

Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Lokatten 1 m.fl. i stadsdelen Hägersten, Stockholm, Axelsbergs Centrum S-Dp 2015-18143



Planområdets geografiska läge markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att utveckla Axelsbergs centrum som ett led i omvandlingen av området från en relativt gles förort till en blandad förstad. Området ska bli tätare med mer bostäder och centrum ska få en större sammanhängande torg- och parkyta omgärdad av byggnader med verksamhetslokaler i bottenvåningar. De offentliga rummen ska skapa förutsättningar för möten och en livfull stadsdel.

De nya byggnaderna ska utformas med en varierad gestaltning och höjder och bilda en ny årstring i området. Gestaltungsriktlinjer formuleras i ett kvalitetsprogram som utgör en bilaga till detaljplanen. Ett särskilt fokus ligger på gestaltningen av bottenvåningar vilka till stor del präglar människors upplevelse av en stad. Projektet ska bidra till den centrala attraktiva stadsmiljön tillsammans med sin omgivning när området runt omkring förtätas.

Detaljplanen inrymmer ca 137 lägenheter och verksamhetslokaler motsvarande ca 2390 kvm.

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

Samråd	kvartal 2 2018
Granskning	kvartal 4 2018
Antagande i SBN	kvartal 1 2019
Laga kraft (om ej överklagad)	kvartal 1 2019

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Kommersiell och offentlig service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	17
Ny bebyggelse	18
Torg	23
Kommersiell och offentlig service	24
Skola och förskola	25
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	27
Dagvatten	27
Gestaltungsprinciper	28
Konsekvenser	30
Behovsbedömning	30
Natur	30
Miljö kvalitetsnormer för vatten	31
Landskapsbild/ stadsbild	31
Kulturhistoriskt värdefull miljö	32
Störningar och risker	32
Ljushförhållanden och lokalklimat	33
Naturvärden	35
Barnkonsekvenser	35
Övrigt	36
Tidplan	36
Genomförande	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner	37

Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor.....	39
Tekniska frågor.....	39
Genomförandetid.....	40

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

- Landskapsanalys Axelsberg (Sweco, 2015-08-19)
- Trafikbuller- och vibrationsutredning för detaljplan, Rapport 14251 B (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2017-11-29)
- Dagvattenutredning, Uppdragsnummer 26015120 (Novamark AB, 2018-04-20) *beställd av Lennart Ericsson Fastigheter AB*
- Dagvattenutredning för Axelsbergs C- Fader Bergström, Uppdragsnummer 13000418 (Sweco 2018-05-24) *beställd av staden*
- Barnkonsekvensanalys för detaljplanerna Axelsberg C, Kv Fader Bergström och Förgyllda Bägaren 2 (Ramböll, 2018-01-31)
- Antikvarisk Förundersökning (AIX Arkitekter AB, 2018-01-10)
- PM Geoteknik, Axelsbergs Centrum/ Kv. Fader Bergström, Projektnummer 726238 (ÅF-Infrastructure AB, 2016-11-15)
- *Markmiljöundersökning tas fram efter samråd*

Övrigt underlag

- Illustrationsmaterial (Joliark AB, 2017 samt 2018)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Jenny Åberg och Jenny Selin. I projektgruppen har Johan Karlqvist, Christian Karlsson, Paulina Lindroos från exploateringskontoret ingått och Ola Johansson från Sweco som byggprojektledare. Medverkande landskapsarkitekter har varit Rebecka Grönjörd, Peter Ekroth och Henrik Larsson från Sweco. Från Sweco har även gatuprojektör Oscar Björk deltagit. Planen har tagits fram i samråd med Lennart Ericsson Fastigheter AB.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att förtäta Axelsbergs centrum med flerbostadshus och skapa trivsamma parker, torg och gator. Centrum ska stärkas genom lokaler i bottenvåningar samt ett väl gestaltat torg med koppling till tunnelbanans entré.

Det befintliga torget och den befintliga centrumbyggnaden rivs. Marknivån vid det nya torget höjs och Selmedalsvägen sänks för att skapa sammanhängande torg och parkyta. På så sätt blir torget bättre integrerat med Axelsbergs station till skillnad från den planskilda lösningen som finns idag.

Sammantaget möjliggör detaljplanen ca 137 lägenheter, och verksamhetslokaler motsvarande ca 2390 kvm.



Planområdet markerat med gul linje

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden
Planområdet ligger i stadsdelen Hägersten vid gatorna Selmedalsvägen, Hägerstensvägen och Hägerstens Allé.

Planen berör fastigheterna Lokatten 1 och 2, Förgyllda bägaren 8, Hägersten 1:1 och Hägersten 1:46 fastighetsområde 2.

Lennart Ericssons dotterbolag Erkdu Axelsberg AB och Erkdu AB äger fastigheterna Lokatten 1 respektive Förgyllda Bägaren 8. Övrig mark kring Axelsbergs centrum inklusive Hägerstens torg, fastigheterna Hägersten 1:46, Hägersten 1:1 och Lokatten 2 ägs av Stockholm stad.

Byggaktör som medverkar i projektet är Lennart Ericsson fastigheter AB för området norr om Selmedalsvägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen, antagen 2018-02-19, betecknar Axelsberg som ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter med blandad stadsbebyggelse och där omfattande komplettering föreslås av till exempel bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur samt idrottsytor.

Tidigare planarbete

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2000 att program för Axelsberg och Örnberg skulle tas fram för bostäder och förskolor. Programmet för nya bostäder i Axelsberg behandlades i stadsbyggnadsnämnden december 2002. Ställningstagande inför plansamråd behandlades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2004. Där det utsända planförslaget var omarbetat på flera punkter från programmet och plansamrådet ägde rum under hösten 2005. Detaljplaneförslaget var utställt i början av 2007 men avvaktade mellan 2008 och 2014 ett genomförandeavtal mellan SL och staden för att reglera eventuell överdäckning av tunnelbanan.

I samband med detta föreslogs två förändringar av projektet som innebar uppdelning av planområdet i två detaljplaner: dels en total omarbetning av planområdets västra del där även en utvidgning av planområdet föreslogs, dels en omarbetning av den norra delen av centrumområdet.

Den ena detaljplanen är den nu aktuella för Axelsbergs centrum dnr 2015-18143 och den andra gäller detaljplan för Fader Bergström dnr 2015-18144.

Gällande Detaljplaner

- pl 5670 - pl 7869A - pl 6884

De gällande planerna reglerar allmänplatsmark, trafikområde och befintlig bebyggelse på kvartersmark som innehåller centrumändamål och bostäder.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av området är idag hårdgjorda ytor som torg, parkering och gata. Runt om centrum finns grönområden och villaträdgårdar. Mellan gator och tunnelbanespår finns gröna ytor med enstaka träd och lägre vegetation.

Naturvärden

I närområdet finns flera ekområden klass 3 och i angränsning till planområdet finns en spridningszon mellan Hägerstensåsen och Liljeholmen som dock är försvagad av nya byggnader vid Hägerstensvägen. Spridningszonen är klassad som ett Ekologiskt Särskilt Betydelsefullt Område (ESBO).



Planområdet markerat med gul linje

- Kärnområde
- Livsmiljö för skyddsvärda arter
- Spridningszon

I norra delen av planområdet invid Hägersten Allé finns träd planterade i rad som kan antas omfattas av biotopskyddet för biotopen allé.



Planområdet markerat med gul linje och röd markering visar trädrad som omfattas av biotopskydd.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området består av lera eller mindre mäktig lera, morän och berg i dagen. Tunnelbanan ligger nedsprängd i berg under den omkringliggande marken.

I Axelsbergs centrum består undersöksområdet av hårdgjorda ytor såsom asfalt och betongplattor. Vid centrum finns tecken på att området är utfyllt och i området finns mindre kullar anlagda. SGUs jordartskarta visar att området kring Axelsbergs centrum består av fyllning med ett underliggande lager av lera – silt. I området förekommer även berg i dagen. Enligt SGUs jorddjupskarta är jorddjupet i området maximalt 10 m.

ÅF Infrastruktur AB har tagit fram utredning (*Projektnummer 726238, 2016-11-15*) av vägarnas, ledningarnas och torgets geotekniska förhållanden. De geotekniska förhållanden i Axelsberg bedöms vara uppbyggd med 1- 1,5 m fyllning av blandad karaktär, som har pågått under flera skeden varav den största delen under miljonprogramåren. Berg i dagen förekommer nordost om aktuellt område vilket kan betyda att Axelsbergs centrum ligger i ett lokalt avrinningsområde.

Inför det fortsatta projekteringsarbetet rekommenderas att olika kompletterande fältgeotekniska undersökningar utförs. Dessa ska säkerställa möjligheten att planlägga området med ny bebyggelse, förändra höjdläget av gata samt torg och för att kunna genomföra omläggning av ledningar i marken. I centrumområdet ska även möjligheterna att infiltrera dagvatten utredas.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdets dagvatten mynnar i Mälaren-Fiskarfjärden. Det ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av dagvatten, spillvatten och mark- och anläggningsarbeten. Det aktuella planområdet är beläget utanför skyddsområdesgränsen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområdet Norrström med recipient Mälaren-Fiskarfjärden. Mälaren-Fiskarfjärden klassificeras (2018-03-04) av VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som god ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus eftersom det förekommer antracen, bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltennföreningar. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Fiskarfjärden är god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027 för antracen och tributyltennföreningar. Gränsvärdet för kvicksilver och bromerad difenyleter bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster i Sverige varpå mindre krav är för dessa.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdets gränser finns idag två lägre byggnader som utgör Axelbergs centrum samt en elnätstation.

Axelbergs centrum utgörs av ett nedsänkt torg som resultat av trafikseparering vilket är märkbart i utformningen. En gångtunnel, höga murar, trappor och dålig överblickbarhet gör att torget upplevs trångt och otryggt.



Befintlig centrumbyggnad (Lokatten 1) och Hägerstens torg

Landskapsbild/stadsbild

Axelsbergs centrum ligger i en dalgång i landskapet som löper längs med Hägerstensvägen mot Aspudden. Området karaktäriseras av de två trafikseparerade torgen, Hägerstens torg på norra sidan, och Axelsbergs torg på södra sidan av Selmedalsvägen och tunnelbanan. Tunnelbanan går nedsänkt i ett öppet tråg och utgör en barriär i området som endast korsas vid tunnelbanestationen och av Hägerstens Allé.



Översiktskarta

Selmedalsvägen ligger upphöjd i förhållande till torgen, vilket medför att centrumanläggningen delvis är avskärmd, otillgänglig och inte uppfattas som en naturlig mötespunkt i

Axelsberg. Idag erbjuds få upplevelser som kan förknippas med stadens liv såsom folkliv, torghandel eller kulturaktiviteter. Hägerstens torg omges av två centrumbyggnader i mörkrött glaserat kakel i en, respektive två våningar. Öster och väster om torget domineras stadsbilden av höga, putsande lamellhus längs med Selmedalsvägen. Söderut möter centrum villabebyggelse och längs Hägerstensvägens sträckning öster om Hägerstens Allé finns flerbostadshus i cirka fem våningar. De låga byggnaderna vid det södra torget, Axelsbergs torg, är i tegel och väster ut fortsätter bebyggelsen i form av tre högre lamellhus i samma tegel.

SWOT

Inför planarbetet i kv Fader Bergström och Axelsbergs centrum tog Sweco fram en landskapsanalys 2015. Landskapsanalysen har fungerat som vägledning i framtagandet av detaljplanen av Axelsbergs centrum. Analysen har utförts enligt principen SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities och Threats), det vill säga kategoriserat Styrkor, Svagheter, Möjligheter och Hot.

Styrkor

Axelsbergs centrum är en knutpunkt i området nära tunnelbanestationen och med viktig service såsom vårdcentral, apotek, mataffär och restauranger. Hägerstens torg ligger i ett södervänt läge. Siktlinjerna är långa på Selmedalsvägen vilket gör det lätt att få överblick och orientera sig.

Svagheter

Hägerstens torg har en otydlig entré från Hägerstens allé. Området upplevs i vissa delar öde och förmågan till orientering och överblick är svag då Selmedalsvägen och tunnelbanespåren delar centrum i två delar. Centrumet upplevs slutet mot omgivningen och har känsla av otrygghet. Området närmast Axelsbergs centrum är infrastrukturdominerat och det djupa tunnelbaneschaktet bidrar till ett odefinierat gaturum.

Möjligheter

Ett omvandlat centrum till tydligare karaktär/identitet med ett gemensamt torg eller huvudgata där butiker och restauranger kan locka fler besökare. Stimulera utemiljön med torghandel och aktiviteter som aktiverar platsen under fler tider på dygnet. Axelsbergs centrum kopplas samman med Selmedalsvägen så att barriäreffekten minskar.

Hot

Nytt centrum ges en alltför generell och identitetslös utformning, där centrum blir mindre attraktivt och orienterbarheten från tunnelbanan/i området inte förbättras. Centrumet blir mindre attraktivt vilket leder till att butiker, restauranger och andra centrumverksamheter stänger.

Selmedalsvägens gestaltning inte motsvarar karaktären av huvudgata.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Axelsbergs centrum och flera av lamellhusen är grönklassade av stadsmuseet vilket innebär att de bedöms ha särskilda kulturhistoriska värden som tidstypiska och välbevarade hus från 1960-talet. Bostadshusen har även stadsbildsmässiga värden då de höjer sig över omkringliggande bebyggelse på ett karaktäristiskt sätt för Axelsberg. De kulturhistoriska värdena förstärks av att byggnaderna ingår i en tidstypisk samlad miljö där även trafiksepareringen med Selmedalsvägens upphöjda läge mellan torget och tunnelbanan ingår. Centrumbebyggelsen och omkringliggande bostadshus ritades av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindgren i början av 1960-talet och uppfördes 1965-1973.

Torganläggningen som helhet bedöms ha ett medelhögt kulturhistoriskt värde, i första hand ett samhällshistoriskt värde som tidstypiskt centrum från åren runt 1970. Torget uppfördes mitt i miljonprogrammets era och är integrerat med samtida flerbostadshus med höga skivhus längs Selmedalsvägen och tunnelbanestationen på motsatt sida om vägen. Den i stort sett välbevarade miljön har ett visst kulturhistoriskt värde men liknande stadsdelar uppfördes 1965-1975 och anläggningen anses som relativt vanlig.

På en höjd nordväst om centrum ligger Hägerstens gård från andra halvan av 1700-talet.

En antikvarisk förundersökning är framtagen för Axelsbergs centrum av AIX Arkitekter AB, 2018-01-10.

Rapporten är ett underlag för att i ett senare läge kunna beskriva rivningens konsekvenser för områdets kulturhistoriska värden och stadsbilden längs Selmedalsvägen. Den beskriver därför inte någon föreslagen ändring. Undersökningen kartlägger områdets och dess byggnaders historia, förändring över tid och kulturhistoriska värden.

Följande delar av byggnaden bedöms vara bärare av de kulturhistoriska värdena och bör beaktas vid projektering samt har ett särskilt bevarandevärde.

- De rödbruna klinkerfasaderna
- Kopparklädda tak och lister
- Skalförskjutning som markerar centrum i förhållande till omgivande bostadsbebyggelse
- Proportioner och dimensioner på utvändiga byggnadsdelar.

Kommersiell och offentlig service

Vid tunnelbanestationen ligger apotek, vårdcentral och servicehus. I närområdet finns skolor, förskolor (det råder dock brist på förskoleplatser i området) och service som vårdcentral och matvaruhandel.

Gator och trafik

Gatunät

Österut leder Hägerstensvägen till Örnberg, Aspudden och ansluter till Södertäljevägen vid Liljeholmen.

En bro över tunnelbanan, Hägerstens Allé, ansluter Hägerstensvägen till Selmedalsvägen. Västerut leder Hägerstensvägen och Selmedalsvägen mot Hägersten och Mälarhöjden.

Biltrafik

I området finns en markparkering för centrumverksamheten samt gatuparkering längs med Selmedalsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Hägerstensvägen går ett cykelpendelstråk från Liljeholmen till Mälarhöjden. Selmedalsvägen saknar avskild cykelbana. En kompakt cykelparkering finns i tunneln under Selmedalsvägen mellan Hägerstens torg och entrén till tunnelbanan.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik genom tunnelbana och buss.

Tillgänglighet

De två torgen ligger på i stort sett samma nivå, med en differens på ca 1m mellan högsta och lägsta punkter. Torgen förbinds av en gång- och cykelväg som går i tunnel under Selmedalsvägen och på bro över tunnelbanan. Entrén till tunnelbanestationen nås från gång- och cykelvägen. Från Selmedalsvägen leder trappor och släntade gång- och cykelvägar ner till torgen och tunnelbanestationen.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Internationella strålskyddskommissionen, har publicerat en översikt om magnetfältens hälsoeffekter där de har konstaterat att det inte finns något entydigt samband mellan exponering för svaga, lågfrekventa magnetfält och någon kronisk sjukdom.

Trafikverket arbetar för att begränsa magnetfälten och använder en försiktighetsprincip. Syftet är att reducera exponeringen för magnetfält och minska risken för att människor eventuellt kan skadas.

Socialstyrelsen har konstaterat att utredningar som är utförda inte kan se någon ökad risk för sjukdom om personer utsätts för elektromagnetiska fält med ett långtidsmedelvärde under 0,4 μ T.

Elektriska fält kan delvis avskärmas av byggnadsmaterial och växtlighet medan magnetfält är svårare att avskärma. När byggnaders placering har ett längre avstånd än tjugo meter från järnvägens kontaktledning är magnetfältet från den generellt så pass svagt att störningar är ovanliga.

Runt järnvägar uppstår elektromagnetiska fält och när tåg passerar skapas elektromagnetiska fält runt järnvägens kontaktledning. Magnetfältet från kontaktledningen är svagt när det inte är något tåg i närheten, men ökar när tåg passerar. Magnetfältet varar några minuter och är starkast vid järnvägen men avtar i samband med avståndet från banan.

- Elektromagnetisk strålning har korta våglängder (hög frekvens) över 300 MHz
- Elektromagnetiska fält har långa våglängder (lägre frekvens), under 300 MHz

Förorenad mark

Delar av centrum består av fyllnadsmassor. Det har funnits kemtvätt, grafisk industri och hantering av avfall som kan ha orsakat föroreningar i marken. Markmiljöundersökning kommer att tas fram under fortsatt planläggning.

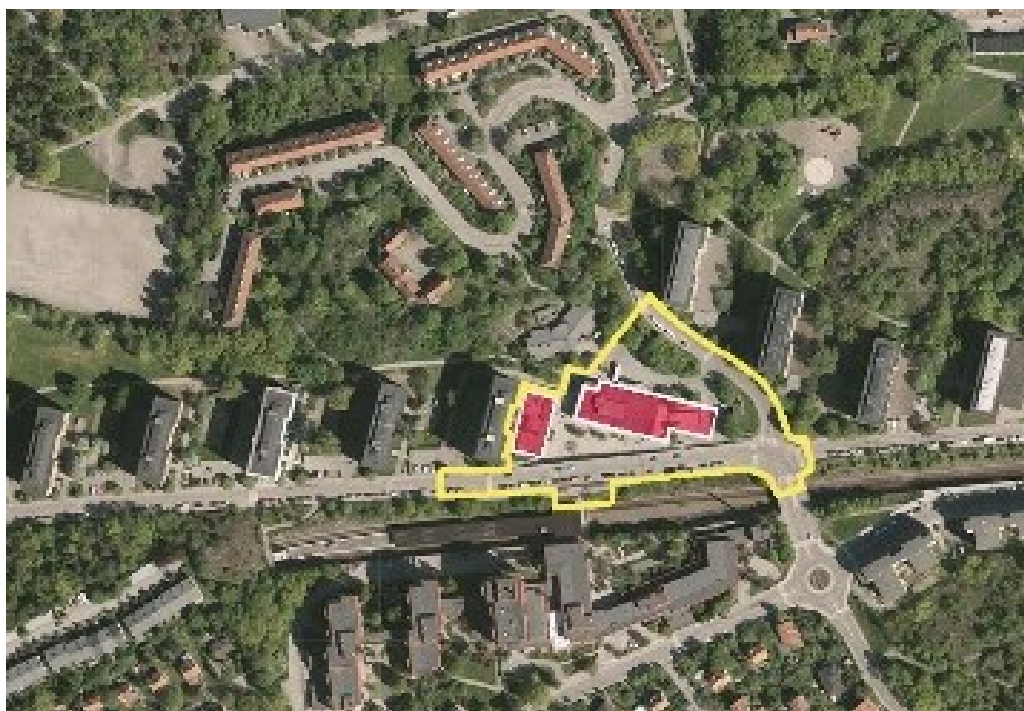
Buller, vibrationer

Biltrafik och tunnelbanan utgör bullerkällor i området.

Planförslag

Ett större sammanhängande stadsrum möjliggörs genom att Selmedalsvägen sänks och torgytan höjs till samma nivå. Resenärer får det möjligt att gå direkt ut på torget från tunnelbanestationen då planförslaget innebär att den nuvarande gångtunneln under vägen tas bort. Selmedalsvägen blir en stadsgata med ett torg som kantas av lokaler i markplan. Centrumbyggnaderna ersätts med ny bebyggelse i Lokatten (Bladverket är planförslagets namn på kvarteret) och Förgyllda Bägaren 8 (Fonden är planförslagets namn på kvarteret).

Planförslaget tar helhetsgrepp över nuvarande centrummiljö. Ovanpå lokalerna föreslås nya bostäder med utblickar mot det triangulära rummet. Axelsberg blir på så vis ett levande stadsdelscentrum som befolkas under dygnets alla timmar.



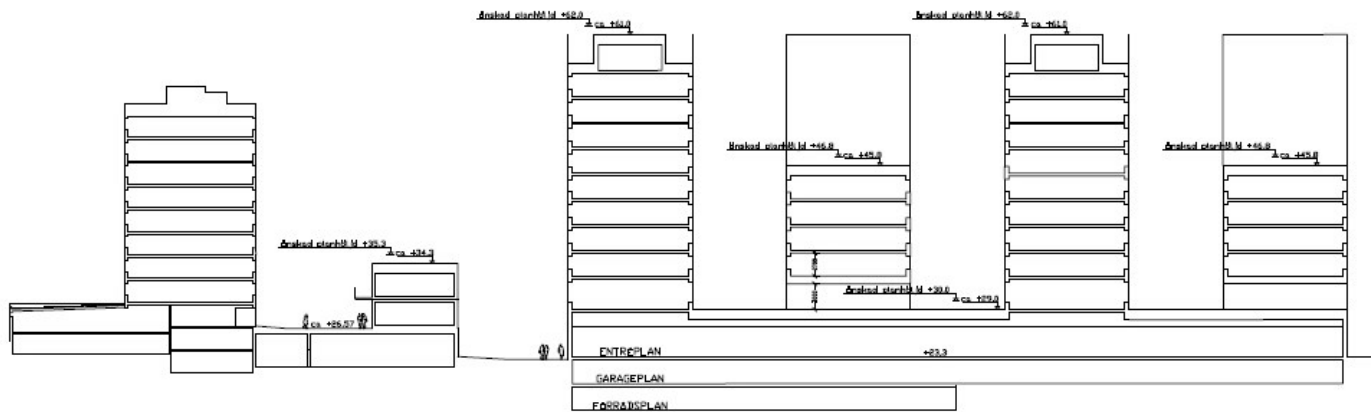
Ny bebyggelse

Ny bebyggelse***Användningsbestämmelser***

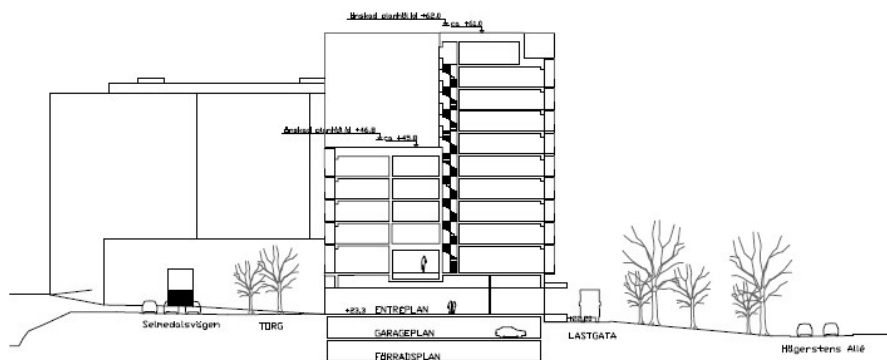
Bostadsbebyggelsen i området regleras med användningsbestämmelsen ”B - bostäder”. För att möjliggöra handel i bottenvåningen möjliggörs även centrumändamål. Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot torg och regleras med ”C”. Garage tillåts i våningar under mark och regleras med ”P”. Elnätstation i planområdets norra delar regleras med E.

Utformningsbestämmelser

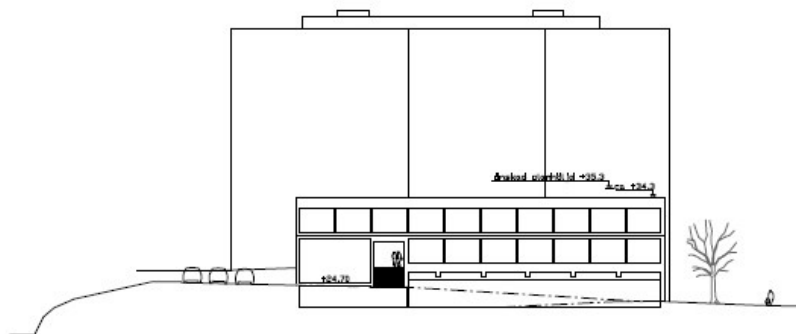
Regleringar kring hur mycket balkonger får kraga ut och var portik ska finnas regleras enligt f1 och f4. Tillkommande bebyggelse anpassar sig delvis i färgskala och materialval till befintlig bebyggelse i närområdet. Fasadgestaltningen regleras inte genom planbestämmelser annat än att putsade fasader ska utföras utan synliga elementskarvar samt att sockel och sockelvåningarnas fasad ska utföras eller kläs i exempelvis matrisgjuten betong/ tegel/ klinker/plåt/glas.



Längdsektion, Joliark AB



Tvärsektion, Joliark AB



Sektion, Joliark AB

Bladverket (Lokatten)

Allmänt

Huset förhåller sig till den befintliga bebyggelsens riktning och faller väl in i platsens och områdets struktur. Centrumbyggnaden är placerad precis på gränsen mellan torg och park. Kopplingen däremellan förstärks genom utformningen av sockelvåningen. Antalet lägenheter är ca 120 st i storlekarna 1rok, 2rok och 3rok.



Skiss, Bladverket, Joliark AB

Volym

Huset består av en bas för centrumändamål och fyra bostadsvolymer. Tillsammans ska de skapa en enhet som växlar mellan en, sex och tio våningar. Det varierande våningsantalet ska bryta ner volymen och ge utblickar åt lägenheterna. På terrassbjälklagen en våning upp, mellan bostadsvolymerna, möjliggörs för privata gårdar med grönska.

Fasad

Mot norr vänder sig huset mot parklandskapet med dess grönska och mot söder mot torget. Fasaden är uppbyggd av två lager som tillsammans ska skapa en luftig volym. Byggnadernas yttre skikt ska delvis vara genomsiktligt i halvtransparent material, till exempelvis lackerad sträckmetall. Husen ska samspela med parkmiljön på norra sidan och fasadernas gröna nyanser ska ge associationer till ett bladverk. På gavelfasaderna mot öst och väst ska trappor finnas som leder upp till bostadsgårdarna. För att underlätta för kommande verksamheter markeras alla trapphusentréer och andra fasta funktioner tydligt i

sockelvåningen. Balkongerna orienteras antingen mot torget i söder eller mot parken i norr och ska vara indragna.



Skiss, Bladverket och en del av Fonden, Joliark AB

Tak

Högst upp i varje husvolym placeras fläktrum indraget från fasad. Det yttre lagret av halvtransparent metall dras upp och dess genomsläpplighet gör att volymerna tonas ut mot himlen.

Fonden (Förgyllda Bägaren 8)

Allmänt

Skivhusen i Förgyllda Bägaren är utanför planområdet. Öster om skivhuset i Förgyllda Bägaren 8 finns en lägre byggnad som ingår i planområdet. Skivhuset på Förgyllda Bägaren 8 upplevs som fond till torget. Det ska tillsammans med den nya lägre byggnaden samspela i färgsättning och upplevas som ett avslut på torgrummet. Antalet lägenheter är ca 17 st i storleken 1rok.

Volym

Den nya volymen är en sammanhållen form som får sin karaktär av funktionerna inuti och markens lutning framför. Marken som faller från Selmedalsvägens höjd, ansluter till parkstråket och bildar en diagonal linje. Den nya lägre byggnaden hamnar under mark då torgytan höjs och byggs på med en lokal samt bostäder i två plan.



Skiss, Fonden och en del av Bladverket, Joliark AB

Fasad

Paviljongbyggnaden har två tydliga sidor; en mer sluten mot bostadsgården i väster och en mer öppen mot torget i öster. En portik, ca 2,5 meter hög och 3 meter bred, från torgytan upp till bostadsgården kommer fungera som entré upp till bostadsgården och för de boende i kvarteret blir det en naturlig väg hem från tunnelbanan. Tillsammans med lokaler i bottenvåning blir portiken ett viktigt blickfång på torget. Fasadgestaltningen mot torget ska vara enkel och det ska tydligt framgå vad som finns innanför. Bostäderna ges mer generösa glaspartier och istället för balkonger har lägenheterna fransk balkongdörr mot torget. Bostäderna har egna entréer från gården och från en loftgång når man lägenheterna på översta våningen. Då den befintliga strukturens uppbyggnad behålls blir lokalen i suterräng sluten och dess entré placeras där marken ligger som lägst. Här ska fasaden tydligt avgränsa torgrummet.

Tak

Taket på den lägre byggnaden är flackt.

Torg

Planförslaget tar ett helhetsgrepp över centrumsituationen genom att sänka Selmedalsvägen med som mest ca 2 meter och samtidigt höja torgytan med ca 1-2 meter. Ett större sammanhängande stadsrum bildas i och med att de olika ytorna hamnar i samma nivå. Detaljplanen gör det möjligt att direkt från tunnelbanestationen komma ut på torget, utan att behöva ta sig under vägen genom en gångtunnel.

Ovanpå lokalerna skapas nya bostäder med utblickar mot det triangulära rummet. Axelsberg blir på så vis ett levande stadsdelscentrum som befolkas under dygnets alla timmar.



Skiss, Fonden och en del av Bladverket, Joliark AB



Illustrationsplan, Sweco

Kommersiell och offentlig service

Bladverket (Lokatten)

Centrumbyggnaden är placerad på gränsen mellan torg och park. Den nya centrumbyggnaden ska upplevas enkel och förhåller sig till den befintliga bebyggelsens riktning. I bottenvåningen möjliggörs lokaler för centrumverksamheter. Entréerna är vända mot torget i söder. Byggnadernas sockelvåning har en transparens som ska skapa kontakt mellan ute och inne. För att möjliggöra uteserveringar vid torgets soligaste plats planeras lokaler för restaurang och café där torget är som djupast. Vid fasad mot norr ska inlastningen till lokalerna ske via lastkajer där last- och sopbil ska kunna stanna till. En fin markbearbetning och med få murar och kanter gör att lastzonen inte upplevs stökig.

Fonden (Förgyllda Bägaren 8)

Byggnaden framför skivhuset Förgyllda Bägaren 8, som idag innehåller lokaler vända mot det nedsänkta torget, kommer behållas men får nytt uttryck. Strukturen, som delvis hamnar under mark då torgytan höjs, byggs på med en lokal och bostäder i två plan. Skivhuset och den nya lägre *paviljongbyggnaden* som frontar torgytan samspelar i färgsättning och bildar tillsammans ett tydligt avslut på torgrummet.

Den nya volymen är en sammanhållen form som får sin karaktär av funktionerna inuti och markens lutning framför. Marken som faller från Selmedalsvägens höjd och ansluter till parkstråket bildar en diagonal linje på vilken byggnaden tydligt landar. I hörnet mot Selmedalsvägen skapas en lokal vars golv ansluter till

gatan och bredvid lokalen skär en portik genom volymen från torgytan upp till bostadsgården.

Paviljongbyggnaden ges två tydliga sidor; en mer sluten mot bostadsgården i nordväst och en mer öppen mot torget i sydöst. Lokalen i bottenvåningen ska öppnas upp mot torget och nås från gaveln mot Selmedalsvägen. Portiken kommer fungera som entré upp till bostadsgården och för de boende i kvarteret blir det en naturlig väg hem från tunnelbanan. Tillsammans blir lokalen och portiken ett viktigt blickfång på torget. Då den befintliga strukturens uppbyggnad behålls blir lokalen i suterrängdelen sluten och dess entré placeras där marken ligger som lägst.

Skola och förskola

Planområdet för Axelsbergs centrum är kompakt och det finns små möjligheter att skapa ytor för förskoleverksamheter med normalstora gårdar. Behov av förskoleplatser löses i befintliga förskolor inom detaljplan Maja Myra (ange dnr och när den vann laga kraft) respektive detaljplanen vid Stjernströms väg (dnr 2012-11657, ange näven när den vann laga kraft). Inom pågående planarbete för Fader Bergström 2015-18144 planeras lokaler för förskoleändamål.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik, gång- och cykeltrafik

Planförslaget leder till att Selmedalsvägen sänks och får karaktär av en stadsgata som är underordnad torget.

Längs Selmedalsvägen möjliggörs parkeringsplatser.

Planförslaget innebär prioritering av fotgängare och cyklister i gaturummet. Säkra övergångar för gående placeras ut längs Selmedalsvägen samt ett gångstråk till tunnelbanestationen.

Parkering

Allmänt

Planrådets sammanlagda bruttoarea är ca 190 70 kvadratmeter. Till det tillkommer LOA på sammanlagt 2436. Projektspecifika parkeringstalet är 0,4 bilparkeringsplatser per lägenhet inklusive besöksparkering enligt gröna parkeringstal. Bladverket (Lokatten) och Fonden (Förgyllda Bägaren 8) och de har tillsammans talet 3 cykel/100 m² BTA bostad. Parkeringstalet för bil räknas i antal per lägenhet. Cykelparkeringstalet anges i antal/100 kvadratmeter BTA.

Parkering Fonden

10 parkeringsplatser i garage för boende och ca 43 cykelplatser på gård.

Parkering Bladverket

49 parkeringsplatser i garage för boende samt 13 parkeringsplatser i garage för kommersiella verksamheter. Cykelplatser i garage är ca 190 st och under portik på gård ca 112 st.

Utöver parkeringsplatserna för bilar i Bladverket och i Fonden tillkommer några kantstensparkering på södra sidan om Selmedalsvägen.

Tillgänglighet

Entré till husen angörs från torgytan alternativt Hägerstens allé. Alla entréer ligger i nivå med omgivande trottoar. Soprum med möjlighet till källsortering nås direkt från entréplan. Garaget nås med bil från Hägerstens allé. Från trapphuset görs det tillgängligt via en ramp.

Bladverket (Lokatten)

Samtliga bostadsentréer nås från torget. Angöring sker inom 25 m, i enighet med gällande byggregler (*se Boverkets Byggregler, BBR*). Det finns ingen nämnvärd lutning vid entrédörrar och förutsättningarna för tillgängliga entréer är därför goda. Detta gäller även för föreslagna lokaler, där samtliga har entré från torget. Utrymmen för förvaring av utomhusrullstol samt barnvagnar som enligt BBR 3:23 ska finnas i bostadslägenhetens närhet, finns vid entréerna på plan 1. På samma plan finns även tvättstuga. Soplämning sker via det gemensamma gårdsplanet på plan 1. Avståndet från entré till soplämning understiger 50 meter. Ett miljörum finns i anslutning till lastgatan, på byggnadens norrsida. Nivåskillnaderna inom fastigheten är begränsade och inga särskilda åtgärder för att klara tillgängligheten bedöms som nödvändiga.

Fonden (Förgyllda Bägaren 8)

Fastigheten nås från Selmedalsvägen där angöring sker från befintligt gårdsplan. Selmedalsvägen sänks enligt nuvarande förslag och därmed ökar också höjdskillnaden mellan avfart från Selmedalsvägen och befintligt gårdsplan. För att bibehålla möjligheten att angöra från befintligt gårdsplan krävs en längre och brantare gata, med vilplan och maximal lutning på 1:12. Bostadsentréerna finns i direkt anslutning till befintligt gårdsplan, alternativt nås via loftgång. Det finns ingen nämnvärd lutning vid entrédörrar vilket innebär goda förutsättningar för tillgängliga entréer. Avståndet från bostadsentré till soplämning är 50 m eller kortare.

Lokalen närmast Selmedalsvägen nås i första hand från torget, alternativt från Selmedalsvägen. Befintliga lokaler i nedersta plan, byggs om till en större lokal, med ny entré mot torget. För att klara skillnaden mellan invändig golvnivå och torgets nya marknivå tillkommer en ramp invändigt med en maximal lutning på 1:12.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten
Vatten och avlopp finns utbyggt i området.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska utgå från stadens dagvattenstrategi och ska så långt det är möjligt fördröjas och tas om hand inom fastigheten. Dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön men ska inte tillföra stadens vattenområden föroreningar och/eller näringsämnen.

Generellt föreslås dagvattnet i den mån det är möjligt omhändertas via gröna tak, växtbäddar och grönytor innan avledning sker till allmän dagvattenledning. Vidare bör genomsläpplig beläggning för att reducera andelen dagvatten som bidrar till toppflödena användas i så stor utsträckning som möjligt.

Gatudagvattnet föreslås att i första hand avledas till trädraderna med skelettjord för fördröjning, rening och bevattning innan det bräddar till dagvattenledningen i gatan.

För att möta kravet från Stockholm stad krävs magasinsvolymen 52,2 m³. Förslag till dagvattenhanteringen i området framöver är magasin kopplade till en tömnings-/bräddningsbrunn som begränsar utflödet. Dagvattensystem och avvattningsprinciper på kvartersmark utformas av respektive byggherre.

Översvämningsrisk

Stockholm stads skyfallsmodell för ett 100-årsregn visar på en viss översvämningsrisk och att vattnet kommer att samlas vid den befintliga lågpunkten bakom centrum med ett maximalt vattendjup på cirka en meter. Även vid torget ansamlas dagvatten och likaså spårområdet där det är allra störst risk för översvämnning är kring tunnelbaneingången söder om spåret.

Planområdet bör därför planeras så att vatten från riskytorna inte rinner in mot byggnader vid extremregn. Planområdet bör också höjdsättas så att överskottsvattnet vid bräddning av de föreslagna dagvattenlösningarna rinner av mot närliggande vägytor för vidare transport till recipienten.

El/Tele

El och tele finns utbyggt inom området. Befintlig elnätsstation kommer att flyttas till grönytan norr om centrumbyggnaden.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Avfallshantering

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas. Avfall är avsett att hanteras via sopsug och miljörum.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten når de flesta bostäder via uppställning på gata/allmänplats. Undantaget är centrumbyggnaden som överstiger sjuvåningar och behöver särskilda åtgärder för att säkerställa räddningsinsatser.

Gestaltungsprinciper

Syftet med gestaltungsprinciperna är att få fram en kvalitetsnivå som staden och medverkande byggaktör gemensamt enas om. Principerna kommer utgöra ett gemensamt underlag för fortsatt planering, projektering, bygglovshantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet.

Allmänt

Planförslaget innebär ny utformning av Hägerstens torg med ett tätare bebyggt centrum med bostäder och verksamhetslokaler. Torget ska utformas med aktiva och levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer. Balkongerna ska inordna sig i gaturummet och gestaltning av Axelsbergs centrum ska möjliggöra ett levande och stadsmässigt uttryck där byggnaderna kommer rama in torgets norra sida. Bottenvåningarnas utformning ger en ny karaktär till området och liv i gestaltningen med vackra och tåliga material. Vikt läggs vid utformningen av entréer och en välarbetad övergång mellan sockel/sockelvåning och övrig fasad.

Genom att sänka Selmedalsvägen och höja torgytan till samma nivå bildas ett större sammanhängande stadsrum som ger bättre överblickbarhet och knyter samman Selmedalsvägens rörelsestråk med centrumfunktionen. Selmedalsvägen ges en ny gestaltning som stadsgata och ska vara underordnad torgets funktion. Torget som kantas av lokaler i markplan. Axelsberg blir ett levande stadsdelscentrum med förutsättningar för att befolkas under dygnets alla timmar.

Bebyggelse

Volym och fasad- Bladverket (Lokatten)

I Axelsbergs centrum ska den nya centrumbyggnaden (med matvarubutik), nordväst om torget markera centrum. Utöver centrumbyggnaden ska de befintliga lamellhusen från 1960-talet fortsätta vara de högsta byggnaderna i området.

Centrumbyggnaden föreslå gestaltas med en sammanlänkande sockelväning och lokaler som öppnar sig mot torget. Byggnaden ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsens riktning och följa platsens övergripande struktur. Den nya huvudbyggnaden i centrum kan avvika genom en ljus, mild färg.

Volym och fasad- Fonden (Förgyllda bägaren 8)

Vid torget föreslås en ombyggnad och påbyggnad av befintlig souterrängbyggnad vid torgets västra sida. Den befintliga byggnadsvolymen, som delvis hamnar under mark då torgytan höjs, byggs på med lokal och bostäder.

Det befintliga lamellhuset kommer vara fortsatt synligt och ska tillsammans med den ombyggda lägre byggnaden bilda en fond till torget. Byggnaden förmedlar en nedtrappning av de bakomliggande skivhusens skala mot torget. Fasaden mot torget kommer få en ny utformning där bostadsanvändningen präglar fasaden och färgsättningen ska anpassas till de bakomliggande skivhusen.

Grönska

Gårdar/gröna partier på kvartersmark är små men ska förstärkas av det gröna genom att ta upp grönska på fasader (till exempel klätterväxter) och grönskande gårdsterrasser

Gaturum

Torget ska ges en omsorgsfull gestaltning som ett tydligt avgränsat och inbjudande gemensamt rum i stadsdelen med plats för en variation av användningar.

Omvandlingen av gatorna i centrum ska ge en stadsmässig karaktär genom omsorg i materialval, trädplanteringar och en prioritering av fotgängare och cyklister i gaturummet.

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.

Natur

Ekologiskt särskilt känsligt område

Planområdet berörs av ett Ekologiskt Särskilt Betydelsefullt Område (ESBO). I närområdet finns flera ekområden klass 3 och det går en spridningszon mellan Hägerstenåsen och Liljeholmen.



Blåmarkerat område markerar spridningszonen och vita markeringar de nya byggnaderna.

Biotopskydd Allé

I norra delen av planområdet invid Hägersten Allé finns träd planterade i rad som kan antas omfattas av biotopskyddet för biotopen Allé (*se bild på sida 10 i denna planbeskrivning*), enligt Miljöbalken, förordning 1998:1252. Fällning av träden kräver dispens från länsstyrelsen. Grönområdet (PARK på plankarta) kommer att påverkas av byggnationen och ett eller flera av träden som är omfattade av biotopskyddet kan komma att behöva fällas under byggnationen. Parkytan kommer sedan att återställas, med delvis ny utformning och del av ytan kommer att tas i anspråk för elnätsstation.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Recipienten ligger inom Östra Mälaren huvudavrinningsområde.

Den föreslagna förändringen i markanvändning inom planområdet medför en något större andel hårdgjorda ytor men ingen av dessa kommer i större utsträckning bidra med föroreningar

Efter exploatering med LOD är den årliga belastningen mindre än före exploatering för samtliga beräknade ämnen. Enligt resultat i Swecos utredning (Dagvattenutredning för Axelsberg centrum, 2018-05-24) bedöms enligt dessa beräkningar att den planerade utformningen på allmän platsmark inte bidrar till en försämring av recipientens status eller att recipienten inte kan uppnå miljökvalitetsnormerna.

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Detaljplanen aktiverar Axelsbergs centrum under fler tider på dygnet och där den föreslagna bebyggelsen kommer bidra till både tryggare och mer levande stadsmiljö.

Axelsbergs centrum kopplas samman med Selmedalsvägen så att barriäreffekten minskar samt det visuella sambandet ökar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget förutsätter att befintliga grönklassade centrumbyggnader rivs. Det är inte möjligt att bevara några delar av bebyggelsen kring centrum eftersom det föreslagna torget ligger på 1-2 meter högre marknivå än det befintliga.

Stadsbyggnadskontoret anser i en sammanlagd bedömning att den potentiella vinsten med ett nytt torg som är integrerat i stadsstrukturen väger tyngre än förlusten av kulturhistoriska värden i det aktuella snittet.

Förslaget innebär att det karaktäristiska 1960-tals centrumet helt rivs och byggs om vilket medför att möjligheterna att förstå 1960-talet stadsplanering försvagas och indirekt försvagas även de befintliga kulturhistoriska värdena hos den omkringliggande lamellhusbebyggelsen. Höjden på de nya lamellhusen, sex-sju våningar, vid Selmedalsvägen påverkar även de befintliga lamellhusens stadsbildkontext vilket behöver studeras vidare efter samråd.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Planområdet kommer utsättas för buller (gatutrafik, tunnelbanetrafik, gångtrafikanter och lekande barn) varför en utredning, Trafikbuller- och Vibrationsutredning, rapport 14251 B, är framtagen av ÅHA 2017-11-29.

Bedömningsgrunderna i rapporten utgår från möjligheterna att klara kraven på:

- högst 55/60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader,
- högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet,
- uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå,
- högsta trafikbullernivåer inomhus enligt Ljudklass B,
- lägst 1,0 Ljudkvalitetsindex,
- högst 30 dB(A) luftljudsnivå, slow, inomhus på grund av stomljud från tunnelbanan,
- högst 0,3 mm/s i komfortvägda vibrationer i byggnaderna på grund av trafik.

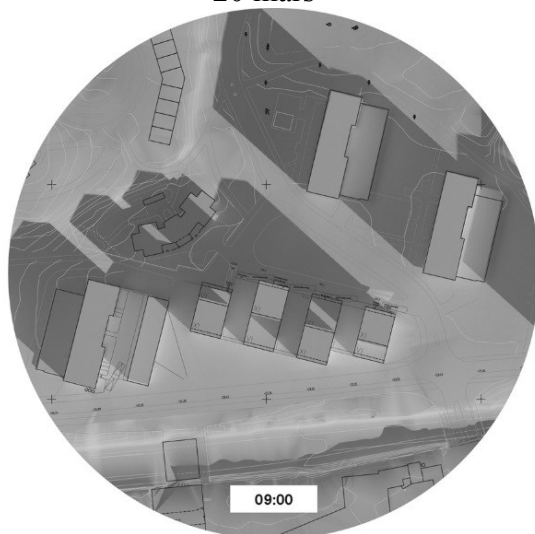
För att erhålla bostäder med god ljudkvalitet har hänsyn tagits till trafikbullret vid planering och utformning av byggnaderna. Planområdet gestaltas med bullerdämpande åtgärder för att avskärma bullerregnet.

Rimligt riktvärde för vibrationer vid bedömning av komfort i bostäder ska följa svensk standard (känsltröskel 0,3 mm/s enligt ISO 2631-1).

Ljuförhållanden och lokalklimat

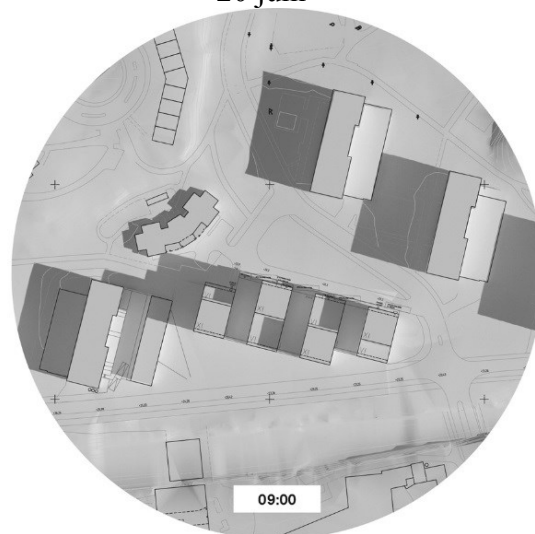
De nya byggnaderna kommer till viss del skugga delar av Broder Pehr kvarter.

20 mars

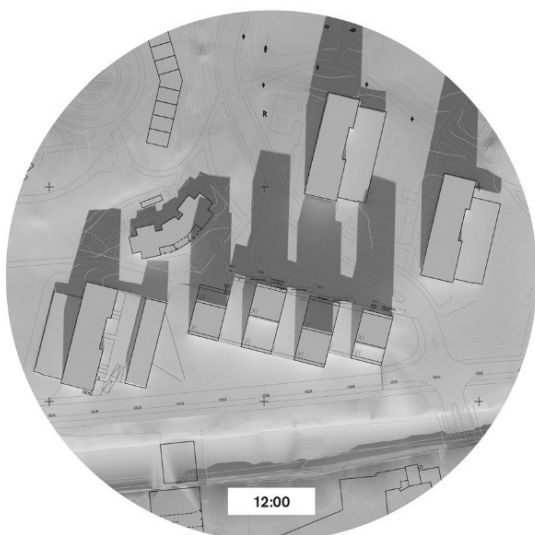


09:00

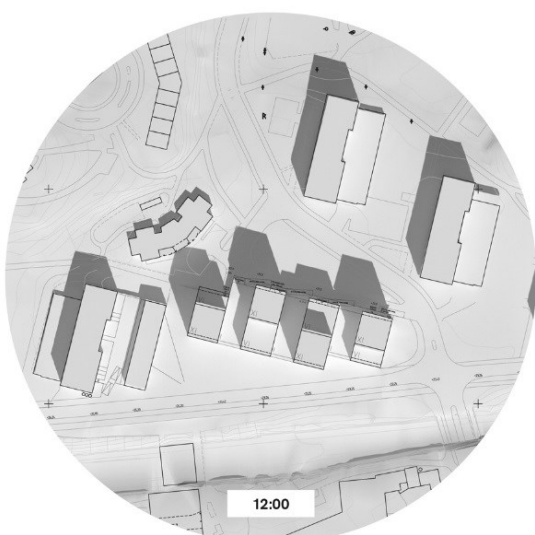
20 juni



09:00



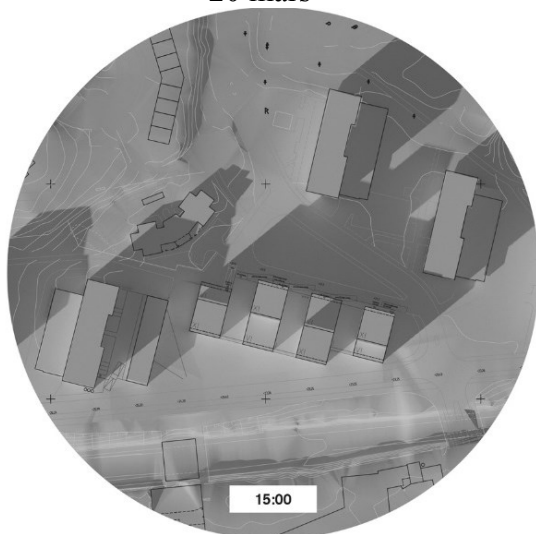
12:00



12:00

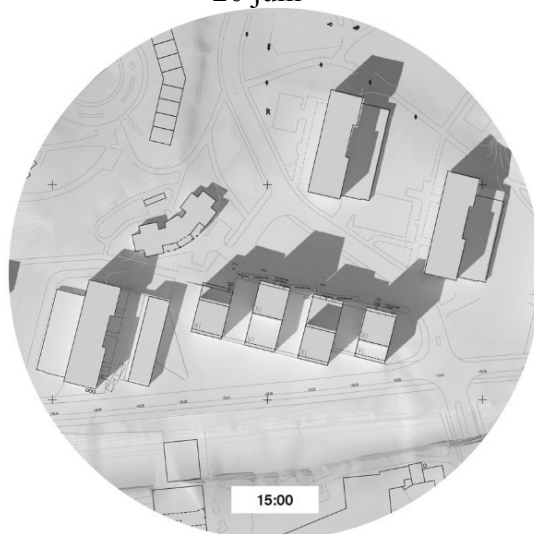
Solljusstudier, Joliark AB

20 mars



15:00

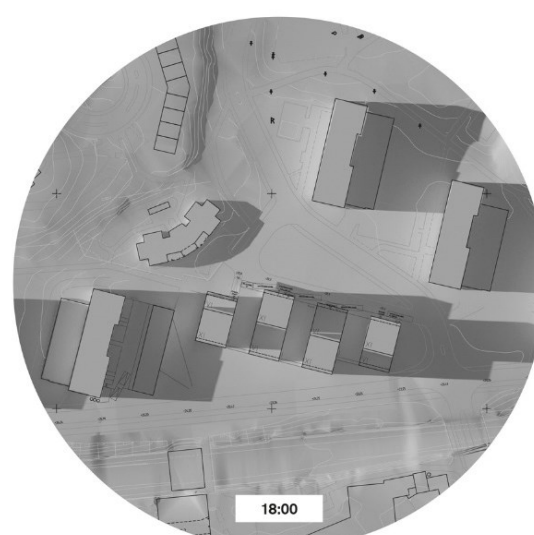
20 juni



15:00



18:00



18:00

Solljusstudier, Joliark AB

Naturvärden

I norra delen av planområdet invid Hägersten Allé finns trädplanterade i rad som kan antas omfattas av biotopskyddet för biotopen allé. Om träd måste tas ned i och med föreslagen detaljplan behöver dispens för biotopskydd sökas.



Skydd av trädrader

Barnkonsekvenser

Barnkonsekvensanalys för detaljplanerna Axelsberg C, Kv Fader Bergström och Förgyllda Bägaren 2 är framtagen av Ramböll, 2018-01-31. Utredningen har analyserat föreslagen exploatering inom detaljplaneområdena. Utgångspunkter är barnens perspektiv som formulerats av vuxna för barn samt barnens egna perspektiv som har skapats av barnen själva.

Workshopar och rundvandringar har anordnats för att kartlägga barnens upplevelser av Axelsbergs centrum. Genom detta har barnen fått redogöra befintliga och potentiella värden, funktioner samt behov och brister. I dialogarbetet har två skolklasser (årskurs 2 och årskurs 4) från Hägerstenschamnens skola, sammanlagt 49 barn, deltagit. Utöver detta har träff med två förskoleverksamheter med 119 barn och förskolepedagoger genomförts. Totalt har över 200 synpunkter samlats in från barn och förskolepedagoger inom och i närheten av utbredningsområdet. Genomförandemetoden grundar sig på att nå en så bred representation som möjligt av olika åldrar i området.

Selmedalsvägen pekas ut som en väg där barnen inte känner sig säkra. Vägen består av längre raksträcka och flera barn går utmed eller korsar den när de beger sig till skolan. Belysningen pekas ut som bristande och barnen är oroliga att bilarna inte alltid ser dem. Övergångsställena är inte säkra och det finns för få platser längs vägen som kan korsas på ett säkert sätt. Selmedalsvägen upplevs

av både de yngre och äldre barnen som en otrygg gata att passera. Därför krävs åtgärder som förbättrar trafiksäkerheten och som medför ökad trygghet i området.

Axelsbergs centrum och tillhörande tunnelbana uppfattas oavsett kön som tråkiga platser på grund av klotter och sanering. När barnen upplever att underhållet är bristande så riskerar området på sikt att upplevas som otryggt.

Barn och unga upplever otrygghet framför allt i Axelsbergs centrum i anslutningen till tunnelbanestationen. Dels på grund av vilka som rör sig på platsen men även för att området ibland upplevdes som mörkt och läskigt. Förbättringspotential finns när det gäller utformningen i området och ljussättning kan förbättra den upplevda tryggheten. Mer belysningen är en åtgärd som används på flera ställen för att skapa ökad säkerhet och i avsikt att skapa ökad trygghet.

Axelsbergs centrum är ett område där barn ofta rör sig. I området finns vid vändplatsen en grönyta som barnen använder som viloplats. Axelsbergs centrum pekats ut av lågstadiesbarn som uppskattad plats med alla mataffärer och restauranger. Axelsbergs centrum beskrivs av mellanstadiesbarn som tråkig och otrygg plats men är samtidigt även en favoritplats. I framtiden önskar sig lågstadiesbarnen ett centrum med färgglada hus och caféer och mataffärer samt en skatepark och en konstgräsplan.

Övrigt

I planområdet finns en återvinningsstation. Den är inte planlagd men har fått permanent bygglov under 2016. I samband med planens genomförande måste denna flyttas. Förslag för ny placering är gatumark/parkering på Hägerstens allé. Stationen sköts av Förpackning- och Tidningsinsamling FTI och tömning av behållarna sker enligt schema.

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2018
Granskning	kvartal 4 2018
Antagande i SBN	kvartal 1 2019
Laga kraft (om ej överklagad)	kvartal 1 2019

Detaljplanarbetet påbörjades efter januari 2015 och tas fram enligt standardförfarande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan Stockholms stad och exploatören inom området.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 5670, PL 6884 och PL 7869A helt upphör att gälla inom planområdet.

PL 5670	Stadsplan för Hägerstens gård	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
PL 7869A	Stadsplan för kv. Jungfru Lona m.m.	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.
PL 6884	Stadsplan för kv. Förgyllda Bägaren m.m.	Del av stadsplanen berörs av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden
Lennart Ericssons dotterbolag Erkdu Axelsberg AB och Erkdu AB äger fastigheterna Lokatten 1 respektive Förgyllda Bägaren 8. Fastigheter. Lokatten 2, Hägersten 1:46 och Hägersten 1:1 ägs av Stockholm stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar bostadsanvändning, parkering i garage samt centrumändamål på kvartersmark.

Fastighetsbildning

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

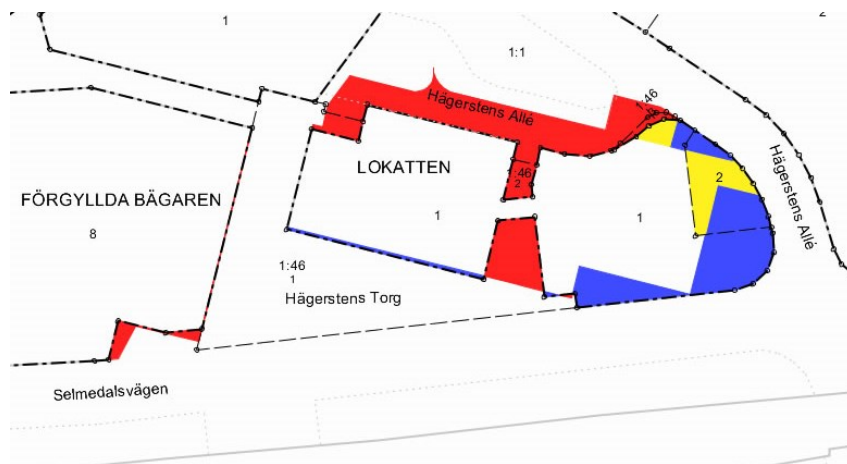
Planförslaget föranleder för planens genomförande fastighetsregleringar mellan Lokatten 1 och Hägersten 1:1.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Norr om Hägerstens torg skapas en ny fastighet för teknisk anläggning (elnätsstation) genom avstyckning från Hägersten 1:1.

Till fastigheten Lokatten 1 (bostads- och centrumändamål) överförs delar av Hägersten 1:46 som idag är allmän platsmark.

Lokatten 2 överförs i sin helhet delvis till fastigheten Lokatten 1 och Hägersten 1:1 för park-, torg och gatuändamål genom fastighetsreglering.



Bilden illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Rött illustrerar de områden som övergår från allmän platsmark till kvartersmark. Blått illustrerar de områden som övergår från kvartersmark till allmän platsmark. Gult illustrerar de områden som överförs mellan kvartersmark

Ledningsrätter

U-område norr om Lokatten 1 (Bladverket).

Avtalsservitut

Lokatten 1 belastas av följande avtalsservitut:

- Avloppsledning, akt 01-IM2-32/26.1
- Vattenledning,, akt 01-IM-72/676.1
- Avloppsledning, akt 01-IM2-72/676A.1
- Elledning, akt 01-IM2-72/676B.1
- Gasledning, akt 01-IM2-72/676C.1
- Visst område för gångtrafik, akt 01-IM2-72/677.1
- Förgyllda Bägaren 8 belastas av avtalsservitut för Gårdsplan, akt 01-IM2-66/3594.1

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplan enligt planavtal. Exploatören står för kostnaden för genomförande av exploatering inom kvartersmark. Exploatören svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur. Staden belastas med sedvanliga kostnader för ny gata samt torg och upprustning av park.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

El och tele m.m.

Byggaktör bekostar för egen fastighet anslutning till ledningsnät för el och tele m.m.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Marksanering ska, inom egen fastighet, bekostas av exploatören.

Grönkompensation

Träd som på grund av byggnation måste fällas ska ersättas av nya träd.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät.

planens genomförande leder till att befintliga ledningar av vatten, spillvatten samt dagvatten kommer behöva läggas i nytt läge.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattennätet.

EI/Tele

Flytt av transformatorstation för elnät behöver ske för planens genomförande. Nytt läge är föreslagen i detaljplanen.

Fjärrvärme

Planområdet ansluts till befintliga ledningsnät i området.

Förorenad mark

Eventuella utredningar och åtgärder ska göras vid planens genomförande och i samråd med tillsynsmyndighet. Föroreningar i mark ska åtgärdas innan byggstart.

Genomförandetid

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