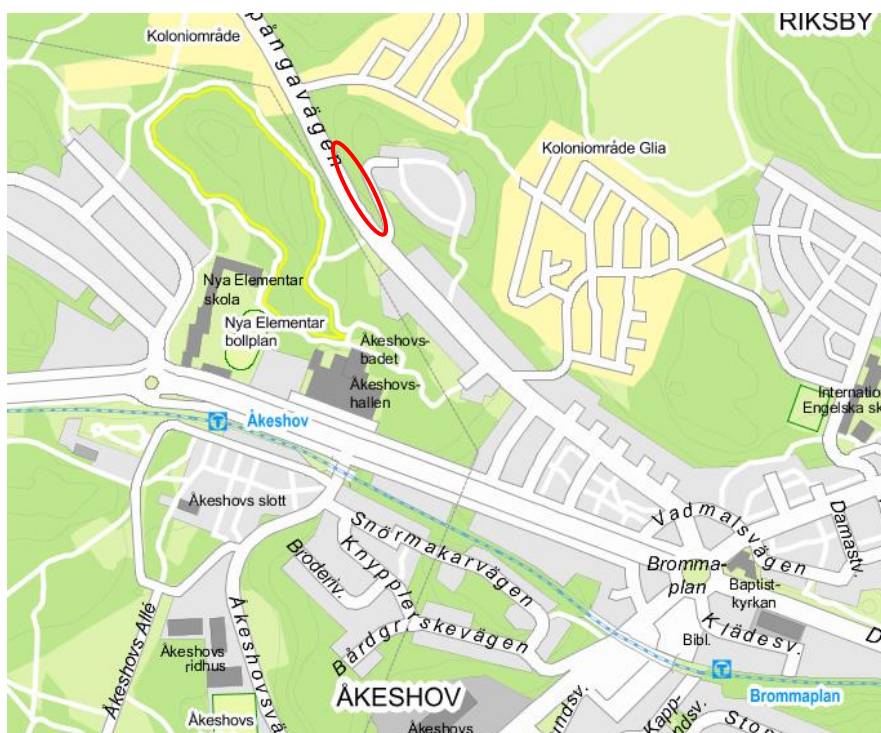


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Ulvsunda 1:1 m.fl. vid Spångavägen/Sedumbacken i stadsdelarna Riksby och Norra Ängby, S- Dp 2017-15385



Ungefärligt planområde markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4

Box 8314

104 20 Stockholm

Telefon 08-508 27 300

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra 75 lägenheter i flerbostadshus längs med Spångavägen. Flerbostadshuset är lameller som placeras med långsida mot Spångavägen, denna struktur känns igen på bebyggelsen kring Brommaplan och längs Spångavägen. Bebyggelsen anpassas i typ och form till omgivningen. Parkering löses i parkeringsgarage, bostadsgård anläggs ovan garaget. Bebyggelsen placeras i terrängen med suterräng och med gröna släpp mellan byggnaderna för att synliggöra natur och vegetation mellan och kring bebyggelsen.

Planområdet ligger mellan Spångavägen och Sedumbacken, med en stigande terräng mot Sedumbacken. Bebyggelsen ämnar ge Spångavägen möjlighet till en tydligare inramning som på sikt möjliggör ett urbant stråk som ett viktigt samband mellan Brommaplan och Spånga. Sedumbacken leder till bostadskvarteret Strumpstickan vilket uppfördes vid millennieskiftet och är de enda angränsande byggnaderna.

Planområdet nås med buss med hållplats precis utanför planområdet längs Spångavägen. Till planområdet går även pendelcykelstråk samt gångbana längs Spångavägen. Närmsta tunnelbanestationerna är Brommaplan ca 800 m från planområdet samt Åkeshov ca 500 m från planområdet genom Kyrksjölörens naturreservat.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen:

- Samråd, 3 dec 2019 – 24 jan 2020
- Granskning kvartal Q2 2020
- Antagande kvartal Q3 2020

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan.....	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	12
Befintlig bebyggelse	12
Landskapsbild/stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	13
Kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	15
Planförslag	17
Ny bebyggelse.....	18
Natur, mark, grönstruktur	21
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	25
Behovsbedömning.....	25
Riksintressen	25
Naturmiljö	26
Dagvatten samt miljö kvalitetsnormer	28
Geoteknik	28
Landskapsbild/ stadsbild	29
Störningar och risker	29
Ljusförhållanden och lokalklimat	31

Sociala konsekvenser och Barnkonsekvenser	32
Tidplan	33
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	36

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte av RAÄ Bromma 92:1 och 93:1, fastigheten Ulvsunda 1:1, Stockholms kommun, Stockholms län (Göran Wertwein, ArkeoLogistik, 2018).*
- *Ulvsunda 1:1, Bromma, Stockholms stad. Nya flerbostadshus utmed Spångavägen. Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och förekomst av De Geermorän (Structor, 2018-06-01)*
- *Ulvsunda 1:1, Bromma, Stockholm Stad. Markteknisk undersökningsrapport. (Structor, 2019-09-05)*
- *Parkerings PM för detaljplan vid Spångavägen/Sedumbacken, del av Ulvsunda 1:1 (Stockholmshem, 2019-05-25)*
- *Naturvärdesinventering Sedumbacken i Bromma, Inför detaljplan 2018, Calluna AB, 2018-06-19*
- *Dagvattenutredning del av Ulvsunda 1:1 Spångavägen/Sedumbacken (Tyréns, 2019-10-07).*
- *Trafikutredning Spångavägen & Sedumbacken (Sweco, september 2019)*
- *Spångavägen, Stockholms stad. Omgivningsbullenutredning (Structor, 2019-10-02)*

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Louice Persson, stadsplanerare, och plankonsult Patrik Glansholm från WSP. Exploateringskontoret har medverkat genom projektutvecklare Oskar Bjelke och byggprojektledare Johanna Stjernström. Medverkande byggaktör har varit Stockholmshem med arkitektkontoret ÅWL arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

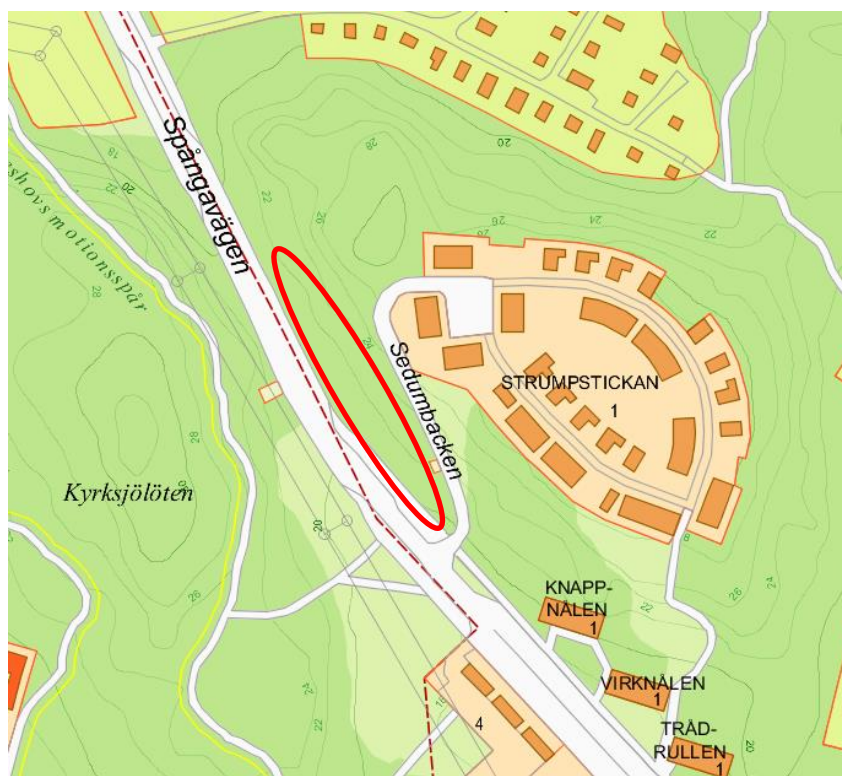
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra 75 lägenheter i flerbostadshus längs med Spångavägen och Sedumbacken. Bebyggelsen ämnar ge Spångavägen en tydligare inramning och på sikt möjliggöra ett urbant stråk som ett viktigt samband mellan Brommaplan och Spånga, vilket anges som ett mål i Översiktsplanen. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till omgivande terräng och natur samt samspeja i formspråk med befintlig bebyggelse längs med Spångavägen. Planområdet berör delar av fastigheterna Ulvsunda 1:1 samt Åkeshov 1:1.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Aktuell del av fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Åkeshov 1:1 är belägna i Riksby och i Norra Ängby, Bromma. Gångavstånd till Brommaplans tunnelbanestation är ca 800 meter. Planområdet ligger i direkt anslutning till Spångavägen, Kyrksjölötens naturreservat ligger på andra sidan vägen. Öster om planområdet ligger kvarteret Strumpstickan som är bebyggt med bostäder kring en återvändsgata. Insjön Kyrksjön är belägen ca 700 m från planområdet. Ca 50 m norr om planområdet ligger koloniområdet Linnea Kortenslund. Koloniområdet är klassat som kulturhistoriskt värdefull miljö.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Åkeshov 1:1 vilka ägs i sin helhet av Stockholms stad. Stockholmshem har fått markanvisning för föreslagen kvartersmark, hela planområdet omfattar ca 1 hektar (10 000 kvadratmeter).



Översiktskarta: Planområdets läge är inringat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ingår i området för Riksby, Åkeshov och Åkeslund. Området karaktäriseras bland annat av smalhusbebyggelse, Bromma flygplats, närhet till kollektivtrafik och blockterräng med De-Geermoräner som är av riksintresse.

Översiktsplan för Stockholm (2018-03-23) talar för de stora möjligheterna till stadsutveckling för bostäder, verksamheter och service i området. Likväl behov av komplettering av skolor, förskolor och ytor för idrott och kultur, samt nya offentliga rum i takt med att området byggs ut. Planområdet pekas ut som stadsutvecklingsområde – komplettering.

Program

Planområdet omfattas av *Program för centrala Bromma (aug 2017)*. I programmet pekas området mellan Spångavägen och Sedumbacken ut som en möjlig plats för förtätning av bostadsbebyggelse.

Detaljplan

Aktuellt planområde ingår i del av detaljplan för Kv Strumpstickan som vann laga kraft år 1997 (Dp 95086).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och bevarande av natur. Gällande detaljplan anger markanvändningen Natur för det område som planläggs. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Den del av Spångavägen som är med i planområdet ingår i utvidgning av Stadsplanen från 1945 (Pl. 3088), denna del föreslås ta med i detaljplanens omfattning för att på sikt släcka ut stadsplanen.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslöt 2017-11-09 att ge en markanvisning till Stockholmshem. Markanvisningsavtal tecknades 2018-01-10.

Riksintressen

Norr om planområdet finns riksintresset för De Geer-moränsystem. Väster om planområdet finns Kyrksjölötens naturreservat, som omfattas av riksintresse. Nordväst om området ligger Bromma flygplats vilken är riksintresse för kommunikation.

Naturreservat/Natura 2000

På motsatt sida Spångavägen finns Naturreservat Kyrksjölöten. En del av Kyrksjölötens naturreservat är ett så kallat Natura 2000 område vilket är EU:s nätverk av värdefulla naturområden.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av naturmark, bevuxen med i huvudsak ek och tall men även andra träarter förekommer. Området längs Spångavägen är beläget i en sluttning som stiger mot Sedumbacken. Nivåskillnaden är från ca +20 m i väster till ca +25 m i öster.

Södra delen av planområdet består till största delen av vegetation och i norra delen finns hållar och närhet till block.



Spångavägen med planområdet till vänster i bild. Bild: SBK

Naturvärden

En naturvärdesinventering, NVI, (Calluna, 2018) har gjorts med anledning av detaljplanen och utfördes på ett utredningsområde vilket är ett större än det idag föreslagna planområdet. Utredningsområdet sträckte sig upp till infarten vid Koloniträdgårdsföreningen Linnéa och omfattade även en del av skogspartiet väster om Sedumbacken. Området består av blandskog på morän. Utredningen visar totalt tre naturvärdesobjekt, varav en med högt naturvärde (naturvärdesklass 2), en med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och en med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). De högsta naturvärdena utgörs av skog med äldre tall och blockig terräng.

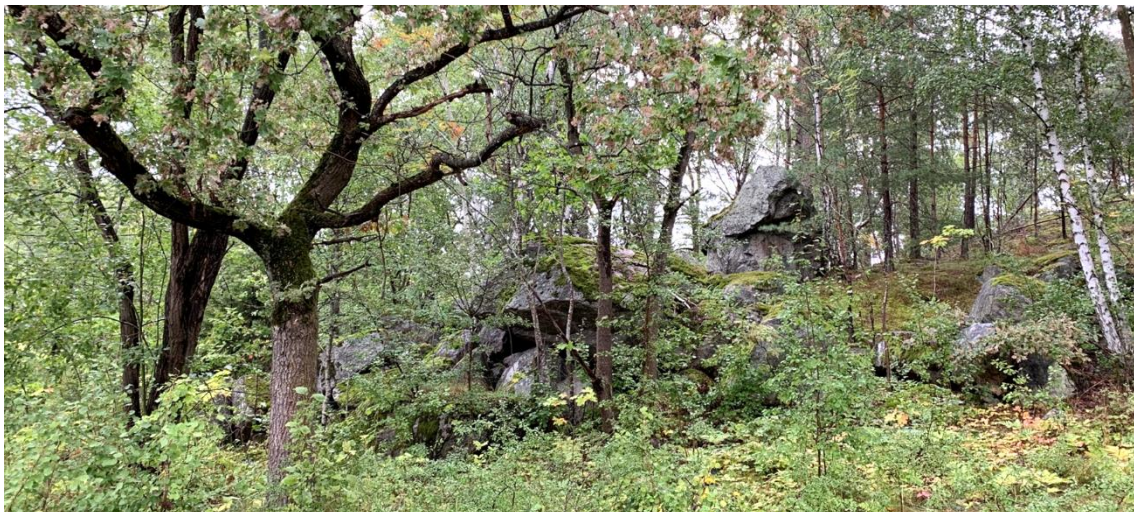
Inventeringen uppmärksammar följande naturvårdsarter med anledning av att de är upptagna i artskyddsförordningen (2007:845); *Duvhök*: arten är rödlistad i kategorin nära hotad. Boplats för duvhök har inte identifierats inom inventeringsområdet men revir finns i gamla skogar i omgivningen. *Vanlig padda*: med anledning av att groddjuret är fridlyst i hela landet. Det är förbjudet att döda, skada, fånga eller på annat sätt insamla vilt levande exemplar, ägg, rom, larver samt bo. *Blåsippa* och *liljekonvalj*: med anledning av att de är fridlysta i Stockholms län, vilket innebär att man inte får gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna.

Naturvärdesinventeringen rekommenderar att koncentrera bebyggelsen till området mellan Sedumbacken och Spångavägen.



Utredningsområdet för naturvärdesinventeringen.

Med anledning av naturvärdesinventeringen har planområdet avgränsats till den södra och västra delen av utredningsområdet.



Skogsområde norr om planområdet med De Geer-morän. Bild: SBK.

Det finns flera bevaransvärda träd inom och angränsande till planområdet, de största och mest grovstammiga träden är tallar och ekar. Längs Spångavägen finns fem unga planterade träd av rödlönn. Träden är antingen i mycket dåligt skick eller döda.

Rekreation och friluftsliv

Väster om planområdet finns naturreservatet Kyrksjölöten där möjlighet till naturupplevelser och motion finns, i dagsläget används området för rekreation och friluftsliv. Norr om planområdet finns naturmark och koloniområde som fungerar som strövområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet ligger i övergångszonen mellan fastmark av morän och berg i öst och ett lerområde längs Spångavägen i väst/sydväst. Väster om Spångavägen följer ett fastmarksområde.

Ras/skred

Området är kuperat men ingen betydande ras eller skredrisk bedöms förekomma.

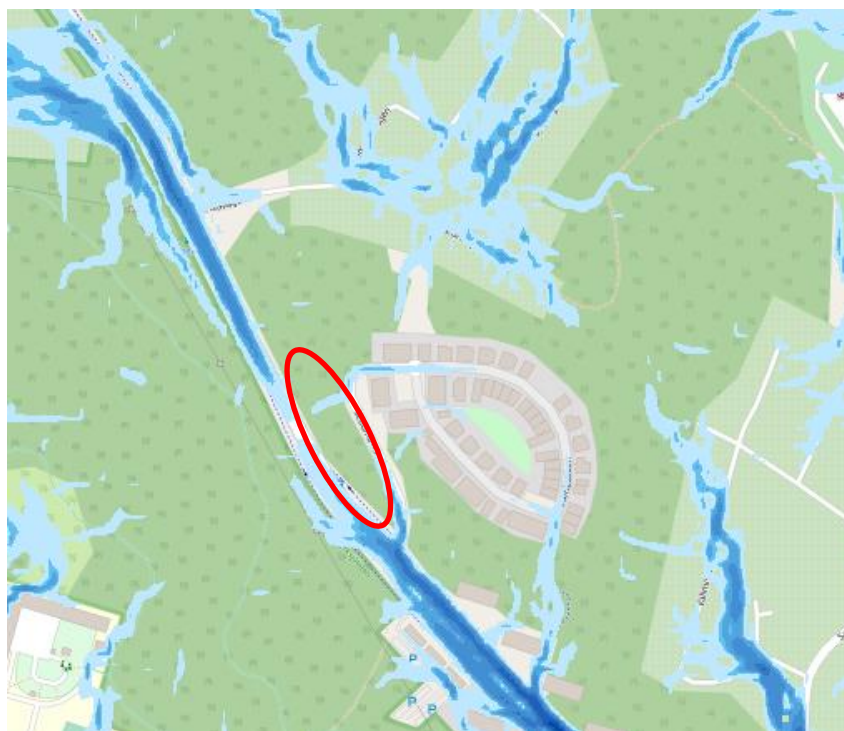
Markradon

Enligt utförd markradonundersökning klassas marken som normalradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger i öst-västlig sluttning, med en stigning mot öst. Det finns kring planområdet inga identifierade lågpunkter eller instängda områden. Befintliga flödesvägar finns i huvudsak längs Spångavägen, precis väster om planområdet. Likväl finns flöden längs Sedumbacken öster om planområdet. Identifierat flöde finns också från Sedumbacken till Spångavägen genom planområdet.



Blå fält visar flödesvägar vid skyfall. Ljusblå är lågt flöde och mörkblå är högt flöde. Planområdet är ungefärligt markerat i rött.

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS augusti 2019 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status år 2021 och god kemisk ytvattenstatus år 2021. Undantag för detta är kvicksilver

och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Tidsfrist till år 2027 finns för tribulytten- samt Antracenföreningar.

Dagvatten

Den norra delen av planområdet avvattnas till Kyrksjön via ett duplicerat system medan den södra delen avvattnas till Bromma reningsverk via ett kombinerat system. Bromma reningsverk kommer dock att tas ur drift 2026 och ersättas med Henriksdals reningsverk.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen utmed Spångavägen består idag av smalhus på två, men framför allt tre våningar. Bebyggelsen är uppförd i slutet av 30-talet och under 40-talet och utförda i puts. Närmast Brommaplan är smalhusen ställda med långsidan mot Spångavägen. Längre norrut längs Spångavägen, närmare planområdet, står husen placerade med kortsidan ställd mot vägen och närmast planområdet är husen placerade i vinkel mot vägen.



Befintlig bebyggelse längs med Spångavägen. Bild till höger är byggnaden längs Spångavägen som är närmast planområdet, ca 50 meter söder om Sedumbacken. Bilder: SBK.

Bebyggelsen intill planområdet, längs med gatan Sedumbacken (Kv. Strumpstickan) utgörs av småhus, radhus samt mindre flerbostadshus uppförda runt millennieskiftet.



Befintlig bebyggelse vid Sedumbacken, kvarteret Strumpstickan. Bild: SBK.

Norr om planområdet finns koloniområdet Kortenslund samt villaområdet Bromma kyrkby.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger i gränslandet mellan de mer tätbebyggda och de glesare delarna av Bromma. Längs med Spångavägen närmre Brommaplan finns mer stadsmässig, om än låg bebyggelse, av flerbostadshus. Kring planområdet är naturen sparad och gatusektionen bred vilket innebär mycket låg känsla av stadsmässighet. Längre västerut/norrut längs Spångavägen börjar småhusbebyggelse.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Norr om planområdet ligger koloniområdet Linnea Kortenslund. Koloniområdet är klassat som kulturrehistoriskt värdefull miljö.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har gjorts i avgränsande syfte vid koloniområdet Kortenslund, norr om planområdet. Inga fornlämningsfynd gjordes. Det finns inga fornlämningar som berör eller berörs av planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Närliggande skolor är Nya Elementar som ligger strax sydväst om planområdet samt Internationella Engelska skolan som ligger

på andra sidan Brommaplan, åt öst. Flera förskolor finns i omgivningen.

Ett detaljplanearbete har nyligen påbörjats för att utreda möjligheten att utöka kapaciteten på Nya Elementar från 900 till 1200 elever.

Kommersiell service

Söder om planområdet, vid Brommaplan finns bland annat kommersiell service, vårdcentral och matbutik.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Spångavägen som leder till Brommaplan och vidare mot centrala Stockholm respektive till Spånga. Spångavägens skyltade hastighet är 50 km/h, enligt stadens hastighetsplan planeras hastigheten sänkas till 40 km/h.

Angränsande till planområdet ligger lokalgatan Sedumbacken vilken är en återvändsgata som främst nyttjas av boende i kvarteret Strumpstickan.

Längs Sedumbacken finns parkering på gata vilken fungerar även som boendeparkering Kv. Strumstickan. Boende i nyproduktion får ej tillgodoräknas befintlig boendeparkering. Parkeringsbehov som uppkommer i och med detaljplanen ska lösas inom kvartersmark, i garage.

Gång- och cykeltrafik

Längs Spångavägen förbi planområdet finns enkelriktat pendelcykelstråk på var sin sida om vägen mot Brommaplan respektive Spånga. Längs samma sträckning finns gångbana. Direkt söder om planområdet, i Kyrksjölötens naturreservat, finns motionsslinga och gen väg till Åkeshov där bland annat skola och tunnelbana finns.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen vid planområdet bedöms god. Busshållplatsen ”Sedumbacken” där buss nr 117 trafikerar finns i direkt anslutning till planområdet. Ca 900 m söderut längs Spångavägen finns Brommaplan som är knutpunkt för buss och tunnelbana. På andra sidan Kyrksjölötens naturreservat finns Åkeshov tunnelbanestation vilken ligger ca 700 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är innan genomförande av detaljplanen otillgängligt på grund av dess naturkaraktär samt terräng. Området har en stigning på ca 7 meter från Spångavägen till Sedumbacken. Planområdet är möjligt att angöra från omkringliggande gator.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Inom planområdet finns en transformatorstation som kräver ett säkerhetsavstånd på 8 m till bostadsbebyggelse.

På motsatt sida Spångavägen finns en luftledd kraftledning som kräver ett säkerhetsavstånd på 35 m till bostadsbebyggelse. Ledningsägaren, Ellevio, planerar markförläggning av luftledningen till kvartal 1 år 2022 enligt preliminär tidplan.

Längs Spångavägen löper kablar som kräver ett säkerhetsavstånd på 4 m från centrum av schakten till bostadsbebyggelse med stadigvarande vistelseyta.

Förorenad mark

Det finns ingen förorenad mark inom planområdet.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet är lokaliserat mellan två gator, Spångavägen och Sedumbacken, vilka alstrar trafikbuller. Spångavägen har idag 7500 fordon/dygn vilket beräknas öka till 7900 fordon/dygn till år 2030. Sedumbacken har ca 200 fordon/dygn. I närheten av området finns även Bergslagsvägen som år 2030 förväntas belastas med 22 800 fordon per dygn (ÅDT).

Inom planområdet finns en transformatorstation som vid mätningar inte befunnits alstra något mätbart buller.

Verksamhetsbuller, i form av markbuller, från Bromma flygplats bedöms inte överskrida riktvärdena för verksamhetsbuller för de nya bostäderna.

Markvibrationer från vägtrafik har vid platsbesök inte uppgått till mätbara nivåer. Markvibrationer bedöms inte utgöra ett problem för kommande markanvändning.

I området kring planområdet finns flera naturområden för rekreation och vila med ljudnivåer under 50 dBa. Inom en

kilometers avstånd från planområdet finns flera koloniträdgårdsområden, bland annat vid Kyrksjön och Judarskogen.

Farligt gods

Planområdet berör eller berörs inte av farligt gods. Spångavägen är inte en rekommenderad väg för farligt gods.

Planförslag

Planförslaget omfattar cirka 75 bostäder vilka planeras som hyresrätter. Bebyggelsens huvudentréer lokaliseras mot Spångavägen, enstaka möjliga entréer skapas även mot Sedumbacken. Bebyggelsen lokaliseras mot gatan med målsättningen att på sikt omvandla gatan till ett urbant stråk. Byggnaderna byggs i suterräng för att följa terrängen och föreslås få träfasad. Planområdet är begränsat till södra delen av det ursprungliga utredningsområdet för att spara skyddsvärd natur och landskap, endast ett fåtal större träd kan dock sparas i själva planområdet. Förslaget innebär att lamellbebyggelsen tydligare markerar Spångavägen som ett stråk. I och med förslaget skapas attraktiva bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Läsanvisning: På följande sidor beskrivs planförslaget mer i detalj, i dokumentets marginal finns hänvisning till de exakta planbestämmelserna så som de är skrivna på plankartan.



Föreslagen bebyggelse i orange. Bild: ÅWL

Ny bebyggelse

Övergripande

Ny bebyggelse är placerad längs Spångavägen, i gatans riktning. Grönsläpp mellan husen kan skapa gröna in- och utblickar. På baksidan av den mellersta byggnaden föreslås en bostadsgård, i och med att byggnaderna vänder sig direkt mot gatan så bildas en tydligare gräns mellan privat och offentlig mark jämfört med tillexemplet den snedställda bebyggelsen strax söder om planområdet.

Utförandet gällande våningshöjder och sadeltak samspelar med bebyggelsen längre ner på Spångavägen, antal våningar blir fyra och fem våningar.

Utöver bostäder så medges ett parkeringsgarage under den mellersta byggnaden. Garaget får infart i markplan och placeras in under mark i suterräng bakom byggnaden. Garage medges inte ut mot gatan för att inte få några slutna fasader. Mot gatan placeras istället entréer, lägenheter, cykelpool och vissa tekniska utrymmen. I anslutning till den mellersta byggnaden placeras även ett miljöhus.

Utformning

”Parkering får inte placeras inom 5 meter från fasad som vetter mot GATA, garageinfart undantaget.”

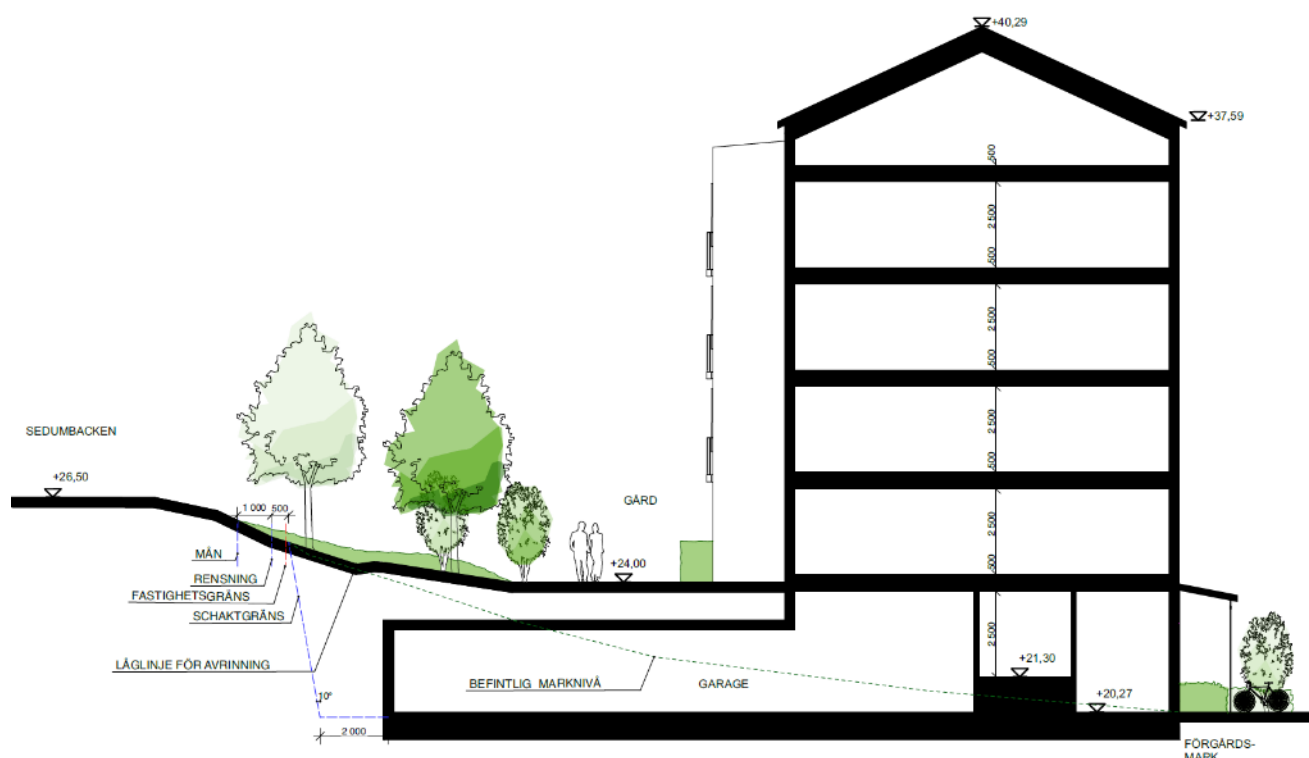


Vy över den föreslagna bebyggelsen. Villkor för inflyttning är att kraftledningen på andra sidan Spångavägen är nedgrävd. Bild: ÅWL.

Våningsantalen är anpassade för att ta hänsyn till intilliggande bebyggelse samt samspela med den omgivande grönskan. Plankartans angivna höjder medger möjligheten till att bygga

både med betong- och med träbjälklag, träbjälklag kräver en något högre byggnadshöjd.

Den befintliga nätstationen i Sedumbacken föreslås byggas ut och flyttas till ett läge norr om korsningen mellan Sedumbacken och Spångavägen. Ellevio är ansvariga för utbyggnad av stationen vilken väntas bli 5 gånger 3 meter men har fått en något större byggrätt för att möjliggöra en flexibel placering.



Sektionsskiss över det mellersta huset vilken visar byggnaden och parkeringsgaraget läge i förhållande till slätten och Sedumbacken. Grönstreckad linje är befintlig marknivå. Bild: ÅWL.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen är en del i att på sikt omvandla Spångavägen till en mer stadsmässig gata och att tydliggöra sambandet mellan Brommaplan och Spånga. Bebyggelsen är indelad i tre huskroppar (5 vån + 5 vån + 4 vån från norr till söder) med släpp på ca 20 meter mellan byggnaderna. Mellan huskropparna ges möjlighet till utblickar mot naturreservatet från den befintliga bebyggelsen vid Sedumbacken. Plankartan medger en flexibel placering av mindre entrépartier på framsidan av byggnaderna samt burspråk mot baksidan. Bestämmelserna **e1** och **e2** styr vilket avtryck entrépartierna respektive burspråken får ha.

e1 - Största byggnadsarea ovan mark är 16 kvm.

e2 - Största byggnadsarea ovan mark är 32 kvm

Gestaltningen av de nya husen ansluter sig volymmässigt till befintlig bebyggelse längs Spångavägen: lamellhus med sadeltak och tydliga gavelmotiv. Gavlarna gestaltas med fönster och balkonger.



Vy från Spångavägen. Befintliga byggnader vid Sedumbacken syns mellan de föreslagna byggnaderna. Bild: ÅWL.

Utformning

”Byggnaders fasad ska utföras i trä...”

”Balkonger får inte föras med synliga dragstag”

”Balkongerna får ha ett djup om maximalt 1,5 meter.”

”Huvudbyggnader ska ha sadeltak...”

Material och kulörer föreslås i syfte att ge ett nytt inslag i området. Fasaderna föreslås få brun/grå träpanel med markerat listverk och sockelväning i betong. Det mörkgrå plåttaket förser med solceller. Burspråken mot gårdssidan får sedumtak. Balkongerna föreslås ha pinnräcken i smide. Entréburspråken föreslås kläs med träpanel och ha stora glasade ytor för trevnad och trygghet. På plankartan finns planbestämmelse som ställer krav på sadeltak, träfasad samt till viss del styr balkongernas utförande. Synliga ställinor/stänger för att hålla uppe balkonger (dragstag) kan ge ett oordnat visuellt intryck varför dessa inte medges på byggnaderna. Dragstag vilka är placerade helt under balkongräcket kan accepteras vid rätt utformning. För att inte balkongerna ska bidra till att byggnaden upplevs större finns begränsning för balkongernas djup.

Lägenheterna föreslås få ett till tre rum och kök från 34 kvm upp till 75 kvm.



Referensbilder för byggnadernas fasadutformning med lodräta träribbor och sockel i betong. Bilder: ÅWL. Arkitekt för byggnaden på bilden: DinellJohansson

n1 – ”Träd får endast tas bort av dokumenterat ålders- eller sjukdomsskäl...”

b1 – Bjälklaget ovan parkeringsgaraget ska vara planterbart med minst 0,6 meters planteringsdjup.

Natur, mark, grönstruktur

Bevarande av träd

Flera träd kommer att behöva fällas för att ge plats åt bebyggelsen, i och med schaktområde för byggnaderna så påverkas även träd som ligger inom den del av planområdet som är märkt NATUR. Endast ett av de större träden bedöms kunna sparas på föreslagen kvartersmark, vilken är en grov ek, planbestämmelse skyddar fällning av trädet, **n1**. Två större ekar på naturmarken skyddas via exploateringsavtalet.

Slänt och trappor/stigar

Marken släntar idag upp från Spångavägen upp mot Sedumbacken. Parkeringsgaraget kommer ligga delvis under och delvis över mark, i övrigt ska marken efter byggnation återställas runt byggnaderna så som dagens naturliga slänt. Krav finns på att marken ovan parkeringsgaraget ska vara planterbart, **b1**, detta för att säkerställa att mötet mellan den befintliga marken och marken ovan parkeringsgaraget får en naturlig övergång och för att säkerställa goda förutsättningar för grönska på bjälklaget. Längs med slänten föreslås trappor på kvartersmark från Spångavägen för att ansluta till uteplats på baksidan av byggnaderna. Vid

återställande av mark anlägger byggaktören en stig på allmän plats vilken kopplar an till trappa/gång på kvartersmark och som möjliggör en genare väg till busshållplatsen från bebyggelsen vid Sedumbacken.

Ny grönstruktur

Byggaktören ansvar för återställande av naturmarken efter byggnation. På den östra sidan av byggnaderna sker mötet mellan allmän platsmark och kvartersmark genom släntande plantering som förtydligar gränsen mellan allmänt och privat. I båda släppen mellan byggnaderna planteras nya ekar.

Byggnaderna föreslås få ungefär tre meter förgårdsmark mot Spångavägen, vilket möjliggör planteringar och möblering samt en del cykelparkering. Förgårdsmarken gestaltas så grön som möjligt för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten och för att möta grönskan från naturreservatet på andra sidan.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Ett Trafik PM har tagits fram i samband med detaljplanen (Sweco, september 2019). Den befintliga trafikstrukturen föreslås inte förändras. Spångavägen väntas bibehålla samma kapacitet i trafikmängd som tidigare. Gatan har gångbanor och enkelriktade cykelbanor på vardera sidan.

På planområdets östra sida går Sedumbacken. Sedumbacken är en brant sluttande återvändsgata som leder till bebyggelsen i Strumpstickan 1. Gatan har en smal trottoar på ena sidan och en zon med kantstensparkering på andra sidan mot planområdet. Sedumbacken bibehåller i förslaget sin nuvarande utformning, med undantag för ytan i direkt anslutning till infarten till en ny parkering för rörelsehindrade som delvis påverkar den befintliga kantstensparkeringen, yta som motsvarar två befintliga parkeringar behöver tas bort för att ge plats för infarten.

En stig som blir en förlängning av trappan mellan de två södra byggnaderna föreslås för att skapa en genare koppling till och från bebyggelsen vid kvarteret Strumpstickan.

Parkering

Det parkeringsbehov som uppstår i och med detaljplanen löses inom kvartersmark i garage. Parkeringstal för cykel är 4 platser/100 kvm ljus BTA, cykelparkering löses i cykelrum samt

i förgårdsmark intill bostadsentréer. Antal parkeringsplatser för cyklar inomhus är totalt 224 stycken.

Det projektspecifika p-talet för bil är 0,506 parkeringar per lägenhet. Byggaktören visar i parkerings PM (stockholmshem, 2018) att mobilitetstjänster erbjuds så att mobilitetspaket medel kan uppnås, vilket ger en rabatt på 15% och ett grönt p-tal på 0,43. Förslaget visar totalt 75 lägenheter fördelat mellan 1or och 3or. Parkeringsbehovet är således 32 platser, inklusive parkering för rörelsehindrade, besöksparkering, bilpool.

Mobilitetstjänsterna innebär bland annat olika cykeltjänster, såsom cykelkök, cykelpool med låd- och elcyklar, avspolningsplats och laddmöjlighet för elcykel. Likväl skapas biltjänster: dedikerade platser för bilpool, 5 års medlemskap i bilpool för de första hyresgästerna samt långstidsladdande elstolpar till parkeringsplatser, inklusive bilpoolsplatserna. Byggaktören avser att kontinuerligt följa upp användning, effekt och nöjdhet kring de tjänster som erbjuds.

För att möjliggöra att parkeringsgaraget i framtiden ska kunna bilda en 3D fastighet så finns användningen P1 angiven på plankartan med en begränsning i höjdded för användningen.

Kollektivtrafik

Förslaget innebär inte några direkta konsekvenser för kollektivtrafiken i området. En förtätning av bebyggelsen längs Spångavägen ökar underlaget för kollektivtrafik vilket kan leda till utökad turtäthet. SL (Storstockholms Lokaltrafik) ansvarar för turtäthet och linjedragning av kollektivtrafiken.

Tillgänglighet

Längs med de två norra byggnaderna föreslås angöringsplatser för att kunna stanna till för angöring och sopbil. Vid behov anläggs parkering för rörelsehindrad vid den norra byggnaden i form av kantstensparkering i angöringszonen inom 25m från entréerna. Tillgänglighetsanpassad parkering för det mellersta huset finns i garaget. För det södra huset skapas en möjlig parkering för rörelsehindrade utvändigt med infart från Sedumbacken, p-platsen nås via genomgående entréer.

Ytor framför entréer lutar maximalt 2%. Den gemensamma gården som planeras nås via trappor i slänterna mellan byggnaderna, eller tillgängligt invändigt genom det mellersta

Användning av mark:

P1 – Parkeringsgarage mellan +20 och +24 meter över nollplanet.

Begränsning av markens

utnyttjande: ”... Parkering medges inte, undantaget parkering för rörelsehindrad.”

prh – ”Parkering för rörelsehindrad”

husets entréer och hiss till gårdsentréerna. Gården är plan och samtliga gemensamma vistelseytor är tillgängliga.

Gångstigen som, via kvartersmark, föreslås mellan Spångavägen och Sedumbacken kommer inte att vinterunderhållas av staden eller vara tillgänglig enligt stadens riktlinjer.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten ansluts till kommunens ledningsnät för dagvatten, spillvatten och tappvatten.

El/Tele

Fastigheten ansluts till befintligt ledningsnät för el och tele.

Energiförsörjning

Längs med Spångavägens västra sida och planområdet går idag en kraftledning i Kyrksjölötens naturreservat som ska förläggas under mark år 2022 enligt projekttidplanen för Stockholms ström. Att kraftledningen grävs ner är en förutsättning för att byggnaderna ska vara acceptabla att flytta in i med avseende på elektromagnetisk strålning, slutbesked för byggnaderna regleras därför på plankartan.

En befintlig transformatorstation inom planområdet kommer att flyttas i och med exploateringen. Stationens föreslagna läge är ca 25m söder om det nuvarande läget, närmre korsningen Spångavägen/Sedumbacken. Transformatorstationen har ett bulleravstånd på 15 meter.

Fjärrvärme ansluts till byggnaderna via fjärrvärmeleverantörs nät. Värme för uppvärmning och tappvarmvatten produceras via fjärrvärme.

Preliminärt kapacitetsbehov är ca 300 kW. Byggaktören avser att förbereda för 200A för norra och södra huset, för mittenhuset förbereds 325-360A för att även täcka upp för garage och laddstolpar. Byggnaderna föreslås förses med luftbehandling med värmeåtervinning.

Avfallshantering

I anslutning till den planerade bebyggelsen skapas en ny zon för angöring där avfallsfordon kan stanna.

Adm. bestämmelse:

”Slutbesked får ej ges förrän den elektromagnetiska strålningen från närliggande kraftledning reducerats till lägre än 0,4 µT (årsmedelvärde) vid bostadsfasad och uteplats.”

Kärlskåp för hushållssopor placeras mitt på varje huskropp, ut mot Spångavägen. Kärldras ut till kantstensparkering där angöring för sopbil planeras.

Miljöhus med återvinning finns placerad på norra sidan av den mellersta huskroppen och inryms ihop med garage. Bjälklaget ovan miljöhus blir en del av gårdsytan och förses med en privat uteplats och grönska.

Räddningstjänst

Utrymning från bostadshuset sker via TR2-trapphus, möjlighet för uppställning för brandbil finns längs Spångavägen.

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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Riksintressen

De Geer Morän

Planområdet har begränsats för att inte omfatta De Geer-moränen vilken finns direkt norr om planområdet samt väster om planområdet i Kyrksjölötens naturreservat.

Kyrksjölötens naturreservat

Kyrksjölötens naturreservat, lokaliserad på andra sidan Spångavägen från planområdet, bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen. Natura 2000-området bedöms inte heller påverkas av planförslaget.

Bromma Flygplats

Planområdet ligger inom influensområdet för Bromma flygplats. Byggnaderna överstiger dock inte höjdbegränsningen 59,56 vilken är gränsen för högsta höjd för objekt i utpekade område närmast flygplatsen.

Naturmiljö

Grönstrukturer

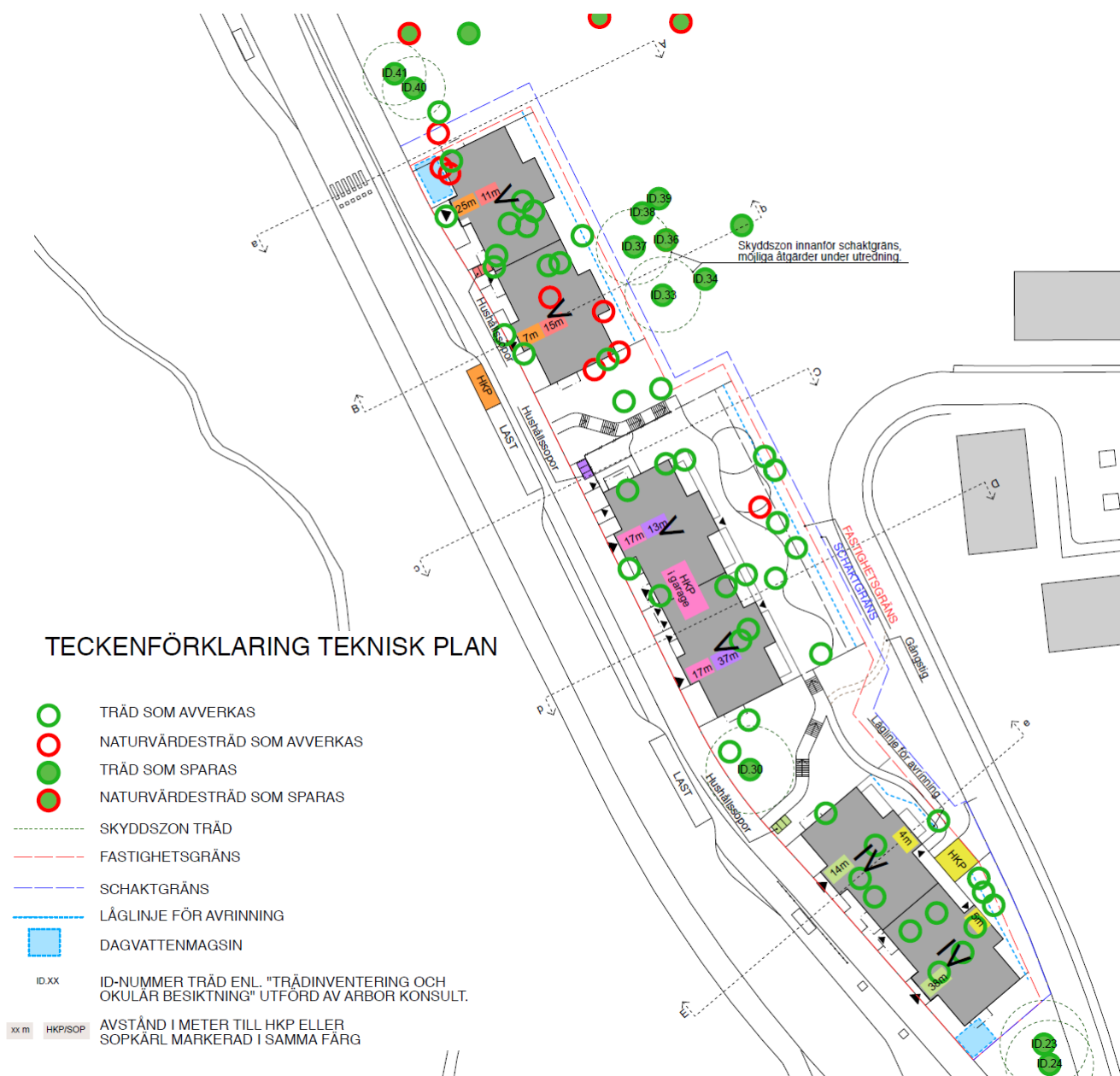
Området ligger i direkt anslutning till Kyrksjölötens naturreservat. Byggnadshöjder är anpassade för att inte dominera över naturreservatet. Mellanrummen mellan byggnadskropparna är placerade för att ha kvar gröna passager mellan bebyggelsen.

Planområdet har avgränsats till att inte omfatta de norra delarna av utredningsområdet för att inte påverka det riksintresseklassade De Geer-moränsystemet.

Området har inventerats och kartlagts av Calluna (*Naturvärdesinventering, 2018*). Det har konstaterats att det finns naturvärdesträd inom aktuellt exploateringsområde vilka kommer behöva tas bort, i den tekniska planen nedan redovisas hur många träd som kommer att behöva avverkas.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att avverkningen rör specifika individer av träd och att större grönstrukturer och spridningsvägar inte får betydande påverkan.

Längs med Spångavägen står i dag fem unga träd rödlönner vilka alla är i dåligt skick. Projektet ska i den fortsatta planeringen utreda möjligheten för att byta ut träden och dess skelettjord. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att träden inte omfattas av biotopskydd för allé på grund av trädens smala stamdiameter.



Teknisk plan vilken bland annat visar vilka träd som avverkas och schaktgränsen vid exploatering. Bild: ÅWL.

Artvariation

Ytterligare anledning till avgränsningen är att skogsområdet norr om planområdet är utpekad som ett högst troligt område för groddjurs övervintringshabitat, skogsområdet passeras även under groddjurens vandring till lekvatten vid Kyrksjölöten. Enligt tidigare utförd inventering av Calluna (*Groddjursinventering Spångavägen, 15-10-02*) så blir en stor mängd groddjur överkörda på vägen norr om planområdet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att projektet varken förbättrar eller försämrar situationen för groddjuren. Norr om infarten till kolonilottsträdgården Linnéa finns en anlagd groddjurstunnel. Denna skulle kunna kompletteras norr om

planområdet för att förbättra situationen för groddjuren, ingen sådan åtgärd finns i dagsläget.

Staden gör bedömningen att exploateringen inte påverkar område för duvhökens bevarandestatus.

Dagvatten samt miljö kvalitetsnormer

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde med särskilda föreskrifter gällande t.ex. anläggningsarbeten. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Den norra delen av planområdet avvattnas till Kyrksjön via ett duplicerat system, medan den södra delen avvattnas till Bromma reningsverk via ett kombinerat system (verket kommer dock att tas ur bruk 2026 och ersättas med Henriksdals reningsverk). Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenutredning är framtagen (Tyréns, 2019-10-07) där beräkningar visar att avrinningen kan förväntas öka i framtiden på grund av exploateringen och ökad regnintensitet. För att flödet från fastigheten inte skall öka vid ett klimatkompenserat 10-års regn jämfört med nuläget krävs en fördröjningsvolym om 16 m³ för områdets norra del, och 12 m³ för den södra. Det rekommenderas att inte anlägga mer hårdgjorda ytor än nödvändigt, genomsläppliga material bör användas där det är möjligt. För rening av dagvatten från hårdgjorda ytor rekommenderas växtbäddar och/eller infiltration i grönyta. Dessa dimensioneras för att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Kyrksjön eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs.

Geoteknik

Ett PM beskrivande geotekniken i området har tagits fram (Structor, 2019-09-05).

Grundläggning

Planerade byggnader blir grundlagda på avsprängt berg i öster och med korta plintar i sydväst/väst alternativt på packad fyllning efter urgrävning av befintlig torrskorpelera. Riskanalys för mark-

och grundläggningsarbeten behöver genomföras innan byggnation.

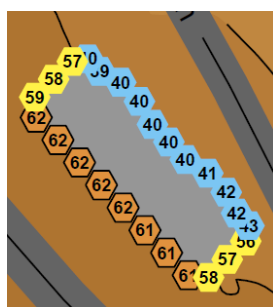
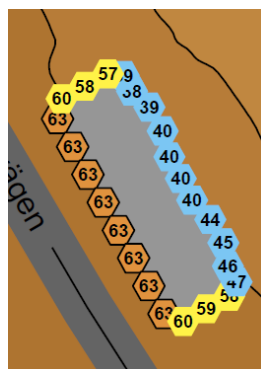
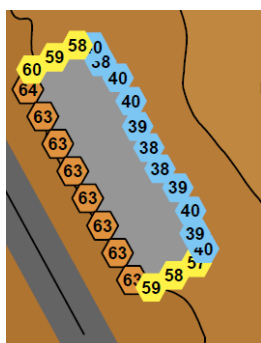
Markradon

Enligt utförd markradonundersökning klassas marken som normalradonmark vilket innebär att planerade byggnader tills vidare ska utföras radonskyddade.

Omgivningspåverkan

I samband med mark och grundläggningsarbeten i form av sprängning, spontning och packning kommer buller och markvibrationer att alstras och kan riskera att skada kringliggande byggnader och anläggningar. En riskanalys avseende omgivningspåverkan för dessa arbeten måste tas fram innan arbetena får påbörjas.

Ingen betydande risk för ras eller skred förekommer. Sedumbacken ligger ovanför planområdet på morän på ytnära berg. Delar av Spångavägen ligger på lera. Den geotekniska utredningen föreslår att undersökning genomförs innan byggnation för att utreda behovet av spont mot Sedumbacken och Spångavägen.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad för bebyggelsen.
Bild: Structor.

Landskapsbild/ stadsbild

Byggnaderna placeras i en trädbeklädd slänt. Slänten ska återskapas och nya träd ska planteras i släppen mellan byggnaden och mellan bebyggelsen och sedumbacken för att behålla topografi och naturvärden.

Projektet är en del i att göra Spångavägen till en mer stadsmässig gata.

Störningar och risker

Buller

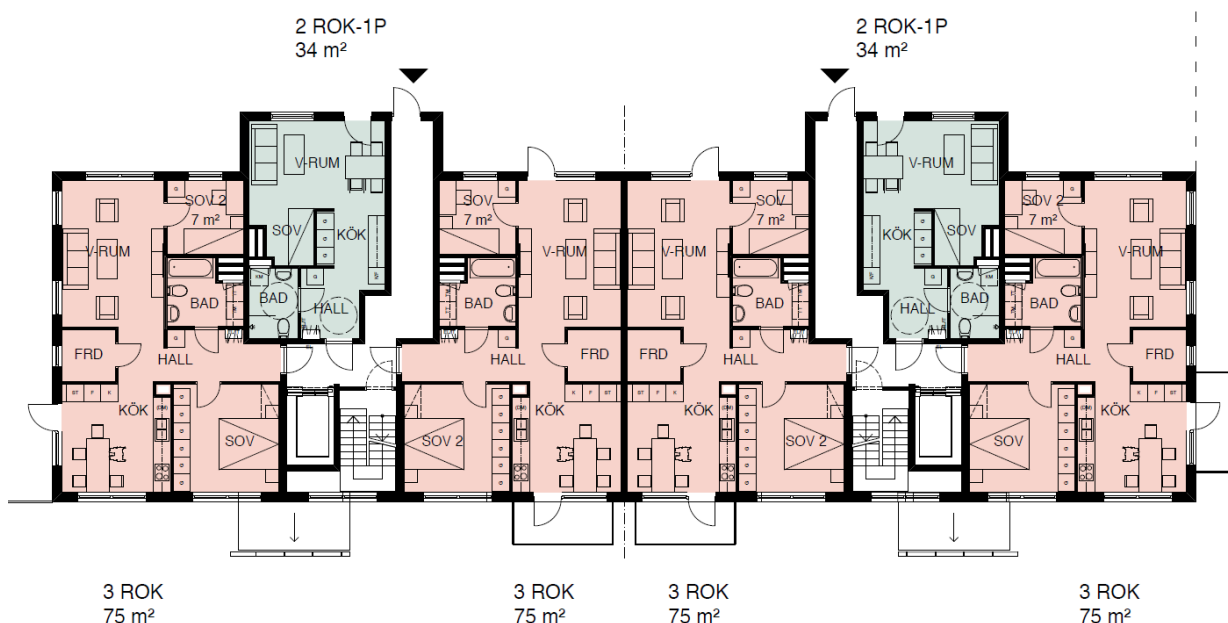
Enligt miljöbalkens förordning gällande bestämmelser om riktvärden för trafikbuller så får buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om lägenheten är högst 35 kvadratmeter gäller istället 65 dBA. Om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, minst hälften av bostadsrummen ska i så fall vara vända mot den skyddade sidan.

Utredning för omgivningsbuller (Structor, 2019) har gjorts på planförslaget. Utredningen visar att samtliga planerade lägenheter

klaras riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad, förutsatt att lägenheter som placeras mot Spångavägen antingen blir högst 35 kvadratmeter eller får skyddad sida för minst hälften av bostadsrummen.

Enkelsidiga lägenheter vända mot Sedumbacken och bort från Spångavägen klarar riktvärdet om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid hela fasaden. Nivån beräknas som mest uppnå 47 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad mot Sedumbacken.

Balkonger mot Spångavägen klarar inte riktvärdena för buller på uteplats, varför gemensam uteplats behöver skapas. Gemensam uteplats säkerställs öster om det mellersta huset, vänd bort från Spångavägen som är bullerkällan.



Exempel på planlösning för att klara bullerriktvärdena. Fasad mot Spångavägen är i nederkant av bilden. Bild: ÅWL.

Markvibrationer, buller från transformatorstationen samt markbuller från Bromma flygplats bedöms inte påverka planförslaget. Swedavia har tagit fram en separat rapport gällande markbuller från flygplatsen, denna finns som bilaga till bullerutredningen.

Ljudisolering för fönster, balkongdörrar och don behöver studeras i detalj vid projektering för att klara riktvärdena för buller.

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns inga lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall. Det går dock ett rinnstråk från

bebyggelsen på Sedumbacken, från öster, genom planområdet ner till Spångavägen. För att förhindra att vatten rinner in mot byggnaderna rekommenderas avskärande diken. För effektiv bortledning krävs fall i diken mot öppningar mellan bebyggelse där vatten ytligt kan passera ut på Spångavägen på ett säkert sätt. För att undvika alltför djupa diken kan dessa fyllas med grovt krossmaterial vilket även förhindrar erosion av diken vid häftiga flöden.

Elektromagnetiska fält

Längs Spångavägen löper kablar som kräver ett säkerhetsavstånd på 4 m från centrum av schakten till bostadsbebyggelse med stadigvarande vistelseyta. Entrépartiet för den södra byggnaden ligger inom 4 meter från kablarna vilket dock är acceptabelt då detta inte räknas som stadigvarande vistelseyta.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Påverkan på befintliga byggnader vid Sedumbacken har studerats. Nedan redovisas solstudier, framtagna av ÅWL, från 20 mars (solförhållandena vid vår/höstdagjämning) samt vid 20 juni.



Solstudie 20 Mars klockan 09:00



Solstudie 20 Mars klockan 12:00



Solstudie 20 Mars klockan 15:00



Solstudie 20 Mars klockan 18:00

Solstudie för vår/höstdagjämning kl 9, 12, 15 och 18. Bild: ÅWL

Den nya bebyggelsen innebär att ett par befintliga byggnader kan få en viss påverkan på kvällssolen under årets mörka månader. Under årets ljusa månader påverkas inte befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att skuggning från den nya bebyggelsen inte kommer att innebära betydande påverkan för befintlig bebyggelse.



Solstudie 21 Juni klockan 09:00



Solstudie 21 Juni klockan 12:00



Solstudie 21 Juni klockan 15:00



Solstudie 21 Juni klockan 18:00

Skuggstudie för sommarsolstånd (20 juni) kl 9, 12, 15 och 18. Bild: ÅWL

Sociala konsekvenser och Barnkonsekvenser

Ingen socialt värdeskapande analys eller barnkonsekvensanalys har tagit fram för projektet i och med att projektet har bedömts vara begränsat i sin påverkan. Projektet ändrar inte några större sociala strukturer.

Spångavägen har idag inga byggnader längs med planområdet eller starka gång-/cykelstråk vilket kan innebära att området upplevs otryggt på kvällstid. Nya bebyggelse mot Spångavägen bidrar till ökad trygghet för förbipasserande, boende samt för personer vid busshållplatsen vid området jämfört med dagsläget.

Projektet bidrar inte till att skapa offentliga ytor i form av parkmark eller torgytor. Genom den nya bebyggelsen aktiveras Spångavägen, gatan bli mer levande i och med kvartersmarkens

utformning och de föreslagna entréerna till byggnaderna. Sociala vistelseytor för de boende skapas på kvartersmark.

Projektet omfattar inte någon skolverksamhet. Planarbete är påbörjat för att utreda möjligheten till att utöka skolan Nya Elementar.

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd: 3e december 2019 – 24e januari 2020

Granskning: Q2 2020

Antagande: Q3 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Byggherren utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän mark.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark, upprättande av erforderliga avtal samt bekostar flytt av ledningar.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Ellevio är huvudman för elledningar.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Stadsbyggnadskontoret och AB Stockholmshem för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande. Markanvisningsavtal tecknades mellan exploateringskontoret och exploitören 2018. Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom avtal om överenskommelse om exploatering med

tomträttsupplåtelse mellan Exploateringsnämnden och AB Stockholmshem.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av den befintliga detaljplanen Dp 95086 upphör att gälla inom den del som avses i denna detaljplan. Kvartersmark för Elnätsstation finns inom den berörda delen av Dp 95086 som berörs. Den befintliga tekniska anläggningen som finns på platsen föreslås flyttas i och med detaljplanen.

Förslaget innebär även att delar av stadsplan från 1945 (Pl. 3088) släcks ut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar delar av fastigheterna Ulvsunda 1:1 samt Åkeshov 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats.

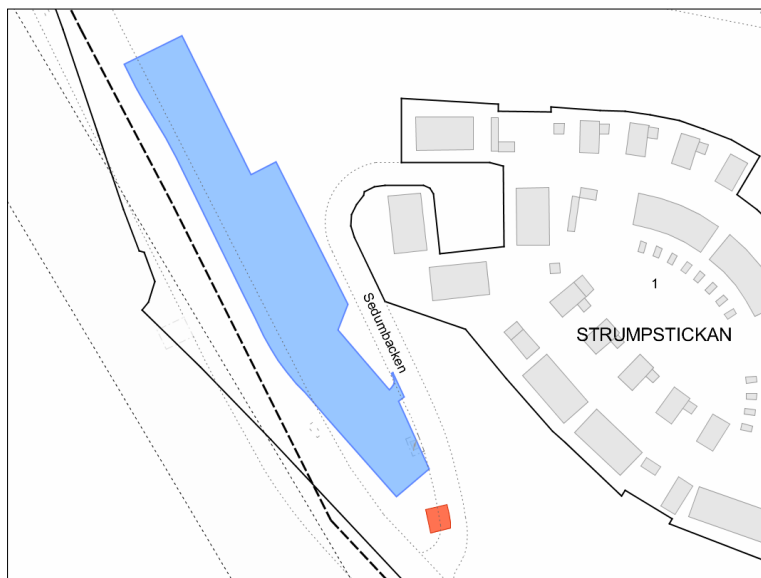
Detaljplanen redovisar kvartersmark för bostäder och parkeringsgarage samt för tekniska anläggningar (transformatorstation). Vidare redovisar planen natur och gata på allmän plats.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Område utlagt som kvartersmark för bostäder och parkeringsgarage avses utgöra en fastighet. Även om det inte är avsikten så möjliggör planen att området delas i flera fastigheter, både genom traditionell och genom tredimensionell fastighetsbildning.

Område utlagt för tekniska ändamål kan utgöra en egen fastighet.
Nya fastigheter bildas genom avstyckning från Ulvsunda 1:1



Figuren illustrerar aktuell fastighetsbildning. En fastighet för bostadsändamål bildas genom avstyckning från Ulvsunda 1:1 (blått område). En fastighet för teknisk anläggning kan bildas genom avstyckning från Ulvsunda 1:1 (rött område).

Gemensamhetsanläggningar

Planen medför inget behov av gemensamhetsanläggningar så länge bostadskvarteret hålls ihop till en fastighet

Ledningsrätter

Planen medför inget behov av inrättande av ledningsrätt. Befintlig ledningsrätt för starkströmsledning (luftledning) berör planområdet väster om Spångavägen. Rättigheten påverkas inte.

Servitut

Planen medför inget behov av inrättande av servitut

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Exploatören bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

Gatukostnader

Planen medför ändring av Spångavägens utformning och sektion i höjd med planområdet. Kostnader förenade med ändringar på Spångavägen står staden för.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploateringskontoret upplåter mark med tomträtt till AB Stockholms hem enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa för bostäderna som upplåts med hyresrätt.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ansöker om fastighetsbildning och står för förrättningskostnader.

Vatten, avlopp, el och tele m.m.

Staden bekostar nödvändiga ledningsflyttar av el, tele, VA-ledningar i allmän platsmark. Staden bekostar flytt av den befintliga transformatorstationen i den södra delen av planområdet.

Grönkompensation

Som kompensation för ianspråktagande av naturområde föreslås åtgärder för omhändertagande av nedfällda träd och död ved för ekologiska och rekreativa åtgärder. Den exakta omfattningen av grönkompensation återstår att utreda, förslag på lämpliga åtgärder är till exempel utplacering av nedtagna ekar samt mulmholkar. Åtgärderna bekostas och utförs av staden.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el/tele

Ledningar för fjärrvärme och serviser för vatten och avlopp finns inte framdraget till planområdet. Ledningar för el finns i och med närheten till transformatorstationen i den södra delen av planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas eller fördröjas på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.