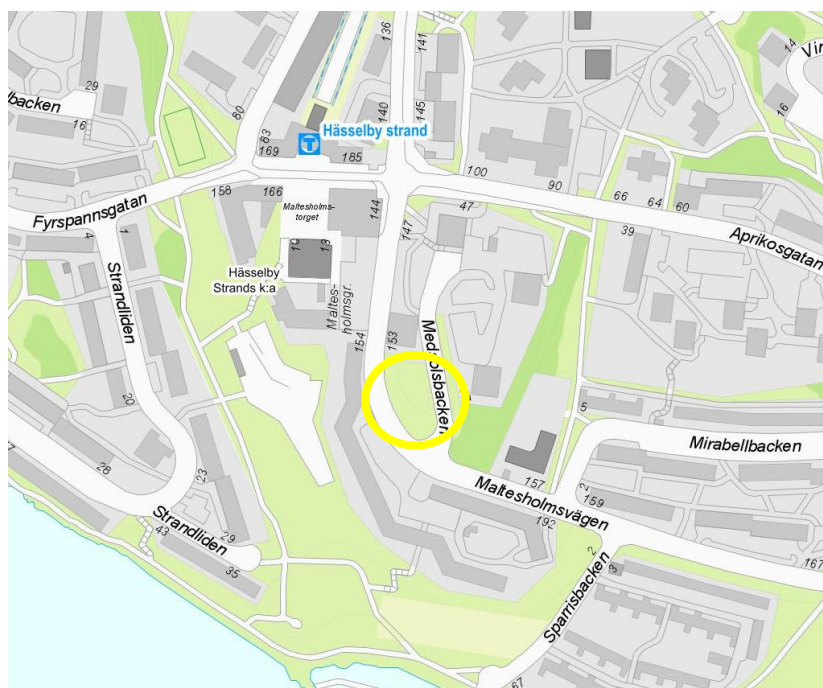


Planbeskrivning

Detaljplan för Grimsta 1:2 vid Medsolsbacken i stadsdelen Hässelby Strand, S-Dp 2020-13965



Planområdets läge är markerat med gul figur.

Stadsbyggnadskontoret

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	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	7
Befintlig bebyggelse	8
Stads- och landskapsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Kommersiell och offentlig service	10
Gator och trafik	11
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Ny bebyggelse.....	12
Gestaltning	16
Bostadsgård och terrasser	16
Park och naturområden	17
Parkering och mobilitetstjänster	18
Dagvatten	19
Teknisk försörjning	19
Konsekvenser	20
Undersökning om betydande miljöpåverkan	20
Naturmiljö	20
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	21
Stad- och landskapsbild	22
.....	25
Kulturhistoriskt värdefull miljö	25
Störningar och risker	25
Ljuförhållanden och lokalklimat	26
Tidplan	28
Genomförande	28
Organisatoriska frågor	28
Verkan på befintliga detaljplaner Planförslaget innebär att befintlig detaljplan, P1 94040 från 1996, helt upphör att gälla inom planområdet...	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tekniska frågor	30
Genomförandetid	30

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

- Bullerutredning (*Akustikbyrån, 2021*)
- Dagvattenutredning (*Cowi AB, 2021*)
- Geoteknisk utredning (*Cowi AB, 2021*)
- Markteknisk utredning (*Cowi AB, 2021*)
- Trädprovtagning (*Liljemark Consulting, 2021*)
- Trädinventering (*Ekologigruppen, 2021*)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Alina D. Peterson och kartingenjör Katarina Eriksson från stadsbyggnadskontoret. Nina Wahlman Fält är projektledare från exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att med hänsyn till områdets stads- och landskapsbild möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus i form av ett punkthus, ett LSS-boende och en verksamhetslokal i ett läge nära grönområden och kollektivtrafik. Planförslaget innehåller totalt 63 lägenheter. Vidare syftar planförslaget till att skapa ett tryggt och integrerat gaturum som bidrar till omvandlingen av Maltesholmsvägen till en urban och levande miljö.

Den föreslagna byggnaden är inplacerad mellan grönska, synliga berghällar och värdefulla tallar i enlighet med tunnelbanestadens stadsbyggnadskaraktär. Byggnaden består av en sockeldel i två våningar och en högre del i 14 våningar. Sockeldelens bottenvåning innehåller en verksamhetslokal, ett cykelrum mot Maltesholmsvägen samt ett garage in mot berget. Sockeldelens andra våning inrymmer ett LSS-boende samt bostadskomplement vid entré mot Medsolsbacken. Takterrasser och en mindre bostadsgård är tillgängliga för samtliga boende.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid korsningen Maltesholmsvägen och Medsolsbacken, cirka 200 meter söder om Hässelby Strands tunnelbanestation. Planområdet är cirka 1650 kvadratmeter och omfattar del av fastigheten Grimsta 1:2 som ägs av Stockholm Stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen beskriver Hässelby strand som ett område med stora möjligheter till stadsutveckling inom befintlig bebyggelsestruktur. Maltesholmsvägen pekas ut som ett strategiskt samband med förutsättningar att omvandlas till ett urbant stråk med en levande stadsmiljö.

Stockholms Byggnadsordning

Byggnadsordningen är ett vägledande dokument för utvecklingen av stadens olika stadsbyggnadskaraktärer. Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *tunnelbanestad* där den nya bebyggelsens anpassning till terrängen och gaturummens gröna karaktär är särskilt viktig. Ny bebyggelse ska utformas inom den befintliga strukturen med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Stockholms Arkitekturpolicy

Med utgångspunkt i översiktsplanen utgör Stockholms arkitekturpolicy tillsammans med Stockholms byggnadsordning och kommande vägledningar en familj av dokument som bidrar med kunskap, strategier och arbetssätt till stöd för stadens gestaltning.

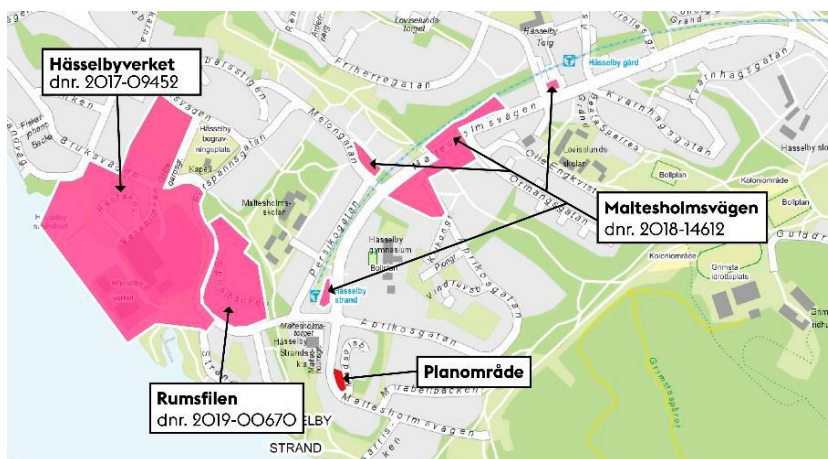
Detaljplan

Gällande detaljplan 94040 anger natur för marken inom planområdet. Planens genomförande upphörde 2011-05-30.

Närliggande pågående detaljplaner och program

- Detaljplan för omvandling av Maltesholmsvägen till urbant stråk med 550 nya bostäder, dnr. 2018-14612
- Detaljplan för avveckling av Hässelbyverket och en omvandling av området till bostäder, dnr. 2017-09452.

- Detaljplan för Rumsfilen 4 med cirka 160 nya bostäder vid Fyrspannsgatan, dnr. 2020-13680.



Kartan visar pågående detaljplaner i området.

Markanvisning

Planområdet är genom exploateringsnämnden (2020-09-24) markanvisat för bostäder till Sveafastigheter AB.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av gräsmark med inslag av berg i dagen, mindre träd och uppvuxna tallar. Marken sluttar mot sydväst med en höjdskillnad om cirka 5 meter.

Naturvärden

Planområdet ligger i utkanten av habitatet för barrskogsfåglar samt i närheten av eknätverket vid Hasselby strand. Enligt stadens regionala utvecklingsplan finns svaga gröna samband i öst-västlig riktning. Inom planområdet finns fyra skyddsvärda tallar. Den rödlistade arten talticka har noterats på träd 4. Inom planområdet finns en särskilt skyddsvärd tall, träd 5. Ytterligare en särskilt skyddsvärd tall, träd 6, noterades strax utanför planområdet. Båda särskilt skyddsvärda tallar har en ålder på över 200 år och hyste gnagspår av den rödlistade arten reliktböck. Dessa träd är särskilt värdefulla för att behålla en biologisk mångfald i trädmiljöer.



Skyddsvärda träd och rödlistade arter. Karta ur trädinventering, 2021.

Rekreation och friluftsliv

Möjlighet till rekreation och friluftsliv i området är mycket god. Ett par minuters promenad från planområdet finns friområden med långa sammanhängande gröna gångstråk, Grimstaskogens naturreservat, Maltesholmsbadet och Strandlidens strandpark som möjliggör bad, parklek och vattennära promenader. Inom planområdets naturmark finns en liten vistelseyta med en syrenberså vilken huvudsakligen används och uppskattas av närboende för rekreation och samvaro. Platsen bedöms vara en värdebärande för närområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Inom planområdet består jordlagren av fyllning, lera och friktionsjord på berg. Bergets nivå varierar mellan 0,3 och 3,0 meter under markytan. De största djupen finns i nordöstra delen. Två provtagningar av berg tagits med slägga och analyserats avseende svavelinnehåll. Proverna visade mycket låg halt (<100 mg/kg TS) respektive låg halt (233 mg/kg TS) enligt Trafikverkets handbok för hantering av sulfidförande bergarter (2015). Djupare provtagning i berg ska göras efter samråd.

Markförlagda ledningar finns i trottoaren i anslutning till området i söder samt i norr till befintligt punkthus inom fastigheten Gästsalen 4.

Ras/skred

Det finns ingen risk för ras eller jordskred inom planområdet.

Markradon

Under planarbetet för punkthuset på grannfastigheten Gästsalen 4 påvisades radon inom riktvärdet för bostäder. Inga ytterligare radonmätningar har gjorts eller planeras i samband med framtagandet av denna detaljplan.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningssrisker

Det finns ingen risk för översvämning inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde (SE657865-161900). Enligt VISS augusti 2021 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Planområdet utgörs främst av berg vilket begränsar dagvattnets infiltrationsmöjligheter. Dagvattnet infiltrerar genom markvegetationen och vidare till grundvattnet. Grundvattenrör har inte installerats i friktionsjorden och planområdet är inte anslutet till något dagvattennät. Berggrunden och höga nivåskillnader gör att det saknas ett grundvattenmagasin i området.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Omgivande bebyggelse är växelvis låga smalhus och högre punkthus enligt 1950-talets ideal. Dess enkla fasadutformning, puts- och tegelfasader, fönstersättning och detaljer, balkongräcken, indragna entréer och portar av trä är tidstypiska.



Kombination av tegel och puts är typiskt för den omgivande bebyggelsen.



Punkthus på Medsolsbacken - bottenvåning med jämn indelning av öppningar för garage.



De facetterade lamellhusen på Maltesholmsvägen mitt emot planområdet har en jordig färgpalett, indragna entréer och portar utav trä.



Befintlig bebyggelse på Maltesholmstorget med socklvåning och jämn indelning av öppningar för butik.

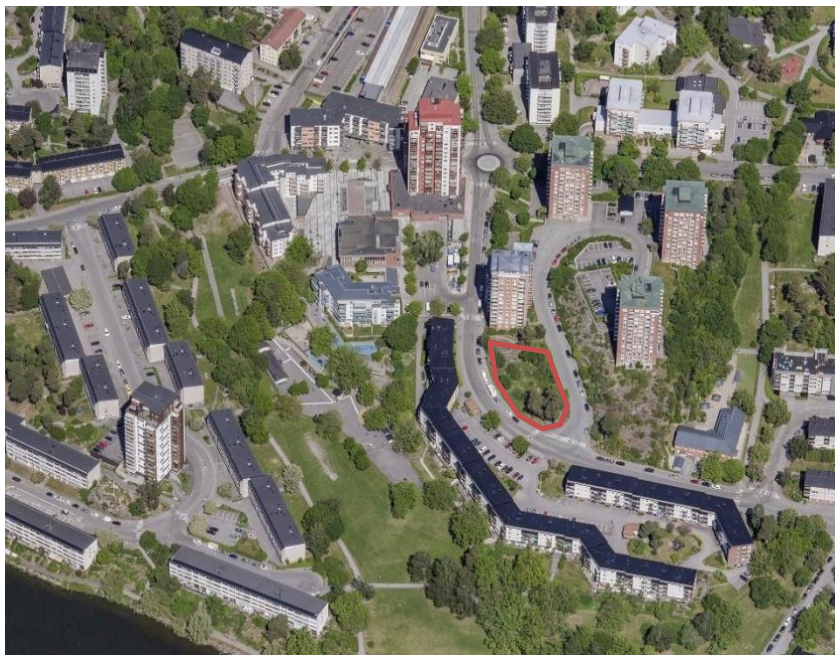


Befintlig förskola öster om planområde med fasad i röd klinker och tak utav bandplåt i mörk kulör. Medsolsbackens punkthus i bakgrunden.

Stads- och landskapsbild

Bebyggelsen i Hässelby strand följer 1950-talets planeringsprinciper med en variation av lameller och punkthus med sparad naturmark mellan husen. Bebyggelsen vänder sig många gånger bort från gatan. Bebyggelsen på Medsolsbacken består av fyra punkthus i 12-15 våningar varav tre var uppförda i slutet av 1950-talet och det fjärde i slutet av 1990-talet. Inom fastigheten Piedestalen, nordväst om planområdet byggdes ytterligare ett punkthus år 2006. Samtliga punkthus har liknande proportioner och är vridna i nordostlig riktning. Byggnaderna utgör tydliga inslag i stadsbilden.

Typiskt för den tidens stadsplanering var att låta omgivande träd stå kvar som en del i landskapsbilden, inte minst i Hässelby där de flesta hus är uppbyggda mellan sparade skogspartier. På många håll står tallar insprängda i bostadsmiljöer som utvecklats på äldre hällmarker. Stilen att bevara träd och naturmark intill husen brukar kallas Stockholms-stilen.



Stadsbild av lameller, punkthus och grönska mellan husen. Planområde markerat med röd figur.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Delar av den befintliga bebyggelsen intill planområdet är grönklassad av Stadsmuseet. Till de grönklassade byggnaderna hör Medsolsbackens tre högst belägna punkthus inom Gästsalen 3 samt Maltesholmsvägens facetterade lamellhus inom Jaktpaviljongen. Samtliga byggnader är från 1950-talet och har till större delen kvar sin ursprungliga arkitektur. Klassningen innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kommersiell och offentlig service

Skolor, vård och mötesplatser

Inom 200 meter finns två grundskolor och tre förskolor. Vid Maltesholmstorget finns en matvaruhandel, vårdcentral, apotek, några mindre butiker och en kyrka. Bibliotek och stadsdelsförvaltning finns i Hässelby gård cirka 600 meter norrut.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Området angörs via Maltesholmsvägen och Medsolsbacken. Maltesholmsvägen sträcker sig från rondellen vid Bergslagsplan genom Hässelby till Grimsta naturreservat. Medsolsbacken är en återvändsgata och trafikeras av boende och fordon för bland annat sophämtning. Båda gator saknar cykelbana.

Parkering

Kantstensparkering är tillåten på östra sidan Maltesholmsvägen samt östra sidan Medsolsbacken. Högre upp på Medsolsbacken finns cirka 91 markparkeringsplatser tillhörande fastigheten Gästsalen 3. Gästsalen 4 har cirka 16 parkeringsplatser på sin förgårdsmark. Stockholm stad äger en markparkeringshus med cirka 37 platser, väster om Maltesholmsvägen, 50 meter från planområdet. Ett parkeringshus finns vid Persikogatan intill Hässelby strand tunnelbanestation.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl kollektivtrafikförsörjt med cirka 200 meter till Hässelby strands tunnelbanestation som trafikeras av den gröna linjen. Där stannar även buss linje 119 som går mellan Backlura och Spånga station.

Störningar och risker

Förorenad mark

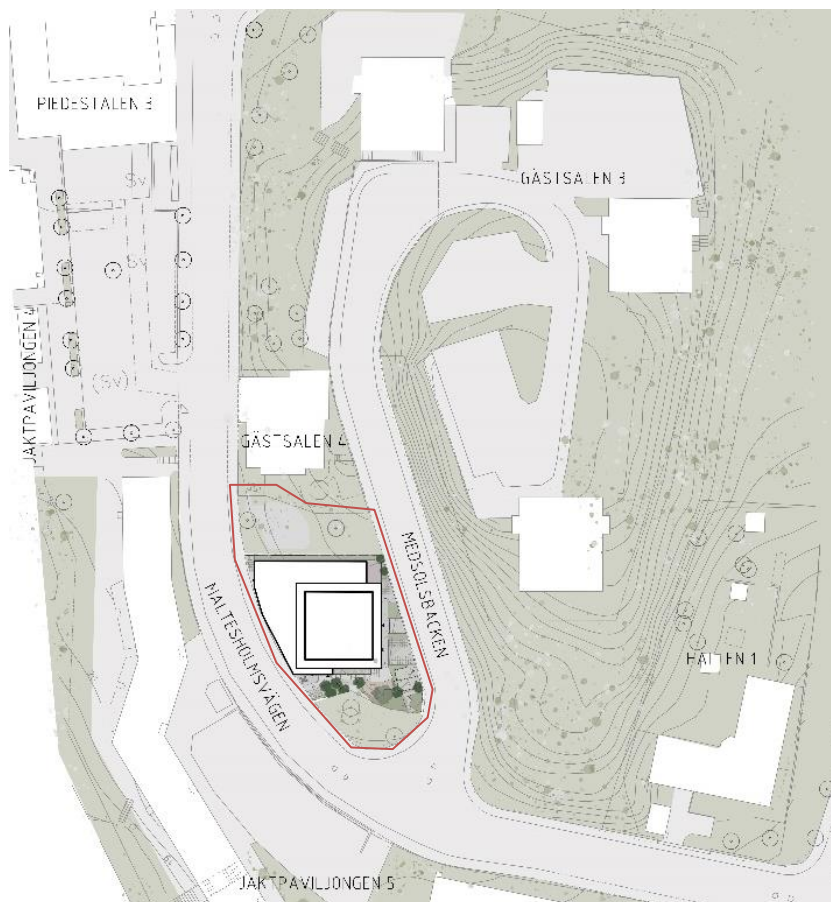
En kemtvätt låg vid Maltesholmstorget på fastigheten Grimsta 1:2 mellan åren 2001-2005. Kemtvättens användning av klorerande lösningsmedel kan ha påverkat jord och grundvatten. En provtagning av trädkärna utfördes därför inom detaljplanens område i juli 2021. Proverna påvisade inga klorerade lösningsmedel vilket indikerar att förhöjda halter av dessa ämnen inte förekommer och ytterligare undersökningar inte behövs.

Buller, luft och risk

Trafiken på de angränsande gatorna ger i dagsläget en relativt låg ekvivalent ljudnivå på cirka 50-55 dBA. Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Storstockholms brandförsvaret har inte hittat några närliggande riskkällor som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för uppförandet av ett punkthus med 63 nya bostäder inklusive ett LSS-boende och en lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen mot Maltesholmsvägen. LSS-verksamheten kräver en större sammanhängande yta än vad punkthuset kan ge och inryms därför på våning två i sockeldelen. Runt om den föreslagna byggnaden sparas park- och naturmark med berg i dagen och värdefulla tallar.



Situationsplan. Illustration: Belatchew arkitekter.

Ny bebyggelse

Bebyggelseförslaget består av ett högre punkthus med en lägre utskjutande sockel. Punkthusets skala och form uppfattas på långt håll och kompletterar den befintliga punkthusgruppen på Medsolsbacken. Sockeln uppfattas på närmre håll och dess facetterade fasad följer vägens sväng samtidigt som den speglar utformningen av lamellhusen mitt emot. Sockelvåningens innehåll och funktioner, material och detaljer ska bidra till en rumslig och sinnlig upplevelse längs med det nya urbana stråket.



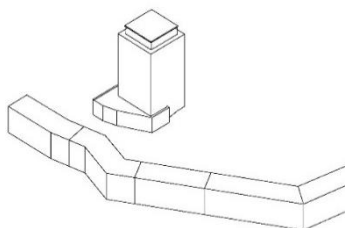
Vy norrut på Maltesholmsvägen med föreslagen bebyggelse.

Utformning

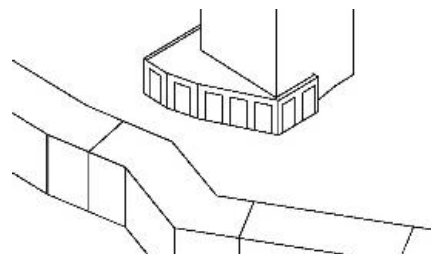
Den föreslagna bebyggelsens fasad, material och kulör ska utformas med en sammanhållen färgskala och ansluta till omgivande bebyggelse. Läs mer om omgivande bebyggelse under rubriken *Befintlig bebyggelse* på sida 8.

Sockeln

Sockelns fasad ska utformas facetterad med jämn indelning av dörr- och fönsterpartier enligt illustrationen nedan. Utformningen syns även på fasad mot väster på sida 15. En jämn indelning av öppningar för entré, butik eller garage skapar förutsättningar för olika verksamheter över tid. Utkragande balkonger får inte finnas på sockeldelen. Sockeldelen medges en högsta nockhöjd om +31,5 meter över nollplanet. En gemensam terrass ska uppföras på sockeldelens tak. Utöver högsta nockhöjd medges ett fallskydd till en högsta höjd om 1,5 meter.



Illustrationen ovan visar hur sockeldelens fasad är facetterad, d.v.s. att fasaden byter riktning för att följa vägens sväng. Formen syftar även till att spegla formen på de kulturhistoriskt värdefulla lamellhusen mitt emot.



Illustrationen ovan visar en jämn indelning av dörr- och fönsterpartier. Föreslagen utformningen av öppningar i sockelvåningen relaterar till omgivande befintlig bebyggelse.

Punkthuset

Det föreslagna punkthuset medges en högsta nockhöjd om +65,5 meter över nollplanet. Balkonger ska placeras i raka vertikala rader och får kraga ut högst 1,5 meter från fasad. Undersida balkonger ska färgsättas. I likhet med de befintliga punkthusen på Medsolsbacken ska den norra fasaden vara balkongfri. Bostadsentréer mot gata ska vara indragna minst 1 meter från gata och utformas i huvudsak uppglasade.

Takvåningen

Den översta våningen medges en högsta nockhöjd om +70 meter över nollplanet. Våningen är indragen från samtliga fasader och får högst uppta 110 kvm BTA. Den översta våningen får inte innehålla bostäder. Den översta våningen föreslås innehålla teknikutrymme samt utgång till en gemensam takterrass. På terrassen medges ett fallskydd till en högsta höjd om 1,5 meter. Utöver den högsta angivna nockhöjden tillåts solcellsanläggning.



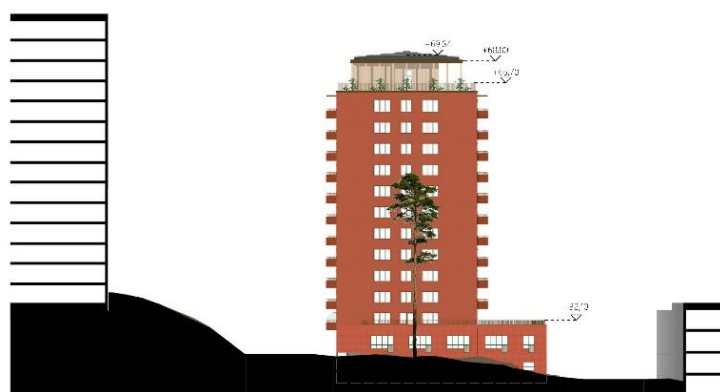
Flygvy mot sydost. Föreslagen bebyggelse centrerad i bild.



Fasad mot öster och Medsolsbacken. Illustration: Belatchew arkitekter



Fasad mot söder och natur. Illustration: Belatchew arkitekter



Fasad mot norr och park. Illustration: Belatchew arkitekter



Fasad mot väster och Maltesholmsvägen. Illustration: Belatchew arkitekter

Gestaltning

De illustrationer och beskrivningar som redovisas nedan är exempel på fasad, material och kulörer som ansluter till omgivande bebyggelse inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Sockeldelens fasad kan kläs med en terrakottafärgad klinker vars färg och storlek ansluter till teglet på Medsolsbackens befintliga punkthus. Klinkern har en profil som ger ett djup och en struktur till fasaden och en upplevelse av rörelse längs med gatan.

Punkthuset kan utformas med en fasad utav grov puts likt den på lamellhusen på andra sidan Maltesholmsvägen. Putsen har en roströd ton som är hämtad från Medsolsbackens tegelfasader. Balkongernas räcken kan utföras i en rostfärgad perforerad plåt för ett samtida uttryck och en sammanhållen färgskala.



Takvåning

Takvåningen liknar grannhusens teknik på tak, men har en öppnare utformning med social yta för dem som bor i huset. Takdelen föreslås att huvudsakligen utformas av träpelare och träväggar samt prydas med vertikal grönska som samspelar med tomtens gröna mark och höga tallar.



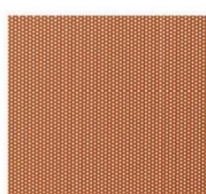
*Sockeldelens
fasad*



*Kulör på dörr-
och fönsterkarmar*



*Punkthusets
fasad*



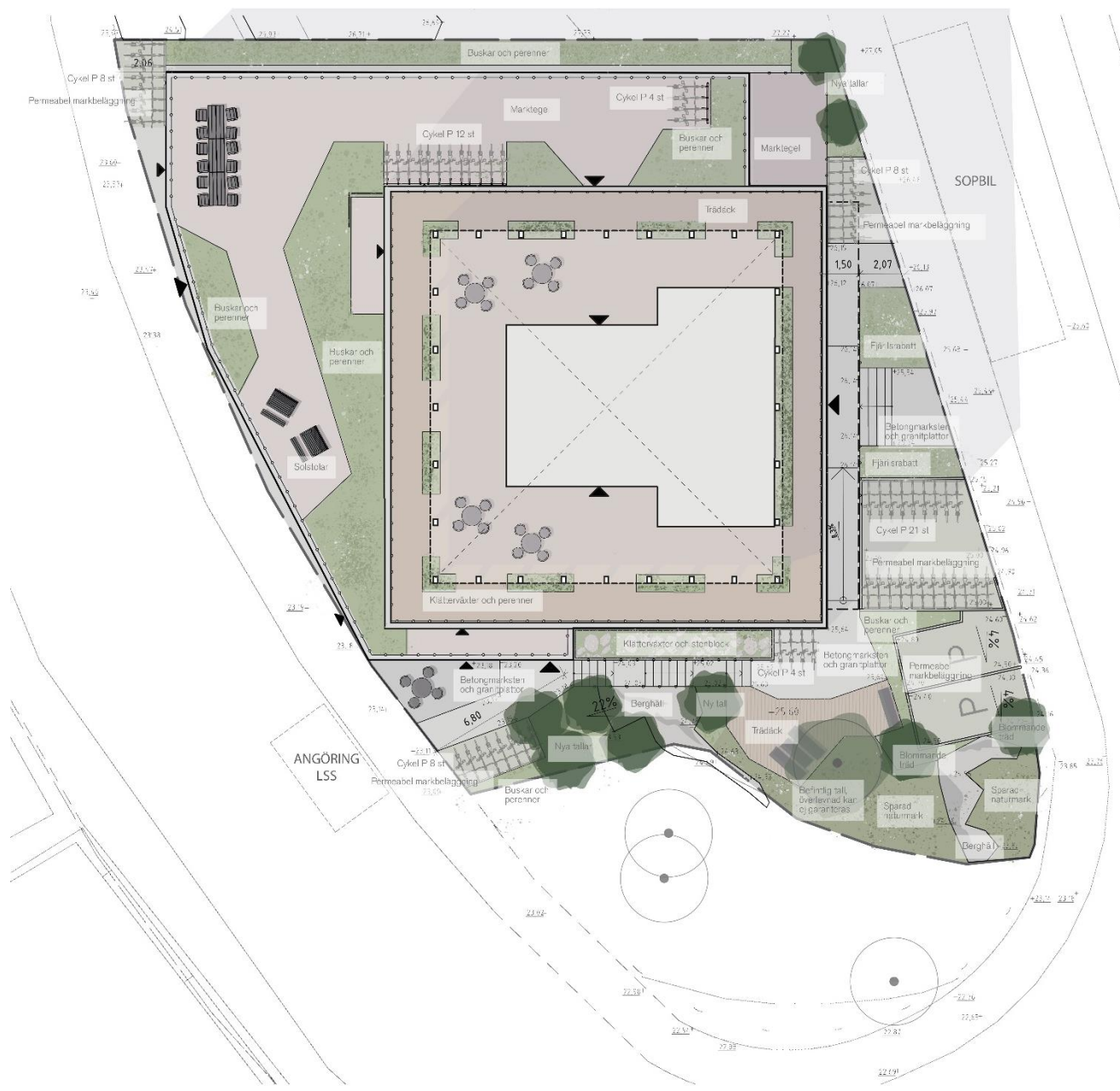
Balkongräcke



*Undersida
balkonger*

Bostadsgård och terrasser

En mindre bostadsgård möjliggörs i söder mot Medsolsbacken. Trappor och murar föreslås utformas i granit och betong för att både fysiskt och estetiskt möta berghällarna som utgör gränsen mellan kvartersmark och allmän plats. Delar av berghällar skyddas med en bestämmelse om bevarande. Bostadsgårdens yta är begränsad och kompletteras med gemensamma takterrasser. Takterrasser och gröna tak aktiverar ytor högre upp i bebyggelsen och tillför kvalitet till omgivningen.



Illustrationsplan: Ekologigruppen

Park och naturområden

Planförslaget innebär att marken norr om det föreslagna punkthuset ändras från natur till park. Förslaget innebär att platsen rustas upp och får ökad skötsel enligt stadsdelens skötselplan. Parken mellan husen och den synliga berghällen ger en rytm till gaturummet, skapar utrymme för paus och utgör en lokal målpunkt. Marken söder om det föreslagna punkthuset bevaras som naturmark med värdefulla tallar.

Parkering och mobilitetstjänster

Bilparkering

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkerings tal i Stockholms stad*. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,55 platser per lägenhet. Det projektspecifika parkeringstalet är 0,48 och beror på lägenhetssammansättningen. Inget påslag på 10 % har gjorts för besöksparkering på parkeringstalet eftersom bedömningen är att det stora utbudet av kanstensparkering som finns i direkt anslutning till planområdet kan nyttjas.

Byggaktören har möjlighet att justera parkeringstalet ytterligare till ett så kallat grönt parkeringstal genom att välja att arbeta med mobilitetsåtgärder. Byggaktören i detta projekt avser att arbeta enligt riktlinjerna för ambitiös nivå för mobilitetsåtgärder vilket kan ge 25 % rabatt på parkeringstalet, därav ett grönt parkeringstal på 0,36.

Planförslaget möjliggör för ett garage som huvudsakligen är under mark med infart från Maltesholmsvägen. I garaget ryms 15 parkeringsplatser varav en är för rörelsehindrade. Invid bostadsentrén på förgårdsmarken mot Medsolsbacken möjliggörs två parkeringsplatser. Enligt det framtagna gröna p-talet saknar planförslaget fem parkeringsplatser. Detta kommer att utredas vidare efter samråd för att parkeringstalet ska uppfyllas i projektet.

Cykelparkering

Cykelparkeringstalet för projektet är 3 cykelplatser per 100 BTA kvm. För att möta cykelparkeringstalet föreslås cykelställ på förgårdsmark, på sockeldelens takterrass samt i cykelrum i gatunivå från både Maltesholmsvägen och Medsolsbacken. Förslaget inrymmer totalt cirka 150 platser varav 90 platser är inomhus och 60 utomhus.

Mobilitetåtgärder

Enligt planförslaget ska följande mobilitetsåtgärder erbjudas de boende; informationspaket och resecoach, cykelparkeringar av god standard, lätt nåbara cykelrum, förbättrade cykelfaciliteter, cykelpool, realtidsinformation gällande väder och kollektivtrafik, accesskort till SL, bilpool samt kylskåp för matleverans.

Tillgänglighet

Samtliga entréer är tillgängliga och samtliga våningsplan och terrasser kan nås via hiss. Sophantering finns i entrén mot Medsolsbacken. Bostadsgården är tillgänglig via huvudentrén mot Medsolsbacken. Medsolsbacken lutar cirka 10 %. Angöring till LSS-boendet sker via Maltesholmsvägen där vägen lutar cirka 1 %.

Dagvatten

Föreslagen exploatering av planområdet kräver en åtgärd som både renar och fördröjer 13 kubikmeter vatten. En skelettjord om cirka 57 kvadratmeter uppfyller fördröjningsbehovet samt ryms på kvartersmark. Enligt föreslagen lösning höjdsätts marken och stuprännor kopplas så att avvattning sker till den plats där skelettjorden är placerad. Om skelettjorden svämjar över rinner vattnet ytledes mot Maltesholmsvägen. Ny markbeläggning inom kvartersmark ska i huvudsak vara genomsläpplig. Se den tekniska situationsplanen på nästa sida.

Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet samt det befintliga el- och telenätet. Fjärrvärme finns i området och de tillkommande bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

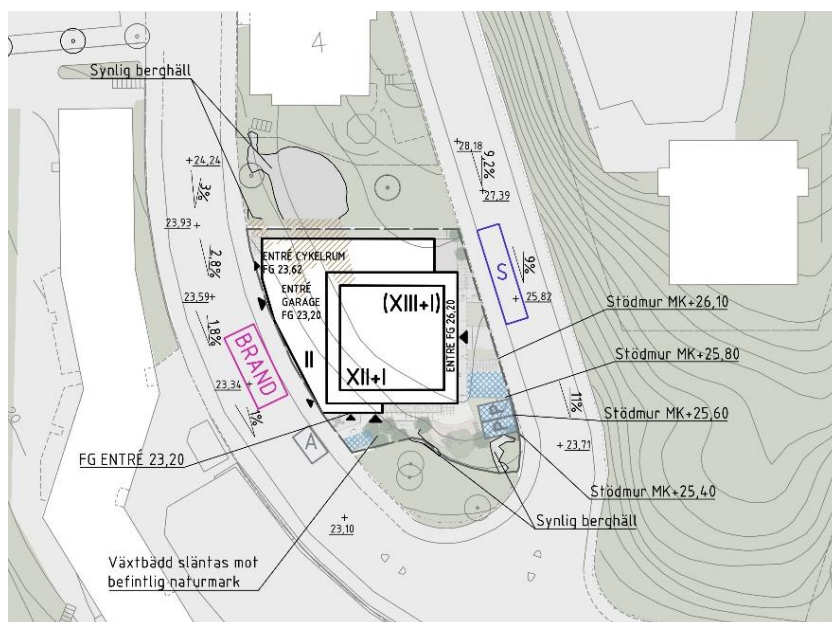
I punkthusets entré mot Medsolsbacken finns ett tillgängligt miljörum med sopsortering. Sopbilen föreslås angöra via Medsolsbacken liksom den i dagsläget gör för befintliga punkthus. Medsolsbacken lutar cirka 10 % framför det föreslagna punkthuset. Avsaknad av kantstensparkering på Medsolsbackens västra sida underlättar för sopbilens angöring.

Räddningstjänst

Byggnaden är dimensionerad för möjlig utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning. Möjlig branduppställning finns intill den föreslagna byggnaden på Maltesholmsvägen samt Medsolsbacken. Avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats är mindre än 50 meter.

TECKENFÖRKLARING

	FASTIGHETSGRÄNS
	BERGHÄLL SOM SPRÄNGS BORT
	SKELETTJORD 57 Kvm enligt riktlinjer från dagvattenutredning
	UPPSTÄLLNINGSPLATS BRANDFORDON 12x5 meter
	PARKERING
	UPPSTÄLLNINGSPLATS SOPBIL



Teknisk situationsplan. illustration: Ekologigruppen

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer, lagar eller förordningar. Sammantaget bedöms den planerade användningen inom planområdet 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

Ett genomförande av planförslaget medför att naturmarken minskar och att en värdefull tall kan avverkas. Föreslagna kompensationsåtgärder regleras i avtal och innebär bland annat nyplantering av ungtall vilket förnygrar tallbeståndet och kan förstärka det i dagsläget svaga regionala gröna sambandet.

Skyddsvärda träd

Föreslagna skyddsavstånd utgår från de generella riktlinjerna ur *Standard för skyddande av träd vid byggnation* (Östberg & Stål, 2018). Avsteg från riktlinjerna har gjorts av konsult med grön

kompetens. Ett vite är kopplat till skador på samt fällande av träd som står på allmän plats.

Träd 1 står nära föreslagen schaktgräns vilket medför särskilda åtgärder vid byggnation (Östberg & Stål, 2018).

Skyddsavstånden till de övriga tallarna på allmän plats bedöms lämpliga då en befintlig berghäll troligen förhindrar rötternas utbredning norrut mot schaktgränsen. Berghällen ska finnas kvar under och efter byggnationen. Träd 2 planeras stå på kvartersmark utan krav på bevarande vilket innebär att trädet kan avverkas.

TECKENFÖRKLARING

- FASTIGHETSGRÄNS
- - - SCHAKTGRÄNS
Runt ny byggnad.
- - - SKYDDSAVSTÅND
Enligt standard för skyddsvärda träd vid nybyggnation. 10 meter från stam.
- KRONSTORLEK, UPPSKATTAD FRÅN ORTOFOTO
Träd som bevaras.
- KRONSTORLEK, UPPSKATTAD FRÅN ORTOFOTO
Träd vars överlevnad ej kan garanteras under anläggning.



Situationsplan med avstånd till träd. Ekologigruppen

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stad- och landskapsbild

Planförslaget innebär huvudsakligen en förtätning inom befintlig stadsbyggnadsstruktur och påverkar därför inte stadsbilden avsevärt på håll. För somliga boende ersätts en del av den befintliga utsikten med ett punkthus. De föreslagna höjderna på byggnadens lägre och högre del förhåller sig till intilliggande lameller och punkthus. Den lägre utskjutande sockeldelen är en ny typologi för den mest omedelbara omgivningen samtidigt som den är typisk för punkthus som innehåller fler funktioner än bostäder, ofta belägna vid torg. Föreslagen sockeldel inrymmer garage, cykelrum, lokal för centrumverksamhet, LSS-boende samt entréer vilket skapar ett nytt förhållningssätt till gatan och ger platsen en mer urban karaktär. Förslaget saknar förgårdsmark mot Maltesholmsvägen vilket avviker från den befintliga strukturen.

Förslaget bevarar synliga berghällar, tallar och grönska mellan husen. Samtliga utgör faktorer som bidrar till att de miljöskapande värdena i Hässelbys strands stadsbyggnadskaraktär upprätthålls.

Fotografier och fotomontage redovisar planförslagets påverkan på befintliga vyer. Bebyggelseförslaget har illustrerats som vit förenklad modell.



*Flygfoto på punkthus och
lameller vid planområdet.*

*Fotomontage med
bebyggelseförslag.*



*Foto på korsningen
Maltesholmsvägen
Medsolsbacken.*



*Fotomontage med
bebyggelseförslag.*



*Foto på Medsolsbacken
söderut.*



*Fotomontage med
bebyggelseförslag.*



*Foto på Maltesholmsvägen
söderut.*





*Fotomontage med
bebyggelseförslag.*

Kulturhistoriskt värdefull miljö

I närheten av de kulturhistoriskt värdefulla punkthusen inom Gästsalen 3 har över tid nya punkthus uppförts. Samtliga har utformats med liknande skala och form men med varierande fasadmaterial och gestaltning. Planförslagets placering mellan grönska, dess vridning och kulör inordnar sig i den befintliga punkthusgruppen vilka tillsammans bedöms bilda en sammanhållen helhet. Planförslagets putsfasad avviker från tegelfasaderna på Medsolsbackens punkthus. Sockelvåningens facetterade form anspelar på den hos de kulturhistoriskt värdefulla lamellhusen i Jaktpaviljongen 5 på andra sidan Maltestolmsvägen. Lamellhusens omhändertagna och särpräglade gestaltning bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Planförslaget bedöms möjliggöra en väl gestaltad helhet både på avstånd och på gatunivå. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte innebära en sådan påverkan på kulturmiljön att en MKB enligt 6 kap. 5 och 6 §§ miljöbalken behövs.

Störningar och risker

Buller

Beräknat med 2040 års trafikmängd utsätts byggnaden för mindre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. En bullerdämpad uteplats kan anläggas mot Medsolsbacken där högsta maximala ljudnivå om 70 dBA inte bedöms överskridas

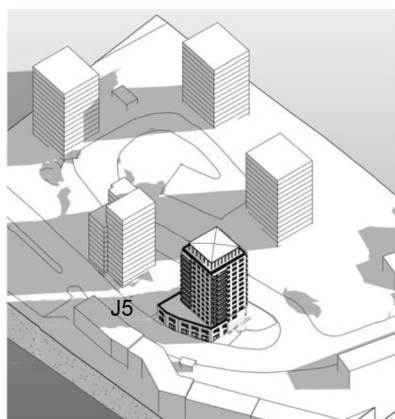
dagtid med mer än 10 dB fem gånger per timme. Planförslaget uppfyller därmed riktvärdena utan att ytterligare åtgärder krävs.

Skyfall- och översvämningrisker

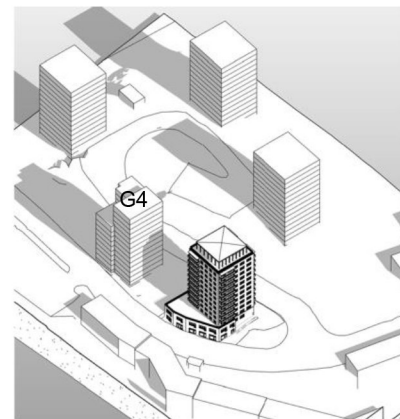
Planområdet ligger högt och påverkas inte av skyfall eller översvämningrisker. Vid ett 10-års regn kan vattnet fördröjas och infiltreras inom planområdet. Vid ett 100-årsregn avleds vattnet naturligt längs sidorna av planområdets slänter, för att sedan följa Maltesholmsvägen mot sitt utlopp vid Maltesholmsbadet i Mälaren.

Ljuförhållanden och lokalklimat

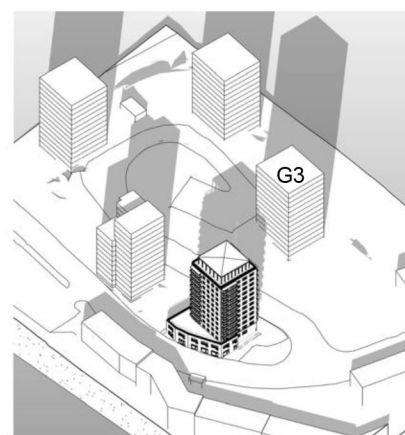
Solstudier har tagits fram i syfte att visa hur skuggeffekter från den föreslagna byggnaden påverkar intilliggande byggnader och ytor vid olika tider på dagen och året. Studien för mars visar bland annat att slagskugga från den föreslagna byggnaden når fram till Jaktpaviljongen 5 (J5) kl. 09.00, till del av Gästsalen 4 (G4) vid 12.00 och till delar av två hus inom Gästsalen 3 (G3) mellan kl. 15.00-17.00. Slagskuggan bedöms vara en rimlig påverkan. Fullständiga solstudier finns i separat bilaga.



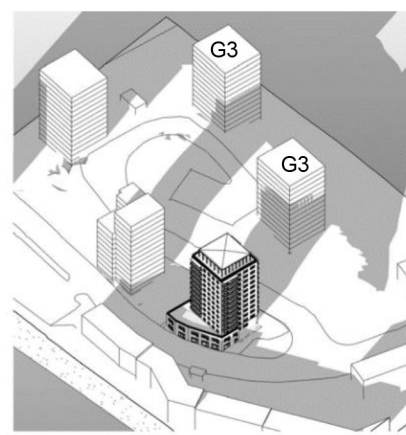
21 Mars 9:00, 3D Vy



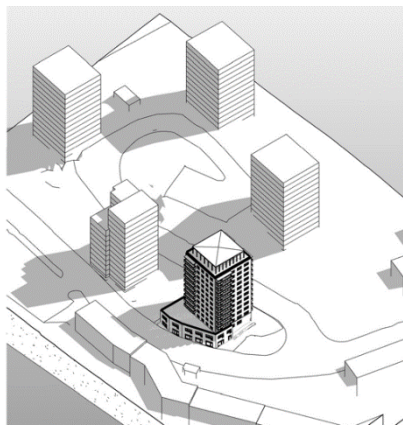
21 Mars 12:00, 3D Vy



21 Mars 15:00, 3D Vy



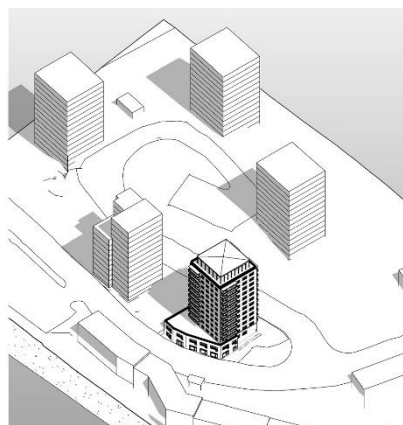
21 Mars 17:00, 3D Vy



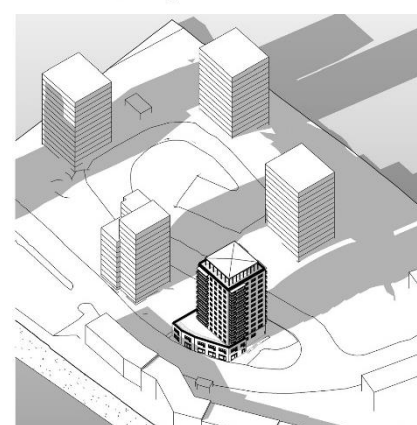
21 Juni 9:00, 3D Vy



21 Juni 15:00, 3D Vy

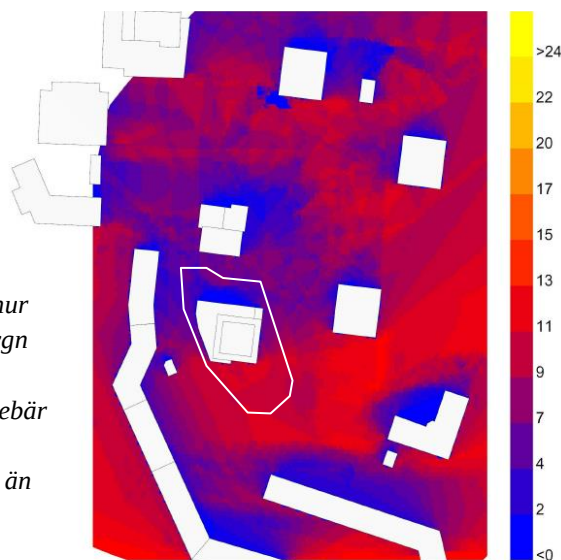


21 Juni 12:00, 3D Vy

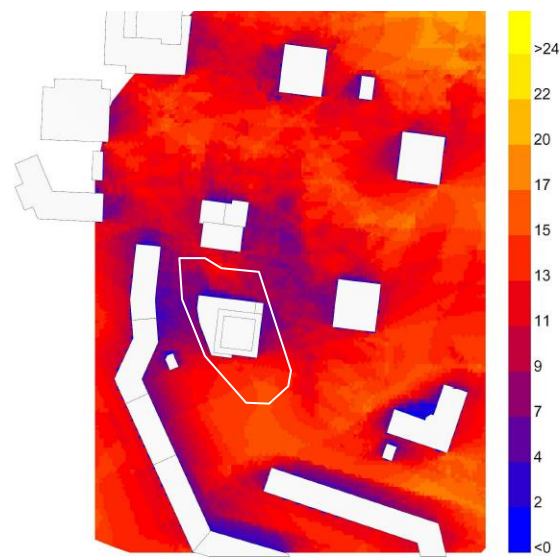


21 Juni 18:00, 3D Vy

En kompletterande solstudie visar antal soltimmar per dygn på omgivande ytor i mars och i juni. Planområdet är markerat med vit linje.



Soltimmar - 21 mars



Soltimmar - 21 juni

Spalten till höger visar hur många soltimmar per dygn respektive färgad yta innebär. Exempelvis innebär röd färg att ytan får fler antal soltimmar per dag än ytor med blå färg.

Barnkonsekvenser

Planförslaget tar en mindre yta naturmark i anspråk där barnlek skulle kunna äga rum. Ytan begränsas av två bilvägar vilket påverkar trafiksäkerheten för barnen och utgör därmed sämre lek- och vistelsekvaliteter än andra naturområden och parker i närområdet. Förskolan Mirabell, som är belägen 50 meter från planområdet, berättar att de i dagsläget inte använder sig av naturmarken inom planområdet utan hellre besöker Parkleken Stråket, lekparkerna vid Piongränd, Maltesholmsbadet eller Grimstaskogen och Hässelängen.

Trygghet

Det föreslagna bostadshuset tillsammans med LSS-verksamheten, som är bemannad dygnet runt, bidrar till fler boende och mänsklig närvaro vilket kan stärka den upplevda tryggheten på platsen.

Jämställdhet

Planförslaget innebär fler bostäder för människor med olika och särskilda behov. Närheten till offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik och grönområden skapar goda förutsättningar för ett jämställt vardagsliv.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya omständigheter, som inte kunnat förutses, blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Samråd	26 oktober – 6 december 2021
Granskning	september 2022
Antagande	december 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplanen och utför myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Exploateringskontoret upprättar avtal för genomförandet av detaljplanen.

- Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsåtgärder.
- Byggaktören ansvarar för projektering och ombyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden ansvarar för allmän plats.

Avtal

Exploateringsnämnden beslutade 2020-09-24 om markanvisning gällande ca 50 hyresrätter till Sveafastigheter Utveckling AB. En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.

Ändrad lovplikt

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon till Östra Mälaren. För att tillgodose syftet med vattenskyddsområdet har Länsstyrelsen meddelat, men stöd av 7 kap. 22§ MB, skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som ska gälla inom skyddsområdet. Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med skyddsföreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan, Pl 94040 från 1996, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder (B) och centrumverksamhet (C1) inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges park och natur.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål) ska utgöra en separat fastighet, som bildas genom avstyckning från Grimsta 1:2.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och

bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

All mark utlagd som kvartersmark i planförslaget ändras från allmän platsmark (natur) till kvartersmark (bostäder respektive centrumändamål). Område utlagt som allmän platsmark (park och natur) ligger inom område som är utlagt som allmän platsmark (natur) i nuvarande plan.

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Marken avses upplåtas med tomträtt till Sveafastigheter

Utveckling AB enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutat i tecknat markanvisningsavtal. Byggaktören står för samtliga exploateringskostnader inom kvartersmarken.

Byggaktören bekostar fastighetsbildning samt anslutningsavgifter till teknisk infrastruktur.

Tekniska frågor

Teknisk infrastruktur

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). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Louise Heimler
planchef

Alina D. Petersson
stadsplanerare