



## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Plandata .....	3
Tidigare ställningstaganden .....	5
Kulturhistorisk klassificering .....	5
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	7
Landskapsbild/stadsbild .....	8
Offentlig och kommersielle service .....	9
Barn och ungdomsperspektiv .....	10
Gator och trafik .....	10
Störningar och risker .....	10
Buller .....	10
Luftkvalité .....	11
Befintlig byggnad .....	11
<b>Planförslag</b> .....	<b>13</b>
Ny byggnad .....	13
Gestaltungsprinciper .....	18
Teknisk försörjning .....	18
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>19</b>
Behovsbedömning .....	19
Naturmiljö - grönkompensation .....	19
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	19
Dagvatten .....	20
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	21
Barnkonsekvenser .....	21
<b>Tidplan</b> .....	<b>21</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>21</b>
Organisatoriska frågor .....	21
Verkan på befintliga detaljplaner .....	22
Fastighetsrättsliga frågor .....	22
Ekonomiska frågor .....	22
Tekniska frågor .....	22
Genomförandetid .....	23

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). 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

- *Dagvattenutredning Dragningslistan 3* (Geoveta, Sofie Ericsson, 2019-07-10)
- *Naturvärdesinventering och bedömning av habitatnätverk på Dragningslistan 3* (Geoveta, Sofie Ericsson, 2019-07-31)

#### Övrigt underlag

- *Landskapsanalys Hägerstensåsen* (Exploateringskontoret, april 2011)
- *Barnkonsekvensanalys Hägerstensåsen* (Grontmij, november 2012)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan, WSP.

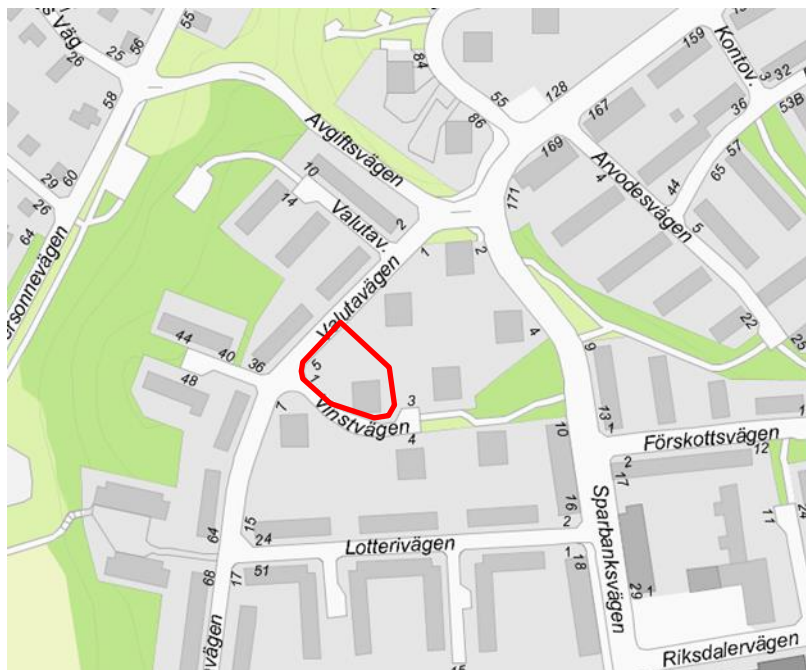
### Planens syfte och huvuddrag

Planförslagets syfte är att ge möjlighet för ett nytt flerbostadshus med ca 32 lägenheter utmed Valutavägen inom fastigheten Dragningslistan 3. Flerbostadshuset föreslås som ett lamellhus med förgårdsmark i fyra våningar med inredningsbar takvåning. Under huset och förgårdsmarken byggs ett garage med plats för 17 bilar. Gårdssidan sluter an med en stödmur till marknivån mot det befintliga punkthuset.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Fastigheten Dragningslistan 3 är belägen i hörnet Valutavägen – Vinstvägen och gränsar till fastigheterna Dragningslistan 2 och 4. Fastigheten är på ca 2 250 m<sup>2</sup> och ligger cirka 450 meter från tunnelbanestationen Hägerstensåsen. Inom fastigheten finns ett punkthus i sex våningar med en bottenvåning i souterräng. Fastigheten ägs av Pargema Förvaltning AB som önskar förtäta inom sin fastighet med ett bostadshus utmed Valutavägen innehållande ca 32 lägenheter och garage.



Utsnitt ur Stockholmskartan med planområdet mellan Valutavägen och Vinstvägen markerat med röd linje, Dragningslistan 3.



Ortofoto med fastighetsgränser. Här ses, mitt i bilden från vänster, Vinstvägen med sin vändplan. Därifrån går en gångväg genom parkområdet ned till Sparbanksvägen. Aktuellt område för förtätning vid Valutavägen är markerat med blå linje.







Stadsmuseets klassificeringskarta. Dragningslistan 3, markerad med röd linje, har gul klassificering.

#### Riksintresse

Hägerstensåsen är inte utpekad som område av riksintresse för kulturmiljövården eller som särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### Förutsättningar

#### Natur

##### Mark och vegetation

Höjden/åsen med punkthus och lamellhus består av naturmark med gles hållmarksbarrskog, d.v.s. tallskog som står på hållmark eller i grund moränjord i skrevorna med de arter som är typiska för den typen av natur. Det finns inslag av lövträd.

En naturvärdesinventering och bedömning av habitatnätverk har utförts på fastigheten av Geoveta i juni och juli 2019. Två naturvärdesobjekt har identifierats och båda har bedömts vara objekt av klass 4, visst naturvärde, det vill säga den lägsta av klasserna. Det är en skogsdunge med tallar mot grannfastigheten i norr och en ruderatmark (skräpmark) med tallar mellan två parkeringsytor inom fastigheten. Skogsdungen har ett visst inslag av yngre lövträd, ask och alm, samt inslag av bärande buskar och träd. Det gör att skogsdungen är viktig för fåglar och insekter, särskilt i en urban miljö.

Ur en landskapsekologisk kontext blir den inventerade fastigheten en del i en större struktur med hållmarker och äldre tallar i en urban miljö. De rödlistade arterna ask och alm som påträffades var unga träd och sly och därmed av lågt naturvärde. Området bedöms inte ha stor betydelse för eklevande arter kopplade till äldre ekar eftersom förekommande ekar är ungträd eller sly.

Fastigheten saknar även viktiga habitatkvaliteter för groddjur då området inte hyser naturliga småvatten eller våtmarker. Området är starkt påverkat av mänsklig aktivitet och gränsar inte till några riksintressen, områdesskydd eller nyckelbiotoper. Det finns ingen Natura 2000-naturtyp inom planområdet.



Placering av de två naturvärdesobjekten. 1) skogsdunge med tallar 2) ruderatmark med tallar. (Geoveta)

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Marken inom planområdet består av berg i dagen och morän och utgör inte något aktsamhetsområde (finkornig jordart) med risk för ras och skred. Detta enligt SGU:s karta som visar förutsättningar för skred i finkornig jordart.



Utsnitt ur byggnadsgeologisk karta. Röd färg är berg i dagen och blå färg är morän.

### Hydrologiska förhållanden

En dagvattenutredning har genomförts av Geoveta (2019-07-10) i syfte att visa befintlig situation och förändringar att vänta vid föreslagen exploatering.

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom ett yt- och/eller grundvattenskyddsområde.

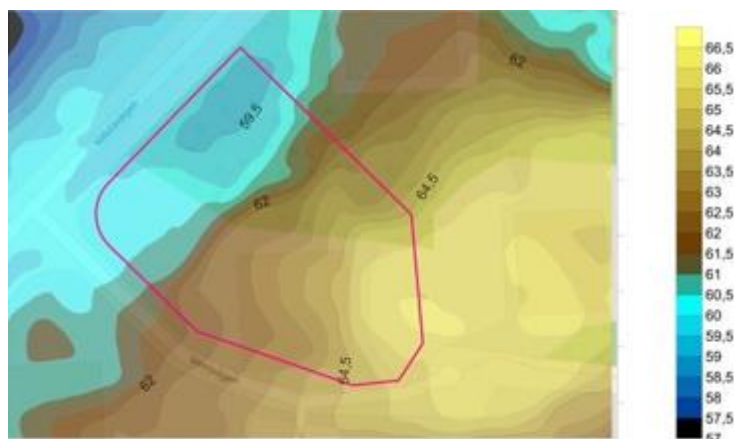
#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vattnet från planområdet avleds via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk och därefter till recipienten Strömmen (SE591920-180800). Strömmen har enligt statusklassning från 2017 otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god

kemisk status. Den ekologiska statusen baseras på bottenfauna som är avgörande för statusklassningen men även på växtplankton och allmänna förhållanden (sommарvärden för näringsämnen och siktdjup). De särskilt förorenande ämnena koppar och zink uppnår ej god status. Åtgärder behöver genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027. De ämnen som inte uppnår god kemisk status är kvicksilver, polybromerade difenyletrar, bly, antracen och tributyltenn. För att minska belastning på reningsverket och för att minska bräddningar i ledningsnätet är det viktigt med reducering av både föroreningar och flöden även för kombinerade nät.

#### Dagvatten

Området ligger i en kuperad terräng och inom planområdet/fastigheten sluttar marken åt väster, mot Valutavägen, med höjder mellan ca +65 meter och +60 meter. Berg i dagen och tunna moränlager har en begränsad förmåga att ta emot vatten. Likaså parkeringsytorna. Växtligheten fyller en viktig funktion genom både växtupptag och evapotranspiration (avdunstning av vatten från en bevuxen markyta) vilket bidrar till att minska påverkan från dagvatten. Längs sluttningen finns mindre sänkor vilka även de gör flödet långsammare.



Höjdkurvor som visar att avrinningen sker åt nordväst från de högre belägna ytorna i sydost. Höjddata från Metria. (Geoveta)

Vid större regn avrinner nederbörden ytligt utmed områdets topografi via Vinstvägen, Valutavägen och generellt ner mot Sparbanksvägen som rundar den höjd där fastigheten är belägen.. Området utgör inte lågpunkt i omgivningen, utan ett av de högre partierna.

#### Landskapsbild/stadsbild

Hägerstensåsen är en homogen och välplanerad smalhusstadsdel med en sammanhållen och enhetlig bebyggelse bestående av



enkla lamellhus med förgårdsmark och punkthus uppförda i huvudsak mellan 1939 och 1948. Genom en medveten och omsorgsfull placering kunde naturmark bevaras mellan husen. Stadsdelen var en av de tidigaste i Stockholm att utformas efter idén med grannskapsenheter. Balkonger är vanliga och förekommer både mot gata och mot gård beroende på det mest fördelaktiga väderstrecket. Bebyggelsen med i dag inslag av moderna förtätningar består till största delen av trevåningslameller men två höjdparter i området markeras med punkthus. Punkthusens placering på höjder gjorde att dessa blev karaktärsskapande i stadsbilden. Punkthusen i kvarteret Dragningslistan tillhör den första generationens punkthus och står för ett nytt stadsplanemönster med höga punkthus i natur/parkmark.

Det aktuella planområdet ligger i hörnet Valutavägen/Vinstvägen i ett av Hägerstensåsens två punkthusområden. På andra sidan Valutavägen ligger lamellhus i tre till fyra våningar.

### Offentlig och kommersielle service

#### Närservice

Utbudet av närservice i Hägerstensåsen är begränsat och främst koncentrat kring Riksdalertorget, ca 300 meter från planområdet. Här finns matbutik, blomsteraffär och några restauranger. Här ligger även Medborgarhuset som utgör en målpunkt med samlingslokaler för möten, studiecirkelar och liknande.

#### Skola och förskola

Hägerstensåsens skola och förskolor ligger inom 400 meter från planområdet.



Riksdalertorget  
med närservice

Planområdet har röd  
markering. Närservice,  
skola och tunnelbana  
finns söder om plan-  
området.

### **Barn och ungdomsperspektiv**

En barnkonsekvensanalys genomfördes 2012 i Hägerstensåsen (Grontmij). Analysen bygger på intervjuer med barn och ungdomar och kartlägger deras målpunkter, rörelsestråk, favoritplatser och otrygga platser. Runt om bebyggelsen längs åsens sluttningar sträcker sig ett brett bälte av natur- och skogsmark med gångstråk och målpunkter som lekplatser, en friluftsteater och ett utomhusbad. Lekplatser nära hemmet och den egna gården uppskattas av yngre skolbarn. Ungdomarna tycker om att vara på både mer publika platser och mer "egna" platser i grönområden. Ett par gångvägar upplevs som otrygga under vissa tidpunkter. Det är framförallt avsaknad av god belysning. Hit räknas den aktuella parkeringsplatsen med den närliggande skogsdungen i hörnet Vinstvägen/Valutavägen.

### **Gator och trafik**

#### Gatunät

Valutavägen har ca 200 fordon/dygn och Vinstvägen är en återvändsgata. Hägerstensåsen har ett enkelt huvudgatunät. Sparbanksvägen som passerar Valutavägen hör till huvudgatunätet med en uppsamlande funktion och är således en av de större gatorna med ett trafikflöde på ca 3 600 fordon/dygn (Stockholm stads trafikflödeskarta från år 2016).

#### Gång- och cykeltrafik

De flesta gatorna i Hägerstensåsen är försedda med trottoarer för gående medan separata cykelbanor saknas. En ny cykelbana planeras på Sparbanksvägen.

#### Kollektivtrafik

Planområdet befinner sig cirka 450 meter från tunnelbanestation Hägerstensåsen där tunnelbanans röda linje har en uppgång. Sparbanksvägen trafikeras av buss mellan Liljeholmen och Telefonplan dagtid och en buss nattetid.

### **Störningar och risker**

#### Buller

Planområdet är relativt bullerskyddat. Riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader regleras för planärenden som påbörjats efter den 2 januari 2015, enligt förordningen om trafikbuller.

Området påverkas av trafikbuller från Valutavägen, Vinstvägen och Sparbanksvägen. Ljudnivån vid fastigheten ligger enligt

stadens bullerkarta i intervallet 40 - 49 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Nivåerna är något högre längre upp på fasaden pga bakgrundsbuller. Inom planområdet är det möjligt att uppföra byggnader som klarar riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Bullernivåerna för området är mellan 40-49 dBA ekvivalent ljudnivå.

#### Luftkvalité

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

#### Förorenad mark

Med utgångspunkt från historiska kartor, flygfoton och geoarkivet är det liten sannolikhet för markföroreningar inom området.

#### Farligt gods

Några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer har inte identifierats.

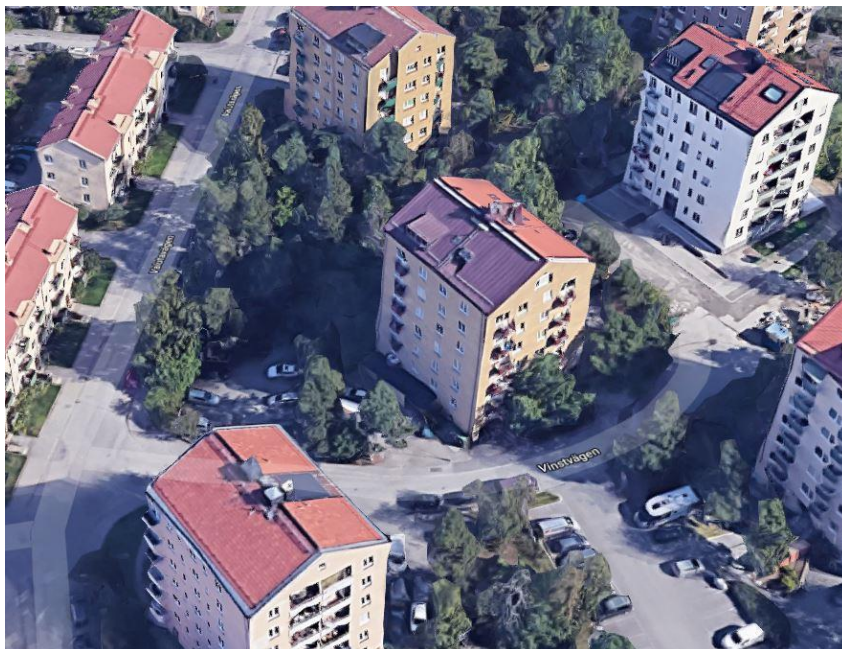
### Befintlig byggnad

#### Punkthus

Inom fastigheten står ett punkthus, ett flerbostadshus med hyreslägenheter uppfört 1946 med adress Vinstvägen 1. Detta punkthus är ett i en ensemble av fem stycken inom kvarteret Dragningslistan.

Punkthuset är uppfört med sadeltak i sex våningar och vind och med en bottenvåning i souterräng. Fasaden är klädd i gult tegel och taket består av plåt och tegel. Byggnaden innehåller 30 lä-

genheter om 1 – 2 rok samt två större lägenheter med en total bostadsarea på ca 1600 kvm. Byggnaden uppvärms via bergvärme.



Valutavägen till vänster med lamellhus på sin vänstra sida och en parkeringsyta på höger sida. Vinstvägen till höger som tar sig upp på höjden mellan punkthusen.

#### Parkering

I punkthuset finns ett garage med två parkeringsplatser och utomhus finns tre parkeringsytor med plats för totalt 25 bilar. Dessa ytor har infart på olika nivåer från Vinstvägen. Boende i punkthuset nyttjar inte alla dessa parkeringsplatser utan några, i dagsläget fyra stycken, hyrs ut till utomstående.



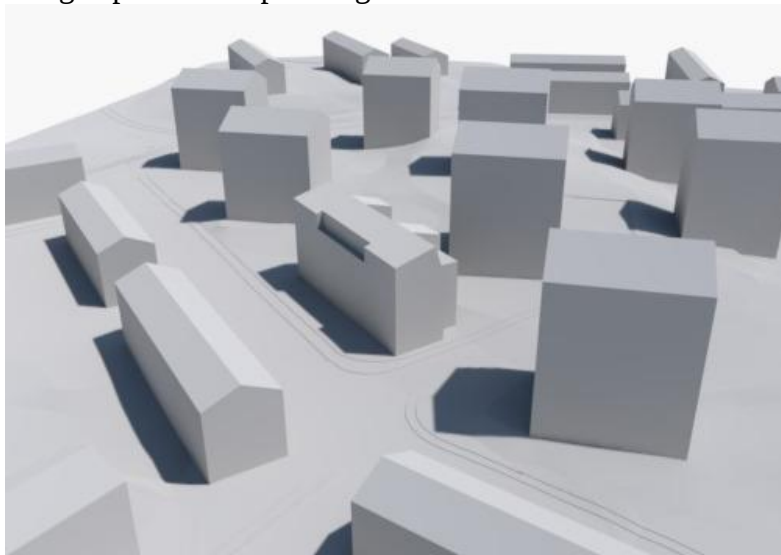
Tre parkeringsytor på olika höjd med infart från Vinstvägen. Den lägst placerade utmed Valutavägen, se pilen, rymmer 12 platser.



## Planförslag

### Ny byggnad

Planförslaget ger möjlighet att bygga ett nytt flerbostadshus med ca 32 lägenheter utmed Valutavägen. Fastighetens större parkeringsyta tas i anspråk. Flerbostadshuset föreslås som ett lamellhus med förgårdsmark i fyra våningar med inredningsbar takvåning. Under huset och förgårdsmarken ges möjlighet att bygga ett garage med plats för 17 bilar. På gårdssidan finns utrymmen för uteplatser, cykelställ, planteringar och ett returrum för avfallshandling. En stödmur ansluter till marknivån mot det högre belägna punkthuset på fastigheten.



Modellstudie (ZIN Arkitektur)



Situationsplan som visar fastigheten Dragningslistan 3 med sitt punkthus och det nya lamellhuset utmed Valutavägen.

### Stadsbild

Den nya byggnaden är placerad huvudsakligen på en befintlig parkeringsyta och så att den stärker gaturummet mot Valutavägen och bidrar med nya entréer. Byggnaden ligger i samma riktning som övriga lamellhus längs gatan och är tillbakadragen för att ge plats åt vegetationsklädd förgårdsmark.



Illustration som visar förslag på fasad mot Valutavägen. (ZIN Arkitektur)



Sektion som visar höjdförhållandet till närliggande punkthus på fastigheten och lamellhuset på andra sidan Valutavägen. (ZIN Arkitektur)

### Gestaltning

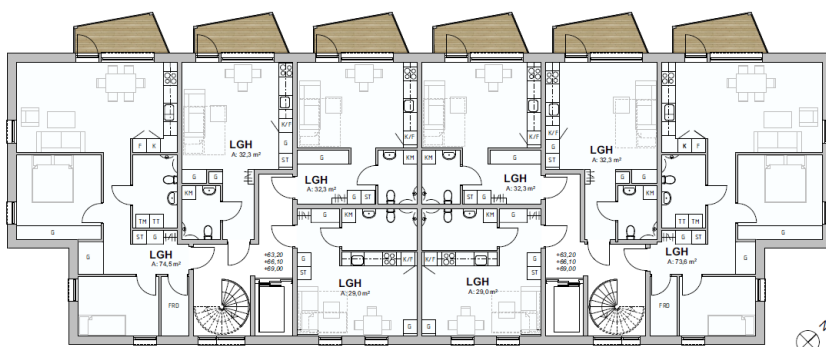
Byggnaden medges i 4 våningar och med en delvis indragen 5:e takvåning och kan rymma ca 32 lägenheter. Förslaget är på ca 2075 kvm ljus BTA. På gårdssidan ges byggnaden en påbyggnad indragen från gavlarna. Gavlarna upplevs då ungefär lika smala som gavlarna på närliggande lamellhus, ca 9 meter, och med påbyggnaden blir husdjupet där ca 12,5 meter. Som fasadmaterial föreslås puts eller tegel. Huvudentréer ska placeras mot Valutavägen med genomgång till gårdssidan. På fasaden mot gatan placeras balkonger och takvåningen får indragna balkonger till varje lägenhet. På gårdssidan vid sidan om trapphusen på taket till fjärde våningen placeras gemensamma takterrasser.

Taket, ett sadeltak ges olika lutningar och med olika material. Mot gatan föreslås ett ”grönt tak”, förslagsvis sedumtak, med en lutning på högst 20 grader. Mot gården föreslås ett plåttak med en lutning på ca 70 grader. De två trapphusen med hissar får också ”gröna tak” med en lutning på högst 20 grader.

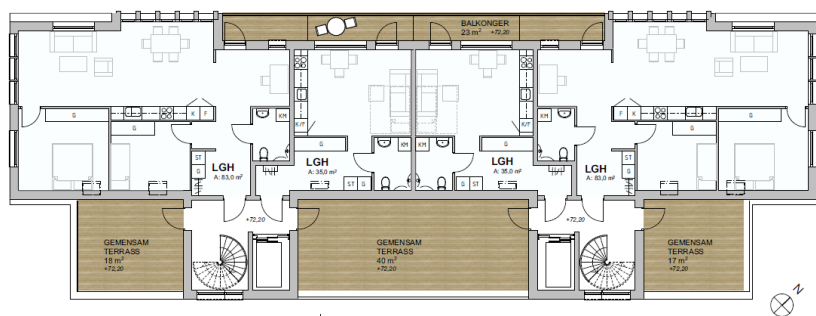
Förgårdsmarken förses med växtlighet som fördröjer dagvatten och delvis kompenserar för nedtagna träd på fastigheten.

### Lägenheter

Förslaget visar 32 lägenheter varav 9 st är större än 35 kvm där köket ska gå att dela av.

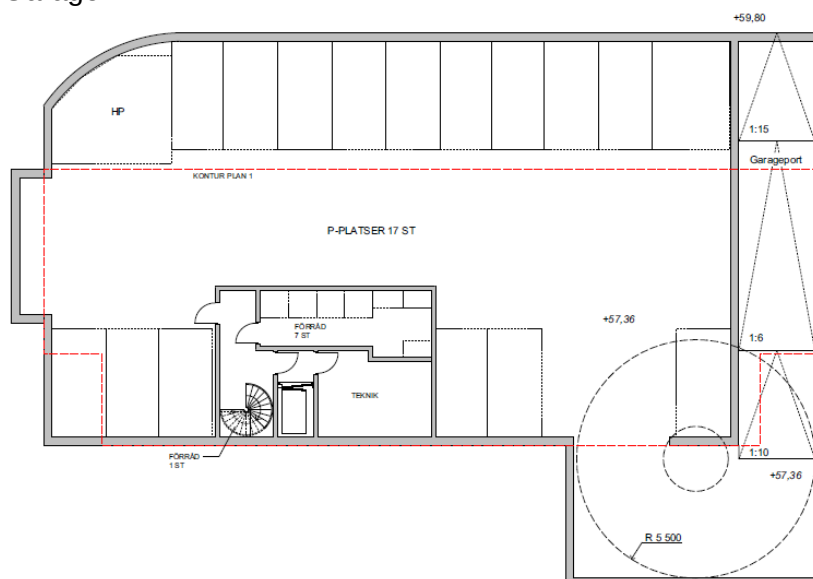


Normalplan som visar två trapphus med 4-spännare, 8 lägenheter/plan. (ZIN Arkitektur)



Takplan som visar fyra lägenheter, indragning från fasaden mot Valutavägen med balkonger och tre gemensamma takterrasser för hela huset mot gårdssidan. (ZIN Arkitektur)

## Garage



Garageplan som visar nedfartsramp, garageplatser, trapphus, hiss och förråd. (ZIN Arkitektur)

Under huset placeras ett garage med 17 parkeringsplatser varav en för rörelsehindrade. Två av platserna är bilpoolplatser. Garaget ligger helt under huset med infart från Valutavägen. På denna mark låg tidigare 12 p-platser varav endast 8 nyttjades av boende i det befintliga punkthuset. Garaget ger då ett tillskott av 9 platser till de 32 lägenheterna i nybyggnaden vilket ger ett p-tal på 0,28.

### Cykelparkering

Inomhus i entréplanet placeras två cykelrum med ca 36 platser och övriga drygt 40 platser placeras utomhus. Detta ger ett cykelparkeringstal för nybyggnaden på ca 2,5.

### Tillgänglighet

Planförslaget ska uppfylla myndighetskraven avseende tillgänglighet på mark och till byggnadsdelar. Med hiss nås alla plan och utgång till takterrasser.

### Avfallshantering

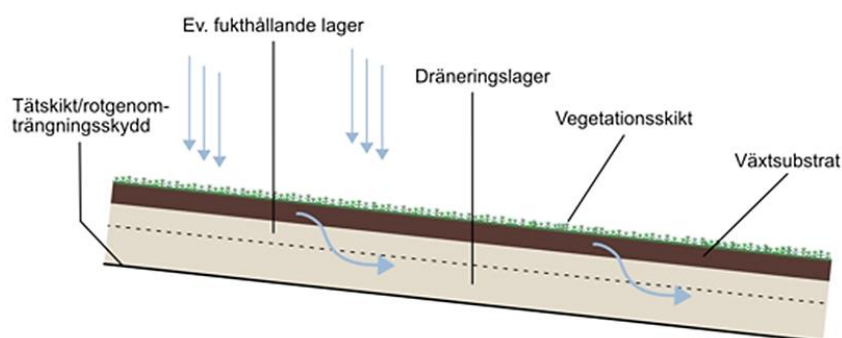
För hushållssopor placeras en ”molok” vid Valutavägen, lättillgänglig från entréerna. På gårdssidan invid Vinstvägen placeras ett ”returrum” för olika fraktioner såsom tidningar, glas, plast, kartonger.

### Dagvattenhantering

Den framtagna dagvattenutredningen för fastigheten ger förslag på två dagvattenlösningar som främjar en hållbar dagvattenhantering. Dessa lösningar, sedumtak (gröna tak på nybyggnaden) och gräsarmering på förgårdsmarkens gångytor och på gårdssidan



förutom gräsmattor och planteringar syftar till att fördröja dimensionerande flöden och reducera föroreningar. Det dimensionerande flödet vid ett 20-årsregn med regnvaraktighet 10 minuter ökar från 25 l/s till 36 l/s för hela planområdet efter exploatering. Med hjälp av föreslagna dagvattenlösningar kan huvuddelen av den dagvattenvolym som måste fördröjas vid ett 20-årsregn hanteras och fördröjas i sedumtaket. Återstoden fördröjs i ett utjämningsmagasin som är placerat under gårdsbjälklaget i taket ovanför infartsrampen till garaget.



Principskiss för grönt tak. Ett dräneringslager vilar direkt på tätskiktet i takkonstruktionen. Nederbörden fångas upp av vegetationsskiktet och jordlagret (växsubstratet) och en viss del vatten avdunstar. Vid vattenmättning leds överskottsvatten via dräneringslagret till stuprör och hängrännor. (Geoveta)



Gräsarmering  
Till vänster: yta belagd med rastersten. Till höger: cykelparkering belagd med marksten. Dagvatten infiltreras i fogarna mellan stenarna. (Geoveta)

#### Höjdsättning inom planområdet

Generellt ska markytan planeras med fall från byggnader. En lutning på 1:20 inom de närmsta tre metrarna från husväggen ger god ytvattenavrinning. Vid större flöden, exempelvis 100-årsregn kommer gräsytor runt byggnader ej kunna hantera allt avrinnande dagvatten. Det är då viktigt att markytornas övergripande lutning runt byggnaden leder dagvatten mot gatorna.

## Gestaltungsprinciper

### Fasadmaterial

Vad gäller arkitektonisk karaktär finns det två huvudsakliga material på fasader i Hägerstensåsen, dels puts i ljusa kulörer (grå, gul, beige) och dels gult eller rött tegel. För att få en kontinuitet i bebyggelsen är det lämpligt att någon eller en kombination av dessa material används. Eventuellt kan ett avvikande lättare material användas på gårdssidans utbyggnad.

### Balkonger

Balkonger placeras mot Valutavägen. Lamellhusets enkelsidiga lägenheter mot punkthuset, sex stycken, förses med ”franska balkonger”. På taket på gårdssidans utbyggnad placeras tre takterrasser gemensamma för husets lägenheter.

### Tak

Taket utformas som ett sadeltak. På de takytor med lämplig lutning, taket mot Valutavägen och taken över trapphusen på gårdssidans, kan anläggas ört/sedum/grästak, biotoptak, så att de dels kan ta hand om dagvatten och dels kan bidra till att den biologiska mångfalden tas tillvara.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning

För energiförsörjning planeras bergvärme i första hand och fjärrvärme i andra hand.

### Tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar som gränsar mot detaljplaneområdet. Dessa teleanläggningar bör kunna användas för att fiberansluta planerad nybyggnation. Skanova önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.

### Räddningstjänst

Uppställningsplats för brandförsvarets utskjutsstege anordnas på gårdssidans. Avståndet mellan körbar väg och byggnadens entréer/tillträdesvägar bör enligt räddningstjänstens inte överstiga 50 meter. Aktuell byggnad är endast ca 35 meter lång. Utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. Den tillkommande byggnaden får inte påverka möjligheterna att utrymma omkringliggande fastigheter. Träd och annan vegetation får inte hindra framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande 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. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet, framförallt hantering av naturvärden och dagvatten, har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Naturmiljö - grönkompensation**

Den av Geoveta framtagna naturvärdesinventeringen visar att det inte finns några hinder att ett nytt bostadshus kan uppföras på fastigheten. De träd med artskydd som påträffats är för unga för att klassas som skyddsvärda i dagsläget. Då området saknar våtmark eller andra viktiga naturtyper för groddjur är bedömningen att det inte finns boplatser för dessa inom fastigheten. Däremot kan skogsdungen mot grannfastigheten i norr användas som en transportsträcka mellan grönområden i Hägersten.

Förlusten av träd är inte möjlig att kompensera med trädplantering inom området. En del åtgärder kan minska påverkan. Att anlägga vegetationsklädda hustak och att utforma förgårdsmarken ovanpå garaget så att den marken dels kan ta hand om dagvatten och dels bidra till den biologiska mångfalden bör tas tillvara. Taken kan utformas så att pollinerande insekter gynnas beroende på vilken flora som väljs. Träd som avverkas kan läggas i en så kallad faunadepå i den angränsande naturen.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Det föreslagna flerbostadshuset bedöms minska föroreningsmängden från planområdet jämfört med den befintliga situationen. Dagvatten fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Valutavägen. Föroreningsmängden bedöms vidare inte äventyra miljökvalitetsnormerna för recipienten Strömmen. Vatten från avloppsled-

ningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Källor till föroreningar i dagvatten kan begränsas genom kloka materialval och på så sätt kan påverkan från fastigheten ytterligare reduceras.

### **Dagvatten**

I dagsläget avrinner dagvatten mot Valutavägen. I och med exploateringen kommer andelen naturlig mark minska. Den mur som uppförs för att ta upp höjdskillnaden mellan nybyggnaden och befintligt punkthus kommer vid större regn att kunna avleda regnmängder ned mot Vinstvägen.

Årsmedelflödet (730 m<sup>3</sup>) är oförändrat vid jämförelse mellan befintlig och planerad situation, däremot ökar det dimensionerande flödet för nybyggnadsförslaget med cirka 44% (från 25 l/s till 36 l/s) vid ett 20-årsregn med regnvaraktighet 10 minuter.

Fördröjningsbehovet för området med nybyggnaden är cirka 7 m<sup>3</sup> för att åtgärdsnivån 20 mm ska nås. Av dessa 7 m<sup>3</sup> fördröjs cirka 6 m<sup>3</sup> i de föreslagna sedumtaken (gröna tak). Utjämningsmagasinet som placerats under gårdsbjälklagen i taket ovanför infartsrampen till garaget hanterar det resterande dagvattnet (1 m<sup>3</sup>) som inte kan fördröjas i de gröna taken.

Fördröjningsbehovet för området med befintlig bebyggelse är ca 12 m<sup>3</sup>. Om ytan omfattas av åtgärdsnivån kan fördröjningsbehovet för denna yta tillgodoses genom ett underjordiskt magasin.

### **Föroreningshalten**

Om den tillkommande mängden dagvatten hanteras enligt ovan är bedömningen att dagvattenflödet och föroreningar i dagvattnet inte ökar i jämförelse med befintligt scenario samt att Stockholms Stads krav på 20 mm fördröjning från hårdgjorda ytor uppfylls.

Majoriteten av de beräknade koncentrationerna av flera olika ämnen minskar jämfört med nuvarande situation. Sedumtak och gräsarmering reducerar föroreningsbelastningen från området till recipienten Strömmen och någon eventuell påverkan på denna recipient bedöms därför vara ytterst marginell.

### **Översvämningsrisk vid skyfall**

Vid större regn blir dimensionerade system för dagvattenhantering fulla. Nederbörden avrinner istället ytligt utmed områdets

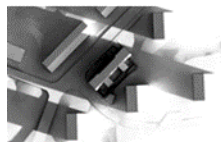


topografi generellt ner mot Vinstvägen, Valutavägen och vidare mot Sparbanksvägen som rundar den höjd där planområdet är beläget.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

#### Solstudie

kl 08:00



kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00



Solstudien visar i den övre raden skuggsituationen den 21 mars och den 21 september och i den nedre raden den 21 juni. (ZIN Arkitektur)

Det nytilkomna huset påverkar de närliggande husen och tomterna på ett acceptabelt sätt. Bilden ovan visar situationen vid höst- och vårdagjämning samt vid midsommar.

#### Barnkonsekvenser

Det är av stor vikt att bevara Hägerstensåsens karaktär som skattas högt av barn och unga. Belysningen behöver förbättras på gångvägarna och gatorna mellan de olika målpunkterna. Den föreslagna förtätningen ökar tryggheten i området vid Valutavägen där den större parkeringsytan på fastigheten tagits i anspråk för förtätning.

#### Tidplan

Plansamråd	12 nov - 24 dec 2019
Granskning	kvartal 2 2020
Antagande	kvartal 3 2020

#### Genomförande

##### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringsnämnden ansvarar för att erforderliga avtal tecknas mellan staden och byggaktören.

Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att gällande stadsplan, Pl 2884A fastställd 1944, helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Dragningslistan 3 som ägs av Pargema Förvaltning AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar användning inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Rättigheter

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

### **Ekonomiska frågor**

Planavtal har upprättats mellan Pargema Förvaltning AB och Stockholms stad genom stadsbyggnadskontoret.

### **Tekniska frågor**

Utbyggnadsordning

Allmän mark för fordonstrafik påverkas endast i begränsad omfattning. Upplåtelse av allmän mark för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras av staden enligt gällande taxa.

Samordning under byggtiden

Säkrade gång- och cykelvägar förbi arbetsområdena ska vara på plats vid byggstart. Trafikkontoret godkänner de provisoriska avstängningarna.

Störningar under byggtiden

Byggarbete kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder, vilket innebär risk för störningar. Exploatören bör informera närboende om kommande arbete. Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att till-

lämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur restfraktioner ska sorteras och hanteras vidare.

#### Sprängning

Sprängningsarbetet ska bedrivas på ett yrkesmässigt sätt och enligt föreskrifter i plan- och bygglagen och tillämpliga delar av Arbetarskyddsstyrelsens Sprängarbete. Det ska också bedrivas i enlighet med den lokala tillståndsmyndighetens föreskrifter samt berörda parter föreskrifter.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Pia Ölvebro  
planchef