

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 60 bostäder, som planeras att upplåtas med bostadsrätt, inom del av fastigheten Västberga 1:1 m fl. i ett attraktivt läge centralt i Västertorp nära service och kollektivtrafik. Området ligger vid Västertorpsvägen och består av sparad grönskande naturmark. Planförslaget medför intrång på fastigheten Isdubben 5 och innebär anspråkstagande av cirka 100 kvm kvartersmark samt påverkan på befintlig byggrätt i gällande detaljplan. Planförslaget syftar även till att bekräfta befintlig förskolebyggnad och byggrätt i gällande detaljplan samt flytt av del av befintlig byggrätt som påverkas av planen. Cirka 600 kvm allmän platsmark överförs till Isdubben 5 som kompensation för intrånget. Ett flertal träd inom planområdet behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Del av befintligt gångstråk inom västra delen av planområdet behöver flyttas. Parkeringsplatser föreslås i underjordiskt garage samt markparkering för rörelsehindrade. Den grönskande karaktären bevaras genom planterad förgårdsmark och grönska mellan huskroppar. Entrén till befintligt parkstråk ska förtydligas genom den nya bebyggelsen.

Förslag till detaljplan innehåller fyra punkthus i fem våningar. I mellanrummen mellan husen framträder grönstråket norr om husen. Planförslaget ska bilda en ny årsring med bebyggelse längs Västertorpsvägen med ett enhetligt arkitektoniskt uttryck, byggnadsskala och förhållningssätt mot gatan som en sammanhållen enhet. Bebyggelsens utformning ska gestaltas omsorgsfullt i samspel med omgivande bebyggelse.

Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad. Isdubben 5 är upplåten med tomträtt till SISAB.

Planen bedöms bidra positivt till en socialt hållbar stadsmiljö, exempelvis genom att tillföra bostäder i olika storlekar och många entréer mot gatan.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd 7 juni- 31 augusti 2023

Granskning preliminär mars/april 2024

Antagande preliminär juni 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig och kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	15
Planförslag	15
Arkitektonisk idé	17
Bebyggelsens utformning	17
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	30
Konsekvenser	32
Undersökning om betydande miljöpåverkan	32
Naturmiljö	32
Miljökvalitetsnormer för vatten	33
Landskapsbild/ stadsbild	33
Kultuhistoriskt värdefull miljö	33
Störningar och risker	34
Ljusförhållanden och lokalklimat	35
Barnkonsekvenser	40
Tidplan	41
Genomförande	41
Organisatoriska frågor	41
Verkan på befintliga detaljplaner	42
Fastighetsrättsliga frågor	42
Ekonomiska frågor	44
Tekniska frågor	45
Genomförandetid	46

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

- *Trafikbillerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2023-05-04)*
- *Dagvattenutredning (Tyréns, 2023-05-08)*
- *Teknisk PM Geoteknik (Tyréns, 2023-02-13, reviderad 2023-05-03)*
- *Naturvärdesinventering (CONEC, 2022-10-27, reviderat 2022-11-30)*
- *GYF Grönytefaktor (ÅWL Arkitekter, 2023-03-15)*
- *Parkerings-PM (Exploateringskontoret, 2023-05-05)*
- *Barnchecklista (ÅWL Arkitekter, 2023-05-08)*
- *PM gator och gångbanor (Ramboll, 2023-05-17)*
- *Solstudie och solstudie med träbjälklag (Pörner+ Pettersson)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Tara Nezhadi. I projektgruppen har även Dana Trabulsi, Johanna Brandt, Anders Cedervall och Ludwig Vonwerder från exploateringskontoret, samt **Karl Malmberg** från Miljöförvaltningen ingått.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planarbetet är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Detaljplanen syftar även till att stärka Västertorpsvägen som stadsgata, där aktiva gaturum möjliggörs genom hög entrétäthet ut mot gatan. Bebyggelsens utformning ska gestaltas omsorgsfullt i samspel med omgivande bebyggelse. Projektet bidrar med cirka 60 bostäder i ett läge nära kollektivtrafik, service och naturområden (Västertorpsstråket). Syftet är även att bekräfta befintlig förskolebyggnad och byggrätt i gällande detaljplan samt flytt av del av befintlig byggrätt som påverkas av planen.

Den grönskande karaktären ska bevaras genom planterad förgårdsmark och grönska mellan huskroppar. Entrén till befintligt parkstråk ska förtydligas genom den nya bebyggelsen.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är cirka 8000 kvm och är beläget vid Västertorpsvägen i Västertorp med närhet till Västertorps centrum och tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Västberga 1:1 (cirka 4350 kvm) samt Isdubben 5 (cirka 3650 kvm). Stockholm kommun äger all mark inom planområdet. Isdubben 5 är upplåten med tomträtt till SISAB

Planområdet gränsar mot fastigheterna Buntmakaren 3, Västertorp 1:2, Pulkan 1 samt Isdubben 4 och 6.



Utdrag ur Baskarta med fastigheter med planområdet markerat i rött..



Flygfoto med planområdet markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Västertorp har möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bebyggelse vid stråk, gator och torg. Centrumet har förutsättningar att kompletteras med ny bebyggelse för att stärka underlaget för befintlig handel och service. Kopplingen till Fruängen bör stärkas.

Västertorpsvägen är utpekad som en stadsgata av lokal karaktär, en gata som i huvudsak endast berör stadsdelsnämndsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan ska utformas som ett attraktivt offentligt rum och vara säker och framkomlig för gång-, cykel- och biltrafik. Utrymme kan prioriteras för kollektivtrafik vid behov.

Byggnadsordningen

Västertorp kategoriseras som grannskapsenhet i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen står bland annat att grannskapsenheterna ska utvecklas med anpassning till natur och terräng samt de centrala parkstråken med sin karaktäristiska utformning. Centrala stråk kan kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Grupper av nya hus ska utformas med beaktande av närliggande bebyggelse, utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och en samtida tolkning av platsens förutsättningar.

Detaljplan

För området gäller stadsplan 3285A fastställd 1946 (park/planterad allmän plats) och detaljplan 2007-00920 (barnstuga, bostäder och park) laga kraft 2008. Ingen genomförandetid återstår för planerna.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning av del av Västberga 1:1 till Viktor Hanson AB den 17 december 2020.

Exploateringsnämnden fattade beslut om tillägg till markanvisning för bostäder till Viktor Hanson AB samt markanvisning för förskoleändamål inom del av Västberga 1:1 till SISAB den 20 april 2023.

Riksintressen

Området berörs inte direkt av några riksintressen. Cirka 200 meter från området ligger Södertäljevägen E4/E20 som är riksintresse för kommunikation.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Större delen av området består av en gräsmatta med träd längs Västertorpsvägen. På några få ställen finns naturmark som huvudsakligen består av berg i dagen och morän. Planområdet består av blandskog med både tall och ek samt andra lövträd. Den vanligaste arten är tall som nästan står för hälften av träden. Det förekommer även skogsek, vårtbjörk, fågelbär, sälg och asp. Det finns 35 större träd i området (med en stamdiameter över 40 cm), varav två ekar är större än 60 cm.

Naturvärden

Enligt genomförd naturvärdesinventering har naturmarken ett visst naturvärde (naturvärdeklass 4 – lägsta värdet i skalan enligt SIS standard 199000:2014). Av de större träden har 29 träd ett naturvärde. Två av dem har naturvärdet 3, som är påtagligt naturvärde, medan övriga har naturvärde 4, visst naturvärde. De flesta träden är äldre tallar. Övriga träd med naturvärden är skogsek, fågelbär, asp och sälg.

Området ligger relativt nära habitatnätverket för eklevande insekter och där promenadstråket som förbinder området med Hägerstensåsen kan vara en viktig spridningslänk för djur och växter i dessa miljöer. Vidare finns två spridningslänkar (identifierade av länsstyrelsen) för skyddsvärda ekmiljöer som berör området.

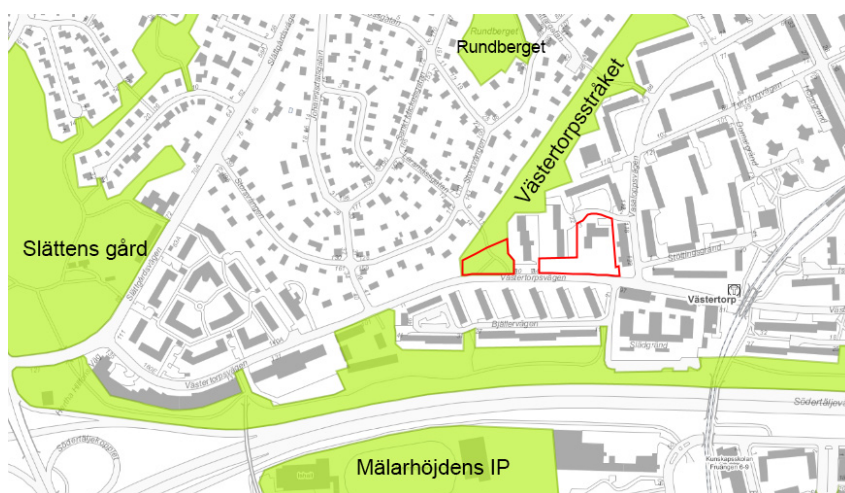
För den biologiska mångfalden i området har grövre träd (särskilt ekar) stor betydelse. Sambandet med det promenadstråk som leder till Hägerstensåsen är också viktigt. Särskild hänsyn till ovanstående bör tas vid en exploatering.

Fågelliv

En fågel- och fladdermusinventering kommer att utföras under samrådsperioden och redovisas i planbeskrivningen till granskningsskedet.

Rekreation och friluftsliv

Delar av området används för naturlek och som promenadstråk. Norr och väster om planområdet ligger Västertorpsstråket som är en grön oas med möjlighet till bollek och promenad. Planområdet ligger 600 meter från Slättens gård med möjlighet till aktiviteter, såsom bollek, picknick och pulkaåkning. Mälarhöjdens idrottsplats med möjlighet till bollspel, skridskoåkning och utegym ligger inom 400 meter på andra sidan Södertäljevägen.



Utdrag ur sociotopskartan som visar närliggande parker, gröna oaser och idrottsplats.



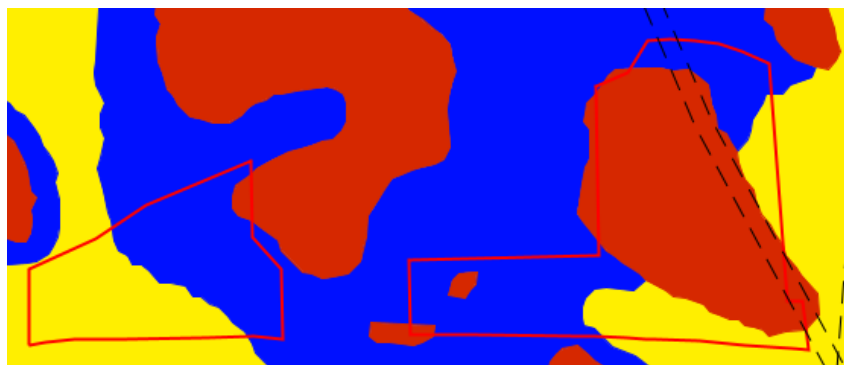
Entré till grönområde och villaområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordarter samt ledningar

Marken är ganska plan och den största nivåskillnaden är cirka 1-1,5 meter. Marken inom planområdet består av berg i dagen, morän och lera. Ett antal ledningar finns inom planområdet.



Utdrag ur Byggnadgeologisk karta, jordarter över planområdet. Gul färg illustrerar lera, blå färg morän och röd färg berg.

Ras/skred

Genomförd Teknisk PM Geoteknik visar att ingen risk för ras eller skred förekommer för befintliga eller planerade förhållanden och det finns inga förutsättningar för att erosion som påverkar stabiliteten för området ska uppstå. Risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet föreligger inte.

Markradon

Området har enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) storskaliga mätning en gammastrålning (med avseende på uran) på 40,4 Bq/kg Ra-226, vilket är att betrakta som en lågradonmark. Detta behöver bekräftas med mätningar med gammaspektrometer samt markradondetektorer under projekteringen.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inom planområdet med omnejd finns befintliga lågpunkter som kan översvämmas vid skyfall. I nordväst finns en större lågpunkt där halva planområdet ingår i avrinningsområdet. Öster om planområdet finns en annan stor befintlig lågpunkt vid Västertorpsvägen. Andra halvan av planområdet, med bostadsbebyggelse och förskola, ingår i avrinningsområdet för denna lågpunkt. I den östra delen av planområdet, i förskolefastigheten, kommer dessutom en befintlig lågpunkt att byggas bort. Exploatering inom planområdet kan därmed innebära ökad risk för översvämnning vid skyfall i befintliga lågpunkter nedströms.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten samt mark- och anläggningsarbeten.

På plankartan, under ”Upplysningar” finns information om vattenskyddsområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden. Det avrinningsområdet för dagvattnet är dock till Himmerfjärden, via kombinerat ledningsnätet, efter rening i Syvabs reningsverk.

Enligt VISS 2021-06-14 är den ekologiska statusen för Mälaren-Fiskarfjärden måttlig och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. God ekologisk- och kemisk status ska enligt kvalitetskraven vara uppnått till år 2027. Himmerfjärden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status och god ekologisk status ska enligt kvalitetskraven vara uppnått till år 2039. Den kemiska statusen är klassificerad till uppnår ej god. Dock klassificeras den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen (bromerade difenyleter och kvicksilver) till god kemisk status för recipienten som en följd av att övriga prioriterade ämnen ej är klassificerade. God kemisk ytvattenstatus ska enligt kvalitetskraven uppnås men med mindre stränga krav för och tidsfrist för de överallt överskridande ämnena.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds genom kombinerat ledningsnät till Sydvästra Stockholmsregionens VA-verksaktiebolags (Syvab) reningsverk, Himmerfjärdsverket. Himmerfjärdsverket har utlopp i recipienten Himmerfjärden.

Befintlig bebyggelse

Inom del av fastigheten Västberga 1:1 som är markanvisat för bostadsbebyggelse finns inga byggnader. På fastigheten Isdubben 5 finns en förskola om 3 avdelningar från 1980-talet med L-formad byggnad. Inom fastigheten finns även en outnyttjad byggrätt motsvarande ytterligare 3 förskoleavdelningar.

Planområdet angränsar till fastigheterna Pulkan 1, Isdubben 4 och 6, Västertorpsvägen, Snöbollsgränd och Västertorpsstråket. På fastigheten Pulkan 1, finns ett lamellhus från mitten av 1990-talet som uppförts som seniorboende. Lamellhuset består av tre

huskroppar förskjutna i höjd- och sidled. I bottenvåningen finns en gemensamhetslokal. På fastigheten Isdubben 4 står ett lamellhus från 1950, bestående av två byggnadskroppar förskjutna i höjd- och sidled. På Isdubben 6 finns ett lamellhus från 2009.

Befintlig bebyggelse kring planområdet utgörs av fristående småhus i nordväst och lamellhus i sydost. Lamellhusen i sydost är mestadels mellan 3,5 till 4 våningar med upphöjda entréer. Lamellhusen norr om Västertorpsvägen varierar i en skala från 3,5 till 5 våningar. Husens placering varierar mellan att stå med långsida respektive kortsida mot gata. Söder om planområdet är lamellhusen snedställda mot Västertorpsvägen. Mellan småhusen och lamellhusen sträcker sig Västertorpsstråket, ett viktigt grönområde för ekosystemtjänster och rekreation.

Mittemot planområdet, på fastigheterna Slädpartiet med flera, står nio fyra våningar bostadshus i en enhetlig miljö från 1953-54.



Befintlig förskola



Bebyggelse sydöst om planområdet



Bebyggelse längs Västertorpsvägen



Bebyggelse längs Västertorpsvägen



Småhusområde väster om planområdet



Befintligt gångstråk

Landskapsbild/stadsbild

Stadsdelen Västertorp började byggas ut omkring 1950, huvudsakligen med småhus i tre våningar och högre stjärnhus. Västertorps stadsplan togs fram av Sven Markelius och Bertil Tideström. Bebyggelsen skulle till större delen utgöras av trevånings lamellhus, ett större antal punkthus i 6-8 våningar och en hel del radhus förutom byggnader som folkskola, läroverk, idrottshall och polisstation. Västertorp var den första stadsdelen i landet som planerades för trafikseparering, i slutet av 1940-talet. Stadsdelen är känd för de många skulpturer som placerats ut på torget och i grönområdena mellan husen. Skulpturparken har en av Sveriges största samlingar av skulpturer utomhus. Berg och dalgångar är bevarade liksom mycket av den ursprungliga vegetationen. Mellan husgrupperna och på gårdarna bildar tallar och björkar gröna rum av olika karaktär.

Västertorpsvägen kringgärdas till större delen av lamellhus i tre våningar. Husen är anpassade till topografin och är ibland sinsemellan förskjutna vid nivåskillnader eller vid svängda gator. Fasaderna är mestadels i puts eller tegel med socklar av sten samt glaspartier och dörrar av trä.

Västertorps centrumbebyggelse, nordöst om planområdet, består av en samling högre punkthus koncentrerade kring tunnelbanestationen och lamellhus med butiker och annan service i markplan på båda sidor av huvudgatan Störtloppsvägen. De nio stjärnhusen som ligger precis intill centrum på ömse sidor om tunnelbanestationen Västertorp uppfördes i rött tegel. Den östligare stationen med ett mindre centrum med några få butiker, har markerats med åtta stjärnhus, ursprungligen är putsade i olika kulörer.

Befintlig bebyggelse kring planområdet utgörs av fristående småhus i nordväst och lamellhus i sydost. I nordost finns en

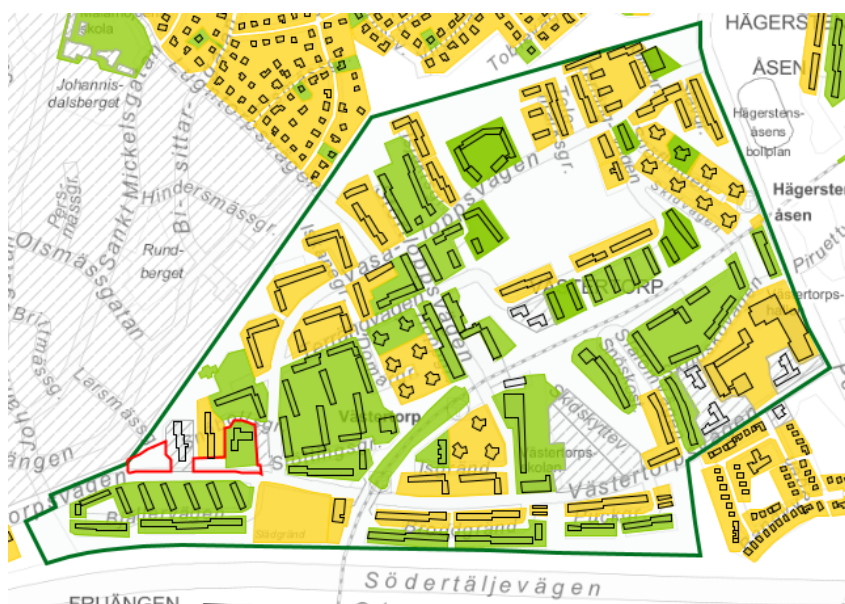
förskola som planeras att byggas ut. Lamellhusen i sydost är mestadels mellan 3,5 till 4 våningar med upphöjda entréer. Lameller norr om Västertorpsvägen varierar i en skala från 3,5 till 5 våningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturlandskap

Området är utpekad av Stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefull miljö, inom vilken särskild hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värden.

Fastigheten Pulkan 1 norr om planområdet är bebyggd med ett lamellhus från 1990-talet, uppfört som seniorboende. Fastigheten är streckad i klassificeringskartan (ej klassificerad). Fastigheten Isdubben 4 norr om planområdet består av ett lamellhus från 1950 och är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta vilket innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. På fastigheterna Slädpartiet och Slädtäcket söder om planområdet står nio bostadshus i en enhetlig miljö. Fastigheten är grönmarkerad. Fastigheten Isdubben 5 (förskolan) är även grönmarkerad. En grönmarkerad fastighet med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Villabebyggelsen är från 1930-talet i en till två våningar som i huvudsak har trä eller tegel som fasadmateriel och är ej klassificerad.



Kulturhistorisk klassificering. Fastigheten Isdubben 5 med befintlig förskola är enligt Stadsmuseets klassificering grönklassad.

Offentlig och kommersiell service

Västertorpsskolan (F -6) ligger cirka 700 meter öster om planområdet och cirka en kilometer nordväst om planområdet ligger Mälarhöjdens skola (F -9). I närheten av planområdet finns flertalet förskolor.

Närmaste vårdcentral finns i Fruängen, cirka 950 meter söder om planområdet. Närservice finns utspritt i Västertorp men med tyngdpunkt i stadsdelens centrum. Närmaste bibliotek finns i Fruängen, cirka 950 meter söder planområdet och cirka 1,3 kilometer österut finns Västertorps sim och idrottshall.

Gator och trafik**Gatunät**

E4/E20 Södertäljevägen ligger cirka 200 meter från området. Västertorpsvägen ligger söder om planområdet. Den närmaste gatan i öster är Vasaloppsvägen och norr om östra delen av planområdet vid förskolan ligger Snöbollsgränd.

Biltrafik

Västertorpsvägen är den största trafikleden söder om planområdet. Västertorpsvägen, som är den största gatan i anslutning till planområdet, har en körbana som är cirka 7,2 meter bred. På södra sidan av gatan finns kantstensparkering vilket medför att den verkliga körytan är mindre än körbanans totala bredd. Den tillåtna hastigheten på Västertorpsvägen är vid planområdet 40 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor finns längs båda sidor av Västertorpsvägen. Det finns även ett gångstråk inom västra delen av planområdet som kopplar småhusområdet väster om Västertorpsstråket till Västertorpsstråket. Cykel placeras i blandtrafik, det saknas således avskild cykelbana. Ett prioriterat cykelstråk förbi planområdet ligger längs E4an.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger omkring 400 meter väster om Västertorps tunnelbanestation. De närmaste busshållplatserna finns vid Västertorpsvägen, knappt 280 meter väster och öster om planområdet och trafikeras av nattbuss 192 mellan Fruängen–Stockholm C. Dessa busshållplatser och körbanan på Västertorpsvägen kan även nyttjas vid behov av ersättningstrafik för tunnelbanans linje mot Fruängen.

Tillgänglighet

Befintliga gångbanor i området är relativt plana men varierar i bredd. Gångbanan på södra sidan av Västertorpsvägen är cirka en meter bred, denna driftas ej vintertid. På den norra sidan av Västertorpsvägen varierar gångbanan men är cirka två meter bred vilket är smalare än de 2,5 meter som vanligen ställs som krav vid nyexploatering

Störningar och risker

Förorenad mark

I anslutning till planområdet har det funnits verksamheter med bekämpningsmedelstillverkning och ytbehandling av metaller och elektrolytiska/kemiska processer, som kan ha orsakat föroreningar i mark. Öster om planområdet har det även funnits en kemtvätt med lösningsmedel. Markundersökning har beställts och kommer att redovisas i granskningsskedet.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Föreslagen byggnation på platsen kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Västertorpsvägen och bakgrundsbuller från E4:an.

Farligt gods

Det finns inga riskkällor för farligt gods. E4/E20 Södertäljevägen som är trafikled med farligt gods ligger cirka 200 meter från planområdet.

Planförslag

Fyra nya punkthus föreslås i sparad grönskande naturmark längs norra delen av Västertorpsvägen öster om entrén till Västertorpsstråket. Punkthusen föreslås i fem våningar med släpp mellan husen så att grönstråket norr om husen blir synligt. Husen innehåller cirka 60 bostäder som avses upplåtas med bostadsrätt. Planförslaget medför intrång på fastigheten Isdubben 5 och innebär anspråkstagande av cirka 100 kvm kvartersmark samt påverkan på befintlig bygggrätt i gällande detaljplan. Planförslaget syftar även att bekräfta befintlig förskolebyggnad och bygggrätt i gällande detaljplan samt flytt av del av befintlig bygggrätt som påverkas av planen. Cirka 600 kvm allmän platsmark överförs till

Isdubben 5 som kompensation för intrånget. Ett flertal träd inom planområdet behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Del av gångstråket norr om västra sidan av planområdet flyttas så att den fortsatt är tillgänglig. Parkeringsplatser föreslås i underjordiskt garage samt markparkering för rörelsehindrade.



Illustrationsplan, Fyra nya punkthus föreslås i sparad grönskande naturmark längs norra delen av Västertorpsvägen öster om entrén till Västertorpsstråket. ÅWL Arkitekter.



Fågelvy mot nordost. Punkthusen föreslås i fem våningar med släpp mellan husen så att gröonstråket norr om husen blir synligt. Pörner + Pettersson AB

Arkitektonisk idé

Bostadsförslaget

Fyra nätta punkthus placeras längs Västertorpsvägen på ett sätt som fortsatt medger en visuell koppling till grönstråket bakom, som blir synlig mellan huskropparna under rörelse längs gatan. Entrén till grönstråket från gatan flyttas men blir fortsatt läsbar. Husens placering längs gatan med förgårdsmark stärker gaturummet men bibehåller dess gröna karaktär. Husen ansluter i sin kulör till omgivande, mustigt färgsatt bebyggelse men bildar volymmässigt en egen grupp.

Bebyggelsens utformning

Bostadsförslaget

De fyra punkthusen ska placeras varsamt på norra sidan av Västertorpsvägen så att kopplingen till Västertorpsstråket bevaras. De nya husen uppförs i fem våningar och är placerade parallellt utmed Västertorpsvägen. Husen är indragna från gatan för att möjliggöra förgårdsmark med växtbäddar och ge fortsatt grön karaktär i gaturummet. Den upphöjda gården med underliggande garage i den västra delen av planområdet har ett större indrag från gatan.

Husens fotavtryck är kvadratiska och volymerna avslutas uppåt med en markerad takfot och något indragna pyramidtak, vilket ger taken en nätt karaktär från gatan. Husens totalhöjd underordnas den träden i parkmiljön, då taknocken inte överskrider trädtopparna.

Höga entrépartier är riktade mot Västertorpsvägen.

Förgårdsmarken är cirka 2 meter djup. Varje entré har skärmtak, en sittbänk, ett antal platser för cykelparkering och grönska i form av buskar och träd.

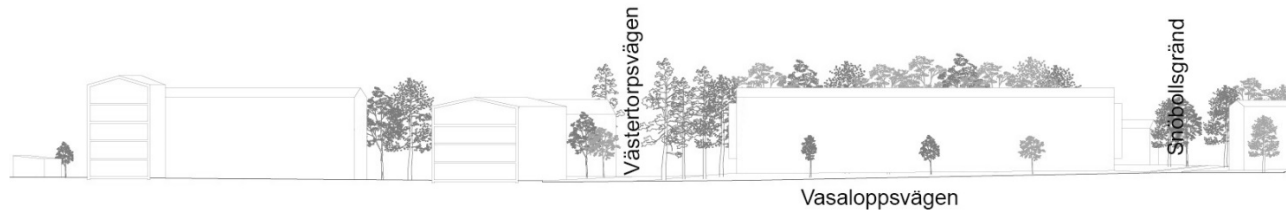
Balkonger sitter mot hushörn i en asymmetrisk fasadkomposition. De balkonger som vetter mot gatan är grundare. Balkonger förses med pinnräcken. Fönster och räcken ges en mörkgrå kulör för att kontrastera mot den rödbruna fasaden. Genom att husen är speglade sinsemellan uppstår en variation utmed gatan. En balkong per hus på översta planet kräver akustikåtgärder, detta kan uppnås genom till exempel glasat räcke bakom pinnräcket.



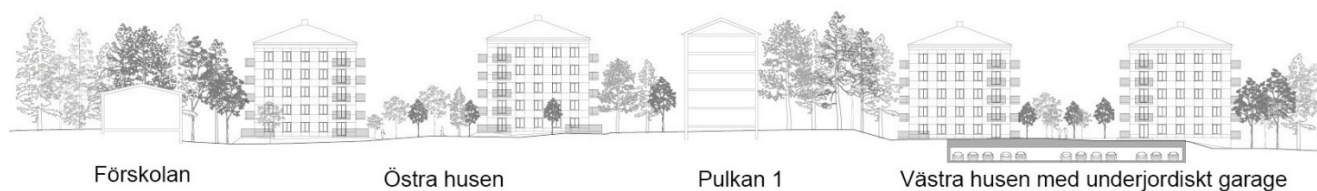
Elevation mot söder (mot Västertorpsvägen). Pörner + Pettersson AB



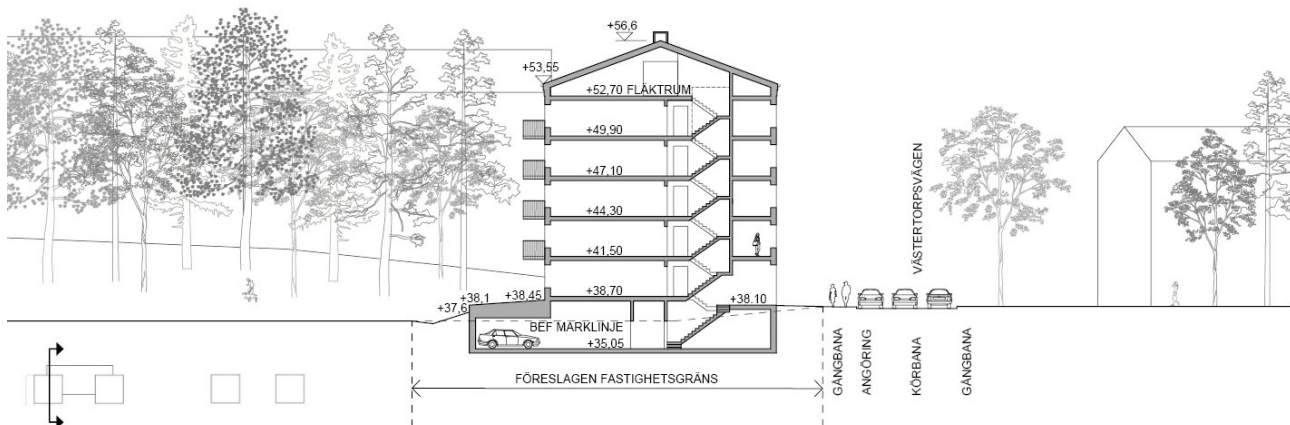
Elevation Västertorpsstråket mot sydost. Pörner + Pettersson AB



Elevation Västertorpsvägen – Vasaloppsvägen mot väst. Pörner + Pettersson AB



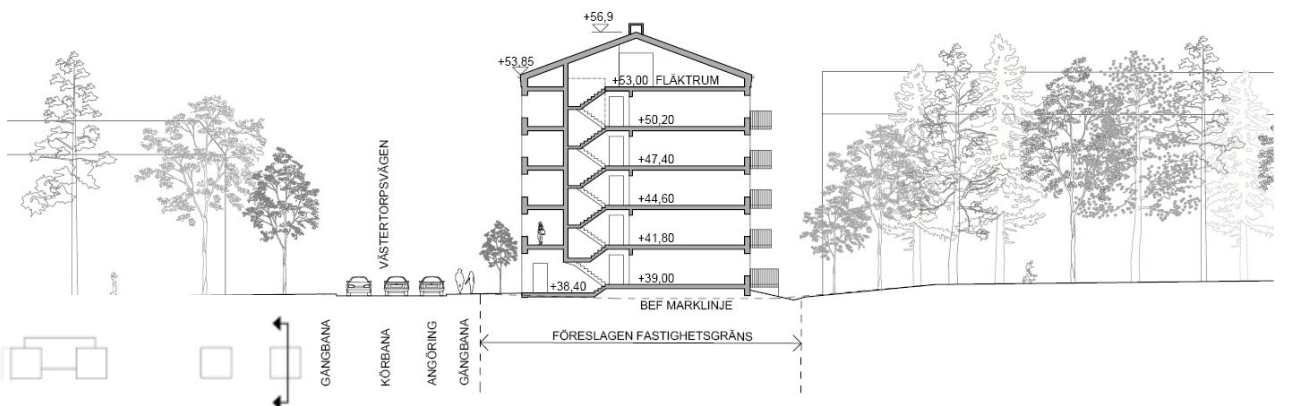
Elevation sett från norr. Pörner + Pettersson AB



Sektion A, västra huset i västra delen av planområdet vid Västertorpsvägen, ramp till garage. Pörner + Pettersson AB



Sektion B, östra huset i västra delen av planområdet vid Västertorpsvägen, underjordiskt garage. Pörner + Pettersson AB



Sektion C, östra huset i östra delen av planområdet vid Västertorpsvägen. Pörner + Pettersson AB

Husens totalhöjd underordnas trädtopparna och regleras med högsta nockhöjd. Om byggnaden utförs med träbjälklag får högsta tillåtna nockhöjden utökas med 0,35 meter per bjälklag. Tekniska installationer dras in från fasadliv, vilket regleras i plankartan. Husen har ca 20 grader takvinkel.

Fasaderna föreslås uppföras i element av cortenstål med rödbrun kulör, vilket harmoniserar med den naturmiljön och den omkringliggande bebyggelsens kraftiga kulörer. Andra fasadmaterial som tegel och skiffer medges även på plankartan. Husen avslutas med en låg sockel i betong. Fasaderna mot Västertorpsvägen utformas som huvudfasader. Här placeras tillgängliga entréer, cykelrum och miljörum.

Balkonger får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasad och fri höjd under balkonger är 2,5 meter med undantag för balkong över ramp till garage som är 2,1 meter. Frihöjd under balkonger regleras på plankartan.



Perspektiv-Västertorpsvägen, mot öster. Pörner + Pettersson AB



Perspektiv-Västertorpsvägen mot väster. Gavel till Isdubben 4 syns mellan husen. Pörner + Pettersson AB



Perspektiv-Västertorpsvägen, mot väster. Planerat bullerplank till förskolan syns vid gatan. Pörner + Pettersson AB



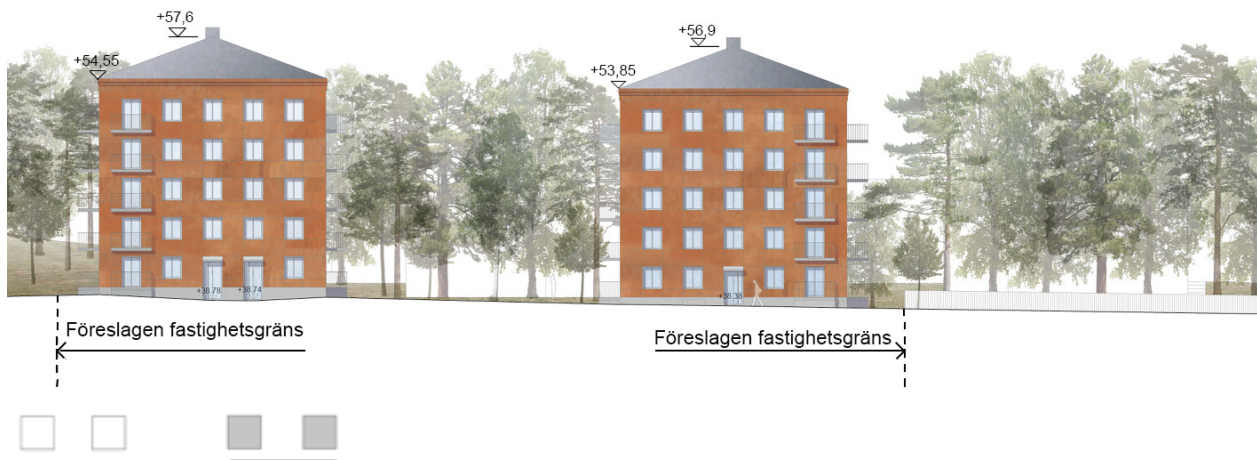
Perspektiv från Västertorpsstråket. Pörner + Pettersson AB



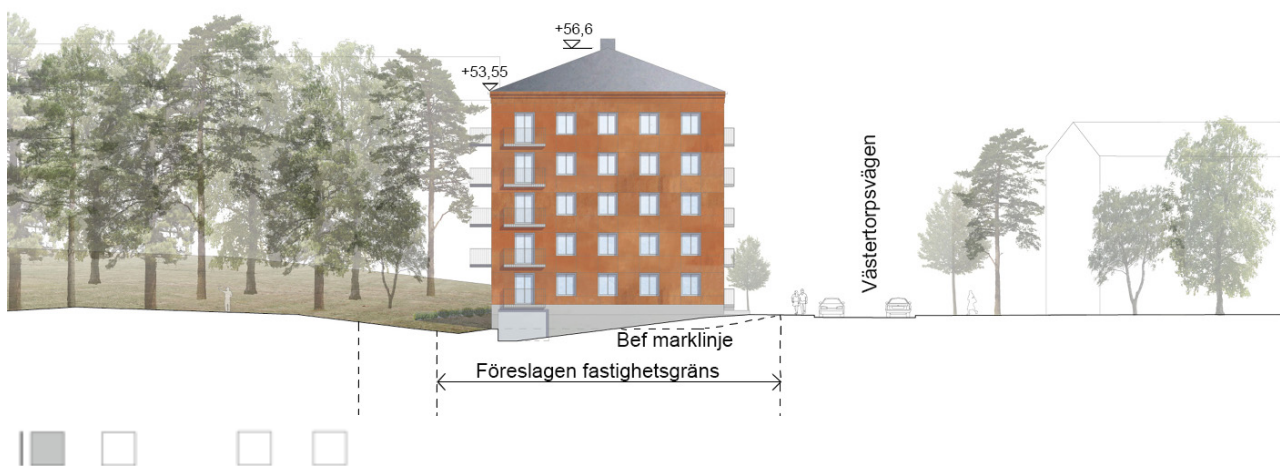
Perspektiv från gångvägen norr om planområdet. Pörner + Pettersson AB



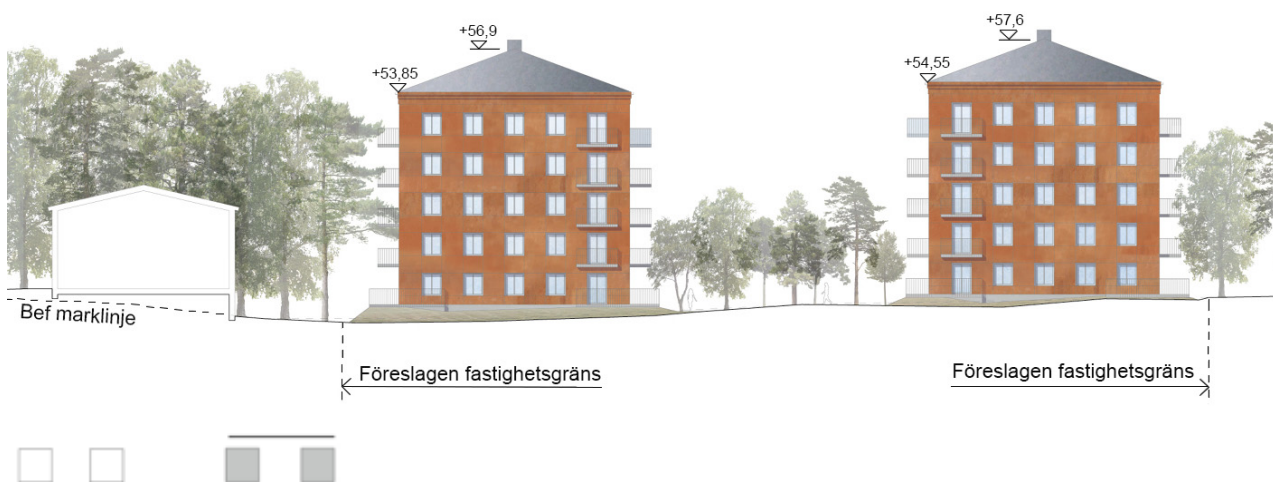
Fasad mot söder, västra husen. Pörner + Pettersson AB



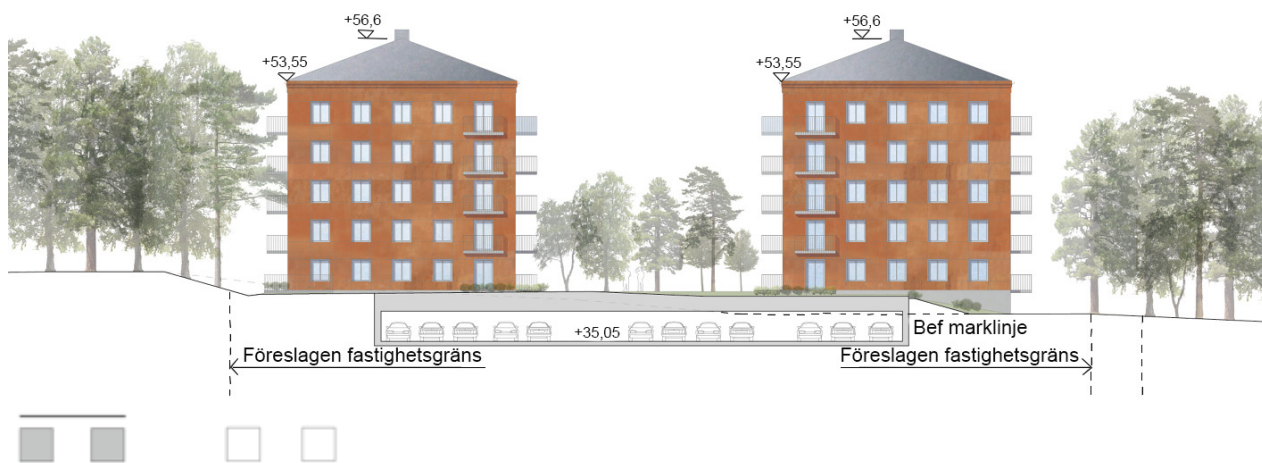
Fasad mot söder, östra husen. Pörner + Pettersson AB



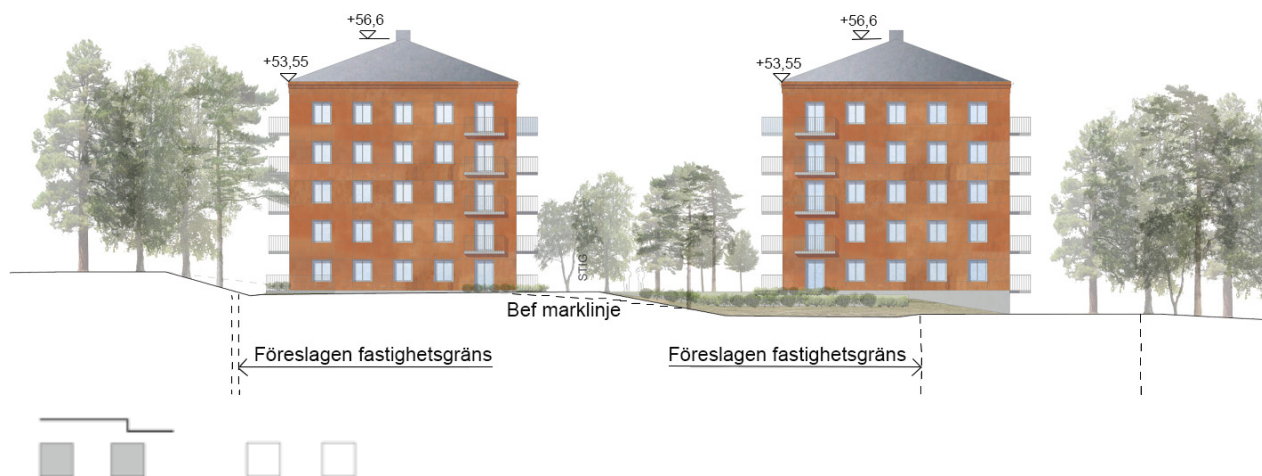
Fasad mot väster, västra huset. Pörner + Pettersson AB



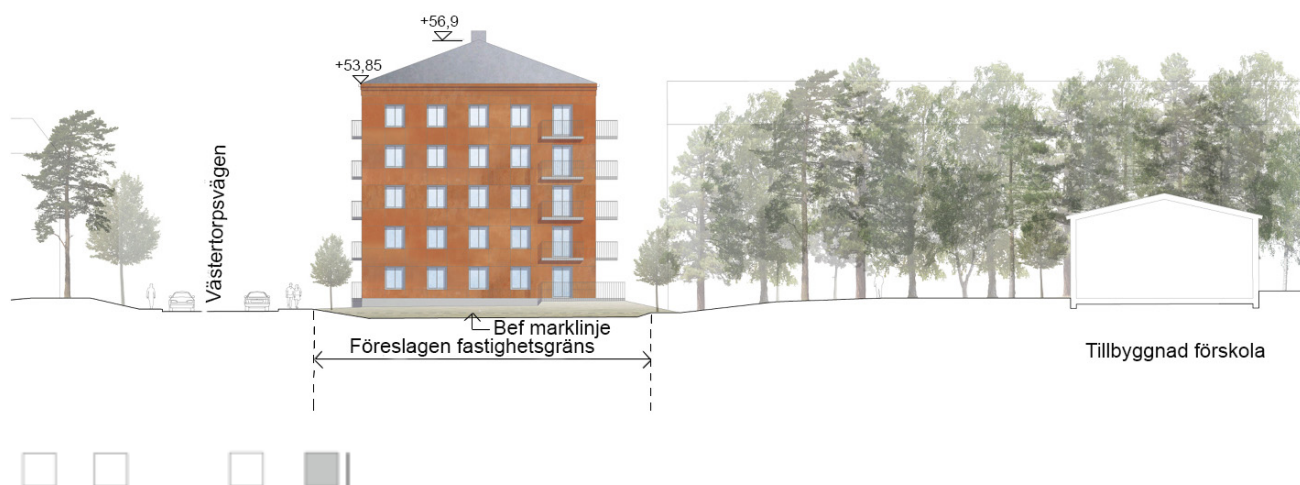
Fasad mot norr, östra husen. Pörner + Pettersson AB



Fasad mot norr och sektion genom garage, västra husen. Pörner + Pettersson AB



Fasad mot norr, västra husen från parken. Pörner + Pettersson AB



Fasad mot öster, östra huset. Pörner + Pettersson AB

Fasadmaterial i skiffer och tegel



Fasadmaterial: skiffer. Pörner + Pettersson AB



Fasadmaterial: tegel. Pörner + Pettersson AB

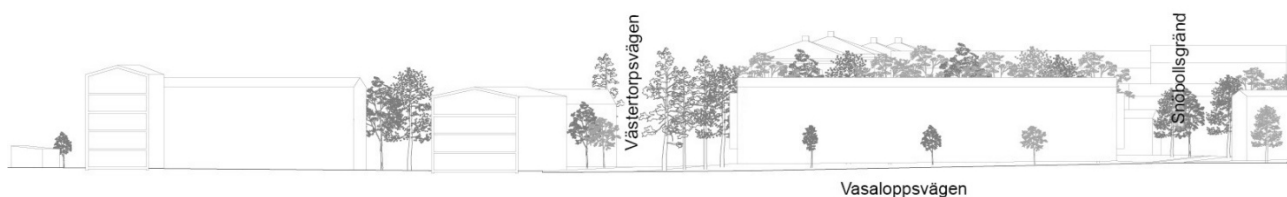
Byggnadshöjd med träbjälklag
Om byggnaden utförs med träbjälklag får högsta tillåtna
nockhöjden utökas med 0,35 meter per bjälklag.



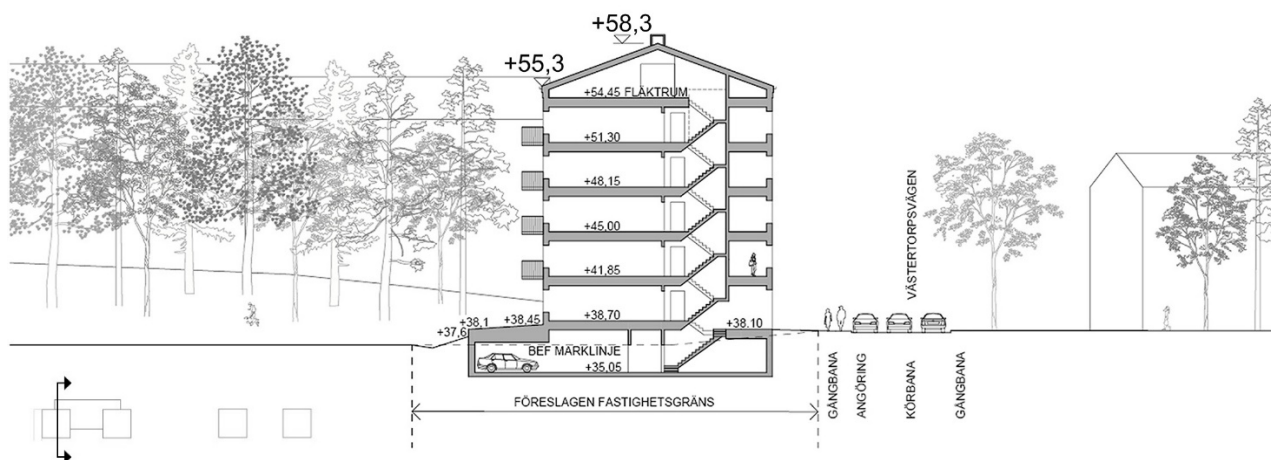
Elevation mot söder (mot Västertorpsvägen). Pörner + Pettersson AB



Elevation Västertorpsstråket mot sydost. Pörner + Pettersson AB



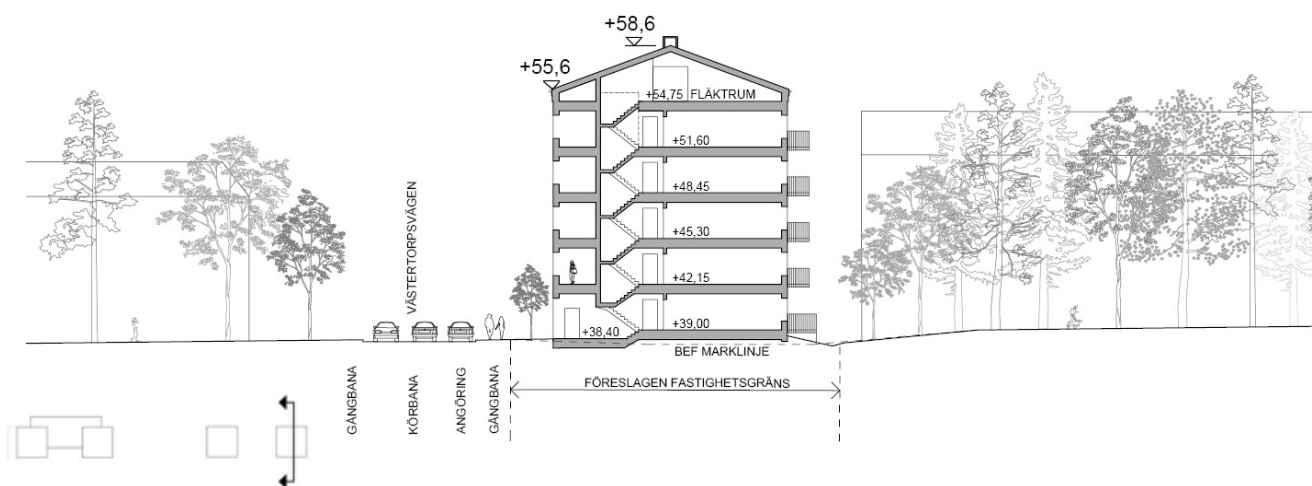
Elevation Västertorpsvägen – Vasaloppsvägen mot väst. Pörner + Pettersson AB



Sektion A, västra huset i västra delen av planområdet vid Västertorpsvägen, ramp till garage. Pörner + Pettersson AB



Sektion B, östra huset i västra delen av planområdet vid Västertorpsvägen, underjordiskt garage. Pörner + Pettersson AB



Sektion C, östra huset i östra delen av planområdet vid Västertorpsvägen. Pörner + Pettersson AB



Perspektiv-Västertorpsvägen mot väster. Fasadmateriel: corten med träbjälklag. Pörner + Pettersson AB



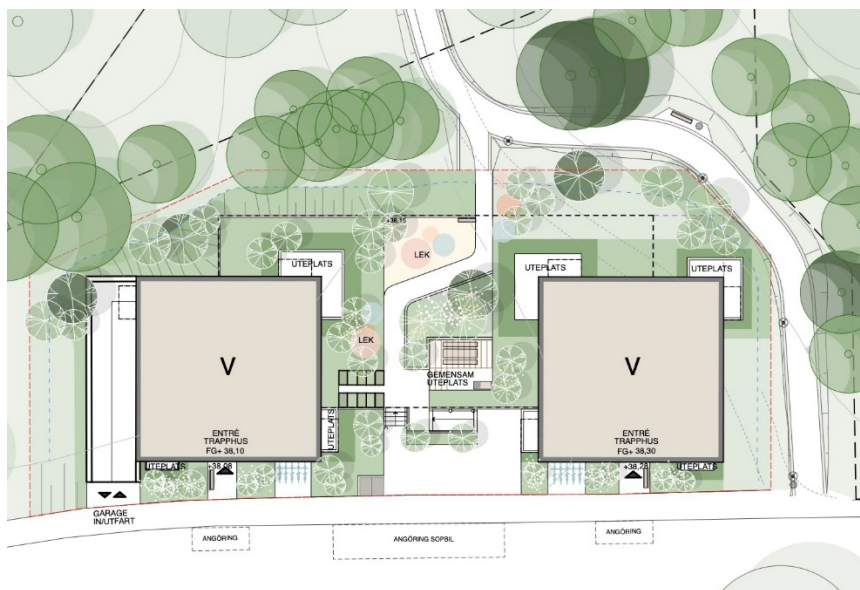
Perspektiv-Västertorpsvägen, mot öster. Fasadmateriel: corten med träbjälklag. Pörner + Pettersson AB

Gård och förgårdmark

Mellan västra husen planeras gård med lek, gemensam uteplats, odling och upphöjd plantering ovan på underjordiskt garage.

Gården ovan garage är upphöjd med 0,5 m mot gatan och nordväst, medan den möter kringliggande mark i nivå i nordöst.

Mellan de östra husen planeras gård med gemensam uteplats, lek och odling. Husen placeras med ca 2 meter indrag från gatan för att möjliggöra förgårdmark med grönska.



Illustrationsplan, västra husen, gård ovanpå underjordiskt garage. ÅWL Arkitekter.



Illustrationsplan, östra husen, gård. ÅWL Arkitekter.

Förskolan

Befintlig byggrätt i gällande detaljplan som påverkas av planen ersätts genom ny byggrätt för 3 avdelningar inom Isdubben 5. SISAB har inga planer i nuläget för tillbyggnad då stadsdelsförvaltningen inte har behov av nya förskoleavdelningar i området. Detaljplanen ska ändå möjliggöra en eventuell tillbyggnad av förskolan i framtiden genom att säkra byggrätten om 3 avdelningar.

Planförslaget medför intrång på fastigheten Isdubben 5 och innebär anspråkstagande av cirka 100 kvm kvartersmark. Cirka 600 kvm allmän platsmark överförs till Isdubben 5 som kompensation för intrånget. Detta för att möjliggöra en större förskolegård.

Planförslaget medger bullerplank på södra delen av förskoletomten längs Västertorpsvägen. Planen möjliggör större vändplan på kvartersmark vid Snöbollsgränd. Detta säkras med z på plankartan. Vändplanen kommer att utökas i samband med eventuell tillbyggnad av förskolan i framtiden.

Gator och trafik

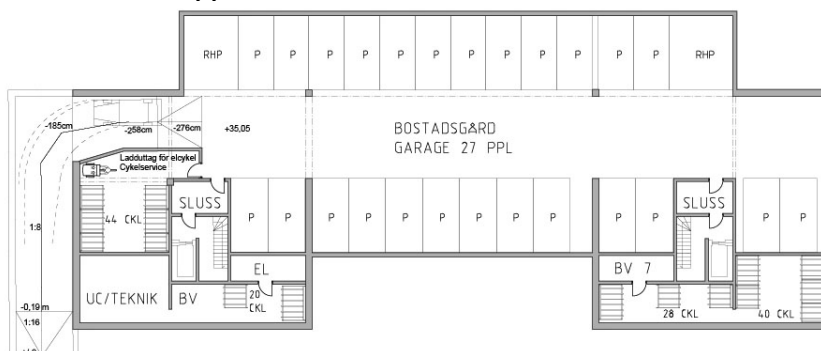
Gatunät

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik och ligger i anslutning till stadens cykelvägnät. Befintligt gatunät påverkas inte och inga nya gator tillkommer. Två nya in- och utfarter planeras mot Västertorpsvägen, en för vardera huspar.

Biltrafik

Parkeringsstal för bil har beräknats enligt Stockholms stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringsstal. Dessa utgår från geografiska faktorer och projektets egenskaper. Reduktion av parkeringstalet kan vara motiverbart förutsatt att mobilitetsåtgärder arbetas med i projektet. I enlighet med den information som uppgetts i dialog med byggaktören har ett PM Parkerings tagits fram. I detta går att läsa att parkeringstalet föreslås bli 0,47 parkeringsplatser per lägenhet vilket innebär 27 parkeringsplatser för bil. Bilparkeringsplatserna placeras i ett underjordiskt garage som nås via det västra husparet, två av utformas som prh. En in- och utfart som ansluter till en ramp på kvartersmark som leder ned till garaget.

Vid det östra husparet behöver det möjliggöras för prh vid behov på kvartersmark som nås genom att fordon korsar gångbanan. Detta medför att backrörelser över gångbanan och på körbanan kan uppstå i ett sådant scenario.



Illustration, underjordiskt garage med 27 bilplatser varav 2 prh. Pörner + Pettersson AB

Gång- och cykeltrafik

Del av befintligt gångstråk inom västra delen av planområdet som kopplar småhusområdet väster om Västertorpsstråket till Västertorpsvägen flyttas för att ge plats till nybebyggelse.

162 cykelplatser som utgör ett p-tal på 3,1 platser per 100 kvm ljus BTA anordnas inom fastigheten, majoriteten inomhus i garageplan. Resterande placeras utomhus på förgårdsmark och på gård. Som mobilitetsåtgärder planeras både skyddad cykelparkering inomhus i garage, som nås lätt via garageramp och trapphus, samt väderskyddad cykelparkering på gård. Utöver det planeras även lättåtkomlig parkering för cykel vid varje entré. I garaget planeras ett dedikerat rum för cykelservice.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska göras tillgängliga för

funktionshindrade. Parkering för personer med rörelsehinder (prh) ska i det västra kvarteret lösas i garage och för det östra kvarteret i markplan på kvartersmark.

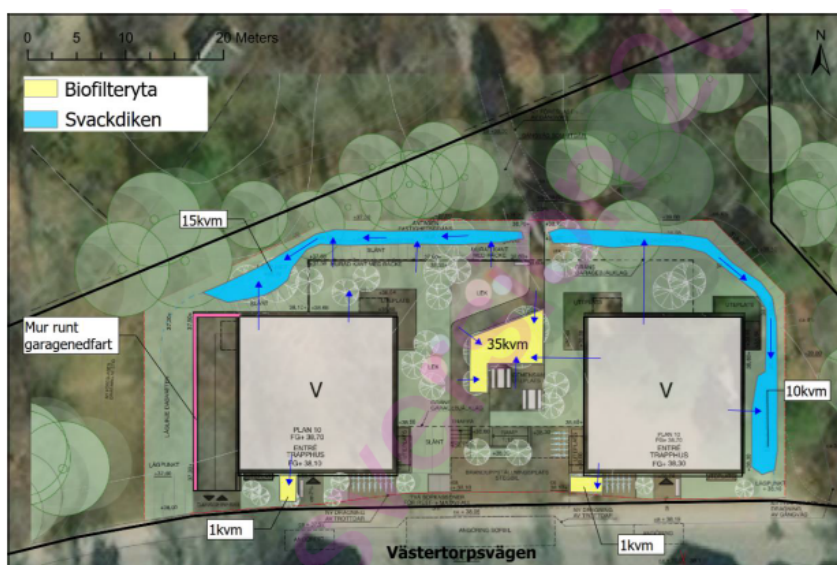
Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse ansluts till befintligt system i närområdet.

Dagvatten

Exploateringen innebär att naturmark tas i anspråk för att kunna bygga fyra nya hus samt en upphöjd innergård med underliggande garage. Exploateringen leder till att andelen hårdgjorda ytor ökar. Både dagvattenflöden och föroreningsbelastning i dagvatten bedöms öka vid planerad situation. Ökningen av föroreningsbelastningen minskar till dagens nivåer vid rening av dagvatten enligt Stockholm Stads åtgärdsnivå. Rening av dagvatten från kvartersmarken föreslås ske i filtrerande system (biofilterbäddar, svackdiken och dränerande grönytor) som dimensioneras för att uppnå åtgärdsnivån. Dagvatten från hårdgjorda ytor avleds till system via ytlig avrinning. Planen bedöms därmed bidra till att MKN för vatten i recipienten kan följas. Då systemen är fulla, t.ex. vid dimensionerande regn, sker bräddning mot allmän ledning. För att inte öka belastningen på kombinerad ledning bör VA-huvudmannen se över möjlighet till flödesutjämning i samband med anslutning av de nya serviserna.



Föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten i västra kvarteret. Tyréns



Föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten i östra kvarteret. Tyréns

El/Tele

Ny bebyggelse ansluts till befintligt system i närområdet.

Energiförsörjning

Planområdet avses anslutas till fjärrvärmenätet inom området.

Energi

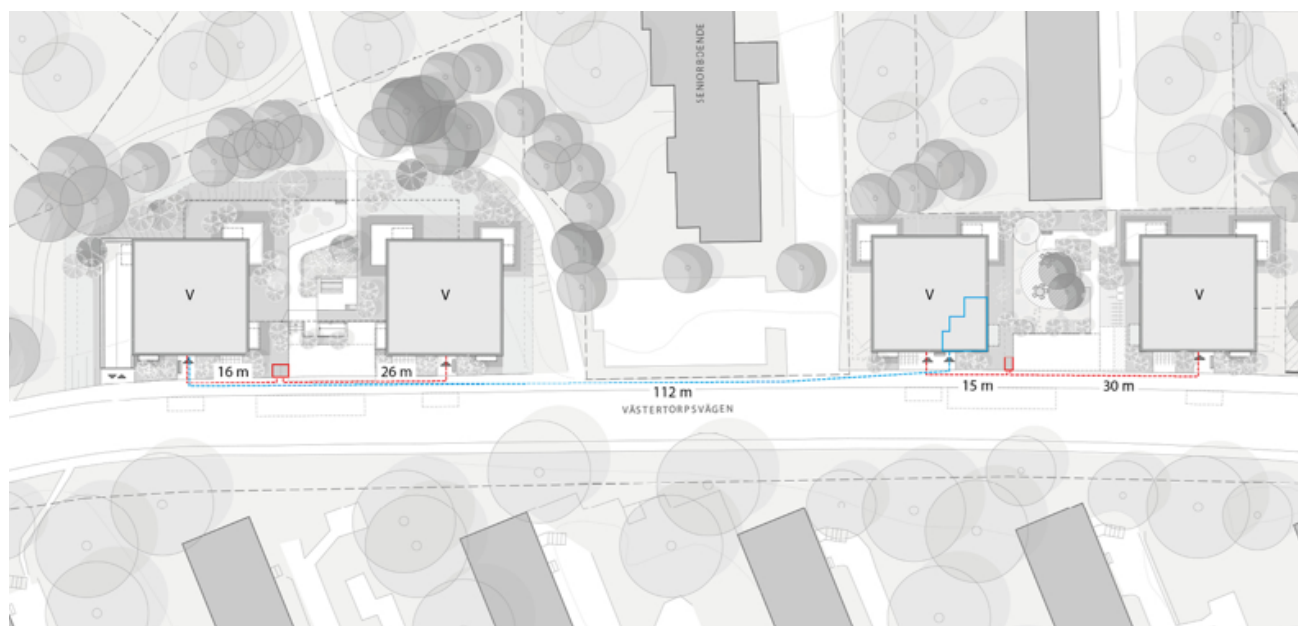
Genom att välja energieffektiva lösningar i så stor utsträckning som möjligt minskas fastighetens klimatpåverkan.

Avfallshantering

För att följa stadens riktlinjer för avfallshantering har det planerats att bostädernas avfall ska hanteras genom två sopkassuner, en placerad i västra och en i östra kvarteret. Sopbil angör kantstenen vid Västertorpsvägen vid sophämtning. Dessutom planeras ett miljörum i ett av de östra husen, där återvinning och sopor kommer att hämtas. Miljörummet ligger med ett avstånd på under 10 meter från dörren till sopbilen.

Avfallshantering för förskolan sker via sopkärl och miljörum planeras i närheten av vändplanen. Den befintliga vändplanen vid Snöbollgränd har en radie på cirka 6 meter vilket inte uppfyller kravet på 9 meters radie för vändning av sopbil. En vändplan som uppfyller kravet på 9 meters radie är inte genomförbar på grund av utrymmesbrist intill befintlig förskolebyggnad.

Inom planen möjliggörs därför en utvidgning av vändplanen till en radie på 7,5 meter samt en gångbana på 1,5 meter på kvartersmark. Dessa åtgärder har säkrats genom att markera det på plankartan med z.



- Gångväg entré — sopkassun
- Gångväg entré — miljörum

Räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom planområdet måste beaktas. Två branduppställningsplatser planeras, en i östra och en i västra kvarteret.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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 innebär att naturmark och träd tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Inom planområdet finns det inga

särskilt betydelsefulla naturvärdeselement. Området ligger relativt nära habitatnätverket för eklevande insekter och där promenadstråket som förbinder området med Hägerstensåsen kan vara en viktig spridningslänk för djur och växter i dessa miljöer. Vidare finns två spridningslänkar (utsedda av länsstyrelsen) för skyddsvärda ekmiljöer som berör området. För den biologiska mångfalden i området har grövre träd (särskilt ekar) stor betydelse. Sambandet med det promenadstråk som leder till Hägerstensåsen är också viktigt. Särskild hänsyn till ovanstående bör tas vid exploatering.

Förgårdmark med planteringar liksom perenner, mindre träd, buskar och solitärbuskar har blomning som attraherar fjärilar och pollinerande insekter, vilket bidrar till den biologiska mångfalden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden. Det avrinningsområdet för dagvattnet är dock till Himmerfjärden, via kombinerat ledningsnätet, efter rening i Syvabs reningsverk.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienterna. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten i växtbäddar (biofilterbäddar), svackdiken och dränerande grönytor som dimensioneras för att uppnå åtgärdsnivån. Med rening i föreslagna åtgärder uppnås en reningseffekt som reducerar halterna av föroreningar.

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

Landskapsbild/ stadsbild

För att bevara den visuella kopplingen till grönområdet från Västertorpsvägen samt möjliggöra rörelse i det, utgörs ny bebyggelse av fyra punkthus. De nya volymerna är anpassade efter topografin och skalan på omgivande bebyggelse. Västertorpsvägen får nya entréfasader vilket bidrar till ett mer aktivt och omsorgsfullt utformat gaturum. Husen skapar en ny årsring med bebyggelse längs Västertorpsvägen med ett enhetligt arkitektoniskt uttryck.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Runt den ursprungliga lamellhusbebyggelsen i Västertorp

sparades naturmark. Den vildvuxna karaktären är idag en stor kvalitet i denna del av stadsdelen. Med ny bebyggelse kommer andelen naturmark i området minska.

Störningar och risker

Buller

De planerade bostadshusen och förskolan utsätts för buller från trafiken på Västertorpsvägen och Södertäljevägen. Vid bostadsfasaderna mot Västertorpsvägen blir ekvivalentnivån 56-60 dB(A) på plan 1-4 och drygt 60 dB(A) på plan 5. Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder för fyra lägenheter kan bostäder med god ljudkvalitet byggas. Trafikbullerförordningen samt stadens vägledning innehålls.

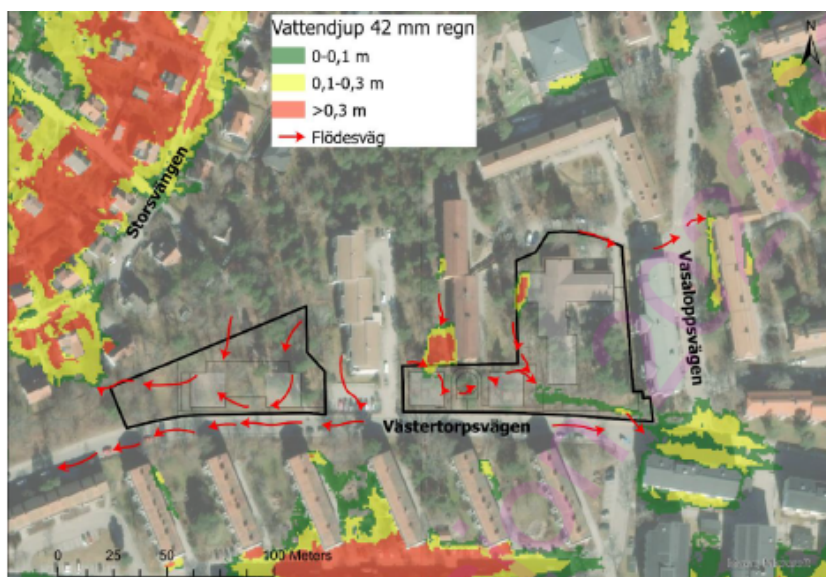
Cirka en av tre lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större friyta med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Vid förskolan överstiger ekvivalentnivån inte 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För att erhålla högst 50 dB(A) ekvivalentnivå 1,5 m över mark på cirka 75% av förskolans utemiljö föreslås en bullerskärm längs Västertorpsvägen. Utan bullerskydd erhålls högst 50 dB(A) på cirka 45% av uteytorna.

Med föreslagen byggnadsutformning och planlösning kan bostäder och förskola med mycket god ljudkvalitet erhållas.

Översvämningsrisker

Inom planområdet med omnejd finns befintliga lågpunkter som kan översvämmas vid skyfall. I nordväst finns en större lågpunkt där halva planområdet ingår i avrinningsområdet. Öster om planområdet finns en annan stor befintlig lågpunkt vid Västertorpsvägen. Andra halvan av planområdet, med bostadsbebyggelse och förskola, ingår i avrinningsområdet för denna lågpunkt. I den östra delen av planområdet, i förskolefastigheten, kommer dessutom en befintlig lågpunkt att byggas bort. Exploatering inom planområdet kan därmed innebära ökad risk för översvämnning vid skyfall i befintliga lågpunkter nedströms.



Vattendjup med utbredning vid 42 mm regn (100-årsregn med klimatfaktor 1,25).

Planerad höjdsättning inom planområdet kommer dock att kompensera för bortbyggande av lågpunkt och ökade flöden eftersom nya lågpunkter skapas som ger ökad kapacitet för fördröjning av stora flöden uppströms de befintliga lågpunkterna. Den ökade fördröjningskapaciteten i de nya lågpunkterna skapar marginal för ökade flöden från planområdet.

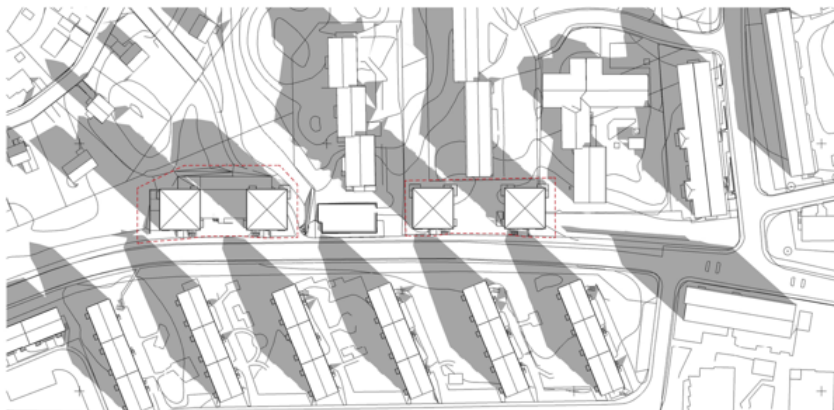
Föreslagna reningsåtgärder kommer inte att påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN. Reningsåtgärderna på kvartersmark behöver dock kompletteras med åtgärder för flödesutjämning på allmän platsmark för att inte öka risk för bräddning av orenat avloppsvatten från kombinerade system. Den nya höjdsättningen leder till en lågpunkt inom grönområdet norr om det västra kvarteret. Lågpunkten kommer att kompensera för ökade flöden från planområdet vid skyfall samt bortbyggande av lågpunkter. Ingen negativ påverkan bedöms ske på befintliga lågpunkter.

Förorenad mark

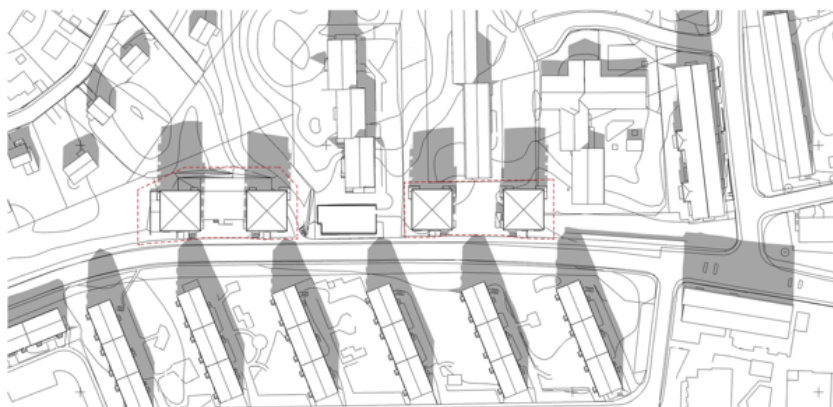
Markundersökning har beställts och kommer att redovisas i planbeskrivningen i granskningsskedet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

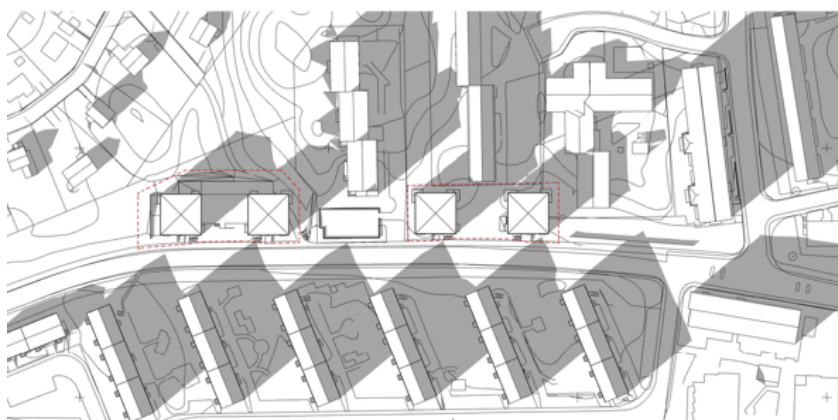
Solstudien visar att planerad bebyggelse får en begränsad skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Befintliga lamellhus norr om planområdet och tomt vid två småhus nordväst om planområdet påverkas av skuggning från morgon till tidig eftermiddag, under delar av året.



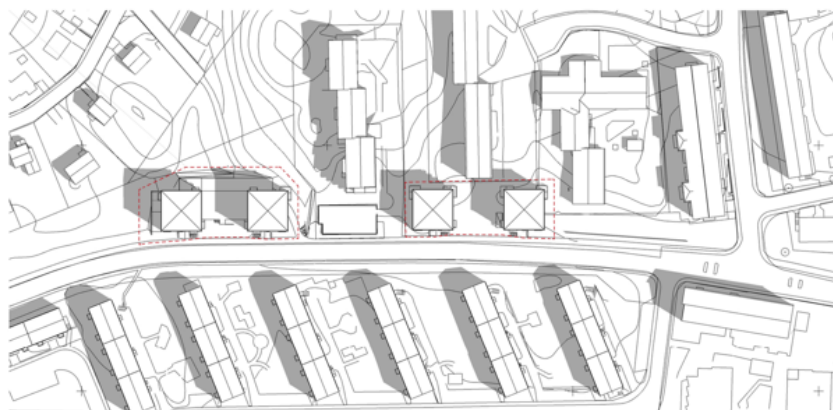
20 mars kl. 09:00, 0,46 % solbelyst gårdsyt. Pörner + Pettersson AB



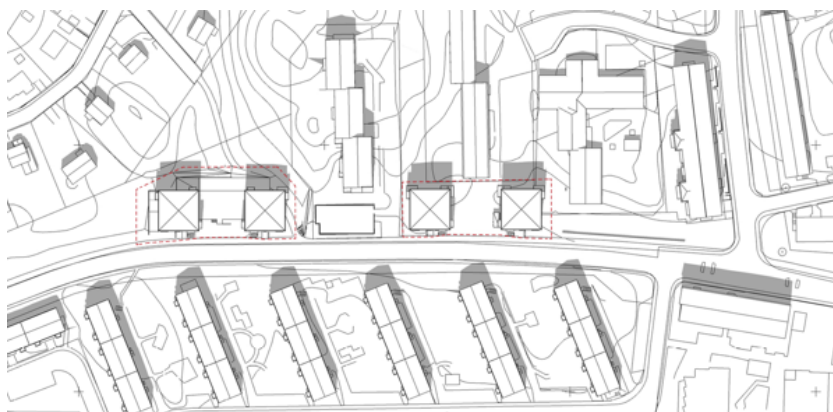
20 mars kl. 12:00, 0,75 % solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB



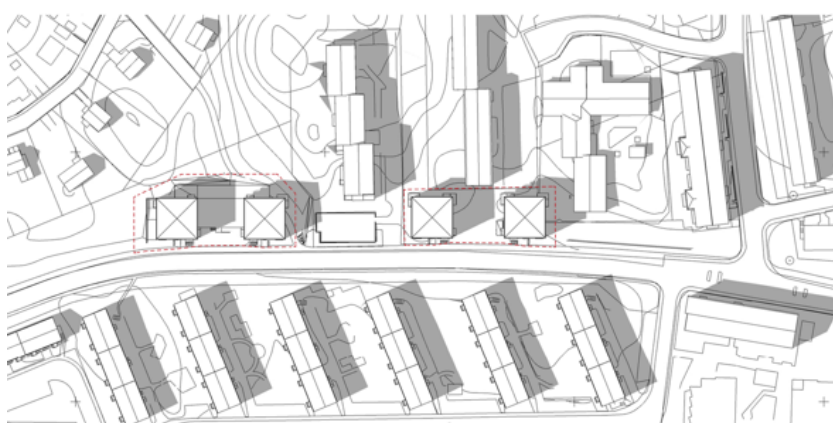
20 mars kl. 15:00, 0,47 % solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB



20 juni kl. 09:00, 0,53 % solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB



20 juni kl. 12:00, 0,76 % solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB

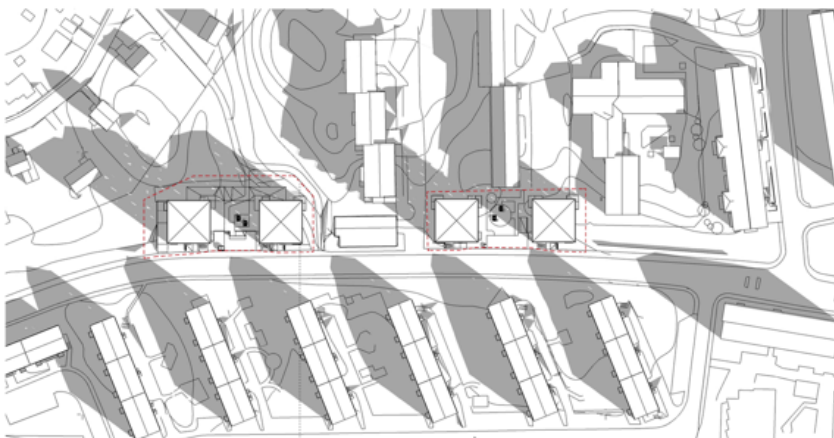


20 juni kl. 15:00, 0,53 % solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB

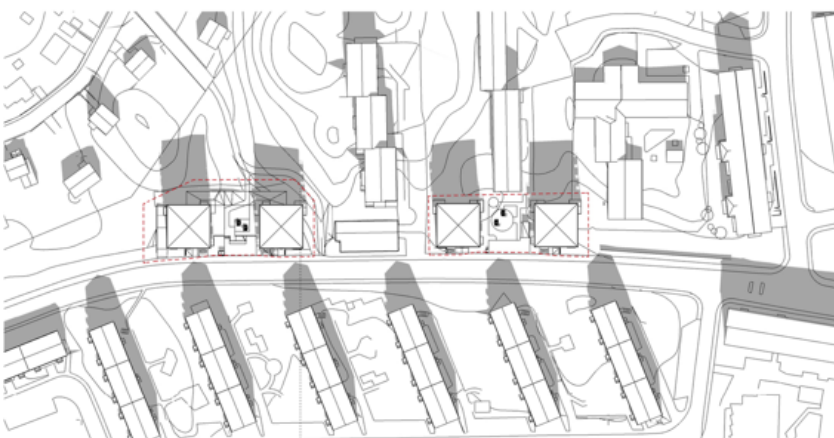


20 juni kl. 18:00, 0,41 % solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB

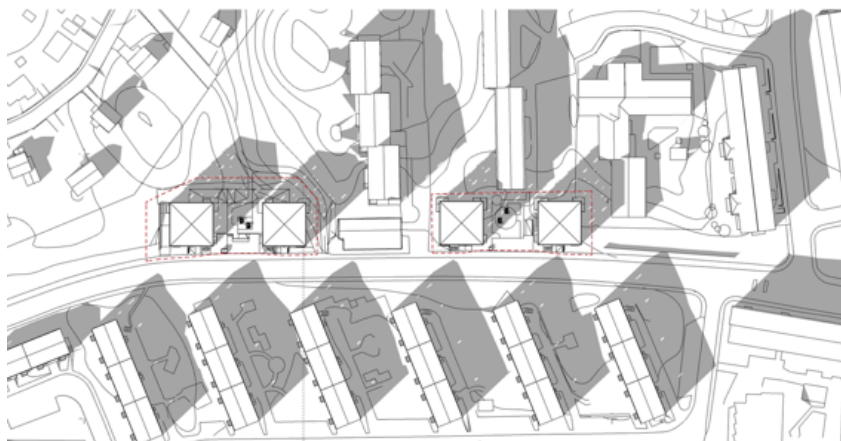
Ljusförhållanden med träbjälklag



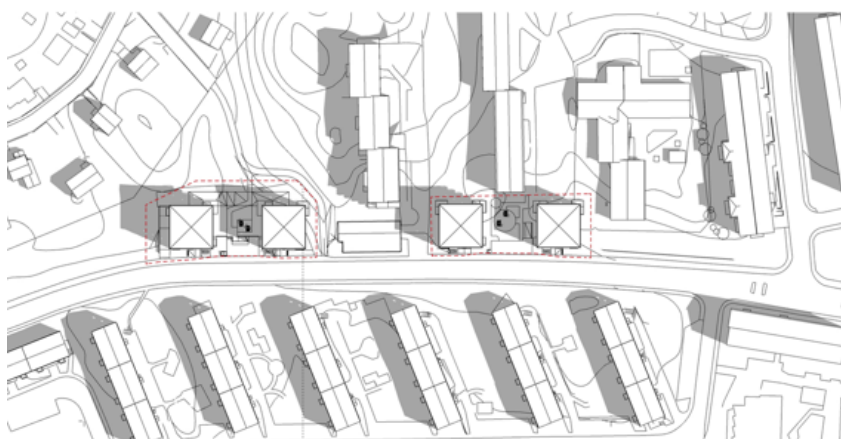
20 mars kl. 09:00, 41% solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB



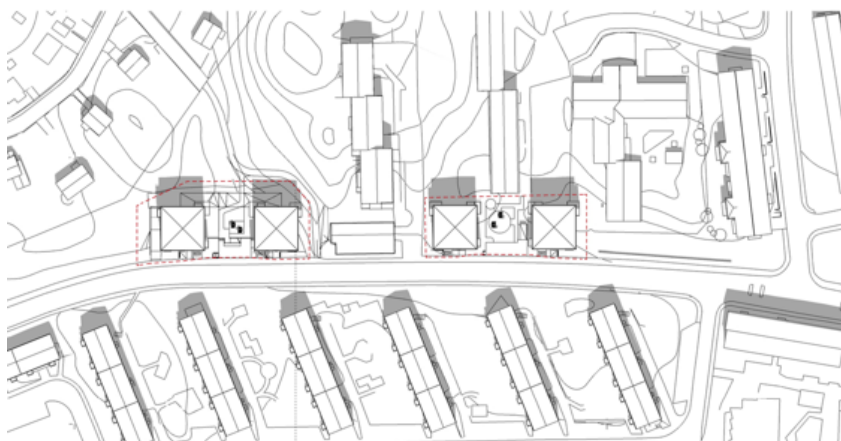
20 mars kl. 12:00, 74% solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB



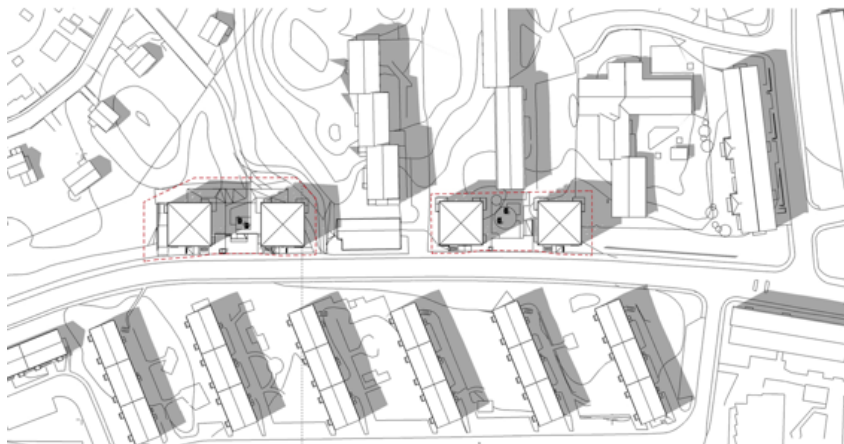
20 mars kl. 15:00, 50% solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB



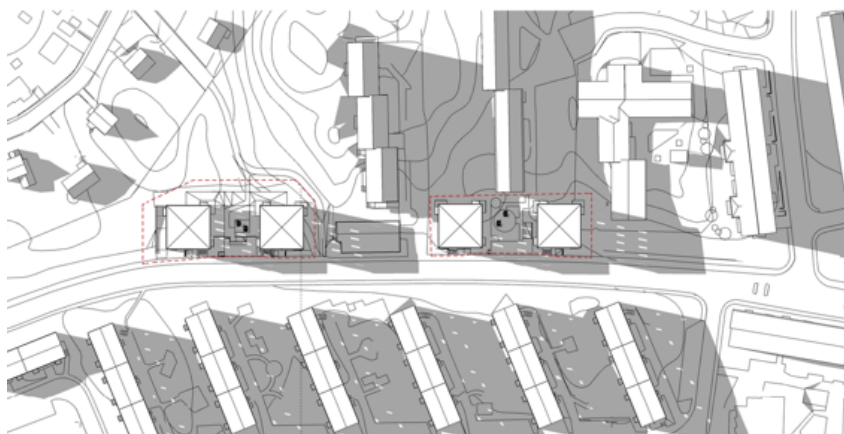
20 juni kl. 09:00, 49% solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB



20 juni kl. 12:00, 75% solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB



20 juni kl. 15:00, 54% solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB



20 juni kl. 18:00, 42% solbelyst gårdsyta. Pörner + Pettersson AB

Barnkonsekvenser

Barn som berörs av den nya bebyggelsen är främst barn som bor i de befintliga bostadshusen intill planområdet längs Västertorpsvägen och barn som går på förskolan Snöbollen. För barnen på förskolan kommer förslaget medföra att barnens inne- och utemiljö förändras, dock finns inga planer för tillbyggnad i nuläget. Även barn i de nya tilltänkta punkthusen kommer att beröras av förslaget. I och med att planområdet inom kvarteret Pulkan till största del utgörs av obebyggda grönytor, kommer övriga barn som finns i närområdet att påverkas då gröna ytor för lek delvis försvinner.

Övriga barn som finns i närområdet, men som av mindre omfattning berörs av förslaget, är barn som leker i Västertorpsstråket, samt promenerar mot tunnelbanestationen Västertorp genom parkmiljön i Västertorpsstråket, samt barn som går till och från närliggande förskolor och grundskolor. Dessa

barn kommer beröras då gång- och cykelvägar till dessa målpunkter genom planområdet inom kvarteret Pulkan dras om.

Miljön har också utformats med hänsyn tagen till fysisk tillgänglighet för alla; med ramper, tydliga stråk och korta, rekommenderade avstånd till viktiga funktioner.

De västra punkthusen kommer byggas på en delvis öppen gräsyta som utgör entrén till Västertorpsstråket. Idag kan man röra sitt fritt över denna men i och med nybyggnationen finns möjlighet att göra en tydligare entré till stråket med anlagd gångväg.

Naturytor för spontanlek försvinner delvis men ersätts med nya ytor för lek i form av anlagda lekplatser på båda gårdarna. De nya punkthusen skänker trygghet då utblickar från fönsterna ger fler ögon på de allmänna ytorna runt omkring planområdet.

För förskolans del kommer tillbyggnaderna göra att barnen får tillgång till större lokaler. Även förskolegården kommer rustas upp. i samband med detta, med bland annat en ny tyst uteplats. Förskolegården kommer utökas med mer yta i söderläge med fullvuxna träd som skänker lövskugga. Det nya bullerplanket längs Västertorpsvägen kommer att reducera ljudnivåerna på förskolegården på såväl de befintliga delarna som den utökade delen.

Tidplan

Samråd 7 juni- 31 augusti 2023

Granskning preliminär mars/april 2024

Antagande preliminär juni 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för projektering och utbyggnad av allmän platsmark.

- Byggaktörerna ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggaktörerna bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/-gatumark.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark är Stockholms Stad.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktörerna.

Överenskommelse om exploatering samt övriga nödvändiga avtal för genomförande av detaljplanen upprättas mellan staden och byggaktörerna inför detaljplanens antagande.

- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark kommer att träffas mellan Stockholms stad och Viktor Hanson AB.
- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse kommer att träffas mellan Stockholms stad och SISAB för tillskottsmarken.

Överenskommelse om exploatering med SISAB gällande den tillkommande byggrätten inom Isdubben 5 tecknas vid tidpunkten då det blir aktuellt med en utbyggnad av förskolan i framtiden.

GYF

För kvarteren ska grönytefaktor uppnås. Faktorn nås genom den beräkningsmodell staden upprättat för kvartersmark, som utgår från tomtens storlek i förhållande till byggnader och anlagd grönyta. Grönytefaktorn regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 3285A och befintlig detaljplan 2007-00920 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheten Västberga 1:1 samt Isdubben 5. Stockholm kommun äger all mark inom planområdet. Isdubben 5 är upplåten med tomträtt till SISAB.

Användning av mark

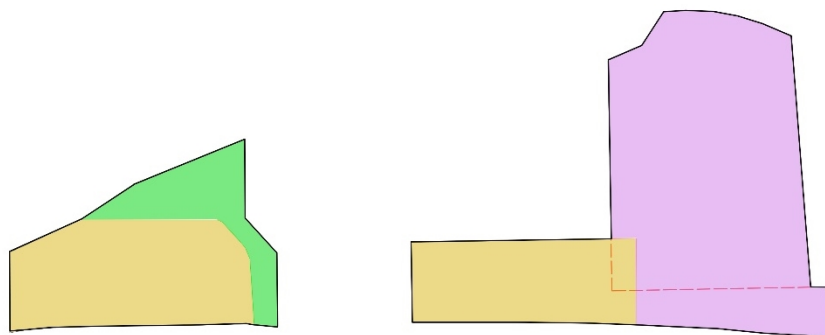
Detaljplanen redovisar användningen B för bostäder och S för skola på kvartersmark samt PARK på allmän platsmark.

Fastighetsbildning

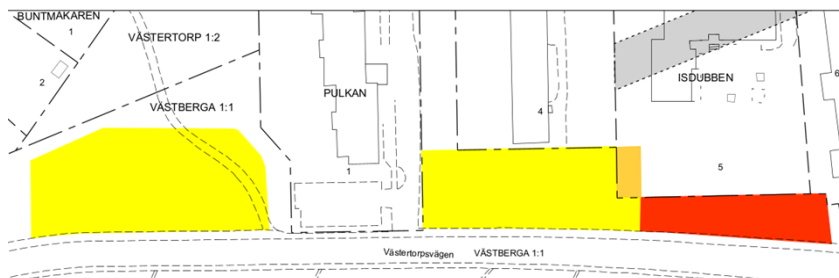
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Område utlagt som kvartersmark (skola) bildas genom att mark förs från allmän platsmark (Västberga 1:1) till kvartersmark (Isdubben 5). Del av kvartersmark inom Isdubben 5 överförs till Västberga 1:1. Genom avstyckning och/eller fastighetsreglering från Västberga 1:1 och Isdubben 5 bildas två nya fastigheter för i huvudsak bostadsändamål.



Figuren illustrerar avgränsning samt ändringar av användning mellan kvartersmark, allmän platsmark. Svart heldragen linje = planområdet. Röd streckad linje = fastighetsgräns. Grön = parkmark. Gul = kvartersmark med bostäder och Cyan = skola



Figuren illustrerar den fastighetsbildning mellan allmän platsmark och kvartersmark som blir aktuell. Rött område förs från den allmänna platsfastigheten Västberga 1:1 till skolfastigheten Isdubben 5 för kvartersmark med ändamålet skola. Gula områden styckas av från den allmänna platsfastigheten Västberga 1:1 för att bilda kvartersmark för bostadsfastigheter. Till den nya östra bostadsfastigheten förs mark från skolfastigheten Isdubben 5, orange område.

Ledningsrätter

Markreservat för befintlig VA-ledning inom planområdet har avsatts, via planbestämmelse u1 på plankartan. Rätten kan säkras genom inrättande av ledningsrätt eller avtalsservitut (för VA-ledning inom Isdubben 5 är ledningsrätt bildad, akt nr 0180K-2008-16709-2).

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts, via planbestämmelse u2 på plankartan. Rätten kan säkras genom inrättande av ledningsrätt eller servitut.

Gemensamhetsanläggning

Parkering

Gemensamhetsanläggning för parkering i garage i västra nya bostadsfastigheten gemensam för de bägge nya bostadsfastigheterna kan bildas. Behov av gemensamhetsanläggning och eller servitut prövas i samband med lantmäteriförrättning.

Avtal

Skriftligt avtal/överenskommelse ska träffas mellan Stockholms kommun och tomträttshavaren till Isdubben 5 om minskningen av Isdubben 5.

Ekonomiska frågor

Byggaktören Viktor Hanson bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Exploateringskontoret står dock för de utredningskostnader som berör förskolan inom Isdubben 5.

Byggaktörerna står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän plats och som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Byggaktörerna svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Viktor Hanson förvärvar del av marken inom planområdet i enlighet med villkor i gällande avtal.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.

Byggaktörerna bekostar ny anslutning.

Gatukostnader

Byggaktörerna bekostar återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark till följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Staden bekostar flytt av parkväg på allmän platsmark

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning för de fastigheter som berörs. Byggaktören Viktor Hanson bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

El och tele m.m.

Kostnader för ny anslutning för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktörerna.

Staden bekostar flytt och omläggning av befintliga ledningar som påverkas av planen.

Grönkompensation

Projektet innebär viss påverkan på de ekologiska och rekreativa värdena då naturmark tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Staden bekostar eventuella åtgärder som blir aktuella för att kompensera för detta. De specifika åtgärderna kommer att utredas vidare inför granskningsskedet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet. Byggaktörerna föreslås ansluta till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar och byggaktörerna bekostar.

Dagvatten

Byggaktörerna ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterial inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom fastigheten respektive mot omgivande ytor ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

El/Tele och Fjärrvärme

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

Inom planområdet behöver befintliga ledningar läggas om.

Ledningsägare som kan komma att påverkas är Ellevio Lokalnät, Stokab, Trafikkontoret, Stockholm Exergi och Telia.

Ledningsflytt utreds tillsammans med ledningsägare.

Bland annat finns ett ledningsstråk med elledningar i det östra kvarteret, mot grannfastigheten Isdubben 4. Utrymmet för ledningen mot Isdubben 4 säkerställs i plankartan genom egenskapsbestämmelse u.

Radon

Byggaktörerna ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.

Illustrationer: Pörner + Pettersson AB och ÅWL Arkitekter AB