

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Liljeholmen 1:1, Lövholmsvägen intill Gröndals kyrka, i stadsdelen Liljeholmen, S-Dp 2011-14481



Innehållsförteckning

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	3
Förutsättningar	4
Natur	4
Geotekniska förhållanden.....	5
Hydrologiska förhållanden.....	5
Landskapsbild/stadsbild.....	5
Befintlig bebyggelse	6
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	6
Gator och trafik.....	7
Störningar och risker.....	7
Planförslag	7
Ny bebyggelse.....	8
Gestaltning	14
Gård och bergsskärning.....	16
Park, plantering och natur	17
Gator och trafik.....	17
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	18
Behovsbedömning	18
Naturmiljö	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Landskapsbild/ stadsbild	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	19
Störningar och risker.....	19
Ljusförhållanden	20
Barnkonsekvenser	21
Tidplan	21
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Verkan på befintlig detaljplan.....	21
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	22
Genomförandetid	22

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- *Bullerutredning, redovisning av trafikbuller* (Bernström akustik HB, 2012-06-10 rev 2012-06-19)
- *Solstudier* (ÅWL, 2012-06-18)
- *Bergtekniskt utlåtande* (WSP, 2011-12-20)
- *PM, Bevarande av träd Lövholmvägen Gröndal*, (VIÖS AB, 2011-12-21)

Medverkande

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom planarkitekt Emma Castberg och karttekniker Sanna Norrby. Frågor rörande genomförande har formulerats i samråd med Jan Hessel och Agneta Schill på exploateringskontoret och Karolina Larsson på Lantmäterimyndigheten.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att tillskapa byggrätt för tre flerfamiljshus i en obebyggd bergsslätt nedanför Sannadalshöjden längs med Lövholmvägen. Husen planeras utifrån att fungera som en sammanhållen enhet och gestaltas också utifrån det. Terrängen tillsammans med trafikbuller ger premisser för bebyggelsen, samtidigt är det viktigt med levande bottenvåningar och möjliggöra för affärsverksamhet, kontor eller dylikt.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger längs Lövholmvägen i Gröndal strax söder om Gröndals kyrka. Stockholm stad äger all mark inom planområdet. Planområdet är 5 680 m². Området för nyexploatering är 3 600 m² och resterande är befintlig markanvändning som inkluderas i planområdet av plantekniska skäl.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Promenadstaden - Stockholms översiktsplan 2010 ska centrala Stockholm förstärkas och utvidgas till att inkludera närförorter. Gröndal pekas i översiktsplanen ut som ett område för centrala stadens utvidgning. Liljeholmen är ett stadsutvecklingsområde enligt Promenadstaden och i närheten av planområdet ligger flera pågående projekt i Lövholmen, Marievik, Nybohov och Ekensberg.

Detaljplan

Gällande detaljplan är PL 4390 från 1964 vilken reglerar området som park och plantering på allmän plats. Även mindre delar av detaljplan 7765 och 8143 berörs.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslöt om markanvisning 2010-12-09 § 14 till JM.

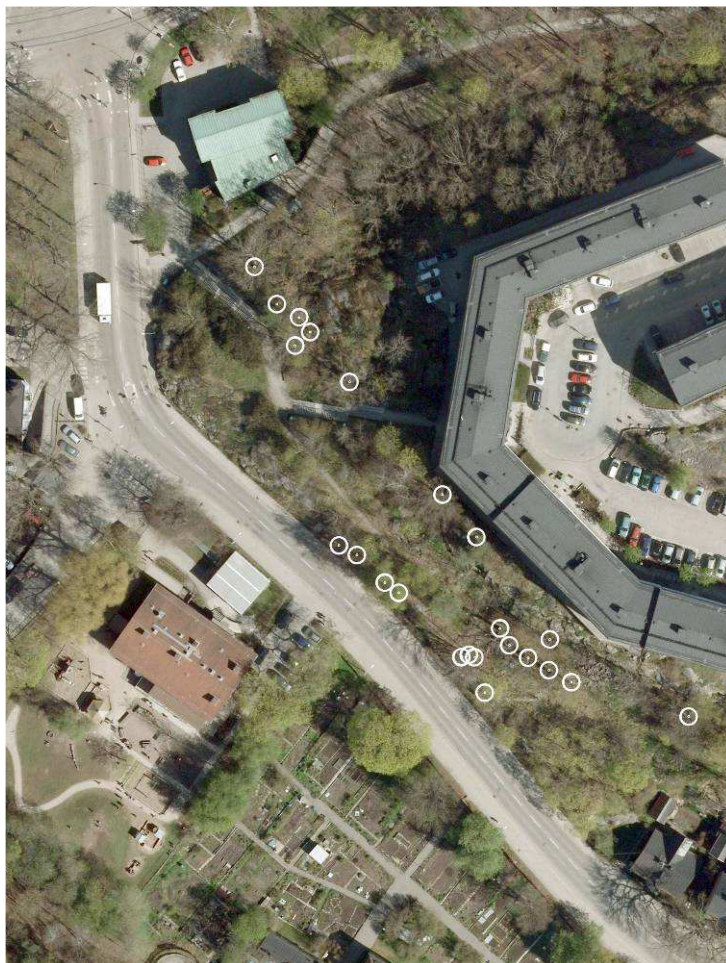
Förutsättningar

Natur

Området består av naturmark i brant sluttning med mycket berg i dagen och sprängkanter. Det finns en del uppväxt blandskog med inslag av ek. I närheten av planområdet finns flera ekområden (klass 2 och 3 enligt ekdatabasen). Mellan dessa ekområden finns flera spridningssamband för eklevande arter, varav det starkaste sambandet finns väster om planområdet under Essingeleden. Planområdet ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter, dock är nätverket relativt svagt just vid planområdet.

Flera av ekarna har tagit skada från tidigare sprängningar och byggnation. Vilket gör att många är i mycket dålig kondition med bland annat många döda grenar. Vattentillförseln har förändrats på 60-talet då Sannadalshöjden byggdes och därför har de en begränsad livslängd oavsett om mer exploatering sker eller inte. En del träd, främst i norra delen av planområdet är vid god vigör.

Marken är otillgänglig och dess huvudsakliga användning är som passage mellan Lövholmsvägen och bostadsområdet på Sannadalshöjden via en trappa.



Ortofoto 2010 med träd inom planområdet som har stamdiametet över 2 dm markerade

Geotekniska förhållanden

En tidig undersökning och bedömning av berget har tagits fram (*Bergtekniskt utlåtande*, WSP, 2011-12-20). Denna visar att bergvolymen består av svagt folierad gnejs och även granitiska avsnitt förekommer. Berget har en relativt låg sprickfrekvens och troligen en hög tryckhållfasthet. Dessa egenskaper gör dels att bergets stabilitet kan upprätthållas förhållandevis lätt med konventionella metoder och dels att sprängningsalstrade vibrationer måste dämpas med något mer utvecklat förfarande.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) mars 2012 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015, med tidsfrist till 2021.

Dagvatten

Dagvattnet från omgivande fastigheter leds idag via dagvattenledningsnätet ner till sjön Trekanten. Trekanten tillförs höga halter av fosfor och kväve och det är bebyggelsen som står för den största belastningen. Flerfamiljshus står för stora delar av metaller som når Trekanten, exempelvis tillförs stor mängd zink som härleds till bl.a. korrosion av t ex förzinkade tak, stolpar och vägracken.

Landskapsbild/stadsbild

Gröndal har en urban karaktär längs södra delen av Lövholmsvägen och dess fortsättning i Gröndalsvägen med både kommersiell verksamhet, tvärbana, bussar och folk i rörelse. I höjd med planområdet är Lövholmsvägen väldigt lummig och omgärdas endast av några få hus utmed gatan och i övrigt är det park, koloniområde och natur.



Ortofoto 2010 med planområdet markerat

Befintlig bebyggelse

I stadsdelen Gröndal har olika tider satt sin prägel och planeringen har skett bit för bit. Blandningen av bebyggelse från olika epoker i en kuperad terräng är karakteristisk för Gröndal. I planområdets närhet finns exempelvis bebyggelse från 1700-tal, tidigt 1900-tal samt 40-, 50- och 60-tal. Bebyggelsen har stor variation vad gäller volym, höjd och utformning.



kv Fågelsången, förskola



kv Lyktan, bostäder



kv Mastkorgen, bostäder



kv Vantet, Gröndals kyrka



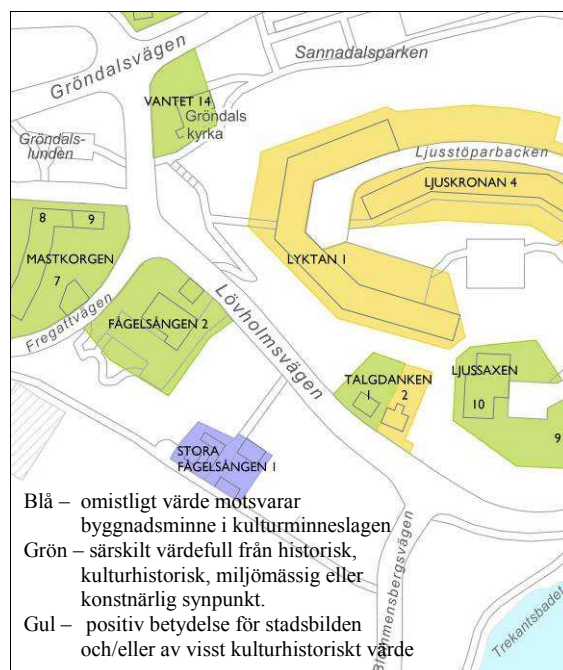
Talgdanken 1 och i bakgrunden höghus på Ljussaxen 10

Intilliggande bebyggelse runt planområdet

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Sydväst om planområdet, på andra sidan Lövholmsvägen ligger gården Stora Fågelsången med byggnader uppförda under 1700-talets senare del, vilka bedöms vara av synnerligen stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde och är blåklassade av Stockholms stadsmuseum. Gårdsanläggningen skiljs från vägen genom ett område av kolonilotter.

Mitt emot planområdet, väster om Lövholmsvägen, ligger en daghemsbyggnad från 1940-talet samt ett flerbostadshus, uppförd på 1950-talet. Direkt norr om planområdet, på östra sidan om Lövholmsvägen, ligger Gröndals kyrka som uppfördes efter ritningar av Backström och Reinius i slutet av 1960-talet. Kyrkan har ett lågmålt uttryck och klockstapeln är placerad med naturen som fond. Söder om planområdet, direkt invid Lövholmsvägen ligger två enbostadshus från sekelskiftet 1900 som utgör rester av den tidiga arbetarbebyggelse som uppfördes i Gröndal. Flera av



Kulturhistorisk klassning, Stockholm stadsmuseum

byggnaderna runt planområdet är grönklassade (se karta ovan) och bedöms som särskilt värdefulla.

Uppe på Sannadalshöjden direkt nordöst om planområdet ligger två långsträckta, bågformade flerbostadshus från 1960-talet med enhetlig och tidstypisk putsfasad som är gulklassad, vilket betyder att den har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. Det kuperade naturmarkspartiet ner mot Lövholmsvägen spelar en viktig roll som en del av den gestaltningsmässiga helheten för 60-talshuset på Sannadalshöjden.

Gator och trafik

Kollektivtrafiken är god och tvärbanan mellan Alvik och Hammarby sjöstad har en hållplats i Gröndal, 300-400 meter från den föreslagna bebyggelsen. Dessutom trafikeras Lövholmsvägen av busslinje 161 som kör Gröndal-Midsommarkransen-Bagarmossen med 15 minuterstrafik. Från planområdet finns det cykelväg in till centrum. Det tar ungefär 20 minuter att cykla in till centralstationen i city.

Lövholmsvägen är genomfartsled biltrafiken i Gröndal med 6 000 st. fordon per årsmedeldygn. Vid planområdet är hastigheten begränsad till 30km/h och bredvid vägen finns en separat gång och cykelväg. Längre sydost efter korsningen med Gröndalsvägen är Lövholmsvägen något bredare och har spårtrafik i mitten. Gröndalsvägen har betydligt mer urban karaktär med blandtrafik för bil, buss och spårtrafik.

Störningar och risker

Essingeleden (E4 och E20) är huvudled för farligt gods, och ligger 200 meter från planområdet. Terrängen och Essingeledens upphöjning gör dock att risken bedöms låg.

Både Essingeleden och Lövholmsvägen gör att bullernivåerna vid planområdet ligger ungefär på 60 dBA. Bullret från Essingeleden studsar mot 60-tals huset på Sannadalsplatån och därför kommer bullret från två håll. Det studsade bullret är vid marknivå ca 50 dBA men högre upp, i höjd med bakomliggande hussockel ligger ljudnivåerna upp mot 55 dBA.

Tvärbanan ligger i Gröndalsvägen, drygt 50 meter från planområdet, vilket gör att bebyggelsen måste uppföras så att stomljud i bostäder inte överstiger 30 dBA (slow) vid tågpassage.

Planförslag

Detaljplanens syfte är att tillskapa byggrätt för tre mindre flerfamiljshus, dock inkluderar detaljplanen ett något större område av plantekniska skäl. Mot söder inkluderas en liten markremsa som tillhör bostadsfastighet Talgdanken 1, men som i detaljplan har reglerats som allmän platsmark. Mot norr inkluderas ett område med allmän plats, park och kyrkans klockstapel. Även trottoaren på Lövholmsvägen är inkluderat i planområdet för att kunna reglera att balkonger får gå ut över trottoaren.

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget grundar sig på tre huskroppar med en sammanhållen utformning, för att möta både 60-talets storskaliga bebyggelse och den närliggande småskaliga bebyggelsen. Tre huskroppar bryter ner skalan och ger samtidigt gatan en mer urban karaktär. Lövholmsvägen svänger svagt vid planområdet, vilket gör att husen som ligger utmed gatan får en följsam förskjutning. Husen är sammanbundna i bottenplan mot berget genom ett garage. Totalt innehåller förslaget 58 lägenheter.

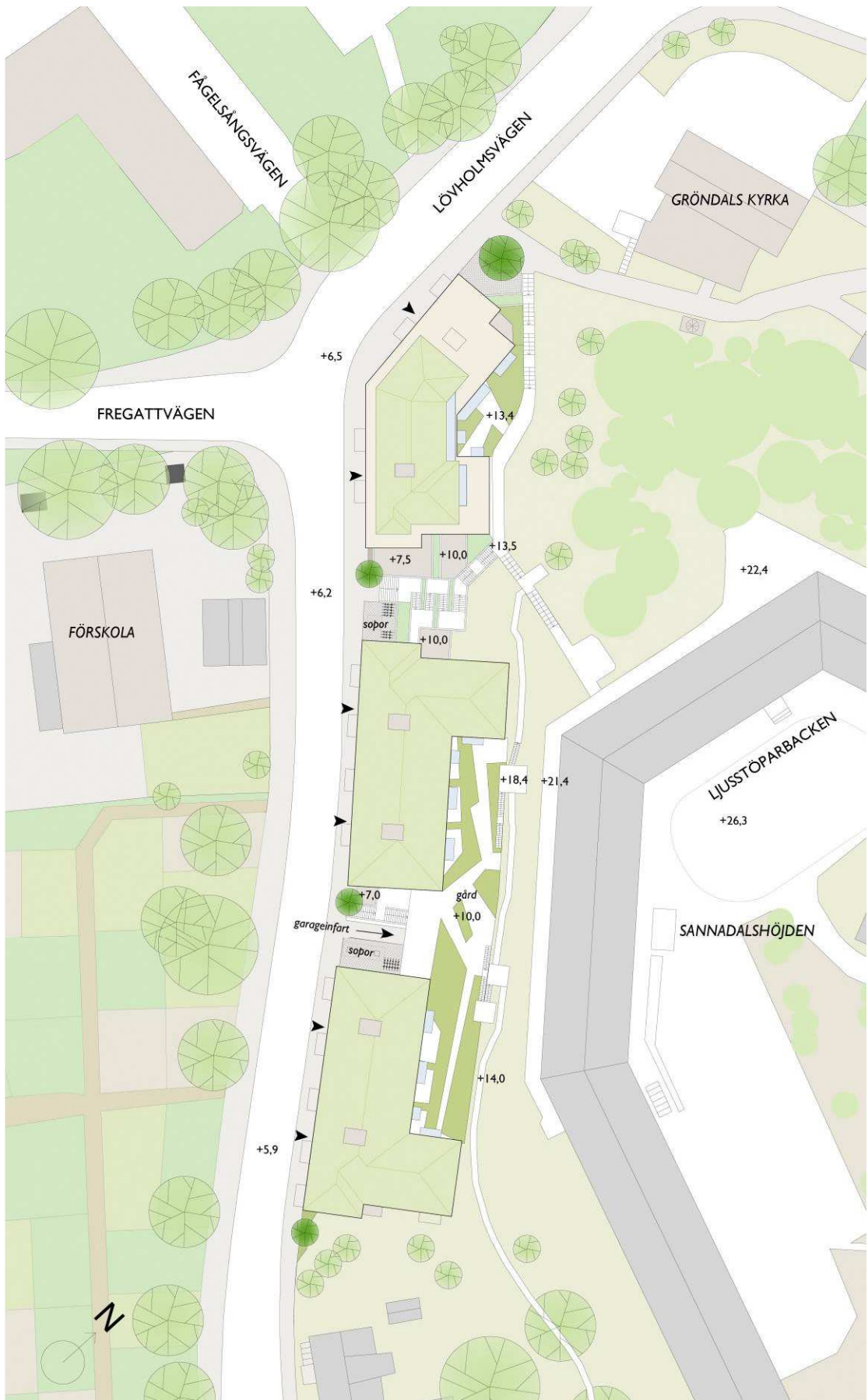
I förslaget håller sig byggnaderna under närmast bakomliggande hus på Sannadalshöjden (fastigheten Lyktan 1) så att utsikten för befintliga hus inte tas bort. En mindre indragen etagevåning tillåts på det norra huset, då detta inte påverkar utsikten i samma grad. Taken förses med sedum eller annan växtlighet för att ge levande och årstidsväxlande utblick för bakomliggande bostäder.



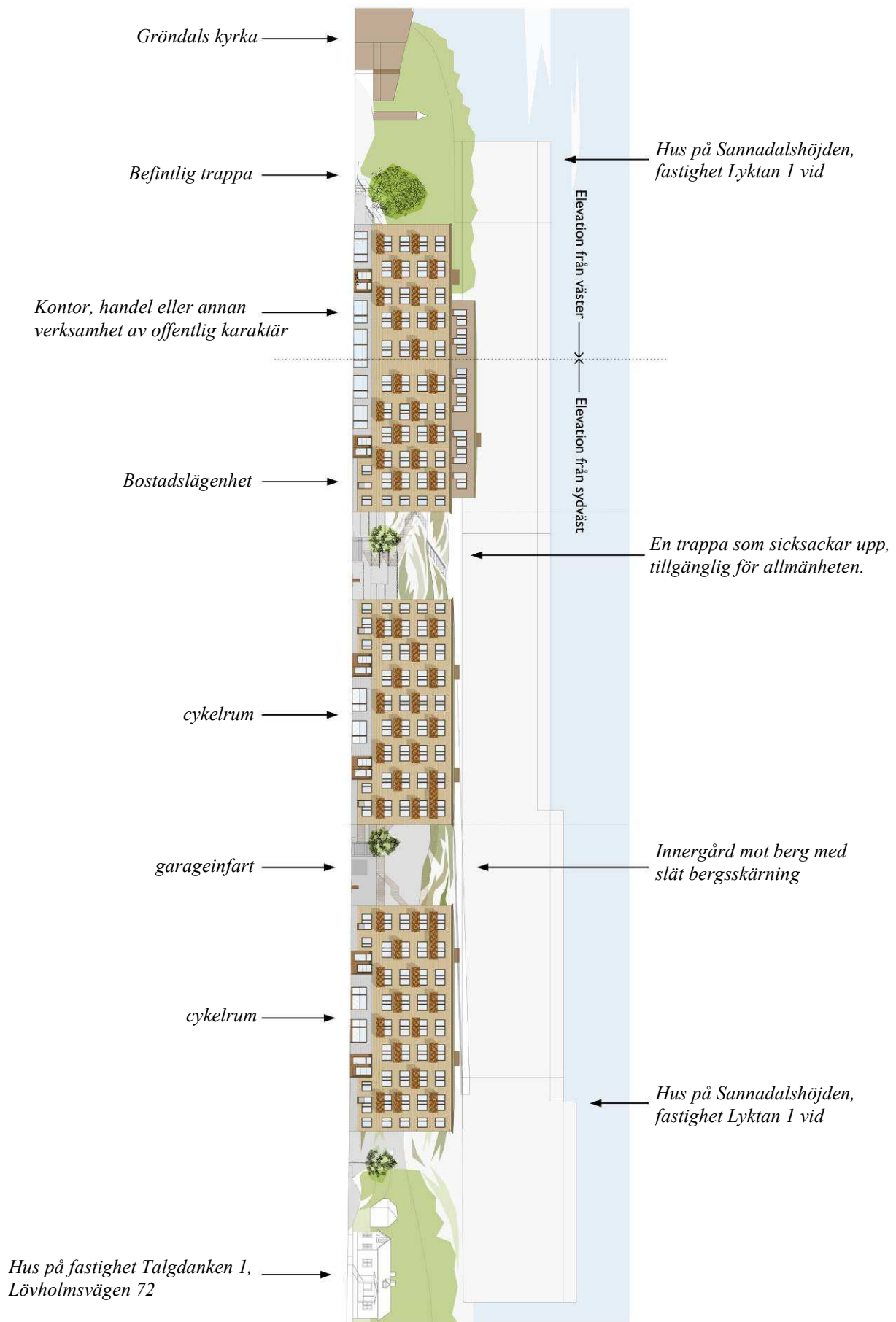
Illustration, vy från nordväst, ÅWL arkitekter



*Illustration, vy från sydväst, befintligt staket och träd mot koloniträdgård finns ej med i bild
ÅWL arkitekter*



Situationsplan, ÅWL arkitekter



Illustration, elevation, ÅWL arkitekter

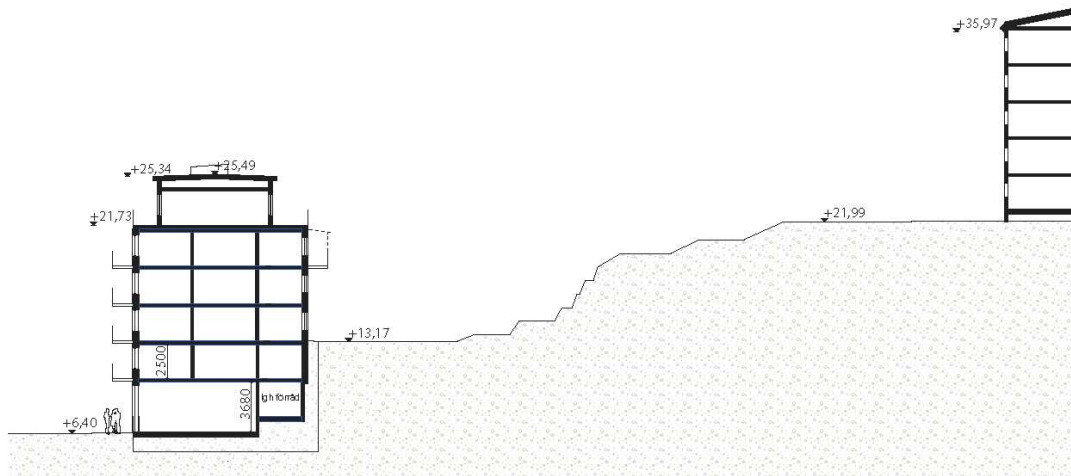
Norra huset

Huset som ligger mot Gröndals kyrka är mot gatan 5-6 våningar, varav två är i souterräng. Bottenplanet mot gatan har lokaler i norra delen och en lägenhet i södra delen, med en terrass mot mellanrummet mellan byggnaderna.

Plan två innehåller lägenheter mot hörnen på huset och i mittenpartiet finns en lokal för kontor eller bostadsrättsföreningens lokal. I bakkant på huset in mot berget finns lägenhetsförråd och installationsutrymmen.

Plan tre, fyra och fem innehåller genomgående lägenheter med 5 lägenheter i vardera plan. Våning tre ligger i marknivå mot öster och där skapas en liten gårdsyta bredvid trappan upp till Sannadalsplatån.

På plan sex ligger en indragen etagevåning innehållande 2 lägenheter.



Sektion A-A genom norra huset, mot norr, ÅWL arkitekter



Karta med markerade sektioner

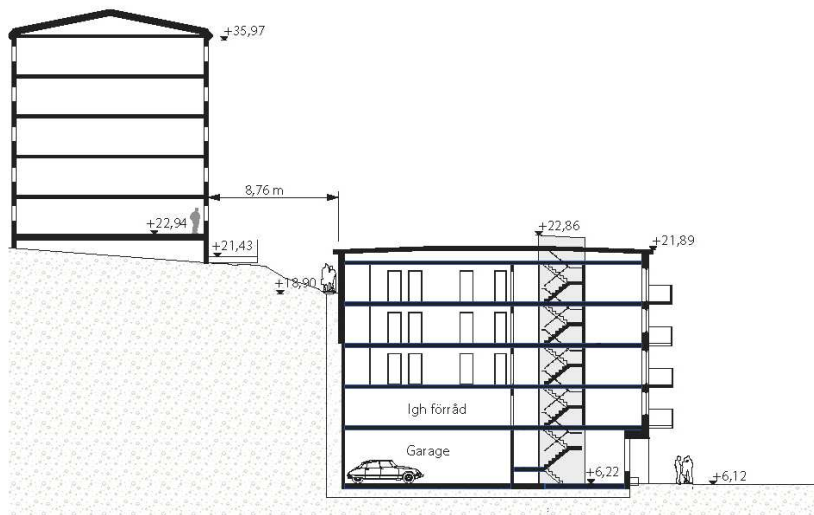
Mittenhuset och södra huset

Mittenhuset och södra huset är från gatan 5 våningar inklusive garage. I bakkant på bottenvåningen finns garage som är överbyggt med en gård.

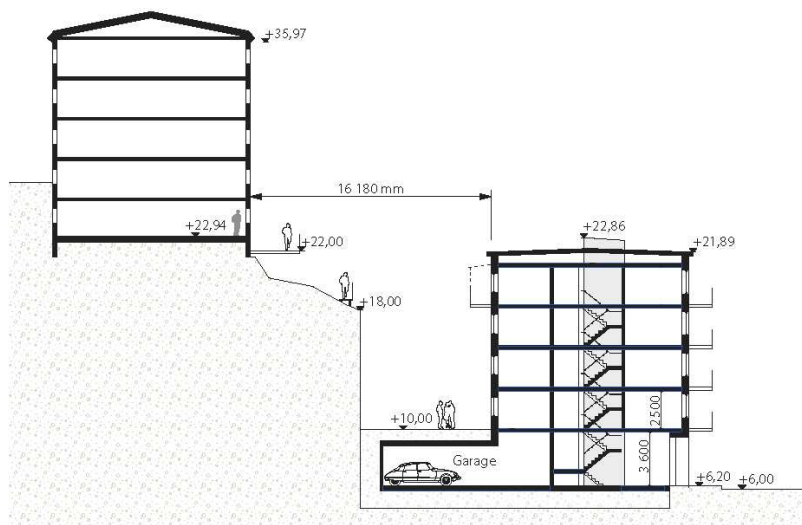
Bottenplanet mot gatan har rum tillhörande lägenheter på våning ett i hörnen och i mitten av husen ligger i förslaget cykelförråd. I bakkant på bottenplanet, in mot berget, finns bilgarage. Då det är viktigt med aktiva bottenvåningar utmed gatan reglerar detaljplanen att garage inte får anordnas i gatufasad. Exakt användning kan dock varieras efter behov och fastläggs inte i detaljplanen.

Plan två innehåller lägenheter i framkant mot gatan och de mörka byggnadsdelarna in mot berget innehåller lägenhetsförråd.

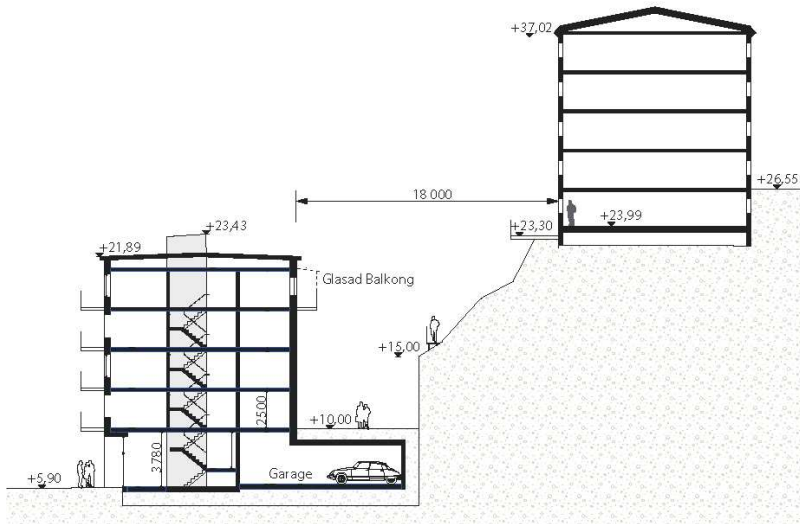
Plan tre, fyra och fem innehåller 5 genomgående lägenheter per hus och våningsplan. Totalt innehåller mittenhuset och det södra huset 19 lägenheter vardera. Balkonger på översta planet planeras glasade på grund av ljudsituationen.



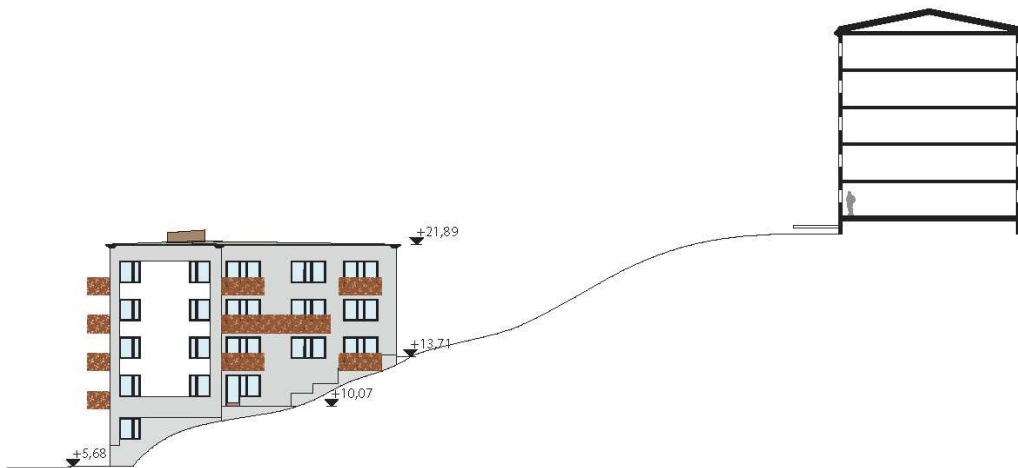
Sektion B-B genom huset i mitten, mot söder. ÅWL arkitekter



Sektion C-C genom huset i mitten, mot söder, ÅWL arkitekter



Sektion D-D genom södra huset mot norr, ÅWL arkitekter



Illustration, elevation från sydost, gavel mot fastighet Talgdanken 1, ÅWL arkitekter

Gestaltning

Reglering av gestaltning med planbestämmelser

Grunden för planförslaget är idén om att Lövholmsvägen kan få en mer urban karaktär längs denna sträcka. I detta är det viktigt med levande bottenvåningar och möjliggöra för affärsverksamhet eller kontor. Detaljplanen reglerar därför att garage, som ger slutna och stängda fasader, inte får placeras i fasad mot gata.

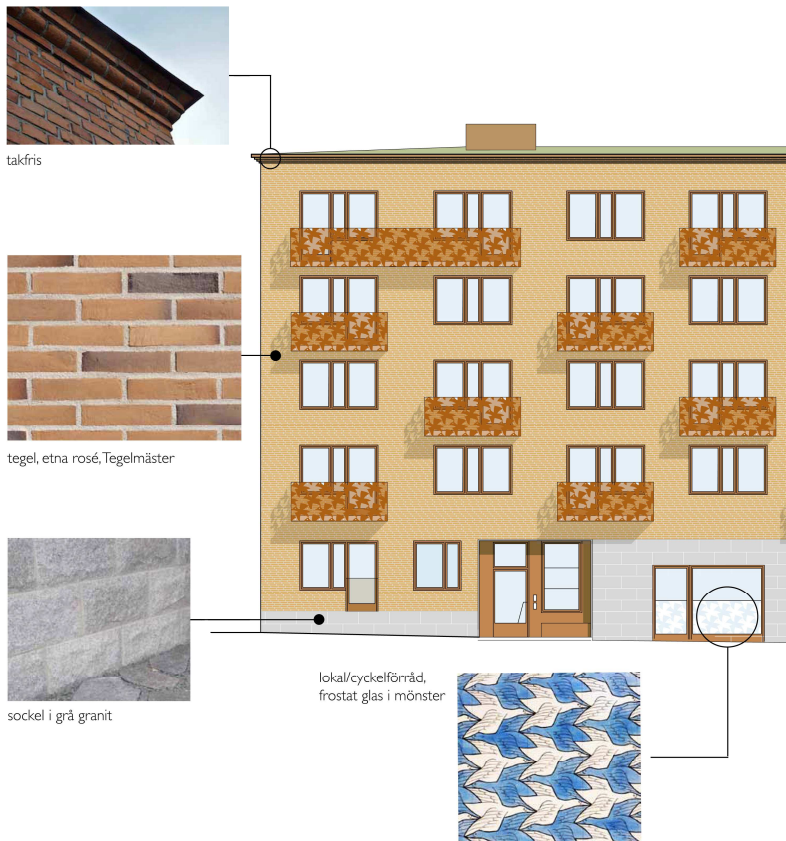
Delar av fasaden längs Lövholmsvägen kommer innehålla privata bostadsrum och delar kommer vara av mer offentlig karaktär. Ett grepp att markera offentlig verksamhet är att ha en sockelvåning i avvikande material och gestaltning. Därför kommer en del av gatufasaden ha en hög sockel, där det är offentliga rum, medan andra delar kommer ha låg sockel.

Många befintliga lägenheter har sin utsikt över de nya husen vilket gör att hustaken blir väldigt exponerade. Takens gestaltning är därför viktig. Hushöjden hålls under bakomliggande hus, för att inte ta bort utsikten, vilket gör att taket får en låg taklutning om fem våningar ska rymmas. Genom takbeläggning med sedum eller gräsbeklädnad på taken kommer årstidsväxlingarna synas och taken varieras över tid. Detta är en stor fördel både med tanke på att utsikt över grönska till stor del försvinner och med hänsyn till dagvattenfördröjning. Då växtbeklädda tak har bedömts som viktigt i förslaget regleras detta i detaljplanen.

Gestaltungsprinciper

Karaktären på de nya husen och gården hämtar inspiration från Gröndals industribyggnader med granitsocklar, ljusrött tegel och målade ståldetaljer. Det är rejält men ändå till viss del dekorerat. Mustigt, varmt och materialnära snarare än sobert. Inspirationen är också hämtad från den tegeltradition som finns i bostadsbeståndet i stora delar av Gröndal. Gaveln mot kyrkan får en extra bearbetning med mönstermurning.

De tre byggnaderna är formade mot gatan som enkla men omsorgsfullt detaljerade (takfriser i tegel, portomfattningar, socklar och trappor i granit, dekorerade balkongräcken, balkonger med släta undersidor) smalhus som följer gatans krökning. De bakomliggande byggnadsvolymer är indragna för att framhäva de smala gavlarna. Balkongernas saxade placering och genombrutna, mönstrade räcken ger lekfullare skuggverkan till de annars enkla tegelfasaderna. Entréportar av ek med tillhörande sittbänk bidrar till känslan av omsorg, värme och materialitet. Ljusa cykelrum med ingång direkt från gata är trevligt och praktiskt i en stadsdel där man når det mesta inom cykelavstånd.



Gestaltungsdetaljer, ÅWL arkitekter

Gård och bergskärning

Ovanpå garaget, dvs. på plan två, finns ett gårdsutrymme på 550 m². Gården omges av fyravåningshus på tre sidor och en bergsvägg längs östra sidan som skiftar i höjd mellan 4 till 9 meter. Gården blir 8,3 meter bred och 60 meter lång, med en öppning mot gatan på 13 meter.

Gården i förslaget är till stor del planterad med marktäckare med träbryggor strax ovan mark. I mitten, vid öppningen mellan husen ger västersolen ett bra läge för sittplats och sandlåda.

Bergsväggen kommer av tekniska skäl att vajersågas och blir därmed helt slät. Detta ger gården en mycket speciell karaktär. En smal gångpassage (med räcke) planeras längs den övre kanten av bergskärningen med ett par trappor ned till gården. Detta för att minska känslan av instängdhet på gården och samtidigt underlätta markvården av den annars svårtillgängliga ytan ovan bergskärningen.

En remsa mellan bebyggelsen lämnas, men på grund av markarbeten vid vajersågning och schaktning kommer befintlig vegetation försvinna. Marken kring gångpassagen längs bergskanten återplanteras med sedumarter, gräs och viss komplettering med prydnadsträd och buskar där så är möjligt. En eller ett par sittplatser samt en pergola planeras längs gångpassagen. Hela känslan ska vara industriell men bearbetad.



Illustration gård, ÅWL arkitekter

Park, plantering och natur

Inom kvartersmarken kommer hustaken vara försedda med sedum. Även ytorna runt husen förses med sedum och kompletteras med gräs, mindre träd och buskar. Detta ger en helhet, framförallt för de bakomliggande husen som kommer kunna se årstidsväxlingar i vegetation både på gård, tak och omkringliggande berg.

Mellan husen planeras träd som förstärker glappen mellan husen längs gatan. En liten torgbildning med ett större träd o sittplatser planeras i anslutning till trappan som leder från kyrkan upp till Ljusstöparbacken. Gaveln mot kyrkan får en extra bearbetning med mönstermurning. En liknande plats med träd, liten sittplats o mönstermurad gavel anordnas vid nybyggnadens södra ände.

Detaljplanen innehåller ett område med park på allmän plats i norr. Det finns några stora exemplar av ek i denna del. Framförallt en ek med stamdiameter på 5 dm som står intill trappan upp till Sannadalsplatån är betydelsefull. Det är viktigt att dessa träd bevaras och utvecklas för projektets helhet.

Runt planområdet finns Trekantsbadet och fina promenadområden längs Trekantssjön.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Lövholmvägens utformning påverkas inte nämnvärt av planförslaget. 40 stycken fler bilar på en gata som har 6 000 fordon i årsmedeldygn ger endast en liten effekt. En ny ut/infart till parkeringsgaraget tillkommer.

I markplan in mot berget på de två södra husen förläggs samtlig parkering. Parkeringsgaraget är inskjutet så långt som möjligt in mot berget för att skapa aktiva bottenvåningar ut mot gatan. Denna lösning är inte möjlig i norra huset på grund av bevarandevärda träd och därför löses även det norra husets parkering under de södra husen. Garageporten är förlagd mellan de två södra husen för att kunna åstadkomma en trafiksäker utfart med god sikt.

I förslaget ingår parkering i garage för 41 bilar, vilket ger ett parkeringstal på 0,7. Med hänsyn till det centrala läget och goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser kan ett något lägre parkeringstal accepteras om behov finns för att nyttja del av garaget till annat ändamål.

Gång- och cykeltrafik

Förslaget innehåller cykelrum utmed gatufasaden innehållande plats för 60 cyklar i konventionella cykelställ, vilket ger plats för en cykel per lägenhet i dessa förråd. Det finns plats för ytterligare 129 cyklar i lägenhetsförråd. Sammanlagt ger detta plats för totalt 189 cyklar, vilket uppskattas motsvara drygt en cykel per person

Trottoaren längs med husen kommer vara ungefär 1,8 meter bred. Husen kommer gå ända ut i trottoarliv och ha entrépartierna indragna från trottoaren. Balkonger sticker ut över trottoaren med en frihöjd på 3,6 meter.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, el, telefon och energi finns i Lövholmsvägen.

Avfallshantering

I förslaget ingår två nedgrävda behållare för hushållsopor, mellan huskropparna. Mellan de två södra husen, vid garageinfarten, planeras ytterligare två nedgrävda behållare för papper och glas. Avståndet från sopbilens mitt till centrum på den innersta behållaren blir 9,5 meter om samtliga behållare står i rad. Det finns inga balkonger mot denna gavel och därmed inga hinder i höjdledd för tömningen.

Räddningstjänst

De flesta lägenheter nås från gatan men i förslaget ingår sex lägenheter som endast nås från gårdsplanet. Trappor från gatan leder direkt upp till gårdsplanet och avstånden är aldrig längre än 35 meter.

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 nedan.

Naturmiljö

En tidig inventering av träden visar att 9 träd är av sådan vigör att de går att bevara, medan 14 är skadade eller så små att de inte är bevarandevärda. Förslaget är utformat så att så många de välmående större träden ska gå att bevara.

I norr bevaras 6 träd och längst i söder 1 träd, som ligger inom allmän platsmark. En tall och en flerstammig ek, som i förhandsbedömningen visade sig vara i god vigör trots dess utsatta läge uppe på bergsskärningen, kommer sannolikt inte kunna sparas. Träden har ett så utsatt läge på den smala bergskanten att det inte går att förutsätta att de klarar av arbeten i samband med bergsschakten. När berget ska sågas och schaktas kommer dessutom denna yta sannolikt behövas som etableringsyta.

Befintlig naturmark ingår i habitatnätverk för eklevande arter med spridningsavstånd på 1 km. Starkare samband för eklevande arter finns i

närheten som binder samman områdena. Föreslagen bebyggelse påverkar habitatnätverket lokalt men har begränsad påverkan på Habitatnätverk för eklevande arter i stadsdelen Gröndal.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs vattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Dagvatten från planområdet ska i så stor utsträckning som möjligt fördröjs och omhändertas inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledningsnätet i Lövhölm svägen till sjön Trekanten, och därifrån vidare till ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm. Trekanten har höga halter av fosfor och kväve och det är bebyggelsen som står för den största belastningen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. I förslaget ingår sedumtak, samt växtlighet på gård och berg, vilket kan fördröja och omhänderta lite av dagvattnet.

Landskapsbild/ stadsbild

Förslaget medför en förändring av gatans karaktär genom nybyggnation av flerbostadshus och dess placering mot trottoar utan någon förgårdsmark. Konsekvensen blir att gatan, som idag främst kantas av natur och en del mindre hus, kommer att bli mer urban.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

I den kulturhistoriska klassificeringen är angränsande bebyggelse grön- och gulklassad (se tidigare avsnitt). De enskilda objekten hänger dock inte samman i en helhet utan har skapats under lång tid med helt olika förutsättningar. Objekten är i sig väldigt olika och har olika skala. Exploatering på naturmarken påverkar inte direkt de kulturhistoriska värdena i omkringliggande bebyggelse. Naturmarken är dock en del av helheten i kyrkans och Sannadalshöjdens bebyggelse. Denna helhet med natur runt bebyggelsen går till viss del förlorad, utom i norr mot kyrkan där naturen bevaras i slänten kring kyrkans klockstapel.

Störningar och risker

Buller

Trafikbullernivåerna vid Lövhölm svägen ligger på 60-65 db(A) i ekvivalent nivå per dygn. Förslaget bedöms inte påverka bullersituationen för befintlig bebyggelse.

För den nytillkommande bebyggelsen krävs att hälften av boningsrummen ska vara mot tyst sida. Bullersituationen är svårast för bostadsenheterna på bottenvåningen. En hörnlägenhet går att anordna med hälften av rummen mot tyst sida. I övriga hörnor planeras bostadsenheterna ingå i lägenheten ovanför, där tyst sida erhålls mot gården. Lägenheterna på översta våningen måste ha delvis glasade balkonger som avskärmar mot ljud som kommer snett uppifrån, då trafikbuller från Essingeleden studsar på bakomliggande bebyggelse.

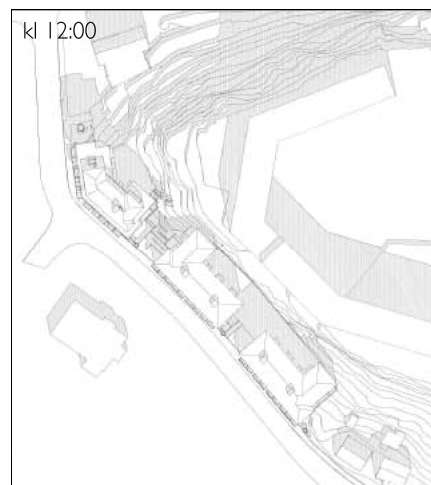
Samtliga lägenheter kommer ha balkong både mot gata och mot gård, dessutom kommer det finnas möjlighet för utomhusvistelse på innergård mot berget. Beaktat det goda kollektivtrafikläget och nära avstånd till centrala Stockholm bedöms bullersituationen godtagbar.

Luftkvalitet

Partikelhalter i luften ligger inom planområdet på 39-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och enligt miljökvalitetsnormerna (MKN) får inte dygnsmedelgenomsnittet överstiga 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ mer än 35 gånger per år. Beaktat att dubbdäcksanvändning i staden fortsätter att minska och att bebyggelsen är enkelsidig för planområdet bedömer stadsbyggnadskontoret med stöd av miljöförvaltningen att partikelhalterna inte kommer att överstiga MKN för planområdet.

Ljusförhållanden

En solstudie har tagits fram under planarbetet, som visar att solen når till gården förmiddag och mitt på dagen under sommaren. Under eftermiddagen når solen in i glappen mellan husen och en del solljus kommer då även in på gården. Norra huset har solljus på gården på förmiddag och mitt på dagen under sommaren. Ljusförhållandena i för största delen av lägenheterna kommer bli mycket goda och för de enstaka enkelsidiga lägenheterna blir ljusförhållandena acceptabla. Omkringliggande hus påverkas marginellt av skuggning från exploateringen.



Utdrag ur solstudier, vår- och höstdagjämning. ÅWL arkitekter

Barnkonsekvenser

Mitt emot planförslaget ligger en förskola. Detaljplanen bedöms inte ha någon direkt påverkan vad det gäller ljud, ljus eller luftkvalité för barnen som vistas på förskolan. Ej heller påverkar detaljplanen trottoaren eller cykelvägen som leder fram till förskolan. Idag finns en liten stig som fungerar som en genväg mellan Sannadalsplatån och förskolan. Parallellt med stigen finns en trappa som leder fram till övergångsställe till förskolan, vilket ur barnperspektiv är mer lämpligt att använda även om det blir några meters längre väg. Med förslaget kommer stigen ersättas med trappor, så förbindelsen kommer finnas kvar men ligga på privat mark. Detaljplanen reglerar att denna trappa ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Tidplan

Samråd 3 kv 2012
Utställning 4 kv 2012
Antagande 2 kv 2013

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar.

Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.

Exploatören ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande och anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören, JM, och Stockholm stad.

Verkan på befintlig detaljplan

Tidigare detaljplan 4390A från 1964 upphör gälla inom ny plangräns. En liten bit av detaljplan 7765 från 1961 upphör att gälla. Trottoaren som ligger inom detaljplan 8143 från 1984 upphör att gälla inom denna del.



Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planområdet berör del av fastighet Liljeholmen 1:1 som ägs av Stockholm stad.

Fastighetsbildning

Inom exploateringsområdet på kvartersmark i detaljplanen kommer en ny fastighet bildas. Lantmäterimyndigheten ansvarar för inrättande av fastighetsbildning, på exploatörens initiativ och bekostnad.

Mark avsedd för kyrkoändamål, där befintlig klockstapel tillhörande Gröndals kyrka, inom Liljeholmen 1:1 föreslås överföras till Vantet 14. Gröndals kyrka har tomträtt på Vantet 14. För Vantet 14 gäller fastighetsindelingsbestämmelser (tomtindelning 0180-B36/1971) som ej medger denna reglering, varför dessa måste upphävas eller ändras innan fastighetsreglering kan ske. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Ledningsrätter och Servitut

En befintlig ledning mellan Lövholmsvägen och Ljusstöparbacken på Sannadalshöjden ligger över området för den föreslagna bebyggelsen. Ledningen behöver flyttas och ny dragning säkras genom ledningsrätt och u-område (marken ska vara tillgänglig för underjordisk ledning) i detaljplanen.

Ekonomiska frågor

JM AB har det ekonomiska ansvaret för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med planens genomförande, inklusive fastighetsbildning.

De kostnader som uppstår vid upprättande av detaljplanen på Stadsbyggnadskontoret debiteras JM AB enligt planavtal.

Tekniska frågor

Samtliga nödvändiga ledningar, så som vatten och avlopp, el och tele finns i Lövholmsvägen.

Genomförandetid

Detaljplanen har fem års genomförandetid.