

LAGA KRAFT 2017-01-04

Planbeskrivning
Detaljplan för del av kv Skattsedeln m m,
i stadsdelen Hägerstensåsen,

Dp 2012-08651-54



Orienteringskarta med planområdet

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder inklusive parkeringsgarage, lokaler för verksamheter och förskola på den västra sidan av Hägerstensåsen. Förslaget medför ny bebyggelse som två tydliga grupper med olika karaktär på var sida om tunnelbanestationen. Park- och naturmark förs över till kvartersmark för de nya byggnaderna. Marken avses att upplåtas med tomträtt. Byggherrar är Hefab Fastighet AB och AB Familjebostäder. Detaljplanen syftar också till att anpassa gällande planbestämmelser av den närliggande fastigheten Skattsedeln 9 till den aktuella markanvändningen.

Miljöbedömning

I samband med programarbetet togs en behovsbedömning – bedömning av om betydande miljöpåverkan föreligger – fram. Stockholms praxis för detta är att yttranden i frågan från Miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Brandförsvaret ligger till grund för beslut om en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken (MKB) ska tas fram för projektet eller ej.

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

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för del av kv Skattsedeln m m, i stadsdelen Hägerstensåsen,	1
Dp 2012-08651-54	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Landskapsanalys för Hägerstensåsen	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Teknisk infrastruktur	7
Hydrologiska förhållanden	7
Luftkvalitet	8
Befintlig bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig service	9
Kommersiell service	9
Gator och trafik	9
Störningar och risker	10
Planförslag	11
Övergripande struktur	11
Stadsbyggnad	11
Ny bebyggelse kv Skattsedeln	16
Ny bebyggelse vid kv Växeln-Banken	21
Gator och trafik	24
Rekreation och möten	28
Tillgänglighet	28
Konsekvenser	28
Behovsbedömning	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	29
Prioriteringar	29
Landskapsbild/ stadsbild	29
Störningar och risker	29
Ljusförhållanden och lokalklimat	30
Barnkonsekvenser	30
Rekreation / Natur / Biologisk mångfald	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	34
Genomförandetid	37

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
- Översiktlig dagvattenutredning
- Trafikbullerutredningar kv Skattsedeln och kv Växeln-Banken
- Dagvattenutredningar kv Skattsedeln och kv Växeln-Banken
- Trafikbullerutredningar kv Skattsedeln och kv Växeln-Banken
- Trafikanalys Hägerstensåsen
- Geoteknisk utredning
- Solstudier, inkl. fördjupning Växeln 2

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Niklas Zetterberg, Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Exploateringskontoret och Hefab Fastighets AB/ Lindberg Stenberg Arkitekter AB samt AB Familjebostäder/AQ Arkitekter AB. För dagvatten-, landskaps- och trafikfrågor på allmän plats har Sweco (tidigare Vectura AB) anlåtats. Plankonsulter har varit Jesper Fornander och Nico van Gelderen, Nyréns Arkitektkontor AB. Planen har upprättats med normalt förfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder inklusive parkeringsgarage, lokaler för verksamheter och förskola på den västra sidan av Hägerstensåsen. Förslaget medför ny bebyggelse som två tydliga grupper med olika karaktär på var sida om tunnelbanestationen. Park- och naturmark förs över till kvartersmark för de nya byggnaderna. Marken avses att upplåtas med tomträtt. Byggherrar är Hefab Fastighet AB och AB Familjebostäder. Detaljplanen syftar också till att anpassa gällande planbestämmelser av den närliggande fastigheten Skattsedeln 9 till den aktuella markanvändningen.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger på västra sidan av Hägerstensåsen och omfattar områden på båda sidor om tunnelbanans entré. Norra delen omfattar ett skogsparti mellan bebyggelsen i kv Skattsedeln uppe på åsen och Mellanbergsparken nere i dalstråket. Angränsande fastigheter är Skattsedeln 1 samt Värnskatten 2. Södra

delen omfattar skogsområdet mellan bebyggelsen i kv Växeln respektive kv Banken uppe på åsen och punkthusbebyggelsen nere i dalstråket i kv Isdansen. Angränsande fastigheter är Växeln 2, Banken 1 och 2 och Lånekassan 3.

Planområdet är uppdelat. Fastigheten Skattsedeln 9, öster om Hägerstensåsens skola, ingår som en del. Planbestämmelser anpassas här till aktuell markanvändning (butik).

Planområdets yta är ca 23 100 kvm och inbegriper del av fastigheterna Skattsedeln 7, 9, 12 och 14 samt parkmark inom fastigheten Västberga 1:1 och Hägerstensåsen 1:2. Parkmarken ägs av Staden. Hefab Fastighets AB är innehavare av tomträtten till berörda fastigheter Skattsedeln 7, 9, 12 och 14. Familjebostäder AB är innehavare av tomträtten till platsen intill kv Växeln-Banken, samt del av kv Lånekassan.



Planområdet

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I *Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen, RUFS 2010*, anges området som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Översiktsplan

I *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, anges Hägerstensåsen som tät stadsbebyggelse med omgivande områden avsatta som natur.

Tunnelbanesträckningen anges som ett befintligt och utvecklingsbart samband som enligt en av huvudstrategierna i översiktsplanen skall stärkas.

Planprogram för mellersta Hägerstensåsen

Platsen har tillsammans med ett område på motsatt sida av åsen ingått i 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 94152, år 1997 (natur, park, bostäder, gata), Pl 87072 år 1991 (park); Pl 3285A, år 1947 (park, idrottsområde), Pl 2663, år 1943 (park, skola, parkeringsanläggning).

Markanvisning

Exploateringskontoret har anvisat marken till Hefab Fastighets AB och AB Familjebostäder.

Förutsättningar

Landskapsanalys för Hägerstensåsen

I samband programarbetet har *Landskapsanalys Hägerstensåsen (april 2011)* tagits fram. Analysen beskriver dagens Hägerstensåsen utförligt ur aspekter som topografi, rekreation och natur, men redovisar även kulturmiljön och tillgång till service och förskolor, pågående projekt och bebyggelseutveckling. Dessutom ges förslag på åtgärder som kan bli aktuella som så kallad grönskompensation vid framtida exploatering.

Natur

Mark och vegetation

Terrängen är delvis kraftigt kuperad med småbruten topografi. De brantaste slutningszonerna, med lutningar på 20-30 grader, ligger i närheten av både Valutavägens och Sedelvägens slut och består till stor del av berg i dagen. Inom områdets lägre delar dominerar jordarten morän.

Planområdets norra del vid kv Skattsedeln utgörs huvudsakligen av ädellövskog. De högsta delarna utgörs av hållmark. Nedanför planområdet ligger Mellanbergsparken med gräsmark och bollplaner. Planområdets södra del vid kv Våxeln-Banken utgörs av hållmarktallskog som övergår i ädellövskog i slänten nedanför.

Naturvärden

Naturmiljön är enligt landskapsanalysen klassad som mycket värdefull. Enligt den ekhabitatanalys som gjorts genomkorsas västra delen av planområdet av ett samband med viss betydelse för eklevande arter.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet omfattar ett centralt gång- och cykelstråk som knyter ihop Valutavägen, tunnelbanestationen, Sedelvägen och Inteckningsvägen. Inom

norra delen finns även gångförbindelser ner mot Mellanbergsparken och upp mot Hägerstensåsens skola. Från Sedelvägens slut går ett gång- och cykelstråk ner mot Piruettvägen/Personnevägen vid kv Isdansen. Tunnelbanestationens östra entré är en viktig målpunkt. Området används bl.a. för promenader och rastning av hundar. Inom området finns flera fina utsiktsplatser.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Områdets högre delar består huvudsakligen av berg i dagen eller av berg nära markytan. I slänterna utgörs marken av moränpartier som är överlagrade av lera vid övergången mot dalstråket.

Ras/skred

Risken för ras eller skred är utredd och det finns inga risker för eventuella ras och skred i det planerade området.

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 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.

Lösningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet skall utformas så att miljökvalitetsnormer för Magelungen uppfylls. Detta innebär att tillförsel av övergödande ämnen till Magelungen skall minskas samt att inte ytterligare belasta sjön med kemiskt förorenande ämnen.

Dagvatten

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

I enlighet med tidigare planprogram (Dnr 2010-12023-53) och Stockholms stads dagvattenstrategi 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

föreningar vid källan bl.a. genom att använda byggnadsmaterial som inte förorenar områdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter.

Huvudman för VA 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 hög skyddsvärde. Det är därför av stor vikt att så långt det är möjligt efterlika de naturliga hydrologiska flödena i området. Detta har också varit en utgångspunkt för de åtgärder som har föreslagits.

Luftkvalitet

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

Befintlig bebyggelse

Kv Skattsedeln och Växeln-Banken är belägna längs åsens västra kant. Vid tunnelbanan har ny och tätare bebyggelse uppförts under 1990-talet. 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: t.v. inpassning av bostadshus i terrängen; t.h. lamellhus utmed Valutavägen.



Exempel på befintlig bebyggelse på Hägerstensåsen: t.v. förtätning vid Sedelvägen från 1990-talet; t.h. entré till tunnelbanestationen Hägerstensåsen.

Landskapsbild/stadsbild

Hägerstensåsen är topografiskt tydligt avläsbar i landskapet vilket förstärks av att branterna och dalstråken kring bebyggelsen uppe på åsen är obebyggda. Som en kontrast ligger Mellanbergsparkens bollplan 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 siluett.



T.v. gaturum vid Inteckningsvägen. T.h. dalgången i Mellanbergsparken norr om tunnelbanan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Huvuddelen av bebyggelsen vid planområdet är gul- eller grönklassad, enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Husen inom fastigheterna Skattsedeln 1, 2 och 5, Växeln 2, Banken 1, Lånekassan 3 samt tunnelbanestationen är grönklassade och anses således ha ett särskilt högt kulturhistoriskt värde. Husen inom fastigheterna Värnskatten 1 och 2, Skattsedeln 7 samt Banken 2 är gulklassade och anses därmed ha visst kulturhistoriskt värde. Senare tillkomna husen inom fastigheterna Skattsedeln 10, 11, 12, 14 är ännu ej värderade.

Offentlig service

Skola och förskola

Den föreslagna förskolan i kv Skattsedeln är planerad utifrån det kommande behovet av förskoleplatser i området i samband med nybyggnationen. I området finns Hägerstensåsens skola.

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 300 m nordöst om planområdet.

Gator och trafik

Trafikutredning

I samband med detaljplanearbetet har en trafikutredning genomförts.

Gatunät och biltrafik

Området matas från Södertäljevägen och Mellanbergsvägen genom Sedelvägen/Inteckningsvägen i söder. Från norr matas området från Avgiftsvägen eller Bäckvägen genom Valutavägen. Parkering sker i form av

gatuparkering och separata markparkeringar. I samband med planarbetet har en trafikutredning genomförts som visar att norra delen av Mellanbergsvägen mättes i november 2012 till ca 580 fordon per vardagsdygn, Sedelvägen ca 950 fordon, Avgiftsvägen (som spärras av under rusningstrafik) ca 1880 fordon och för Bäckvägen ca 4060 fordon. Skyltad hastighet är 30 km/h.

Gång- och cykeltrafik, tillgänglighet

Stockholms Cykelplan 2012 anger stråket Valutavägen - Mellanbergsvägen som huvudstråk för cykeltrafik. Huvudstråket ger anslutning till övriga lokala och regionala cykelstråk som knyter samman Hägerstensåsen med bl.a. Telefonplan och Västertorp. Området har generellt smala trottoarer längs båda sidorna av lokalgatorna och stora nivåskillnader i framförallt östvästlig riktning.

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. Östra entrén till tunnelbanestationen Hägerstensåsen ligger centralt i planområdet. Det finns även ett väl utbyggt bussnät som knyter samman Hägerstensåsen med Telefonplan, Västertorp och Älvsjö. Det finns både stomnätstrafik och lokalbussar. Busslinjerna 147 och 192 trafikerar Sparbanksvägen.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Planområdet berörs av buller från tunnelbanan och vägtrafik. En betydande bullerkälla utgörs av E4:an. I samband med detaljplanearbetet har en bullerutredning genomförts. Området kan beröras av vibrationer från tunnelbanan. Omfattningen på vibrationer har belysts i bullerutredningen och finns med i rapporten.

Planförslag

Övergripande struktur

Förslaget har som övergripande stadsbyggnadsprincip att tillföra ny bebyggelse som sammanlänkar och förstärker den befintliga stadsmiljön i det strategiska läget runt Hägerstensåsens tunnelbanestation. Ny bebyggelse tillförs som två tydliga grupper med olika karaktär på var sida om stationen. Den ena gruppen ligger norr om tunnelbans entré vid kv Skattsedeln, den andra vid kv Växeln-Banken, söder om tunnelbanentrén. Ett sammanhängande allmänt gångstråk med tydliga platsbildningar länkar samman ny och befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnad

Gestaltungsprinciper

Den nya bebyggelsen markerar åsens höjd och bildar ett tillägg i Hägerstensåsens stadsfront. Hägerstensåsens bebyggelse kännetecknas av att husen ligger inbäddade i grönska. De nya husen skall så långt det är möjligt efterlikna detta förhållningssätt; för att anpassa bebyggelsen vid det nya kvarteret vid kv Växeln-Banken har detaljplanen bestämmelser som syftar att säkerställa att gårdsytan mellan de nya och de befintliga husen, till en bestämd andel, utförs planterbar med träd. Husen föreslås också – där det är möjligt – få begränsat med yta för tomtmark för att kunna spara så mycket natur som möjligt. Husplaceringar bidrar till utblickar mot omgivande stadslandskap och till att mellanrummen mellan husen knyts ihop. Både miljöerna vid kv Skattsedeln och kv Växeln-Banken ska präglas av en hög ambitionsnivå i utformning och utförande.

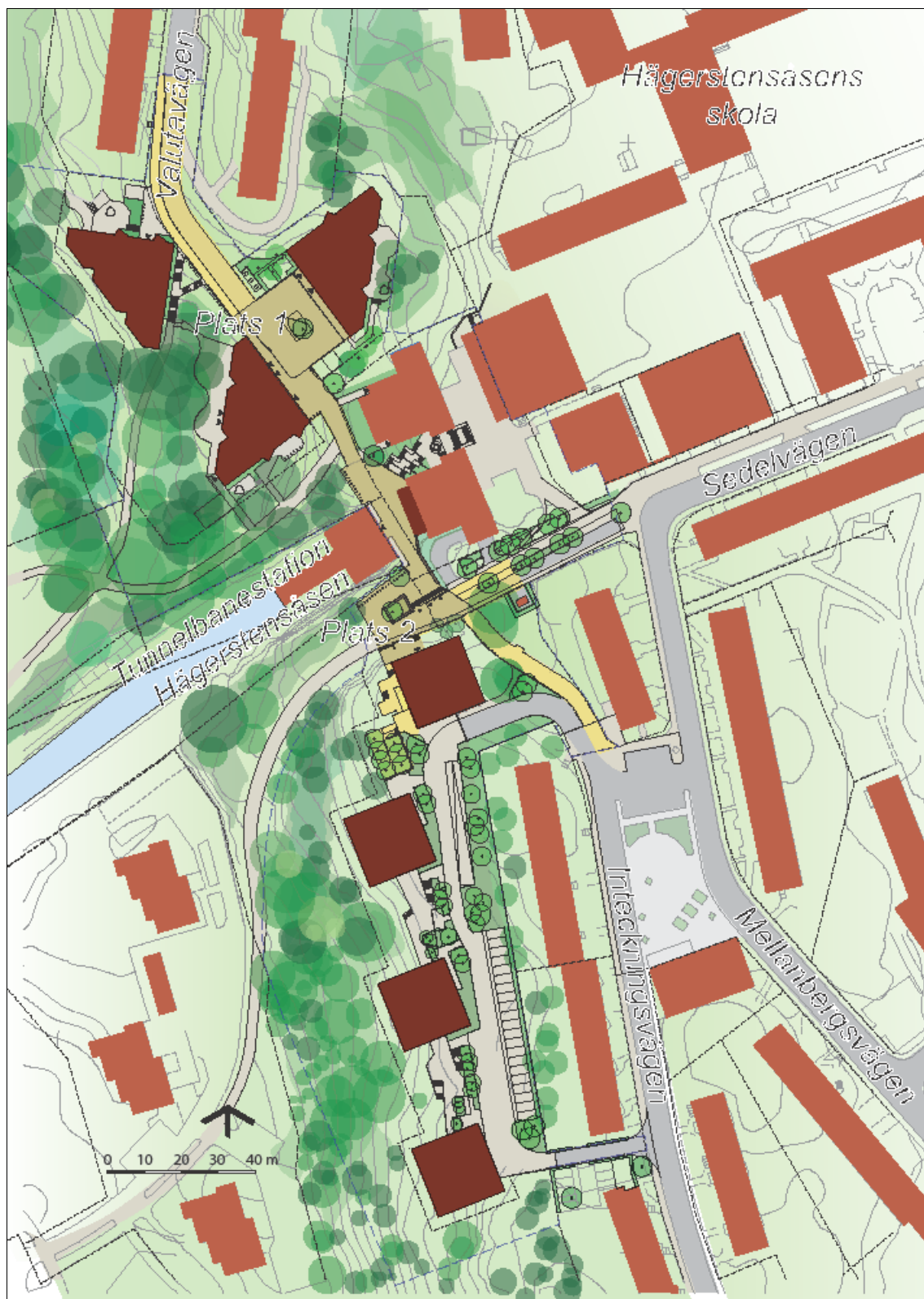
Bebyggelse

Den nya bebyggelsen vid kv Skattsedeln i norr utgörs av tre triangulära, och nivåmässigt trappade, huskroppar som möjliggör variation i mötet med befintlig bebyggelse och naturmark. Husens höjder är anpassade till hur de avtecknar sig på längre håll och för att ge goda ljusförhållanden på marken. Bostadshusen i kvarteret Skattsedeln föreslås bli 4-7 våningar höga mot gata och därutöver kan 1-2 våningar anordnas i suterräng. Vid kv Växeln-Banken placeras fyra punkthus som bildar en ny front utanför befintlig smalhusbebyggelse. Huset närmast tunnelbanan föreslås bli högre som en markering av platsen vid tunnelbanan vid änden av Sedelvägen. En naturlig svacka nyttjas till ett parkeringsgarage. Garagets tak skapar en sammanhängande yta som utförs som en grön entrégård och planteras med träd och växter. Entréerna vetter mot gatan. Vid kv Växeln-Banken föreslås husen bli 5-6 våningar mot entrégatan i de tre södra husen och 8 våningar mot entrégatan i det mest centralt belägna huset vid tunnelbanan. Därutöver är det möjligt att anordna 1-2 våningar i suterräng. Mötet mellan garaget och naturmarken utformas i olika nivåer. Lokaler för verksamheter ska anordnas i lämpliga lägen.

Omgivande miljö, park, gaturum

Ett allmänt gångstråk med nya entréplatser och vistelsezoner sammanbinder ny och befintlig bebyggelse. Valutavägen förlängs till en entréplats som omges av triangulära hus vid kv Skattsedeln. Stråket passerar tunnelbanans entré och befintliga bostadshus med verksamheter i gatuplan. På den södra sidan vid Sedelvägens slut föreslås en yta vid det nya huset i Växeln/Banken, och som

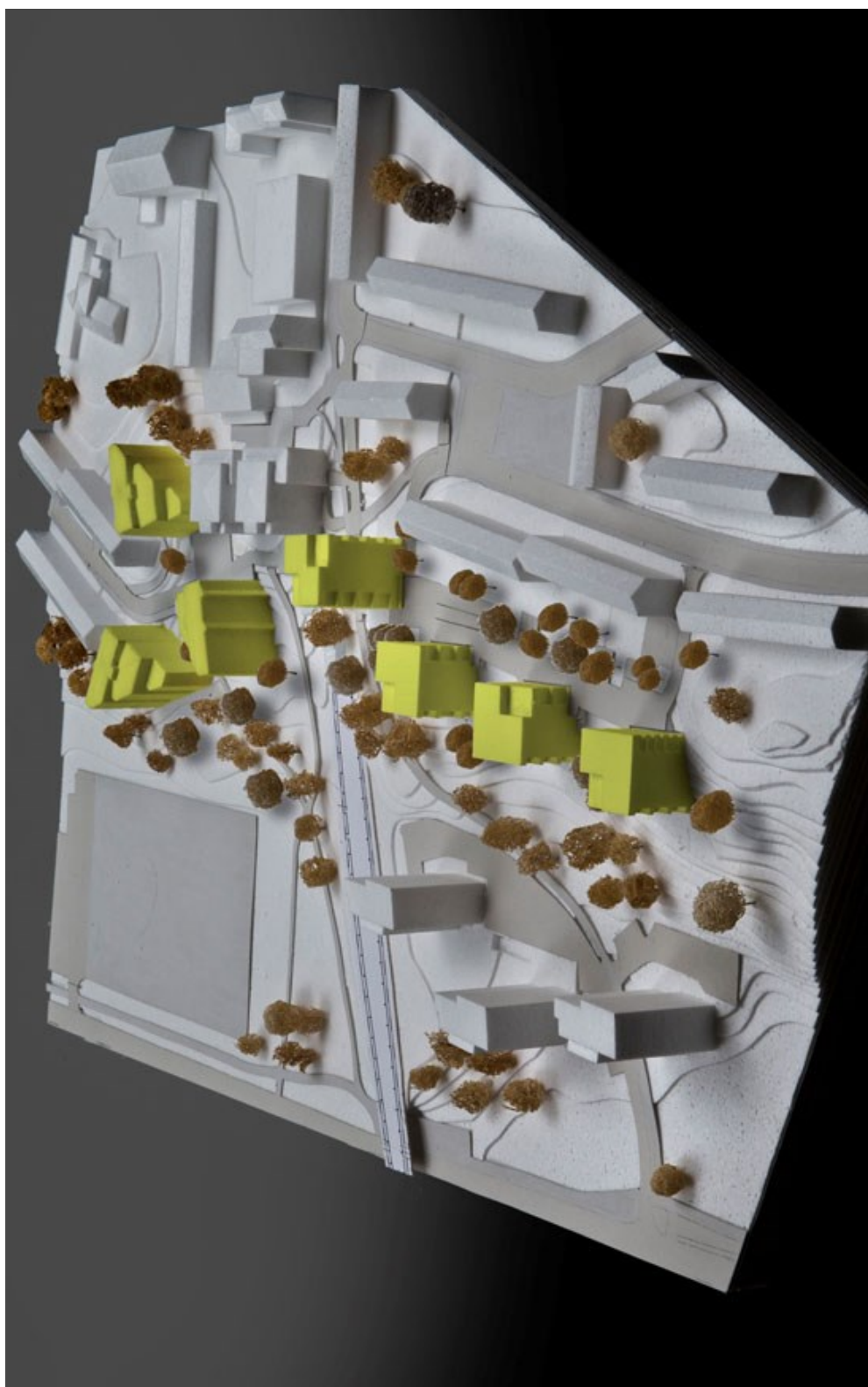
utgör en viktig nod för de gång- och cykelstråk som möts här. Befintliga träd och vegetation sparas så långt det är möjligt. Där allmän plats mark blir kvartermark skyddas värdefulla träd genom planbestämmelser.



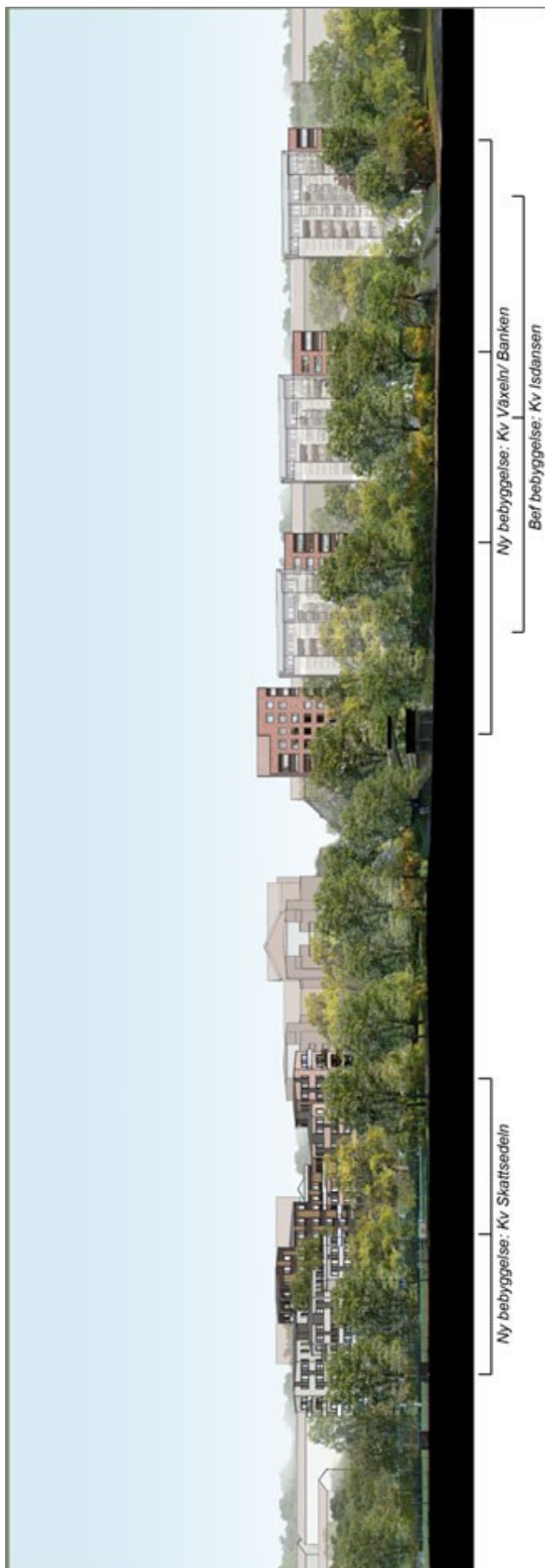
*Situationsplan, tillkommande bebyggelse i mörk nyans, sammanbindande stråk i gul nyans.
Bild: Sweco.*



Arbetsmodell, vy mot öster. Bild: Stadsbyggnadskontoret



Arbetsmodell, vy mot norr. Bild: Stadsbyggnadskontoret



Elevation från Personnevägen. Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter.

Ny bebyggelse kv Skattsedeln



Situationsplan för kv Skattsedeln. Bild: Ramböll



Perspektiv 1: vy från Valutavägen. Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter



Perspektiv 2: vy från Mellanbergsparken. Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter.

Bostadshus kv Skattsedeln

Den nya bebyggelsen består av tre punkthus som placeras längs gångstråket mellan T-banestation Hägerstensåsen och Valutavägen. Byggnadernas entréer vänder sig mot stråket som ges en ny entréplats som också fungerar som vändplats för trafik till fastigheterna. I anslutning till platsen skapas ett stråk som möjliggör passage från skogen vid Hägerstensåsens skola vidare ner till Mellanbergsparken och idrottsplatsen.

Husens triangulära planform gör att byggnaderna både har tre längre fasader och smala gavlar. Husen har placerats så att fasaderna följer befintliga riktningar i den omgivande bebyggelsen. Byggnadskropparnas höjder trappas ned i tre steg för skapa bra ljusförhållanden vid den nya entréplatsen mellan husen och ger ett varierat taklandskap. Bostadshusen föreslås bli 4-7 våningar höga mot gatan.

Sammanlagt innehåller förslaget ca 95-110 lägenheter bestående av såväl 1:or som 5:or. Lägenheterna föreslås upplåtas med hyresrätt. Bruttoarean uppgår till ca 11 000 m².



Hus vid kv Skattsedeln. Fasadelevation/sektion sedd från söder med bostadshusens gatufasader. Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter

Förskola vid kv Skattsedeln

I bottenvåning och suterrängvåning, i det södra huset mot parken, inryms en förskola. Förskolan har en gård vänd mot SV, i direkt anslutning till Mellanbergsparken. Förskolan har sin huvudentré och inlastning från det nya stråket, men barn och föräldrar kan även gå in från parken. På det övre planet ligger kök och personallokaler. Det planeras fyra avdelningar med 18 barn vardera. Förskolegårdens användbara yta uppgår till ca 1130 m², som medför ca 15,7 m² per barn.

Utförning av nya bostadshus vid kv Skattsedeln

Bostadshusens fasader föreslås utföras i tegel där varje hus kan få en egen kulörton. Teglets kulörton anpassas till omgivande bebyggelse. Taken är låglutande med grå plåtdetaljer. Terrasser kan byggas på de lägre taken. Balkonger och burspråk kan adderas till fasaderna, för att ge utblickar från lägenheterna och ge ytterligare variation till fasaderna. Balkongräckena utförs med transparanta fronter i perforerad stålplåt eller glas alternativt en kombination av perforerad stålplåt och glas. Kulören på

balkongräckena kan varieras på de olika byggnaderna för att passa mot tegelkulörerna.

Inglasning av bullerutsatta balkonger ska ske med glas med profillösa vertikalsidor. Det gäller även vid eventuell inglasning av övriga balkonger.



Referensbilder på fasadmateriäl för bostadshus kv Skattsedeln. Bilder: LindbergStenberg Arkitekter

Utökad lokalyta inom fastigheten Skattsedeln 14

Det befintliga bostadshuset inom fastigheten Skattsedeln 14, som har en arkad i två plan, får möjlighet att utöka lokalytan genom att bygga in arkaden. Fasaden kan utföras uppglasad. Lokalen blir tydligare och kan bättre ta tillvara det attraktiva läget vid t-banan.



T.v. befintlig situation av huset med arkad inom fastigheten Skattsedeln 14, mitt emot T-banestation; t.h. förslag på ny glasad fasad. Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter

Parkering och angöring för ny bebyggelse vid kv Skattsedeln

Bilparkeringstalet för bostäderna är 0,30 p-platser per lägenhet eller 0,075 p-platser per rumsenhet. Bilparkering kommer att lösas i ett gemensamt garage tillsammans med Familjebostäder i kv Växeln/Banken. Hefab kommer att hyra ca 30 p-platser i det gemensamma garaget och vid den nya bebyggelsen finns 4 st handikapparkeringsplatser på kvartersmark. 2 st bilpoolsplatser kommer också att erbjudas på kvartersmark inom befintliga parkeringar i kv Skattsedeln. Intentionen är att förhyrningen av p-platserna inom hela Hefabs parkeringsbestånd ska fördelas så att de boende ska få så nära som möjligt till sin parkering. Ca 280 cyklar eller 2,5/lägenhet kommer att inrymmas i bostadshusens källarplan och på mark vid husens entréer. Entréer nås ifrån ett avstånd mindre än 10 m från gata.

Utformning bostadsgårdar kv Skattsedeln

Bostadsgårdarna föreslås bli begränsade i storlek för att spara så mycket naturmark i omgivningen som möjligt. Större delen av del av kvartersmarken som inte upptas av byggnaden kommer vid det södra huset att användas som inhägnad förskolegård. I övrigt sparas naturmarken med hållar där man kan foga in lekytor. Förskolegården kan samutnyttjas av andra de tider då förskolan är stängd.



Referensbilder för gårdsmiljöer för kv Skattsedeln. Bilder: Ramböll

Ny bebyggelse vid kv Växeln-Banken



Situationsplan för kv Växeln-Banken. Bild: AQ Arkitekter.



*Perspektiv 1: vy mot norr från Mellanbergsvägen mot tunnelbanestationen.
Bild: AQ Arkitekter.*

Bostadshus vid kv Växeln-Banken

Utgångspunkter vid gestaltning av den nya bebyggelsen har varit Hägerstensåsens bebyggelse med punkthus i tegel. Huskropparna bildar en ny byggnadsfront mot Västertorp och Personnevägen. Huset närmast tunnelbanan, i slutet av Sedelvägen, föreslås bli 8 våningar mot entrégatan, plus suterrängvåningar i de andra riktningarna. Huset föreslås därmed bli högre än de andra för att markera slutet av Sedelvägen och platsen vid tunnelbanestationen.



Perspektiv 2: Lokal i bottenvången, vid Sedelvägens slut. Bild: AQ Arkitekter

Bottenvåningen i det högre huset rymmer lokaler som vänder sig mot den nya platsen vid tunnelbanan. De övriga tre punkthusen föreslås bli 5-6 våningar mot entrégatan, med 1-2 våningar i suterräng.



Perspektiv 3: vy från söder. Bild: AQ Arkitekter

Husen nås från en ny kvartersgata med infart från Inteckningsvägens förlängning. Gatan får karaktären av en entrégård med planteringar, där gående och bilar samsas. Bostadshusen placeras i sluttningen mot väster med entréerna mot kvartersgatan i öster. Övergången från kvartersgatan till skogen nedanför gestaltas som terrasser i olika nivåer, ämnade för vistelse och lek. Kvartersgatan nås även via en trappa från Sedelvägen bredvid det högre huset. Mot öster och befintlig bebyggelse bevaras viss grönska och detaljplanen föreskriver hur stor andel av ytan på terrassbjälklaget ovan parkeringen som skall utföras med planteringar. Även planteringsdjup regleras. Föreslagen bebyggelse vid kv Växeln och Banken rymmer ca 96 lägenheter med en bruttoarea som uppgår till ca 10 600 m².



Fasad från söder med de nya bostadshusens fasader samt kringliggande befintliga hus.
Bild: AQ Arkitekter

Utformning av nya bostadshus i kv Växeln-Banken

De nya husens utformning anknyter till den lokala tegelarkitekturen men låter sig därutöver inspireras av nyare exempel. Fasadens regelbundna geometri av fönsteröppningar ger en bas för variationer som kan ta sig uttryck i t ex olika

balkongutföranden. Byggnaderna har fyra lägenheter per plan. Trappningar av takkonturerna ger möjlighet till både variation av taklandskapet att husen anpassas i höjd mot gatan.



Referensbilder på tegelfasad och rumslighet. Bilder: AQ Arkitekter, Stadsbyggnadskontoret.

Parkering och angöring i kv Växeln-Banken

En naturlig svacka i terrängen utnyttjas till ett gemensamt garage med 55 parkeringsplatser varav ca 30 kommer att hyras av Hefab. Garaget nås från entrégatan via en ramp. På entrégatan placeras ytterligare 15 st. parkeringsplatser (inkl. 2 st. bilpoolsplatser). Detta ger ca 0,37 p-platser per lägenhet. Angöringsplatser samt HKP-platser kan vid behov anordnas inom 10m från huvudentréer. Från garaget når man de tre södra punkthusen där cykelparkeringar är placerade invid entréerna. Det högre husets cykelparkeringar nås från den norra entréplatsen. Totalt planeras för 260 cykelparkeringar eller 2,5 cyklar/lägenhet, vilket motsvarar 1 cykelparkering per person beräknat på förväntat antal boende i lägenheterna.

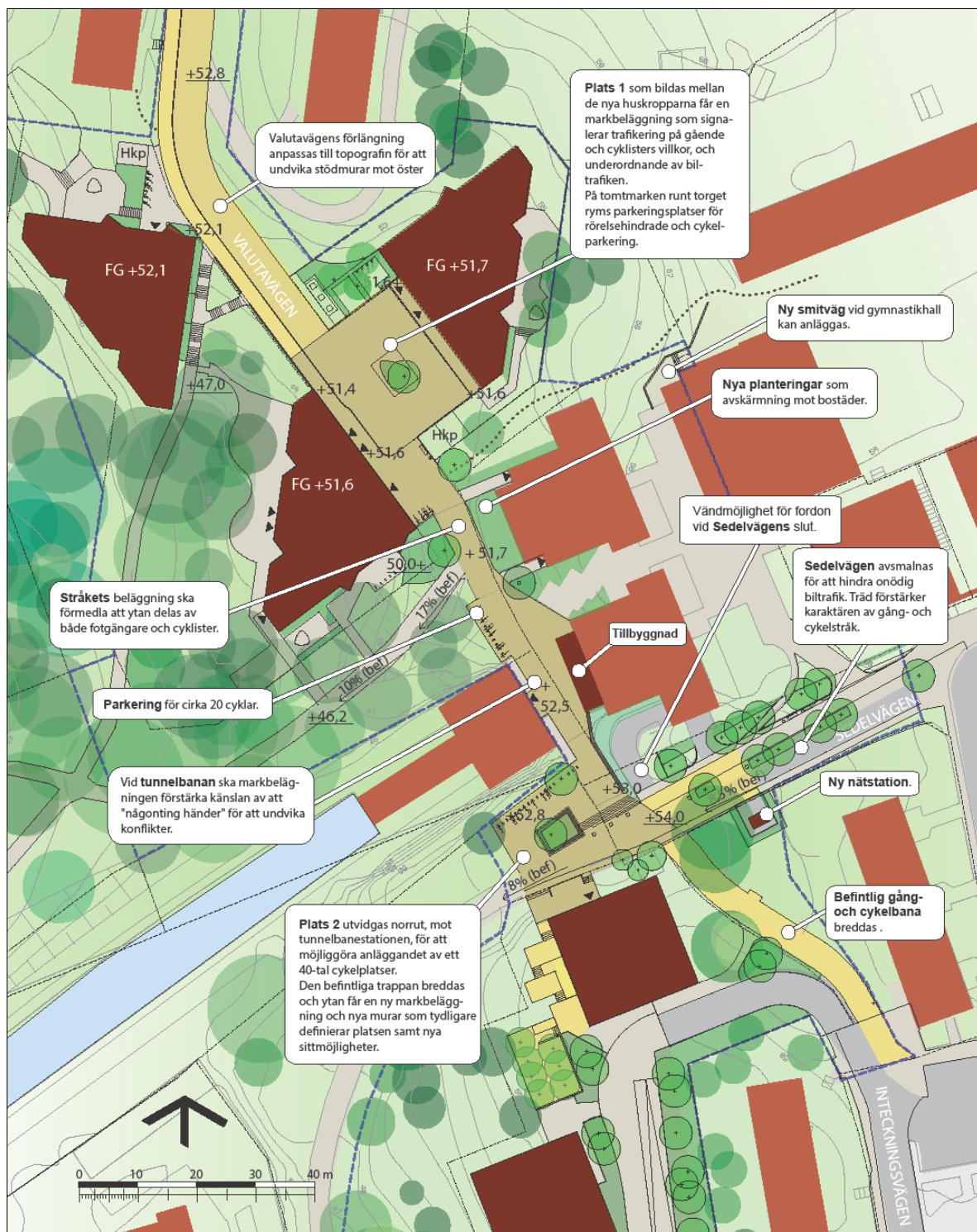
Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget medför att Valutavägen förlängs något mot söder mot den nya bebyggelsen i kv Skattsedeln och att en ny infart anläggs från Mellanbergstorget till den nya bebyggelsen i kvarteret Växeln/Banken.

Stråk och platsbildningar

Syftet är att skapa ett sammanhållet stråk hela vägen genom kvarteren. I planförslaget föreslås därför en gestaltning med enhetlig markbeläggning med marksten eller motsvarande.



Illustrationsplan med sammanbindande stråk och platsbildningar i gul nyans. Bild: Sweco.

Valutavägens förlängning och den nya platsbildningen vid kv Skattsedeln

Valutavägen slutar i dagsläget med en mindre vändplan. Gatan förlängs söderut ner mot ny bebyggelse vid kv Skattsedeln. Den nya gatan har en 5,5 meter bred körbana med en 2,5 meter bred trottoar på den västra sidan. Personbilar som angör bostadsentréer eller ska till den föreslagna förskolan, samt varustransporter och sopbilar kommer att trafikera gatan och den nya plats som bildas mellan de nya husen. Hela ytan ges en enhetlig markbeläggning för att tydligt markera att motortrafiken underordnas gång- och cykeltrafik. Personbiltrafiken kommer i övrigt att vara begränsad eftersom boendeparkering anläggs på annan plats.

Gång- och cykeltrafik vid T-banestationen

Från den nya platsen vid kv Skattsedeln leder ett gång- och cykelstråk söderut förbi Hägerstens tunnelbanestation. Stråket gestaltas för både fotgängare och cyklister. Ett nytt gångstråk från t-baneutgången till Hägerstensåsens skola är möjligt att anordna genom att anlägga en trappa norr om gymnastikhallen. Den gångväg som erbjuds idag går söder om gymnastikhallen via en trång passage med dålig överblickbarhet. Direkt norr om T-banestationen anläggs en parkering för cirka 20 cyklar.

Sedelvägen

Området söder om tunnelbanan vid foten av det nya huset vid kv Växeln-Banken breddas och förses med samma markbeläggning som platsen vid kv Skattsedeln, norr om t-baneentrén, och förses med en parkering för cirka 40 cyklar. Omgestaltning av markhöjderna på platsen innebär att en ny trappa som ersätter den gamla kan bli lägre. Trafik som angör vid Sedelvägens slut kan i dagsläget vända på en vändficka söder om vägen. Denna tas i anspråk för ny bebyggelse. Då gatuområdet är brett i denna del kan möjligheten att vända fortsatt tillgodoses på hårdgjord del framför nedfart till garage för Skattsedeln 14 (se illustrationsplan sid. 25). Sedelvägens förlängning mot tunnelbanan är idag avsedd endast för transporter till intilliggande fastigheter. Den är dock onödigt bred – 10 meter. Denna del av Sedelvägen omgestaltas därför till en fem meter bred körbana och ett tre meter brett gångstråk med en planterad yta däremellan. Ett solitärträd som ytterligare förstärker känslan av att gatan byter karaktär föreslås planteras här (se illustrationsplan sid. 25).

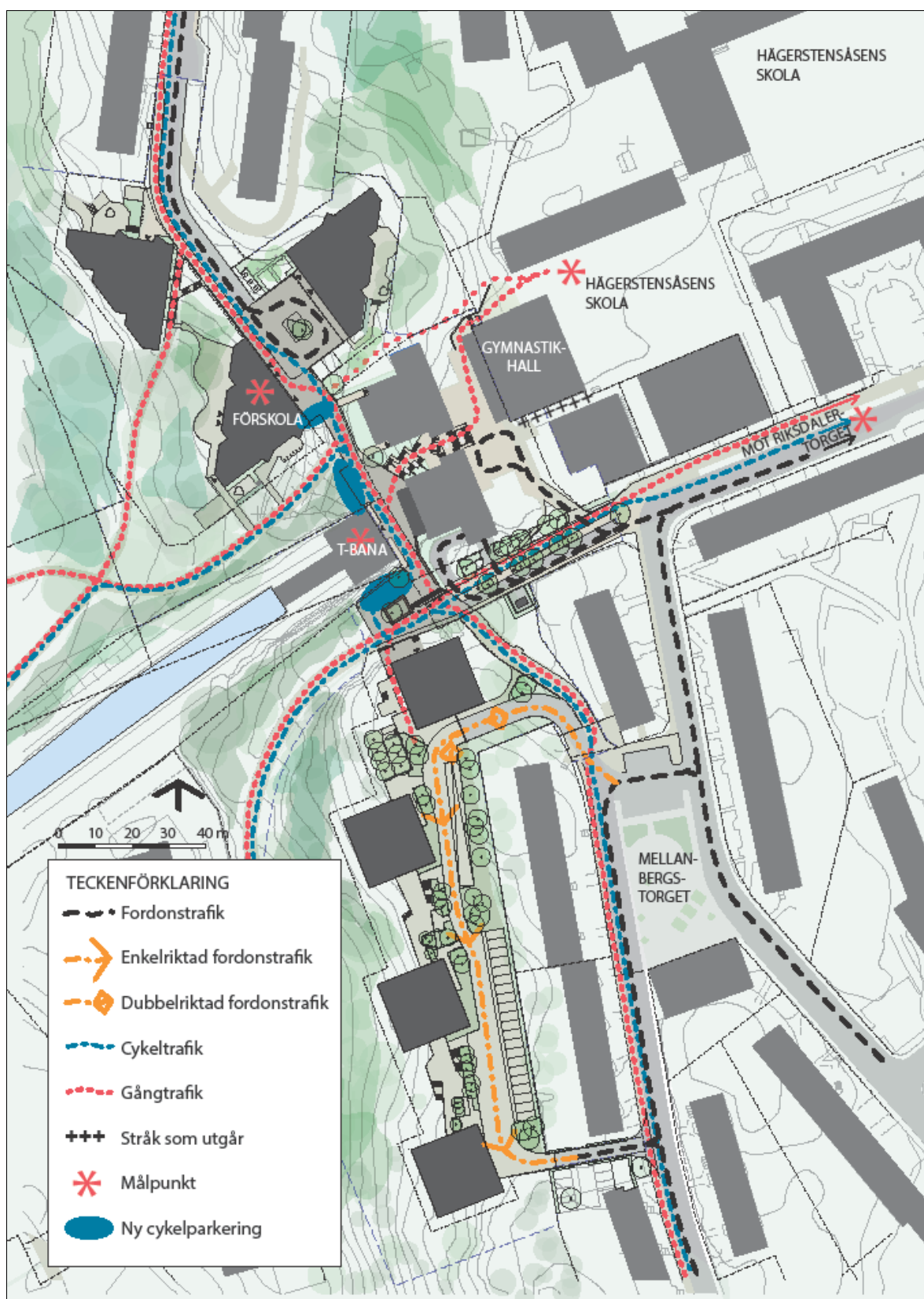


Illustration över rörelsestråk i området. Bild: Sweco.

Infart och utfart till kv Växeln Banken

Infart till den nya bebyggelsen vid kvarteren Växeln och Banken anläggs från Mellanbergstorget i anslutning till befintligt gångstråk mot t-banestationen. Det befintliga gång-och cykelstråket från torget och ner mot tunnelbanan breddas till fyra meter. Mellan fastigheterna Banken 2 och Lånekassan 3 byggs en ny utfart mot Inteckningsvägen. Infart till de befintliga parkeringarna vid fastigheterna Lånekassan och Banken samordnas och hamnar i och med detta inom kvartersmark (istället för som idag på parkmark).

Rekreation och möten

Nätet av promenadvägar i området behålls. Så mycket som möjligt av befintlig vegetation bevaras för att bibehålla Hägerstensåsens frodiga karaktär. Omgestaltade platser och utveckling av nya, tillsammans med nya lokaler, ger goda förutsättningar för ett innehållsrikt stadsliv.

Tillgänglighet

Inom området finns idag stora nivåskillnader vilket gör att tillgängligheten är begränsad. I det nya stråket, från Valutavägens vändplan och fram till Sedelvägen kommer tillgängligheten att förbättras med bland annat flackare lutningar upp till ca 2 % och tydligare markbeläggning. Anslutande befintliga gator och gångvägar behåller dock sina lutningar, (se illustrationsplan).

Konsekvenser

Behovsbedömning

I samband med programarbetet togs en behovsbedömning – bedömning av om betydande miljöpåverkan föreligger – fram. Stockholms praxis för detta är att yttranden i frågan från Miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Brandförsvaret ligger till grund för beslut om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken ska tas fram för projektet eller ej. Den lagliga grunden utgörs av 4 kap. 34 § PBL (2010) och 6 kap. 11 § MB miljöbalken, förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar samt bilaga 4 till samma förordning. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas enligt ovan och att därför en särskild MKB inte behöver upprättas.

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. Förhållandena på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet har studerats inom ramen för planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Utredningar om projektets påverkan avseende dagvatten, trafik, skuggning och stadsbild har tagits fram.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen i någon högre utsträckning än tidigare. 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. Tunnelbanans sträckning anges som ett utvecklingsbart samband som enligt översiktsplanen skall stärkas. De grönområden som ianspråktagas ingår inte i något regionallt samband med regionala gröna kilar eller i de områden inom Stockholms ekologiska infrastruktur som bedömts som särskilt betydelsefullt. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka Hägerstensåsens ursprungliga karaktär negativt; både topografi och ursprunglig bebyggelsestruktur kan även fortsättningsvis avläsas tydligt bl.a. på grund av att dalstråken och branterna kring befintlig bebyggelsen uppe på åsen sparas som en viktig landskaplig struktur.

Landskapsbild/ stadsbild

Ny bebyggelse placeras som en del av befintlig stadsstruktur och kompletterar Hägerstensåsens siluett. Bebyggelsen föreslås få en variation genom att husen trappas i olika nivåer för att åstadkomma rimliga möten mellan befintliga delar, nya stadskvarter och natur. På håll bildar den nya stadsdelen en markering av Hägerstensåsens krön. Det nya området exponeras på ett sätt som anknyter till annan bebyggelse på åsen. Kvarvarande vegetation och nivåskillnaden bedöms även fortsättningsvis kunna bidra till en tydlig landskapsmässig avgränsning av Hägerstensåsen.

Störningar och risker

Trafik och buller

Enligt den trafikutredningen som gjorts (se även under avsnitt Företsättningar) bedöms antalet fordonsrörelser per dygn till och från kv Skattsedeln öka med ca 300 och till och kv Växeln-Banken med ca 152 fordon per dygn.

Enligt framtagna bullerutredningar uppfyller alla lägenheter och uteplatser krav för trafikbuller enligt "Stockholmsmodellen", dvs att minst hälften av

boningsrummen i varje lägenhet vetter mot tyst sida (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå).

På de fasader inom kv Skattsedeln som har en ekvivalent ljudnivå som överstiger 55 dBA, placeras bostadsrummen i lägenheterna så att minst hälften av bostadsrummen placeras mot bullerskyddad fasad eller bakom bullerskyddande burspråk/ficka i fasad. Balkongerna som samordnas med burspråken/fickorna kan vid behov förses med glasskärm. Skärmar på balkong bedöms behövas på ett fåtal lägenheter på de översta våningsplanen. Bullerskyddad uteplats på gård anordnas för de lägenheter som har en förhöjd maximal ljudnivå på sin balkong. En reviderad bullerutredning har tagits fram som visar hur bullersituationen kommer att lösas lägenhet för lägenhet.

Inom kv Växeln-Banken uppnås tyst sida genom planlösningarnas utformning samt i några få fall med en kombination av delvis inglasade balkonger samt avskärmningar.

Flyghinderanalys

Enligt yttrande från LFV (Luftfartsverket) får byggnaderna endast uppföras om de har en höjd som inte överstiger 80 meter över havet. Anledningen till detta är att LFV har en radarstation i Brommaområdet, som betjänar luftfartstrafik. Planområdet ligger inom skyddsområdet för denna radarstation som medför begränsade byggnadshöjder. Planområdets högsta hus är Kv Växeln-Bankens norra hus med föreslagen högsta totalhöjd av 80,0 meter över nollplanet.

Ljüsförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsens påverkan på solljusförhållandena på befintliga bostäder har studerats i en tredimensionell datormodell och bedöms bli acceptabel med hänsyn till insyn, ljus- och solförhållanden.

Utblickar och skuggning av grannfastigheter i Kv Skattsedeln

Den nya bebyggelsen vid kv Skattsedeln (triangelformade hus) är placerade så att befintliga bostäder inom fastigheterna Skattsedeln 2 och 14 samt Värnskatten 2 ska behålla utblickar och skuggas i minsta möjliga mån. Mellan de triangelformade byggnaderna lämnas öppningar som även fortsättningsvis ger utblickar och solinsläpp till befintliga byggnader. Husens riktning och form gör att endast ett fåtal fönster på gavel av hus inom fastigheten Värnskatten 2:s kommer att ligga parallellt mot nya lägenheter och måttet mellan byggnaderna överstiger 22 meter som utgör ett normalt gatumått. Övriga lägenheter får inte direkt insyn från de nya byggnaderna och måtten mellan byggnaderna bedöms vara tillräckliga.

Barnkonsekvenser

En barnkonsekvensanalys genomfördes för stadsdelen Hägerstensåsen (november 2012). Den föreslagna exploateringen bedöms ha måttliga konsekvenser för barn och ungdomar som går på skolan eller bor intill den planerade bebyggelsen. Slänten mellan Hägerstensåsens skolgård och de nya bostadshusen i kv Skattsedeln är ett välanvänt område för barn. Förslaget har anpassats för att minska påverkan på området. Alternativa stråk för rörelse möjliggörs mellan skolgården och bollplanen i Mellanbergsparken.

Rekreation / Natur / Biologisk mångfald

”Landskapsanalys för Hägerstensåsen” (Nyréns, april 2011) klassade ett relativt vidsträckt sammanhängande område på sluttningarna kring Hägerstensåsen som ”mycket värdefullt”. Anledningen till klassningen är att det ingår i ett sammanhängande grönområde med värdefulla skogstyper och ekologiskt värdefulla objekt som död ved och äldre träd. Dess värde är dock främst lokalt. Det ingår inte i något regionalt samband med regionens gröna kilar eller i de områden inom Stockholms ekologiska infrastruktur som bedömts som särskilt betydelsefullt. Enligt den ekohabitatanalys som gjorts genomkorsas västra delen av planområdet av ett samband med viss betydelse för eklevande arter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de naturinventeringar som tagits fram av staden – ekhabitat och förekomst av barrskogslevande fåglar – är tillfyllest. Utöver befintliga inventeringar skulle det kunna förekomma enstaka värdefulla arter inom området, men inte i den utsträckning att bebyggelseförslaget påverkar artens förekomst inom kommunen på ett avgörande sätt.

Planens genomförande innebär att en del hållmark, hållmarktallskog samt ädellövskog tas i anspråk. Träd som berörs är främst tallar och mindre ekar. Befintlig ädellövskog bedöms påverkas i mindre utsträckning vid kv Skattsedeln. Befintlig ädellövskog i den lägre belägna terrängen vid kv Växeln-Banken bedöms inte påverkas. Även om en del träd påverkas av exploateringen bedöms det lokala spridningssambandet kunna fortsätta att fungera. En förutsättning för detta är att dagvattenflödet till ekarna är fortsatt god. Principlösningen för dagvattenhantering har därför som utgångspunkt att ekområden nedanför påverkas så lite som möjligt av förändringar (se även under avsnitt Dagvatten).

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansaret 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 befintlig detaljplan Pl 94152 (år 1997) helt upphör att gälla inom planområdet samt att befintliga planer Pl 87072 (år 1991), Pl 3285A (år 1947), Pl 2663 (år 1943) delvis upphör att gälla inom planområdet.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter som berörs

Skattsedeln 7 där SISAB är tomträttshavare, 9 och 14 där HEFAB är tomträttshavare, Banken 1 där Sovstugan Fastighetsförvaltning är tomträttshavare, Lånekassan 3 där Brf Åsens Oas är tomträttshavare, Västberga 1:1 och Hägerstensåsen 1:2.

Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad.

Fastighetsbildning

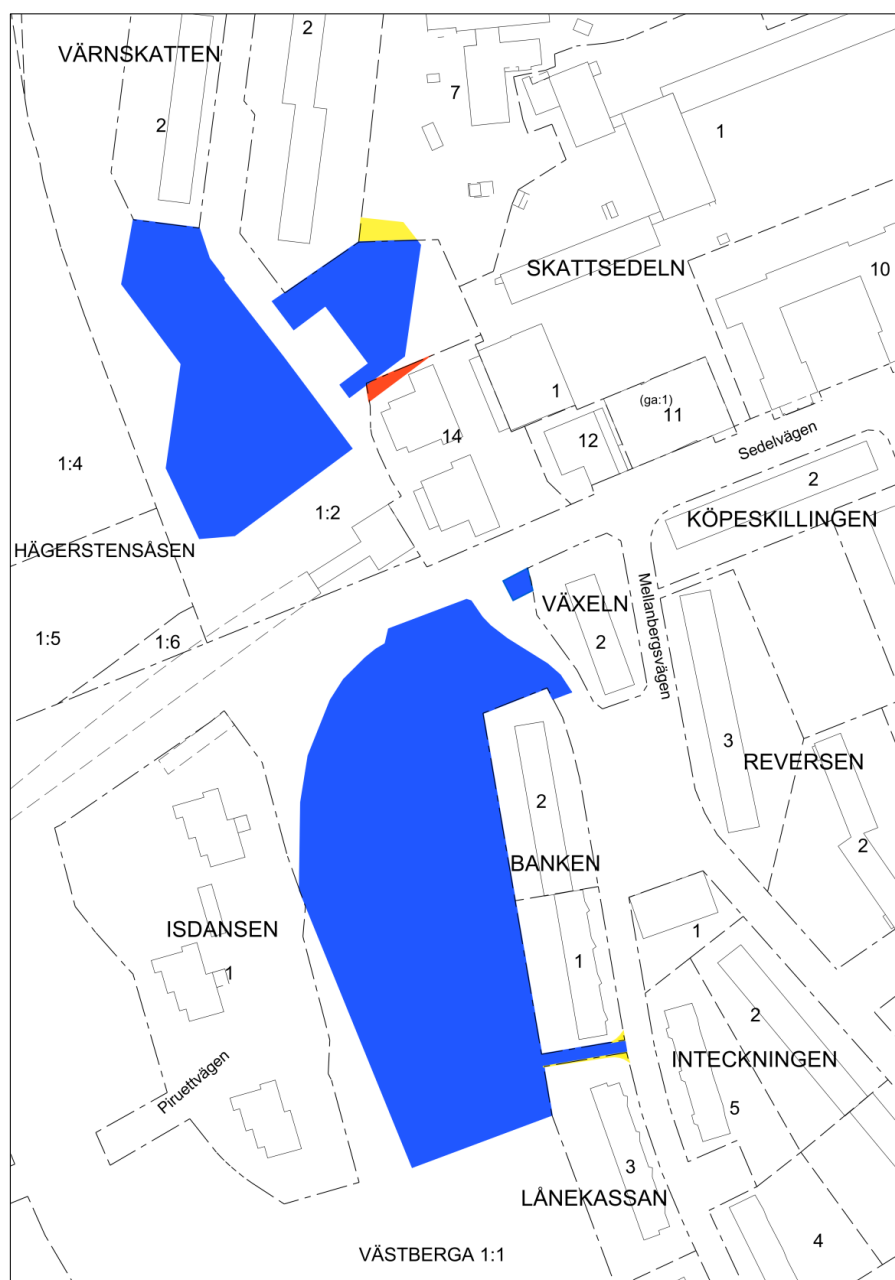
Genom fastighetsreglering överförs en del mindre områden, dels från Banken 1 och Lånekassan 3 och dels från Skattsedeln 7 och 14.

Nya fastigheter bildas genom avstyckning från Hägerstensåsen 1:2 och Västberga 1:1. Se skiss över område nedan.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

För infart till Banken 1 och Lånekassan 3 bör servitut eller gemensamhetsanläggning bildas.

Servitut bildas för gångväg inom x-område på kvartersmark.



Förslag till omfördelning av fastighetsytor. Blå områden överförs från allmän platsmark till kvartersmark. Rött område överförs från kvartersmark till allmän platsmark. Gula områden överförs genom fastighetsreglering mellan kvartersmark.

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 till ca 15 miljoner kr. Stadens kostnader och intäkter bedöms kunna balansera varandra.

Påbyggnad av t-banebyggnad

Under planarbetets gång har möjligheten studerats att utöka den befintliga T-banebyggnaden. En sådan åtgärd har av inblandade byggherrar bedömts vara komplicerad och dyrbar i förhållande till utfallet av antalet möjliga bostäder. Dessutom är en påbyggnad av t-banehallen ej önskvärd hos den byggherre som innehar fastigheten intill (och som är en av planförfattarna - Hefab). Trafikförvaltningen har inte heller något intresse att själva driva ett sådant

arbete. Detta sammantaget har lett till beslutet att inom ramen för detta planarbete inte utreda frågan vidare.

Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Som kompensation för exploateringen kommer ekonomiska medel avsättas till grönkompensation.

Stockholm Stad planerar för en större upprustning av Mellanbergsparken och grönkompensationen från detaljplan Skattsedeln och detaljplan Växeln/Banken kommer bidra till detta. Upprustningen av Mellanbergsparken kommer att ske som ett separat projekt, med syfte att stärka rekreativa och ekologiska värden samt skapa bullerdämpning mot E4. De ekologiska värden som avses är främst att förstärka det befintliga ekbeståndet längs med Hägerstensåsens bas. Åtgärderna kan t.ex. bestå av gallring, dagvattentillförsel till ekarna, beskärning av skadade träd, nyplantering av ekar, utplacering av död ved m.m.

Tekniska frågor

Ledningar

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

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, d v s att efterlikna naturens egna sätt att ta om hand dagvatten genom avdunstning, fördröjning och infiltration i mark. Det är ej lämpligt att ansluta större volymer dagvatten mot det kommunala ledningsnätet som utgörs av ett kombinerat system där kapacitetsmaximum är nära. Huvudanledningen till att inte ansluta till ledningsnätet är dock att man vill bevara naturen kring den planerade bebyggelsen i möjligaste mån. Nedanför den planerade bebyggelsen finns även stråk med ekhabitat och äldre ädellövsskog. Det är därför av vikt att efterlikna 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 inte ytterligare belasta sjön med kemiskt förorenande ämnen.

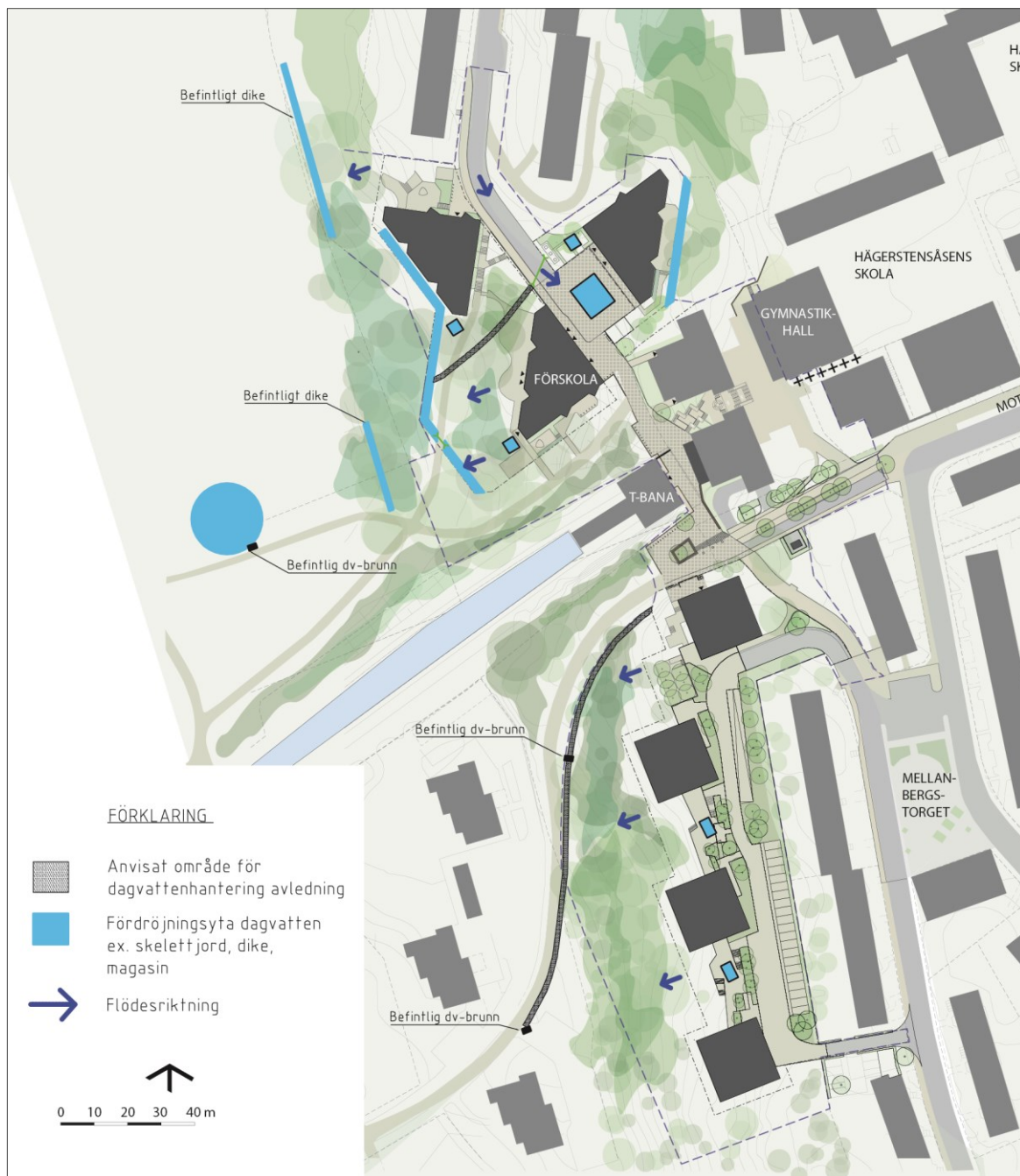
Stadens ambition för omhändertagande av dagvatten är att minska uppkomsten av dagvatten i möjligaste mån genom att begränsa andelen hårdgjorda ytor i planområdet, t ex genom permeabla och gröna ytor runt byggnaderna. Även gröna tak kan vara en möjlighet. Där dagvatten uppkommer på fastighetsmark fördröjs detta inom fastigheterna innan det leds för spridning och infiltrering i naturmarken nedströms bebyggelsen. Fördröjning och infiltration av dagvatten på fastigheten planeras ske i både magasin och dike. Utmed GC-väg anläggs makadamdiken som avleder och fördröjer avrinnande dagvatten som inte infiltrerat i naturmarken. Där dagvatten uppstår på Valutavägen leds detta via



ledning till ett större magasin av skelettjord för att möjliggöra god vattentillgång för trädet samt via bräddning från skelettjorden till ledningsnätet.

Ras/skred

Risken för ras eller skred är utredd. Det finns inga risker för eventuella ras och skred i det planerande området. Eventuellt ökade nederbörds mängder i framtiden kommer inte orsaka problem för planerade byggnader då området till största delen består av berg, vilket innebär att vattnet kommer att rinna på berget ut från området till lägre liggande kringområden.



Principförslag till dagvattenhantering. Bild: Sweco.

El/Tele

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintligt el- och telenät. En ny elnätstation kommer att byggas för att försörja den nya bebyggelsen.

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 planeras för sopkassuner, dvs. nedgrävda behållare, vilka föreslås placeras 20-40 m från entré. Förskolan har en egen sopkassun som placeras norr om södra huset mot den nya plats 1.

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.