprungliga karaktär. Villan på Åldermannen 36 är från 1926, men har byggts

om och till både under 1930- och 1970-talet, vilket gjort att även denna har förlorat sitt ursprungliga utseende.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger cirka 500 meter söder om Mälarhöjdens tunnelbanestation, där det finns viss kommersiell service. Precis angränsande till planområdet finns både förskola och grundskola.

Gator och trafik

Trafikflödet på Slättgårdsvägen är ca 4 000 fordon per dygn. Det är en tillfartsväg till Mälarhöjden från det övergripande vägnätet. Vägen är inte någon led för farligt gods. Vid skolan, som är precis norr om planområdet, är hastigheten sänkt till 30km/h.

Längs Slättgårdsvägen, på samma sida som planområdet, finns en dubbelriktad gång- och cykelväg.

Ca 500 meter från planområdet ligger Mälarhöjdens tunnelbanestation, varifrån det tar 17 minuter till T-centralen utan några byten. Närmaste busshållplats finns utanför Mälarhöjdens skola och trafikeras av lokalbuss mellan Hägersten, Mälarhöjden, Bredäng, Skärholmen och Vårberg C.

Störningar och risker

Luft, lukt

Enligt uppgifter från Stockholms luftkartering beräknas halten för kvävedioxid vara 10-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 27-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ medan bensenhalterna beräknas vara 0,5-1,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i området. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län. Miljökvalitetsnormer för luft uppnås.

Buller

Den dygnsekvivalenta ljudnivån för trafikbuller är vid plangränsen mot Slättgårdsvägen är 60-65 dB(A) och maximal ljudnivå 80-85 dB(A).

Planförslag

Planförslaget innehåller två byggrätter för bostäder, en större byggrätt på Åldermannen 37-38 och en något mindre byggrätt på Åldermannen 36. Det större huset i norr tillåts bli 3 våningar plus ett indraget etageplan och det södra huset tillåts bli två våningar plus ett etageplan i bakkant.



↑
Situationsplan, Arkitektstudio Witte



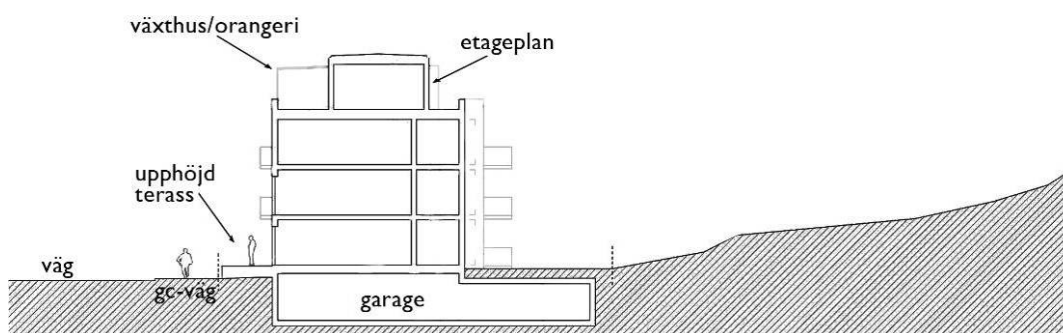
Fotomontage, illustration över föreslagen bebyggelse, Arkitektstudio Witte

Bebyggelse

Norra huset

Byggnaden föreslås bli tre våningar med ett fjärde indraget etageplan och totalt inrymma ca 14 lägenheter. Byggnaden har två trapphus med hiss och varje plan innehåller ca 4 genomgående lägenheter. Etageplanet föreslås inredas med rum tillhörande lägenheterna på våning tre. I detaljplanen regleras att etager får anläggas till 60 % av takets yta, vilket ska inrymmas inom en tänkt 45° vinkel från byggnadshöjden för att inte klassas som ett våningsplan.

Genom en takutformning med platt tak tillskapas terrasser till de indragna etagerummen och sedumtak på etageplanet. Förslaget är att inglasade vinterträdgårdar/orangerier ska kunna anordnas på takterrasserna. I detaljplanen tillåts växthus/orangeri uppföras till en sammanlagd yta på 40 m², utöver etagera som får täcka högst 60 % av takets totala area. Växthusen/orangerierna får placeras ut till husets fasad men måste utföras helt genomsiktliga och får inte inredas till bostadsrum.

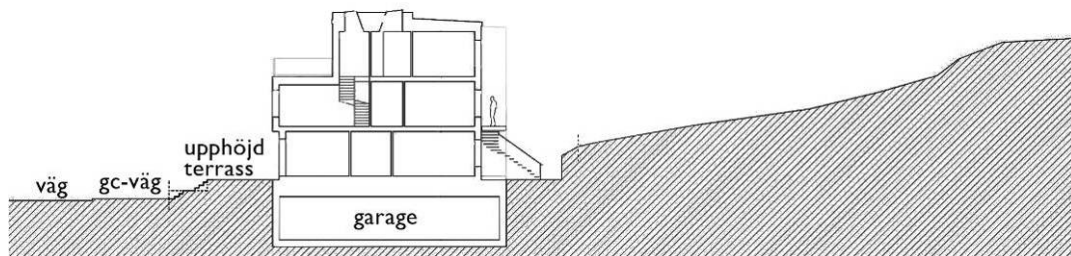


Typsektion genom norra huset, öst-västlig riktning, Arkitektstudio Witte

Södra huset

I förslaget skapas en volym med radhuskaraktär i två våningar mot gatan med uppstickande etageplan i bakkant, innehållande 6 lägenheter. Volymen ger en skalmässig nedtrappning från flerbostadshusen vid centrum till villorna längre ned på slättgårdsvägen.

För att bryta ned skalan är volymen uppdelad i tre bitar genom en förskjutning i djupled. Illustrationerna visat tre huskroppar, men detaljplanen ger möjlighet till både färre och fler inom angiven byggnadsarea. Förslaget följer även den befintliga marken genom en mindre trappning i höjddled. På baksidan av huset mot öster finns trappor upp till respektive lägenhet på våning två, där de också har en privat uteplats. Inne i respektive lägenhet finns trappa upp till privat takterrass och ytterligare rum på etageplanet.



Typsektion genom södra huset, öst-västlig riktning, Arkitektstudio Witte

Utemiljö

Norra huset

Förslaget innehåller gemensam lek och uteplats på innergård som ej störs av trafikbuller. För att möjliggöra tillgängliga uteplatser i markplan mot gården, och även göra den gemensamma uteplatsen tillgänglig från källaren anläggs gården i två plan. Det nedre planet i norr ligger ca 1 meter lägre än marknivån mot söder. Terrasser, stödmurar och trappor får anordnas i på prickmark, som endast reglerar att byggnader inte får uppföras. I förslaget kommer marknivån höjas i södra delen av planområdet så att marken ansluter till omgivande mark.

I förslaget har samtliga lägenheter balkonger mot tyst sida och även uteplats eller balkong mot väster. Etagelägenheterna har tillgång till terrasser på taket och detaljplanen möjliggör konceptet med inglasade vinterträdgårdar/orangeri på takterrasserna.

På framsidan mot Slättgårdsvägen möjliggörs små uteplatser som ligger något upphöjda gentemot gatan för att skapa mer avskilda rum. Marken får inte höjas för mycket då det är viktigt att gatumiljön inte försämras genom att avgränsas med en hög mur. Marken får höjas upp till 1,0 meter över gatans marknivå. Muren från trottoarens höjd får inte överstiga 1,0 meter och över detta får inte plank uppföras, dock får häckplantering ske.

Södra huset

Det södra huset har mer karaktären av radhus, då trädgården i stor utsträckning är uppdelad i privata zoner för marklägenheterna. På baksidan har alla lägenheterna en egen entré till bostaden samt egen tyst uteplats. Mot

Slättgårdsvägen får etagelägenheterna rymliga takterrasser och marklägenheterna en privat trädgårdsyta. Trädgårdsytan är upphöjd mot slättgårdsvägen med hjälp av två lägre murar vilket ger en tydlig gräns mellan gatans offentliga rum och trädgårdens privata. Marken får höjas till 1,5 meter över gatans nivå och varje stödmur får högst vara 1,0 meter. Korta trappor och en platå ger en direkt väg ut.

Angöring och parkering

Infart från Slättgårdsvägen sker på norra delen av fastigheten på grund av marknivåer och goda siktförhållanden. Parkering ska ske i källarplan, och rampens lutning klarar 1:12 vid större delen och 1:6 ett par meter i mitten, om infart sker från norr och huset ligger något upphöjt från gatan. Under respektive hus finns 1,0 parkeringsplats per lägenhet, cykelparkering och övriga gemensamma ytor tillhörande det egna huset. Garagen förbinds under mark mellan husen. Ett servitut behöver upprättas till förmån för det södra huset för att få nyttja infarten till garaget.

Cykelparkering planeras i garaget och även utomhus precis i anslutning till entréerna. Totalt beräknas på två cyklar per lägenhet.

Tillgänglighet

Norra huset

Samtliga entréer från gatan är tillgängliga i markplan och en hiss tillgängliggör källaren med parkering och förråd, samt alla våningsplan. De lägenheter som ligger i etage har samtliga nödvändiga funktioner på det tillgängliga planet och trappan upp till etaget är utformad så att det enkelt kan tillgänglighetsanpassas.

Den gemensamma uteplatsen på tyst sida är tillgänglig via källaren. Samtliga uteplatser i markplan, både mot öster och väster, är tillgängliga från lägenheterna. Det innebär dock att den gemensamma gården mot öster är uppdelade i två nivåer, vilka är sammanbundna med trappor och slänter.

Södra huset

Marken lutar naturligt upp mot sydost, så husen planeras att ligga på viss nivåskillnad för att anpassas till naturen och är upphöjda i relation till gatan. Avvägning gentemot naturanpassning och tillgänglighet har gjorts så att gången från gatan till entréerna i öster inte har lutningar över 1:12. Det finns utrymme att anlägga hissar till entréerna på våning två. Nödvändiga funktioner, som kök, wc och sovrum finns i bottenplan på våning 2 och trappan upp till etagerummen på våning 3 kan tillgänglighetsanpassas vid behov. Samtliga lägenheter har tillgång till tillgänglig uteplats på tyst sida.

För södra huset finns plats att anlägga en handikapparkeringsplats i markplan som är tillgänglig från entréerna på östra sidan av huset. Det är inte tillåtet att backa ut över cykelbana och därför måste det finnas plats att vända bilen inom kvartersmark. Ett servitut som belastar norra fastigheten på ett par kvadratmeter behöver upprättas för att möjliggöra vändutrymme. Garaget nås med en trappa på baksidan av huset, som enkelt kan förses med hissanordning vid behov. Det

är därför även möjligt att anordna handikapparkeringsplats i garaget istället för i markplan om hiss installeras.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och dagvatten

Tomterna har ingen dagvattenanslutning utan delvis sker naturlig infiltration och delvis sker möjligtvis avvattning mot Slättgårdsvägen, där vattnet leds till ett reningsverk via kombinerat avloppsledningsnät. En exploatering får inte leda till ökade flöden av dagvatten i ledningsnätet. Därför ska dagvattnet omhändertas lokalt genom infiltration med fördröjningsmagasin, vilket lämpligen placeras i nordöstra delen av planområdet. I förslaget ingår sedumtak, vilket är ett bra sätt att omhänderta dagvattnet lokalt. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Avfallshantering

Enligt gällande riktlinjer är det inte möjligt med maskinell hantering av avfallet i och med att det inte är lämpligt att lyfta behållare över gång- och cykelvägen och att sopbilen inte heller kan köra in på tomten. Då det enbart handlar om avfall från 20 hushåll bedöms manuell hantering acceptabelt. Avfallskärl framför huset är dock skrymmande och detaljplanen hindrar inte att anordna nedgrävda behållare mellan husen mot gatan. Detaljplanen ger byggrätt för komplementbyggnad och skärmtak mellan byggnaderna för att möjliggöra inbyggnad av sopkärlen.

Gestaltungsprinciper

Mälarhöjden har villamiljöer från mer än hundra års sommar- och åretruntboende och arkitekturen är naturligt skiftande. Gestaltungsiden är att de två nya husen ska vara olika både i arkitektonisk stil, storlek, färg och material.



Fasad mot väster, Slättgårdsvägen,, Arkitektstudio Witte



Fasad mot öster, Arkitektstudio Witte

Norra huset

I förslaget är byggnadens volym uppdelad genom förskjutningar, som bryter ner byggnadens längd och ger mer vertikala riktningar. Även husets kortsidor trappas så att huset får en smal siluett från sidan, vilket samtidigt förbättrar bullersituationen.

I förslagets gestaltning ingår att visualisera ett ”grönt” energisnålt hus genom vinterträdgårdar/orangerier på takterrassen och sedumtak på etageplanens tak.

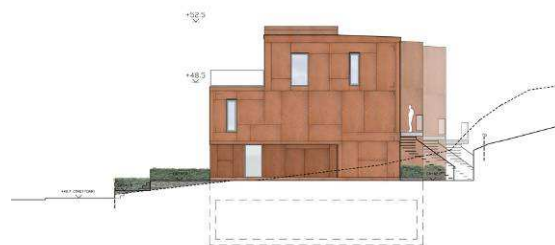
Föreslagna fasadmateriäl är tegel eller sten på de tre våningsplanen och trä på vindsvåningen, samt detaljer i mässing och trä. Fasadmateriäl regleras inte i detaljplanen utan bedömningen görs i bygglovsskedet. Det är viktigt att gestaltningen håller hög kvalité. Huset kommer sannolikt att byggas i element (EPS teknik med cellplast) för att bygga ett energisnålt hus. Därför reglerar detaljplanen att fasader ska utföras utan synliga elementskarvar. Då det bedöms som en viktig del av gestaltningen att separera de tre bostadsv  ningarna från etageplanet, regleras att denna ska vara i ett avvikande fasadmateriäl.



Fasad mot norr, Arkitektstudio Witte

Södra huset

Det mest centrala i gestaltningen f  r det södra huset   r en tydlig radhuskaraktär. Karaktären ges av både förskjutningarna i sidled, placeringen på tomten och tomtens uppdelning i privata rum. Förslaget innehåller inga utanpåliggande balkonger mot gatan.



Fasad mot söder, Arkitektstudio Witte

I förslaget är huset utformat med kubiska former och stora fönster. Fasadmateri  let   r v  senligt skilt från det norra huset och f  reses med något skivmateri  l, till exempel cortenstål. Huset är enkelt utformat utan utsmyckningar i form av skärmar, markerade fönster eller dörrpartier. I förslaget ingår sedumtak.

Konsekvenser

Miljöbedömning

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild och stadsbild

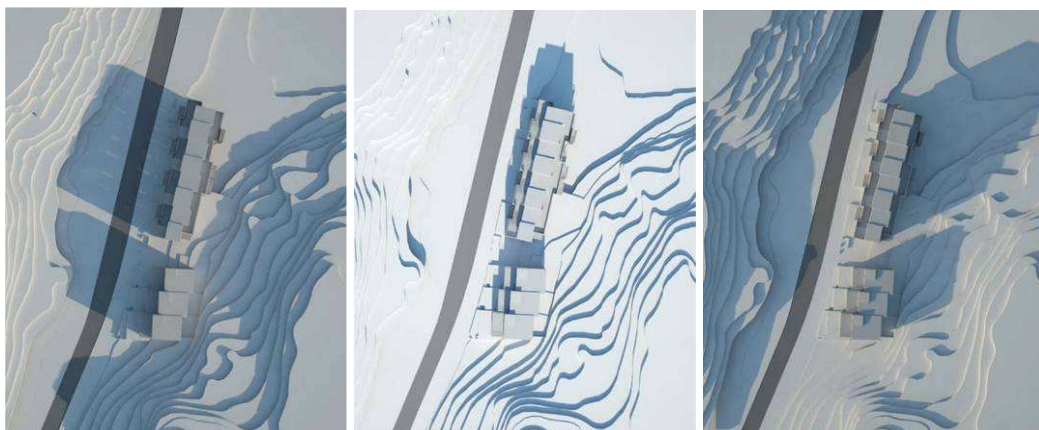
Norr om Mälarhöjdens skola är bebyggelseskalan något högre än bakomliggande villaområde, medan det söder om skolan är villor även ut med Slättgårdsvägen. Genom att ersätta den större villan på Åldermannen 37-38 med ett mindre flerbostadshus i lamell placerad utmed vägen förflyttas den något högre skalan söderut. Huset som planeras på Åldermannen 36 har även den en större skala och annan karaktär än befintligt hus. Med hänsyn till möjligheterna för bostäder som klarar bullernormer och att förslaget ger en bostadsvariation, samtidigt som villastadens balans bibehålls, anser Stadsbyggnadskontoret att en viss förskjutning av bebyggelsekaraktären längs Slättgårdsvägen är godtagbart. Något påtagligt konflikt med intilliggande villor med en lägre skala uppstår inte då de två husen ligger lite avskilt med skola, daghem och naturbacke som direkt angränsande.

Störningar och risker

Planförslagets påverkan på trafiknivåerna är ytterst marginell. De nyttillkommande bostäderna klarar bullernormer med avstegsfall A enligt Stockholmsmodellen. Det innebär att samtliga lägenheter är genomgående och har hälften av boningsrummen mot tyst sida, samt att alla har tillgång till uteplats på tyst sida.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Då huset ligger i nordsydlig riktning kommer det ha goda solförhållanden både mot öster och väster. Mot öster finns en skogsbeväxt backe, men denna bedöms inte påverka solförhållanden till den grad att uteplatserna blir för mörka. Det föreslagna huset kommer inte påverka ljuförhållandena för någon intilliggande bebyggelse.



Vinter-/vårdagjämning kl 08.00
PM-solstudier, Arkitektstudio Witte

kl 12.00

kl 16.0

Barnkonsekvenser

Angränsande i norr ligger Mälarhöjdens skola, med stora ytor för idrott närmast Åldermannen 38. Den föreslagna bebyggelsen kommer inte påverka skolans verksamhet. Gång- och cykelbanan längs med Slättgårdsvägen är skolvägen för många barn. Detaljplanen medför att något fler bilar korsar över gång- och cykelbanan. Sikten är dock god och utformningen är sådan att bilarna kommer i långsam hastighet, vilket gör att konsekvenserna för barnens skolväg bedöms vara marginella.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för samtliga åtgärder kopplat till genomförandet av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för framtagandet av detaljplanen. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga nyttjandeservitut och fastighetsregleringar.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 1137B helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning B161/1936) för Åldermannen 36-38 upphör gälla.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Brf Åldermannen 100 äger Åldermannen 37 och 38. Lars Olsson och Karin Fridlund äger Åldermannen 36.

Fastighetsbildning

Avsikten är att Åldermannen 37 och 38 ska sammanläggas till en fastighet. Ansökan görs av markägaren hos lantmäterimyndigheten.

Servitut

Att bygga garage inom Åldermannen 36 i enlighet med planförslaget förutsätter att utfart kan ske genom garage inom Åldermannen 27 och 38. Avtal om rättighetsupplåtelse för detta ska skrivas innan planen antas.

För att möjliggöra handikapparkering för Åldermannen 36 behöver ett område på ca 1 x 3 meter reserveras på Åldermannen 37. För att säkerställa handikapparkering behövs ett servitut bildas innan planen antas. Detta initieras av byggherren.

Ekonomiska frågor

Byggherren bekostar samtliga åtgärder kopplade till genomförandet av detaljplanen.



Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt system som finns i Slättgårdsvägen.

Dagvatten

Detaljplanen medför att mer yta hårdgörs jämfört med dagens läge. Dagvattnet får inte kopplas på det kommunala ledningsnätet. Dagvatten ska därmed omhändertas lokalt inom den nya fastigheten och om det behövs ska en infiltrationsbrunn eller annan form av mindre fördröjningsmagasin anläggas.

Genomförandetid

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

Tidsplan

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Plansamråd kvartal 2 - 2012

Utställning kvartal 4 - 2012

Antagande kvartal 1 - 2013

Malin Olsson
planchef

Emma Castberg
planarkitekt