

Detaljplanens två delområden markerade med röd färg.

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

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	12
Stads- och landskapsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	14
Service	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	15
Planförslag	16
Ny bebyggelse	17
Gator och trafik	28
Dagvatten	29
Teknisk försörjning	31
Konsekvenser	33
Undersökning om betydande miljöpåverkan	33
Naturmiljö	33
Miljökvalitetsnormer för vatten	35
Stads- och landskapsbild	35
Kultuhistoriskt värdefull miljö	37
Störningar och risker	37
Markradon	41
Ljusförhållanden och lokalklimat	41
Barnkonsekvenser	44
Trygghet	44
Genomförande	46
Tidplan	46
Mark	46
Organisatoriska frågor	46
Verkan på befintliga detaljplaner	46
Fastighetsrättsliga frågor	47
Ekonomiska frågor	48
Tekniska frågor	48
Genomförandetid	49

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen startades den 7 mars 2013 då start-PM godkändes i stadsbyggnadsnämnden och omfattas av övergångsbestämmelserna som trädde i kraft januari 2015. De reglerar planprocess och förfarande. Planen handläggs med normalt förfarande.

Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bullerutredning* (Efterklang, 2024-06-18)
- *Rapport Belysning fotbollsplan* (Exengo, 2024-03-22)
- *Dagvattenutredning* (WSP, 2022, reviderad 2024-04-05)
- *PM Geoteknik* (Tyréns, 2024-03-15)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Tyréns, 2024-03-15)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Liljemark Consulting, 2024-05-03)
- *PM Sulfidutredning* (Tyréns 2024-03-15)
- *PM Radonutredning* (Tyréns, 2019-09-13)
- *Naturvärdesinventering* (WSP, 2021-11-17)
- *Bilaga Metodik naturvärdesinventering* (2021-10-29)
- *Kompletterande naturvärdesinventering* (WSP, 2024-05-29)
- *Trädinventering* (Svartsjö trädkonsult, 2022-01-14)
- *PM Förslag till kompensationsåtgärder för tallticka* (WSP, 2021-12-03)
- *PM Fågelinventering* (WSP, 2024-05-28)
- *Skuggstudie* (Kirsh + Dereka Arkitekter, 2025-08-25)
- *Parkering och mobilitet* (Tyréns, 2025-08-25)

Medverkande

Planen har tagits fram av Louise Forsvik på stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan av WSP Sverige AB. Kartan är ritad av karttekniker Oscar Jarheim. Projektledare på exploateringskontoret är Nina Wahlman Fält. Emma Zetterström, Niklas Wadelius och Petra Lundström från exploateringskontoret har också medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse längs med Loviselundsvägen genom uppförandet av 68 bostäder fördelade i två flerbostadshus. Bebyggelsen ska uppföras i högst fyra våningar, där ytterligare en suterrängvåning får finnas. Bevarandevärda träd och vegetation med betydelse för biologisk mångfald och landskapsbild skyddas och ska i möjligaste mån sparas.

Vidare syftar planen till att reglera utformning av ny bebyggelse som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och hög arkitektonisk kvalitet. Hänsyn ska tas till områdets befintliga karaktär, där utformning av tegel, balkonger, bostadsentréer och sadeltak samt planterad försgårdsmark, utgör viktiga värdebärande element.

Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra utbyggnad av bebyggelse för idrottsändamål och att säkerställa goda boendemiljöer i anslutning till idrottsanläggningen. Därutöver möjliggör planen en byggrätt för en ny elnätstation.

Den nya bebyggelsen placeras på ytor där det idag finns byggrätt för garage och idrottsändamål. En utökad byggrätt möjliggörs på platsen för den befintliga idrottsbyggnaden.

Angöring med bil sker dels vid bostadshusens södra entrésidor, dels från norr där markparkering och garage i suterrängvåning placeras. Cykelparkering anordnas i suterrängvåning, på förgårdsmark samt på husens norra sida.

Planförslaget innebär även att gångbanan utmed Stallpojksbackens östra sida kan breddas till 2,5 meter för förbättrad tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Detaljplanen omfattar två planområden, totalt cirka 5900 kvadratmeter. De ligger cirka 600 meter väster om Hässelby gårds tunnelbanestation invid Hässelby gårds bollplan.



Planområden är markerade med röd färg. Bild: Stockholms stad.

Planområdena omfattar fastigheterna Springbrunnen 1, del av Grimsta 1:2 och **Springbrunnen 2**, som alla ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

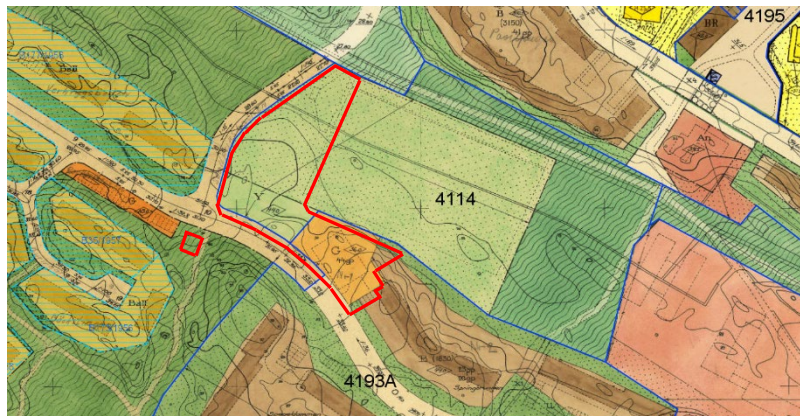
I översiktsplanen redovisas stora delar av Hässelby gård som område där omfattande kompletteringar av bland annat bostäder service, kultur och idrottsytor är möjligt. Kompletteringen ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är ett vägledande dokument för utvecklingen av stadens olika stadsbyggnadskaraktärer. Planområdet ligger i den av byggnadsordningens definierade stadsbyggnadskaraktären *tunnelbanestad*. I dokumentet framhålls att den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet ska tas tillvara och utvecklas. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Detaljplan

För det aktuella området gäller tre stadsplaner. Pl 4114, fastställd maj 1953 och Pl 4193A, fastställd februari 1954 anger idrotts- respektive garageändamål. PL 4256 fastställd mars 1954 anger bostad-, gatu- och parkändamål.



*Planmosaik. Tre stadsplaner berörs. Aktuella planer är markerad med röd färg.
Bild: Stockholms stad.*

Markanvisning

Den 8 juni 2023 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder till Svante Jernberg AB. Tidigare, från november 2011, har området varit markanvisat till en annan byggaktör.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

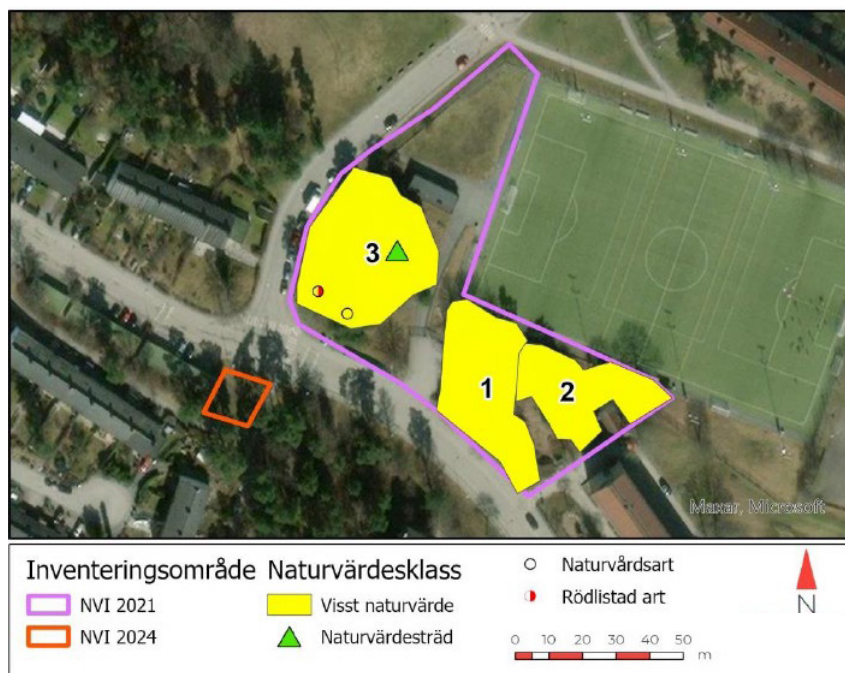
Det större planområdet består ungefär till hälften av naturmark. Planområdet sluttar mot norr med en höjdskillnad om cirka 5 meter. Naturmarken utgörs av två mindre områden längs Loviselundsvägen som separeras av hårdgjorda ytor vid infarten till Hässelby gårds bollplan. Den västra naturmarksdelen består av talldominerad blandskog och den östra naturmarksdelen består av lövdominerad blandskog och öppna hällar. Området vid infarten till fotbollsplanen samt i områdets nordvästra del utgörs av gräsmattor. En infartsväg till angränsande bostadshus ingår i planförslaget. Det mindre planområdet söder om Loviselundsvägen består av en gräsmatta med en tall.



Befintliga förhållanden på platsen. Planområdena är markerad med röd linje. Tunn röd linje är fastighetsgränser och gul linje är stängsel till idrottsområdet.
Bild: Stockholms stad

Naturvärden

Samtliga identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet har klassats som klass 4: visst naturvärde. De identifierade värdena är främst kopplade till äldre eller döda träd, med betydelse för vedlevande insekter och svampar, pollinerande insekter samt fåglar. Övriga delar av området med hårdgjorda ytor, upplagsytor och intensivt skötta gräsytor, bedöms ha lågt naturvärde.



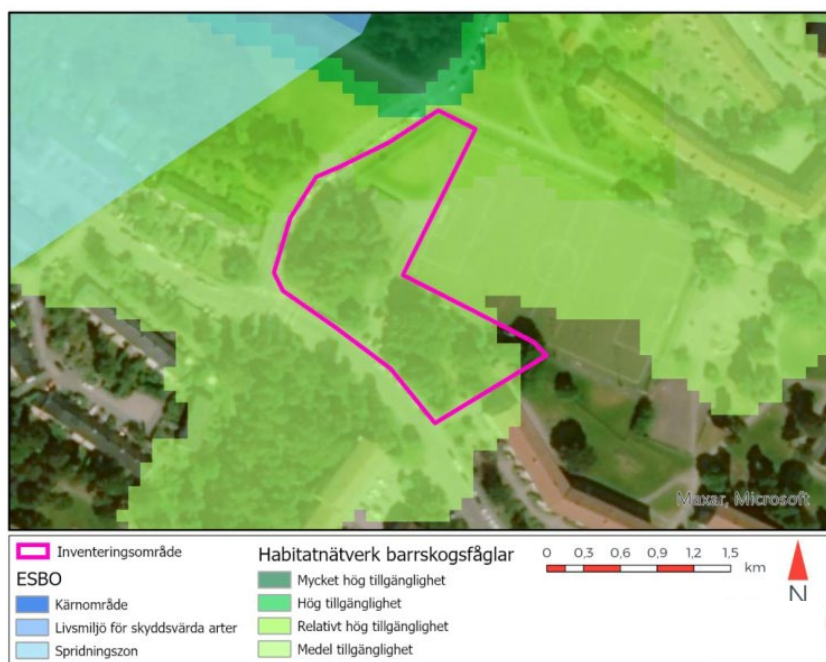
Naturvärdesklassning. Geografisk placering av naturvärdesobjekt och naturvårdsarter som identifierats. Bild: WSP.

Klassningen innebär att objekten har en viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Två naturvårdsarter påträffades vid fältinventeringen, båda svampar knutna till gamla tallar: blomkålssvamp samt tallticka (rödlistad).

Området fungerar även som födosöksområde för flera fågelarter. I östra delen utgörs de högsta naturvärdena av grova sälgar, både levande och döda, som bidrar till en varierad åldersstruktur och utgör viktiga miljöer för bl.a. svampar, lavar, insekter och fåglar. Det stora inslaget av bärande buskar och träd gynnar fågelarter såsom trastar och småfåglar, som nyttjar tillgången på bär och frön för födosök. I västra delen är naturvärdena främst kopplade till äldre tallar, men även till grov asp, vars mjuka ved lämpar sig som boträd för fåglar.

Planområdet ligger i utkanten av ett utpekat habitatnätverk för barrskogsfåglar och cirka 40 meter utanför spridningszonen kring ett ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefullt område).

Med hänsyn till identifierade naturvärden, samt att området ingår i ett av staden utpekat barrskogssamband, bedöms den västra, talldominerade delen som mest värdefull ur naturvårdessynpunkt. Fågelvärden förekommer inom samtliga identifierade naturvärdesobjekt.

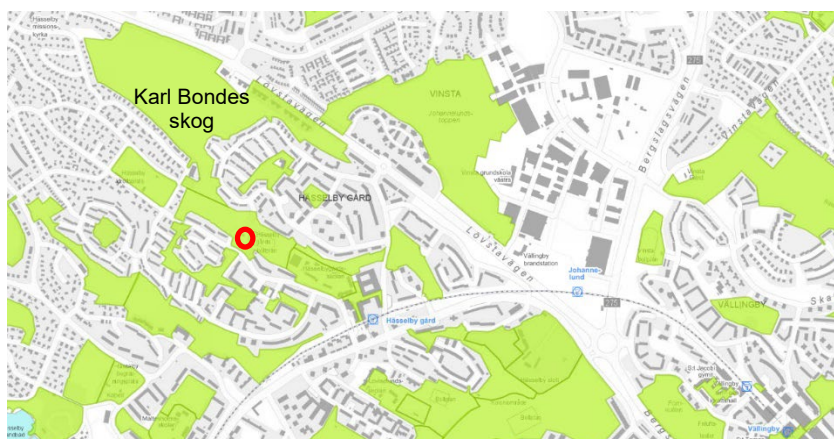


Naturvärden som angränsar eller ingår inom planområdet. Bild: WSP.

Rekreation och friluftsliv

Området är välförsett med ytor för rekreation och friluftsliv. Planområdet ligger i ett grönstråk som sträcker sig från Hässelby idrottsplats och vidare sydost till Hässelby gårdsskolan och Hässelby gårds centrum. Cirka 150 meter nordväst om planområdet ansluter sydostligaste hörnet av Karl Bondes skog, ett 22 hektar stort naturområde. Inom gångavstånd finns Grimsta naturreservat.

Planområdet ligger i anslutning till Hässelby gårds bollplan som är en upplyst konstgräsplan. Cirka 400 meter väster om planområdet finns Hässelby idrottsplats.



Parkkarta. Detaljplanens läge markerad med röd ring. Bild: Stockholms stad.

Vid Hässelbygårdsskolan cirka 100 meter öster om planområdet finns en lekplats. Mellan cirka 300 till 400 meter nås lekplatserna Lövverket och Melonparken, samt ett par lekplatser norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området består av berg, lera samt fyllnadsjord och morän. Djupet till berg varierar från berg-i-dagen till cirka 4 meter.

Ras, skred och sulfidberg

Inga stabilitetsproblem bedöms finnas varken för befintliga eller planerade förhållanden. Detta gäller även med hänsyn tagen till framtida climateffekter.

Risken för att planområdet omfattas av effekterna från sulfidberg bedöms som låg.

Markradon

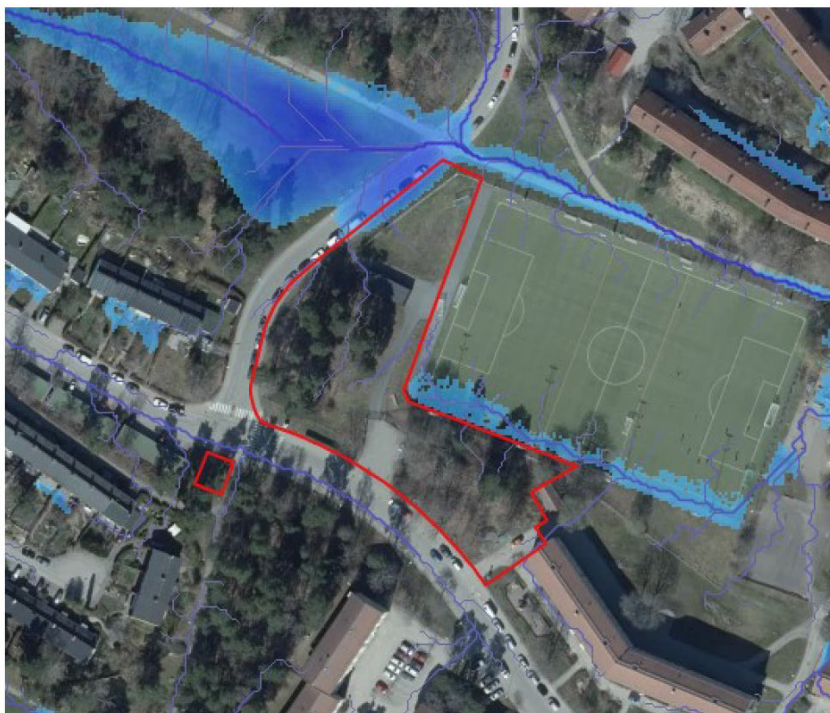
Utifrån mätningarna år 2019 klassas marken inom det undersökta området som normalradonmark. Resultatet från radonundersökningen är kopplat till hur området ser ut i dagsläget.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt Stockholm stads skyfallsmodell går inga flödesvägar via området. Med befintlig topografi bedöms det inte finnas några risker för översvämnningar vid skyfall eller att vatten blir stående i instängda områden. Framtagen analys visar att flöden från fastigheten rinner norrut, delvis mot fotbollsplanen och delvis längs med Stallpojksbacken och vidare nordväst mot ett större grönområde. Indata är befintlig bebyggelse och markhöjder samt ett regn på 56 mm. Utgångspunkt för att använda 56 mm är att detta motsvarar ett regn med återkomsttiden 100 år och 30 min varaktighet med en klimatfaktor på 1,25.

För allmän platsmark finns en lågpunkt i norra hörnet av planområdet, där risk finns att vatten blir stående vid kraftig nederbörd.



Flödesvägar och översvämningsutbredning vid 56 mm nederbörd. Bild: WSP.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800. Enligt den senaste statusklassificeringen (VISS 2022) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. God kemisk status uppnås inte då gränsvärdena för de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, fluoranten, kadmium (Cd), bly (Pb), tributylenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. När det gäller statusen för Hg och PBDE så är det Havs- och vattenmyndigheten som utifrån en nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för Hg och PBDE överskrider i Sveriges alla vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/ övergångsvattnet är god kemisk ytvattenstatus 2027. Recipienten Strömmen har undantag från ekologisk status eftersom den påverkas av en hamnanläggning, men har som mål att uppnå otillfredsställande ekologisk status 2039.

Dagvatten

Dagvatten som genereras inom fastigheten fördröjs naturligt inom naturmarken. Vid större regn avrinner det ned mot fotbollsplanen och mot övriga grönytor norr om området. Inom fastigheten finns det begränsad möjlighet till infiltration då

marken till stor del består av postglacial lera och urberg. I Loviselundsvägen finns en dagvattenledning som ansluter på kombinerad ledning i korsningen Loviselundsvägen-Stallpojksbacken samt en dagvattenledning till byggnaden vid fotbollsplanen.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en mindre byggnad (omklädningsrum) invid fotbollsplanen. Det finns även en infart och parkering till Hässelby gårds bollplan samt en återvinningsstation utmed Loviselundsvägen. I östra delen av planområdet finns befintlig infart till angränsande fastighet, Springbrunnen 2.

Hässelby Gårds fotbollsplan

Hässelby gårds bollplan är en 11-spelplan med konstgräs. Planen utnyttjas stora delar av dygnet både vardagar och helger från kl. 08.00 till 22.00. Spontanidrott kan ske även utanför dessa tider.

Hässelbygårdsskolan använder planen till skolidrott och av skoleleverna på lunchrasten. Även fritidsverksamheten som är kopplad till skolan brukar använda planen. Fotbollsföreningar använder planen till träning och matcher på vardagseftermiddagar och kvällar, samt helger. Några stora publikmängder förekommer inte i normalfallet. Sambafotboll och liknande arrangemang kan förekomma på helger. Fotbollscuper förekommer enstaka gånger per år. Planen har ett litet antal små läktare längs den norra långsidan. Några stora publikmängder förekommer inte i normalfallet. Planen saknar i dagsläget högtalaranläggning för musik och högtalarutrop.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen

Hässelby Gård tillkom till största delen mellan åren 1953 till 1955. Som fler stadsdelar från denna tid så består bebyggelsen av olika typologier. Närmast centrum och tunnelbanan placerades högre byggnader med en succesiv nedtrappning av skalan till lamellhus och längre ut grupper av rad- och kedjehus. Planområdet ligger i kanten mellan lamellhusbebyggelsen och områden med radhus.

Stadsdelen är rik på grönska med naturstråk med sammanhängande gångvägssystem, grupper av bebyggelse inbäddad i grönska och med gröna förgårdsmarker utmed stadsdelens gator. Det norra och större delen av planområdet sträcker sig i nordsydlig riktning med en del invid Loviselundsvägen på en av

höjdryggarna med bostadsbebyggelse och en del i ett av naturstråken i området.

Planområdet

Det större planområdet ligger norr om och det mindre söder om Loviselundsvägen. Det större området består av naturmark och ytor hörande till fotbollsplanen med bland annat en mindre byggnad (omklädningsrum).

Det mindre planområdet består av en gräsyta med en tall.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Söder och öster om planområdet är bebyggelsen grönklassad av stadsmuseet. Grön klassning betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaderna är tidstypiska lamellhus från 1950-talet, i tre våningar, i gult tegel och med generösa ytor för förgårdsmark.

Bebyggelsen väster om planområdet är gulklassad. Gul klassning innebär att fastigheten har positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets klassificeringskarta. Omgivande bebyggelse är grön-, respektive gulklassad. Planområdena är markerade med röd färg. Bild: Stockholms stad.



Befintlig bebyggelse utmed Loviselundsvägen. Bild: Stockholms stad.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom ca 800 meter från planområdet finns 4 förskolor. Alldeles intill planområdet finns Hässelbygårdsskolan (F- 9) samt Hässelbygårdsskolans grundsärskola (åk 4-9). Närmaste gymnasieskola finns i Spånga respektive Blackeberg.

Sjukvård

I Hässelby gårds centrum finns en vårdcentral.

Service

I Hässelby Gårds centrum finns service så som butiker, vårdcentral, kulturskola, fritidsgård, bibliotek och stadsdelsförvaltningen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs från Loviselundsvägen och Stallpojksbacken, vilka är lokalgator som trafikeras av närboende och servicefordon men också av besökare till bland annat Hässelby gårds bollplan och Hässelby gårds idrottsplats. Biltrafikflödet är ca 2 300 fordon per årsmedeldygn på Loviselundsvägen, respektive cirka 230 fordon på Stallpojksbacken.

Parkering

Kanstensparkering är tillåten både utmed Loviselundsvägen och Stallpojksbacken. Inom planområdet finns en mindre parkering tillhörande Hässelby gårds bollplan.

Gång- och cykeltrafik

Stadsdelen är rikt försörjd med sammanhängande gång- och cykelvägsnät i grönstråk. I anslutning till planområdet finns ett av dessa grönstråk. Loviselundsvägen och Stallpojksbacken saknar cykelbana och cyklister hänvisas till blandtrafik i gatan.

Kollektivtrafik

Avståndet till Hässelby gårds centrum och tunnelbanestationen som trafikeras av den gröna linjen är ca 600 meter. Där finns även busslinje 198 mellan Backlura och Stockholms central, linje 119 mellan Backlura och Spånga station, samt busslinje för närtrafik.

Störningar och risker

Förorenad mark

Markföroreningar har påträffats inom planområdet (se *Miljöteknisk markundersökning, Liljemark Consulting, 2024*).

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Loviselundsvägen och Stallpojksbacken, vilka är lokalgator. Ljudstörningar från den närliggande fotbollsplanen kan utgöra en risk (se *Bullerutredning, Efterklang 2024*).

Ljustörningar

Ny bebyggelses närhet till befintlig fotbollsplan kan utgöra en risk för ljustörningar från belysningsmaster (se *rapport Belysning fotbollsplan, Exengo, 2024*).

Farligt gods

Inga riskkällor har identifierats som bedöms kunna påverka planområdet.

Planförslag



Situationsplan av föreslagen ny bebyggelse inom svart streck. Romerska siffror visar antal våningar. Tunnare svart streck illustrerar ny fastighetsgräns. Bild: Kungsladan.

Övergripande

Planförslaget möjliggör två bostadshus med 68 lägenheter, samt en ny och större byggnad vid fotbollsplanen innehållande omklädningsrum och eventuellt samlings- och föreningslokaler.

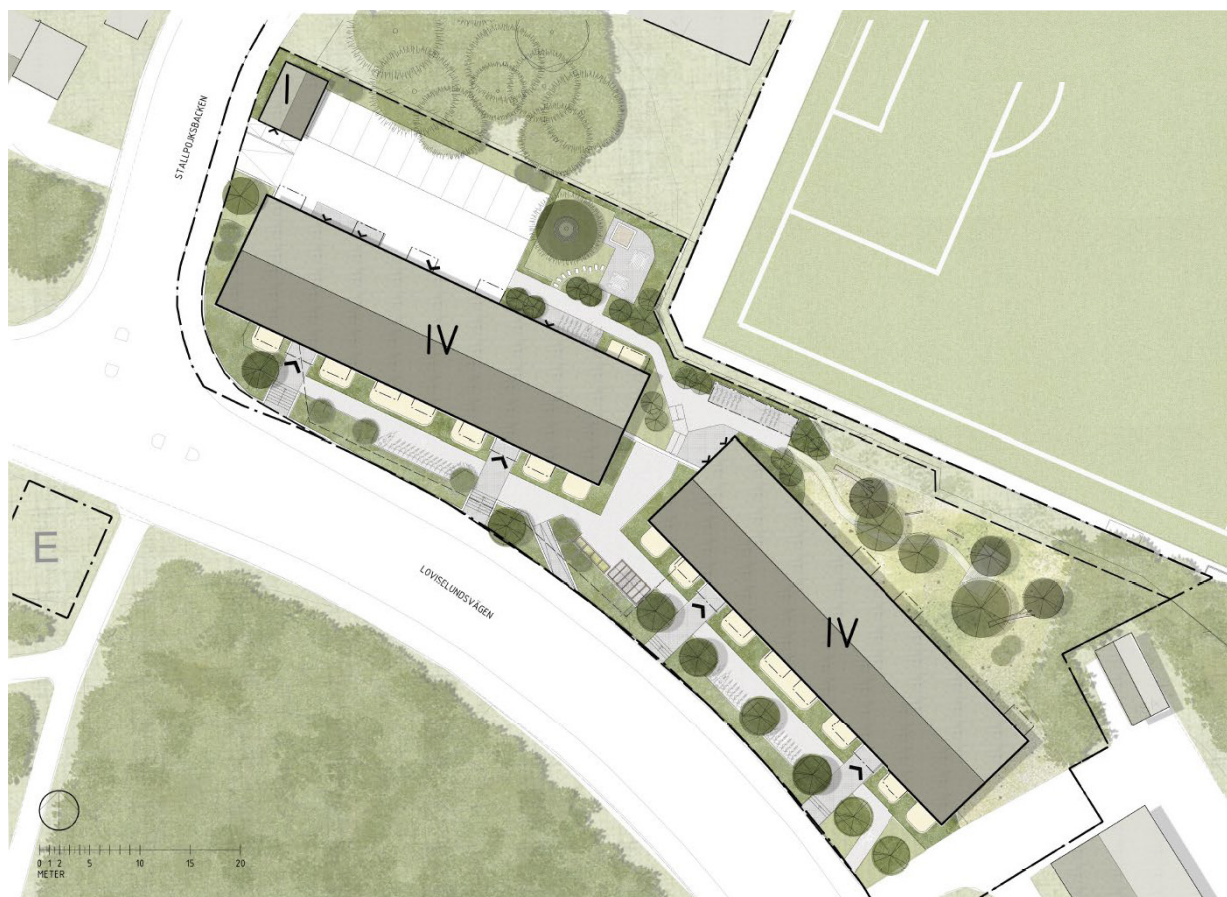
De två bostadshusen i form av lamellhus i fyra våningar samt suterrängvåning, placeras utmed Loviselundsvägen och följer gatans svängning likt närliggande bebyggelse. Husen placeras indragna från gatan med en planterad förgårdsmark som möter trottoaren. De tillkommande husen binder samman gatans bebyggelsesekvens genom en komplettering med bebyggelse och skapar ett nytt möte med radhusen i väster.

Angöring med bil sker dels vid husens entrésidor i söder, dels på husens norrsida där markparkering samt garage i suterrängvåning förläggs.

Den nya idrottsbyggnaden placeras intill fotbollsplanen. Placeringen av byggnaden tar stöd av platsens landskapsbild genom placeringen nedanför en slänt och i kanten av en skogsdunge. Placeringen avser även att inte blockera det öppna rekreations- och naturstråket visuellt i väst-östlig riktning. Befintlig markparkering flyttas till området vid idrottsbyggnaden.


En elnätstation möjliggörs på södra sidan av Loviselundsvägen för att säkerställa elförsörjningen av den nya bebyggelsen samt för att möta ökat behov av el i området.


Ny bebyggelse



Illustrationsplan. Ny bebyggelse utmed Loviselundsvägen. Romerska siffror visar antal våningar. Bild: Kungsladan.

XIV - Högsta antal våningar. En suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.

 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

 Minsta respektive största taklutning.

Bostadsbebyggelsen

Den nya bebyggelsen är i fyra våningar i söder mot Loviselundsvägen. Mot norr anpassas husen till terrängen genom suterränglösningar. Det västra huset har en helt frilagd suterrängvåning, medan det östra huset delvis ligger i suterräng där större delen av fasaden möts upp av en slänt. Byggnadernas högsta nockhöjd och form regleras genom bestämmelse på plankartan samt genom högsta antal våningar och takvinkel.

Bebyggelsen föreslås få en öppen karaktär mot Loviselundsvägen där förgårdsmark och bostadsentréer möter gatan.



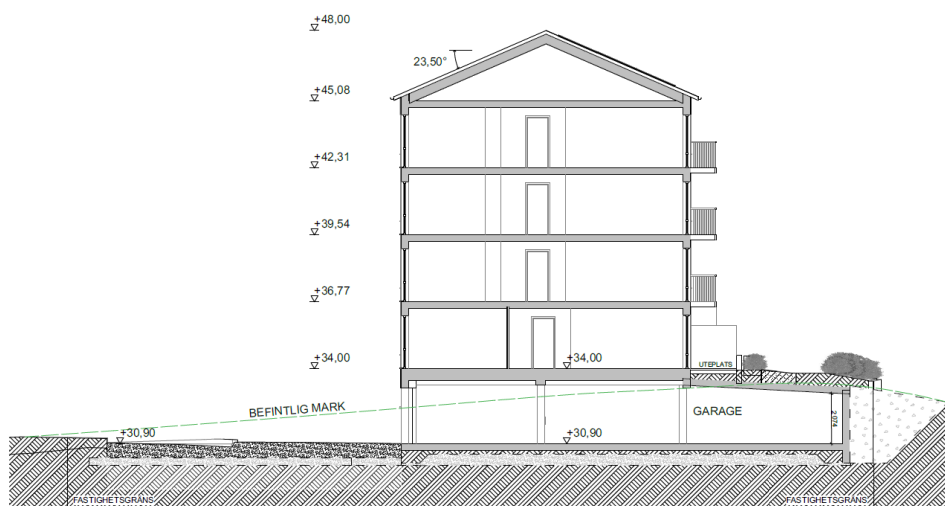
Vy från öst längs med Loviselundsvägen. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.



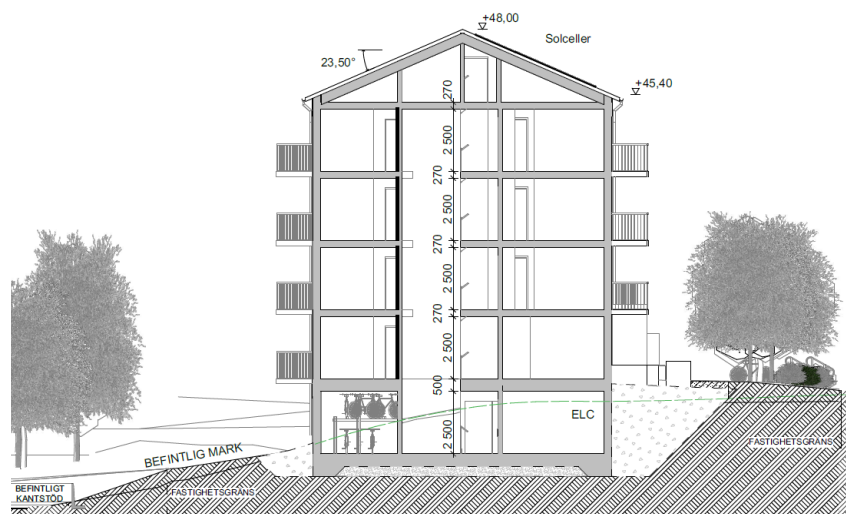
Vy från väst längs med Loviselundsvägen. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.



Föreslagen bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse. Det skiljer cirka två meter i höjd mellan byggnaderna. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.



Sektion genom västra byggnaden. Bebyggelsen har fyra våningar mot Loviselundsvägen i söder, samt en suterrängvåning mot norr. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.



Sektion genom östra byggnaden. Bebyggelsen har fyra våningar mot Loviselundsvägen i söder, samt en suterrängvåning mot norr. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.

f1- Bebyggelsefasader ska utformas med tegel.

Suterrängvåning får utformas med avvikande material.

f3- Fasader ska gestaltas med tegelmönster med reliefverkan.

f4- Balkonger får kraga ut högst 1,4 meter utanför fasadliv. Balkonger utanför fasadliv får inte anordnas vid byggnaders gavlar. Inglasning av balkonger mot Loviselundsvägen medges inte. Balkonger ska utföras med pinnräcken och får uppföras med en fri höjd om minst 2,5 meter, om inget annat anges. Burspråk utanför fasadliv tillåts inte.

f7- Solceller på tak ska vara indragna minst 0,5 meter från fasadliv och följa takets lutning.

f8- Fasader ska utföras utan tydliga elementskarvar.

f9- Tak ska utformas som ett symmetriskt sadeltak, där takfallen har samma lutning ochnocklinjen placeras i mitten av byggnaden. Takkupor får inte anordnas. Dekorativa avslut på gavelspets får finnas. Tekniska utrymmen såsom hiss- och ventilationsschakt ska rymmas inom takfall. Undantag ges för luftningsrör och brandgaslucka.

Gestaltningen av den nya bebyggelsen har tagit intryck av omgivande bebyggelse och plockar upp tidstypiska egenskaper såsom fasader av ljust tegel, sadeltak, balkonger med pinnräcken och bostadsentréer med markerade entrépartier.

Det samtida uttrycket markeras genom en sammanhängande färgsättning där fasader, fönster och balkonger hålls inom samma färgskala. Husen får en ljus tegelarkitektur med fönster försedda med bronsfärgade karmar samt balkonger med bronsfärgade pinnräcken. En putsad sockel och ett yttertak av mörkgrå falsad plåt förstärker även intrycket av att byggnaderna är senare tillägg. Tegelfasaderna (**f1**) ges en sammanhållen och ljus gestaltning där murningen accentueras genom subtila pelarbildningar vid hushörnen, samt att fasader utförs utan synliga elementskarvar (**f8**). Fasadernas reliefverkan bidrar till att de större ytorna visuellt delas upp i kortare sektioner (**f3**). Fönstren utformas med bröstningsfyllningar.

Lamellhusen i området har en enkelhet i sin gestaltning och balkongerna är delvis indragna. För den nya bebyggelsen medges balkonger med ett djup på 1,4 meter, burspråk tillåts inte. Balkongerna får inte glasas in mot gata men inglasning medges mot norr (**f4**). Tak ska utformas som ett symmetriskt sadeltak, där dekorativa avslut på gavelspets får finnas enligt föreslagen gestaltning. Tekniska installationer får inte uppföras ovan takfall liksom att takkupor inte får uppföras (**f9**), dock medges solceller (**f7**).



Vy av gavel sett från väster, vid Stallpojksbacken. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.



Vy från Stallpojksbacken av bostadshusen. I illustration visas miljöhus, gavelmotiv och del av det västra husets fasad mot norr. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.



Vy från nordost. I bilden visas det östra husets fasad mot norr. Mellan husfasad och fotbollsplan möter en naturslänt upp nivåskillnaderna. Observera att bevarad och ny vegetation inte är redovisad i denna illustration. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.

Bostadsentréer och förgårdsmark

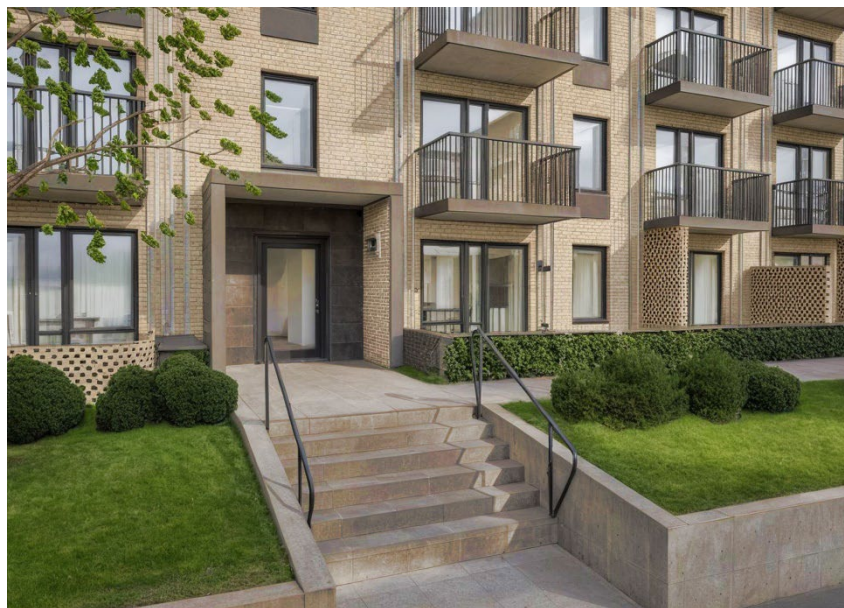


Byggnad får inte uppföras. Parkering medges endast där så anges. Trappa får finnas mellan bostadshusen och den övre och lägre marknivån.

f12- Förgårdsmark ska utformas planerad.

f6- Minst två entréer per bostadshus ska placeras mot Loviselundsvägen. Bostadsentréer ska markeras med en annan reliefverkan i tegel eller med avvikande material. Skärmtak och skärmväggar får finnas vid bostadsentré och får högst kraga ut 1,4 meter från fasad. Fönsterparti ska finnas i anslutning till bostadsentré.

n4- Stödmur mot allmän plats får uppföras till en höjd om 0,5 meter. Stödmur ska utformas i sten eller betong med reliefverkan.

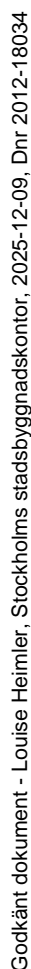


Perspektivbild av bostadsentré där skärmväggar ramar in entrépartiet och skapar avskildhet för de närliggande uteplatserna. Till höger i bild syns skärmväggar som fungerar som insynsskydd till uteplatserna. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.

Området i anslutning till den nya bebyggelsen ska planeras så att den upplevs vara inbjudande med en grön och planterad karaktär. Förgårdsmarken ska gestaltas och utformas för att berika Loviselundsvägen visuellt, för att skapa aktivitet och för att ge goda vistelsevärden för de boende (**f12**). Förgårdsmarkens bredd varierar från cirka 7 meter vid det västra huset till cirka 8,5 meter vid det östra huset.

Bostadshusen ges bestämmelse (**f6**). Minst två entréer per bostadshus ska placeras mot Loviselundsvägen. Med entréer menas entréer till bostäderna. Bostadsentréerna markeras och skärmas av tak och väggar för att skapa väderskydd samt avskärmning till uteplatserna mot gatan, vilka får kraga ut 1,4 m från fasad. Entréerna ska markeras och framhävas med en annan reliefverkan i tegel eller med avvikande material. Fönsterparti ska finnas vid entréerna för att bidra till en inbjudande entré.

Mot Loviselundsvägen ramar förgårdsmarken in av en låg häck som tillsammans med låga stödmurar längs västra huset skapar ett sammanhängande uttryck längs gatan, samtidigt som markens nivåskillnader fångas upp.



Stödmuren längs gatan föreslås utföras i natursten och längre västerut respektive österut övergår stödmuren i ett kantstöd. Murar upp till 0,5 m får uppföras mot gatan och ska utformas i sten eller betong med reliefverkan (n4).

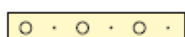
En sammanhängande gångyta förbinder de båda byggnadernas entréer och skapar en tillgänglig passage mellan husen. Längs gångytan placeras cykelparkeringar som varierar med mindre gräsytor samt dekorativa, karaktärsskapande träd. På förgårdsmarken planteras träd som bidrar med attraktiv blomning och höstfärg samt producerar bär som uppskattas av fåglar. Vid passagen mellan husen ordnas även en gemensam uteplats i form av en pergola.

De privata uteplatserna till lägenheterna i bottenvåningen mellan gångytan och husens fasader föreslås vara omgärdade av en låg mur samt klippta häckar för att skapa avskildhet.

Som skydd mellan entréer och uteplatser föreslås skärmväggar i tegel, vilka ska ge insynsskydd från sidorna men inte utformas så att uteplatsen upplevs instängd. Uteplatserna utförs med ett djup på 1,9 meter.

Garage i suterrängvåning

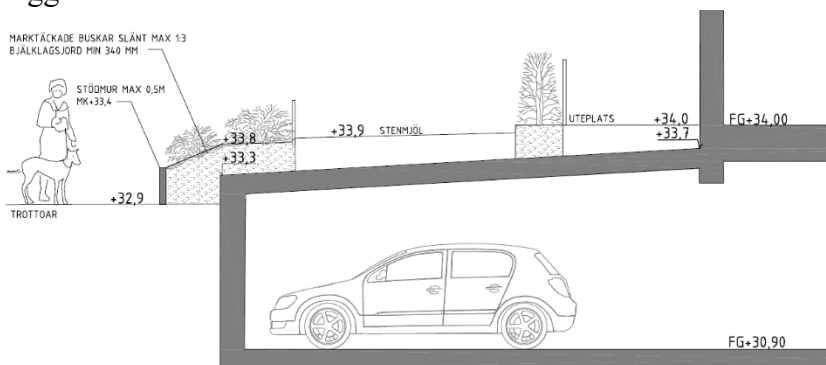
För den västra delen av förgårdsmarken anordnas det underbyggda garaget, vilket får byggas över med planterbart bjälklag. Garaget angörs från suterrängvåningen i norr. Uppstickande byggnadsdelar ska döljas genom markuppfyllnad och en svagt sluttande slänt fångar upp marknivåerna mellan husfasad och gatan. Högsta höjd för bjälklag regleras. Mot norr och mellan husen skapas en nivåskillnad där en trappa förbinder den övre och nedre nivån av gården. Här utgör garagets fasad en vägg eller mur mot norr.



Garaget får byggas över med planterbart bjälklag. Uppstickande byggnadsdelar ovan markyta medges inte.

+0,0

Högsta höjd för bjälklag i meter över nollplanet.

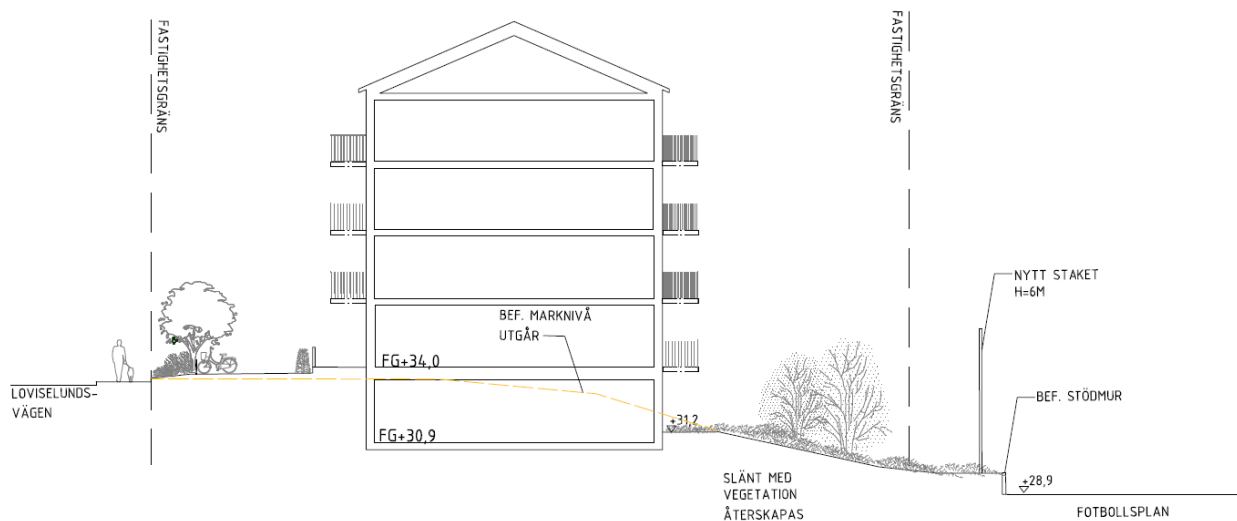


Principskiss och sektion genom förgårdsmarkens mittersta del framför det västra huset. Garagets bjälklag anordnas som högst i nivå +33,7 meter, beläget strax under marknivån. Förgårdsmarken anordnas med svagt lutande mark mellan husfasad och gata, planteringsytor ovan bjälklaget samt stödmur mot trottoaren. Utformningen säkerställer en naturlig anslutning till gatan och en grön gårdskaraktär ovan garaget. Bild: Kungsladan.

Naturmark och gårdsytor vid bostadshusen

Naturmark bakom det östra huset

Naturmarken bakom det östra huset, dess nivåer och naturvärden ska bevaras i största möjligaste mån. Naturmarken består av lövdominerad blandskog och öppna hållar. Inslaget av bärrika buskar och träd i området bidrar till värden för fåglar. Flera artgrupper såsom trastar och småfåglar kan nyttja den rika tillgången på bär och frön för födosökning.



Sektion och principskiss av anslutning till naturmark och mötet med bollplanen, östra husets västra del. Bild: Kungsladan.

n3 - Marken ska anordnas med slänt mot nordost. Vegetation ska bevaras i största möjliga mån.
b2 - Marken får inte hårdgöras.
+ 0,0 - Föreskriven höjd över nollplanet.

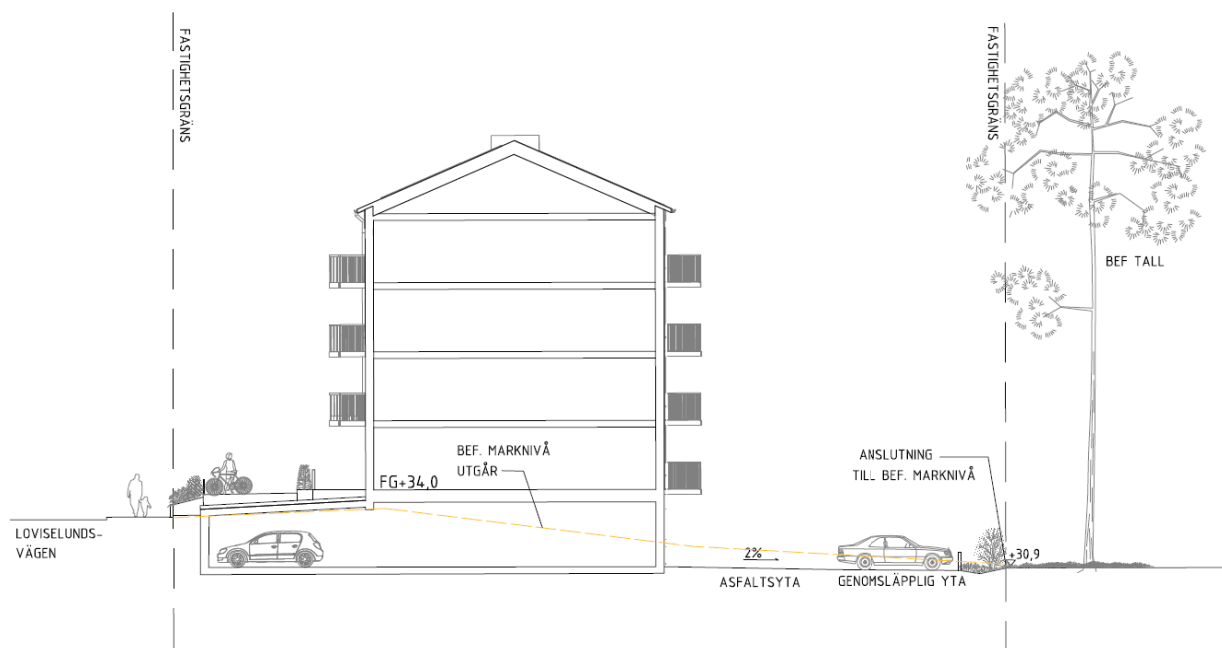
Vid schaktning vid husens uppförande är det av stor vikt att minimera påverkan på naturmarken. Bestämmelserna (**n3** och **b2**) samt plushöjder på plankartan syftar till att en naturlig slänt samt karaktären av naturmark återskapas efter byggnation.

Den bevarade naturslätten bidrar med en annan typ av vistelsemiljö för de boende och fungerar som ett komplement till den mer ordnade delen av bostadsgården i väst och söder. Slätten görs tillgänglig genom mindre stigar och träspänger och kan förses med en lekslinga och sittplatser.

Tilläggen inom naturmarken ska utföras med stor varsamhet och anpassas på plats efter befintlig terräng och vegetation. Bevarad träd- och buskvegetation bidrar till att upprätthålla områdets naturkaraktär och skapar samtidigt ett visuellt skydd mot den angränsande fotbollsplanen.

Gårdsyta bakom det västra huset

Runt den befintliga tallen skapas en mindre uteplats som tar till vara trädets karaktär och rumsskapande kvalitet. Utformningen ska anpassas efter trädets placering och rotsystem för att säkerställa dess långsiktiga bevarande. Ytan rymmer sittplatser och en mindre lekyta och ramas in av en berså av buskar. Bersån ger insynsskydd och förstärker upplevelsen av en lugn och grön oas på gården.



Sektion och principskiss genom det västra huset, där markparkering och relation till naturmark inom idrottsområdet mot norr framgår. Bild: Kungsladan.

n1- Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk sjukdom eller om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.

En trädinventering gjordes inför samråd för att bedöma skick och bevarandevärde på befintliga träd, framförallt tallarna inom planområdet. Inventeringen ligger till grund för beslut om vilka tallar som ska bevaras. En tall inom ytan för uteplatsen ska bevaras (**n1**). Inga parkeringsplatser ska anläggas inom zonen för tallens kronbredd. Ytterligare en tall med ett högt bevarandevärde som står nära fastighetsgränsen önskas sparas. Rötter från denna tall som eventuellt går in på kvartersmark ska skyddas vid anläggning.

Parkeringsplatserna längs med gränsen mot naturmarken beläggs med genomsläpplig beläggning. Övriga ytor som infart, körytor mellan parkeringsplatser och parkeringsgarage, beläggs med asfalt.

Hässelbygårds bollplan och idrottsyta

Avståndet mellan fotbollsplanen och föreslagen bostadsbebyggelse är minst mellan cirka 6,5 till 10 meter. Idag finns en mindre idrottsbyggnad innehållande omklädningsrum i anslutning till fotbollsplanen. En större byggnad möjliggörs i framtiden som ger möjlighet att innehålla både omklädningsrum och eventuellt samlings- och föreningslokaler. Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter samt en högsta nockhöjd om fem meter. Inom idrottsytan finns även ytor som kan användas för uppställning av mål eller till exempel för spontanidrott. Befintlig parkering som idag angörs från Loviselundsvägen

e000 Största byggnadsarea i kvadratmeter.



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

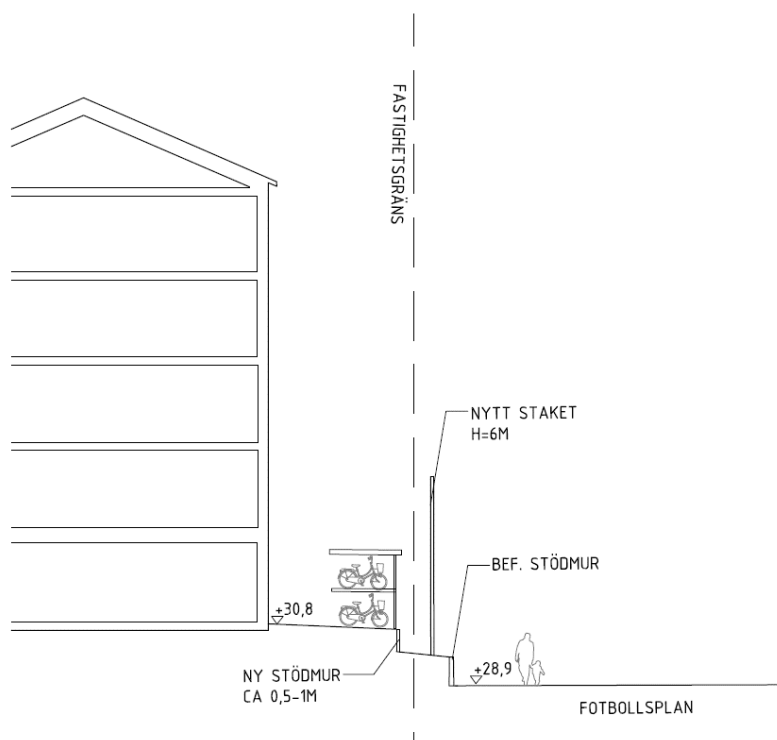
parkering-
Parkeringsplatser får finnas.

flyttas till norra delen av idrottsområdet. Angöring sker då från Stallpojksbacken. I plankartan möjliggörs fler p-platser av ett dubbelsidigt parkeringsskepp om behov uppstår i framtiden (**parkering**).

f1- fasader ska utformas med tegel eller trä.
f8-fasader ska utföras utan synliga elementskarvar.
f10-tak ska utformas som sadeltak.
f11-byggnad ska förses med fönster.

Idrottsbyggnadens gestaltning anpassas för att harmoniera med den omkringliggande bebyggelsen och dalstråk, samt bidra till en trygg och trivsam idrottsplats. Byggnaden utförs med antingen tegel eller träfasad, sadeltak och utan synliga elementskarvar för att ge ett enhetligt och omsorgsfullt uttryck (**f2**, **f8** och **f10**). Fönsterpartier ska anordnas för att skapa visuell kontakt mellan ute och inne, vilket ökar orienterbarheten och stärker trygghetskänslan (**f11**). Genom att tillföra dagsljus och transparens motverkas en sluten och otrygg karaktär, samtidigt som byggnaden bättre integreras med idrottsplatsens entréplats.

Befintligt stängsel runt fotbollsplanen bevaras. Ett nytt bollstängsel om sex meter i höjd kommer att läggas till mellan nya bostäder och idrottsytan, där avståndet är som närmast. Bollstängslets fundament förbereds för att ett högre stängsel om högst tio meter som kan uppföras om behov finns. Det nya stängslet kommer att kopplas ihop med det befintliga stängslet på södra långsidan av fotbollsplanen och placeras mellan befintlig stödmur och föreslagen fastighetsgräns.



Sektion och principskiss vid den västra delen av det östra huset som visar relationen av nytt stängsel, stödmurar och fastighetsgräns. Bild: Kungsladan.

n2- Vegetation ska bevaras.
b2- Marken får inte hårdgöras.

Den västra, talldominerade delen inom planområdet har i naturvärdesinventeringen och i trädinventeringen identifierats som mest värdefulla ur naturvärdessynpunkt. Bevarandevärda träd som har betydelse för spridning, ekologi och landskapsbild avses i möjligaste mån sparas och för denna del av idrottsområdet regleras att vegetation ska bevaras samt att marken inte får hårdgöras (**n2** och **b2**).

Gator och trafik

Gång- och cykelbana

Med planförslaget möjliggörs att Stallpojksbackens gångbana, intill planförslaget västra gräns, som idag är cirka 1,5 meter bred kan breddas till att bli 2,5 meter bred. Det är enligt dagens standardmått och erbjuder en större tillgänglighet.

Bilparkering

Parkeringstalet för bil har tagits fram i enlighet med Stockholms stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,55 platser per lägenhet.

Eftersom projektets lägenhetssammansättning är relativt jämt görs varken avdrag eller påslag för särskilda lägenhetsstorlekar. En uppräknings av besöksparkering med tio procent tillkommer.

Med 68 lägenheter innebär det att det projektspecifika parkeringstalet blir 0,6, vilket är 41 platser. Byggaktören avser genomföra mobilitetsåtgärder på ambitiös nivå med 25 procents reduktion. Med denna reduktion landar det gröna p-talet på 0,45, vilket motsvarar en parkeringsefterfrågan på 31 platser. Aktuella mobilitetstjänster är bland annat informationspaket, väl utformad cykelparkering, cykelservice, cykelpool, bilpool med två dedikerade platser, samt leveransboxar för hemleveranser av varor. Bilparkering anordnas där parkering anges på plankartan.

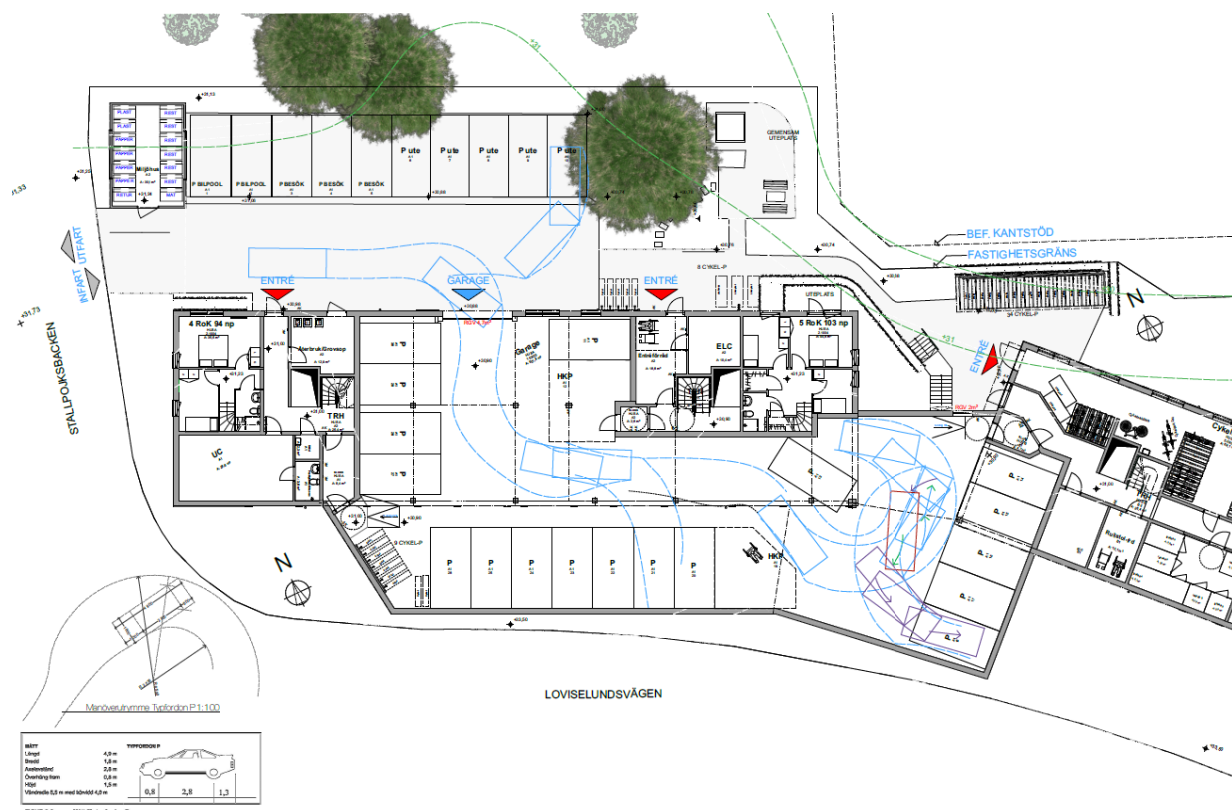
Inom den plats som är möjlig för parkering finns en av områdets värdefulla tallar som bevaras och har fått beteckning (**n1**) på plankartan. Inga parkeringsplatser ska anläggas inom zonen för tallens kronbredd, vilket motsvarar fyra parkeringsplatser. Bredvid tallen planeras även en gemensam uteplats, vilket är en kvalitet för de boende. Byggaktören medges därför ett parkeringstal som motsvarar 27 parkeringsplatser, vilket förslaget uppnår.

Cykelparkering

Cykelparkeringstalet uppgår till tre platser per 100 kvadratmeter BTA vilket innebär 130 stycken cykelparkeringar för boende.

parkering- Parkering får finnas.

n1- Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk sjukdom eller om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.



*Bilparkering sker i garage under det västra huset och genom markparkering.
Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.*

91 av parkeringsplatserna anordnas i invändiga cykelrum samt som väderskyddade på gården mot norr, vid det östra huset. I plankartan regleras dessa med korsmark. Resterande platser ordnas på gården. Cykelpoolens två platser placeras i cykelrummet.

Tillgänglighet

Samtliga fyra bostadsentréer nås via gångytan på förgårdsmarken, och samtliga våningsplan är tillgängliga med hiss. Avståndet mellan entré och angöring från gatan är cirka tio meter. Loviselundsvägen sluttar västerut, vilket innebär att trappor och ramper med lutningar på 6,7 % respektive 2 % behöver anläggas vid respektive hus. Parkeringsplats för rörelsehindrade ordnas i garaget.

Dagvatten

För att följa Stockholms stads åtgärdsnivå behöver 58 kubikmeter dagvatten fördröjas och renas. Som förslag till dagvattenhantering har en kombination av flera tekniska lösningar använts.



Uppdelning av delområden inom fastigheten samt placering av föreslagna lösningar. Observera att parkeringens utformning och placering för idrottsytan har ändrats sedan denna illustration togs fram. Bild: WSP.

Dagvatten från de hårdgjorda gårdsytorna och majoriteten av takytorna föreslås omhändertas i flera mindre växtbäddar på husens förgårdsmark. Avrinning från resterande takytor samt parkeringen föreslås omhändertas i skelettjordar som anläggs under parkerings- och gårdsytan och integreras med befintliga träd i fastighetens norra del. För ytterligare rening och fördröjning rekommenderas att parkeringsplatserna utformas med genomsläpplig beläggning.


b1- Inom angivet område ska marken utföras med genomsläpplig beläggning.

Förslaget innebär att inom område **(b1)** på plankartan ska markparkering för bostadshusen anläggas med genomsläpplig beläggning.

För parkering på idrottsytan kommer genomsläpplig beläggning inte att användas. Dagvattenhantering föreslås istället lösas med ett makadamdike längs parkeringens norra kant, vilket motsvarar den fördröjningsvolym och rening som föreslås i dagvattenutredningen för berörd yta.

I planförslaget finns en föreslagen breddning av gångbanan mot Stallpojksbacken, vilken inte finns med i framtagna dagvattenutredning.

u- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.



Högsta
nockhöjd i meter.
E1-
Transformatorstation.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

I den norra delen av idrottsområdet finns en ledning som tillhör Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). För att säkerställa SVOA:s möjlighet till fortsatt drift, underhåll och skötsel av ledningen avsätts ett markreservat som u-område (**u**).

Ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten finns i Loviselundsvägen. Utmed Stallpojksbacken saknas spillvattenledning. Planområdet föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter.

EI/Tele

Söder om Loviselundsvägen föreslås en elnätstation (**E1**) för att kunna försörja den nya bebyggelsen samt för att möta ett ökat behov av el i närområdet. Den planerade byggnaden beräknas få en storlek om cirka 3 x 4 meter. Högsta nockhöjd som tillåts för anläggningen är 3,5 meter. Prickmark regleras mot Loviselundsvägen, angränsande gångstråk samt runtom byggrätten för att säkerställa att stationen placeras med tillräckligt avstånd till gångytorna och att Ellevio har åtkomst för underhåll och service. Säkerhetsavstånd för brand, magnetfält och buller har beaktats i relation till befintlig och ny bebyggelse. Anläggningen av stationen behöver ske varsamt för att i möjligaste mån undvika att träd behöver tas ned.

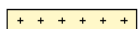
Energiförsörjning

I anslutning till planområdet finns tillgång till fjärrvärme. Detaljplanen möjliggör solpaneler på delar av takytorna. I markanvisningen finns även krav på energieffektiva byggnader.

Avfallshantering

Avfallshantering sker i ett miljöhus på gården mot norr samt i ett kompletterande mindre soprum i det västra trapphuset på suterrängvåningen. I det mindre soprummet förvaras återvinningsfraktioner, grovavfall och glas. Avfallsutrymmena är placerade inom cirka 50 meters gångavstånd från entréerna i suterrängvåningen mot husens norrsida. Uppställningsplats för sopbil är belägen vid trottoarkanten, där tömning till miljöhuset sker med en dragväg för sopkärl. Tömning av det mindre soprummet sker genom backning in från gatan eller via dragväg till trottoaren.

Miljöhusets gestaltning anpassas för att harmoniera med den omkringliggande bebyggelsen och bidra till en trygg och trivsamt gårdsmiljö samt möte med Stallpojksbacken. Byggnaden utförs



Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad eller väderskydd för cykelparkering.



Högsta
nockhöjd i meter.

f1- Fasader ska utformas med tegel. Suterrängvåning får utformas med avvikande material.

f8-Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar.

f10-Tak ska utformas som sadeltak.

f11-Byggnad ska förses med fönster.

med tegelfasad i samma kulör som bostadshusen, sadeltak, utan synliga elementskarvar samt med högsta nockhöjd om tre meter för att ge ett enhetligt och omsorgsfullt uttryck (**f1**, **f8** och **f10**). Fönsterpartier ska anordnas för att skapa visuell kontakt mellan ute och inne, vilket ökar orienterbarheten och stärker trygghetskänslan (**f11**). Genom att tillföra dagsljus och transparens motverkas en sluten och otrygg karaktär, samtidigt som miljöhuset bättre integreras i den gemensamma utemiljön. Miljöhuset regleras med korsmark på plankartan.

Räddningstjänst

Möjlig branduppställning för bostadshusen finns utmed Loviselundsvägen alternativt på baksidan av det västra huset. Avståndet mellan körbar väg och byggnaderna är mindre än 50 meter. Trapphus som avses är TR2-trapphus.

För idrottsytans angöring och branduppställningsplats, flyttas den befintliga parkeringsytan samt dess infart och placeras norr om omklädningsrummet.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010:900) eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till behovsbedömning från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholmsbrandförsvaret. Därutöver överensstämmer planförslaget 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. Dessa förutsättningar tillsammans med de utredningar som tagits fram ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning. Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

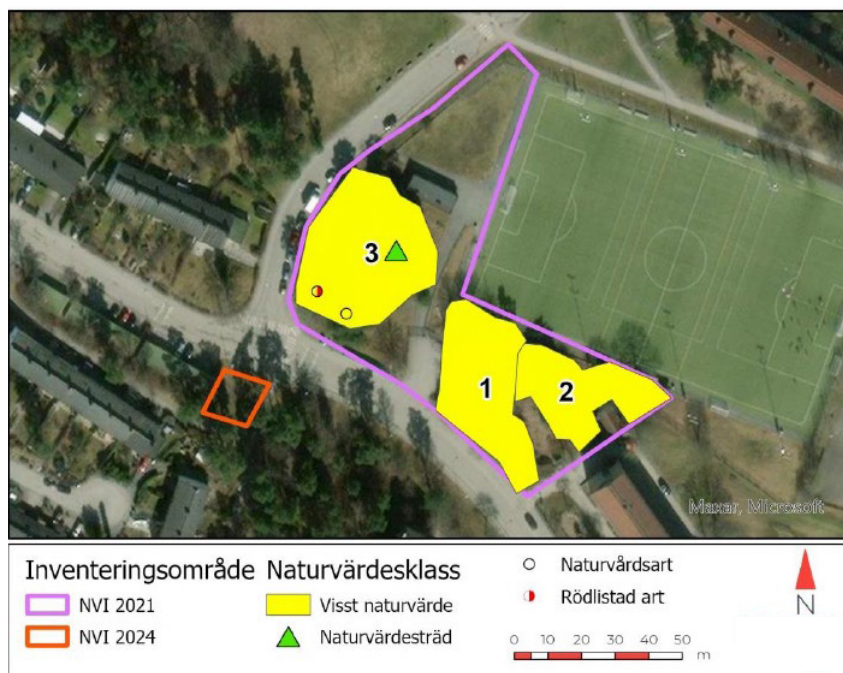
De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Området för bostadsbebyggelsen är ett mindre naturmarksområde. Förslaget innebär att delar av naturmarken tas i anspråk och ett flertal träd kommer att behöva tas ner.

Samtliga identifierade naturvärdesobjekt har bedömts till klass 4 det vill säga ha ett visst naturvärde.

Planförslaget påverkar samtliga naturvärdesobjekt, där större delen av naturvärdesobjekt 1 påverkas. Planförslaget påverkar ungefär hälften av naturvärdesobjekt 3 och en mindre del av naturvärdesobjekt 2.



Naturvärdesobjekt inom planområdet. Bild: WSP.

Planförslaget genomförande innebär att en naturvårdsart, tallticka (NT), påverkas genom att en av dess värdrädsområden tas i anspråk för bebyggelse. För att minska den negativa påverkan säkerställs bevarandet av äldre tallar och potentiella framtida värdrädsområden inom planområdet, särskilt inom den västra, talldominerade del som bedöms som mest värdefull ur naturvärdessynpunkt. Detta görs genom planbestämmelser som skyddar en befintlig äldre tall inom kvartersmarken samt genom att äldre träd med högt bevarandevärde inom idrottsområdet bevaras. Bevarade träd bidrar även till områdets landskapsbild.

Planförslaget medför även att naturmarken bakom det östra huset ska iordningställas på ett sätt som bibehåller och tydliggör områdets karaktär av naturslänt. Åtgärderna sammantaget bedöms mildra konsekvenserna för talltickans livsmiljö men innebär trots detta en viss negativ påverkan på artens lokala förutsättningar.

Utöver tallticka finns flera organismer kopplade till gammal tall, varav vissa, till skillnad från talltickan, gynnas av tillgång till död tallved. Bland dessa finns till exempel insekter såsom olika praktbaggar och långhorningar, samt olika vedlevande svamparter. För att gynna sådana arter föreslås att grov död ved från de gamla tallar som avverkas placeras ut på solbelysta platser på naturmark i närområdet.

Området för planerad elnätstation består av gräsyta samt en tall. Tallen kommer med sannolikt inte kunna sparas. En tall utanför elnätstationens södra gräns, bedöms kunna sparas.

Fåglar och skyddsåtgärder

För fåglar inom inventeringsområdet är värdena främst kopplade till skogsdungarna i anslutning till fotbollsplanen. Merparten av de fågelarter som observerats bedöms inte påverkas i någon betydande utsträckning av den planerade byggnationen. Fyra arter, björktrast, grönfink, stare och ärtsångare, skulle kunna riskera påverkas negativt om starkt bullrande verksamheter eller röjning och/eller avverkning av träd utförs under deras häckningsperiod.

Vid byggnation ska inte avverkning av träd ske under häckningsperioden mars månad till 15 augusti. Byggaktören ansvarar för att artskyddsförordningen följs.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Föreslagna åtgärder för dagvatten ligger i linje med Stockholms stads dagvattenstrategi och uppfyller åtgärdsnivån. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom föroreningsbelastningen kommer att minska för de flesta av de undersökta föroreningarna med undantag för kväve, nickel och krom jämfört med innan exploatering. Aktuellt planområde utgör endast en mycket liten del av Strömmens totala avrinningsområde varför beräknade förändringar i föroreningsbelastningen antas ha försumbar påverkan på recipientens status även om kväve har dålig status i recipienten idag. Det innebär att exploateringen inte bedöms försämra möjligheterna att uppnå aktuella miljökonsekvensnormer (MKN) för recipienten Strömmen.

Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stads- och landskapsbild

Stadsbilden påverkas då en idag obebyggd yta för naturmark bebyggs. Två olika bebyggelsetypologier, lamellhus och radhus, som idag är åtskilda genom naturmark binds samman och Loviselundsvägen får på så sätt en mer sammanhållen gatu- och byggnadskaraktär. Den naturliga gräns för lamellhus övergår till småhusområde är i Stallpojksbackens dragning och går i nord-sydlig sträckning.

Elnätstationen placeras invid Loviselundsgatan något indragen från gatan i ett av områdets gröna gång- och cykelstråk. Placeringen innebär att en naturyta tas i anspråk och att en tidigare obebyggd grönska bebyggs.

Idrottsbyggnaden är placerad så att dal- och grönstråket behåller sin öppenhet och vyer, samt att befintliga siktlinjer bibehålls.

Möte med befintlig bebyggelse

Mot öster hålls ett avstånd om minst tio meter mellan den föreslagna bebyggelsen och den befintliga. Husens gavlar möts med en viss förskjutning, vilket minskar direkt insyn och den visuella dominansen mellan byggnaderna. Den nya bebyggelsen föreslås bli en våning högre än de befintliga lamellhusen och i mötet med den befintliga byggnaden utformas genomgående lägenheter, vilket mildrar påverkan.

Det är främst gavellägenheterna i den befintliga byggnaden som påverkas av den nya bebyggelsen genom minskat öppenhet och ny byggnadsvolym närmare fasaden. Den planerade förskjutningen gör att balkongerna på den befintliga gaveln till viss del lämnas fria från intrång i siktlinjerna och behåller god utsikt. Påverkan bedöms dock ligga inom en acceptabel nivå med hänsyn till avståndet mellan byggnaderna, bevarad sikt från balkonger samt den begränsade insynen som förskjutningen medför.

Sammantaget bedöms avstånd, gestaltning och volymhantering medföra att påverkan på befintlig bebyggelse i öster är måttlig och att den föreslagna bebyggelsen kan inordnas väl i stadsbilden.

Det radhus som är närmast beläget väster om planområdet och Stallpojksbacken är på ett avstånd om cirka 28 meter, där en lokalgata, samt förgårdsmark och tomt finns mellan byggnaderna. I detta läge upplevs den nya bebyggelsen skapa en större skalkontrast mellan radhusbebyggelsens tvåvåningshus och den nya bebyggelsens fyra våningsskala med suterrängvåning. Eftersom Stallpojksbackens dragning och placering i nordsydlig riktning utgör en naturlig gränsdragning över var Hässelby gårds småhusbebyggelse börjar och där den högre bebyggelseskalan slutar, anses skalmötet som rimligt.

Nytt bollstängsel

För den del av fotbollsplanen som ligger närmast den nya bebyggelsen kommer ett högre bollstängsel än det befintliga att uppföras. Stängslet planeras att få en höjd om sex meter, och fundamenten förbereds för att möjliggöra en framtida höjning till maximalt tio meter om behov uppstår.

Den ökade stängselhöjden bedöms ha en begränsad påverkan på stadsbilden i stort. Den visuella påverkan gäller i första hand de nya bostadshusen, där utsikten kan begränsas beroende på vilken stängselhöjd som slutligen krävs. En högre stängselkonstruktion kan därmed påverka bostädernas upplevda attraktivitet genom att försämra utblickarna från lägenheterna.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Placeringen av föreslagen bostadsbebyggelse följer den planstruktur som finns i området, med lamellhus med grön förgårdsmark och entréer mot gata. Den nya byggelsen förhåller sig i höjd gentemot befintlig lamellhusbebyggelse och har i sin gestaltning tagit upp egenskaper från omgivande bebyggelse så som fasader i gult tegel, sadeltak samt markerade entrépartier.

Föreslagen idrottsbyggnad följer den struktur och typologi som finns på platsen och placeras längs med dalstråkets riktning. Lägre bebyggelse för allmänt ändamål så som idrott, skolor m.m. med tillhörande funktioner finns placerade i befintligt grönstråk i Hässelby gård. Eftersom träd och naturmark sparas mildras upplevelsen av den nya bebyggelsen från parkstråket i norr.

Störningar och risker

Förorenad mark

I den miljötekniska markundersökningen (Liljemark Consulting AB, 2024) har föroreningar identifierats som överskrider riktvärdena. Föroreningar som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM) är arsenik, kadmium, zink, kobolt, krom, kvicksilver samt bly och koppar. Föroreningar som överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) är barium, koppar, bly, arsenik, nickel och zink. De påträffade halterna förekommer både i ytjord och i jordlager cirka 0,5 till 1 meter under markytan, och är lokaliserade till planområdets nordöstra respektive sydöstra delar. Föroreningarna återfinns i ett lager av fyllnadsmassor som innehåller rivningsrester och/eller aska.

Risken för påverkan på människors hälsa kan inte helt uteslutas, men bedöms inte vara allvarlig. De påträffade föroreningarna kommer att hanteras inom ramen för planens genomförandeprocess och kan åtgärdas genom schaktsanering, vilket lämpligen sker i samband med kommande masshantering under entreprenadskedet. Fortsatt arbete inkluderar bland annat en åtgärdsförberedande undersökning. Föroreningarna kommer att hanteras och bedöms inte påverka den föreslagna planläggningen för bostäder. Tillsynsmyndigheten har underrättats om föroreningarna, och startbesked för byggnation kommer att ges när risken för människors hälsa är acceptabel.

I grundvattenprov har förhöjda halter av PFAS-11 påträffats. Nickel och zink har uppmätts i måttliga halter. Eftersom området inte använder grundvattnet som dricksvattenkälla och grundvattnet i övrigt inte bedöms vara skyddsvärt, utgör de förhöjda PFAS-halterna ingen risk för människors hälsa och inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga.

I närområdet har en kemtvätt funnits som nu är nedlagd. Utbyggnaden av bostäder planeras i anslutning till en bedömd vattendelare och föreslagen bebyggelse är inte placerad i grundvattenriktningen från kemtvätten. Spridningen av klorerade lösningsmedel följer inte alltid grundvattnets flödesriktning, men analysresultaten från grundvattenprovtagningen visar ingen påverkan från klorerade lösningsmedel.

Buller

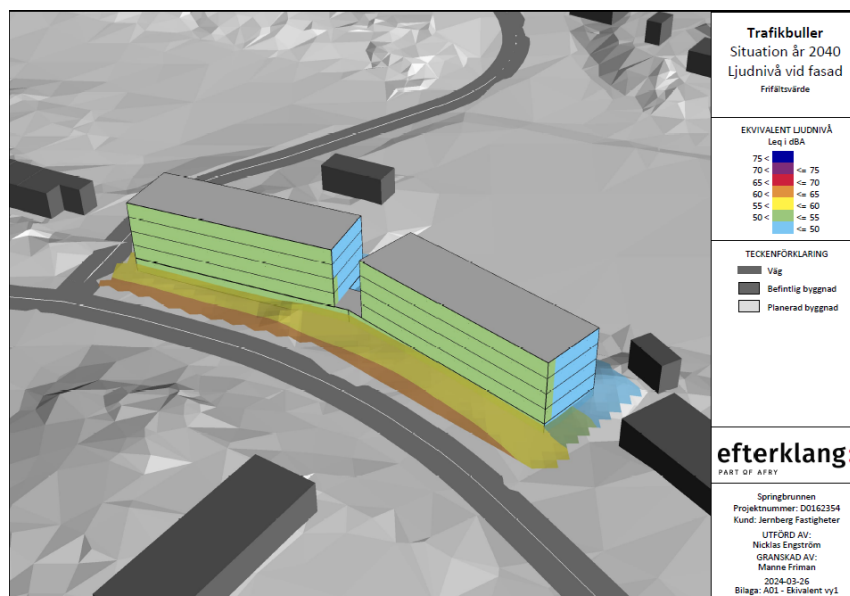
En bullerutredning har tagits fram för att beräkna trafikbullernivåer samt bedöma buller från den närliggande fotbollsplanen (Efterklang, 2024). Planområdet har ljudstörningar dels från gatorna och dels från fotbollsplanen, vilket innebär att en samlad bedömning av olägenheterna behövs för att klarlägga påverkan på föreslagna bostäder.

Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafik är upp mot 55 dBA vid fasad och riktvärden innehålls vid fasad och gemensamma uteplatser.

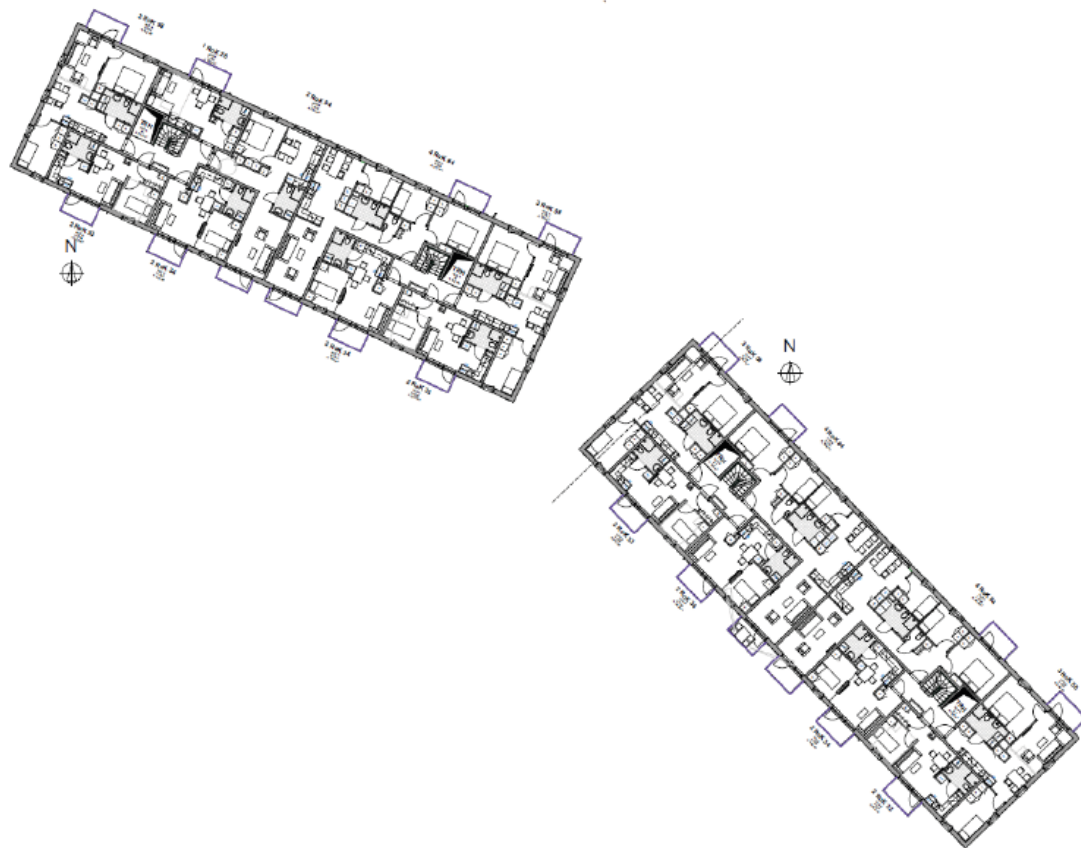
Utredningen visar att beräkningen av ljud från fotbollsplanen är att 50 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls även i ett värsta fall oavsett om det är fotbollsmatch med vuxna eller lekande barn. Det finns inga krav om ljudnivåer från idrottsverksamhet utan det som behöver säkerställas är ett skyddsavstånd. Enligt Boverkets vägledning för idrottsbuller behöver åtgärder vidtas om avståndet

till bostäder är under 25 meter. Avståndet till fotbollsplanen är som närmast minst mellan cirka 6,5 till 10 meter mellan fasad och fotbollsplanens kantlinje, vilket innebär att Boverkets rekommendationer kring åtgärder behöver vidtas. I plankartan säkerställs att inga enkelsidiga lägenheter medges mot norr och fotbollsplanen inom ett avstånd om 25 meter, för att säkerställa genomgående lägenheter. Den östra byggnaden och häften av den västra byggandens fasader mot norr är inom 25 meter från fotbollsplanen.

Med ovanstående lösning bedöms ljudnivån för föreslagna bostäder som acceptabel och utgör inte en risk för människors hälsa.



*Ekvivalent ljudnivå mätt från Loviselundsvägen, där 55 dBA uppnås vid fasad.
Bild: Efterklang*

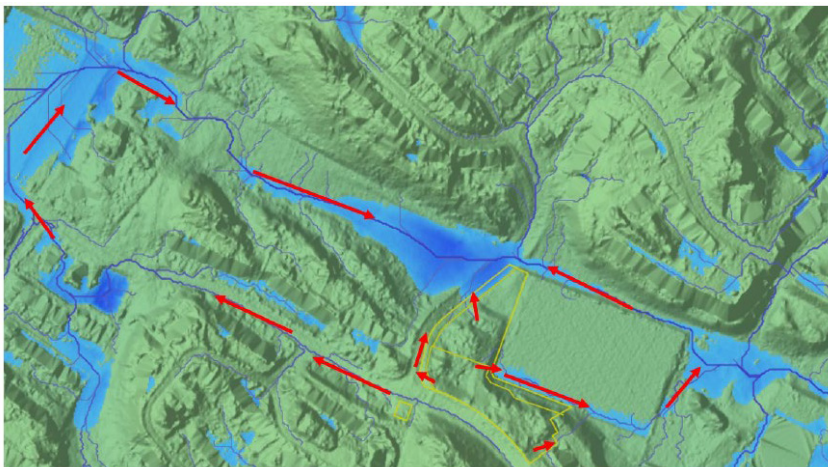


Planlösningar för normalplan. Bild: Kirsh och Dereka Arkitekter.

Översvämningsrisker

Vid större nederbördstillfällen kommer fördröjningskapaciteten i föreslagna dagvattenåtgärder att överskridas och bräddning ske. Flödena från fastigheten kommer att spridas ut på tre lågpunkter: mot Loviselundsvägen och västerut, mot Stallpojksbacken och grönområdet och lågpunkten i nordväst, samt mot fotbollsplanen och österut. Detta innebär att majoriteten av avrinningen vid ett skyfall efter exploatering kommer att ske norrut men att en mindre del istället kommer att rinna västerut respektive österut.

Nedströms västerut, längs Loviselundsvägen, finns en mindre lågpunkt nära bebyggelse som redan i dagsläget riskerar att påverkas vid skyfall. Planområdet utgör endast en liten del av det totala avrinningsområdet till denna lågpunkt och kan inte sägas förvärra befintlig situation. Utöver lågpunkten västerut, som berörs i mindre utsträckning, bedöms planförslaget inte förvärra översvämningsriskerna för befintlig bebyggelse.



Lågpunkter som påverkas vid större nederbördstillfällen. Planområdet är markerat med gult streck. Bild: WSP.

Vid byggnation är det viktigt att befintliga markhöjder utnyttjas till avrinning och att den planerade parkeringen i planområdets norra del anläggs så att den inte riskerar att översvämmas. Omklädningsrummet är den byggnad som har störst risk att påverkas av stående vatten i och med dess läge nära den norra lågpunkten. Vid byggnation bör man beakta en konstruktion som gör att byggnaden inte tar skada av stående vatten.

Markradon

Området klassas som normalradonmark. Byggnaderna bör därmed minst utföras med radonskyddande konstruktion. Vid ingrepp i terrängen, så som vid bergschakt, kan radonförutsättningarna ändras då nya berglager med andra radonegenskaper kan blottas. För byggnader som grundläggs på sprängstensfyllning bör även fyllningsmassorna radonundersökas innan byggnation. Det eftersom sprängstensfyllning har betydligt lägre klassningsvärde än till exempel berg.

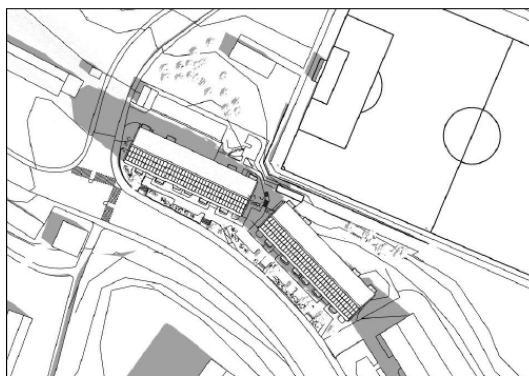
Ljusförhållanden och lokalklimat

En sol- och skuggstudie har tagits fram i syfte att visa hur den föreslagna bebyggelsen påverkar intilliggande byggnader och ytor vid olika tider på dagen och året. Studien redovisar vår- och höstdagjämning, respektive midsommar vid fyra tidpunkter, klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00.

De slagskuggor som skapas på intilliggande byggnader och ytor bedöms ge en acceptabel påverkan. Studien visar att slagskugga når radhustomtens östra del och garage väster om planområdet under vintern fram till i början av maj mellan cirka klockan 8:00 till 10:00. Under sommaren påverkas inte berörd radhustomt.

Området är idag redan i påverkad av skugga från de höga träd som står på platsen, dock osäkert i vilken omfattning.

Lamellhusets gavel öster om den nya bebyggelsen påverkas av slagskugga från strax innan cirka klockan 17:00 under sommartid. Under vinterhalvåret redovisar framtagna skuggstudie att påverkan sker även denna tid från cirka klockan 17:00. Under denna del av året är det knappt om sol vid denna tidpunkt. Även här är det osäkert i vilken grad de träd som finns på platsen idag skapar skuggor på befintlig bebyggelse.



Skugga Vårdagjämning 9.00
1:100



Skugga Vårdagjämning 12.00
1:100

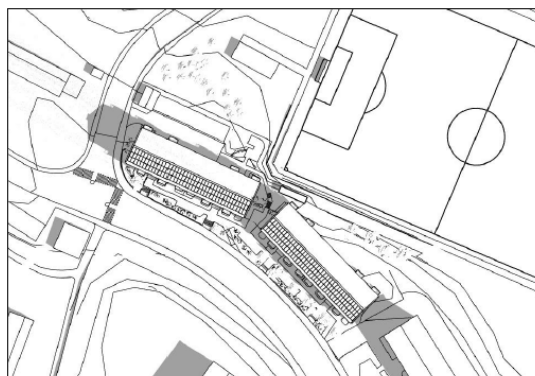


Skugga Vårdagjämning 15.00
1:100

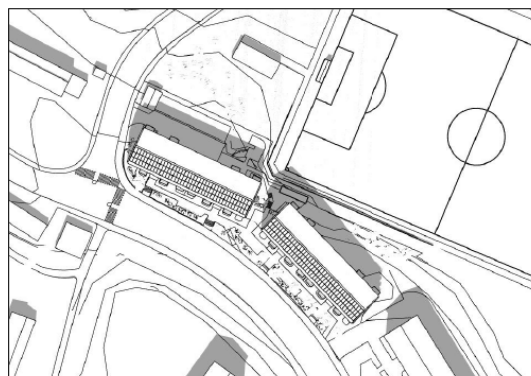


Skugga Vårdagjämning 18.00
1:100

Sol- och skuggstudie för vår- och höstdagjämning. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.



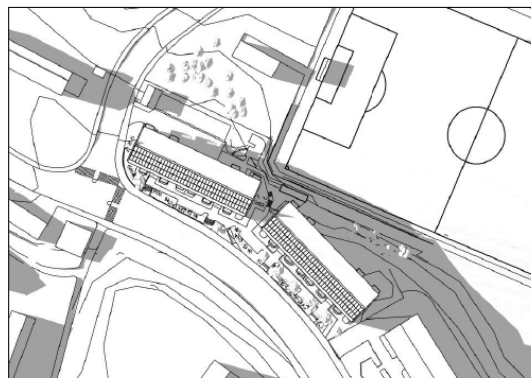
Skugga Midsommar 9.00
1:100



Skugga Midsommar 12.00
1:100



Skugga Midsommar 15.00
1:100



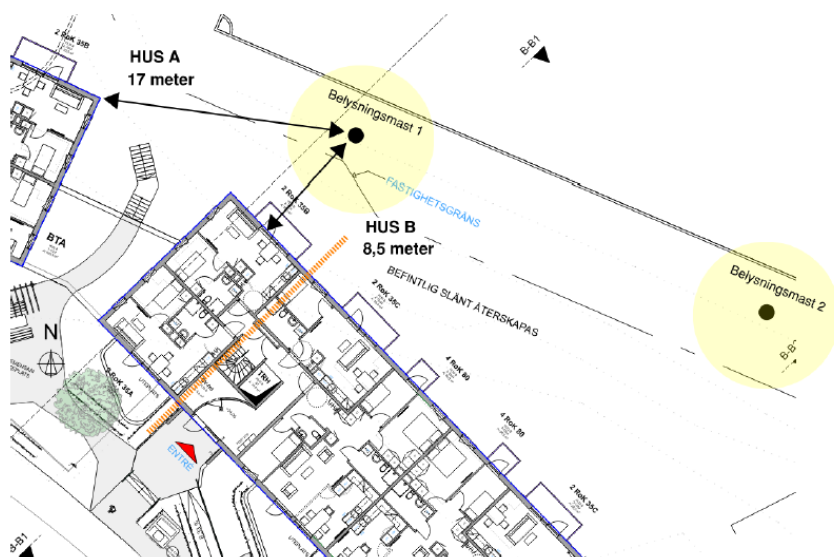
Skugga Midsommar 18.00
1:100

Sol- och skuggstudie för midsommar. Bild: Kirsh + Dereka Arkitekter.

Ljus från fotbollsplan

En ljusutredning har tagits fram för att bedöma om belysningen från den befintliga fotbollsplanen kan påverka de planerade bostäderna negativt (Exengo, 2024). Det föreslagna västra huset bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av belysningen. Det östra huset ligger däremot närmare belysningsmasterna, vilket medför en något högre risk för spilljus och bländning. Risker är störst för den västra delen av det östra huset, som vetter mot en av belysningsmasterna (se illustration på nästa sida).

Riskerna kan minskas genom att uppdatera den befintliga belysningsanläggningen till LED-armaturer med bättre ljusstyrning och avskärmning. Ett sådant utbyte kommer dessutom att behöva ske inom en snar framtid, eftersom befintliga högtrycksnatriumlampor innehåller kvicksilver som inte längre får tillverkas. Bebyggelsen utgör inget hinder för en framtida modernisering av belysningsanläggningen.



Placering av hus i förhållande till belysningsstolpar. Gul markering visar endast uppskattad ljusbild från armaturer. Observera att bilden inte har korrekt redovisade planlösningar. Se rubrik Buller för föreslagna planlösningar. Bild: Exengo.

Med en väl projekterad LED-anläggning kan risk för bländning och spilljus elimineras. Om behov finns av en tillfällig åtgärd innan ny belysning installeras kan befintliga armaturer närmast det östra huset förses med mekaniska avskärmningsskydd på armaturernas baksidor för att minska ljusläckage mot bostäderna.

I plankartan regleras att enkelsidiga lägenheter inte medges mot norr för det östra huset och den östra halvan av det västra huset. Detta säkerställer genomgående planlösningar och bidrar till en god boendemiljö. Vegetation mellan fotbollsplanen och det östra huset kan dessutom bidra till att ljuset upplevs som mindre störande, även om det inte är en teknisk skyddsåtgärd.

Barnkonsekvenser

Planförslaget ger möjlighet till en större idrottbyggnad vilket kan förbättra servicen och därmed verka positivt för barn- och ungdomars möjlighet till fritids- och föreningsliv. I och med att gångbanans möjliggörs för breddning längs med Stallpojksbacken, främjas barns och ungdomars framkomlighet och trafiksäkerhet.

Trygghet

Stadens trygghetsmätning mäter hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal parametrar. I Hässelby strand och Hässelby gård finns en större oro än i genomsnittet för staden beträffande bland annat oro att utsättas för brott, oro att gå ut sent på kvällen, oro att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt oro för att gå hem sent på kvällen från

tunnelbanestationen. Förslagets två bostadshus placeras på en idag obebyggd tomt med entréer ut mot gatan och med en anordnad förgårdsmark för vistelse. Planförslaget bidrar till fler boende i området och mänsklig närvaro, vilket kan stärka den upplevda tryggheten i området. De två bostadshusen placeras även i fotbollsplanens närhet vilket även kan vara positivt för upplevd trygghet för idrottsutövare.

Genomförande

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen:

- Samråd: 26 april till 7 juni 2022.
- Granskning: 17 december 2025 till 3 februari 2026.
- Antagande: juni, 2026.

Mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder (B), teknisk anläggning, transformatorstation (E1) och idrottsändamål (R) inom kvartersmark. Inom den allmänna platsmarken medges gata.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplanen och utför myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Exploateringskontoret upprättar avtal för genomförandet av detaljplanen.
- Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsåtgärder.
- Byggaktören ansvarar och bekostar uppförande av ny bostadsbebyggelse samt övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark för bostäder. Byggaktören ansvarar även för och bekostar de återställnings och anslutningsarbeten i allmän platsmark samt på idrottsytan som är en konsekvens av exploateringen.

Huvudmannaskap

Staden ansvarar för allmän plats.

Avtal

Exploateringsnämnden beslutade 2023-06-08 om markanvisning till Svante Jernberg Fastigheter AB. En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att berörda detaljplaner Pl 4114, Pl 4193A och PL 4256 helt upphör att gälla inom detaljplanens två planområden.

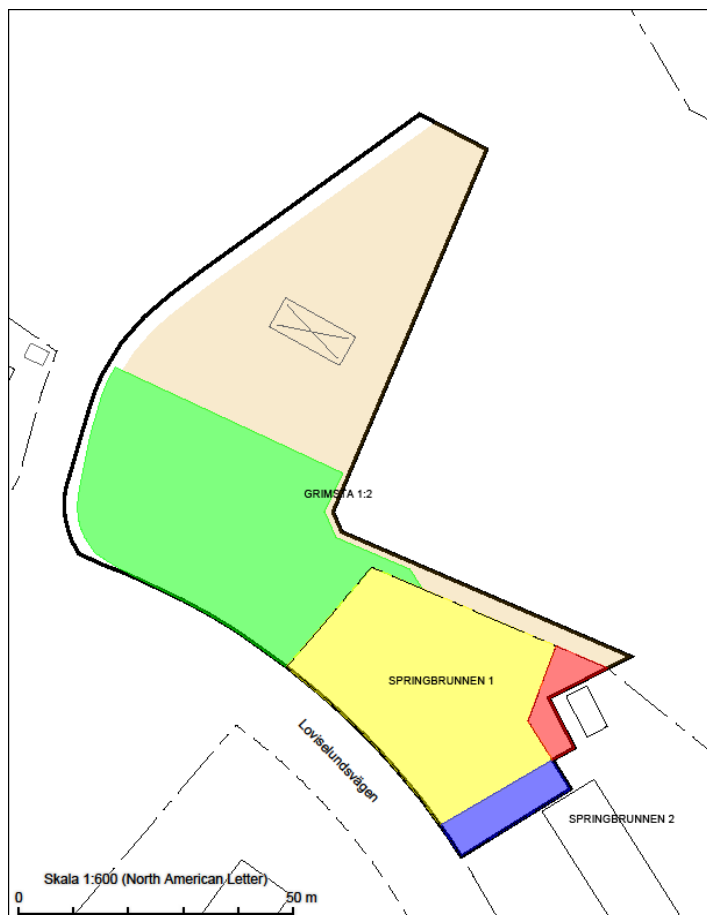
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar hela Springbrunnen 1, del av Grimsta 1:2 och del av Springbrunnen 2, som samtliga ägs av Stockholms stad.

Kvarteret och fastigheten Springbrunnen 2 har idag sin infart på fastigheten Springbrunnen 1, markerad med lila färg i bilden nedan. Med förslaget avses infarten regleras över så den hamnar inom Springbrunnen 2.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) föreslås utgöra en fastighet (förutom den del som idag utgör infart till grannfastigheten). Fastigheten Springbrunnen 1 utökas med yta från Grimsta 1:2 samt Springbrunnen 2. Till Springbrunnen 2 överförs den delen av Springbrunnen 1 som idag utgör infart till Springbrunnen 2.



Föreslagna fastighetsregleringar. Observera att gångbanans möjliga breddning längs Stallpojksbackens östra sida inte finns med i denna illustration. Bild: Lantmäterimyndigheten.

Förslagna fastighetsregleringar:

- Grönt område överförs från Grimsta 1:2 till Springbrunnen 1
- Rött område överförs från Springbrunnen 2 till Springbrunnen 1
- Blått område överförs från Springbrunnen 1 till Springbrunnen 2.

Vitt område är allmän plats vilken också är allmän plats i underliggande plan. Brunt område är i planförslaget utlagt som kvartersmark för idrottsändamål och det möjliggör fastighetsbildningen men ingen sådan är planerad.

Ledningsrätter

Ledningsägande bolags rätt att anlägga, nyttja och underhålla allmänna ledningar på kvartersmark säkras genom u-område i plankartan.

Ekonomiska frågor

Kvartersmarken för bostäder avses säljas. Stadens kostnader i projektet avser främst flytt av parkeringsyta för Idrottsförvaltningens behov, nytt bollstängsel samt fundament och flytt av el servis som betjänar idrottsytan. Även kostnader för eventuell grönkompensation tillkommer.

Byggaktören står för samtliga exploateringskostnader inom kvartersmarken avsedd för bostäder samt i förekommande fall för de återställnings- och anslutningskostnader som föranleds av exploateringen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar. el- och teleledningar. Kapacitet för fjärrvärme finns i området.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalitet och flöden får inte försämrats genom planens genomförande.

El/Tele

Detaljplanen möjliggör en elnätstation för att säkerställa eldistribution till den nya bebyggelsen.

Fjärrvärme

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till det befintliga fjärrvärmenätet som finns i området.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Louise Heimler
planchef

Louise Forsvik
stadsplanerare