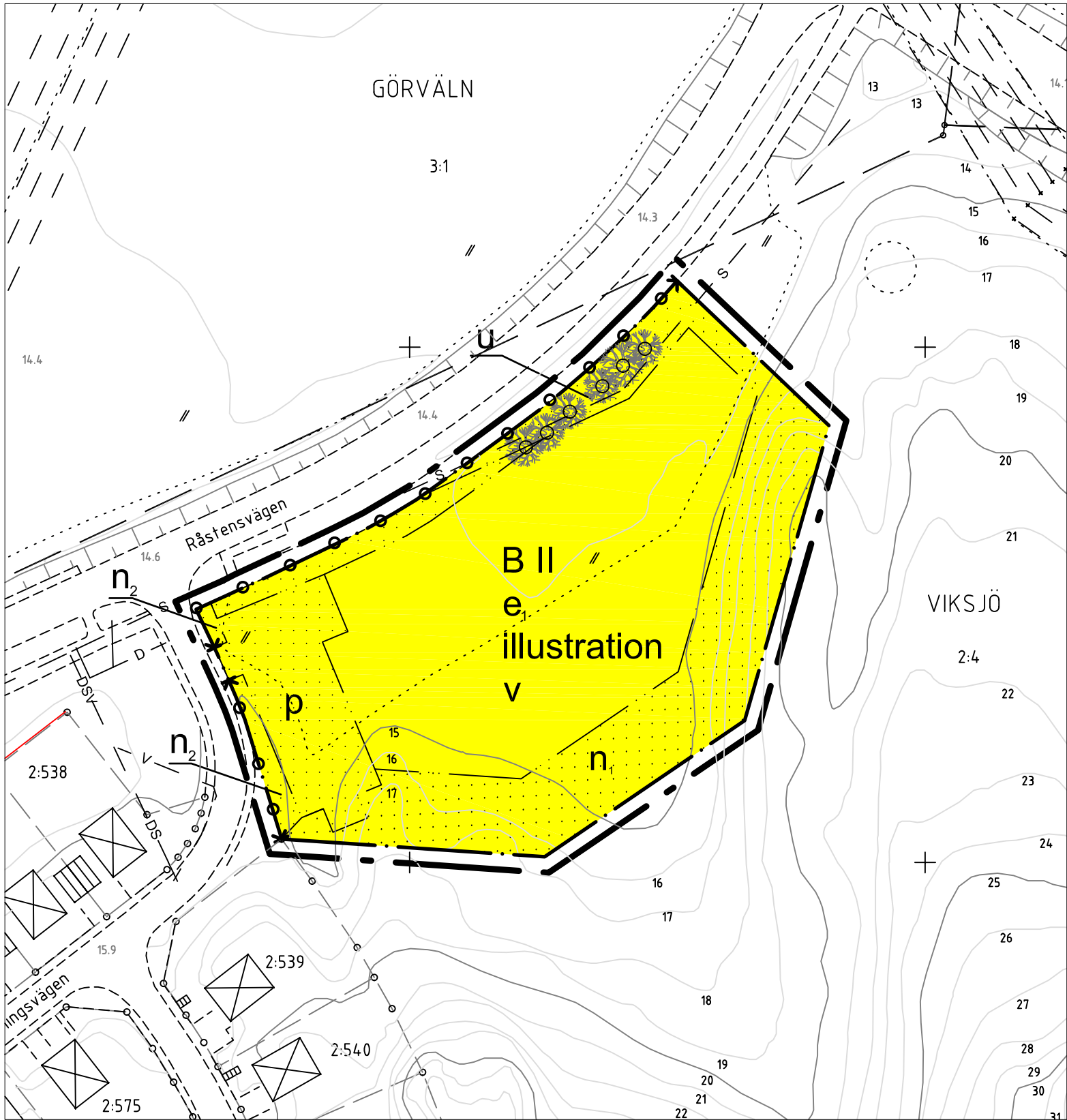


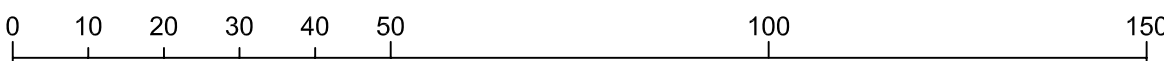


Illustration

- Ungefärlig gräns för huvudvattendelaren samt gräns för det ekologiskt särskilt känsliga området kring Bällstaån.
- Befintlig stig, ungefärlig sträckning.



Plankarta



KORT BESKRIVNING

Utdrag ur planbeskrivningen.

Huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av 34 nya lägenheter i 7 stycken mindre flerbostadshus vid Råstensvägen, Viksjö. Området ska innehålla lägenheter i storlekar mellan 1 ROK och 3 ROK med huvudsaklig inriktning mot mindre lägenheter. Dessa kan ses som ett komplement till det stora antalet småhus i Viksjö.

Bebyggelsen

Bostadsområdet uppförs vid foten av en skogsklädd höjd och blir en naturlig avgränsning mot det öppna landskapet kring Marhagen. Till storlek och utseende kommer de föreslagna byggnaderna att passa väl in i det befintliga byggnadsmönstret i Viksjö. Det aktuella förslaget redovisar hus med träpanel, sadeltak och spröjsade fönster. Husen får uppföras med två våningar, utan källare eller inredd vind. Bostäderna har separata entréer med utvändiga trappor upp till den andra våningen. Var lägenhet ska ha egen balkong eller uteplats. Bostädernas placering gör att de kommer ha nära till natur och friluftsområden. Inom området ska finnas gårdsbyggnader för förråd, teknik och sophantering. Dessa ska utföras med samma formspråk och material som huvudbyggnaderna. Markplaneringen ska utföras så att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå bostäderna. Det ska vara möjligt att placera en utvändig hiss vid trappa till andra våningen om behov av sådan uppstår. Avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark, i eller i anslutning till bostadshusen. De ska vara utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning.

Trafik

Infart till området ska ske från Avstyckningsvägen, med parkering i direkt anslutning till infarten. 1,1 parkeringsplats ska kunna anordnas per lägenhet. Mellan parkeringen och Avstyckningsvägen ska en rad med träd finnas, om det är möjligt bör befintliga lönnar bevaras. Trafiken på Råstensvägen uppgår i dag till ca 1500 fordon/dygn. Genomförd bullermätning visar att bullernivåerna inte överskrider Boverkets rekommenderade nivåer.

Natur

Planområdet angränsar till det öppna kulturlandskapet vid Marhagen åt nordväst medan det i sydöst möter en skogsklädd höjd. Halva planområdet utgörs av en vildvuxen gräsyta närmast Råstensvägen medan den andra halvan av planområdet utgörs av skog. I de lägre belägna delarna övergår skogen till ett kärr med gles vegetation. Mot planområdets ytterkanter är marken högre belägen och därför torrare. Skogsbrynet söder om bostäderna måste gallras för att ge bättre ljusförhållanden. Enligt uppgift finns i området och dess närhet grävlingar, rådjur, räv och hare. Planområdet ingår delvis i det ekologiskt särskilt känsliga området (s.k. ESKO-område) kring Bällstaån och dess tillrinningsområde. Riktlinjerna för Bällstaåns ESKO innebär att utsläpp till ån så långt som möjligt ska begränsas. Dagvatten som rinner från berget ska ledas i ett nytt backdike till befintligt dike som mynnar i Bällstaån vid Mälarvägen medan dagvatten från parkeringsytan ska ledas mot Mälaren i befintliga ledningar. Vid korsningen Mälarvägen/Råstensvägen planeras för ett nyanlagt kärr. Detta kärr med planterade vattenväxter och träd, ersätter den våtmark som byggs över.

Tekniska förutsättningar

En geotekniskutredning har gjorts i området. De naturliga jordlagren utgörs av lera ovan friktionsjord på berg, men i västra delen finns ett parti med fyllning. Miljöteknisk prövning visar på låga halter av organiska och oorganiska föroreningar d.v.s. under Naturvärdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Marken klassificeras som normalradonmark. Byggnader ska uppföras så att Boverkets rekommenderade nivåer för radon inte överskrids. För att området ska bli användbart för bostadsändamål måste marken avvattnas. Vatten och dagvattenledningar finns framdraget i närområdet. En spillvattenledning korsar planområdet. Över fälten vid Marhagen ca 70 m norr om planområdet går en 220 + 70 kv kraftledning i nordsydlig riktning. Genomförda mätningarna avseende elektromagnetiskstrålning visar att de rekommenderade gränsvärdena inte överskrids.

Miljökonsekvensbeskrivning

En separat miljökonsekvens-beskrivning (MKB) har upprättats och bifogas planbeskrivningen. I MKB:n redovisas bl.a. konsekvenserna för mark, vatten, trafikbuller och landskapsfrågor. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven markanvändning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdetsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående områdesgräns
- Utgående bestämmelsegräns
- Gräns för gällande planer

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

B Bostäder i flerbamiljshus

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Högst 34 lägenheter. Största sammanlagda bruttoarea för bostadshus är 2300 m². Därutöver får högst fyra gårdsbyggnader för teknik, sopor, förråd uppföras. Största sammanlagda byggnadsarea för gårdsbyggnader 200 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n₁ Markerade träd ska bevaras och får endast avverkas efter marklov.

n₁ För att öka solinstrålning ska skogsbrynet gallras innan inflyttning får ske. Dike för avledning av ytvatten ska finnas. I lågpunkt ska uppsamlingsbrunn anordnas.

n₂ Rad om minst 6 träd ska finnas utmed gatan.

p Parkering får anordnas.

Utfart

Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING; UTFÖRANDE

Tillrinningen av rent dagvatten till Bällstaån får inte hindras, omhändertaget dagvatten ska därför ledas mot Bällstaån. Dagvatten från parkeringsytan ska ledas mot Mälaren i befintlig dagvattenledning. Uppvärmning med enskild panna eller trivseledning tillåts inte inom planområdet. Bostadshus ska uppföras så att rekommenderade normer för radon inte överskrids. Minst 1,1 parkeringsplats ska kunna ordnas per lägenhet.

illustration Byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen.

II Högsta antal våningar.

v Vind får inte inredas utöver angivet våningstal. Källare får ej byggas.

STÖRNINGSSKYDD

Elektromagnetiskafält får inte överskrida 0,2 µT vid bostads fasad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA	
	Kommungräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Byggnader
	Transformatorbyggnad
	Bassäng, pool
	Staket
	Häck
	Stenmur
	Siltmur
	Dike
	Höglundar
	Avlång höjd
	0,0
	Polygonpunkt
	Gränspunkt
	Teleledning ovan mark
	Levnadsgrännsområde
	Inmätt träd
	Fornminnesområde resp runsten
	Sädesmark, åker resp åker
	Ågostagsgräns
	Barnskog
Underjordiska ledningar:	
	Högspenning
	Tele
	Vatten
	Spillvatten
	Dagvatten
	Fjärrvärme
	Tunnel eller kulvert
	Optisk kabel

MÄTKLASS II
KOORDINATSYSTEM: STOCKHOLMSTRAKTEN 1974 (ST 74)
HÖUDSYSTEM STOCKHOLMS KOMMUN RH 00
GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2004-08-19

Lars Malmestål
Kart- och matchef

M 835



Detaljplan

Plankarta med bestämmelser
Illustration med utdrag
ur planbeskrivningen

KARTA 1(1)

SAMRÅD 2005-03-15	GODK. OP
----------------------	-------------

UTSTÄLLNING 2005-05-26	OP
---------------------------	----

REVIDERAD	
-----------	--

ANTAGEN 2005-11-14	OP
-----------------------	----

LÄNST.BESLUT 2005-11-21	OP
----------------------------	----

LAGA KRAFT 2006-08-31	OP
--------------------------	----

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

PLANHANDLINGAR:
PLANKARTA
ILLUSTRATION

Madeleine Lundbäck
Planchef

Oskar Pihl
Planarkitekt

P9/04V

D 05 11 14