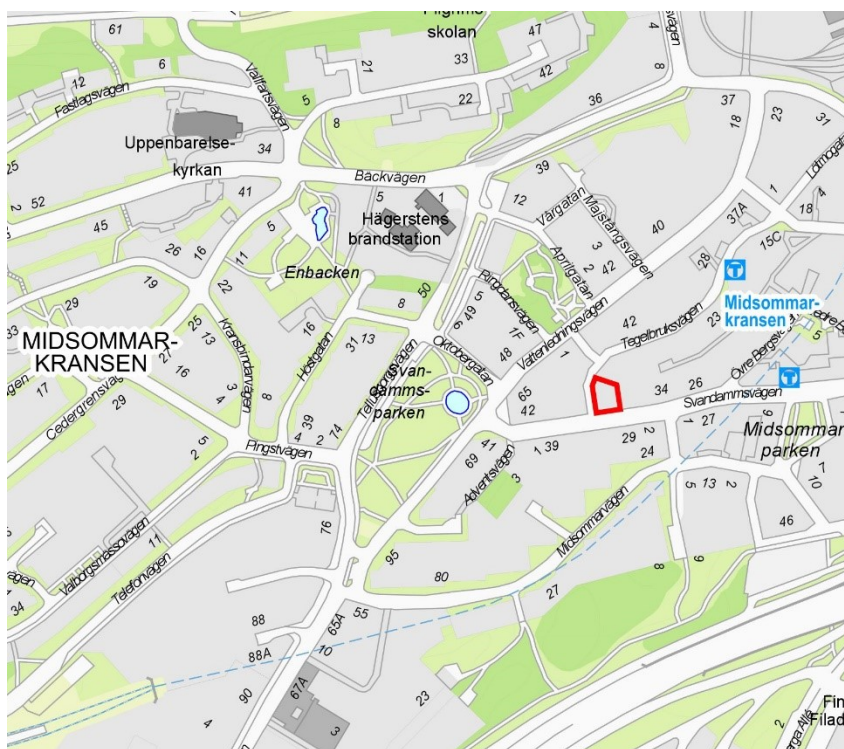


Planbeskrivning Detaljplan för Lejongapet 15 i stadsdelen Midsommarkransen, S-Dp 2020-10973



Orienteringskarta. Planområdet markerat i rött

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Innehåll	2
Inledning	3
Handlingar	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden	6
Dagvatten	6
Befintlig bebyggelse	6
Landskapsbild/stadsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Kommersiell service, idrott	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Bebyggelse	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	14
Konsekvenser	15
Undersökning om betydande miljöpåverkan	15
Naturmiljö	15
Miljökvalitetsnormer för vatten	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Störningar och risker	15
Ljusförhållanden och lokalklimat	16
Barnkonsekvenser	16
Tidplan	17
Genomförande	17
Organisatoriska frågor	17
Verkan på befintliga detaljplaner	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	18
Genomförandetid	19

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

- *Miljöteknisk undersökning av inomhusluft och porgas* (Trapezia AB, 2021-01-22)
- *Bullerutredning* (Miljöinvest AB, 2020-10-29)
- *Barnkonsekvensanalys (Rektor på förskolan Lokatten 2021-02-10)*
- *Mätprotokoll Radon (Radon Test, 2008-06-10)*

Medverkande

Planen är framtagen av Tara Nezhadi på Stadsbyggnadskontoret i samråd med Malin Jigrud på miljöförvaltningen.

Bakgrund

34 Förvaltning AB har begärt detaljplaneändring för fastigheterna Lejongapet 15 i Midsommarkransen så att befintlig kontors- och förskoleanvändning blir planenlig. Förskoleverksamheten har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut 2023-12-17.

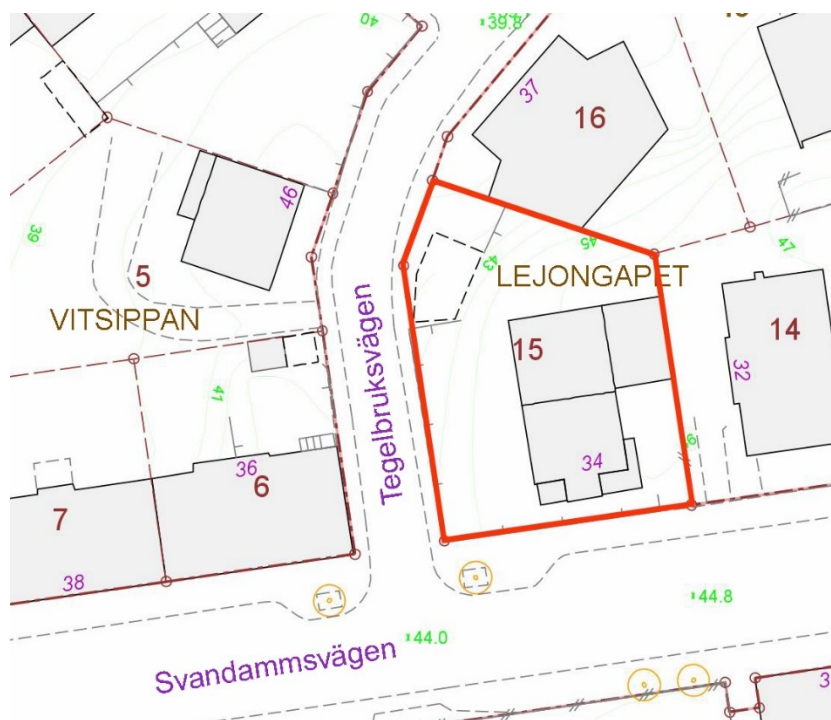
Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att ge planstöd för pågående förskole- och kontorsverksamhet samt planstridig ursprunglig byggnad, tillbyggnad och carport. Planförslaget möjliggör för fler funktioner inom befintlig byggnad genom att ge planstöd till samtliga pågående verksamheter. Planförslaget avser tillägg av användningar såsom förskola och kontor utöver dagens bostad som medges i gällande plan. Syftet är även att säkerställa tillgång till god inne- och utemiljö för förskolebarnen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 767 kvadratmeter och utgörs av fastigheten Lejongapet 15 vilken är belägen vid Svandammsvägen 34 i korsningen Svandammsvägen och Tegelbruksvägen i Midsommarkransen. Fastigheten ägs av 34 Förvaltning AB.



Utsnitt ur baskarta

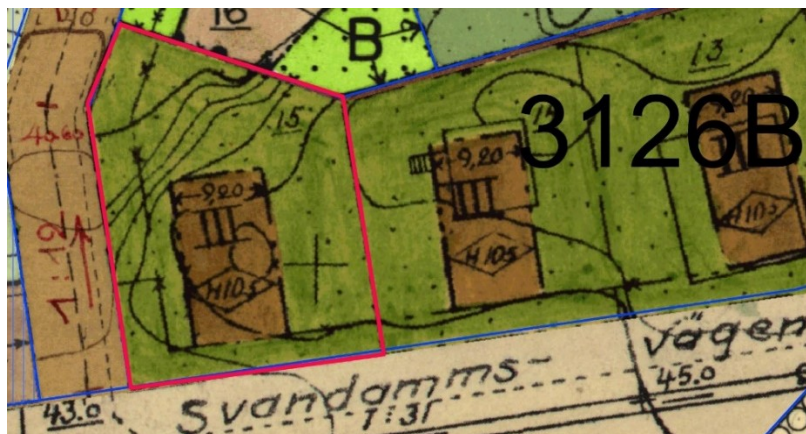
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Översiktsplanen beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadsqualitéer över hela staden. Översiktsplanen anger området som ”stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)”. Det innebär ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor är en viktig del i stadsutvecklingen.

Detaljplan

Gällande plan är stadsplan Pl 3126B från 1945 (lagkraft 1945 11-30). Planen medger bostadsbebyggelse i friliggande byggnader i tre våningar. Garage samt lokaler för handel och hantverk medges i mindre omfattning. Genomförandetiden för planen har gått ut. Det finns även en gällande tomtindelning, akt 0180-UTL182P85 (laga kraft 1915-06-11).



Stadsplan Pl 3126B, lagakraft 1945 11-30.

Kommunala beslut i övrigt

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 oktober 2020 om uppdrag till stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för att ge planstöd för pågående förskoleverksamhet och befintlig byggnad.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken är kuperad med cirka tre meters höjdskillnad. Marken inom planområdet utgörs av en villatomt med uppvuxna träd.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation i närområdet är goda. Det finns ett antal parker och gröna oaser med möjlighet till lek, bollek, utflykt, solbad, pulkaåkning och promenad i närområdet, till exempel Julikullen inom 100 meter, Svandammsparken inom 150 meter och Enbacken inom 300 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av berg i dagen och morän i nordvästra hörnan av fastigheten.

Markradon

Enligt en radonmätning från 2008 ligger medelvärdet för radon på entréplan mellan 34 och 54 Bq/m³, vilket är under gränsvärdet 200 Bq/m³.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Risk för översvämnning föreligger inte.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i Himmerfjärdens tekniska avrinningsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Himmerfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2020-08-25). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Vattenförekomsten uppnår idag ej god kemisk status (VISS, 2020-08-25). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk ytvattenstatus uppnås.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds tillsammans med spillvatten via det kombinerade ledningsnätet till Henriksdals reningsverk. Det renade vattnet släppas därefter ut i Himmerfjärdens vattenförekomst

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är lokaliserad nordost om korsningen mellan Svandammsvägen och Tegelludsvägen. Tomten är förhöjd och omgärdad med en mur utmed den södra och västra sidan. Utmed muren finns idag ett lägre staket.

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus i tre våningar från 1920-talet, med en större tillbyggnad i ett plan från 1970-talet. Fastigheten är planstridigt bebyggd både genom ursprunglig byggnad, som är äldre än planen, genom den stora tillbyggnaden samt genom ett vidbyggt garage och en carport.

Fastigheten har ett tidsbegränsat bygglov för förskola som löper ut 2023-12-17. Förskoleverksamheten om cirka 200 kvm ligger på bottenvåningen och har plats för cirka 25 barn. Förskolan har egen entré. Inom fastigheten finns en gård om cirka 350 kvm. En stor del av gården används som förskolegård men inte den del som vetter mot Lejongapet 16, av hänsyn till grannarna. Kök saknas och maten levereras. Kontorsverksamheten ligger på våning två. Vånings tre används för bostadsändamål.



Befintlig byggnad inom fastigheten Lejongapet 15, sedd från Tegelbruksvägen.



Förskolan har egen entré. Infarten har en lutning som är ca 7-8 grader.

Förskolegård

Förskolegården är ca 220 kvm stor och anpassad för lek och rörelse. Gården är upphöjd och omgärdad av staket. På gården finns ett antal träd, ett lekhus med rutschbana, en sandlåda och bänkar med bord. Förskolan använder även närliggande park för lek och utevistelse.



Förskolegård. Fönstren på bottenvåningen tillhör förskolelokalen.



På förskolegården finns en sandlåda och ett lekhus med rutschbana



Gården är upphöjd och omgärdad av staket.

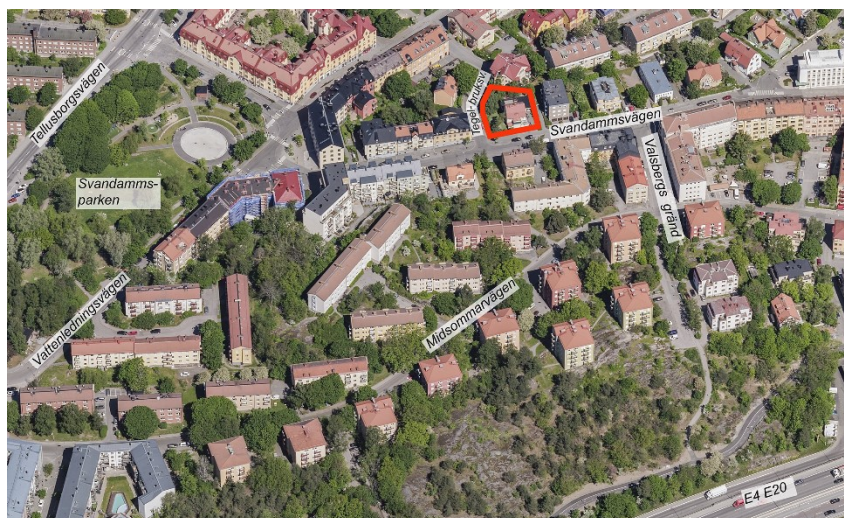


Carport nedanför gård vid Tegelbruksvägen med fyra parkeringsplatser var av två för förskoleverksamheten.

Landskapsbild/stadsbild

Midsommarkransen är en förstad, uppbyggd kring industri- verksamheter och bostäder för de arbetande som kom till under 1910- respektive 1940-talen. Området benämns i byggnadsordningen som äldre förstad. Bebyggelsen är formad efter terrängen och den täta innerstadens principer. Kvarteren är slutna eller halvöppna. Gaturummen är stadsmässiga, väl gestaltade och har inslag av grönska. Branta takfall och takkupor

är typiska inslag i stadsbilden. Trevåningshus med verksamheter i bottenvåningen är en vanlig typologi.



Flygbild med planområdet markerat i rött.

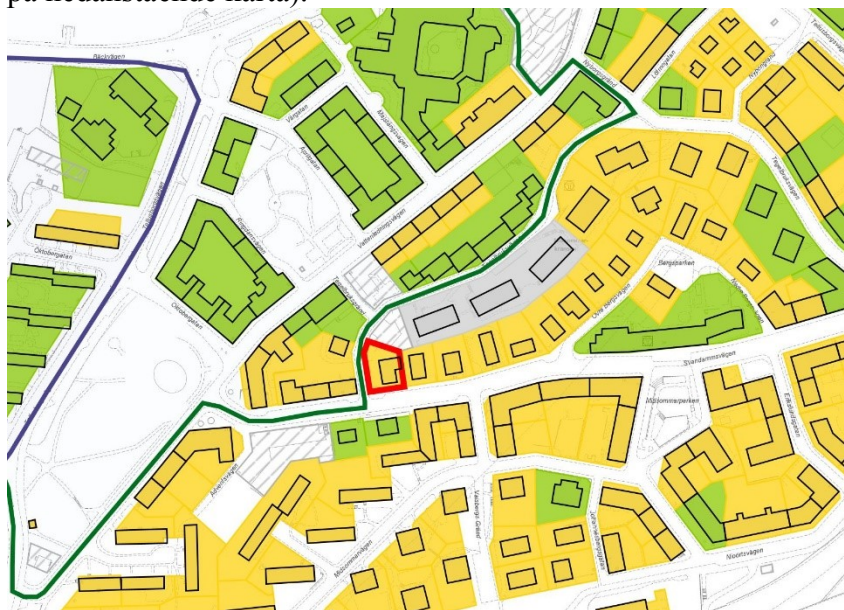
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Byggnaden inom fastigheten är gulklassad av Stadsmuseet. Gulklassning innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.

Kulturlandskap

Fastigheten ligger utanför det område där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden (grön linje på nedanstående karta).



Utsnitt ur Stadsmuseets klassificeringskarta. Bebyggelsen på fastigheten Lejongapet 15 är enligt Stadsmuseets klassificering gulklassad.

Offentlig service

Skola och förskola

De närmaste skolorna, samtliga inom 500 meter från planområdet, är Blommensbergsskolan årskurs 6-9, Midsommarkransens grundskola F-5 och pilgrimsskolan F-3.

De andra förskolorna i närområdet är föräldrakooperativet Vildkatten med en avdelning i åldrarna 1-6 år, 200 meter bort och Förskolan Svandammsgården med fyra avdelningar i åldrarna 1-5, 400 meter bort.

Sjukvård

Vårdcentral finns i Liljeholmen och vid Telefonplan, cirka 800 meter bort. I Liljeholmen finns en närakutmottagning. Avståndet till Södersjukhuset är cirka fyra kilometer.

Kommersiell service, idrott

Ett mindre centrum finns i Midsommarkransen. Större serviceutbud finns i Liljeholmen cirka en kilometer från planområdet. Vid Telefonplan finns bibliotek. Västberga idrottsplats ligger cirka en kilometer bort.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Svandammsvägen och Tegelbruksvägen. Gatorna in i kvarteret är smala och används främst till parkering för intilliggande fastigheter.

Biltrafik

Såväl gående som cyklister och bilister når området från Svandammsvägen och Tegelbruksvägen. Infart till fastigheten finns från Svandammsvägen. Inom fastigheten finns fyra parkeringsplatser i befintlig carport nedanför gården vid Tegelbruksvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gångbana finns längs Svandammsvägen.

Kollektivtrafik

Området har mycket god tillgänglighet för kollektivtrafik med sin närhet till Midsommarkransens tunnelbanestation inom cirka 150 meter. Vid Svandammsplan inom cirka 300 meter finns hållplats för buss 161, som går mellan Gröndal och Bagarmossen och nattbuss 190 mellan T-centralen och Farsta strand.

Tillgänglighet

Infarten till fastigheten är cirka 12,5 meter lång och höjdskillnaden är cirka 1,4 meter. Lutningen blir cirka 7-8 grader eller 11,2 % d v s en lutning som är högre än 1:20, så tillgänglighetskravet uppfylls inte. Största lutningen är vid grinden. Närmast garageporten och angöringsplatsen vid prh-platsen är marken plan, så tillgängligheten klaras med bil.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt inventeringar av länsstyrelsen i Stockholm har det tidigare funnits ytbehandlingsindustri samt verkstadsindustri inom fastigheten. Dessa typer av verksamheter använder sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna har även använt sig av klorerade lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

En miljöteknisk markundersökning och undersökning av inomhusluft har genomförts. Slutlig bedömning är att förskoleverksamheten kan fortsätta utan åtgärder. Trikloretanföroreningen som påträffades vid undersökning i juli 2020 bedöms inte vara spridningsbenägen och är under betongplattan. Halterna av toluen och diklormetan är så pass låga att de inte bedöms ha någon negativ inverkan på människors hälsa. På grund av detta anses byggnaden fortsatt vara lämplig för förskoleverksamhet. Dock bör inga större ingrepp utföras på befintlig betongplatta då detta skulle kunna öka risken att eventuella föroreningar tränger igenom.

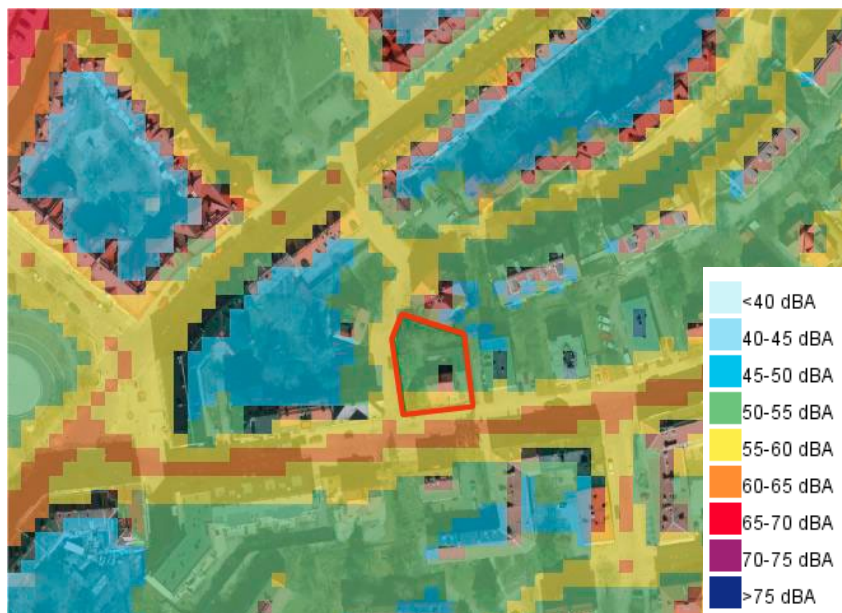
Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Tegelbruksvägen och Svandammsvägen. Ljudnivån inom den del av planområdet som används som förskolegård är, för större delen av gården, mellan 50- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (kl. 06-18) på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. För en mindre del av gården uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 57 dBA. Tomten är förhöjd och omgärdad med en mur utmed den södra och västra sidan. Detta gör att den är något mer bullerskyddad än vad som redovisas i översiktliga bullerkartor.

Genomförd trafikbullerutredning visar att om befintligt staket ersätts med ett 1,5 meter högt plank så kommer den ekvivalenta ljudnivån bli lägre än 50 dBA inom i princip hela förskolegården.



Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2016).

Farligt gods

Det finns inga riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för fler funktioner inom befintlig byggnad genom att ge planstöd till samtliga pågående verksamheter. Planläggningen avser ändrad användning och tillägg av befintliga funktioner så som förskola (S1) och kontor (K) utöver dagens bostad (B) som medges i gällande plan.

Planförslaget ger även planstöd till planstridig ursprunglig byggnad, tillbyggnad och carport genom att bekräfta befintlig byggnadshöjd/nockhöjd och takvinkel (valmat tak).

Planen medger uppförande av bullerskärm om högst 1,5 meter för att klara bullerkravet på förskolans gård.

Planen medger parkering för rörelsehindrad på tomten och bekräftar befintlig carport och parkeringsplatser nedanför gård vid Tegelbruksvägen.

Bebyggelse

Övergripande

Ingen nybebyggelse planeras inom planområdet.

Förskolegård

Förskolegården är cirka 220 kvm. Befintlig staket planeras att ersättas med ett bullerplank för att klara bullerkravet och möjliggöra en tystare gård för barnen.

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte av planen.

Biltrafik

Angöring till fastigheten påverkas inte av planen.

Befintlig carport med parkeringsplatser får stöd i detaljplanen.

Planförslaget medger anordnande av parkering för rörelsehindrad på gården vid infart från Svandammsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gångväg påverkas inte. Det finns 4 cykelplatser i garaget som används för barnvagnar och vid behov kan ytterligare 6 cykelplatser anordnas.

Tillgänglighet

Infarten till förskolan är inte plan och har en lutning som inte klarar tillgänglighetskravet. Parkering för rörelsehindrade anordnas på gården inom 6 meter från entrén.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten påverkas inte av planen.

El/Tele

Befintliga ledningar för el och tele påverkas inte av planen.

Avfallshantering

Avfallshantering sker med sopkärl som placeras vid infarten inom 12 meter från entrén. Matavfall ska sorteras.

Matavfallsinsamling bör anordnas inom förskolan. Fettavskiljare bör anordnas om det ska lagas mat på plats.

Räddningstjänst

Det finns god framkomlighet och tillgång till brandvatten i området.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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.

Naturmiljö

Marken inom planområdet utgörs av en villatomt med uppvuxna träd. Planen innebär ingen ny- eller ombyggnation vilket innebär att befintliga naturvärden inte kan antas påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Himmerfjärdens tekniska avrinningsområde. Himmerfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Eftersom planförslaget inte innebär någon ny- eller ombyggnation bedömer miljöförvaltningen att åtgärdsnivån inte behöver tillämpas och att det därför inte finns behov av någon dagvattenutredning.

Planförslaget innebär ingen ny- eller ombyggnation. Avrinningsförhållandena inom planområdet förväntas därför inte förändras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär ingen ändring av befintlig byggnad. Befintlig, kulturhistoriskt värdefull miljö påverkas inte av planen.

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Tegelbruksvägen och Svandammsvägen. Genomförd trafikbullerutredning visar att om befintligt staket ersätts med ett 1,5 meter högt plank så kommer

den ekvivalenta ljudnivån bli lägre än 50 dBA inom i princip hela förskolegården och bullerkravet uppfylls.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning och undersökning av inomhusluft har genomförts. Slutlig bedömning är att förskoleverksamheten kan fortsätta utan åtgärder. Trikloretanföroreningen som påträffades vid undersökning i juli 2020 bedöms inte vara spridningsbenägen och är under betongplattan. Halterna av toluen och diklormetan är så pass låga att de inte bedöms ha någon negativ inverkan på människors hälsa. På grund av detta anses byggnaden fortsatt vara lämplig för förskoleverksamhet. Dock bör inga större ingrepp utföras på befintlig betongplatta då detta skulle kunna öka risken att eventuella föroreningar tränger igenom.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Förskolan ligger på bottenvåningen. Lokalerna där barn vistas stadigvarande har tillräckligt med dagsljus. Fönsterytan är minst 10,2 procent av golvytan. Lokalerna har fönster i alla väderstreck.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bekräftar befintlig förskoleverksamhet vilket är en och viktig funktion i området. Bristen på förskoleplatser har periodvis varit omfattande i Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning och förskolor av det mindre slaget är väldigt sällsynta men oerhört eftertraktade bland områdets småbarnsföräldrar.

Förskolan är en fristående Montessoriförskola med plats för cirka 25 barn i en avdelning som startade sin verksamhet 2009.

Förskolan bedriver en åldersintegrerad verksamhet som idag är ganska ovanlig bland Hägersten-Älvsjö's övriga förskolor och bidrar till ökad valfrihet för föräldrar att välja en förskola som passar deras preferenser.

Detaljplaneförslaget föranleder endast små förändringar av barnens förskolegård som uppsättning av ett bullerplank runt gården i enlighet med bullerutredningen för att skapa tystare utemiljö för barnen.

Lokalerna där barn vistas stadigvarande har tillräckligt med dagsljus. Lokalerna har fönster i alla väderstreck.

Enligt miljöteknisk markundersökning och undersökning av inomhusluft är byggnaden lämplig för att bedriva förskoleverksamhet.

Infarten till förskolan klarar inte tillgänglighetskravet för gående barn med rörelsehinder på grund av befintlig lutning. Angöring med bil möjliggörs inom åtta meters avstånd till entrén.

Förskolegården är cirka 220 kvm. Förskolan använder de allmänna parkerna och grönområdena i närområdet för sin pedagogiska verksamhet, bland annat Svandammsparken, Enbacken och Aspuddsparken. Dessa parker och naturområden inrymmer stora friytor, lämpliga för friare lek såsom spring, pulkaåkning samt klätter- och balanslek och kompletterar den egna förskolegården.

Att ge planstöd för en förskola i ett kollektivtrafikhögt läge är i linje med översiktsplanens intentioner att stärka möjligheten till en levande stadsmiljö i stadens alla delar. Förskolans centrala läge i området är positivt utifrån ett trygghetsperspektiv. Detaljplanen möjliggör för föräldrar att ta sig till och från området med både cykel, kollektivtrafik och bil, vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Detaljplaneförslaget ger planstöd för pågående förskole- och kontorsverksamhet vilka utgör en mål- och mötespunkt. Funktionsblandning skapar levande och trygga miljöer där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet.

Tidplan

Samråd	27 april – 11 juni 2021
Granskning	3:e kvartalet 2021
Antagande	4:e kvartalet 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och byggnadsmålan. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar drift och skötsel av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl 3126 B, lagakraft 1945 11-30 upphör i sin helhet och tomtindelning, akt 0180-UTL182P85, laga kraft 1915-06-11, upphör att gälla för Lejongapet 15.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar cirka 767 kvadratmeter och utgörs av hela fastigheten Lejongapet 15. Fastigheten ägs av 34 Förvaltning AB.

Användning av mark

Detaljplaneförslaget möjliggör användningen B för bostäder, K för kontor, S1 för förskola i bottenvåning inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark (bostäder, kontor och skola/förskola) i planförslaget är beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder i nuvarande plan.

Rättigheter

Några befintliga inskrivna rättigheter finns inte inom planområdet. Några nya rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor**Vatten och avlopp**

Byggnaden är redan ansluten till vatten och avlopp.

El och tele m.m.

Ledningar för el och tele finns redan anslutna till fastigheten.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Bedöms ej aktuellt, men bekostas i förekommande fall av byggaktören.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna till fastigheten

El/Tele

Ledningar för el och tele finns redan ansluten till fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.