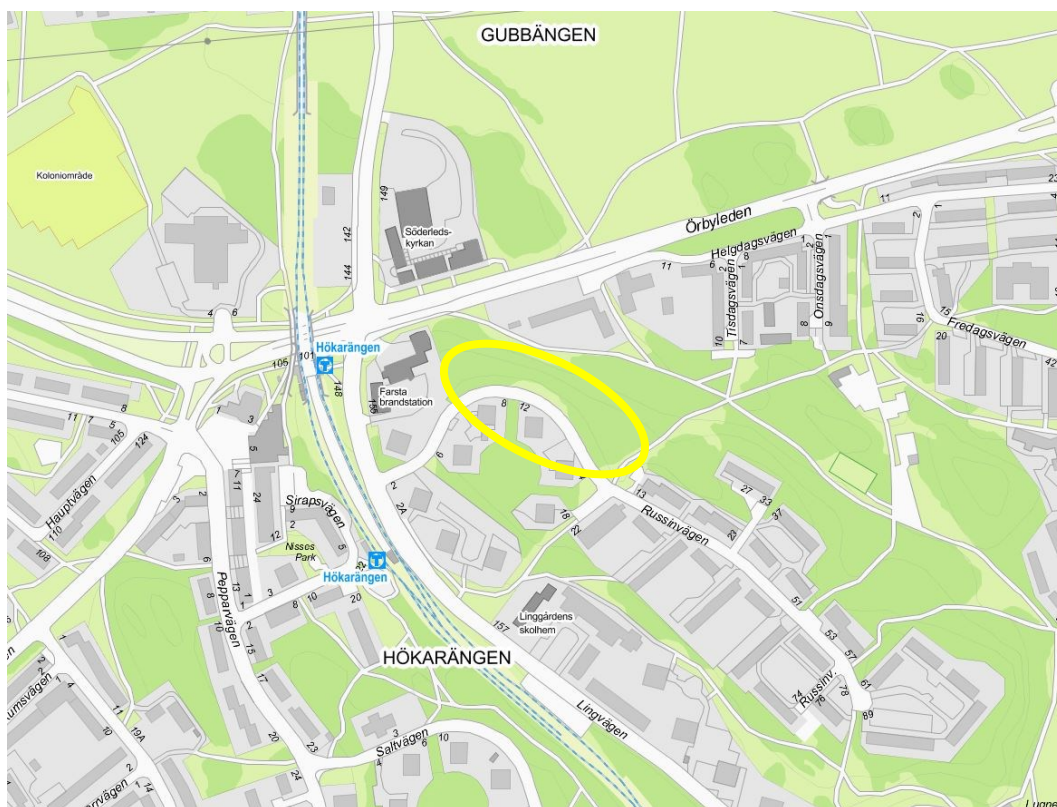


Planbeskrivning Detaljplan för område vid kvarteret Hökarboden i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2015-18740



Planområdets läge är markerat med gul ring

Stadsbyggnadskontoret

Flemingatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att komplettera Hökarängen med nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av cirka 128 lägenheter i tre flerbostadshus längs med Russinvägens nordöstra sida. Marken där de föreslås är idag oexploaterad och ligger i en brant sluttning i utkanten av ett grönområde. Husen föreslås som lamellhus om fem våningar mot gatan och en suterrängvåning där marken släntar. I höjd är husen lägre än befintliga punkthus på andra sidan gatan. Under ett av husen föreslås parkeringsgarage.

Detaljplanens syfte är även att reglera husens utformning så att de anpassar sig till Hökarängens särdrag. Detta görs genom att reglera takvinklar, gavelbredder och fasadmateriell, liksom husens placering så att förgårdsmark och ett bredare mellanrum mellan två av husen skapas. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att reglera användningsgränsen mellan gatu- och parkmark för att möjliggöra en breddning av gångbanan längs Russinvägen.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 och utgör cirka 4 000 kvadratmeter.

Planområdet har ett centralt läge i Hökarängen och ligger nära tunnelbana. Att bygga längs Russinvägen stärker gatans rumslighet och utnyttjar den mer effektivt. Marken inom planområdet bedöms inte användas i någon större omfattning. Konsekvenser av planförslaget är att grönområdet blir smalare, vilket innebär att barrskogshabitatet som omfattar planområdet minskar något liksom andelen möjliga övervintringsplatser för groddjur. Några ekologiskt värdefulla träd kommer att behöva fällas. Det bredare mellanrum som skapas bevarar dock vissa värdefulla träd och ett grönt samband. Förslaget innebär en viss begränsning för barn att nyttja grönområdet, men då det idag inte används i någon större omfattning samt att bebyggelsen placeras i grönområdets utkant bedöms de negativa barnkonsekvenserna bli begränsade. Den övergripande avvägningen är att planförslagets negativa konsekvenser är små i förhållande till dess positiva.

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 2016-12-06 – 2017-01-24

Granskning april 2017

Antagande juni 2017

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	10
Ledningar	10
Dagvatten	10
Miljökvalitetsnormer för vatten	11
Befintlig bebyggelse	11
Landskaps- och stadsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	15
Planförslag	16
Ny bebyggelse	16
Park och natur	20
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	22
Gestaltungsprinciper	23
Konsekvenser	24
Behovsbedömning	24
Naturmiljö	25
Miljökvalitetsnormer för vatten	25
Landskaps- och stadsbild	26
Kulturhistoriskt värdefull miljö	26
Störningar och risker	27
Ljusförhållanden och lokalklimat	28
Barnkonsekvenser	29
Tidplan	30
Genomförande	30
Organisatoriska frågor	30
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	32
Genomförandetid	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trädinventering med inmätning* (Arbor Konsult, 2016)
- *Naturvärdesinventering* (Conec konsulterande ekologer, Friman ekologikonsult, Salix ekologi, 2016)
- *Barnkonsekvensanalys* (WSP, 2016)
- *Bullerutredning* (Structor, 2016)
- *Dagvattenutredning* (Ramböll, 2016)

Övrigt underlag

Övrigt underlag som använts under detaljplanens framtagande är

- *Riskbedömning med avseende på studentbostäder vid tunnelbana för dp Sirapsvägen i Hökarängen* (Structor, 2016)
- *PM Parkeringstal* (Stockholms stad, 2016)

Medverkande

Planen har tagits fram av Anna Olmårs, stadsplanerare, och Anette Jonsson, kartingenjör, på stadsbyggnadskontoret. Deltagare från exploateringskontoret har varit Margareta Catasús, projektledare, Hanna Lindh och Jenny Mathiasson, landskapsarkitekter, Robin Billsjö och Mohammed Al Kamil, trafikingenjörer, samt Olle Berglund och Alexandra Hallberg, byggprojektledare. Ann Axelsson, lantmätare, har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna. Therese Lindblad har deltagit från byggaktörens sida, tillsammans med Tomas Åsberg, Anna Månsson och Linda Andsberg från ÅWL Arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att komplettera Hökarängen med nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av cirka 128 lägenheter fördelade på tre flerbostadshus längs med Russinvägens nordöstra sida, mitt emot befintliga punkthus. Marken där de nya husen föreslås är idag oexploaterad och ligger i en brant sluttning i utkanten av ett grönområde. De nya husen föreslås som smala lamellhus med förgårdsmark mellan fasad och gata för att följa den planstruktur som är gällande i Hökarängen. Lamellerna är något böjda för att följa Russinvägens krökning

samt har fem våningar mot gatan och en suterrängvåning mot baksidan där marken släntar. I höjd är husen lägre än befintliga punkthus på andra sidan gatan. Husens entréer placeras mot gatan för att göra den aktiv. Under ett av husen föreslås ett parkeringsgarage.

Detaljplanens syfte är även att reglera utformningen av föreslagna hus så att de anpassar sig till Hökarängens särdrag. Detta görs genom att reglera takvinklar, gavelbredder och fasadmaterial, liksom husens placering så att förgårdsmark och ett bredare mellanrum med naturmark mellan två av husen skapas. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att reglera användningsgränsen mellan gatu- och parkmark för att möjliggöra en breddning av gångbanan längs Russinvägen.

Planområdet har ett centralt läge i Hökarängen och ligger nära tunnelbana. Att bygga längs Russinvägen stärker gatans rumslighet och utnyttjar den mer effektivt. Marken inom planområdet bedöms inte användas i någon större omfattning. Konsekvenser av planförslaget är att grönområdet blir smalare, vilket innebär att barrskogshabitatet som omfattar planområdet minskar något liksom andelen möjliga övervintringsplatser för groddjur. Några ekologiskt värdefulla träd kommer att behöva fällas. Det bredare mellanrum som skapas bevarar dock vissa värdefulla träd och ett grönt samband. Förslaget innebär en viss begränsning för barn att nyttja grönområdet, men då det idag inte används i någon större omfattning samt att bebyggelsen placeras i grönområdets utkant bedöms de negativa barnkonsekvenserna bli begränsade. Den övergripande avvägningen är att planförslagets negativa konsekvenser är små i förhållande till dess positiva.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget utmed Russinvägens nordöstra sida i Hökarängen. Området omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 och utgör cirka 4 000 kvadratmeter. Gångavstånd till Hökarängens tunnelbanestation är cirka 250 meter. Fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 ägs av Stockholms stad.



Karta med planområdet markerat med blå linje

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan anger att det finns ett stort behov av fler bostäder. En stor del av utvecklingen behöver ske genom kompletteringar inom befintlig bebyggelse. Kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken nyttjas effektivt. Ny bebyggelse ska ha lika hög kvalitet som omgivningen och bidra till en attraktiv stadsmiljö, samt infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. Det är möjligt att göra moderna tillägg, både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse, utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Noggranna avvägningar ska göras mellan olika intressen. Parkering bör förläggas under mark och byggnader. I planeringen ska tydliggöras konsekvenser av kompletteringar och förtätning.

Byggnadsordningen

Stockholms stads byggnadsordning anger att det vid mindre kompletteringar ska tas hänsyn till kvaliteter i omgivningens befintliga karaktär och att ett medvetet förhållningssätt till befintlig bebyggelse behövs. Alla förändringar ska sättas i relation till stadslandskapets värden. Nya tillägg ska spegla dagens stadsliv och stadsbyggande. En viktig uppgift är att väva samman ny bebyggelse med omgivande kulturmiljö så att befintliga värden tas tillvara och nya kvaliteter tillförs.

I byggnadsordningen beskrivs Hökarängen som en grannskapsenhet som tillkom under 1940- och 50-talen. Grannskapsenheterna består av flerbostadshus grupperade i halvslutna former längs terränganpassade gator. Mot omgivande naturmark och längs gröna centrala stråk är grupper av höga punkthus placerade. Jämfört med föregående decenniers arkitektur präglas bebyggelsen i grannskapsenheterna av en större formrikedom, samtidigt som stadsdelarnas sammanhållna helhet i gestaltningen är ett framträdande drag.

Kvaliteter att förvalta för denna stadsbyggnadstyp, som är av vikt för just denna detaljplan, är bebyggelsens anpassning till naturlandskapet och terrängen, bebyggelsens sammanhållna helhet gällande skala, gestaltning och material samt väl utförda byggnadsdetaljer såsom fönster, entrépartier och balkonger.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner. Den ena (P1 3121) antogs 1945 och tillåter park eller planterad allmän plats. Den andra (P1998-00171) antogs 1998 och tillåter park.

Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2014-02-06 Svenska Hem i Bromma AB markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 bostadsrättslägenheter på del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen.

Riksintressen

Örbyleden, väg 229 mellan Stureby och Älta, är utpekad som riksintresse med anledning av att vägen är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Riksintresset bedöms inte påverka tänkt exploatering. Inte heller kan tänkt exploatering inverka på riksintresset.

Förutsättningar

Natur

Övergripande

Planområdet är idag oexploaterat och ligger i kanten av ett sammanhängande grönt stråk som sträcker sig från Gubbängsfältet till Skönstaholmsfältet. Planområdet utgör en brant slänt, varför det inte används i någon större utsträckning.

Mark och vegetation

Marken i området sluttar kraftigt mot nordost. Höjderna varierar mellan cirka +48 meter (i höjdsystem RH2000) på Russinvägen till cirka +42-43 meter vid plangränsen i sluttningen. Vid gångvägen nedanför sluttningen är höjden cirka +31 meter. Berg sticker här och där upp genom moränen.



Bild från planområdet, blickandes upp mot Russinvägen och befintligt punkthus på andra sidan gatan.

Enligt miljöförvaltningens biotopkarta utgörs naturmarken inom planområdet huvudsakligen av torr-frisk blandskog. Slänten längs Russinvägen är bevuxen med tät blandskog som är något glesare i västra delen. Det finns en hel del död ved i sluttningen, både stående och liggande. En del äldre träd finns, framförallt tallar, men två halvgamla ekar står också i eller nära exploateringsytorna. Övriga trädarter i slänten är gran, rönn, en, björk, lönn, hägg, hassel och asp. I kanten mot Russinvägen finns även äppel- och körsbärsträd. I fältskiktet dominerar gräs och blåbär och det finns gott om skogsmossor i bottenskiktet.

Naturvärden

En naturvärdesbedömning har utförts för planområdet. Den visar att området har ett visst naturvärde, vilket baseras på de äldre träd som finns samt områdets vegetation i övrigt.

Träd inom och nära planområdet är av blandad ålder. Många av tallarna ger ett äldre intryck och även några av de andra träden är äldre. Dessa träd har fått ett högre ekologiskt värde i

naturvärdesbedömningen. En av de grövre tallarna nära Russinvägen står mer solexponerat och har spår av den rödlistade arten reliktböck. Ett antal medelstora ekar i området bör bevaras eller ersättas för att inte försvaga sambanden för eklevande arter i och kring området.

Sluttningen hyser antagligen ett rikt fågelliv. I Artportalen finns en rad rödlistade fågelarter noterade inom planområdet eller i dess närhet. 20 fågelarter som har sjungit, vilket kan innebära möjlig häckning, hade i juli 2016 noterats från Hökarängen. Även observationer av de ovanliga arterna härmsångare och rosenfink har gjorts. Rosenfink är därtill en hotad art.

Naturmarken ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur. Habitatnätverket för barrskogsfåglar är anslutet till Fagersjöskogen, som i sin tur är en utlöpare av Hanvedenkilen. För att nätverket ska bestå bör det vara sammanhängande. Fågelarterna svartmes och rödstjärt som rapporterats från Hökarängen är knutna till barrskogsmiljöer. Habitatnätverket för groddjur sträcker sig från Drevviken in i utredningsområdet. Slänten vid Russinvägen bedöms ha stora möjligheter att fungera som övervintringsområde för groddjur. Dessa uppsöker under vintern frostfria och väldränerade hålor och skrymslen i marken, vilket finns på platsen. Sannolikt finns även gott om liknande mikrohabitat i området. Alla groddjur är fridlysta i Sverige.

Rekreation och friluftsliv

Stadens sociotopkarta visar att planområdet ingår i en större utpekad sociotop med namnet Dagen, som omfattar ett cirka 13 hektar stort gröntområde som sträcker sig från Gubbängsfältet till Skönstaholmsfältet. Genom Dagen löper både anlagda gångvägar och upptrampade stigar. Dagen anges i sociotopkartan med orden ”grön oas, lekplats, naturlek, promenad, rofylldhet, pulkaåkning, odling och djurhållning”. Parkleken Starrmyran ligger i Dagens grönområde och bedriver djurverksamhet för barn och ungdomar, samt har lekplats, fik och hyser särskilda evenemang, såsom festivaler. Parkleken är populär, främst bland barn i åldrarna 0 till 14 år. På helger kan upp mot 300 barn och vuxna vistas där samtidigt.

En barnkonsekvensanalys har tagits fram under planarbetet, med anledning av att planförslaget tar allmän grönyta i anspråk vilken är potentiell lekyta för barn. Barnkonsekvensanalysen visar att barn i åldrarna ett till fem år från förskolor i närheten brukar göra utflykter till grönområdet Dagen, men att det finns få spår av barns lek förutom en trädkoja i grönområdets västra del samt den lek som sker vid parkleken. Vid platsbesök observerades förskolegrupper och enstaka ungdomar. De barn som

observerades inom grönområdet var där tillsammans med vuxna. Främst passerade de grönområdet för att nå målpunkter, såsom parkleken eller andra parker.

Barnkonsekvensanalysen visar att Dagen inte används av barn i så stor utsträckning som det har potential till. Grönområdet är till stora delar homogent och saknar flera av de kvaliteter barn söker i en utemiljö, såsom öppenhet och möjlighet att fritt springa och utöva olika aktiviteter. Andra typer av miljöer som saknas är lite mer röjda platser och rum i skogen med stockar och stenar som inbjuder till klättring och andra lekar men också till att sitta ner och ta det lugnt. Analysen visar att området upplevs som delvis otryggt, är skräpigt och inte särskilt barnvänligt, vilket kan begränsa viljan att vistas i grönområdet. Delar av grönområdet är svårtillgängligt på grund av snårig vegetation. Till dess kvaliteter hör möjlighet att uppleva vildhet, rofylldhet och artrikedom. Växt- och djurliv ger möjlighet till naturupplevelser.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs området nästan uteslutande av berg i dagen. Då området idag är skogsbeklätt antas urberget dock vara täckt av ett tunnare jordlager. Planområdet angränsar i norr till ett område med sandig morän. Uppgifter om grundvattennivån saknas då ingen känd geoteknisk eller geohydrologisk markundersökning har utförts i området, men den kan antas vara låg på grund av den branta lutningen på marken. Risk för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

Ledningar

Fortum har en fjärrvärmeledning som går genom planområdet. Skanova har en fiberkabel som berör en liten del av naturmarken. En kombinerad avloppsvattenledning finns utmed Russinvägen i den sydöstra kanten av planområdet. Tre dagvattenbrunnar i Russinvägen ansluter till den kombinerade ledningen.

Dagvatten

Det dagvatten som uppkommer på bebyggda och hårdgjorda ytor i planområdets närhet leds idag till det kombinerade avloppsnätet och vidare till Henriksdals avloppsreningsverk innan det når Saltsjön. Det vatten som faller på naturmarken inom planområdet infiltrerar sannolikt till största del. Ett dike för att samla upp eventuellt överskottsvatten från naturmarken och asfalterade ytor är beläget intill gång- och cykelvägen nedanför sluttningen.

Planområdet ligger på en höjd och påverkas därför inte av tillrinnande dagvatten från omgivningen i någon större utsträckning. Planområdets höga läge i terrängen innebär att det är förskonat från översvämningar även vid kraftiga regn såsom 100-årsregn. En framtagna skyfallskartering indikerar en möjlig mindre ansamling av vatten i planområdets östra del, men i övrigt visas inga översvämmade områden.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom Drevvikens avrinningsområde. Enligt arbetsmaterial från VISS daterat 2015-04-08 har Drevviken bedömts ha otillfredsställande ekologisk status. I arbetsmaterial från 2016-01-15 är kvalitetskravet 'god ekologisk status' med tidsfrist 2027. En del av de planerade åtgärderna behöver genomföras före 2021 för att uppnå god ekologisk status till 2027. Enligt arbetsmaterial från 2014-01-31 har Drevvikens kemiska ytvattenstatus klassats som 'uppnår ej god'.

Vattenförekomsten omfattas av ett undantag i form av en tidsfrist till 2027 för tributyltennföreningar eftersom det tar lång tid att få genomslag för åtgärder, vilka måste vidtas snarast för att klara miljö kvalitetsnormen till 2027.

Dagvattensystemet omkring planområdet utgörs av ett kombinerat ledningsnät där dagvattnet avleds till Henriksdals reningsverk och sedan vidare till Saltsjön, som utgör en del av Vattenförekomsten Strömmen. Enligt arbetsmaterial från VISS daterat 2016-01-15 har Strömmen bedömts ha otillfredsställande ekologisk status med kvalitetskravet 'måttlig ekologisk status 2027'. Med avseende på övergödning fastställs kvalitetskravet god status med tidsfrist 2027. I samma arbetsmaterial bedöms Strömmens kemiska ytvattenstatus som 'uppnår ej god'.

Vattenförekomsten omfattas av ett undantag i form av en tidsfrist till 2027 för bly- och tributyltennföreningar samt antracen eftersom det tar lång tid att få genomslag för åtgärder, vilka måste vidtas snarast för att klara miljö kvalitetsnormen till 2027.

Befintlig bebyggelse

Den största delen av planområdets närliggande bebyggelse är uppförd på 1940-talet och består av tidstypiska punkt- och lamellhus. Närmast planområdet finns fem stycken punkthus om sju våningar. I öster finns lameller om tre våningar. Kring år 2010 stod ett punkthus färdigt i korsningen mellan Russinvägen och Lingvägen, strax väster om planområdet. Norr om det

punkthuset, intill korsningen mellan Lingvägen och Örbyleden, ligger Farsta brandstation, byggd 1956.

Landskaps- och stadsbild

Hökarängens kuperade terräng har gjort att dess bebyggelse är uppdelad i områden med delvis olika arkitektoniska uttryck. Bebyggelsen utgörs främst av lamellhus i 3-4 våningar, men också av punkthus, småhus och radhus. Mellan husen finns naturstråk med parklekar och andra typer av grönytor. Bebyggelsen i Hökarängen har i huvudsak tillkommit mellan 1946 och 1954. Förtätningen av stadsdelen har varit sparsam.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hökarängen är som helhet klassat som ett kulturhistoriskt värdefullt område. I planområdets närhet ligger Hökarängens centrum, som är ett fint exempel på efterkrigstidens arkitektur och stadsplanering.

De fem punkthus som ligger längs med Russinvägen, närmast planområdet, är gulklassificerade av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Lamellhusen öster om planområdet liksom Farsta brandstation i väster är grönklassificerade. Det innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel. Punkthuset i väster, vid Russinvägens början, och ett lamellhus i norr intill Örbyleden är för nya för att ha blivit klassificerade.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Tre grundskolor (två F-9 och en F-6) finns i Hökarängen, samt flertalet förskolor.

Sjukvård

I Hökarängens centrum finns vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

I Hökarängens centrum finns matbutik och ett 40-tal andra butiker, mat- och serviceställen. Ett större köpcentrum finns i Farsta som är nästa tunnelbanestation söderut.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg går strax öster om området, vilken sträcker sig mellan Russinvägen och bebyggelsen öster om Dagen. En ny cykelbana kommer att anläggas längs Lingvägen med byggstart om några år.



Gång- och cykelväg som löper strax öster om planområdet. Vy mot Russinvägen och sydväst.

Gångbanan längs Russinvägen har en bristande standard idag. Den smala ytan i kombination med att bilar står parkerade längs med ena sidan gör det svårt för gående att passera varandra. Det förstärks även av bildörrar som öppnas mot gångbanan.



Russinvägen blickandes mot nordost. Planområdet börjar i bildens vänstra del och fortsätter bortåt längs med gatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 250 meter från Hökarängens tunnelbanestation där linje 18 passerar, vars slutstationer är Farsta strand och Hässelby strand. Till T-centralen tar det cirka 20 minuter med tunnelbanan. På Russinvägen går en av närtrafikens busslinjer som är särskilt avsedd för äldre och personer med rörelsehinder.

Gatunät

Gatunätet i närområdet följer rådande terrängförhållanden. Russinvägen, som planområdet angränsar till, ansluter till Lingvägen som i sin tur ansluter till Örbyleden. Russinvägen har idag karaktären av lokalgata med en relativt smal vägbredd och en gällande hastighetsgräns på 30 km/h.

Biltrafik

Planområdet angörs från Russinvägen som är en återvändsgata med smala gångbanor längs med sidorna. Gatuparkering är tillåten längs med ena sidan av gatan.

Trafiksäkerhet

Trafiken längs med Russinvägen är lugn. Utförd barnkonsekvensanalys visar att trafiksäkerheten på gatan dock är bristfällig ur ett barnperspektiv, då sikten begränsas av parkerade bilar samt att gatan svänger och går uppför en backe. Smala trottoarer ökar risken att barn springer ut i gatan, exempelvis i en

situation av lek där utrymmet på trottoaren blir för trångt. Vidare saknas övergångsställen och cykelbana, samt att det finns ett antal utfarter längs med gatan som bilar måste backa ut från.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god då det angörs från Russinvägen, men inom planområdet finns brister då marken sluttar brant nedåt från gatan. Även delar av närliggande väg-, gång- och cykelbanor samt naturmark har branta lutningar.

Störningar och risker

Buller

Enligt miljöförvaltningens bullerkarta är den ekvivalenta ljudnivån inom området 55-65 dBA. Huvudsaklig bullerkälla är trafiken på Örbyleden, vilken ligger inom 100 meters avstånd.

Farligt gods

Aktuellt planområde ligger mindre än 100 meter från Örbyleden, vilken är sekundär transportled för farligt gods.

Planförslag

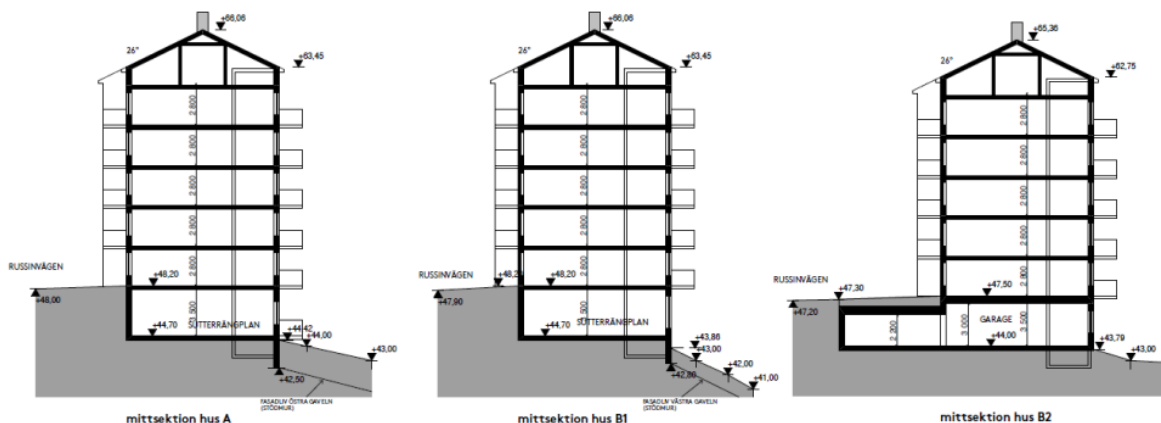
Förslag till detaljplan innebär att byggrätter skapas för tre lamellhus som placeras på rad längs Russinvägen. Husen placeras på en yta som idag är oexploaterad och som sluttar kraftigt. Planområdet omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.



Situationsplan. Husen är markerade som A, B1 och B2, från höger till vänster.
 Illustration: ÅWL Arkitekter

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse längs Russinvägen föreslås som tre smala och böjda lamellhus. Husens böjning följer Russinvägens krökta form. Alla tre hus är fem våningar höga mot gatan i söder och sex våningar mot naturmarken i norr, där terrängen medger suterrängvåningar. Byggnadshöjden mot gatan är cirka 15 meter i respektive hus mittsektioner. Mot baksidan är byggnadshöjderna cirka 19 eller 20 meter.



Mittsektioner för föreslagna hus.
Bild: ÅWL Arkitekter

I husens suterrängplan ryms lägenhetsförråd och cykelrum som nås via trapphusen. Cykelrummen utformas för att uppfylla en ambitiös nivå ur mobilitetssynpunkt. Cykelrum i hus B1 och B2 har utgång mot baksidan av husen där det är enkelt att ta sig vidare till gång- och cykelvägen öster om planområdet.

I suterrängplanet under hus B2 samt under tillhörande förgårdsmark förläggs ett underbyggt garage med bilparkeringsplatser för de boende samt bilpoolsplatser som de boende kan nyttja.

Totalt antal lägenheter i de tre huskropparna är i förslaget 128. Lägenhetsfördelningen ger 74 stycken 1 RoK, vilka alla är under 35 kvm, 29 stycken 2 RoK om 53-63 kvm samt 15 stycken 3 RoK om cirka 70 kvm. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter.

Lägenheterna i entréplanet har uteplatser på mark. Övriga lägenheter har egna balkonger.

Volym

Den totala bruttoarean (BTA) för huskropparna är cirka 9400 kvm varav ljus BTA cirka 8400 kvm, vilket inkluderar ljus del av garaget. Den totala byggnadsarean (BYA) är cirka 1700 kvm.

Placering och utbredning

Mellan husen och gatan skapas förgårdsmark, vilket innebär att placering av hus i förhållande till gatan görs på samma sätt som den generella planstruktur som gäller i Hökarängen, samt att de nya husen relaterar till gatan på samma sätt som befintliga punkthus på andra sidan Russinvägen.

Husens placering anpassas till den sluttande terrängen så att den brantaste delen lämnas orörd.

Alla hus har ett största djup på 12,5 meter, exklusive balkonger. Hus A har en längd på 50 meter, hus B1 på 47 meter och hus B2 på 44 meter.



Hus B1:s gavel mot väster och hus B2:s gavel mot öster, med dörr till garage.
Illustration: ÅWL Arkitekter

Utformning och utförande

Husen föreslås vara putsade med träplaner vid balkongerna. Balkongräckena är i glas. Taken beläggs med grå slätplåt.

Husens entréer vetter mot Russinvägen. Vid varje entré föreslås ett cykelrum. Entrépartierna föreslås vara tydliga, uppglasade och utformade i ek samt försedda med fast sittbänk. Husen har sadeltak i samklang med befintlig bebyggelse i området.



Fasader mot Russinvägen. Illustration: ÅWL Arkitekter



Fasader mot naturmarken. Illustration: ÅWL Arkitekter

Bostadsgårdar

Husens gemensamma vistelseytor är till största delen längs husens framsida utmed Russinvägen, på den yta som inte upptas av de privata uteplatserna tillhörande lägenheter. Denna sida vetter mot söder och sydväst och har de bästa solförhållandena. De gemensamma ytorna föreslås bestå av små platser eller gårdsrum i anslutning till entréerna och skärmas av mot gatan med häckar för att upplevas som ostörda. Sittplatser, några små träd och en perennyta ryms. Vid hus B2 finns mer plats där en gräsyta och en lekyta ryms. Förgårdsmarken rymmer även cykelparkering, tillgängliga parkeringsplatser och nedsänkta sopbehållare. Bakom hus A föreslås ett mindre gårdsrum med en gemensam uteplats. Då denna yta är bullerstörd kan ett bullerplank uppföras för att skapa en plats som är behaglig att vistas på. Bullerplankets utformning ska studeras vidare.

Den totala gårdsytan, det vill säga fastighetsmarken exklusive huskropparna, är cirka 2300 kvm. Den är fördelad på cirka 900 kvm för hus A och cirka 1400 kvm för hus B1 och B2.

För att tydliggöra att husen har placerats utifrån terrängens förutsättningar ska delar av kvarteretsmarken bakom husen huvudsakligen ha kvar sina ursprungliga marknivåer så att den möter naturmarken på liknande sätt som idag.

Förhållande till omgivningen

Husens föreslagna placering med förgårdsmark mellan fasad och gata samspelar med Hökarängens rådande planstruktur. De föreslagna husen håller sig i höjd under befintliga punkthus, som har sju våningar, på andra sidan Russinvägen för att skapa en trappning av hus nedför slänten. Totalhöjd på tillkommande hus tillåts vara mellan +66,5-67 meter över nollplanet, vilket är att jämföra med +72,6-74,1 för punkthusen.



Perspektivbild hus A, vy från sydost. Illustration: ÅWL Arkitekter

Park och natur

Husen placeras så att det mellan hus A och hus B1 lämnas en yta som även i fortsättningen ska utgöra naturmark. Genom att spara detta mellanrum kan ett antal värdefulla träd bevaras liksom ett grönt samband mellan de båda sidorna av Russvinvägen kan fortsätta finnas. Ytan anges som natur i ny detaljplan. Därtill justeras användningsgräns mellan natur och gatumark så att den överensstämmer med planerad breddning av gatan.



Perspektivbild hus B1 och B2, vy från sydväst. Illustration: ÅWL Arkitekter

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen öster om planområdet påverkas inte av planförslaget. Gångbanan längs Russinvägen, intill planområdet, kommer i samband med byggnation att breddas och körbanan bli något smalare. Gatumarken kommer att behöva breddas något på vissa ställen, vilket möjliggörs i detaljplanen.

Projektet har ett cykelparkeringstal om 2,6 parkeringsplatser per lägenhet. Med 128 lägenheter innebär det att 333 parkeringsplatser för cykel ska tillskapas. Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer, vilket betyder ramlåsning som lägsta standard, samt vara lätta att komma åt. Hänsyn ska tas till mer utrymmeskrävande cyklar och tillbehör. Vädskydd är eftersträvarsvärt för cykelparkering utomhus där detta är möjligt. Vädskydd på förgårdsmark möjliggörs i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken påverkas inte av planförslaget.

Gatunät

Gatunätet påverkas inte av planförslaget.

Biltrafik

För föreslagen byggnation har bilparkeringstal tagits fram enligt stadens gällande riktlinjer. Ett lägesbaserat parkeringstal avgörs utifrån ett planområdes avstånd till kollektivtrafik och till City samt tillgång till service och andra urbana aktiviteter. För denna detaljplan görs bedömningen att lämpligt lägesbaserat parkeringstal är 0,42 platser per lägenhet.

Enligt riktlinjerna kan en anpassning göras med hänsyn till föreslagna lägenhetsstorlekar. För detaljplaner med övervägande andel stora lägenheter görs en uppräkningsräkning av parkeringstalet och för projekt med övervägande andel små lägenheter görs en nedräkning. Då en övervägande del av lägenheterna i denna detaljplan föreslås vara små möjliggör detta en nedräkning av parkeringstalet till 0,33 platser per lägenhet.

Mot genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras. Byggaktören i denna detaljplan har åtagit sig att genomföra mobilitetsåtgärder på en ambitiös nivå, se mer i bilaga *PM Parkeringstal*. Det ger en nedräkning av parkeringstalet med 30 procent vilket resulterar i ett parkeringstal på 0,23 per lägenhet. Med 128 lägenheter innebär det att 30 parkeringsplatser för bil ska tillskapas.

Tillgänglighet

Angöring till bostadshusen föreslås i angöringsficka vid vägkant vid bostadsentréerna. Plats för två tillgängliga parkeringsplatser för bil ska säkerställas på kvartersmarken, en vid hus A och en vid hus B1 och B2, att anordna om behov finns. I plankartan visas dessa som illustrationer. De tillgängliga parkeringarna bör anordnas som långsgående parkeringsplatser så att backrörelser över trottoar undviks. Avstånd mellan trapphus och tillgängliga parkeringar är i förslaget 25 meter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Husen ansluts till nya vatten- och avloppsledningar som anläggs i gatan.

El, tele och fiber

Husen ansluts till befintliga el och teleledningar i Russinvägen. De planeras att anslutas till fibernätet.

Energiförsörjning

Typ av uppvärmning för bostäderna är ännu inte fastställt, utan ska utredas vidare under planarbetet. Stadens riktlinjer för energikrav ska följas.

Avfallshantering

Sophämtning sker via nedgrävda sopkasuner. Eventuellt installeras matavfallskvarnar i samtliga lägenheter. Stadens krav på avfallshantering ska följas. Avståndet mellan trapphusentréer och plats för sophantering är i planförslaget mellan 25 och 38 meter.

Räddningstjänst

Då husens höjd inte överstiger 23 meter har räddningstjänsten möjlighet att utrymma hela byggnaderna. I fortsatt planprocess ska utredas hur framkomlighet till byggnaderna för räddningsfordon alternativt stegutrustning ska säkerställas. Även uppställningsplatser för dessa ska studeras, samt om bjälklag på garage behöver vara körbart och om nya brandposter krävs nära bebyggelsen.

Gestaltungsprinciper

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. Nedan förklaras och motiveras planbestämmelserna som reglerar utformning och utförande inom planområdet.

Bebyggelse

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Totalhöjden regleras för att begränsa husets höjd till fem våningar mot gatan. Utöver den totalhöjd som anges för hustaken får skorsten uppföras.

Fasaden ska huvudsakligen utföras i puts. Vid entréer och balkonger får fasader utföras i trä. Fasadmateriel regleras i planbestämmelse för att säkerställa att tillkommande byggnader ansluter till befintlig bebyggelses karaktär. Trä tillåts på vissa fasadpartier för att ge detaljer på byggnaderna ett mer modernt utförande, vilket visar att de tillkommit under senare tid.

Synliga elementfogar i fasad får ej förekomma. För att uppnå en hög kvalitet på fasadens utformning får elementfogar inte utföras synliga.

Minsta respektive största taklutning i grader. För att säkerställa att de nya byggnaderna förses med sadeltak i enlighet med befintliga lamellhus i Hökarängen regleras takvinkeln till att vara i spannet 20-26°.

Balkonger får kraga ut max 1,6 meter från fasadliv. För att undvika alltför stora balkonger som riskerar att visuellt dominera fasaden, men samtidigt medge balkonger som är användbara och möblerbara, regleras deras djup från fasadliv.

Balkonger får kraga ut max 2 meter från fasadliv. Balkonger på husens framsida vid mittsektionen tillåts kraga ut mer än de andra då dessa placeras mellan två byggnadsdelar som skjuter ut mer än två meter.

Endast balkonger får anordnas ovan mark. Denna bestämmelse möjliggör balkonger som sitter lägre än tre meter ovan marknivå på kvartersmark eller mellan tre och fem meter och skjuter ut mer än 1,5 meter. Bestämmelsen reglerar att det endast är balkonger som får anordnas för att undvika en utvidgning av huskroppen.

Friyta

Plankartan reglerar i sin utformning byggrätternas placering på fastigheten, vilket innebär att de kommer att få en yta med förgårdsmark mellan fasad och gata. Detta samspelar med hur bebyggelsen i Hökarängen generellt relaterar till gatorna.

Byggnad får ej uppföras. Handikappsparkering får ordnas. Annan parkering får ej anordnas. För att bevara viss känsla av rymd samt siktlinjer ska utrymmet mellan husen inte möbleras med byggnader för sophantering och liknande. Endast tillgänglig parkering får vid behov anordnas på kvartersmark.

Marken får endast bebyggas med väderskydd för cykelparkering. Sopkasuner med endast nedkast ovan mark får anordnas. I enlighet med stadens riktlinjer för cykelparkering är väderskydd eftersträvansvärt. Bestämmelsen medger även att sophantering i form av kasuner kan anordnas.

Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med väderskydd för cykelparkering. Garage får anordnas under mark för att möjliggöra boendeparkering. Bjälklaget ska vara planterbart för att möjliggöra en grön förgårdsmark. På marken får anordnas väderskydd för cykelparkering.

Byggnad får ej uppföras. Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Garage får anordnas under mark för att möjliggöra boendeparkering. Bjälklaget ska vara planterbart för att möjliggöra en grön förgårdsmark.

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ett u-område avsätts i planområdets västra del där fjärrvärmeledning går.

Stödmur för garagedfart får finnas. För att få till en bra lutning på rampen till garaget, vilken ligger i sluttning, får stödmur oavsett höjd anordnas. Ambitionen ska dock vara att stödmuren är så låg som möjligt.

Ursprunglig marknivå ska huvudsakligen bevaras. För att behålla upplevelsen att husen har placerats utifrån terrängens förutsättningar ska delar av kvartersmarken bakom husen huvudsakligen ha kvar sina ursprungliga marknivåer så att den möter naturmarken på liknande sätt som idag.

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.

Naturmiljö

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Grönområdet blir smalare genom exploateringarna, vilket innebär en negativ påverkan då barrskogshabitatet minskar något liksom andelen möjliga övervintringsplatser för groddjur.

Vid exploateringen behöver många träd fällas, varav några är relativt stora och ekologiskt värdefulla. I den västra delen av planområdet behöver troligtvis även ett dött träd med många bohål tas bort. I den östra delen påverkas en ek som idag står mycket skuggigt samt en tall som står relativt soligt och har spår av rödlistad reliktböck.

Det mellanrum som lämnas mellan hus A och hus B1 innebär att en ek troligen kan bevaras liksom att en spridningskorridor för barrskogsarter samt förbindelse med barrträd i slutningen och övriga delar i barrskogshabitatet finns kvar.

Ytterligare en påverkan är att de nya husen skuggar flera av de kvarvarande träden. Redan idag är dock trädskiktet tätt och området ligger i en norrsluttning, varför effekten av de nya husen troligen inte är så stor.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken, 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 Drevviken. De föroreningsmängder som uppkommer i dagvattnet efter exploateringen ökar, men genom den rening som sker i föreslagna dagvattenåtgärder (se under Genomförande; Tekniska

frågor, s. 33) samt genom översilning och infiltration i naturmarken minskar sannolikt de koncentrationer och mängder som når recipient, eller hålls åtminstone oförändrade jämfört med dagens situation, förutom för kväve och fosfor som ökar till följd av exploatering. Samtliga halter efter rening underskrider dock riktvärden. Det dagvatten som eventuellt når det kombinerade ledningsnätet renas ytterligare innan det når recipient. Sammantaget bedöms planförslaget därmed inte påverka recipienten negativt.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten till största del. En mindre del föreslås avledas till den kombinerade avloppsledningen i Russinvägen. Vatten från avloppsledningen renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön.

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

Landskaps- och stadsbild

Planförslaget påverkar landskaps- och stadsbilden lokalt då tre hus uppförs på en idag oexploaterad yta. Russinvägens karaktär på aktuell sträcka förändras då båda sidor av gatan blir bebyggda, liksom gatans rumslighet stärks. Placering av bebyggelse på den idag obebyggda sidan gör att gatan nyttjas mer effektivt.

Den sikt som idag finns från aktuell del av Russinvägen mot Örbyleden och Gubbängsfältet minskar. Däremot är skogen idag relativt tät, varför sikten är begränsad. Även för de boende i befintliga punkthus intill, på fastigheterna Pappersstruten och Hökarboden, begränsas utsikten mot samma håll. Det större mellanrum som lämnas mellan hus A och hus B1 säkerställer dock viss utsikt, både från gatan och från punkthusen.

Föreslagna hus anpassar sig efter terrängen och är lägre än befintliga vilket skapar en trappning av hushöjder nedför slänten.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Förslaget har anpassats för att passa in i Hökarängens särdrag och anammar en del av de uttryck som går att hitta i befintlig bebyggelse, såsom förgårdsmark, smala gavlar, väl utförda entrépartier och sadeltak. Att även spara ett bredare mellanrum mellan två av husen följer områdets karaktär.

Störningar och risker

Buller

Utförd bullerutredning visar att inga bullerskyddsåtgärder för hus A krävs om planlösningarna ger lägenheter som är placerade så att minst hälften av bostadsrummen ligger mot bullerdämpad sida med dygnsekvivalenta ljudnivåer < 55 dBA och maximala ljudnivåer < 70 dBA nattetid, vilka är riktvärdena enligt gällande trafikbullerförordning. För hus B1 beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån vid husets mest utsatta fasad, den nordvästra gaveln, till 57 dBA. Detta innebär att lägenheter under 35 m² kan byggas som innehåller riktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Östra halvan av huset erhåller ljudnivåer under 55 dBA. Trafikbullerförordningens riktvärden innehålls för samtliga fasader för hus B2 varför ingen anpassning av planlösning eller lägenhetsstorlekar är nödvändig.

Vid hus A föreslås en uteplats på husets baksida där terrängen medger det. För att innehålla riktvärden för uteplats om 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå föreslås en lokal bullerskyddsskärm uppföras mot Örbyleden. Skärmen bör vara tre meter hög och cirka 24 meter lång. Skärmen ska stå på kvartersmark, men dess exakta placering och utförande ska studeras vidare under planarbetet. För hus B1 och B2 kan en gemensam uteplats som innehåller riktvärdena anläggas mellan bostadshusen utan extra åtgärder.

Farligt gods

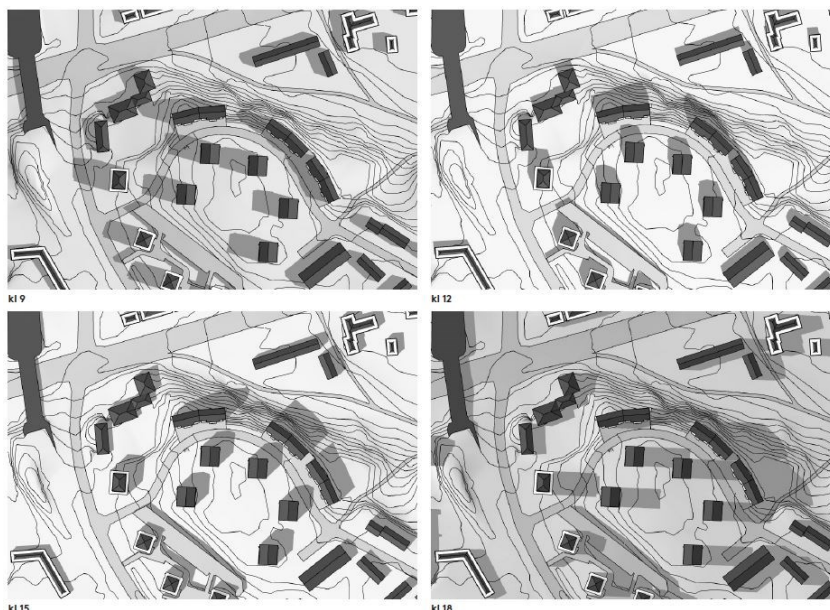
Länsstyrelsens riktlinjer anger att riskhantering ska beaktas i framtagande av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt godsleder. En riskbedömning har tagits fram för detaljplan vid Sirapsvägen i Hökarängen (diarienummer 2015-17959). I den detaljplanen såväl som i denna är Örbyleden belägen mer än 50 meter från och ligger betydligt lägre än planområdena. Därtill finns bebyggelse som kan fungera som visst skydd mellan vägen och planområdena. I riskbedömningen har därmed risker med transport av farligt gods bedömts ha en mindre allvarlig konsekvens och utreds inte vidare, varför stadsbyggnadskontoret gör samma bedömning för denna detaljplan. En särskild riskutredning har därmed inte upprättats för denna detaljplan.

Åtgärder för att förebygga störningar och klagomål under byggtid

Under byggtiden kommer området som ska bebyggas att avgränsas och hägnas in för att minimera störningar. Information om byggnationen kommer att ske löpande mellan ansvarig projektledare och grannar och andra berörda parter via e-post samt informationstavla på plats. Informationsmöten inför byggstart kommer att hållas med närmsta berörda grannar.

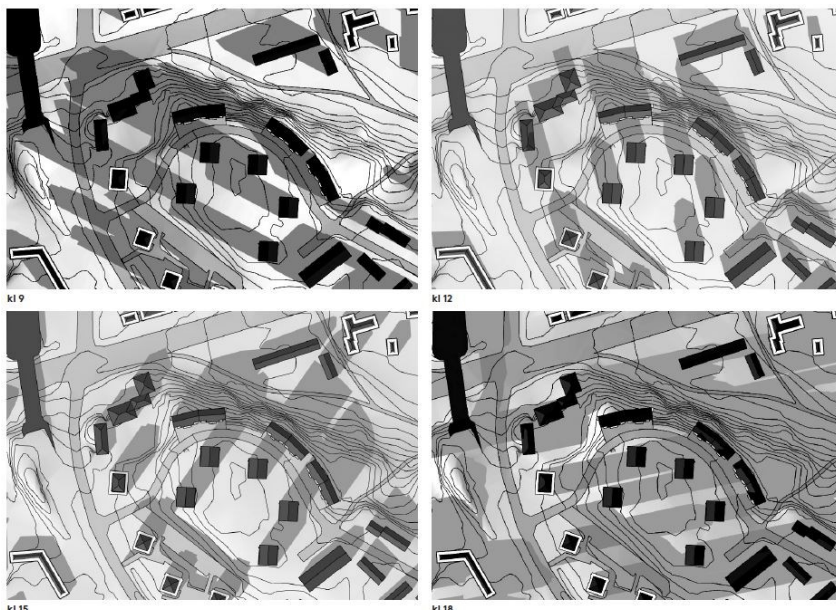
Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har utförts för sommarsolstånd den 20 eller 21 juni och för vår- och höstdagjämning den 20 mars respektive 22 eller 23 september.



Solstudie som visar skuggning under sommarsolstånd. Bild: ÅWL Arkitekter

Solstudien visar att klockan 9 vid sommarsolståndet skuggar hus A en del av Farsta brandstation. Även träd, som inte syns i illustrationerna, ger skugga. Ingen annan tid på dygnet orsakar de nya husen skugga för befintliga. Delar av hus B skuggas klockan 18 av två befintliga punkthus.



Solstudie som visar skuggning under vår- och höstdagjämning.
Bild: ÅWL Arkitekter

Solstudien visar att klockan 9 vid höst- och vårdagjämning, skuggar hus A brandstationen. Klockan 12 och klockan 15 blir delar av bostadshusen vid Helgdagsvägen skuggade av hus B1. Klockan 18 ges igen skugga från föreslagna hus över några befintliga byggnader. Hus A får skugga av befintliga punkthus klockan 9, klockan 12 och klockan 15. Hus B1 och B2 skuggas klockan 9, klockan 15 och klockan 18.

Barnkonsekvenser

Att planförslaget tar naturmark i anspråk innebär att möjligheten att nyttja grönområdet för lek och vistelse begränsas något, samt att bebyggelsen blir mer närvarande i grönområdet och möjligheten att uppleva avskildhet, vildhet men också ro begränsas. I och med att grönområdet inte används i någon större omfattning samt att bebyggelsen placeras i grönområdets utkant bedöms dock de negativa konsekvenserna bli begränsade.

Tillkomst av bostäder innebär att antalet barn i området ökar, men på grund av det begränsade antalet större lägenheter bedöms tillskottet vara litet. Tillskottet innebär dock en ökad efterfrågan på vistelseytor i närområdet samt ett visst ökat slitage på befintliga ytor och platser. Planförslaget bedöms vidare medföra att trafiken på gatan ökar något samt att antalet barn som rör sig längs med vägen också ökar. Så som vägen och gatuparkeringen är utformade idag bedöms detaljplanens genomförande medföra ökade risker för barn som rör sig längs med Russinvägen. Trafiksäkerheten för barn ska utredas vidare i planarbetet.

Under byggskedet medför olika aktiviteter diverse störningar i området, vilka negativt kan inverka på barns hälsa, upplevelse och rörelsemönster. Eventuellt tas mark i anspråk för transporter och som etableringsområde, vilket innebär att ytor och gångvägar som idag används av barn kan bli otillgängliga under tiden för bygget. Vidare kan byggskedet skapa en miljö som vissa barn upplever som spännande medan andra upplever som otrygg.

Barn som flyttar till föreslagna bostäder får nära till grönområdet Dagen med dess parklek samt till kollektivtrafik, vilket är bra för äldre barns autonomi.

För att kompensera för de begränsade negativa effekter planförslaget kan ge föreslås åtgärder genomföras inom ramen för detaljplan för del av Gubbängen 1:1 m.fl. vid Tisdagsvägen (diarienummer 2015-17966), vilken barnkonsekvensanalysen även omfattar. Åtgärderna innebär att i grönområdet Dagen skapa rumsbildningar som inbjuder till lek och som leder in till bakomliggande skogspartier. Där ett par gångvägar korsar varandra föreslås en mer öppen yta skapas liksom att slutningen nedanför den bebyggelse som denna detaljplan föreslår sparas.

Tidplan

Samråd 2016-12-06 – 2017-01-24

Granskning april 2017

Antagande juni 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och utför och bekostar åtgärder på allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggaktören innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess ekonomiska konsekvenser.

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och beställaren av detaljplanen för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3121 och P1998-00171 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Farsta 2:1 som ägs av Stockholms kommun
- Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms kommun

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning bostäder inom kvartersmark samt breddning av gatumark på bekostnad av parkmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. Området utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Prövning av lämplighet med mera görs vid lantmäteriförrättning.

För att genomföra planen krävs fastighetsreglering av allmän platsmark till kvartersmark med användning bostäder.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Ledningsrätt/servitut

Mark för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt inom u-område.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar detaljplanearbete, projektering och uppförande av bebyggelse och markplanering inom kvartersmark samt återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Staden svarar för nyanläggning av anläggningar inom allmän platsmark.

Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt. Staden kommer att sälja marken till byggaktören, vilket innebär en intäkt för staden. I samband med ombyggnad i anslutning till området uppstår kostnader för staden. Kostnadsfördelning regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören.

Byggaktören bekostar alla anslutningar avseende vatten, avlopp, el, tele, fjärrvärme och fiber liksom kostnader för fastighetsbildning.

Staden bekostar åtgärder för grönkompensation. Föreslagen grönkompensation är en ny gångstig till anlagda groddammar och brygga på Skönstaholmsfältet.

Tekniska frågor

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el och fjärrvärme. Nya ledningar kommer att dras av respektive ledningsbolag för vatten, avlopp, tele och fiber.

En befintlig fjärrvärmeledning går under föreslagen byggrätt och måste läggas om. Befintliga belysningsstolpar flyttas till motsatt sida av gatan.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Under anläggningsskedet finns risk för utsläpp av främst oljeprodukter från entreprenadmaskiner samt slam och kväve vid sprängningsarbeten. Genom att redan i inledningsskedet ha vidtagit åtgärder för att förhindra utsläpp kan effekterna av byggverksamheten dämpas eller helt utebli.

Dagvattenhantering

Utförd dagvattenutredning föreslår att naturmarken bakom husen används för omhändertagande av dagvatten genom att tvärgående uppsamlade diken anläggs på kvartersmark. Dikena utformas med svagt fall för att maximera fördröjningen samt med en volym för att magasinera sammanlagt 45 m³. Utflödet från diket stryps till totalt 20 l/s, vilket kan ske i flera punkter för att sprida vattnet över naturmarken så att infiltrationen ökar. Denna spridning innebär också en god reningseffekt. I naturmarkens nordvästra släntfot består marken av sandig morän som kan infiltrera en del dagvatten ytterligare.

Dikena utformas med flacka slänter så att de inte upplevs som hinder. Om dikena utformas med en bottenbredd på 0,3 m, släntlutning 1:4, vattendjup på 0,3 m och en dikeslutning på 1% är volymen 0,45 m³/m. Det innebär att det krävs en dikessträcka på 100 meter för att kunna magasinera den beräknade volymen.

Genom att leda dagvatten från exploateringen till naturmarken tillkommer inget nytt vatten till det kombinerade ledningsnätet. Undantaget är det överbyggda garaget som föreslås ledas till det kombinerade ledningsnätet och vidare till reningsverk. Vägytan föreslås även fortsättningsvis ledas till det kombinerade ledningsnätet.

Föreslagen dagvattenhantering bibehåller den nuvarande vattenbalansen i området och låter flödet vid dimensionerande regn vara oförändrad. Med denna lösning minimeras belastningen till det kombinerade ledningsnät som idag leder dagvatten från bebyggda och hårdgjorda ytor i planområdets närhet till Henriksdals avloppsreningsverk.

Vid höjdsättning av ny bebyggelse inom planområdet är det viktigt att vägarna anläggs lägre än omgivande fastighetsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.