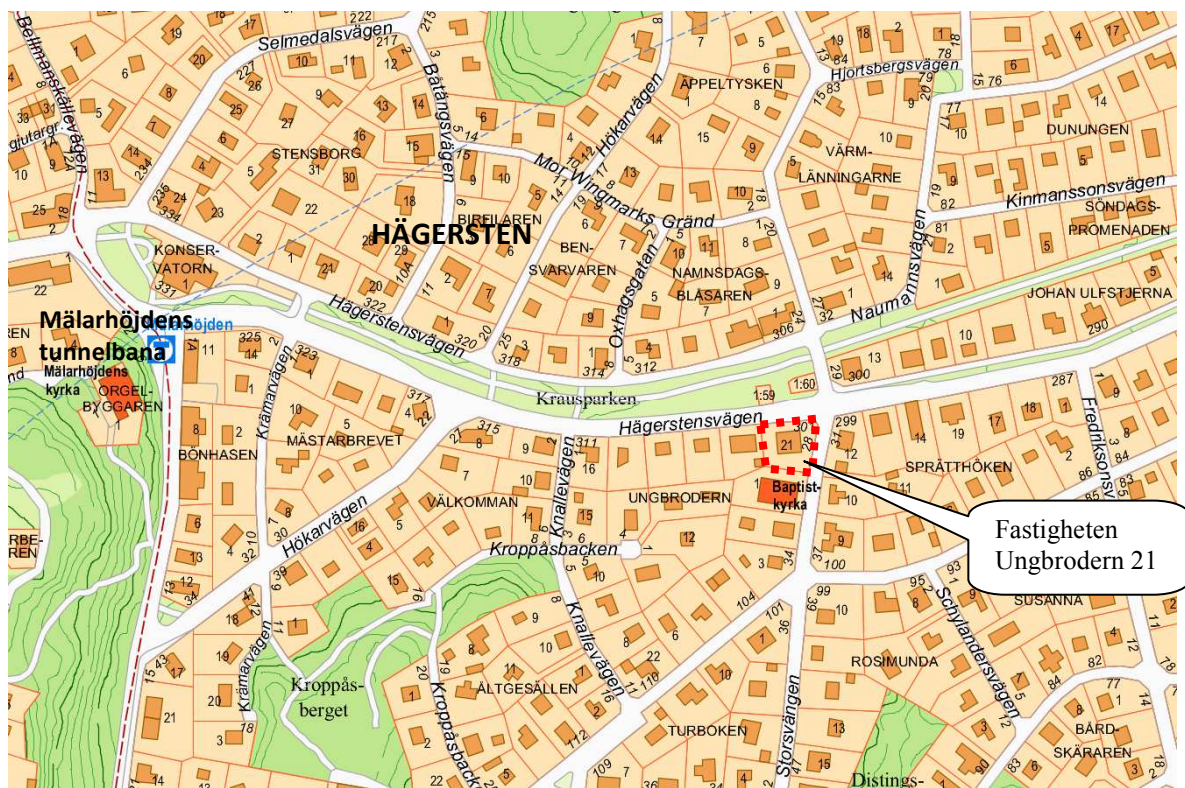


## Planbeskrivning Detaljplan för Ungbrodern 21 m.fl i stadsdelen Hägersten, S-Dp 2011-16456



Orienteringskarta med fastigheten Ungbrodern 21 markerad i rött

### Inledning

#### Handlingar

##### Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Suzanna Tsygankova.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ändra användning av befintlig byggnad från skola/förskola till bostadsändamål. Byggnaden är idag tomställd och SISAB har ej för avsikt att fortsätta bedriva verksamhet inom gällande användning.

## Plandata

### Läge, areal, markägoförhållanden

Ungbrodern 21 ligger i stadsdelen Hägersten i hörnet av Hägerstensvägen och Storsvängen och omfattar 970 kvm. Fastigheten avgränsas i söder av fastigheten Ungbrodern 1 och i vänster av fastigheten Ungbrodern 20. Fastigheten ägs av SISAB som har tomträtt idag men kommer att friköpa tomten från staden då exploateringskontoret inte nyupplåter småhus med tomträtt.



Fastigheten är idag bebyggd med en fristående byggnad

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I *Promenadstaden - Översiktsplanen* för Stockholm från 2010 markeras området som gles stadsbebyggelse.

Ändringen bedöms förenlig med översiktsplanen.

I *Stockholms byggnadsordning – ett förhållningssätt till stadens karaktär* preciseras området som villastad. I byggnadsordningen redovisas det att den befintliga bebyggelsen får förändras med beaktande av det individuella husets

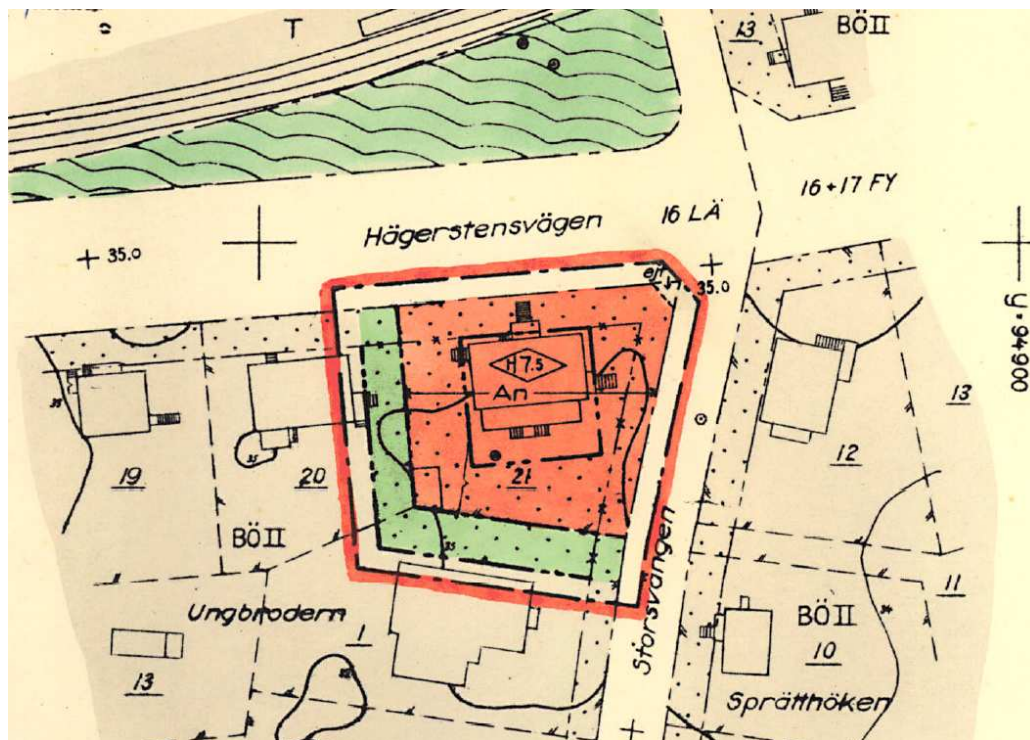
värde. Friheten i val av färg och material samt utformning av tillbyggnader och komplementbyggnader är beroende av den enskilda byggnadens stadsbildsmässiga eller kulturhistoriska värde. Komplementbyggnader som garage, carportar och uthus görs så att de inte dominerar över ursprungshus och gatubild.

### Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan PL 5132 från 1957. Planen anger att fastigheten ska användas enbart för barnvårdsändamål och ungdomsvård. Bestämmelserna medger att byggnad får uppföras med högst sju och en halv (7,5) meter.

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 19 januari 2012 startpromemoria för planändring av Ungbrodern 21 i stadsdelen Hägersten.



Gällande detaljplan

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av morän.

### Hydrologiska förhållanden

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren – Stockholm (SE657596-161702) med avrinning mot Mälaren - Fiskarfjärden. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till god. Enligt VISS (Vatten Informations System Sverige) mars 2012 har Mälaren – Stockholm god ekologisk status och uppnår ej icke god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsundantag till 2021.

#### Dagvatten

Planområdet utgörs uteslutande av morän. Viss infiltration förekommer i marken.

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon till Östra Mälaren. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

#### Befintlig bebyggelse

Planområdet är beläget vid Hägerstenvägen i Hägersten, cirka 400 meter från Mälarhöjdens tunnelbanestation.

Planområdet har en total area på ca 1150 kvm och omfattar fastigheten Ungbrodern 21 samt en del av fastigheten Ungbrodern 20.

Fastigheten Ungbrodern 21 är bebyggd med en villa som uppfördes på 1920-talet. I slutet av 1950-talet byggdes villan om för att anpassas till ungdoms- och barnavårdsändamål. Den aktuella fastigheten innehåller en tvåvåningsbyggnad med delvis utgrävd grund för källare samt en komplementbyggnad.

Tomten är i det närmaste plan samt bevuxen med gräs och buskar och delvis asfaltbelagd. Ett antal träd finns vid tomtens södra och västra sida.



Fasad ut mot Hägerstenvägen



Fasad ut mot Storsvängen

### **Landskapsbild/stadsbild**

Området består av en villabebyggelse av blandad karaktär, en blandning av äldre två- tre plans hus samt nyare tvåplans hus. Längs denna del av Hägerstenvägen finns hus som anknyter till en något mer stadsliknande karaktär.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Befintlig bebyggelse är gulklassad enligt Stadsmuseums kulturhistoriska klassificering vilket innebär att den har positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. Vid eventuell ombyggnad ska detta ske med hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktär och volym.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Fastigheten gränsar till Hägerstenvägen och Storsvängen. Planen medför inte några ändringar vad gäller det befintliga gatunätet.

#### **Biltrafik**

Stadsdelen nås med bil i syd och öst via Hägerstenvägen från Södertäljevägen och Essingeleden.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Inom området finns det ingen separerad gång- och cykelbana. Cykling sker i blandtrafik.

### Parkering och angöring

Parkering ska ordnas på tomtmark, angöring sker idag från Hägerstenvägen.

### Kollektivtrafik

Mälarhöjdens tunnelbanestation finns på 400 meters avstånd till planområdet. Buss finns på Hägerstenvägen med närmaste hållplats intill den aktuella fastigheten.

### Tillgänglighet

Angöring, lutningar, övrig text

Området är plant och tillgängligt och det finns inga påtagliga hinder för personer med nedsatt funktionshinder.

Vid nybyggnad ska bebyggelse utformas enligt gällande krav på handikappanpassning för rörelsehindrade även vid ombyggnad ställs krav på tillgänglighet.

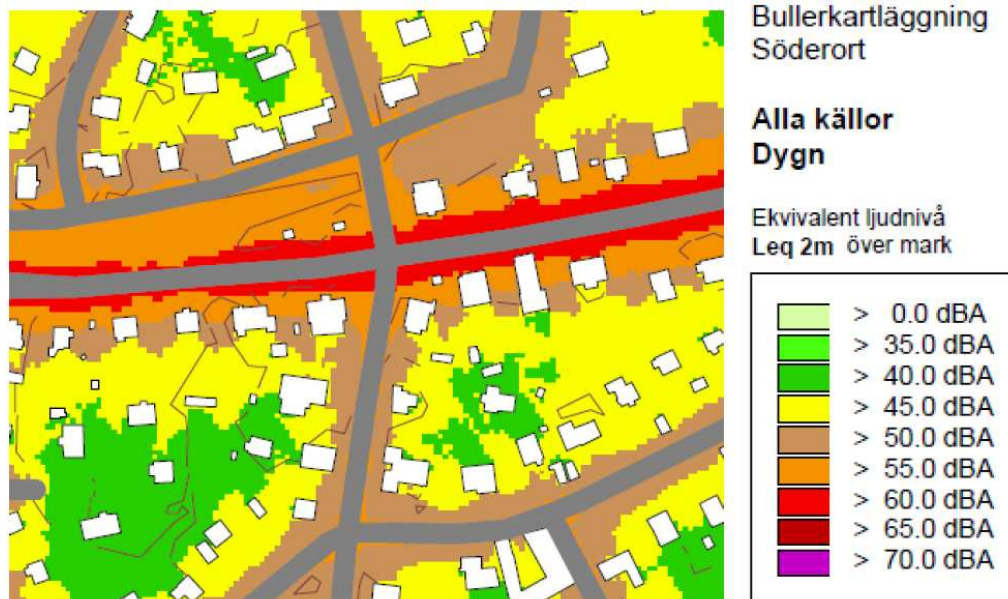
### Störningar och risker

#### Elektromagnetiska fält

Mitt emot fastigheten, på andra sidan av Hägerstenvägen finns det två elnätstationer. Det innebär inte någon risk beträffande magnetfält.

#### Buller, vibrationer

Fastigheten är utsatt för trafikbuller från Hägerstenvägen. Enligt Miljöförvaltningens bullerkarta har mer än halva fastigheten ljudnivåer över riktvärdet 55 dB(A). Detta innebär att avstegsfallet för buller måste tillämpas om byggnaden ska övergå till att vara bostad. Minst hälften av boningsrummen i bostaden ska då ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Det ska också säkerställas att byggnaden har sådan fasadisolering att riktvärdena för inomhusbuller klaras, 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.



Huvudbyggnaden ska utformas så att den klarar riktvärdena för buller enligt Stockholmsmodellen. På grund av buller från Hägerstenvägen bör sovrummen vändas mot innegården.

## Planförslag

Planen innebär att användning föreslås ändras från skola/förskola till bostadsändamål.

Planen medger en huvudbyggnad om 203 kvadratmeter i två våningar med en bestämd totalhöjd, vilken överensstämmer med befintlig taknockshöjd samt komplementbyggnad/garage till en högsta höjd av 4 meter över gatunivå och högst 30 kvadratmeter.

Byggrätten för fastigheten anpassas till befintlig byggnad (ca 203kvm).

### Teknisk försörjning

Planen föranleder inget behov av utbyggnad av det befintliga allmänna el- och telenätet.

Allmänna ledningar för vatten och avlopp, el och tele finns framdragna i området.

### Avfallshantering

Sophantering anordnas på fastighetens mark. Avfallskärl ska placeras så nära sopbilens angöringsplats som möjligt. Hämtning av avfall ska vara trafik- och arbetsmiljösäker.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren – Stockholm (SE657596-161702) med delavrinning Mälaren Fiskarfjärden.

## Tidplan

Planärendet handläggs med enkelt förfarande.  
För det fortsatta arbetet gäller följande preliminära tidplan:

Samråd	maj	2012
Betänketid	juni	2012
Antagande	augusti	2012

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

SISAB medverkar i genomförandet genom sitt tomträttsinnehav.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder.

Den respektive fastighetsägare ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Ungbrodern 21 samt en del av fastigheten Ungbrodern 20. Fastigheten Ungbrodern 21 är upplåten med tomträtt åt SISAB, vilket ägs av staden. SISAB kommer att friköpa tomten från staden.

#### Användning av mark

Gällande användningsändamål medger skoländamål. Syftet med detaljplan är att ändra användning från skoländamål till bostadsändamål.

#### Fastighetsbildning

Planen föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder.

### Ekonomiska frågor

SISAB bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och SISAB.





### **Tekniska frågor**

Planen föranleder inget behov av utbyggnad av det befintliga allmänna ledningsnätet. Vatten, avlopp, el och tele finns framdraget till området.

### **Tekniska Utredningar**

De tekniska utredningar som utförts har redovisat hanteringen av bullernivån gällande närheten till Hägerstensvägen.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid går ut 5 år efter det att den vunnit laga kraft.

Nina Åman  
Planchef

Suzanna Tsygankova  
Handläggare