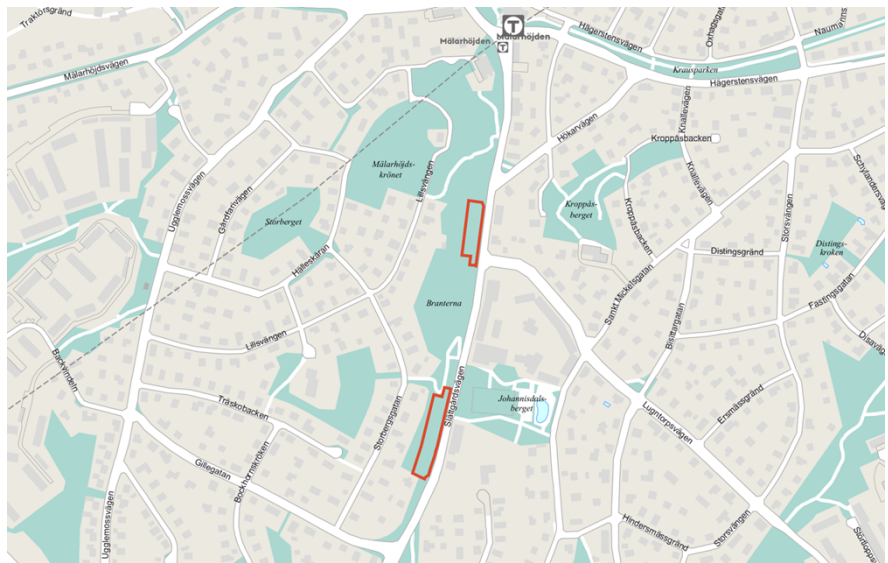




Planbeskrivning för del av Mälarhöjden 1:1 invid Slättgårdsvägen i stadsdelen Mälarhöjden, S-dp 2022-16179



Sammanfattning

Planområdet utgörs av delar av Mälarhöjden 1:1 inom parken Branterna invid Slättgårdsvägen och detaljplanen består av två separata planområden med totalt fem bostadshus. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett tillägg av väl gestaltade flerbostadshus längs med Slättgårdsvägen i Mälarhöjden. Bebyggelsen ska ha en karaktär som relaterar till närområdets bebyggelsestruktur som är i huvudsak småskalig men har inslag av mindre flerbostadshus och skolbyggnader.

Föreslagna byggnader är fem våningar höga med tre hela våningar mot gata, en indragen våning och en översta vindsvåning med takkupor mot gata. Husen är placerade i suterräng och mot naturmarken innebär det fyra upplevda våningar. Planförslaget innehåller cirka 65 bostäder med varierande storlek. Markanvisad byggaktör är ALFA Development.

Planförslaget innebär att cirka 10% av naturmarken i parken Branterna ersätts av kvartersmark. Ingreppet får en lokal påverkan genom att vissa naturvärden och habitat försvinner och att kvarvarande naturområden blir mer fragmenterade. Skyddsåtgärder för arterna mindre hackspett och dvärgpipistell bedöms krävas för att inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Slättgårdsvägen ingår i det utpekade strategiska sambandet mellan Mälarhöjden och Bredäng och ett syfte är att öka rörelser och utbyten mellan stadsdelar och därmed bidra till att göra Stockholm mer sammanhängande.

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé.....	5
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Genomförandefrågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor.....	16
Prövning enligt annan lagstiftning	17
Planeringsunderlag	19
Kommunala	19
Utredningar	19
Planeringsförutsättningar.....	20
Kommunala	20
Riksentressen.....	21
Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap.	21
Miljö kvalitetsnormer	21
Miljö.....	22
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden.....	27
Kulturmiljö	28
Fysisk miljö.....	28
Sociala förhållanden.....	29
Service	30
Trafik	30
Konsekvenser	30
Bostadsförsörjning	30
Natur	31
Miljö.....	33
Miljö kvalitetsnormer	35
Hälsa och säkerhet	36
Social hållbarhet.....	39
Riksentresse.....	39
Trafik	39

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett tillägg av väl gestaltade flerbostadshus längs med Slättgårdsvägen i Mälarhöjden.

Bebyggelsen ska ha en karaktär som relaterar till närområdets bebyggelsestruktur som är i huvudsak småskalig men har inslag av mindre flerbostadshus och skolbyggnader. Bebyggelsen ska anpassas mot omgivande topografi och naturmark och ingrepp i terräng och naturmark ska minimeras. Bebyggelsen ska utformas för att minimera klimatpåverkan, genom till exempel åtgärder för att minska sprängning och genom genomtänkta materialval.

Gatumiljön vid Slättgårdsvägen ska utvecklas med grön förgårdsmark och väl gestaltade fasader och bottenvåningar med entréer som aktiverar gatan.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Mälarhöjden 1:1 invid Slättgårdsvägen i stadsdelen Mälarhöjden, Stockholms stad, S-dp 2022-16179, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 23 mars 2023 § 21. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Joel Berring.

Alla illustrationer och kartunderlag är framtagna av C.F. Møller Architects om inte annat anges.

Planens huvuddrag

Planområdet utgörs av delar av Mälarhöjden 1:1 invid Slättgårdsvägen. Detaljplanen består av två separata planområden med totalt fem bostadshus. Föreslagna byggnader är fem våningar höga med tre hela våningar mot gata, en indragen våning, samt en översta vindsvåning med takkupor. Husen är placerade i suterräng

och på baksidan av husen mot naturmarken innebär det fyra upplevda våningar. Planförslaget innehåller cirka 65 bostäder med varierande storlek. Planförslaget innebär att cirka 10 % av nuvarande parkmark inom parken Branterna får ändrad användning till kvartersmark.



Illustrationsplan föreslagen bebyggelse inom planområdet. Röd streckad linje markerar plangräns.

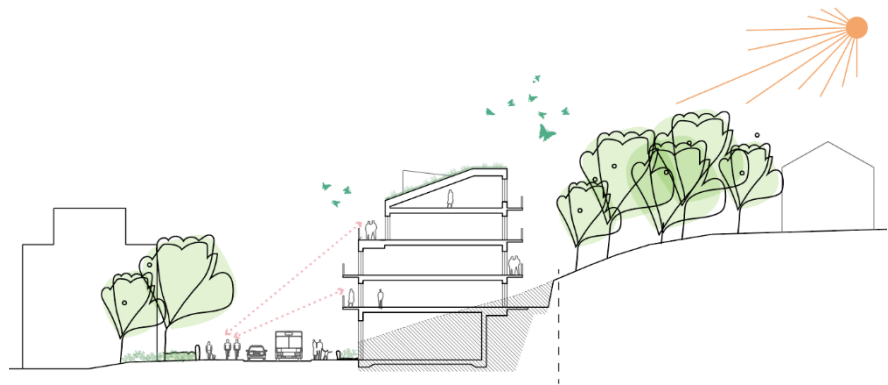
Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år och börjar gälla från och med det datum som planen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Förslaget utgår från en samtida tolkning, av bebyggelsen längs med Slättgårdsvägen och har karaktär av större stadsvillor med förgårdsmark mot gata. Bebyggelsens upplevda skala mot gatan ska hållas nere genom indragen fjärde och femte våning.

Bebyggelseförslaget bygger på en sammanhållande arkitektonisk idé för den planerade bebyggelsen men med små inbördes variationer i karaktär mellan de enskilda husen.



Principsektion, bebyggelse längs med gata som trappar i skala och relaterar i höjd till omgivande bebyggelse. En grund suterrängvåning minimerar behov av sprängning.



Karta ny gångbana, läge för lastplats och flyttad hållplats. Karta Tyréns

Bebyggelsen ska relatera till omgivande bebyggelse genom fasadmaterial i tegel och trä och med balkonger som är inarbetade i den arkitektoniska helhetsidén. Bebyggelsen ska utformas för att minimera klimatpåverkan och behovet av sprängning. Parkering förläggs i suterrängplan mellan och under husen. Placering och utbredning av bottenplatta anpassas till terrängen. Detaljplanen anpassas i höjd för att möjliggöra en stomme i trä vilket kan bidra till ett lågt klimatavtryck.

Platsen består idag av naturmark och bebyggelsen ska placeras så bostäder i huvudsak möter naturmark utan stora nivåskillnader. Den arkitektoniska idén bygger på hus nära naturmark, vilket också innebär att omkringliggande naturmark ska stärkas och utvecklas både för att kompensera för bebyggelseförslagets lokala påverkan och säkra att kvarvarande naturmark fortsatt är den del av den lokala miljön kring Slättgårdsvägen.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats.

Park och natur

Ingen ny park- eller naturmark föreslås i detaljplanen. Som en konsekvens av detaljplanen och för att förbättra översvämningssituationen vid Slättgårdsvägen föreslås skyfallsåtgärder i parken Johannisdalsberget.

Gator och trafik

Utanför detaljplanen men som en del av genomförandet föreslås breddningar av Slättgårdsvägen för angöring och ny gångbana. Gångbanan föreslås förlängas på västra sidan av vägen och gå

mellan Gillegatan och Hökervägen. Dessa åtgärder ryms inom den idag gällande detaljplanen för området.

Tillgänglighet

Slättgårdsvägen invid planområdet lutar mindre än 5 %.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning

Detaljplanen medger bostadsändamål i fem fristående flerbostadshus inom parken Branterna i Mälarhöjden.



Elevationer längs Slättgårdsvägen. Övre sektionen de södra husen, nedre de norra husen.

Bebyggelseförslaget innehåller två grupper av hus med tre respektive två hus. Husen är placerade intill Slättgårdsvägen och placeringen är anpassad för att minimera påverkan i den kuperade terrängen och för att bevara befintliga gångstråk i parken. Placeringen bevarar den gröna kopplingen mellan Branterna, Mälarhöjdens skola och parken Johannisdalsberget men innebär att drygt en tredjedel av parken Branternas möte med Slättgårdsvägen bebyggs.

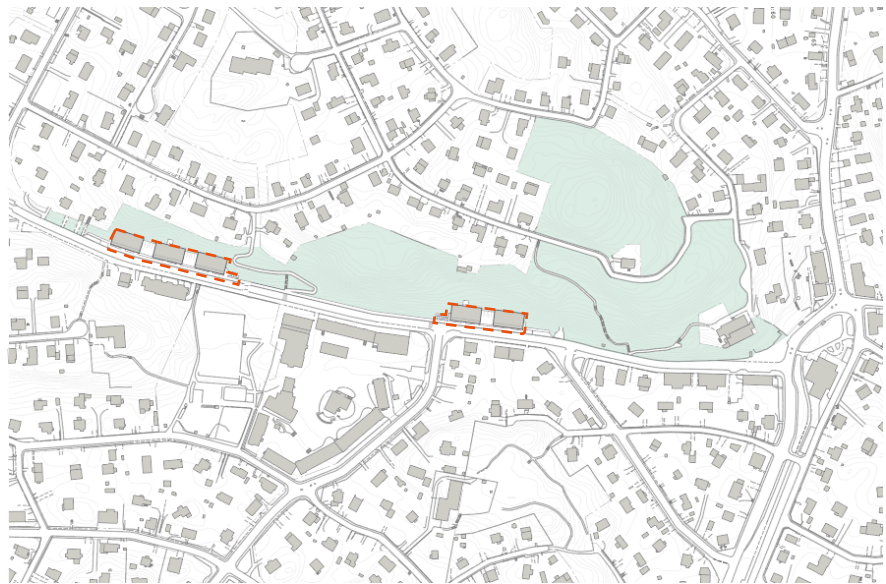


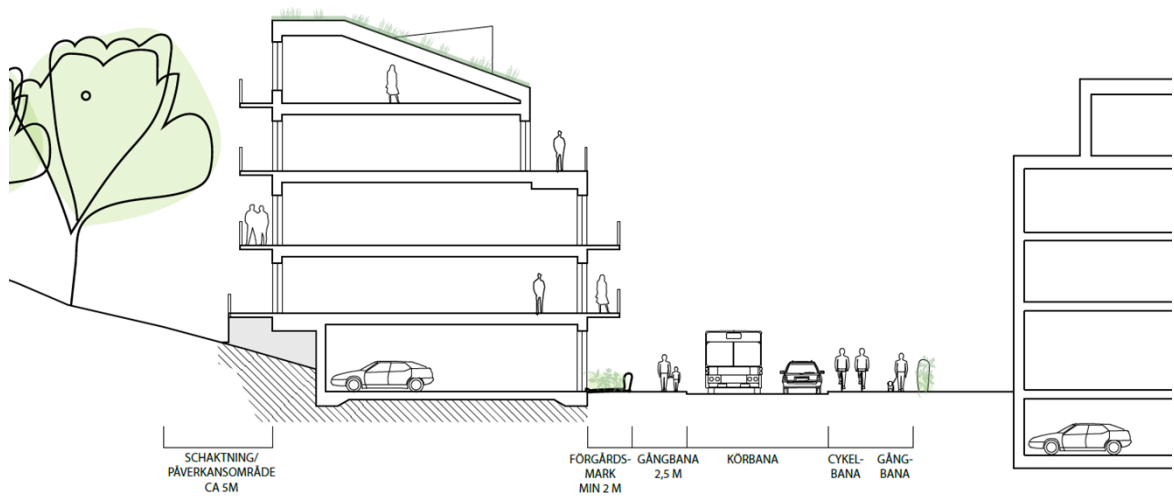
Illustration utbredning parken Branterna och aktuellt planområde.

Längs med de planerade husen anläggs en ny gångbana. Förgårdsmark bidrar till grönska i gaturummet och hjälper till att hantera dagvatten från kvartersmark.



Gatuvy längs Slättgårdsvägen vid kvarteret Åldermannen 36 och 48.

Bebyggelse ska relatera i skala och karaktär till Mälarhöjdens skola och närliggande flerbostadshus i tegel och trä. Liksom Mälarhöjdens skola och närliggande flerbostadshus inom Åldermannen 48 föreslås en grundskala med tre hela våningar mot Slättgårdsvägen. Ovan dessa våningar föreslås en mot gatan indragen våning samt bostadsyta i en takvåning. Terrängen är kuperad och bebyggelseförslaget är anpassade så att första våningen möter bakomliggande naturmark. Detta innebär en suterrängvåning och att bebyggelsen har fyra upplevda våningar mot naturmarken. Bottenvåningen, som får en mörk baksida används för bostadskomplement som parkering, cykelparkering och sophantering.



Sektion genom föreslagen bebyggelse mitt emot kvarteret Åldermannen 48 där skala och principer för indrag syns.



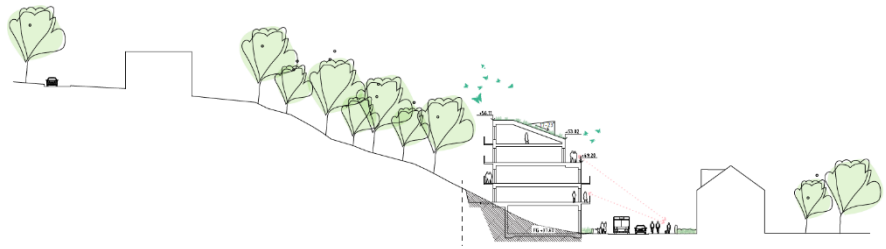
Gatuvy längs Slättgårdsvägen vid kvarteret Föreningssedeln 21 med ny bebyggelse till höger i bild.



Gatuvy längs Slättgårdsvägen vid kvarteret Åldermannen.



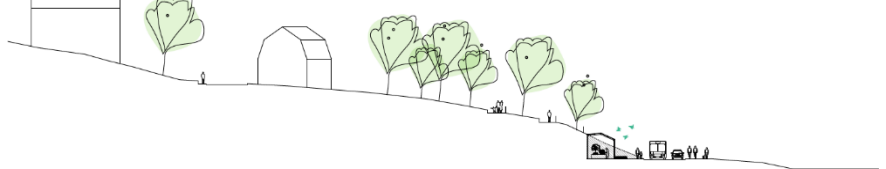
Lägen för sektioner A-F i ordning nerifrån
A, B, C, F, D och E



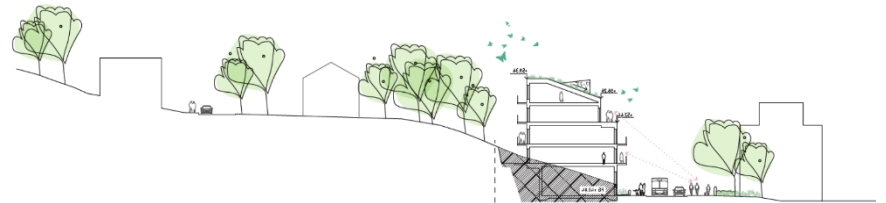
Sektion E-E



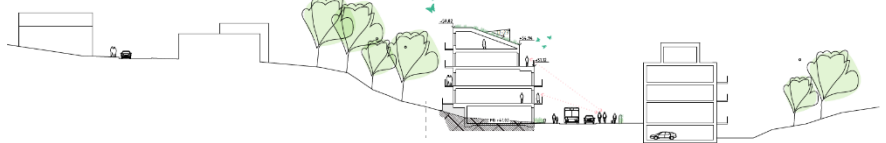
Sektion D-D



Sektion F-F



Sektion C-C



Sektion B-B



Sektion A-A

De föreslagna husen föreslås få en sockel och mittparti i tegel. Sockelvåningen får en avvikande höjd och en mer bearbetad fasad för att ge kvaliteter till gaturummet. Enkla balkongband med transparenta glasträcken och bakomliggande stora fönster på den första och andra våningen bidrar till att skapa kontakt mellan

bostäder och gata. De övre våningarna är tydligt indragna och får en lättare karaktär med fasad i trä.



Exempel på möjlig materialpalett med fasad i tegel och cederspånsträ samt tak med sedum.

Alla planerade bostäder får egna balkonger. Gemensam uteplats tillskapas på gårdssida på två ställen direkt invid fasad. I övrigt finns ingen egen gård till bostäderna, förutom mindre gröna remsor direkt intill husen för dagvattenhantering. Tanken är istället att det ska vara möjligt att direkt nå bakomliggande naturmark från några av husens baksidor. På två platser längs med Slättgårdsvägen föreslås för boende gemensamma växthus. Växthusen kan bidra till grönska och till att aktivera gaturummet.



Illustration med mindre växthus invid ett husen längs med Slättgårdsvägen.

Den naturmark som är möjlig att bevara mellan befintliga och föreslagna fastighetsgränser bakom föreslagna hus varierar i bredd från cirka sju meter till knappt 40 meter.



Föreslagna hus sett från gångstråket mellan Mälarhöjdens skola och Storbergsgatan.

Totalt innehåller planförslaget cirka 65 bostäder med en bruttoarea på cirka 7700 kvadratmeter och en bostadsarea på cirka 5100 kvadratmeter.

Parkering och mobilitet

All parkering och cykelparkering placeras i suterrängvåning och i släpp mellan husen. Parkeringsytorna ska vara tydligt avskärmade från gatan med plank eller mur. Utfart från parkering sker via garageport i bottenvåning på tre av husen.

Totalt planeras för cirka 210 cykelparkeringsplatser och 34 bilparkeringsplatser, varav 5 platser ges utformning som möjliggör parkering för rörelsehindrade.

Baserat på stadens riktlinjer kring Gröna P-tal har ett områdesspecifikt parkeringstal på 0,5 fastslagits för planområdet. Till parkeringstalet kommer ett påslag på 10 % för gästparkering. Genom mobilitetsåtgärder kan stadens krav för minsta antal parkeringsplatser sänkas med upp till 25 %. Den föreslagna parkeringslösningen förhåller sig till det områdesspecifika talet och förutsätter därmed inte särskilda mobilitetsåtgärder. Byggaktören avser ändå att tillföra mobilitetsåtgärder i form av exempelvis bilpool.

Avfallshantering

Två uppställningsplatser för sopbilar är planerade i området, en söder om husen i det södra området och en norr om husen i det norra området. Miljörum är placerade i husen närmast uppställningsplatserna. Utöver det finns även ett mindre miljörum i tredje huset från söder som endast är tänkt för restavfall och matavfall. För dessa fraktioner stannar sopbilen längs gatan, precis som för övriga befintliga fastigheter i närområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bostäder (B). Syftet med bestämmelsen är att medge bostadsbebyggelse. Bestämmelsen styr inte vilken typ av bostadsbebyggelse som uppförs.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte föras med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att ingen byggnad får uppföras på förgårdsmark och gårdsmark bakom hus.

Begränsning av markens utnyttjande, marken får endast föras med växthus på max 50 kvm och mur. Syftet med bestämmelsen är att begränsa användningen så att endast växthus och mur är möjligt att uppföra.

Byggnaders användning. Endast bostadskomplement och parkering i bottenvåning. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bort bostadsyta i lägen där bostäder inte är lämpliga med hänsyn till buller.

Höjd på byggnadsverk (h1-h10). Bestämmelserna gäller bostadshusen. Syftet är att reglera byggnadernas höjd så att de håller en skala som relaterar till närområdets i huvudsak småskaliga bebyggelsestruktur.

Markens anordnande och vegetation (n1), Marken får inte användas för parkering eller cykelparkering. Syftet med bestämmelsen är att begränsa parkering och cykelparkering så att gårdsmark och växthusbyggnad inte används för parkering. Detta för ge plats åt grön gårdsmark kring planerade byggnader.

Placering. Minst 70% av bottenvånings långsida mot naturmark ska utföras indragen minst 1,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa utbredningen av bottenvåningen mot naturmarken för att minska behovet av sprängning och ingrepp i naturmark.

Skydd mot störningar. Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Syftet med

bestämmelse är att säkra bostäder som följer de riktvärden som finns för buller vid bostäder.

Största takvinkel är 23 grader (o1). Syftet med bestämmelsen är att reglera bostadshusens största takvinkel för att säkra en bebyggelse som relaterar till närområdets i huvudsak småskaliga bebyggelsestruktur.

Minsta takvinkel är 17 grader (o1). Syftet med bestämmelsen är att reglera bostadshusens minsta takvinkel för att säkra en bebyggelse som relaterar till närområdets i huvudsak småskaliga bebyggelsestruktur.

Utformning. Mur eller plank om minst 1,7 meter ska finnas mot gata (f1). Syftet med bestämmelsen är att avskilja parkeringsyta från gatumiljön.

Utformning. Fasader ska huvudsak utföras i tegel och/eller trä. Syftet med bestämmelsen är att säkra materialval som relaterar till omgivande bebyggelse.

Utformning. Utkragande balkonger mot Slättgårdsvägen ska utföras med täta balkongräcken i glas. Balkonger mot Slättgårdsvägen får kraga ut maximalt 1,5 meter och ska ha fri höjd om minst 3,2 meter. Balkonger mot Slättgårdsvägen får ej glasa in. Syftet med bestämmelsen är att säkra öppna balkonger mot gata med god kontakt mellan gata och bostad med en hög fri höjd ovan gatunivån och med en viss ljuddämpning för tillkommande bostäder.

Utformning. Takkupor indragna minst 4 meter från prickmark mot Slättgårdsvägen får underskrida minsta takvinkel på högst 35% av takets längd. Syftet med bestämmelsen är att i begränsad omfattning möjliggöra takkupor med fönster på våning i takfall mot gata.

Utförande. Minst 70% av marken ska vara genomsläpplig (b1). Syftet med bestämmelsen är att säkra en god dagvattenhantering på kvartermark. En genomsläpplig parkeringsyta kan utformas med gräsarmering eller annat belagt material med en genomsläpplighet för dagvatten.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar mindre delar av Mälarhöjden 1:1 vilken ägs av Stockholms stad.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande stadsplan pl 1137B helt upphör att gälla inom planområdet. Nuvarande användning är park och gata.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark planeras utgöra två separata fastigheter, som bildas genom avstyckning. Prövning av lämplighet mm provas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen belägna inom område utlagt som allmän platsmark med användning park i nuvarande plan, mindre delar har användning gata.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planområdet är inte anslutet till befintliga ledningsnät för el, fiber, vatten och avlopp. Nya anslutningar bedöms behövas för att försörja framtida fastigheter. Ledningar för el, fiber, och vatten och avlopp finns i anslutning till området. Stockholms stad, tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området vid behov.

Utbyggnad allmän plats

Planområdet omfattar inte ny allmän plats men åtgärder inom allmän plats utanför planområdet krävs för planens genomförande. Stockholms stad ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna platser.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna. Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut

anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

De kostnader som bedöms uppstå till följd av planläggning av fastigheten är sådana som byggaktören står för. En konsekvens av planen är att det krävs åtgärder utanför planområdet inom allmän plats i form av ombyggnad av gata och park för att tillskapa nya gångbanor och säkra en fungerande skyfallshantering. Kostnader för ny- ombyggnad av allmän plats hanteras av staden och finansieras av markförsäljning av planerade byggrätter.

Planavgift

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka Stockholms stads kostnad i samband med upprättandet av detaljplanen.

Drift allmän plats

Stockholms stad ansvarar för att bygga ut allmän plats och hantera drift av den.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt. SVOA ansvarar för drift av vatten och avlopp.

Gatukostnader

Staden, genom dess exploateringskontor, belastas med sedvanliga gatukostnader för nybyggnation av allmän plats inom projektet. Byggaktören ansvarar bland annat för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid planerad bostadsexploatering och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas. Staden kan även komma att teckna genomförandeavtal med bland annat berörda ledningsägare och ägare av andra tekniska anläggningar. Utöver detta kan flera

typer av avtal komma att bli aktuella under genomförandet av detaljplanen.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 23 mars 2022, i § 7 om markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mälarhöjden 1:1 i Mälarhöjden till ALFA Development AB.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	mars – april 2025
Granskning	januari – februari 2026
Antagande	maj 2026
Laga kraft, tidigast	juni 2026

Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanens genomförande bedöms kräva samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken angående detaljplans påverkan på fåglar och fladdermöss. Artskyddsåtgärder kopplade till mindre hackspett samt dvärgpipistrell bedöms nödvändiga för att inte utlösa förbud enligt 4 § första stycket punkt 4 i artskyddsförordningen (2007:845).

Artskyddsåtgärder kopplat till mindre hackspett

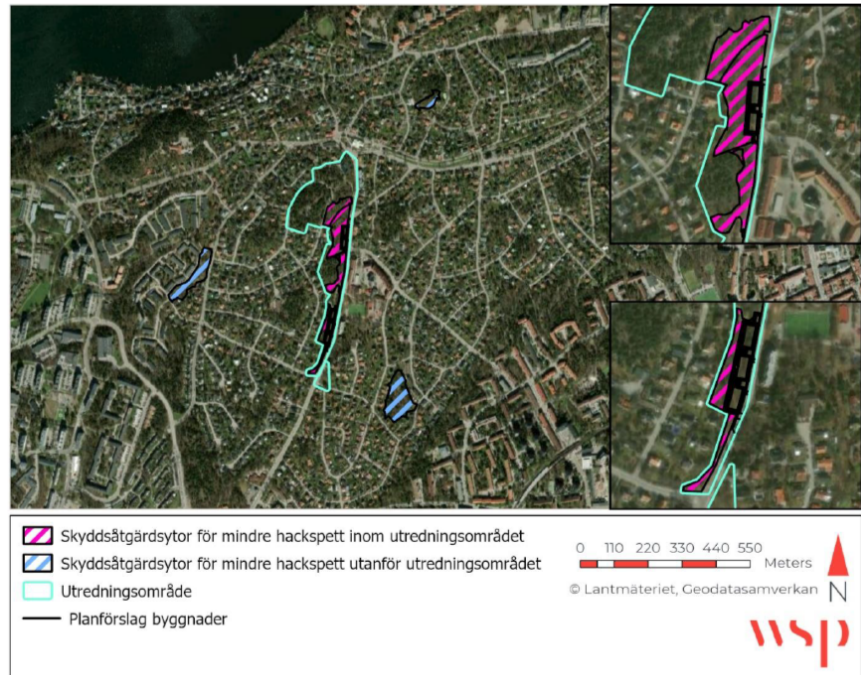
Inom bevarat livsmiljöområde för mindre hackspett föreslås följande skyddsåtgärder vidtas:

1. Ingen del av det bevarade livsmiljöområdet får tas i anspråk för genomförande av detaljplanen.
2. Ingen avverkning av träd, röjning, sprängning eller pålning får ske under mindre hackspettens häckningsperiod (15 mars – 15 augusti). Om starkt bullerpåverkande arbete ej kan undvikas för den ovan angivna perioden ska i stället bullerdämpande åtgärder vidtas för att minimera risken för otillåten störning.

För de ytor utpekade livsmiljöer som tas i anspråk av detaljplanen ska skyddsåtgärder genomföras i form av kompensationsåtgärder. Kompensationsåtgärderna ska ha som syfte att skapa och förstärka livsmiljöer för mindre hackspett så att de uppnår liknande kvalitet som den skog som tas i anspråk, det vill säga med kontinuitet av äldre lövträd samt stående död och döende lövved av framförallt ek och björk.

3. Tillförsel av ny död ved genom omplacering av avverkade stammar av lövträd inom den yta som tas i anspråk inom Slättgårdsvägen.

4. Gallring av unga granar samt ljushuggning runt ekar och aspar med målet att skapa ett mer mosaikartat skogsbestånd med en högre andel lövträd. Planera återkommande ljushuggning runt lövträd samt röjning av uppväxande gran cirka vart 5–10:e år.



Uttekade ytor för skyddsåtgärder för mindre hackspett. Ytor utpekade inom utredningsområdet (i lila) bör huvudsakligen användas för att genomföra skyddsåtgärder. Är det inte möjligt att genomföra föreslagna skyddsåtgärder inom dessa ytor så ska i stället ytor utanför utredningsområdet nyttjas (i blått).

Artskyddsåtgärder kopplat till dvärgpipistell

1. Undvik avverkning inom planområdet under perioden 1 april – 30 oktober.
2. Spara i största möjliga mån hålträd som finns i direkt angränsning till planområdet, och i andra hand kompensera för dessa.
3. Spara hålträd som högstubbar istället för att fälla vid basen där det är möjligt. För varje avverkat hålträd ska en fladdermusholk monteras i naturområdet inom eller angränsande till planområdet. Detta bedöms mildra effekterna av förlust av hålträd i området.
4. Tillkommande nattbelysning i området ska i första hand begränsas och i andra hand anpassas för dvärgpipistrell och andra arter av fladdermöss. Lämpliga anpassningar inkluderar tidsstyrning, rörelsestyrning och avskärmning av ljus.
5. Sammanhängande, obelysta skogsområden ska sparas i möjligaste mån för att undvika fragmentering och säkerställa att fladdermöss fortsatt kan röra sig i området.

6. Död ved ska lämnas kvar i skogsområden för att gynna insektsproduktionen i området. Sammanlagt ska fyra faunadepåer skapas med jämna avstånd från varandra inom kvarvarande naturmark angränsande till planområdet.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

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.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Artskyddsutredning* (WSP, 2025)
- *Barnkonsekvensanalys* (CF Møller Architects, 2025)
- *Bullerutredning* (Brekke Strand Akustik AB, 2025)
- *Dagvattenutredning kvartersmark* (Bjerkings, 2025)
- *Skuggstudie* (CF Møller Architects, 2025)
- *Fladdermusinventering Slättgårdsvägen* (WSP, 2024)
- *Fågelinventering Slättgårdsvägen* (WSP, 2024)
- *Konsekvensbedömning naturvärden* (WSP, 2025)
- *Miljöinventering* (Tyréns, 2024)
- *Naturvärdesinventering* (WSP, 2020)
- *Skyfallsutredning* (WSP, 2025)
- *Sulfidutredning* (Bjerkings, 2024)
- *Trafikutredning* (Tyréns, 2025)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial bebyggelseförslag* (CF Møller Architects, 2025)
- *Mobilitetsutredning* (Trivector, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande plan anger användningar park och gata.
Genomförandetiden har gått ut.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att Mälarhöjden har vissa möjligheter till stadsutveckling, främst i omvandling av lokala vägar och i anslutning till tunnelbanestationen. Enligt översiktsplanen ska ett strategiskt samband mellan Mälarhöjden och Bredäng utvecklas. Slättgårdsvägen är i översiktsplanen utpekad som urbant stråk.

Planområdet ligger inom det strategiska sambandet Mälarhöjden – Bredäng. Det är ett av tio strategiska samband som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm. Sambanden är viktiga att stärka ur ett socialt hållbarhetsperspektiv, ska ha god genomförbarhet och är betydelsefulla i genomförandet av översiktsplanens intentioner, utbyggnadsstrategi och stadsbyggnadsmål. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka.

I översiktsplanen beskrivs att många stadsdelar ligger naturnära, men har i dag bristande kvaliteter i bostadsnära parker och stråk. I samband med att dessa miljöer kompletteras kommer grön mark ibland att tas i anspråk för ny bebyggelse. Samtidigt är det viktigt att förstärka kvaliteterna så att den upplevda tillgången till bra parker och naturområden säkerställs, inte minst genom drifts- och underhållsåtgärder.

Byggnadsordningen

Mälarhöjden beskrivs i stadens byggnadsordning som en villastad. Villastaden har en brokigare bebyggelsestruktur än stadens egnahemsområden och det har skett en succesiv förtätning över tid. Gaturummens gröna karaktär bör bibehållas genom att undvika utfarter bredvid varandra samt hårdgöra av grönytor på gårdar. Lokala centrum och centrala stråk bör utvecklas genom att komplettera med bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Mälarhöjden karakteriseras även i stadens vägledning för småhus och villaområden som villastad. Villastaden bör bland annat

utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Nya byggnader inom befintlig struktur bör utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse med stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.

Riksintressen

Trafikommunikation

Planområdet berörs delvis av den hinderfria ytan inom riksintresset för Bromma flygplats. Höjdbegränsningen för den hinderfria ytan inom planområdet är mellan +140 till +159,4 meter över nollplanet. Planerade höjder för den föreslagna bebyggelsen är betydligt lägre än detta.

Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet berör inte något av de utpekade ekologiskt särskilt betydelsefulla områden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Det aktuella utredningsområdet avvattnas enligt information från SVOA:s tekniska avrinningsområden för dagvatten till Syvab, även kallat Himmerfjärdsverket, som släpper ut renat avloppsvatten till Himmerfjärden på 25 meters djup. Himmerfjärden (SE590000-174400) är enligt Vatteninformation Sverige (VISS) klassad som en vattenförekomst. Ledningsnätet är kombinerat.

Himmerfjärdens ekologiska status klassificeras som måttligt enligt VISS 2025. Idag uppnår inte vattenförekomsten god status på grund av övergödning, vilket resulterar i måttlig status. Även fysisk påverkan i form av flödesförändringar och kvalitetsfaktorn ”Hydrografiska villkor” resulterar i måttlig status. Den kemiska statusen uppnår idag ej god status. Detta beror på att de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg), polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider gränsvärdena. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för

ytvattenförekomsten/övergångsvattnet enligt VISS januari 2025 är god ekologisk status år 2039 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Det naturliga avrinningsområdet är Mälaren-Fiskarfjärden. Mälaren-Fiskarfjärdens ekologiska status är måttlig och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet enligt VISS januari 2025 är god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Slättgårdsvägen. Gatan trafikeras med buss och trafikmängden är uppmätt till 3800-4000 bilar per dygn. Större delen av gatan utanför planområdet har en hastighetsbegränsning om 30 kilometer i timmen förutom den sydligaste delen av planområdet där hastigheten är 40 kilometer i timmen. Bullernivån i direkt anslutning till Slättgårdsvägen tangerar 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Miljö

Dagvatten

Befintligt område är naturmark och befintlig dagvattenhantering bedöms ske genom infiltration och avledning på gatumark.

Naturmiljö

Landskapsobjekt

En naturvärdesinventering av parken Branterna finns framtagen och det aktuella planområdet berör cirka 10 % av det inventerade området. Det inventerade området bedöms ingå i ett samlat landskapsobjekt. Objektet utgör en variationsrik miljö där många olika slags biotoper ingår; höglänt hällmark med gammal tall och ek, blandlövskog, ädellövskog, gläntor och mer slutna lövmiljöer. Större delen av objektet är högt beläget i terrängen eller i branta sluttningar vilket gör området mer ostört från såväl människor som trafik, vilket skapar förutsättningar för mer känsliga arter. Det är rikligt med bohålsträd, död ved samt block med håligheter, vilket sammanlagt ger förutsättningar för en hög artdiversitet.

Landskapsobjektet bedöms ha värde som sammanhängande natur för djur (t.ex. fåglar och däggdjur), växter, lavar och svampar.

Rörliga arter kan tänkas gynnas av närheten till Mälaren och Sätterskogens naturreservat.

Landskapsobjektet har högt värde som enda större sammanhängande naturmark i det direkta närområdet. I omgivningarna kring objektet består den obebyggda miljön främst av fragmenterade och relativt otillgängliga naturmarkskullar och

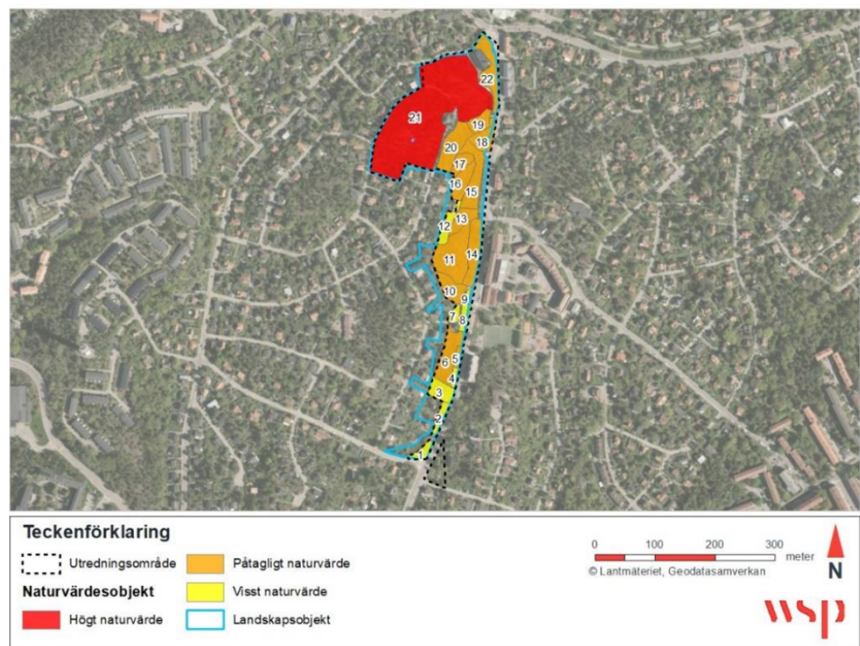
Habitatnätverk och trädmiljöer

Den norra delen av planområdet ingår i det som miljöförvaltningen (år 2022) klassificerar som potentiell klivsten för habitatnätverk för barrskog. Båda planområdena ingår i det som miljöförvaltningen klassificerar som potentiell livsmiljö för ädellöv.



Naturvärdesklass

Planområdet bedöms ha i huvudsak påtagligt naturvärde vilket är den näst lägsta klassificeringsnivån. Ett mindre område i söder har bedömts ha visst naturvärde.



Karta över naturvärden i parkområdet Branterna. Karta WSP.

Naturvärdesträd och naturvärdesarter

När det gäller identifierade naturvärdesarter inom Branterna så berörs arten Björktrast och ask i södra planområdet och blåsippa och stare i det norra planområdet. Totalt inom Branterna gjordes 26 fynd av 11 olika naturvärdesarter.

Vid naturvärdesinventeringen noterades för hela Branterna 136 träd med naturvärde, varav 15 hålträd. Elva träd bedömdes som grova träd enligt Skogsstyrelsens definition och 12 bedömdes som särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. Av dessa 136 träd ligger cirka 27 naturvärdesträd varav några särskilt skyddsvärda inom aktuellt planområde.

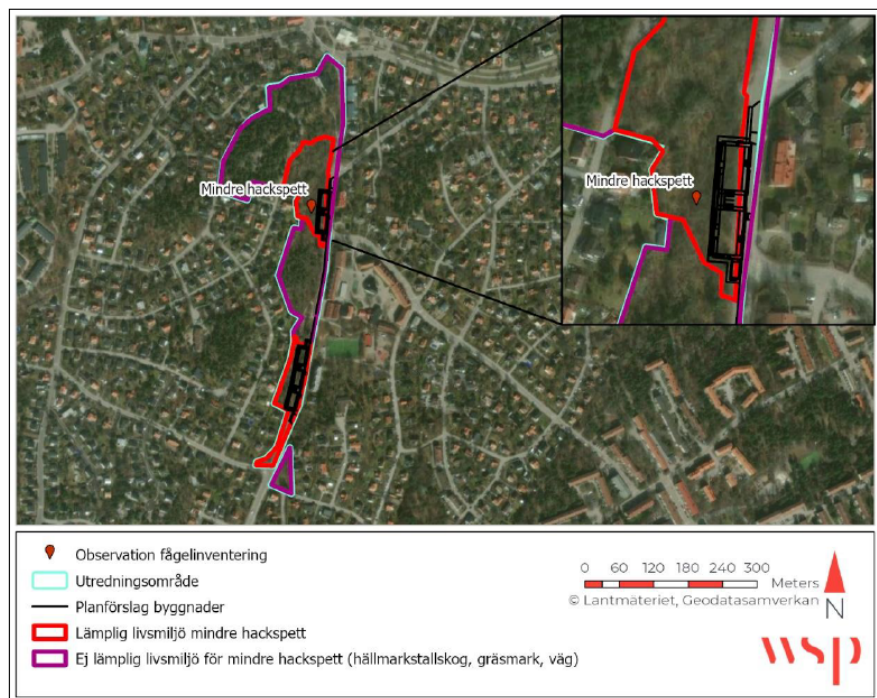
Fåglar och fladdermöss

En fågel och en fladdermusinventering över ett drygt 5 hektar stort område längs Slättgårdsvägen har genomförts. Totalt observerades 24 fågelarter inom eller i direkt anslutning till inventeringsområdet. Av dessa utgjorde sex skyddsvärda arter. Samtliga sex av de skyddsvärda arterna noterades inom inventeringsområdet. Gröngöling, en art som inte är skyddsvärd men som har en störningskänslig population i Stockholmsregionen, hördes utanför inventeringsområdet. Sedan tidigare hade ytterligare två skyddsvärda fågelarter noterats eller rapporterats inom eller i anslutning till inventeringsområdet.

Vid fågelinventeringen har två delar av inventeringsområdet pekats ut som typiska livsmiljöer för mindre hackspett. Det område som pekats ut under fågelinventeringen och som bedöms kunna utgöra potentiell framtida häckningsmiljö för mindre hackspett är

lokaliserat i norra delen av planområdet. Det norra områdets lämplighet som häckningsmiljö för mindre hackspett är dels baserat på den förekomst av död stående lövved (främst björk och ek) som noterades både under genomförd NVI och fågelinventering, dels på det fynd av mindre hackspett som gjordes under genomförd fågelinventering i norra delen av inventeringsområdet. Mindre hackspett noterades dock endast vid ett av besöken och återfanns inte vid uppföljande besök. Mindre hackspett bedöms inte häcka inom inventeringsområdet för närvarande.

Utöver den norra delen av inventeringsområdet har även södra delen av inventeringsområdet identifierats som lämplig livsmiljö för mindre hackspett. Detta baserat på den förekomst av död ved från främst ek, men även björk och asp, som förekommer i södra delen av inventeringsområdet. Då mindre hackspett i hög grad nyttjar död ved av lövträd för födosök bedöms den södra delen av inventeringsområdet därför kunna utgöra lämplig födosöksmiljö för arten.



Planerad byggnation i förhållande till observation av mindre hackspett som gjordes under genomförd fågelinventering samt utpekade livsmiljöområden som identifierats inom utredningsområdet. Karta WSP

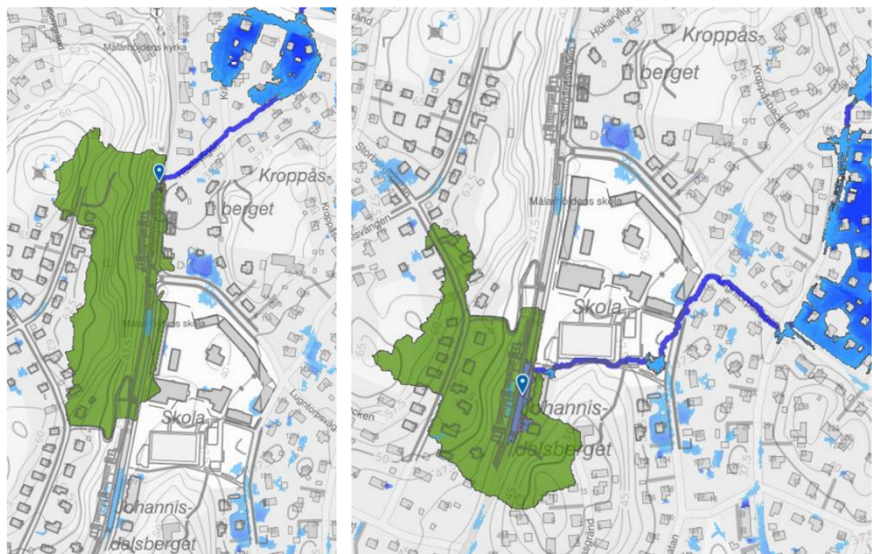
Totalt påträffades tre arter av fladdermöss inom inventeringsområdet. Autoboxarna spelade in arterna nordfladdermus, större brunfladdermus och dvärgpipistrell i både juli och augusti. Under den manuella inventeringen noterades dvärgpipistrell i både juli och augusti. I juli noterades även nordfladdermus och i augusti noterades större brunfladdermus.

Nordfladdermus var den vanligast förekommande arten i området i juli och dvärgpipistrell var vanligast i augusti. Resultatet från inventeringen tyder på att inventeringsområdet nyttjas av ett fåtal arter av fladdermöss. Nordfladdermus och större brunfladdermus bedöms kunna nyttja inventeringsområdet som jaktmiljö. Ingen av dessa arter bedöms dock vara särskilt knuten till området, då båda är mycket vanligt förekommande i liknande grönområden runtom i Stockholms stad.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet berörs av flera områden som riskerar översvämning vid skyfallsregn. Det norra området är lokaliserat inom ett avrinningsområde som leder till en mindre lågpunkt i korsningen av Slättgårdsvägen och Hökarvägen. Därifrån avrinner vattnet till ett instängt område nedströms kring privata fastigheter längs Hägerstensvägen som idag översvämmas vid skyfall. Längs med gång- och cykelbanan mellan norra och södra planområdet går en vattendelare. Södra planområdet tillhör ett annat avrinningsområde och avrinner till en lokal lågpunkt, vidare österut över en fotbollsplan och lekplats och fortsätter mot instängda områden på privata fastigheter längs Fastingsgatan och Ersmässgränd.



Karta som visar norra respektive södra avrinningsområdet. Scalgo Live 2024

Risk för skred

Området berörs inte av jordar med skredrisk och är inte utmärkt i SGUs aktsamhetskartor.

Risk för ras

Moränbacken i norra delen av planområdet lutar relativt kraftigt, och en risk för mindre ras kan därför inte uteslutas vid ett genomförande. Fördjupade geotekniska utredningar ska tas fram i fortsatt process.

Förorenad mark

En miljöanalys i form av skrivbordsstudie har tagits fram. I de öppna arkiven har det inte påträffats något som föranleder misstanke om att förorenade verksamheter eller andra händelser förekommit som bedöms kunna ge upphov till förorening i mark och vatten. De objekt som påträffats i EBH-databasen bedöms vara lågprioriterade verksamheter av liten skala med stort avstånd från den aktuella platsen.

Det går inte att utesluta att föroreningar kan finnas i tillförda fyllnadsmaterial som använts vid anläggning av vägar och annan kommunal infrastruktur såsom ledningar etc. intill planområdet. I fyllningsjord är bland annat metaller, PAH och oljor vanligt förekommande i stadsmiljöer. Sammantaget bedöms risken för förorening i mark och vatten inom det planerade området som liten.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta ligger det norra planområdet på berggrund täckt av ett tunt lager av morän vars mäktighet ökar i den nordligaste delen (SGU, 2024a). I bergslänt och i anslutning till vägmark bedöms det förekomma fyllningsjord i varierande utsträckning. I det södra planområdet förekommer ett lager med lera inom delar av planområdet.

Genomförd sulfidmineralutredning visar att berggrunden inom undersökningsområdet är icke-syraproducerande.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Området ingår i den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet syftar till att bevara god kvalitet på råvattnet för ytvattentäkterna inom Östra Mälaren. För vattenskyddsområdet gäller särskilda föreskrifter. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Endast delar av Mälarhöjden är klassificerad av Stadsmuseet, men flera av husen intill Slättgårdsvägen har bedömts ha högt kulturhistoriskt värde. Mälarhöjdens kyrka norr om planområdet finns med i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister.

Fysisk miljö

Det aktuella området är ett parkområde, kallat Branterna, beläget i Mälarhöjden. Området sträcker sig längs Slättgårdsvägens västra sida, från Mälarhöjdens kyrka i norr till kvarteret Bagaren i söder. Parkmarken består av naturmark bevuxen med blandskog och berg i dagen.

Området karakteriseras av en brant topografi med en höjdskillnad på ca 27 meter från den nordvästra delen av området till de östra delarna av området. Flera gångvägar och trappor finns i öst-västlig riktning som kopplar samman Slättgårdsvägen med gatan Lillsvängen och Storbergsgatan.



Foton från platsen med närliggande bebyggelse och topografi. Foto SBK.

Mälarhöjden präglas av en varierad bebyggelse från olika tidsepoker. Bebyggelsen är belägen i kuperad topografi, ofta med utblickar mot Mälaren och övriga staden. Bebyggelsen väster om planområdet består huvudsakligen av villabebyggelse i 1-2 våningar belägna på trädgårdstomter. Längs Slättgårdsvägen är bebyggelsen

blandad med enstaka villor och mindre flerfamiljshus i puts och tegel. Befintliga hus har förgårdsmark med undantag för bebyggelsen närmast tunnelbanestationen. Byggnaderna närmast tunnelbanestationen har markerade bottenvåningar med lokaler. Visst utbud av service finns i Mälarhöjdens centrum, till exempel olika butiker och en mataffär. Vid Slättgårdsvägen, på planområdets motsatta sida, ligger Mälarhöjdens skola med årskurserna F-9.

I det område som i dag är stadsdelen Mälarhöjden fanns det långt in på 1940-talet tre gårdar: Pettersbergsgården, Johannisdalsgården och Slättens gård. När Hägerstens gård under 1800-talets sista decennier började stycka av tomter i norra delen av nuvarande Mälarhöjden uppfördes stora sommarvillor i branten ned mot Mälaren. På sikt utvecklades befolkningen till mer bofast och i början av 1900-talet var invånarantalet så pass stort att en skola uppfördes på Brödraskapet 11. År 1913 fick stadsdelen spårvagnsförbindelse med Stockholm och bytte i samband med detta namn till Mälarhöjden. De nya villor som nu uppfördes placerades i likhet med förr ofta i branten ned mot Mälaren men även längre söderut i stadsdelen, söder om Mälarhöjdsvägen. Stadsplanen för Mälarhöjden fastställdes år 1923 och decenniet var en intensiv utbyggnadsfas. Intentionen med planen var att tillåta villabebyggelse. I dag blandas villabebyggelse från olika tider i stadsdelen. Flerbostadshus har ersatt villor inom vissa fastigheter bland annat med anledning av gällande detaljplan tillåter stora byggrätter.

Sociala förhållanden

I närområdet finns Mälarhöjdens skola, tre förskolor och Mälarhöjdens Scoutkår. Mälarhöjdens skola är en kommunal skola med 1 250 elever, fördelad på flera byggnader. Skolan har successivt byggts ut, och varje byggnad speglar arkitekturen från sin tidsepok. Vid Mälarhöjdens centrum finns byggnaden Pärulan, där undervisning i musik och bild bedrivs.

Mälarhöjdens skola och Johannisdalsparken är centrala sociala mötesplatser i området och används flitigt av elever under skoltid. Även boende i området, förskolebarn och föräldralediga vistas ofta i parken. Platsen skapar möjligheter för samspel mellan barn och vuxna i olika åldrar.

Stråk mellan skola och tunnelbanestationen och Mälarhöjdens centrum är välanvänt.

Planområdet omfattar delar av parken Branterna. En barnkonsekvensbeskrivning med intervjuer är genomförd och det finns en del målpunkter i den övre delen av parken som är besökta av skolelever. Den delen av parken som berörs av planarbetet

upplevs som otillgängligt och används i dagsläget inte för skolverksamheten. Skolelever är inte tillåtna att passera Slättgårdsvägen utan sällskap av en vuxen.

Mälarhöjden är en välmående men socialt segregerad stadsdel med en stor övervikt av ägt boende och villor. Slättgårdsvägen ingår i det utpekade strategiska sambandet mellan Mälarhöjden och Bredäng och ett syfte är att öka rörelser och utbyten mellan stadsdelar och därmed bidra till att göra Stockholm mer sammanhängande.

Service

Mälarhöjdens centrum har ett begränsat utbud av service, med butiker och en mataffär. Verksamheter finns även i bottenvåningarna på byggnaderna närmast tunnelbanestationen.

Trafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Tunnelbanans röda har station i Mälarhöjden. Från planområdets södra del tar det cirka 7 minuter att gå till tunnelbanestationen. Buss 135 trafikerar planområdet med halvtimmetrafik. Genomförda mätningar visar i medeltal cirka 3800-4000 fordon per dygn med cirka sju procent tung trafik. Troligen utgörs tung trafik främst av buss.

En gångbana och en dubbelriktad cykelbana finns längs Slättgårdsvägens östra sida. Mätningar har visat runt 150 gående i timmen och runt 100 cyklande i timmen.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för cirka 65 bostäder i form av bostadsrätter. Mälarhöjden domineras idag av villabebyggelse och de föreslagna bostäderna bidrar till en större blandning av upplåtelseform men innebär en fortsatt stor snedfördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt i stadsdelen.

Byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar genom en varierad storlek på planerade bostäder med både mindre och större lägenheter.

Natur

Påverkan på naturmark

Den planerade exploateringen är lokaliserad helt inom utpekade värdefulla ekområden. Dessa miljöer har god trädkontinuitet och uppvisar påtagliga värden för biologisk mångfald knuten till ekmiljöer. Beskuggning av ekar kan potentiellt öka, då flervåningshus kommer att angränsa till dessa miljöer. Spridning från dessa ekmiljöer kan även komma att försvagas då angränsande naturmark fragmenteras. Planförslaget innebär att delar av lövskogsmiljöerna tas i anspråk för framtida byggnation. Sammantaget bedöms konsekvenserna för områdets lövträdsmiljöer som måttlig till stor då planförslaget innebär en måttlig miljöeffekt på lövskogsmiljöer med högt värde/känslighet och som har pekats ut som viktigt eklandskap.

Områdets norra och centrala delar består till stor del av hällmarkstallskog. Tallmiljöerna har bedömts som mest värdefulla, med högt till påtagligt naturvärde. Inga av de identifierade tallmiljöerna ligger inom de områdena avsedda för exploatering och påverkas därför inte.

Upp till 27 naturvärdesträd, varav några särskilt skyddsvärda träd, kan påverkas av planerad bebyggelse. Dessa träd kommer sannolikt att behöva avverkas som konsekvens av planförslaget. Träd som kan sparas riskerar även att beskuggas av planerad byggnation, vilket kan påverka deras livsbetingelser negativt. Sammantaget bedöms konsekvenserna för områdets naturvärdesträd som måttligt negativa, då planförslaget innebär en liten miljöeffekt på naturvärdesträd med höga värden/känslighet. Totalt har 136 naturvärdesträd noterats inom parken Branterna så planförslaget innebär att cirka 20% av parkens noterade naturvärdesträd påverkas.

Vid naturvärdesinventeringen identifierades elva naturvårdsarter. Av dessa är fyra arter fridlysta samt rödlistade, två arter fridlysta och tre arter rödlistade. Därefter har även fler arter av fåglar och fladdermöss identifierats. Planförslaget bedöms resultera i en minskning av den mindre hackspettens livsmiljöer i form av främst födosöksområden. Den planerade åtgärden bedöms inte påverka några aktiva häckningar av mindre hackspett, men kan dock innebära en kumulativ påverkan på artens lokala förekomst genom förlust av lämpliga livsmiljöer i området. För att dvärgpipistrellens viloplatser och födosöksområden inte skall minska till följd av

eventuell avverkning behöver området förstärkas med fladdermusholkar för dagsvistelse.

Inga populationer av hotade eller rödlistade växter eller svampar bedöms skadas av den planerade exploateringen. Individer av blåsippra kan komma påverkas av den planerade exploateringen. Sammantaget bedöms konsekvenserna för områdets naturvårdsarter som små till måttligt negativa, då planförslaget innebär en liten miljöeffekt i biotoper som utgör livsmiljö för naturvårdsarter. Detta under förutsättning att i första hand skyddsåtgärder, och i andra hand förstärkningsåtgärder, kan genomföras. Förslag till skyddsåtgärder beskrivs närmare under rubrik ”Prövning enligt annan lagstiftning”.

Möjlighet till kompensation av anspråkstagen naturmark

För att kompensera för förlust av naturvärden krävs förstärkningsåtgärder under en lång tid. Nedan listas ett förslag på åtgärder. De åtgärder som föreslås bedöms troligen mildra effekten av exploateringen, men skötsel behövs genomföras under en längre tid för att på sikt stärka naturvärdena. Genom att kontinuerligt arbeta med friställning av ekar bedöms den biologiska mångfalden kunna öka i områdets lövskogsmiljöer. Utplacering av död ved gynnar vedlevande insekter på kort och potentiellt lång sikt, medan områdets värden som födosöksmiljö för fåglar och fladdermöss stärks av den ökade insektsdiversiteten. Fågel- och fladdermusholkar bedöms även ge viss kompensation för förlust av hålträd till följd av avverkningen.

1. Bevara avverkad grov, död ved från exploateringen och placera ut den på strategiska platser i området för att skapa förutsättningar för vedlevande insekter. Död ved kan placeras ut i området i form av konstgjorda högstubbar, faunadepåer och mulmholkar.
2. Friställ stora ekar med vida kronor och ekar som har förutsättningar att utveckla vidkronighet.
3. Montera fågelholkar.
4. Montera fladdermusholkar i området för att stärka områdets värden för fladdermössens dagsvist.

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen innebär att karaktären på Slättgårdsvägen förändras och att den idag relativt långa sekvensen med naturmark mot gatans ena sida kommer fragmentiseras men att den kuperade naturmarken fortsatt kommer vara det dominerande landskapselementet på platsen, väl synligt från de allmänna stråken.

Miljö

Miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisats i planbeskrivningen under avsnitten ”Planeringsförutsättningar” och ”Konsekvenser”.

Ställningstagande 4:33b PBL

Planförslaget innebär att läsbarheten av Mälarhöjden som en del av villastaden blir något försämrade genom att föreslagna hus i viss mån avviker i skala och förhållningssätt kring förgårdsmark med smalare förgårdsmark än vad som är brukligt i villastaden.

Planförslaget innebär att delar av naturmarken i parken Branterna utgår och ersätts av kvartersmark. Ingreppet får en lokal påverkan genom att vissa naturvärden och habitat försvinner och att kvarvarande naturområden blir mer fragmenterade.

Omfattningen av ingreppen och åtgärderna bedöms inte så omfattande att det finns risk för betydande miljöpåverkan i den mening som avses i § 4:33b i PBL. Se även bedömningar under rubriker konsekvenser för miljö, landskapsbild och kulturhistorisk värdefull miljö.

Dagvatten

För att efterleva dagvattenpolicyn och hantera 20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor, krävs åtgärder med kapacitet att fördröja och rena 54 m³. Eftersom det strypta flödet för ett 20-årsregn är större, dimensioneras åtgärderna för att hantera 58 m³. Därmed uppnås också målet för omhändertagande av 20 mm nederbörd.

Dagvattnet inom kvartersmarken föreslås omhändertas i regnväxtbäddar och permeabla ytor på parkeringsplatser, vilket säkerställs genom planbestämmelse om krav på genomsläpplighet.

Med anledning av exploateringen förväntas halter och belastning av samtliga undersökta föroreningar i dagvattnet från planområdet att öka innan de föreslagna reningsåtgärderna har implementerats. Med de föreslagna åtgärderna bedöms föroreningshalterna minska för samtliga studerade ämnen förutom kväve och fosfor.

Exempel på permeabla ytor är grus, marksten med genomsläppliga fogar, gräsarmering, genomsläpplig betong eller genomsläpplig asfalt. Ytor med genomsläpplig beläggning renar dagvattnet genom sedimentering av partiklar, följt av filtrering och slutligen

fastläggning. Mindre oljespill från bilar binds till överbyggnaden samt det övre marklagret och kommer efter hand att brytas ner.

För alla dagvattenlösningar kommer det krävas regelbunden skötsel. Vid gödsling av exempelvis planteringar är det viktigt att rätt mängd gödsel ges vid tillfälle då växtligheten har möjlighet att tillgodose näringen. Alternativ är växtval som inte kräver regelbunden gödsling.

Rekreation

Bebyggelseförslaget innebär att parken Branterna minskar med cirka 10 % i storlek. De delar som berörs bedöms användas i endast liten utsträckning för rekreation och friluftsliv och det finns inga stigar eller liknande genom naturmarken som tyder på frekvent användning. Planförslaget innehåller nya gångbanor på Slättgårdsvägens västra sida vilka öppnar upp för nya rörelsestråk i gatumiljön. Sammantaget bedöms planförslaget få begränsat påverkan på rekreation och friluftsliv i närområdet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Mälarhöjden är en stadsdel som idag domineras av villabebyggelse från olika tider, med inslag av gruppbyggda småhus och mindre flerfamiljshus. Flerfamiljshusen är både uppförda som solitärer och i mindre grupper. I södra Mälarhöjden finns ett större område med flerfamiljshus inom kvarteret Gulddragaren. Den befintliga detaljplanen är relativt generös och det har skett en gradvis förtätning över tid där enskilda villor rivits för att ge plats för småskaliga flerfamiljshus. Den planerade bebyggelsen inordnar sig i huvudsak i detta planmönster och kan ses som ett modernt tillägg med flerfamiljshus. Den planerade bebyggelsen avser att relatera i karaktär och material till närliggande bebyggelse men bebyggelseförslagen är inte studerade i detalj till samråd. Bebyggelseförslaget innebär en tätare exploatering än närliggande kvarter och bidrar därmed till den kontinuerliga utveckling som pågått över tid och som karakteriserar villastaden med gradvis förtätning med bebyggelse från olika epoker.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den planerade bebyggelsen ansluter till en naturmarkssluttnings med många uppvuxna träd. Detta innebär att stora delar av den planerade bebyggelsen kommer skuggas av befintlig vegetation och omgivande terräng. Ny bebyggelse bedöms ge viss skuggpåverkan under eftermiddagar vår och höst på närliggande bebyggelse på motstående sida av Slättgårdsvägen.



*Skuggor från bebyggelse vårdagjämning 21 mars. Tidpunkter kl 9, 12, 15 och 18.
Skuggstudien innehåller inte skuggor från vegetation.*



*Skuggor från bebyggelse sommarsolstånd 21 juni. Tidpunkter kl 9, 12, 15 och 18.
Skuggstudien innehåller inte skuggor från vegetation.*

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden samt inom det tekniska avrinningsområdet för Himmersfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Slättgårdsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Himmerfjärdsverket för att sedan släppas ut i Himmerfjärden via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

I enlighet med trafikbullerförordningen (2015:216) bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Beräkningar med trafiksiffror för prognosår 2019 visar beräknade ljudnivåer vid bostadsfasader till som högst 61–62 dBA på våningsplan 2 och 3. Som en del av husens gestaltning längs Slättgårdsvägen har husen balkonger med glasräcken. Detta medför att beräknade ljudnivåer inte överskrider riktvärden vid fasad mot gata vid bostad. Bottenvåning mot gata överskrider riktvärden men innehåller endast bostadskomplement och parkering. Övriga fasader har beräknade ekvivalenta ljudnivåer som är lägre än 60 dBA. Möjlighet till placering av uteplats som uppfyller trafikbullerförordningen (2015:216) finns i anslutning till samtliga byggnader.

Med den studerade gestaltningen krävs inte bostäder med hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida. Detaljplanen reglerar att balkonger ska ha glasräcken men inte att balkonger måste uppföras. Om balkonger inte uppförs längs bostadsfasad mot Slättgårdsvägen krävs bostäder med tillgång till ljuddämpad sida, vilket föreslagna byggnadsvolymer möjliggör.

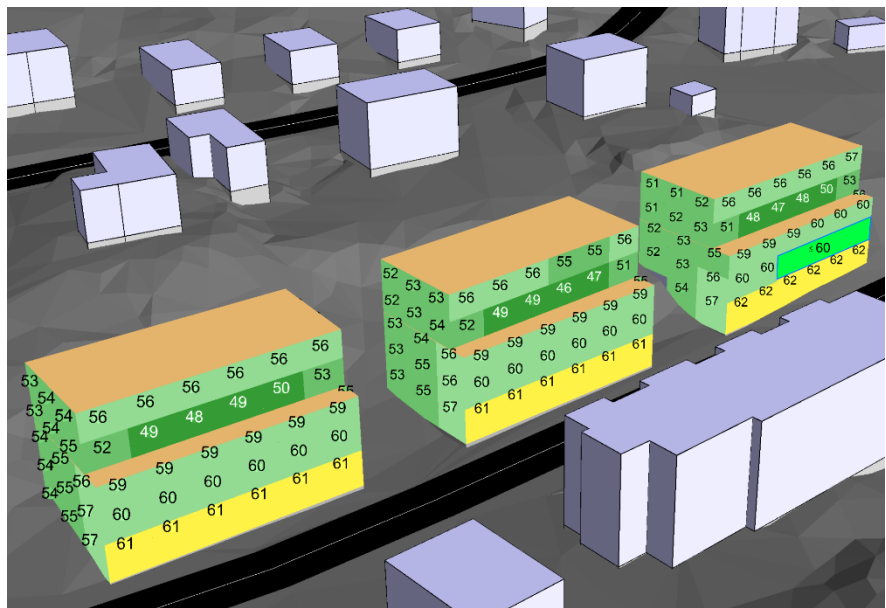


Bild ekvivalenta ljudnivåer för de södra husen. Ljusgrön yta område där balkong med glasräcke krävs för inte överskrida 60 dB. Bild Brekke Strand

Översvämning

En skyfallsberäkning har tagits fram med hjälp av programmet Scalgo Live och bygger på en hydrodynamisk skyfallsmodell för Stockholms stad. Skyfallsmodellen innehåller en mängd antaganden om markförutsättningar, höjdnivåer och dimensionerande regn och ska därför endast användas för att få en grov uppfattning kring hur en exploatering påverkar området.

Skyfallsberäkningar visar att Slättgårdsvägen vid det södra planområdet berörs av stående vatten på mer än 20 cm vid framtida 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. De föreslagna byggnaderna inom det södra området ligger delvis i en lokal lågpunkt och utan åtgärder kommer planförslaget riskera mer stående vatten på Slättgårdsvägen och större risker för översvämning in mot närbelägna fastigheten Åldermannen 48. För att hantera situationen vid Slättgårdsvägen och förbättra för närbelägen fastighet har en lokal sänkning av GC-bana invid Åldermannen studerats. En sådan sänkning kan leda skyfallsvatten till den närbelägna parken där en fördröjningsyta bedöms kunna skapas inom befintlig lekplats. För att tillskapa fördröjningsytan i parken krävs en vall, kant eller annan lokal upphöjning inom delar av lekplatsen på cirka 10-20 cm.



Illustration föreslagen systemlösning skyfallshantering för södra området. Bild WSP

Fortsatta studier av höjdsättning, gatuutformning och utformning av parkmiljö krävs för att säkerställa studerad principlösning.

En exploatering av norra området kommer att leda till en ökning av flödet som rinner nordöst utmed Hökarvägen till ett instängt villaområde vid Hägerstensvägen om inga kompensationsåtgärder vidtas. Det finns begränsat med utrymme inom allmän platsmark som kan användas för skyfallsåtgärder nedströms planområdet. Fortsatta studier av befintlig marks infiltrationsförmåga och kombinerade lösningar för att fördröja vatten inom både kvartersmark och allmän platsmark kommer att krävas. Exempel på åtgärder är gångbanor som lutar mot avskärande diken och fördröjning av vatten inom parkeringsyta på kvartersmark.

Räddningstjänstens stora fordon bedöms kunna passera lågpunkter på Slättgårdsvägen vid dimensionerande 100-årsregn och kunna stå upp inom 50 meter från samtliga entréer. Övriga räddningsfordon kan nå planerade hus entréer på ett avstånd om som mest 95 meter. Detta avstånd kan minskas till under 50 meter för alla entréer om åtgärder i gångbana vid Åldermannen 48 och vid Mälarhöjdens skola genomförs.

Skred

Ingen risk för skred bedöms förekomma inom området då grundläggning och schakt i huvudsak kommer att utföras i friktionsjord på berg. Södra delen av planområde berörs av ett flackt lerområde utan risk för skred.

Ras

Moränbacken i norra delen av planområdet har en relativt kraftig lutning och risk för mindre ras kan inte uteslutas vid ett genomförande. Fördjupade geotekniska utredningar ska tas fram i fortsatt process.

Social hållbarhet

Barn

Planförslaget innehåller nya gångbanor på västra sidan av Slättgårdsvägen vilket gör att det gröna området kring branterna blir mer tillgängligt, samtidigt innebär planeringen en privatisering av delar av parken. Den flyttade busshållplatsen på västra sidan av Slättgårdsvägen innebär att gångvägen mellan hållplatsen och skolan endast passerar en väg jämfört med två i nuläget. Den tillkommande gångbanan bidrar till att binda samman stadsdelen och skapa nya gångstråk för barn. På grund av naturvärden och stark kupering planeras inte gångvägen på västra sidan av Slättgårdsvägen att förlängas till tunnelbanan i Mälarhöjdens centrum. En förlängning skulle förbättra för barn och gående området och är fortsatt möjlig i nuvarande plan men skulle innebära en minskning av antalet körfält på Slättgårdsvägen eller stora ingrepp i naturmark.

Boende i planerade hus får närhet till natur och befintlig lekplats och skolgård men har liten tillgång på kvartersgemensamma lekytor på kvartersmark. Byggskedet kan innebära störningar på platsen som påverkar barns rörelsestråk och lekmiljöer, främst genom avspärningar och mer buller.

Jämställdhet

En ökad tillgänglighet till bostäder i kollektivtrafiknära lägen kan främja jämställdhet och bedöms positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Genomförandet av planen innebär en ökad belysning, rörelse och närvaro vid Slättgårdsvägen, vilket kan bidra till en ökad trygghet längs denna gata.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse, och inget riksintresse i närheten bedöms påverkas av planförslaget.

Trafik

Motortrafik

Flödet av motorfordon bedöms inte påverkas signifikant av planförslaget. Inte heller körbanebredder eller körbanans placering påverkas av planförslaget. Nya utfarter från bebyggelsen från parkeringsgarage anläggs mot Slättgårdsvägen. Utfarterna ska ta hänsyn till omgivande infrastruktur på allmän platsmark till exempel genom placeringar på tillräckligt stort avstånd från korsningar och med hänsyn till trafiksäkerhet för gående.

Gång- och cykeltrafik

En ny gångbana föreslås längs Slättgårdsvägens västra sida genom planområdet för att koppla ihop den nya bebyggelsen. Gångbanan är 2,5 - 2,8 meter bred. Gångbanan anläggs utanför befintlig vägbana.

Övergångsställen söder om Hökarvägen och söder om Lugntorpsvägen föreslås. Ett övergångsställe föreslås även i den södra delen av planområdet. Söder om planområdet är det många in- och utfarter som försvårar möjligheten att förlänga gångbanan. Befintlig gång- och cykelbana på motsatt sida Slättgårdsvägen är oförändrad.

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade planeras på kvartersmark i bottenvåning och mellan planerade hus.