



## Planbeskrivning Detaljplan för kv Sparbanksboken 5 m m, i stadsdelen Hägerstensåsen

### S-Dp 2012-05209-54

#### KORRIGERINGAR AV TEXT I PLANBESKRIVNING (handling daterad 2013-06-05, REV 2013-08-26)

En revidering av planbeskrivningen till detaljplan för kv Sparbanksboken har gjorts med anledning av vissa mindre fel i delar av texten. Nedan redovisas en kort beskrivning av korrigeringarna.

*Sid 4*

#### **Planens syfte och huvuddrag**

> Borttagande av upprepning.

#### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

> Korrigering av stavfel.

*Sid 6*

#### **Natur**

Mark och vegetation

> Borttagning av upprepningar och otydliga meningar.

*Sid 19*

#### **Natur**

> Borttagning av upprepningar och felaktig syntax (frasernas sammansättning).

*Sid 19*

#### **Gator och trafik**

Gatunät

> Förtydligande och rättelse av felaktig syntax.

Torget

> Förtydligande och rättelse av felaktig syntax.

*Sid 23*

#### **Störningar och risker**

Trafik och buller

> Förtydligande och rättelse av felaktig syntax.



## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder, studentbostäder och en förskola på den östra sidan av Hägerstensåsen. Parkmark förs över till kvartersmark för de nya byggnaderna och del av kv Sparbanken 5 överförs till förskolans fastighet. Marken avses att upplåtas med äganderätt för bostäderna respektive tomträtt för studentbostäderna och förskolan. Byggherrar är JM AB för bostäderna, Lars Preutz för studentbostäderna samt Turako Fastighetsutveckling AB för förskolan.

### Miljöbedömning

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

### Tidplan

Samråd	13 juni-13 september 2013
Granskning	4 kv 2013
Antagande	2 kv 2014

Bilagor:  
Barnkonsekvensanalys  
Bullerutredning  
Dagvattenutredning  
Trafikutredning

## Innehåll

<b>Planbeskrivning Detaljplan för kv Sparbanksboken 5 m m, i stadsdelen Hägerstensåsen, .....</b>	<b>1</b>
<b>S-Dp 2012-05209-54.....</b>	<b>1</b>
<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Landskapsanalys för Hägerstensåsen.....	6
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	7
Teknisk infrastruktur .....	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Luftkvalitet.....	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Landskapsbild/stadsbild.....	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	8
Offentlig service .....	8
Kommersiell service.....	9
Gator och trafik .....	9
Störningar och risker .....	9
<b>Planförslag .....</b>	<b>10</b>
Övergripande struktur .....	10
Stadsbyggnad .....	10
Ny bebyggelse.....	15
Natur .....	19
Gator och trafik .....	19
Rekreation .....	20
Tillgänglighet.....	21
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>22</b>
Behovsbedömning.....	22
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	22
Prioriteringar .....	22
Landskapsbild/stadsbild, kulturhistoriskt värdefull miljö .....	22
Störningar och risker .....	23
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	23
Barnkonsekvenser .....	23
Rekreation/ Natur/Biologisk mångfald .....	23
<b>Genomförande .....</b>	<b>23</b>
Organisatoriska frågor.....	23
Verkan på befintliga detaljplaner .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	24
Ekonomiska frågor.....	25
Tekniska frågor.....	26
Genomförandetid .....	28

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser samt denna planbeskrivning. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram i samband med det planprogram som detaljplanearbetet vilar på:

- Analys av ekhabitat kring Hägerstensåsen, nov 2011
- Landskapsanalys Hägerstensåsen, april 2011

Utredningar som tagits fram under planarbetet:

- Barnkonsekvensanalys
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Trafikutredning

### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret av Niklas Zetterberg i samarbete med exploateringskontoret och JM AB/ Erséus Arkitekter AB, Lars Preutz/ White Architects AB samt Turako Fastighetsutveckling AB/ Sundell Arkitekter AB. För landskaps- och trafikfrågor har Vectura AB anlåtats. Plankonsulter har varit Jesper Fornander och Nico van Gelderen, Nyréns Arkitektkontor. Planen har upprättats med normalt förfarande.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder, studentbostäder och en förskola på den östra sidan av Hägerstensåsen. Parkmark förs över till kvartersmark för de nya byggnaderna och del av kv Sparbanksboken 5 överförs till förskolans fastighet. Markbyte föreslås mellan staden och fastigheterna Sparbanksboken 5 och 6. Marken avses upplåtas med äganderätt för bostäderna respektive tomträtt för studentbostäderna och förskolan. Byggherrar är JM AB för bostäderna, Lars Preutz för studentbostäderna samt Turako Fastighetsutveckling AB för förskolan. Planen föreslås markbyten mellan fastigheter inom området.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger på östra sidan av Hägerstensåsen och omfattar förutom kv Sparbanksboken 5 skogsområdet mellan bebyggelsen uppe på åsen och småhusbebyggelsen nere i Hök-mossen. Angränsande fastigheter är kv Sparmärket, kv Sparbanksboken 6 och 7 och kv Kassörskan, samt kv Telefonråden och kv Spolen (båda i Hökmossen). Planområdets yta är ca 28 000 kvm stort och inbegriper kv Sparbanksboken 5 samt parkmark inom fastigheten Västberga 1:1 och delar av Sparbanksboken 6 och 7. kv Sparbanksboken 5. Parkmarken ägs av sStaden. Ägare till Sparbanksboken 5 är



Lars Preutz, tillika byggherre för studentbostäderna i projektet.  
Tomträttshavare för Till mindre delar berörs Sparbanksboken 6 är Andreas Andersson. Tomträttshavare för Sparbanksboken 7 är Statisten Fastigheter AB.



Planområde

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

I RUFS 2010 anges området som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

### Översiktsplan

I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, anges Hägerstensåsen som tät stadsbebyggelse och stadsdelens kopplingar till Telefonplan och Västertorp utpekade som utvecklingsbara samband som enligt en av huvudstrategierna i översiktsplanen skall stärkas.

### Söderortsvisionen

2010 togs beslut om Söderorts framtida utveckling i kommunfullmäktige. Syftet med visionen Söderort är att utveckla Söderort för de som bor och verkar här genom att förbättra och utveckla utbildning, näringsliv, arbetsmarknad, renhållning, trygghet och formerna för delaktighet.

## Planprogram för mellersta Hägerstensåsen

Platsen har tillsammans med ett område på andra sidan åsen, vid tunnelbanestationen, varit föremål för ett planprogram. Programsamråd hölls under perioden 14 november-23 december 2011. Slutsatsen av samrådet var att platsen är möjlig att bebygga. Beslut om att starta detaljplanerarbete för platsen togs 2012-04-19.

## Detaljplan

Gällande planer: Pl 2663, år 1943 (park), Pl 2993, år 1947 (park), Pl 1975, år 1938 (park), Pl 3244, år 1946 (gata)

## Markanvisning

Exploateringskontoret har anvisat marken till JM AB, Lars Preutz och Turako Fastighetsutveckling AB.

# Förutsättningar

## Landskapsanalys för Hägerstensåsen

I samband programarbetet har *Landskapsanalys Hägerstensåsen (april 2011)* tagits fram. Analysen är ett fristående arbete som beskriver dagens Hägerstensåsen utförligt ur aspekter som topografi, rekreation och natur, men även redovisar byggnadsantikvariska kvaliteter och tillgång till service och förskolor, pågående projekt och bebyggelseutveckling. Dessutom ges också förslag på åtgärder som kan bli aktuella som s k grönkompensation vid framtida exploatering.

## Natur

### Mark och vegetation

Terrängen är delvis kraftigt kuperad med småbruten topografi och berghällar i dagen dominerar. De brantaste slutningszonerna, med lutningar på 20-30 grader, ligger i planområdets östra del och . Området består till största delen av berg i dagen. Inom områdets lägre delar dominerar jordarten morän och lera.

I dagsläget täcks området av sammanhängande skog. Högsta delarna består av hållmark eller hållmarkstallskog. Inom östra delen mMot Hökmossen ligger ett bälte av ädellövskog, som inte kommer att påverkas av exploateringen. Inom ädellövskogen finns de mestmed värdefulla ekarna och nedanför . Ännu längre österut, som övergång mot Hökmossens bebyggelselöper, finns ett stråk av gräsmark.

### Naturvärden

Naturmiljön är enligt landskapsanalysen klassad som mycket värdefull. Enligt den ekhabitatanalys som gjorts genomkorsas östra delen av planområdet av ett samband med viss betydelse för eklevande arter. Sambandet bedöms inte påverkas av exploateringen.

## Rekreation och friluftsliv

Området genomkorsas av gångvägar. Ett asfalterad gång-cykelstråk knyter ihop Hypoteksvägen och Kamrerarvägen, ett annat ansluter nedifrån Hökmossen. Området används bl.a. för promenader och rastning av hundar. I områdets norra del finns en utsiktsplats.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Områdets högre delar består huvudsakligen av berg i dagen eller med berg nära markytan. I slänten och dalgången utgörs marken av moränpartier överlagrade av lera.

### Ras/skred

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

### Markradon

Risk för markradon och eventuella åtgärder som följer av detta ska undersökas och säkerställas innan nya byggnader uppförs.

## Teknisk infrastruktur

### Ledningar

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och Fjärrvärme.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS i maj 2013 har Magelungen måttlig ekologisk status och det beror främst på grund av övergödningsproblem. Dess kemiska status har bedömts som god. Miljökvalitetsnormer som skall uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status år 2021 samt att den kemiska statusen ej får försämrats.

### Dagvatten

Planområdet består av berg med begränsade möjligheter till infiltration och lutar kraftigt mot öster där marken övergår till morän och lera i dess flackare del. Befintlig bebyggelse med hårdgjorda ytor är kopplat mot det kommunala ledningsnätet.

I enlighet med tidigare planprogram (Dnr 2010-12023-53) och Stockholms stad dagvattenstrategi (2002-10-07) är utgångspunkten för dagvattenhanteringen i planområdet att lokalt omhänderta dagvatten, LOD, dvs att efterlikna naturens egna sätt att ta om hand det vatten som faller på marken (dagvatten) genom avdunstning, fördröjning och infiltration i mark, samt att minimera föroreningar vid källan bla genom att använda byggnadsmaterial som inte förorenar fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. VA-huvudman är Stockholm Vatten. Hägerstensåsen har ett kombinerat system för dag- och avloppsvatten, vilket innebär att dagvatten belastar både ledningsnät och reningsverk med mycket höga flöden vid nederbörd. Nedanför den planerade bebyggelsen finns även ett område av äldre ädellövskog som



utgör en del av ett ekhabitatnätverk i Hägerstensåsen. Ädellövskogar har hög biologisk mångfald och högt skyddsvärde. Det är därför av stor vikt att så långt det är möjligt efterlika de naturliga hydrologiska flödena i området.

### Luftkvalitet

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

### Befintlig bebyggelse

Kv Sparbanksboken är beläget längs åsens östra kant. Platsen sluttar i östvästlig riktning från åsens höjdplatå i väster. I öster breder Västbergas villabebyggelse ut sig i ett flackt landskap. Platsen är idag inbäddad i blandskog. Området utgörs av smalhusbebyggelse i tre till fyra våningar med ca 20 meters avstånd mellan husen och är utformad med stor hänsyn till terrängen. Husen har sadeltak och är uppförda med fasader av antingen rött tegel eller ljusare puts. Husen har förgårdsmark mot gatan, med gräsmattor och träd. Det generösa gaturummet ger utöver kör- och gångbana utrymme för grönska och parkering. Med enstaka undantag är husens bottenvåningar utformade för bostadsändamål.



*Exempel på befintlig bebyggelse på Hägerstensåsen*

### Landskapsbild/stadsbild

Hägerstensåsen är topografiskt tydligt avläsbar i landskapet vilket förstärks av att branterna kring bebyggelsen uppe på åsen är obebyggda. Som en kontrast ligger Hökmossens småhusområde, lägre ner, och på plan mark. På grund av åsens höjd syns den punkthusbebyggelse som finns i vissa delar av Hägerstensåsen vida omkring, och bidrar till stadens silhuett.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Bebyggelsen vid planområdet är gulklassad, enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Huset på kv Sparbanksboken 6, vid planområdes norra del, är grönklassat och anses således ha ett särskilt högt kulturhistoriskt värde.

### Offentlig service

#### Skola och förskola

I stadsdelen finns behov av nya förskoleplatser. Underskottet år 2011 var 138 platser.

## Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger i Axelsberg. Vid Liljeholmstorget finns närakut.

## Kommersiell service

Kommunal och privat service med handels- och serviceutbud finns i Hägerstensåsens centrum ca 500 m nordväst om planområdet.

## Gator och trafik

### Trafikutredning

I samband med detaljplanearbetet har en trafikutredning genomförts.

### Gatunät och biltrafik

Området matas från Södertäljevägen genom Mellanbergsvägen i söder eller genom Bäckvägen från Hägerstensvägen i norr. Parkering sker i form av gatuparkering och separata markparkeringar. Sparbanksvägen har ca 3 500 fordon per vardagsdygn och trafikeras av busslinje 147/192. Skyltad hastighet är 30 km/h. För Hypoteksvägen antas trafikrörelserna uppgå till högst 1000 fordon per dygn och ingen tung trafik.

### Gång- och cykeltrafik, tillgänglighet

Stockholms Cykelplan 2012 anger Mellanbergsvägen som huvudstråk för cykeltrafik. Området har generellt smala trottoarer längs båda sidorna av lokalgatorna. Det finns både ett lokalt och regionalt cykelstråk i anslutning till Hägerstensåsen som knyter samman området med Telefonplan och Västertorp. Området har stora nivåskillnader.

### Kollektivtrafik

Tunnelbanans röda linje mot Fruängen/Mörby centrum, med 15 avgångar per timme i vardera riktningen under högtrafik och 6 avgångar per timme i vardera riktningen under övrig tid. Tunnelbanestationen Hägerstensåsen ligger ca 400 m väster om planområdet. Det finns även ett väl utbyggt bussnät som knyter samman Hägerstensåsen med Telefonplan, Västertorp och Älvsjö. Det finns både stamnätstrafik och lokalbussar. Busslinjerna 147 och 192 trafikerar Sparbanksvägen.

## Störningar och risker

### Buller

Planområdet berörs av buller från vägtrafik. En betydande bullerkälla utgörs av E4:an. I samband med detaljplanearbetet har en bullerutredning genomförts.

## Planförslag

### Övergripande struktur

Planområdet ligger vid Hägerstensåsens östra del där det finns en ”lucka” i bebyggelsestrukturen. En ny sammanlänkande gata planeras att förbinda Kamrerarvägen och Hypoteksvägen. Mot naturmarken i öster läggs bostadshus längs gatan i 4-8 våningar med garage i bottenplanet. Huskropparna markerar Hägerstensåsens byggnadsfront utåt. Väster om gatan placeras en skolbyggnad i tre plan där en våning är souterräng och en byggnad för studentbostäder omfattande 3-8 våningar. Byggnaderna formar en sammanhållen grupp kring en platsbildning som utformas som ett lokalt torg med plats för kafé- eller restaurangverksamhet. Nya allmänna gångstråk länkar samman det nya området med Sparbanksvägen.

### Stadsbyggnad

#### Gestaltungsprinciper

Utgångspunkter för den nya bebyggelsen har varit att skapa en ny och sammanhängande bebyggelsegrupp som länkas samman och integreras med befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen markerar åsens höjd och bildar ett tillägg i Hägerstensåsens stadsfront. En ny gata som länkar ihop stadsdelarna är styrande för placeringen. Längs gatan placeras bostadshus med entréer mot gatan. Bostadshuset planeras som en modern fortsättning på Hägerstensåsens stadsbyggnadskaraktär. Studenthuset och förskolan skiljer ut sig något avseende typ och höjd. Det nya torget bildar en central plats i det nya området som länkar samman bebyggelsen. Området ska präglas av en hög ambitionsnivå i utformning och utförande.

#### Bebyggelse

Husens höjd och utformning anpassas och styrs av flera aspekter. En aspekt är stadssiluetten och hur den avtecknar sig på längre håll. Även förhållandet till den befintliga bebyggelsens karaktär och mötet med det nya gaturummet är styrande. Mötet med nya gaturum och det nya torget är ytterligare en aspekt. Generellt trappas husen i olika nivåer för att åstadkomma variation och även samordna nya delar med befintlig bebyggelse. Bostadshuset som markerar gräns utåt föreslås bli 8 våningar i sina högsta delar och 4 våningar som en övergång mot befintlig bebyggelse i norr. Studenthuset utgör en högre solitär inom kvarteret med 8 våningar i sin högsta del och 6 våningar mot lägre befintlig bebyggelse. Studenthuset har lokaler i bottenplanet och öppnar sig tydligt mot torget och gatan. Bostadshuset ansluter i karaktär till befintlig bebyggelse. Garagen i husens nedre delar skapar behov av högre socklar vilka ska bearbetas och utformas för att skapa attraktiva möten mot publika ytor och natur.

#### Omgivande miljö, park, gaturum

En ny gatusträckning med anslutande torg utgör grundstruktur i den nya bebyggelsen. Genom området föreslås nya allmänna gångstråk. Ett centralt stråk korsar det nya torget och ett har mer naturkaraktär som bildar en ny länk mellan Hökmossen, det nya området och Sparbanksvägen. Befintliga träd sparas och ingår som en del av den nya skolgården och bildar ett grönt komplement till bebyggelsen. I och med den nya bebyggelsen kommer ett antal träd att avverkas. Det är därför av stor vikt att övrig vegetation sparas i största



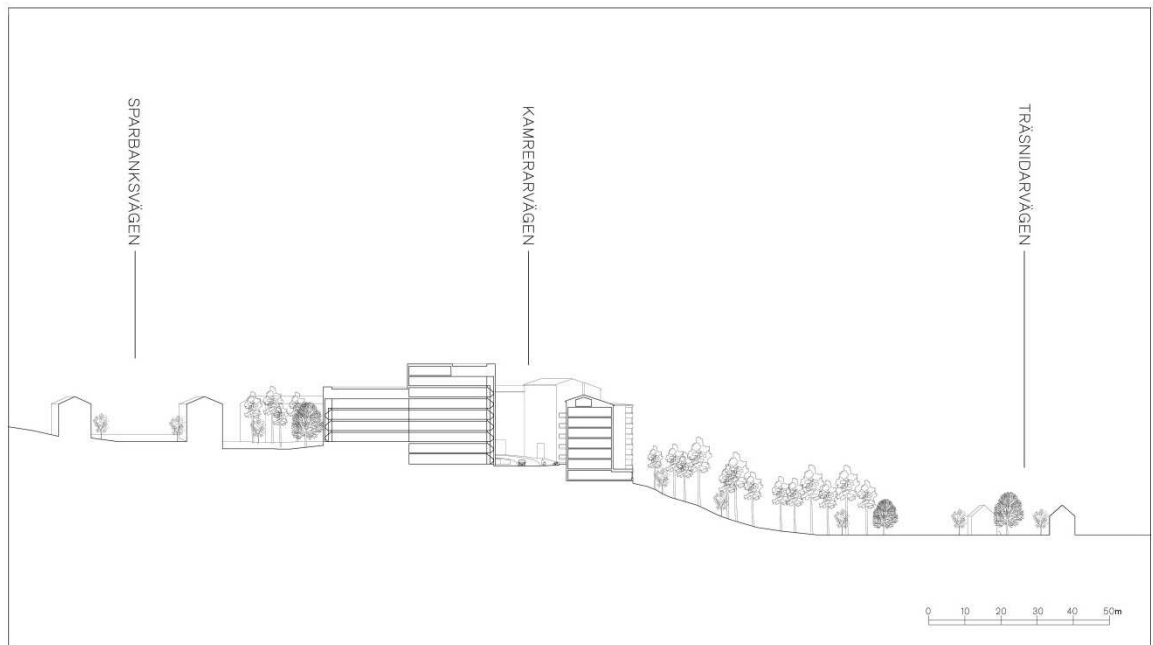
möjliga mån. Där stadens mark övergår i privat ägo ska värdefulla träd skyddas extra noga.



Situationsplan. Bild: Vectura



Arbetsmodell, mot väster. Bild: Stadsbyggnadskontoret



Längdsektion väst-öst: mellan Sparbanksvägen i väster och Hökmossen/Träsnidarvägen i öster. Bild: White





*Perspektiv 1: vy mot väster från Hökmossen upp mot Hägerstensåsen.  
Bild: Erséus Arkitekter*



*Perspektiv 2: vy från Hypoteksvägen mot söder med det nya gaturummet. Bild:  
Erséus Arkitekter*





*Perspektiv 3: vy från Kamreravägen mot norr, med det nya gaturummet och ny bebyggelse. Bild: Erséus Arkitekter*



*Perspektiv 4: vy från torget mot väster. Till vänster förskolan, till höger studenthuset. Bild: Erséus Arkitekter*

## Ny bebyggelse

### Bostadshus

Bostadshusen följer den nya vägens krökning och är uppdelade i två volymer med ett släpp emellan. I mellanrummet anläggs en gemensam uteplats för de boende, med cykelparkering, sittplatser och barnlek. Bostadsentréerna är placerade mot gatan och nås via förgårdsmark. Vardera byggnad består av två trapphusenheter, som är differentierade i höjd, så att de mot gatan är 5 respektive 6 våningar höga. Därutöver har de en suterrängvåning ner mot slänten. Ytan är sammanlagt ca 7200 kvm ljus BTA.

### Parkering och angöring

Bilparkeringstal för bostäderna är 0,7 platser per lägenhet. Bilparkering sker i bostadshusets garage som innehåller 58 parkeringsplatser, varav minst 2 för funktionshindrade. Cykelparkering sker dels inomhus med 1 st. parkering per lägenhet och med kompletterande parkering på förgårdsmark. Entréer nås ifrån ett avstånd mindre än 10 m ifrån gatan.



*Fasad från norr till söder med bostadshusens gatufasader. Bild: Erséus*

### Utformning

Husen står på en garagevåning, som till sin största del ligger under mark. Garaget angörs via ramp från söder. I slänten ner mot Hökmossen bildar garaget en sockel, vars terrastak fungerar som uteplatser för lägenheterna i suterrängvåningen.

Byggnaderna anpassar sig i sitt formspråk till den äldre bebyggelsen på Hägerstensåsen, med sadeltak, avstånd till gatan, fasadmateriell, etc, men har även mer moderna inslag. De innehåller sammanlagt ca 75 lägenheter, samtliga har balkong eller uteplats. Fasadmaterialet är tegel i rödbrun kulör.

Balkongräcken utformas som glasräcken.





*Fasadmaterial bostadshus: tegel i rödbrun kulör. Bild: Erséus*

Marken mellan byggnaderna och gatan utformas som planterad eller gräsbevuxen förgårdsmark. Öster om husen ansluter naturmarken mot sockelvåningen. I mellanrummet överbryggas nivåskillnaden mellan gården och naturen nedanför med en trappa och en terrasserad plantering.

#### **Studentbostäder**

Byggnaden innehåller 94 studentbostäder, ca 95 kvm lokaler i gatuplanet lämpad för pizzeria, kafé eller liknande och bostadskomplement som lägenhetsförråd, tvättstuga och cykelrum, sammanlagt 3635 kvm ljus BTA.

#### **Utformning**

Byggnaden är orienterad i öst-västlig riktning tvärs slutningen från Sparbanksvägens nivå ner mot nya Kamrerarvägen. Husets volym består av två något förskjutna kroppar. Mot väster en lägre del med 3 och 4 våningar som ansluter till höjden på det befintliga bostadshuset på kv Sparbanksboken 6. Mot öster reser sig byggnaden med 8 och 7 våningar över den nya Kamrerarvägen. Byggnaden förslås få fasader av gult tegel med grågröna fönstersnickerier. Tak utförs av grå ytbelagd stålplåt alt. takpannor. Platser för utevistelse i söderlägen finns både på den övre och den undre nivån. Den del av torget som ligger närmast huset lämpar sig väl för uteservering.

#### **Parkering och angöring**

Byggnaden nås dels från Kamrerarvägen där angöring kan ske och där en parkering för personer med funktionshinder ligger i anslutning till entrén, och dels från den övre nivån nära Sparbanksvägen och busshållplatser. Parkering för bilar ordnas genom samnyttjande av den att befintliga parkeringen vid fastigheten Sparbanksboken 5 som utökas. Parkering för 155 cyklar finns dels inomhus, ca 50 cyklar, dels utomhus vid Kamrerarvägen, 20 cyklar och på den övre nivån som nås från Sparbanksvägen, ca 85 cyklar.



*Fasad väst-öst med längdfasad av studenthuset. Bild: White*



*Fasad nord-syd genom studenthus och förskola. Bild: White, Sundell Arkitekter*



Fönster i trapphus



Gult tegel, fritt förband, grågröna fönster



Mönstermurning i sockelpartiet



Band av rullskiff över fönster

*Referensbilder på tegelfasader för studenthus. Bilder: White*

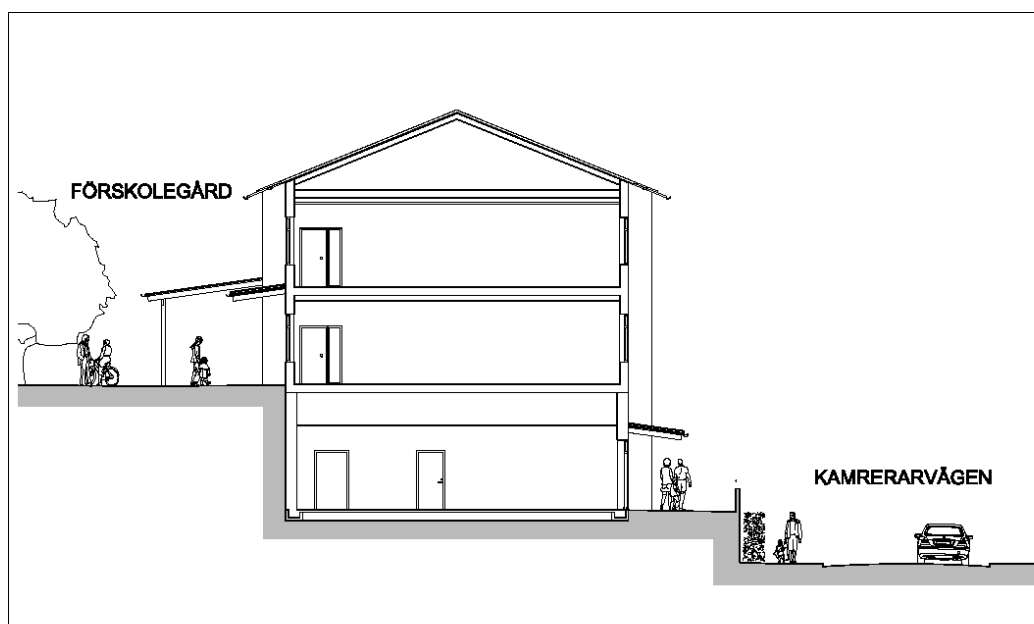


## Förskola

Planen föreslår en förskolebyggnad anpassad för en verksamhet med ca 120 barn. Byggnaden passas in i terrängen så att den från förskolegården i väster är två våningar hög, med ytterligare en våning i suterräng mot gatan. De två övre våningarna hyser barnavdelningar medan suterrängvåningen i huvudsak innehåller matsal, kök, personal- och tekniska utrymmen. Huset föreslås utföras med en putsad fasad i ljus kulör. Detaljplanen föreskriver ett tak av sedum. Ett genomgående trapphus medger entré ifrån två håll med angränsning för transporter och funktionshindrade i gatunivå. Parkering för funktionshindrade ligger på torgytan strax utanför. Fyra cykelparkeringsplatser finns på förgårdsmark mot gatan.



Referensbilder förskola. Bilder: Sundell Arkitekter



Sektion förskola. Bild: Sundell Arkitekter

## Natur

Planens genomförande innebär att en del hällmark och hällmarktallskog tas i anspråk. Träd som berörs är främst Det handlar bl.a. om tallar och en del mindre ekar. Den mest värdefulla vegetationen, oOmrådet med ädellövskog i den lägre belägna terrängen, bedöms inte påverkas, men i syfte . Inga större ekologiska värden eller samband påverkas. För att minimera behålla den känsliga ekvegetationen krävs att påverkan på vattenbalansen i området behålls inom och kring detaljplaneområdet. Där det är därför av viktigt att så långt som det är möjligt undvika att rubba efterlikna de naturliga hydrologiska flödena i området som skogspartiet kan vara beroende av (se även under avsnitt Dagvatten).

Där det är möjligt bevaras naturen kring den planerade bebyggelsen. På förskolegården sparas värdefulla träd.

## Gator och trafik

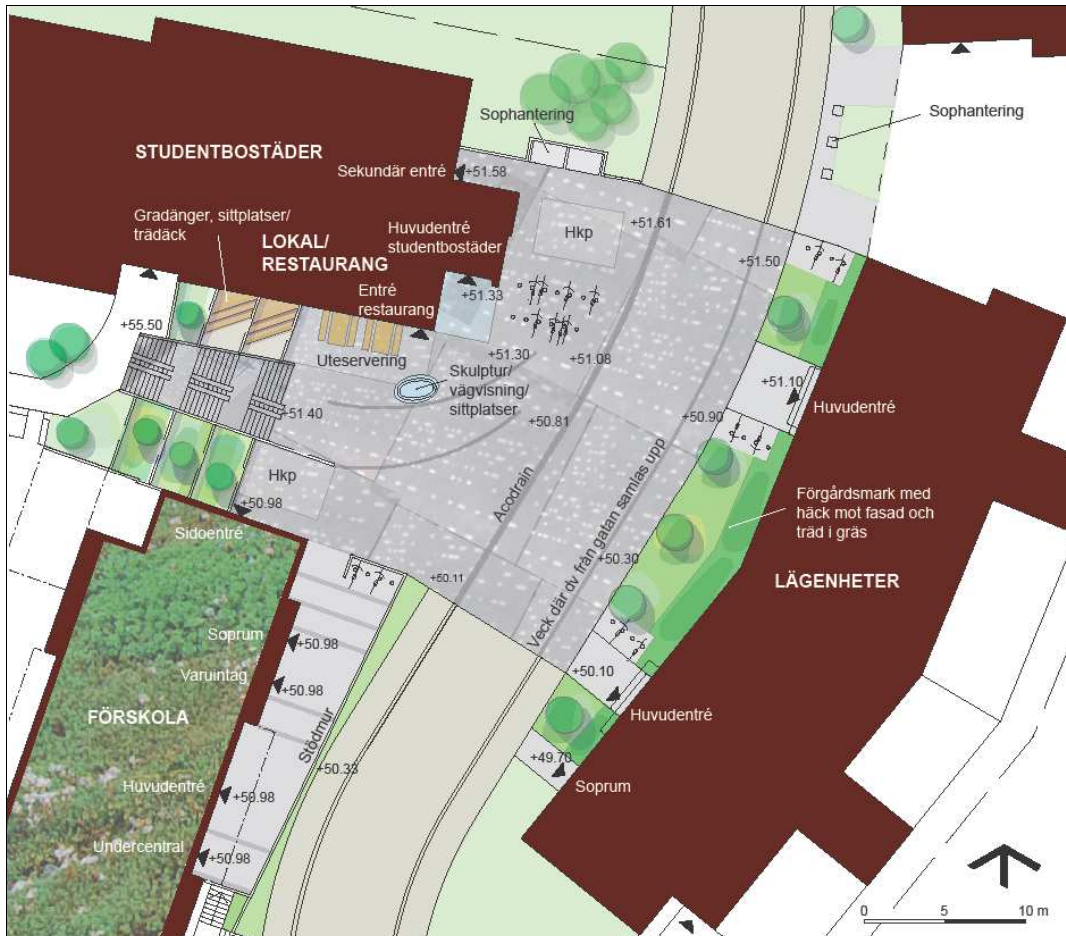
### Gatunät

Med den nya bebyggelsen kommer Kamrerarvägen att förlängas och bindas samman med Hypoteksvägen i norr. Den nya gatan är anpassad till topografin och följer den befintliga gångvägens sträckning. I dess lägsta punkt kommer gatan jämfört med idag att höjas med cirka en och en halv meter. I vissa delar Detta innebär att gatan ges gatan som en följd av befintliga nivåskillnader i vissa delar får en lutning på omkring 5-6 % som en följd av befintliga nivåskillnader. Den nya gatans sektion föreslås Gatan har vara sex meter körbana och med två meter trottoar på vardera sida. Vid torget föreslås en gåfartszon, vilket innebär att körbanan är upphöjd till trottoarnivå samt för att trafiken skall röra sig på de gåendes villkor. Marken utförs på ett sätt så att det upplevs sommed en sammanhängande ytabeläggning som binder ihop .t Torgets markbeläggning föreslås gå ut övermed körbanan.

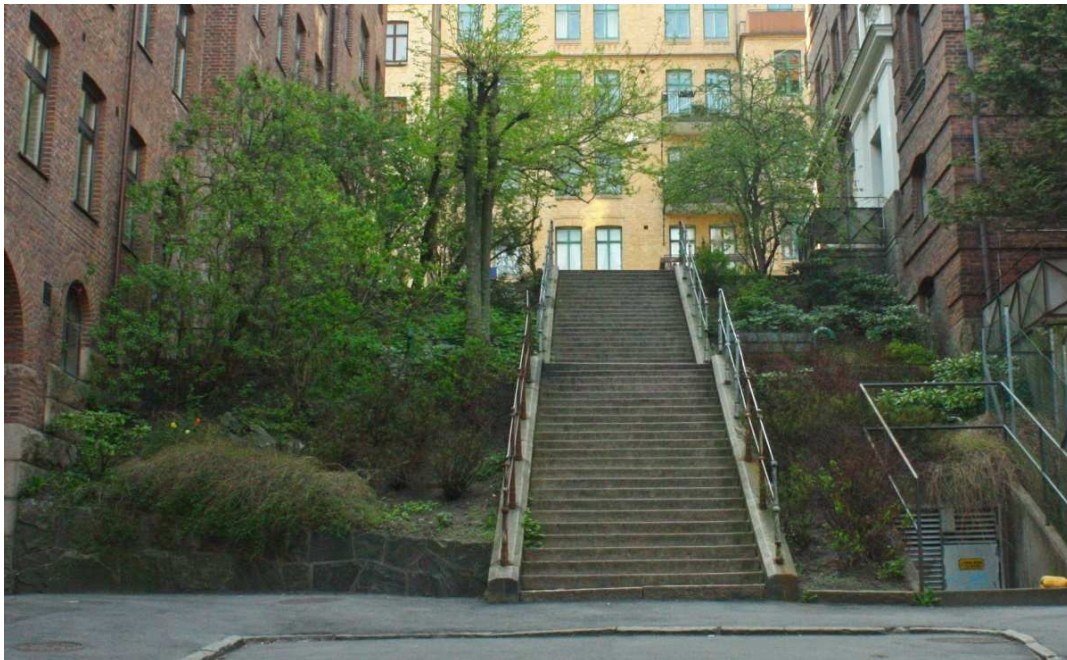
### Torget

Mitt i det nya kvarteret föreslås en torgyta med plats för uteservering, cykelparkering och parkeringplatser för personer med nedsatt rörelseförmågafunctions hinder. Torget täcks med en gestaltsvarierad med beläggning av marksten. Från torget löper en passage med en bred trappa upp till det högre planet och mot Sparbanksvägen. Trappan kantas av grönskande terrasser med sittgradänger i söderläge.

Terrasser på ömse sidor om trappan kan utformas för klätterväxter och klippta häckar som minskar intrycket av stödmurar som krävs för att ta upp höjdskillnaden i terrängen. Träd kan bidra till att ska kunna ingå för att skapa en gröna miljö vid volymer på torget.



Situationsplan av torget. Bild: Vectura.



Referensbild trappa. Bild: Vectura

### Rekreation

Inom området, nedanför slänten mot Hökmossen, planeras en ny lekpark för äventyrslek. På berget föreslås en upprustning av den befintliga utsiktsplatsen.



### Tillgänglighet

Inom området finns stora nivåskillnader vilket får till följd att den nya gatan i vissa avsnitt har en lutning på 5-6%. Alla hus har dock entréer som vänder sig mot gatan vilket medger angöring inom 10 meter. Bostadshusets lägenheter nås dessutom tillgängligt med hiss ifrån garaget. Torget kan gestaltas för att underlätta för personer med funktionshinder.



## Konsekvenser

### Behovsbedömning

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

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

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

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Utredningsområdet ligger inom avrinningsområdet för sjön Magelungen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet förväntas innehålla mycket låga halter föroreningar samt kommer att fördröjas inom fastigheten och att infiltrera inom planområdet. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Prioriteringar

#### Vägning av olika intressen

Detaljplanen utgår ifrån prioriteringar som gjorts i det planprogram som tidigare gjorts för området och som återspeglar en avvägning mellan olika intressen och visar hur ny bebyggelse skulle kunna gestaltas för att samspela med Hägerstensåsens befintliga bebyggelse, skog och vägstruktur. Resultatet av prioriteringarna har inneburit att områden som klassats som värdefulla i *Landskapsanalys Hägerstensåsen (april 2011)* tagits i anspråk. Bakgrund till resonemanget utgör riktlinjer i *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm* och *Vision 2030* som bl a har målet att klara bostadsförsörjningen för 150 000 nya Stockholmare till år 2030. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka Hägerstensåsens ursprungliga karaktär negativt; både topografi och ursprunglig bebyggelsestruktur kan även fortsättningsvis avläsas tydligt.

### Landskapsbild/stadsbild, kulturhistoriskt värdefull miljö

Ny bebyggelse placeras i linje med befintlig stadsstruktur och kompletterar Hägerstensåsens stadsiluett. Bebyggelsen föreslås få en variation genom att husen trappas i olika höjder för att åstadkomma rimliga möten mellan befintliga delar och det nya stadskvarteret. På håll bildar den nya stadsdelen en markering av Hägerstensåsens krön med hus som stegvis trappar sig upp jämfört med befintliga hus i ett avsnitt som tidigare bara bestått av skog. Det nya området exponeras mot Hökmossens småhusbebyggelse på ett sätt som



liknar annan bebyggelse på åsen. Kvarvarande vegetation och nivåskillnaden kommer även fortsättningsvis att bidra till en tydlig avgränsning mellan de två stadsdelarna.

### **Störningar och risker**

#### **Trafik och buller**

I samband med detaljplanearbetet har en trafikutredning genomförts som visar att Sparbanksvägen mättes i november 2012 till ca 2900 fordon per dygn. Enligt utredningen bedöms antalet fordonsrörelser per dygn till och från området öka med drygt 400 st.

Enligt framtagen En trafikbullerutredning är framtagen av Bernström akustik vilken uppfyller visar att alla lägenheter och uteplatser krav för trafikbuller enligt uppfyller "Stockholmsmodellen" för trafikbuller, dvs att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet vetter mot tyst sida (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå). Den högst belägna Men den översta våningen i den högsta delen av i studenthuset får en ekvivalent ljudnivå 56 dBA. För att klara bullernivåerna krävs åtgärder med tex så kallade ljudfönster för att kunna uppfylla ljudkraven som bedöms kunna hanteras med utformningsåtgärder (burspråk eller ljudfönster).

#### **Ljuförhållanden och lokalklimat**

De nya byggnadernas påverkan på befintlig bebyggelse bedöms bli acceptabel med hänsyn till insyn, ljus- och solförhållanden, tack vare deras placering, avstånd och orientering.

#### **Barnkonsekvenser**

En barnkonsekvensanalys genomfördes för stadsdelen Hägerstensåsen (november 2012). Den föreslagna exploateringen bedöms ha måttliga konsekvenser för ett fåtal barn och för ungdomar som bor intill den planerade bebyggelsen och som använder grönyrtorna runtomkring. Barriärverkan av den nya vägen förslås motverkas genom fysisk gestaltning av utemiljön.

#### **Rekreation/ Natur/Biologisk mångfald**

Planförslaget medför att naturmarken mellan huskropparna delvis tas i anspråk för bebyggelse. Det handlar bl.a. om tallar och en del mindre ekar. Det värdefulla området med ekar nedanför utbyggnadsområdet kommer inte att påverkas. Spridningssambandet kommer därför troligen att kunna vara i stort sätt intakt. Principlösningen för dagvattenhantering har som utgångspunkt att ekområdet nedanför påverkas så lite som möjligt av förändringar.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Ansvar för genomförandet av planen vilar på stadens förvaltning och planbeställarna, byggherrarna. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovprövning. Exploateringskontoret svarar för upprättande av exploaterings- och tomträttsavtal samt beställning av ny fastighetsbildning. Fastighetsbildningsåtgärder handhas av



lantmäterimyndigheten. Byggherren svarar för uppförande av den nya bebyggelsen.

#### **Avtal**

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

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P1 2663, P1 2993, P1 1975, P1 3244, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelingsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B11/1959 upphör för Ståthållaren 5 och B153/1952 upphör i sin helhet. Tidigare avvikelser korrigeras i Detaljplan för Kv Spolen, P2002-12166.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter som berörs

Västberga 1:1, Sparbanksboken 5, Sparbanksboken 6 och Sparbanksboken 7.

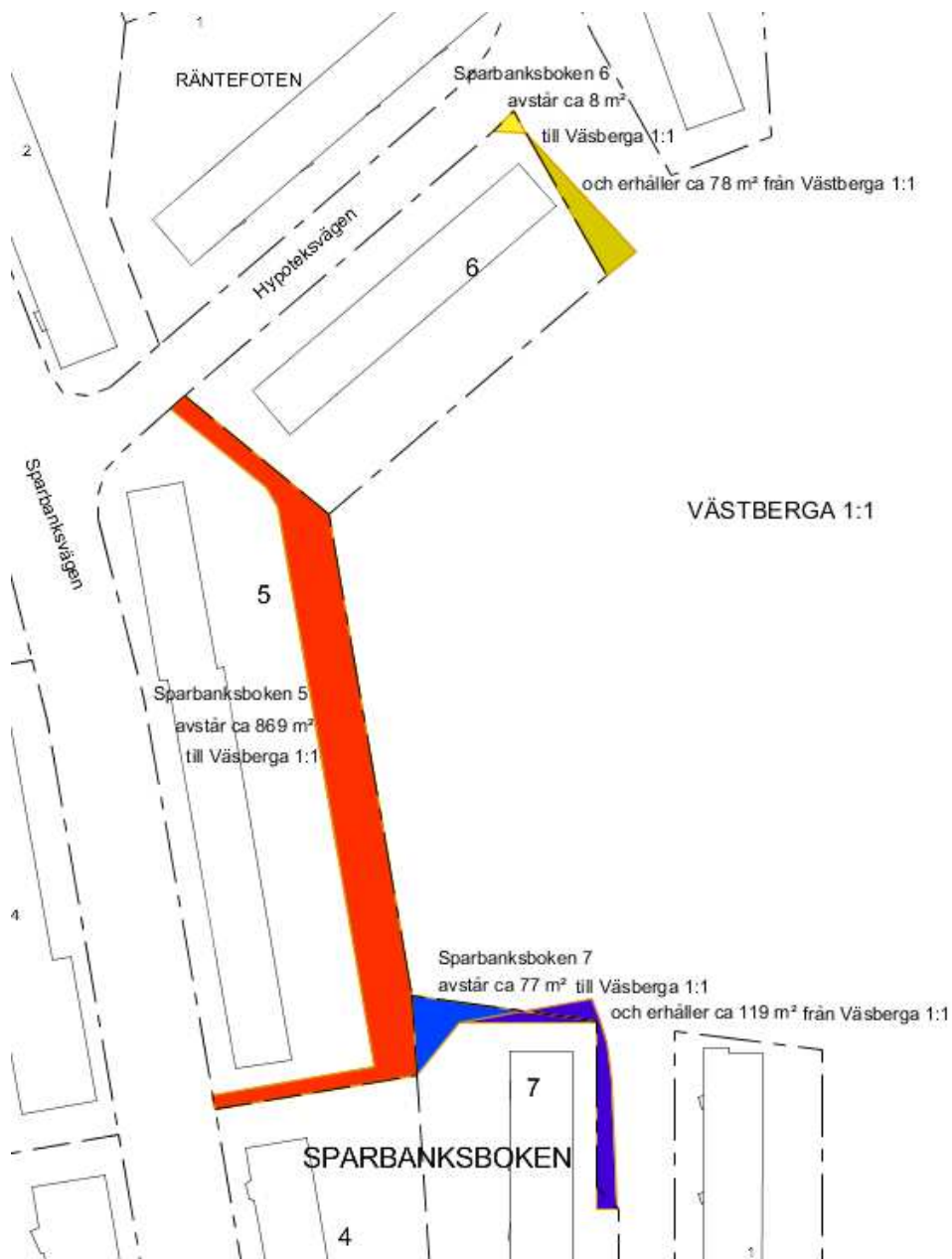
#### **Fastighetsbildning**

Genom fastighetsreglering överförs mark från Sparbanksboken 5 till Västberga 1:1 för allmänplatsmark och kvartersmark.

Genom avstyckning från Västberga 1:1 bildas nya fastigheter för bostad - och skoländamål. Mellan Sparbanksboken 6, 7 och Västberga 1:1 skall mindre områden genom fastighetsreglering överföras. Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

#### **Servitut**

Servitut bör bildas för en del av befintlig parkväg.



Förslag till omfördelning av fastighetsytor

### Ekonomiska frågor

Preliminärt bedöms att staden belastas med sedvanliga kostnader för ny gata, vatten och avlopp, omläggning/upprustning av parkvägar och marksanering. I övrigt måste förslaget bearbetas och eventuella ytterligare kostnader kan i dagsläget inte preciseras. Investeringskostnaderna bedöms i spannet 20-25 mnkr. Stadens kostnader och intäkter bedöms kunna balansera varandra.

### Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Grönkompensation för detta kommer att ske i form av ny lekpark, nya gångvägar och en utsiktsplats samt bidra till upprustning av Mellanbergsparken. Även gröna tak kommer utgöra kompensation av grönytor. Ansvar och genomförande för dessa åtgärder kommer att regleras i avtal mellan staden och byggherren.



## **Tekniska frågor**

### **Ledningar**

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.

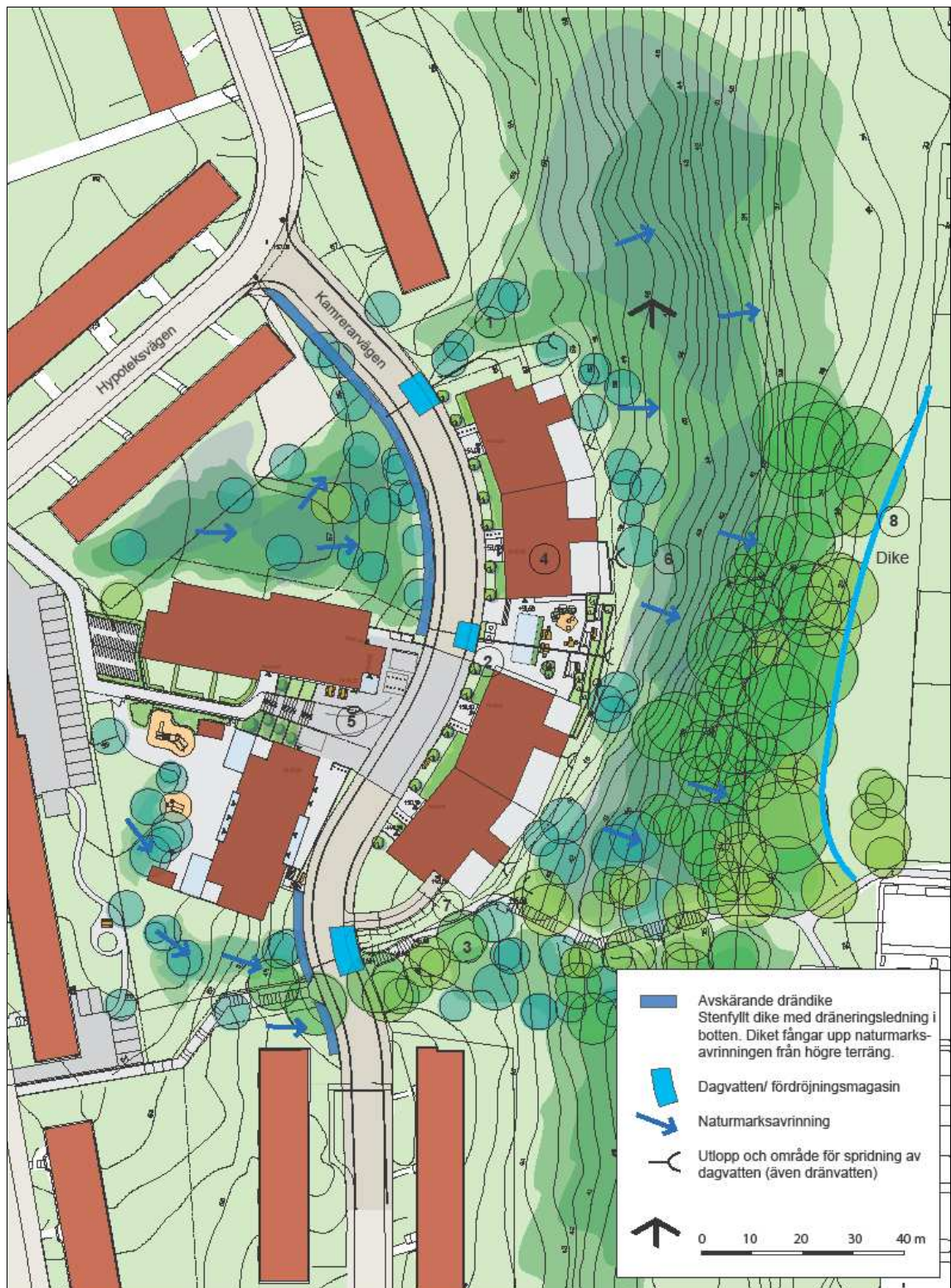
### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Vatten och avlopp finns utbyggt i närområdet.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram för området. För detaljerad information hänvisas till denna. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i planområdet är att lokalt omhänderta dagvatten, LOD dvs att efterlikna naturens egna sätt att ta om hand dagvatten genom avdunstning, fördröjning och infiltration i mark. Det är ej önskvärt att ansluta mot det kommunala ledningsnätet som utgörs av ett kombinerat system där kapacitetsmaximum är nära. Huvudanledningen att ej ansluta till ledningsnätet är dock att man vill bevara naturen kring den planerade bebyggelsen i möjligaste mån. Nedanför den planerade bebyggelsen finns även ett område av äldre ädellövskog. Det är därför av vikt att så långt det är möjligt efterlika de naturliga hydrologiska flödena i området vilket också har varit utgångspunkten för de åtgärder som har föreslagits. Lösningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet skall utformas så att miljö kvalitetsnormer för Magelungen uppfylls. Detta innebär att tillförsel av övergödande ämnen till Magelungen skall minskas samt att inte ytterligare belasta sjön med kemiskt förorenade ämnen.





Principförslag till dagvattenhantering. Bild: Vectura

Principlösningen som föreslås för omhändertagande av dagvatten i planområdet är att minska uppkomsten av dagvatten i möjligaste mån genom att begränsa andelen hårdgjorda ytor i planområdet tex genom permeabla och gröna ytor runt husen och gröna tak. Där dagvatten uppkommer fördröjs detta inom fastigheten innan det leds för spridning och infiltrering i naturmarken nedströms bebyggelsen. Fördröjning av dagvatten på fastigheten kan tex ske i magasin eller i skelettjordar under planteringar eller i öppna lösningar.



Kamrervägen föreslås att avvattnas mot fördröjningsmagasin i gatan från vilka dagvattnet leds ut till östra sidan av gatan och vidare öster om fastigheten för spridning och infiltrering i naturmarken.

#### **El/Tele**

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintligt el- och telenät. Behov av ytterligare elnätstationer ska utredas i det fortsatta planarbetet.

#### **Avfallshantering**

Bebyggelsen ska planeras så att källsortering av sopor möjliggörs. All ny bebyggelse ska planeras för maskinell hämtning av avfall, vilket innebär att avfallsbehållare ska kunna tömmas direkt till bil utan att kärlen behöver dras eller lyftas för hand. För bostadshusen och studenthuset planeras för sopkassuner, dvs. nedgrävda behållare, vilka föreslås placeras 20-40 m från entré. Förskolan kan dock klara sig med soprum pga. begränsad mängd sopor.

#### **Räddningstjänst**

Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.