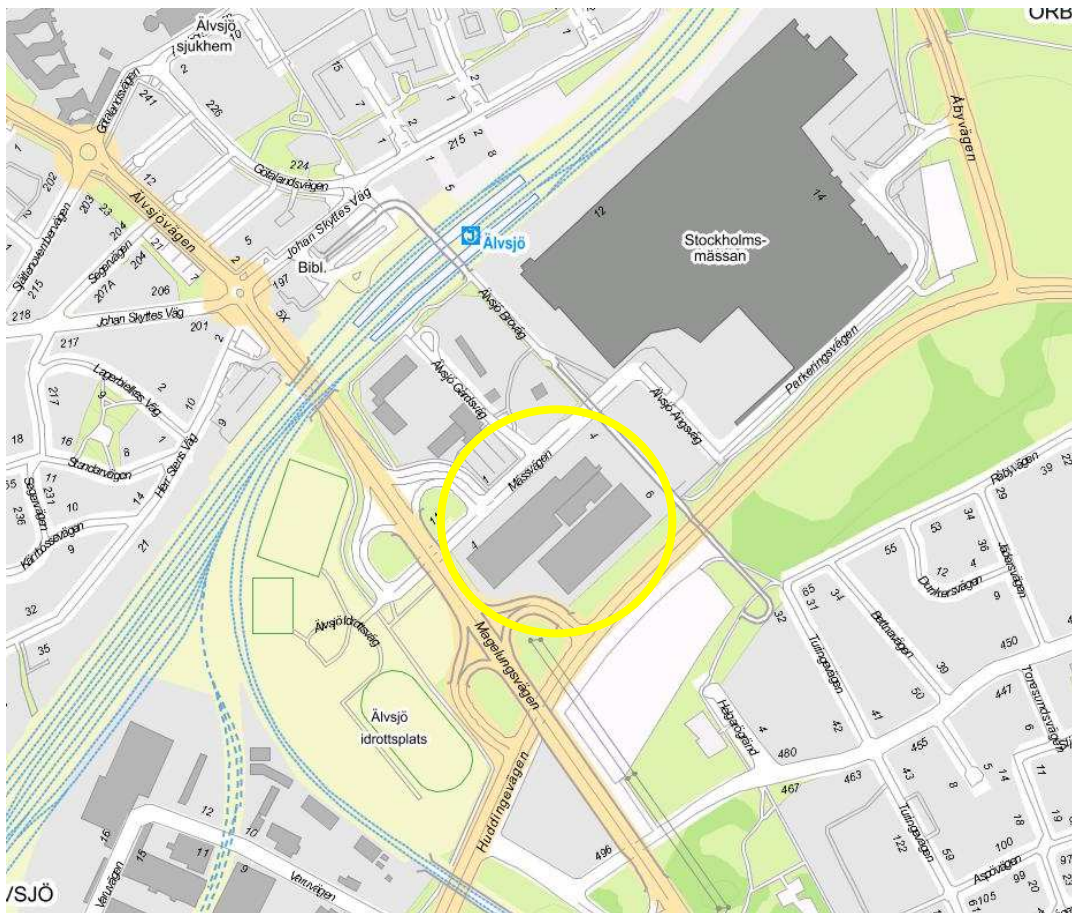


Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Sjöbotten I i stadsdelen Älvsjö, S-Dp 2012-10003



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra genomgångsbostäder för ungdomar samt studentbostäder. Planarbetet ska pröva lämpligheten att inrymma bostäderna i befintliga kontorsbyggnader och i två nya tillkommande huskroppar.

Sammanlagt möjliggörs cirka 370 lägenheter. I dag bedrivs livsmedelshandel och sällanköpshandel i fastigheten, med tidsbegränsade bygglov. Planarbetet syftar även till att göra dessa verksamheter planenliga.

Miljöbedömning

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

Övriga miljöfrågor

För att möjliggöra en godtagbar boendemiljö i planområdet krävs ett antal åtgärder för att hantera trafikbuller, industribuller samt risker för olyckor med farligt gods på Huddingevägen.

Preliminär tidplan

Samråd	2:a kv 2013
Granskning	3:e kv 2013
Antagande	3:e kv 2013
Laga kraft	3:e kv 2013

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Preliminär tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden.....	6
Befintlig bebyggelse.....	6
Stadsbild	7
Offentlig service	7
Kommersiell service.....	7
Gator och trafik	7
Störningar och risker	8
Planförslag	9
Bebyggelse	9
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning.....	14
Konsekvenser	14
Behovsbedömning.....	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Stadsbild	14
Störningar och risker	15
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	18
Tidplan.....	19
Genomförande	19
Organisatoriska frågor.....	19
Verkan på befintliga planer	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Fastighetsindelningsbestämmelser	20
Ekonomiska frågor.....	21
Tekniska frågor.....	21
Genomförandetid	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning. Där höjder förekommer redovisas dessa i RH 2000.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Riskhänsyn kv Sjöbotten* (Tyréns, 2012-12-20)
- *Kv Sjöbotten, Älvsjö Trafikbullerutredning* (WSP, 2012-11-22)
- *Brandskyddstekniska förutsättningar* (Brandskyddslaget, 2012-03-23)
- *Kv Sjöbotten, Älvsjö Vibrationsutredning* (WSP, 2012-10-27)
- *Kv Sjöbotten, Älvsjö Industribullerutredning* (WSP, 2013-02-22)
- *Kv Sjöbotten, Älvsjö Dagvattenutredning* (RIBA, 2013-02-06)

Medverkande

Ärendet handläggs av Eva Strömbäck med konsultmedverkan av Soon Hammarström och Linnéa Olofsson, Landskapslaget AB i samarbete med Maria Holmström från exploateringskontoret och Sofia Henriksson, lantmäterimyndigheten.

Bakgrund

Behovet av olika former av kategoriöbode är stort i Stockholm. Tomträtthavare till fastigheten Sjöbotten 1 önskar planändring för att möjliggöra inrättandet av genomgångsbostäder till ungdomar för boende med samhällsstöd för en kortare tid, maximalt 4 år. Planförslaget möjliggör även inrättandet av studentbostäder.

Inom fastigheten bedrivs idag handel med tidsbegränsade bygglov. Handeln har bedömts vara lämplig på platsen, varför den bör befastas i detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret beslöt 2012-09-27 § 13 att planarbete skulle påbörjas.

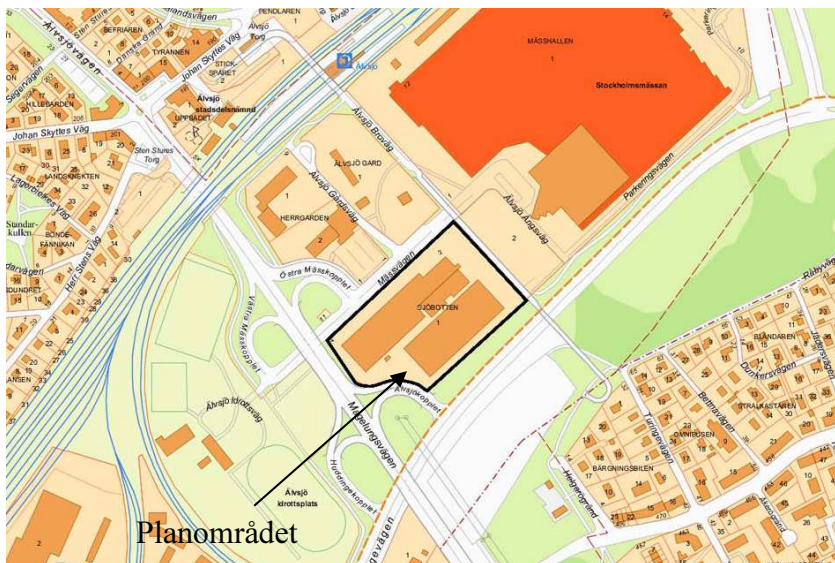
Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till möjliggöra boende på fastigheten. Befintliga handelsverksamheter som idag har tidsbegränsat bygglov, ges stöd i detaljplan. Planförslaget medger även inrättande av idrottsverksamhet samt att fastigheten Sjöbotten 1 får delas i flera fastigheter.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Sjöbotten 1 vilken är belägen väster om Huddingevägen i Älvsjö, strax sydväst om Stockholmsmässan. Fastigheten är ca 3 ha och ägs av Stockholms stad och upplåts via tomträttsavtal till AB Stockholm Sjöbotten 1.



Planområdet omfattar fastigheten Sjöbotten 1, strax sydväst om Stockholmsmässan i Älvsjö.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholms stad

I Promenadstaden anges Älvsjö som en tyngdpunkt med goda kommunikationer vilket innebär att området ska utredas för en mer omfattande förtätning och stadsutveckling där attraktiva bostäder ska skapas.

Program

Ett programarbete för utveckling av området öster om järnvägen runt Stockholmsmässan startade våren 2012. Inriktningen i programarbetet är att skapa en mer sammanhållen stadsmiljö med nya verksamheter och bostäder.



Översiktsbild över pågående programarbete för utveckling av området kring Stockholmsmässan (yttre röd linje). Fastigheten Sjöbotten 1 är markerad med streckad linje.

Detaljplan

Gällande detaljplan, P1 7896 B, fastställd 1979, anger kontors- och industriändamål. Planen anger även att fastigheten inte får delas.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken i området består förutom de bebyggda delarna av smala gräsytor och asfalterade kör- och parkeringsytor. En trädrad av pilar finns i fastighetens västra del och kantar Mässvägen. Träden kommer inte påverkas av detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Fastigheten ligger på gammal sjöbotten, där marken utgörs av lera och organiska jordlager.

Markradon

Radonmätningar i befintliga byggnader visar värden som ligger under gällande gränsvärden för bostäder.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Magelungen (SE657011-163159). Enligt VISS i januari 2013 uppnår Magelungen måttlig ekologisk status och god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

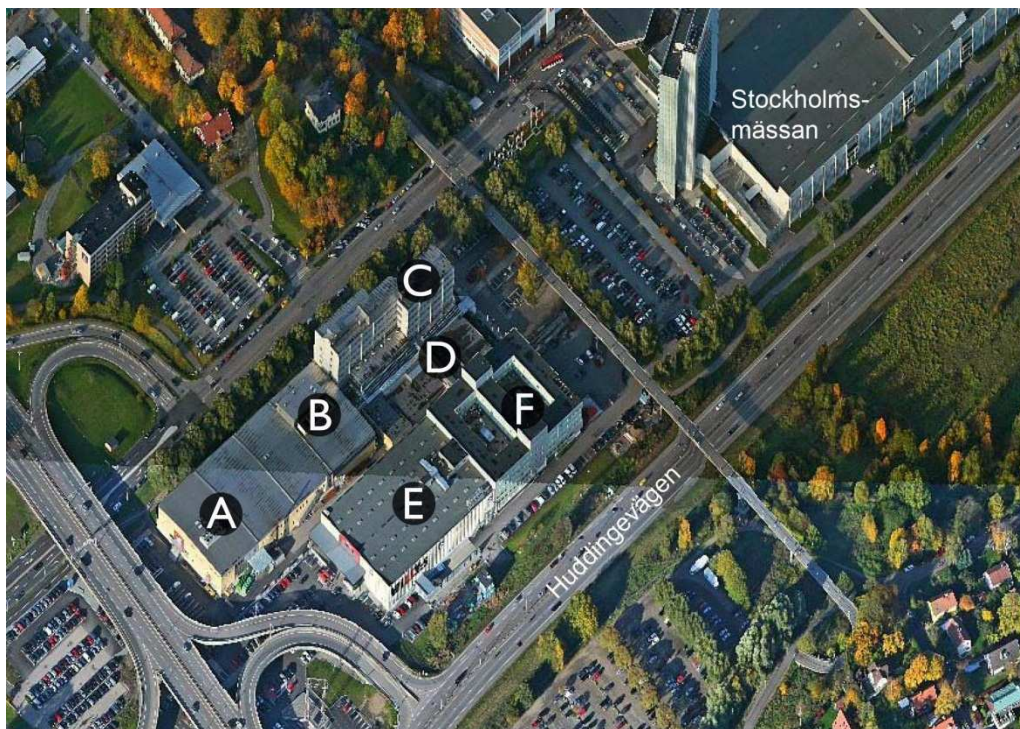
Dagvatten

Dagvatten från fastighetens ansluter via dagvattenledningar i kulvert inom fastigheten till närliggande dagvattenledningar i Mässvägen och vidare i Magelungsvägen. Därefter via en tunnel som mynnar i Mälaren. Under sommarhalvåret leds vattnet till Syvab:s reningsverk, så när som på ett basflöde på ca 30 l/s som går ut i Mälaren.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Sjöbotten 1 finns sex byggnader, uppförda i mitten av 1970-talet. Byggnaderna är delvis sammanbyggda i ett kvarter och används för kontor och handel.

Hus A och B inrymmer sällanköpshandel samt en serverhall. Stora delar av bottenvåningen i hus E och F innehåller livsmedelshandel i en souterrängvåning under butiken finns lagerhantering samt partihandel. Hus C och F innehåller delvis tomma kontorslokaler och hus D innehåller ej längre nyttjade lokaler för restaurang och idrott.



Flygfoto över planområdet, sett från söder.

Norr om fastigheten ligger Stockholmsmässan och Rica talk hotell. Nordväst om fastigheten ligger Älvsjö gård.

Älvsjö och Örby villastad, en bit öster respektive väster om planområdet, började växa fram kring förra sekelskiftet.

Stadsbild

Området domineras av den stora mässhallen och den storskaliga trafikmiljön. Byggnaderna i planområdet omges av parkeringsplatser för verksamheter i området. Älvsjö gård norr om planområdet omges av en lummig parkliknande miljö.

Offentlig service

Bibliotek och medborgarkontor finns i Älvsjö centrum inom ca 400 m.

Kommersiell service

En stor livsmedelsaffär finns inom planområdet. I Älvsjö centrum finns kommersiell service, restaurang och café, kiosk med mera. Området vid Älvsjö station ska utvecklas med ytterligare bostäder och service.

Gator och trafik

Gatunät

Området ligger intill Huddingevägen och Magelugnsvägen. Det försörjs från de större vägarna via Mässvägen som löper längs fastigheten i nordväst.

Biltrafik

Infart till fastigheten från Mässvägen finns dels i den södra delen, under Magelugnsvägens viadukt. I den norra delen av fastigheten finns infarter till parkeringarna från Mässvägen samt via en servicegata längs byggnadernas

sydöstra fasad. Här finns infarter till parkering samt till inlastningsplatsen för livsmedelshandeln.

Parkering för handeln finns dels inom fastighetens södra del. En större andel av handelns parkeringsbehov ligger dock inom stadens mark utanför planområdet och upplåts idag för handelns behov via avtal. Parkeringar för den norra delen finns i anslutning till byggnadernas entréer i norr.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana leder längs Mässvägen inom fastigheten och förbinder området med övriga delar av Älvsjö. Älvsjö Broväg är en gång- och cykelväg på en viadukt som korsar planområdet och förbinder Älvsjö station med Stockholmsmässan och Örby.

Kollektivtrafik

Älvsjö pendeltågstation ligger cirka 400 meter från planområdet. Resa till T-centralen med pendeltåg tar ca 11 minuter. Stationen trafikeras av flera busslinjer som förbinder området med stora delar av Söderort.

Störningar och risker

Trafikbuller

Planområdet omges av biltrafik från Huddingevägen och tågtrafik förbi Älvsjö station. Ljudnivåer från tågtrafiken ligger under gällande normer, medan biltrafiken orsakar bullerstörningar inom planområdet.

För hus F, som ligger närmast Huddingevägen, beräknas den ekvivalenta ljudnivån från biltrafik att uppgå till högst 69 dB(A) på fasad mot Huddingevägen. Fasaden närmast Mässvägen på hus C utsätts för ekvivalenta ljudnivåer på högst 55 dB(A). För fasad mot Huddingevägen kommer delar av fasaden att ha en ljudnivå över 55 dB(A), som högst 60 dB(A).

Vibrationer

En mätning av vibrationer har gjorts och redovisas i en rapport (*WSP, 2012-10-27*). Uppmätta vibrationsnivåer i hus C och F understiger med en stor marginal 0,4 mm/s. Vibrationsnivåerna från tung trafik på Mässvägen och Huddingevägen bedöms inte vara kännbara i byggnaderna.

Industribuller

De föreslagna bostäderna störs av buller från reservkraft, fläktar och kylanläggningar på taken på hus A, B och E.

Riktlinjer för industribuller som skall tillämpas för bostäder är:

- högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå måndag-fredag kl 07-18
- högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå kvällar kl 18-22 samt lördag, söndag och helgdagar och helgdagsaftnar kl 07-18
- högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå nattetid lö 22-07
- högst 50 dB(A) momentana ljud nattetid kl 22-07

En utredning för industribuller har tagits fram (*WSP, 2013*). Mätningarna visar att bullernivåer på bostadsfasaderna närmast bullerkällorna uppgår till som

högst 55 dB(A) från reservkraft på hus B. Från fläktar och kylanläggningar på hus E uppgår bullernivåerna på bostadsfasader till högst 60 dB(A).

Farligt gods

Huddingevägen är en sekundärled för farligt gods, vilket innebär att vägen rekommenderas för transporter som ska till målobjekt längs vägen men inte för genomfartstrafik. Avståndet från vägen till hus F är 36-38 meter och till hus C är avståndet cirka 120 meter. Rekommenderat avstånd enligt länsstyrelsens riktlinjer är 75 meter. Riskreducerande åtgärder behövs för att möjliggöra bostäder.

På ett avstånd på över 300 meter söder om de planerade bostäderna ligger närmsta bensinstation. Cirka 460 meter söder om området ligger AGA, som bland annat har en cistern för biogas inom sitt område. Planområdet ligger inte inom riskavstånd från bensinstationen eller AGA:s verksamheter.

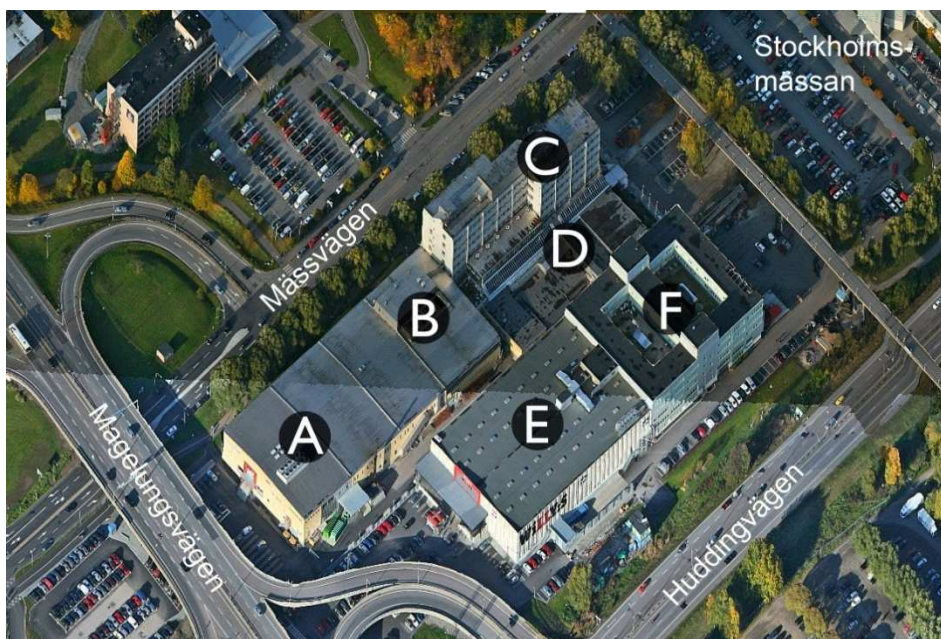
Västra stambanan som är en primärled för farligt gods, ligger cirka 270 meter från planområdet. Rekommenderat skyddsavstånd från denna är 50 meter. Olyckor förväntas inte kunna få betydande påverkan vid de föreslagna bostäderna. Några åtgärder ur riskhänseende bedöms därför inte vidtas med avseende på den.

Planförslag

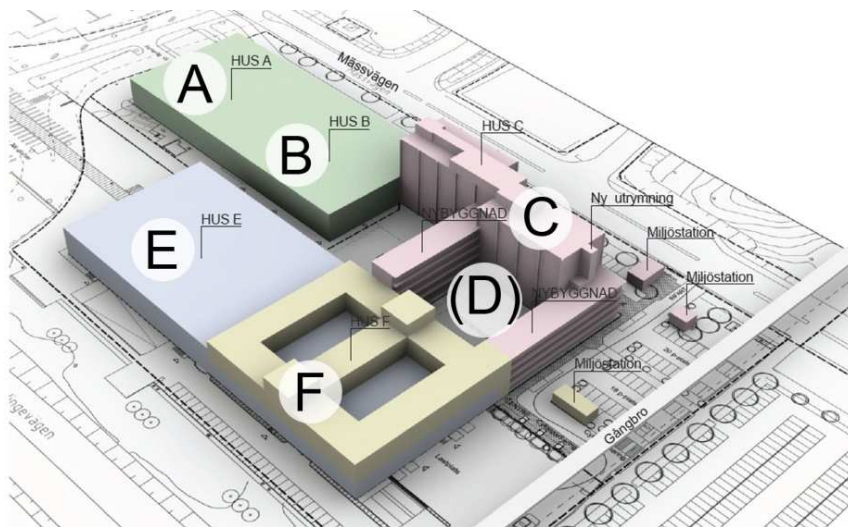
Bebyggelse

Övergripande

Planförslaget innebär att den nordöstra delen av planområdet medges för bostäder i befintliga och nya byggnader samt att befintliga verksamheter i övriga byggnader ges planstöd. Hus D avses att ersättas med två nya huskroppar för bostäder. Resterande bebyggelse föreslås bevaras.



Vy över planområdet från söder. All befintlig bebyggelse sparas, utom hus D som ersätts med två nya lamellbyggnader.



Vy över planområdet från öster. Hus D har ersatts med två nya lamellhus med bostäder. Hus A och B föreslås innehålla handel, kontor, icke störande industri och idrott. För hus C, D och övre våningarna av hus F medges bostäder. Hus E och nedre våningarna i hus F föreslås för handel, lager och partihandel. För hela hus F medges också kontor.

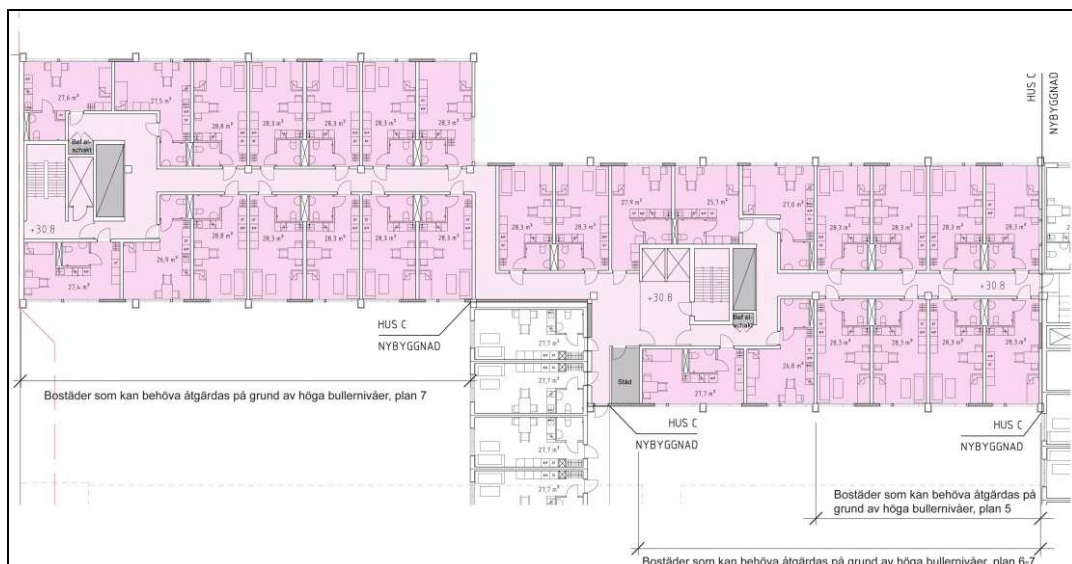
Hus A och B – handel, kontor och icke störande industri, idrott

Befintliga byggnader A och B föreslås innehålla lokaler för handel, kontor samt icke störande industri (serverhallar). I hus A medges även lokaler för idrott. Verksamheterna får inte vara störande för närliggande bostäder.

Hus C – genomgångsbostäder för ungdomar eller studentbostäder

Hus C föreslås att byggas om för att innehålla genomgångsbostäder för ungdomar alternativt studentbostäder. Huset föreslås inrymma cirka 189 smålägenheter med 1 rum och kokvrå om ca 25-29 kvadratmeter.

Genomgångsbostäder ska ha en egen, separat entré med bemannad reception. Denna ordnas vid en entréplats i norr mot Mässvägen. I anslutning till entrén ges plats för parkering för bilar och cyklar samt komplementbyggnader för avfall.



Planlösningar för ett typplan för smålägenheter i hus C, som byggs om från kontor till bostäder. (Rosenbergs Arkitekter)

Hus D – ersätts med nya hus med genomgångsbostäder eller studentbostäder
Det befintliga hus D föreslås rivas och ersättas med två nya huskroppar med cirka 88 smålägenheter. Två lamellhus som spänner mellan hus F och hus C sluter kvarteret och skapar en tyst bostadsgård. Gårdshuset föreslås i fem våningar och anpassas i våningshöjd till hus C. Huset mot Mässan föreslås i fyra våningar och anpassas i höjd till hus F. I byggnaden närmast Mässan förläggs entré till de studentbostäder som föreslås i hus F (se nedan). I anslutning till entrén föreslås välkomnande entréplatser för de boende, med parkering för både bilar och cyklar. Miljöstationer placeras i anslutning till entrén.



Två nya lamellhus med bostäder föreslås ersätta hus D och förbinda hus C och F. Perspektivet visar den föreslagna fasaden mot mässan. (Rosenbergs Arkitekter)



Perspektivet visar den föreslagna fasaden mot mässan. (Rosenbergs Arkitekter)



*Planlösningar för smålägenheter i ett typplan i de nya byggnader som ersätter hus D.
(Rosenbergs Arkitekter)*

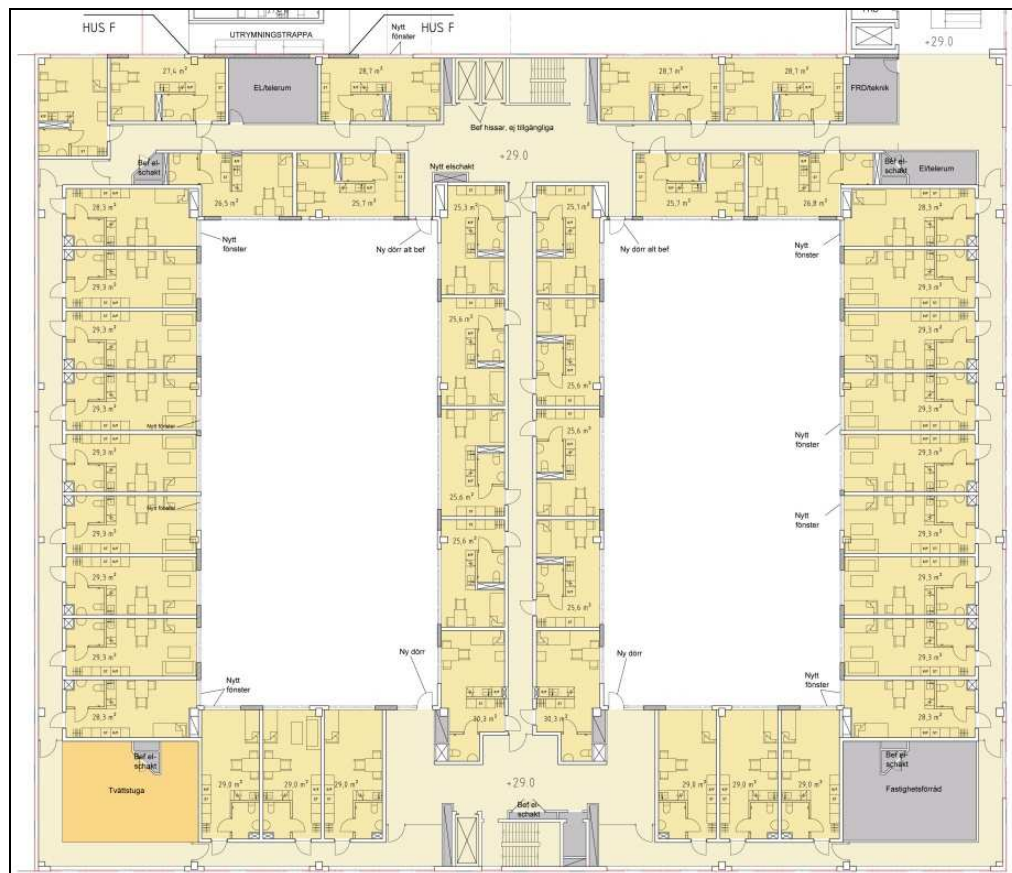
Hus E – handel och lager

Befintlig byggnad E föreslås innehålla handel och i souterängvåning under butiken medges lagerhantering och partihandel.

Hus F – handel, lager och studentbostäder

I hus F föreslås de tre nedersta våningarna innehålla lokaler för handelsändamål. I bottenvåningen medges även lagerhantering och partihandel. De översta två våningarna i byggnaderna föreslås att byggas om för att innehålla studentbostäder i 88 smålägenheter med 1 rum och kokvrå i 25-29 kvadratmeter. Kontor medges i hela byggnaden.

Fasaderna bevaras i största möjliga mån i sitt nuvarande skick. Vissa fönster mot gården sätts igen där nya lägenhetsavskiljande väggar möter fasaden. Ett antal fönster mot Huddingevägen kommer eventuellt att behöva sättas igen på grund av risk för olyckor med farligt godstrafik.



Planlösningar för smålägenheter i hus F, som föreslås byggas om från kontor till bostäder. (Rosenbergs Arkitekter)

Gator och trafik

Gatunät, trafik, angöring och parkering

Befintligt gatunät bevaras. Bostäderna angörs via Mässvägen. Bil- och cykelparkering för bostäderna planeras i anslutning till entréerna i norr.

Livsmedelsbutiken i den södra delen av kvarteret angörs från Mässvägen. Parkering finns i anslutning till entréerna. Del av parkeringen för butikens behov ligger, liksom idag, utanför planområdet. Inlastning till butiken sker från norr, mot mässan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiktillgängligheten till planområdet bedöms vara god, med cirka 400 meter till Älvsjö station, med pendeltåg och hållplatser för ett antal busslinjer.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt, vilket underlättar för tillgängligheten till byggnadernas entréer. Stockholms stads riktlinjer för tillgänglighet En stad för alla, ska följas. Handikappsparkering och sopbehållare anordnas inom 10 meter från samtliga entréer.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Nya byggnader kommer att anslutas till befintligt ledningsnät för vatten och spillvatten. Befintliga vatten- och spillvattenserviser kompletteras med nya mot Mässvägen.

El/Tele

Befintlig högspänningsanläggning i hus B separeras från föreslagna bostäder. Ny lågspänningsservis kommer att byggas ut för bostäderna. Nya byggnader ansluts till befintligt el- och telenät.

Avfallshantering

Befintlig avfallshantering för kontor och handel bevaras. Utrymmen för bostäders avfallshantering föreslås ordnas i komplementbyggnader i anslutning till bostadsentréerna. För att undvika backvändningar för sopbilar föreslås dessa använda infart från Mässvägen och en utfart i södra delen av fastigheten.

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. Underlag för miljöbedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvaret och Stockholms stadsmuseum.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren.

Dagvatten föreslås att liksom idag, avledas till befintligt dagvattennät via ledningar i kulvert inom fastigheten. Även dagvatten från tak på nya byggnader kommer att anslutas till befintliga ledningar.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Planförslaget bedöms inte påverka stadsbilden i närområdet negativt. De nya byggnaderna bedöms utgöra ett positivt tillskott till miljön mot Mässan. Byggnaden mot Mässan i fyra våningar tar ned skalan något, vilket bidrar till en god bostadsmiljö med välkomnande entréer.

Störningar och risker

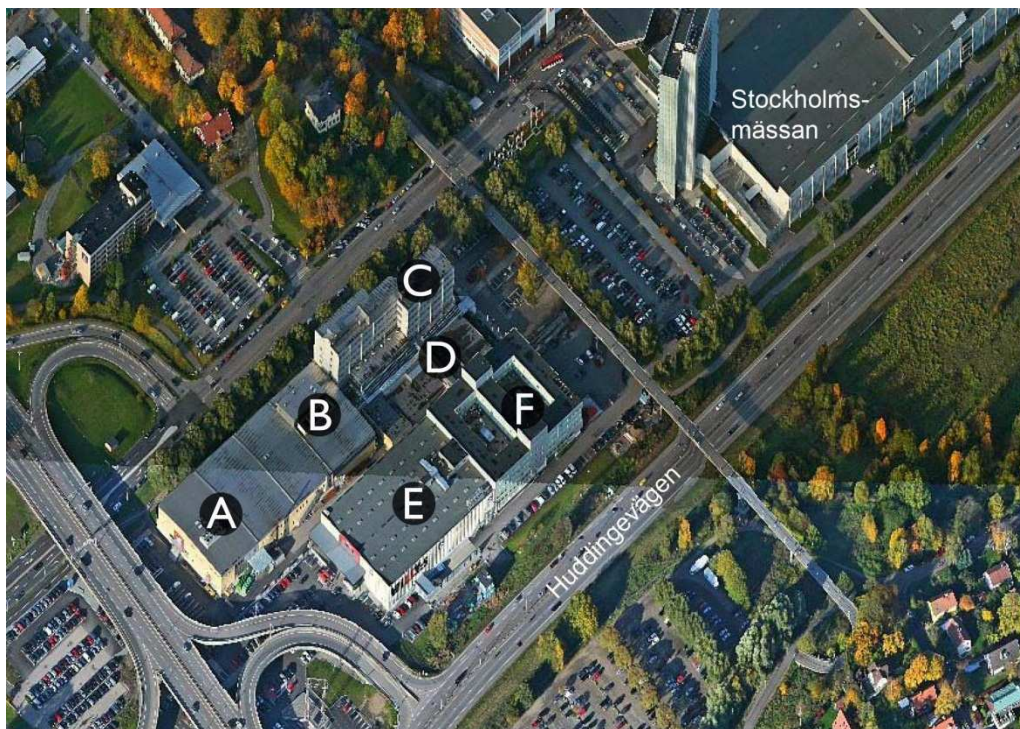
Buller

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. I vissa fall kan avsteg från dessa värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärdena inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras. Trafikbuller har varit en omdiskuterad fråga i samband med detaljplanering för nya bostäder i Stockholm. Flera planer har överprövats på grund av bullerfrågan. Genom avgöranden av länsstyrelsen, regeringen och Regeringsrätten har en rättspraxis utvecklats. Med stöd av denna praxis anser stadsbyggnadskontoret att följande gäller vid detaljplanering för nya bostäder i bullerutsatta miljöer i Stockholm. För detaljplanen ska praxis för riktvärden för trafikbuller i Stockholm tillämpas den s k Stockholmsmodellen. Detta innebär att:

- Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).
- Bostäder skall utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Buller från Huddingevägen

För hus F, som ligger närmast Huddingevägen, beräknas den ekvivalenta ljudnivån från biltrafik att uppgå till högst 69 dB(A) på fasad mot Huddingevägen. Byggnadens planlösning föreslås dock så att samtliga lägenheter vetter mot innergårdarna och endast korridorer kommer att ha fönster mot den bullerutsatta sidan. Samtliga fasader mot innergårdar beräknas få en ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A). Samtliga uteplatser på innergårdarna bedöms få en maximal ljudnivå under 70 dB(A).



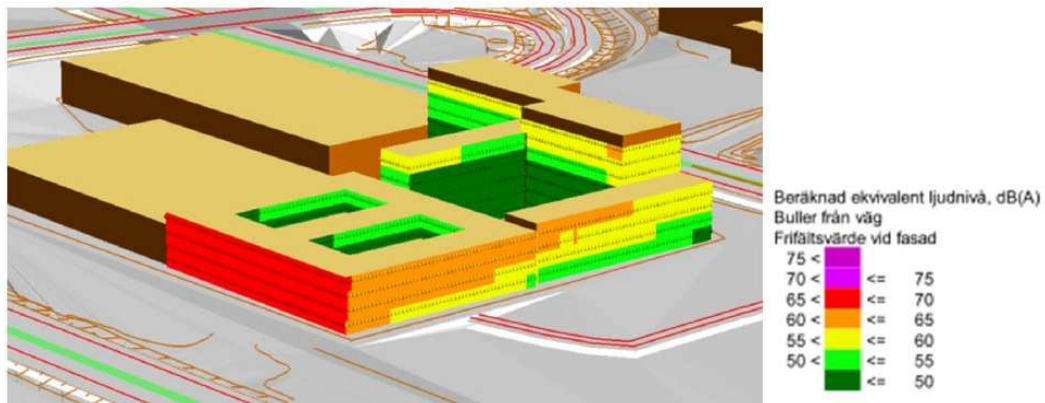
I hus C finns enkelsidiga lägenheter som utsätts för ljudnivåer över 55 dB(A) vid fasad. De nya byggnadskropparna som ersätter hus D dämpar buller för de flesta lägenheterna i huset.

Hus C består av enkelsidiga lägenheter mot Huddingevägen och Mässvägen. Fasad mot Mässvägen har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A). För byggnad mot Huddingevägen kommer delar av fasaden att ha en ljudnivå över 55 dB(A), som högst 60 dB(A).

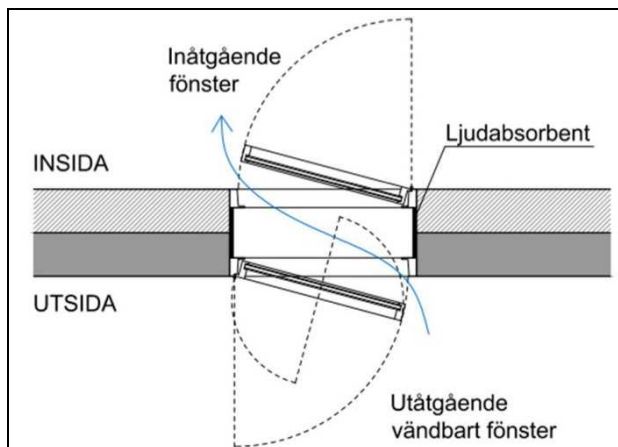
Uteplats på innergård vid hus C har en maximal ljudnivå under 70 dB(A). Tidigare utförda mätningar visar att kraven för tillåtna ljudnivåer inomhus klaras med befintliga fönster.

Beräkningar har utförts med en skärm längs Huddingevägen, men det visar sig inte gagna de enkelsidiga lägenheterna i hus C.

De två nya huskropparna mellan hus C och F, kommer att utgöra en effektiv bulleravskärmning för en stor del av hus C. Mellan de nya och de befintliga byggnaderna kommer tysta innergårdar att skapas, maximal ljudnivå under 70 dB(A) och ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A). 17 lägenheter i hus C, 6 % av det planerade lägenhetsbeståndet, bedöms få en ljudnivå över 55 dB(A) vid fasad. För de bostäderna föreslås en teknisk speciallösning, med särskilda fönster, för att åstadkomma en tyst sida. Fönstret skall utformas med en yttre ruta, öppningsbar och vändbar för att möjliggöra tvättning inifrån, en ljudsluss med absorbenter samt ett inre fönster, öppningsbart inåt. Då fönstren öppnas åt varsitt håll ska mellanrummet fungera som ljudsluss. Med föreslagen lösning bedöms ljudnivån inomhus inte överstiga 45 dB(A) vid vädringsöppet fönster.



Bullernivåer dB(A) vid fasad, vy från Huddingevägen. Figuren visar att de enkelsidiga lägenheterna i hus C inte får tillgång till en tyst sida. Tekniska speciallösningar behöver tillämpas för dessa. (WSP, 2012)



Principlösning för specialfönster som möjliggör för vädring utan att bullernivåerna inomhus överstiger 45 dB(A). (WSP, 2012)

Industribuller

Industribullerutredningen (WSP, 2013) visar att det genom åtgärder är möjligt att minimera buller på bostäderna, så att nivåerna understiger riktlinjerna för industribuller. Bullerkällor på hus B ska flyttas bort från bostäderna, och bör i samband med en flytt bytas ut mot tystare aggregat och/eller skärmas av. Bullerkällor på hus E ska också skärmas av för att minska bullervärden på bostäderna. Kompletterande mätningar och provdrift av reservkraft på hus B bör utföras efter kl 07:00.

Bostadsprojekt planeras alltid som en sammanvägning av olika intressen till en bra helhetslösning. Utgångspunkten är stadens strategi för en långsiktigt hållbar utveckling och ett helhetsperspektiv på människors livskvalitet och hälsa. Ur hälsosynpunkt är det avgörande att inomhusriktvärdena alltid måste klaras vid nybyggande.

Det finns platser i staden där riksdagens angivna riktvärden för trafikbuller klaras utan avsteg eller speciella åtgärder. Dessa platser är dock ofta grönområden och ligger generellt långt från kollektivtrafik av hög kvalitet. Om nya bostäder enbart skulle byggas i dessa lägen skulle invånarna i dessa bostäder i hög grad tvingas välja bilen som transportmedel, vilket innebär ökad trafik, sämre miljö och högre bullernivåer på andra platser.

De föreslagna bostäderna i Älvsjö är belägna centralt i Stockholmsregionen. Kollektivtrafikförsörjningen är mycket god med ett avstånd till tunnelbanestationen om ca 400 m.

I stora delar av kontorsbyggnaderna bedrivs idag ingen verksamhet. Behovet av den form av bostäder för en kortare tid som föreslås här är mycket stort i Stockholm. Endast en mindre andel av bostäderna kräver fönsteråtgärder för att ge möjlighet till goda bullervärden även vid vädring. Kontoret anser att goda boendekvaliteter vad gäller buller kan uppnås och finner platsen lämplig för boende.

Farligt gods

En utredning avseende olycksrisker och förutsättningar att ha bostäder på platsen har tagits fram. Den största risken utgörs av utsläpp av brandfarliga vätskor. För att minimera skadan från en eventuell pölbrand, orsakad av en avkörningsolycka föreslås en kombination av ett antal åtgärder som redovisas nedan. Planbestämmelser som säkrar dessa åtgärder förs in på plankartan.

Ett avkörningsräcke ska placeras inom planområdet så nära Huddingevägen som möjligt, för att förhindra att fordon kommer närmare byggnaden än 12 meter. I kombination med denna åtgärd ska 75 % av fönstren i fasaden mot Huddingevägen sättas igen för att minska tiden som förbipasserande utsätts för strålning från en brand och ge en acceptabel risknivå. Alternativt ska brandklassade fönster användas. Ett så kallat EW30-fönster är godtagbart i kombination med ett avkörningsskydd. I huset närmast Huddingevägen planeras korridorer, vilka också fungerar som avskärmning för lägenheterna mot vägen.

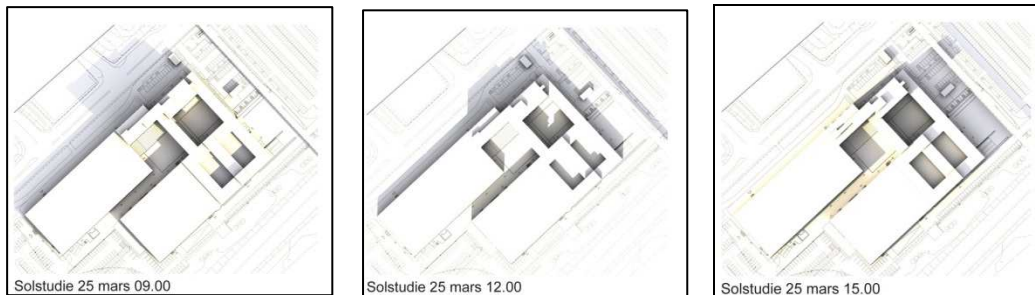
Området närmare än 25 meter ska vara bebyggelsefritt och inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Utrymningsmöjlighet som vetter bort från riskkällan ska finnas och friskluftintag ska placeras bort från Huddingevägen. Om det finns en bemannad reception för bostäderna kan ännu en åtgärd vara att införa central nödavstängning av ventilationssystemet.

Individ- och samhällsrisk har beräknats för den planerade bebyggelsen. Beräkningar har gjorts av individrisken (risken att en person som vistas vid Huddingevägen skulle omkomma) samt av risken för samhället inom området. Beräkningarna visar att både individ- och samhällsrisken ligger inom det så kallade ALARP-området. För individriskerna innebär detta att alla rimliga riskreducerande åtgärder ska införas för att få acceptabla risknivåer och visa på god planering. För samhällsriskerna innebär det att riskerna kan accepteras då rimliga riskreducerande åtgärder införs. Samhällsriskerna beräknas på ett område om en kvadratkilometer. Inom detta område ligger både Älvsjö station och Stockholmsmässan, vilket medför att bakgrundspopulationen redan är hög. Riskbidraget för den tillkommande bebyggelsen påverkar riskbilden endast i mindre utsträckning.

Ljusförhållanden och lokalklimat

De gemensamma bostadsgårdarna blir relativt mörka. En enkel solstudie visar att de under vårdagjämning blir delvis solbelysta under förmiddag och mitt på

dagen. Då bostäderna inte är tänkta för permanentboende anser stadsbyggnadskontoret lösningen acceptabel.



Solstudie för kvarteret vid vårdagjämning. Rosenberg Arkitekter.

Tidplan

En preliminär tidplan för detaljplanearbetet:

Samråd	2:a kv 2013
Granskning	3:e kv 2013
Antagande	3/4:e kv 2013

Under förutsättning att planen inte överklagas beräknas den kunna vinna laga kraft under 4:e kvartalet 2013.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret genom sitt markägaransvar ansvarar för träffande av erforderliga avtal.

Avtal

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stad via exploateringskontoret och tomträtthavaren.

Verkan på befintliga planer

Planförslaget innebär att stadsplan 7896B upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Sjöbotten 1. Fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till AB Sjöbotten 1 Stockholm.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Del av Sjöbotten 1 ändras från kvartersmark till allmän platsmark (gata).



Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Del av fastigheten Sjöbotten 1, redovisad som gata (allmän platsmark) ska överföras till Älvsjö 1:1 genom fastighetsreglering.

Del av Sjöbotten 1, belägen utanför planområdet, avses att överföras till Sjöbotten 2 genom fastighetsreglering.

Övrig mark inom planområdet avses bilda separata fastigheter efter användningsbestämmelser, och bildas genom avstyckning.

Område redovisat som handel, kontor och icke störande industri och idrott, avses att utgöra en fastighet.

Område redovisat som genomgångsbostäder och studentbostäder avses att utgöra en fastighet.

Område redovisat som handel, kontor samt lager och partihandel, avses att utgöra en fastighet.

Område redovisat som kontor och studentbostäder avses att utgöra en tredimensionellt avgränsad fastighet.

Rättigheter

Rätt till allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark kan säkerställas genom ledningsrätt inom markreservat (u-område).

För att genomföra den fastighetsbildning som redovisas ovan krävs gemensamhetsanläggningar och servitut. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Gemensamhetsanläggningar bedöms behövas för parkering, utfarter, tillträde för att möjliggöra drift och underhållsåtgärder, kulvert, värme- och elcentral, sprinkleranläggning samt bärande konstruktioner.

Servitut bedöms behövas för underhåll av fasad, vatten- och avloppsledningar, dagvattenhantering, ventilation, sprinkleranläggning samt utrymningsvägar.

Exakt utformning och omfattning av rättigheter prövas vid lantmäteriför-rättning.

Avtalsservitut för rätt till parkering och utfart (utanför planområdet inom del av Sjöbotten 1 som överförs till Sjöbotten 2) avses att upprättas mellan parterna.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej som nödvändigt, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området.



Ekonomiska frågor

Tomträttshavaren inom planområdet ansvarar för samtliga kostnader relaterade till planens genomförande.

Tekniska frågor

Ledningar

Tillkommande bebyggelse kan via serviser kopplas på befintligt ledningsnät.

Genomförandetid

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

Eva Nyberg Björklund
Planchef

Eva Strömbäck
handläggare