

Genomförandebeskrivning Detaljplan för Hägersten 2:6 m fl. vid Henriksbergs verksamhetsområde i stadsdelen Hägersten, Dp 2010-16649



Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder och vård med delvis bevarande av äldre kulturhistorisk bebyggelse och struktur. Totalt möjliggör planen cirka 210 nya bostäder samt cirka 30 vårdplatser i ett rehabiliteringsboende.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra viss fortsatt användning som verksamhetsområde. Vidare ska allmänhetens tillgång till strandområdet säkras genom ett allmänt parkstråk längs Mälaren. Detaljplanen syftar också till att intilliggande verksamheter, som Eolshälls 4H-gård och Hägerstens båtklubb inte ska påverkas negativt av den exploatering som detaljplanen möjliggör.

Den nya bebyggelsen ska ha en sammanhållen gestaltning med enkla och tydliga volymer i huvudsak trä. Byggnader och gårdar ska hålla en hög kvalitet genom en gestaltad omsorg.

Mindre redigering och komplettering av planbeskrivning och plankarta har skett efter utställning, främst rörande föreningssituationen. Kompletterande text är blåmarkerad.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats vidare efter programsamrådet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande. Programsamråd har genomförts.

Samråd	1:a kv. 2015
Utställning	juni - augusti 2020
Antagande	11 mars 2021

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret svarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov. Lantmäterimyndigheten svarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Byggaktörer ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark samt för upprustning av parkstråket längs med Mälaren enligt avtal med staden.

Huvudman för nya ledningar inom kvartersmark blir gemensamhetsanläggning som betjänar flera fastigheter.

Avtal

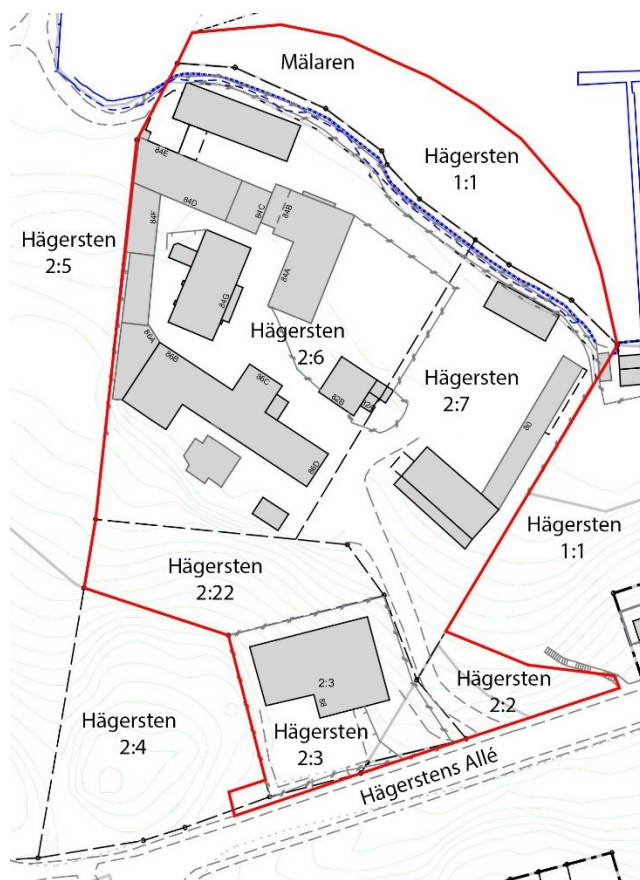
Exploateringsavtal som reglerar marköverlåtelse och kostnads- och ansvarsfördelning för detaljplanens genomförande har tecknats mellan byggaktörer och staden.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Markägförhållanden

Området gränsar i söder mot Hägerstens Allé och fastigheten Hägersten 2:4, i väster mot fastigheten Hägersten 2:5, i norr mot Mälaren och i öster mot fastigheten Hägersten 1:1. Trust Real Estate AB äger fastigheten Hägersten 2:3 och SSM har ett köpeavtal med Stiftelsen NEJP som äger fastigheterna Hägersten 2:6 och 2:7 samt är tomträttsinnehavare till Hägersten 2:22. Fastigheterna Hägersten 1:1, 2:2, 2:4 och 2:22 ägs av staden. Staden äger den mark som gränsar till planområdet. Området är idag inte planlagt förutom en remsa längs med stranden som är del av stadsplan Pl 7941 från 1986 samt en del mot Hägerstens Allé som är del av Pl 5670, från 1964.



Figuren illustrerar befintlig fastighetsindelning samt planområdesgräns

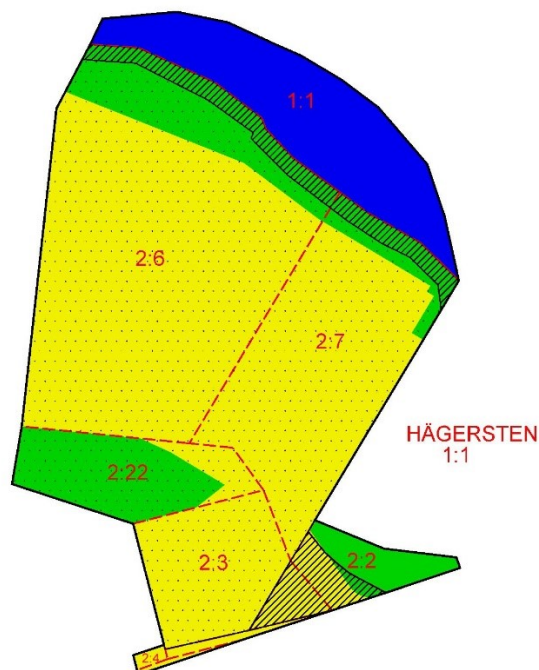
Fastighetsrättsliga frågor

Användning av mark

Planen möjliggör markanvändning för bostäder, vård och centrumverksamhet inom kvartersmark samt park inom allmän platsmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som kvartersmark ska utgöra en eller flera fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Områden utlagda som allmän platsmark ska ingå i av staden ägd allmän platsfastighet. Område utlagt som vattenområde avses fortsatt ingå i Hägersten 1:1



Figuren illustrerar avgränsning samt ändringar av användning mellan kvartersmark, allmän platsmark och vattenområde. Blå = öppet vattenområde. Grön = parkområde. Gul = bostäder, centrumverksamhet, vård. Röda linjer/text = befintliga fastighetsgränser/fastigheter. Svart heldragen linje = planområdet. Detaljerad beskrivning, se nedan.

Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av Hägersten 2:6 och 2:7, 2:2 respektive 2:22 som är utlagda som allmän platsmark (parkområde) i planförslaget till angränsande Hägersten 1:1 respektive 2:4.

Redovisning av ändrad markanvändning:

Parkområde (grön markering i kartskissen ovan)

Grön: Mark som fortsatt är parkmark

Grön randig: Mark inom Hägersten 2:2, 2:6 och 2:7 som ändras från kvartersmark (industri) till allmän platsmark (parkområde).

Grön prickig: Mark inom Hägersten 2:6, 2:7 och 2:22 som saknar planläggning för närvarande och som planläggs som allmän platsmark (parkområde).

Bostäder, centrumverksamhet, vård, elnätstation (gul markering i kartskissen ovan)

Gul prickig: Mark inom Hägersten 2:3, 2:6, 2:7 och 2:22 som saknar planläggning för närvarande och som planläggs som kvartersmark (bostäder, vård, centrumverksamhet, elnätstation)

Gul randig: Mark inom Hägersten 1:1 och 2:22 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar ändamål från industri till bostäder, vård och centrumverksamhet.

Helgul: Mark inom Hägersten 1:1 och 2:3 som ändras från allmän platsmark (gata) till kvartersmark (bostäder, vård, centrumverksamhet, elnätstation).

Rättigheter; servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns ett befintligt officialservitut för gångväg (0180K-A111/1991.1), vilket gäller till förmån för Hägersten 1:1 och belastar Hägersten 2:6 och 2:7. Servitutet ligger helt inom mark som ändras till allmän platsmark (parkområde) och kommer i samband med reglering av denna mark till Hägersten 1:1 att avregistreras, då belastad och förmånsfastighet då blir densamma varför servitutet blir onyttigt.

Inom planområdet finns även avtalsservitut för avloppsledning, till förmån för Hägersten 2:6 och 2:7 belastandes Hägersten 2:2. Ledningen saknar planstöd i gällande plan och planläggs inte i ny plan.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för Hägersten 2:6 och 2:7s rätt till utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning. Infarten till Henriksberg 2:3 sker via Hägerstens Allé. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts i södra delen av planområdet (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Ärendenummer är 2017-05774-421. Beslut är taget, men överklagat. Mark och miljödomstolen har avslagit överklagan, men domen har inte vunnit laga kraft. Ledningsrätt gäller enligt beslutet mellan -20 meter och -45 meter inom Hägersten 2:3.

En eller flera gemensamhetsanläggningar avses bildas för gemensamma ledningar och dagvattenanläggning inom kvartersmark.

Några övriga rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Hantering av rättigheter enligt ovan samt behov av eventuella andra rättigheter prövas vid lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och respektive byggaktör. Byggherrarna ska förvärva tillskottsmark som ska bli

kvartersmark, och som krävs för exploateringen enligt detaljplanen, från staden i enlighet med exploateringsavtal med staden.

Byggaktörer bekostar all byggnation inom kvartersmark. Byggherrarna bekostar även upprustningen av strandstråket längs Mälaren. Ett förslag till utformning av strandstråket inklusive geotekniska åtgärder finns framtaget men kommer att detaljeras närmare genomförande. Byggherrarna ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Under genomförandet av byggnationen behöver hänsyn tas till intilliggande verksamhet Eolshälls 4H-gård. Under genomförandet av byggnationen behöver hänsyn tas till intilliggande verksamhet Eolshälls 4H-gård. Detta hanteras i exploateringsavtal mellan byggaktörerna och staden. Genomförandet hanteras även i avtal mellan staden och parterna.

Ingen grönkompensation kommer att utgå i anslutning till projektet då exploateringen omfattar redan ianspråktagen yta.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. Ny pumpstation behövs i området. Detaljplanen medger en placering under infartsgata i anslutning mot Hägerstenshamnens båtklubb. Bebyggelsen avses kopplas till befintligt ledningsnät i Hägerstens Allé. Hägerstens båtklubb har idag VA-försörjning via Henriksbergs verksamhetsområde.

Permanent lösning för fortsatt försörjning av vatten och avlopp till Hägerstens båtklubb samt provisoriska lösningar under genomförandetiden avses ordnas i samråd mellan byggaktörerna och båtklubben.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. En särskild dagvattenutredning har tagits fram med förslag på åtgärder.

El/Tele

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. En ny elnätstation behövs och planen medger alternativa placeringar. Dels längs med Hägerstens Allé, dels i anslutning till garage i källarvåning. Permanent lösning för fortsatt försörjning av el och/eller tele till Hägerstens båtklubb samt provisoriska lösningar under genomförandetiden avses ordnas i samråd mellan byggaktörerna och båtklubben.

Markföreningar

Genomförda undersökningar visar att vissa delar av området är förorenat. Det finns därför ett behov av riskreducerande åtgärder inom vissa delar av planområdet vid ändrad markanvändning till blandad bostadsbebyggelse. De föroreningshalter som förekommer i jord inom detaljplaneområdet kan ge upphov till oacceptabla hälsorisker i planerad blandad kvartersmark och i områden med öppen mark som park och grönytor.

Markföreningar behöver därför åtgärdas i delar av området.

Riskreduktion avseende hälsorisker är baserat på behov att förhindra direktexponering miljöskadliga ämnen och inträngning av ånga i byggnader.

För att området ska bli lämpligt för bostadsändamål kommer efterbehandlingsåtgärder att behöva vidtas. Vilka åtgärder och vilken omfattning åtgärderna kräver styrs av både miljö och av grundläggningstekniska aspekter. Under byggnaderna C, D, E och F samt vid torgytan kommer en betydande mängd överskottsmassor att behöva hanteras genom borttransport från området då garage ska grundläggas ca 3 meter under befintlig markyta. Vid hus A och B, som ligger närmare Mälaren, är det inte lika mycket schakt för grundläggning som kommer att behöva göras. Inom detta område kommer schakt och borttransport av massor att krävas ur miljö- och hälsosynpunkt för att området ska bli lämpligt för bostadsändamål. Miljötekniska undersökningar, inklusive platsspecifika riktvärden samt åtgärdsförslag över planområdet finns framtagna.

Området är utfyllt med en stor andel blockrik fyllning där förutsättningar för en god markmiljö redan är begränsade. Längs strandlinjen planeras en tät spont vilket kommer att begränsa kontakten mellan grundvattnet inom området och recipienten, vilket kommer att leda till att spridningsförutsättningarna blir betydligt lägre än vad de är idag.

Föroreningshalter inom detaljplaneområdet bedöms efter schaktarbeten och kompletterande urgrävningar som helhet underskrida tillämpliga riktvärden för planerad markanvändning som utgörs av blandad bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. En riskminskning av halter till acceptabla nivåer bedöms kunna uppnås med konventionell saneringsmetod genom urgrävning av jordmassor.

Platsspecifika antaganden

Ett flertal antaganden har gjorts vid beräkning av de platsspecifika riktvärdena avseende skydd av hälsa, grundvatten, markmiljö och spridning till ytvatten. Antagandena för beräkning av platsspecifika riktvärden baseras på de övergripande åtgärdsmålen och identifierade skyddsobjekt, spridnings- och exponeringsvägar.

Platsspecifika riktvärden har, utifrån planerad markanvändning och de övriga förutsättningar som gäller för området, tagits fram för två markanvändningsområden:

1. Blandad kvartersmark (flerbostadshus och handel inkl. tillhörande gårdsmark)
2. Gator, torg och grönytor

Utöver de två markanvändningarna har riktvärden tagits fram för två olika jorddjup, yttlig jord (0–1 m.u.my) och djupare jord (1,0 m.u.my-grundvattenytan) för de två markanvändningarna. En indelning i djupled motiveras av att:

- Exponering för jord djupare än 1 m antas endast ske i begränsad omfattning och då huvudsakligen i samband med markarbeten samt för djupa ledningsdragningar såsom vatten-, dagvatten- och avloppsledning
- Upptag av föroreningar i växter minskar med ökat jorddjup
- Transporten av miljö- och hälsoskadliga ångor till markytan minskar generellt med ökat jorddjup
- Biologisk aktivitet minskar med ökat jorddjup

Exponeringsväg	Hägersten 2:9 m.fl.				Generella riktvärden	
	Kvartersmark (flerbostadshus, förskolor, kontor och handel)		Allmän mark (torg, gator och grönytor)		KM	MKM
	Ytlig jord	Djup jord	Ytlig jord	Djup jord		
	0-1 m	> 1m	0-1 m	>1 m		
Intag jord (dygn/år)	B: 365 V: 365	B: 20 V: 20	B: 365 V: 365	B: 20 V: 20	B: 365 V: 365	B: 60 V: 200
Hudupptag (dygn/år)	B: 120 V: 120	B: 20 V: 20	B: 120 V: 120	B: 20 V: 20	B: 120 V: 120	B: 60 V: 90
Inandning damm (dygn/år)	B: 365 V: 365	B: 20 V: 20	B: 365 V: 365	B: 20 V: 20	B: 365 V: 365	B: 60 V: 200
Inandning ångor (dygn/år)	B: 365 V: 365	B: 365 V: 365	B: 365 V: 365	B: 365 V: 365	B: 365 V: 365	B: 60 V: 200
Andel av tid inomhus (%) avser damm och ånga	100	100	0	0	100	100
Andel av tiden (dygnet) som exponering sker (%)	100	100	33	33	100	33
Djup till förorening (m)	0,35	1	0,35	1	0,35	0,35
Andel av växtintag från platsen (%)	1	0	1	0	10	0
Intag dricksvatten	Beaktas ej	Beaktas ej	Beaktas ej	Beaktas ej	Beaktas	Beaktas
Skydd av grundvatten	Beaktas ej	Beaktas ej	Beaktas ej	Beaktas ej	Beaktas	Beaktas
Skydd av markmiljö (andel av arter som skyddas)	50%	50%	50%	50%	75%	50%
Jordegenskaper	Genomsläpplig	Genomsläpplig	Genomsläpplig	Genomsläpplig	Normaltät	Normaltät
Organiskt kol	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2%	2%

I tabellen redovisas en sammanställning av de antaganden som använts vid beräkning av platsspecifika riktvärden för de olika markanvändningsscenarierna samt som jämförelse med Naturvårdsverkets generella antaganden för känslig respektive mindre känslig mark (KM och MKM). Exponeringstider anges för respektive exponeringsväg. Exponeringstider anges för barn (B) och vuxna (V). Geosigma

Följande parametrar har ändrats jämfört med de generella riktvärdena för känslig markanvändning:

- Intag av dricksvatten (beaktas ej, finns inget uttag för grundvatten inom området)
- Inandning av ångor. Avser allmän mark (inga byggnader finns ovanpå jorden)
- Intag av växter. För jord 0-1 m har intaget av växter antagits till 1 % av det totala intaget av växter vilket motsvarar ca 0,9 kg/år för barn och 1,5 kg/år för vuxna. För jord >1 m beaktas ej intag av växter då växternas rötter inte antas nå så djupt ned.

För intag av jord, hudkontakt och inandning av damm har inga justeringar gjorts avseende exponeringstiderna som gäller för KM.

Platsspecifika riktvärden

Resultaten av platsspecifika riktvärden för området redovisas i tabell nedan tillsammans med hälsorisk- och miljöriskbaserade riktvärden. Riktvärdena är en sammanvägning av hälsoriskbaserade riktvärden, skydd av markmiljö och skydd av ytvatten där det lägsta riktvärdet är styrande.

Ämne	Hägersten 2:6 m.fl.				Generella riktvärden	
	Kvartermark (flerbostadshus och handel)		Allmän mark (torg, gator och grönytor)		KM	MKM
	Ytlig jord 0–1 m	Djup jord > 1m	Ytlig jord 0–1 m	Djup jord >1 m		
Arsenik	10	40	10	40	10	25
Barium	300	300	300	300	200	300
Kadmium	3.5	3.5	3.5	3.5	0.8	12
Kobolt	35	35	35	35	15	35
Krom tot	150	150	150	150	80	150
Koppar	200	200	200	200	80	200
Kvicksilver	0.15	0.20	0.50	0.50	0.25	2.5
Nickel	120	120	120	120	40	120
Bly	80	400	80	400	50	400
Zink	500	500	500	500	250	500
PAH-L	15	15	15	15	3	15
PAH-M	4	5	18	18	3.5	20
PAH-H	3.0	10	3.0	10	1	10
PCB-7	0.025	0.25	0.030	0.25	0.008	0.2
Alifat >C5-C8	60	60	80	80	25	150
Alifat >C8-C10	12	15	200	500	25	120
Alifat >C10-C12	70	80	500	500	100	500
Alifat >C12-C16	300	400	500	500	100	500
Alifat >C16-C35	1 000	1 000	1 000	1 000	100	1 000
Aromat >C8-C10	25	35	50	50	10	50
Aromat >C10-C16	15	15	15	15	3	15
Aromat >C16-C35	10	10	10	10	10	30
Bensen	0.07	0.08	1.5	5.0	0.012	0.04
Trikloret	0.8	1.0	7.0	8.0	0.2	0.6

Platsspecifika riktvärden för Hägersten 2:6 m.fl. Halter anges i mg/kg TS. Som jämförelse redovisas även Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig och mindre känslig markanvändning (KM och MKM)

Villkor för lov

Plankartan anger att föroreningar ska vara avhjälpta innan startbesked ges med nedanstående planbestämmelse:

”Föroreningar ska vara avhjälpna och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att marken blir lämplig för infiltrationsanläggningar samt avsett ändamål innan startbesked för nybyggnad ges för väsentligt ändrad markanvändning. För området finns föreslagna platsspecifika riktvärden i enlighet med planbeskrivning rubrik Platsspecifika riktvärden, sidan 37-40 som utgör mätbara åtgärds mål för sanering. Etappvis utbyggnad och därmed sanering tillåts.”

Delar av området är idag bebyggt och det krävs kompletterande undersökningar efter rivning och vid anläggande av infiltrationsytor:

- I anslutning till hus A: I anslutning till det planerade hus A har trikloreten påvisats i jord, grundvatten och porgas. Ytterligare undersökningar med avseende på klorerade lösningsmedel och dess nedbrytningsprodukter i anslutning till detta område krävs efter att befintlig byggnad har rivits för att utreda föroreningssituationen ytterligare.
- Kompletterande provtagningar krävs inom ytor som planeras att användas som infiltrationsytor för dagvatten. Alternativ hantering av dagvatten är med dagvattenmagasin med slutna väggar och bräddavlopp.

Kompletterande provtagning krävs även för att klassificera massor som ska transporteras bort från området.

Grundläggningsförhållanden

Markförstärkning krävs för grundläggning av strandpromenad och hårdgjorda ytor närmast Mälaren i den norra delen av området som utgörs av lera och större mäktighet med fyllning.

För att hantera risken för skred, ras och erosion föreslås följande:

- En borrspont installeras som erosionsskydd och för att hantera risken för skred.
- Geonät placeras ovan packade massor för att utjämna framtida rörelser.

Bedömningen är att åtgärderna kräver anmälan om vattenverksamhet.

Planerade byggnader blir grundlagda på avsprängt berg/på sprängbotten eller med pålar där lera eller större mäktigheter med

fyllning förekommer. Det innebar att hus D, F, G och H erfordrar grundläggning med pålar/plintar till fast botten/berg.

Avfallshantering

Vid tömning av mobil sopsug ska inte avfallsfordon hindra annan trafik. Dockningspunkt ska placeras så att bullerstörning vid tömning minimeras. Förslag på placering är vid vändplan på kvartersgata. Slutgiltig placering ska samrådas med Trafikkontoret.

Genomförandetid

Genomförandetiden **slutar 10 år** efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Medverkande

Planhandlingarna har utarbetats av Joel Berring och Tara Nezhadi på stadsbyggnadskontoret i samråd med Paulina Lindroos Johanna Andersson på exploateringskontoret.

Pia Ölvebro

Joel Berring