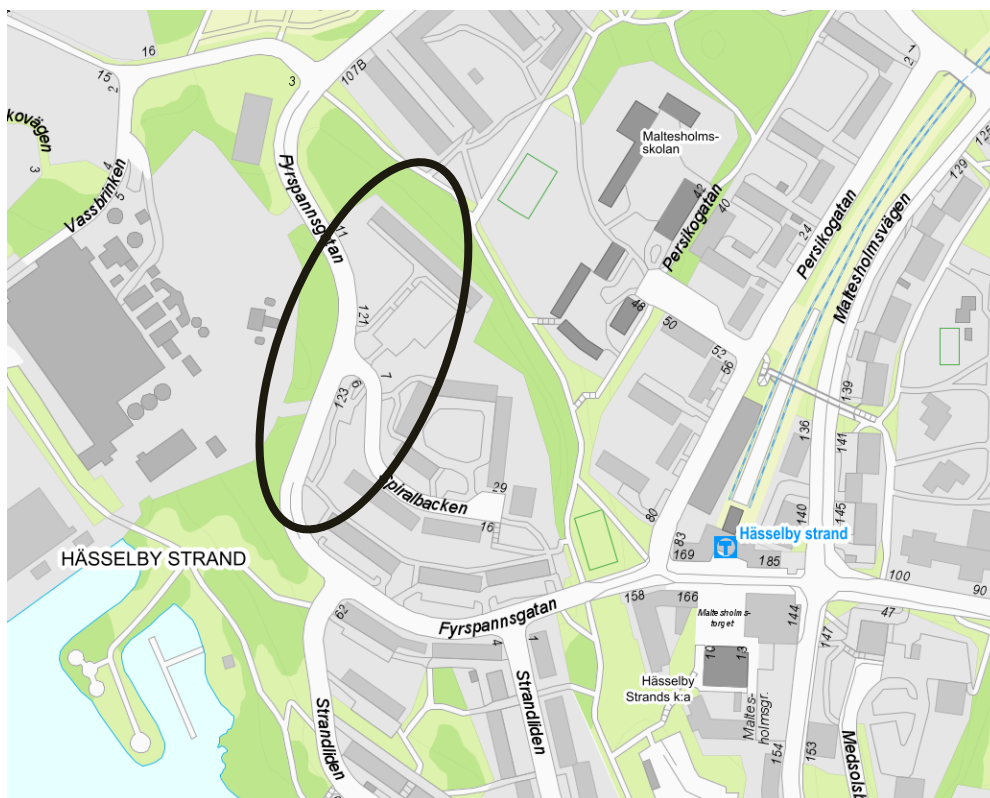


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Rumsfilen 4 i stadsdelen Hässelby Strand, S-Dp 2020-13680

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Rumsfilen 4 samtidigt som befintlig lamell bekräftas genom utökad byggrätt. Bebyggelsen anpassas både till sitt bebyggelsemässiga sammanhang och till de topografiska förutsättningarna. Fyrspansgatan, utpekat som lokalt stråk med stadskaraktär i översiktsplanen, får en tydligare inramning samtidigt som centrumverksamhet möjliggörs till viss del i bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen anpassas både till rådande förutsättningar, d.v.s. som granne till en industrianläggning, och till de planerade inom intilliggande planarbetet för Hässelbyverket.

Planen omfattar cirka 208 bostäder där projektets bebyggelseförslag, dvs tillkommande bostäder, utgör 166 stycken av dessa. De tillkommande bostäderna samordnas i stora delar med den befintliga bebyggelsen inom fastigheten. Den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter. Bebyggelsen anordnas på ett sådant sätt att den verkar bulleravskärmande och skapar förutsättningar för goda vistelsevärden på gården.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Samråd: 14 december 2021 – 31 januari 2022

Granskning: november 2022

Antagande: juni 2023

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar.....	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Befintlig bebyggelse.....	9
Stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Service i närområdet.....	10
Gator och trafik	11
Störningar och risker.....	12
Planförslag.....	13
Bebyggelse	14
Gårdsmiljö.....	16
Befintlig bebyggelse.....	17
Utformning	17
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning.....	23
Konsekvenser.....	25
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	25
Miljökvalitetsnormer för vatten	25
Stadsbild	27
Buller.....	28
Översvämningsrisker	31
Olycksrisk.....	31
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	34
Barnkonsekvenser	35
Tidplan	36
Genomförande.....	36
Organisatoriska frågor	36
Verkan på befintliga detaljplaner.....	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska frågor.....	36
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	37

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Risk-PM* (Brandkonsulten, 2021)
- *Trafikbullerutredning* (Akustikbyrå, 2021)
- *Dagvattenutredning* (WSP, 2021)

Grafiskt material inkl. solstudier för bebyggelseförslaget är framtaget av Kontur arkitektkontor och Landskapslaget.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Anton Nylander. Ansvarig kartingenjör är José Sterling. Medverkande byggaktör och tillika fastighetsägare är Hässelby Hem AB.

Planens syfte och huvuddrag

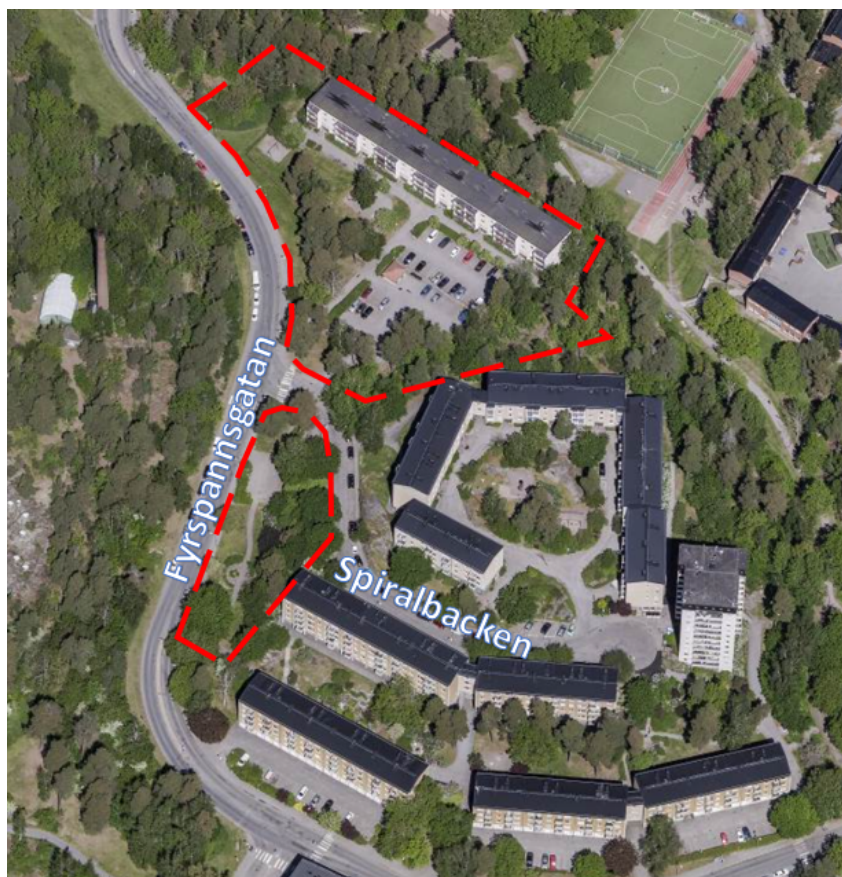
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom fastigheten Rumsfilen 4 samtidigt som befintlig lamell bekräftas genom utökad byggrätt. Bebyggelsen anpassas både till sitt bebyggelsemässiga sammanhang och till de topografiska förutsättningarna. Fyrspannsgatan, utpekad som lokalt stråk med stadskaraktär i översiktsplanen, får en tydligare inramning samtidigt som centrumverksamhet möjliggörs till viss del i bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen anpassas både till rådande förutsättningar, d.v.s. som granne till en industrianläggning, och till de planerade inom intilliggande planarbetet för Hässelbyverket.

Planen omfattar cirka 208 bostäder där projektets bebyggelseförslag, dvs tillkommande bostäder, utgör 166 stycken av dessa. De tillkommande bostäderna samordnas i stora delar med den befintliga bebyggelsen inom fastigheten. Den föreslagna upplåtelseformen är hyresrätter. Bebyggelsen anordnas på ett sådant sätt att den verkar bulleravskärmande och skapar förutsättningar för goda vistelsevärden på gården.

Plandata

Planområdet omfattar endast befintlig kvartersmark i form av del av fastigheten Rumsfilen 4. Planområdet består av två fristående

delar, där den södra delen är ca 2300 m² och den norra delen är ca 8800 m².



Ungefärligt planområde i flygfoto från söder. Samtliga bostadshus i bild hör till fastigheten Rumsfilen 4.

Planområdet består av fastigheten Rumsfilen 4:s västra del och ligger i utkanten av Hässelby ströms centrum. Fastighetsägare är Hässelby Hem AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där aktuell plats ingår i ett område utpekad för blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i utvecklingen i stadsdelen i stort. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Fyrspannsgatan är i översiktsplanen utpekad som en gata vilken på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

Detaljplan

Nu gällande planer inom området är del av stadsplan 6151 från år 1965, del av stadsplan 4385 från år 1955 samt hela tillägget till detaljplan Ädp 2012-08372 från 2012. Detaljplanerna föreskriver bostadskvarter i enlighet med rådande situation. Ett u-område löper genom planområdet. Tilläggsplanen innehåller ett upphävande av tomtindelningsbestämmelser.

Pågående planläggning för Hässelbyverket

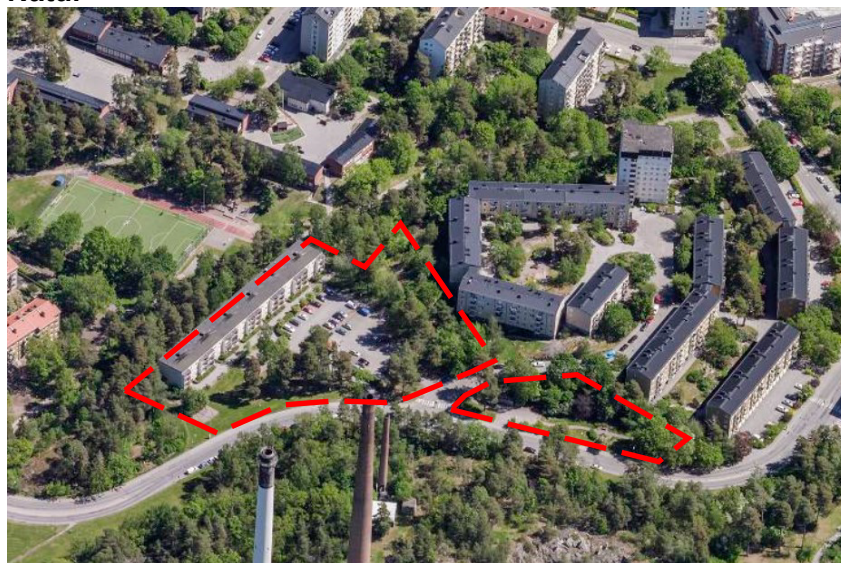
Parallellt drivs planläggning av området för Hässelbyverket med omnejd. Grundsytet är att omvandla platsen från industri till bostäder. Planläggning för Rumsfilen 4 bedöms kunna genomföras snabbare än planläggning för Hässelbyverket. I planläggning för Rumsfilen 4 tas därför hänsyn till både Hässelbyverket som en närliggande industri och hänsyn till den planerade framtida bostadsbebyggelsen.

Riksintressen

Aktuell plats berörs av hindersfritt område kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

Förutsättningar

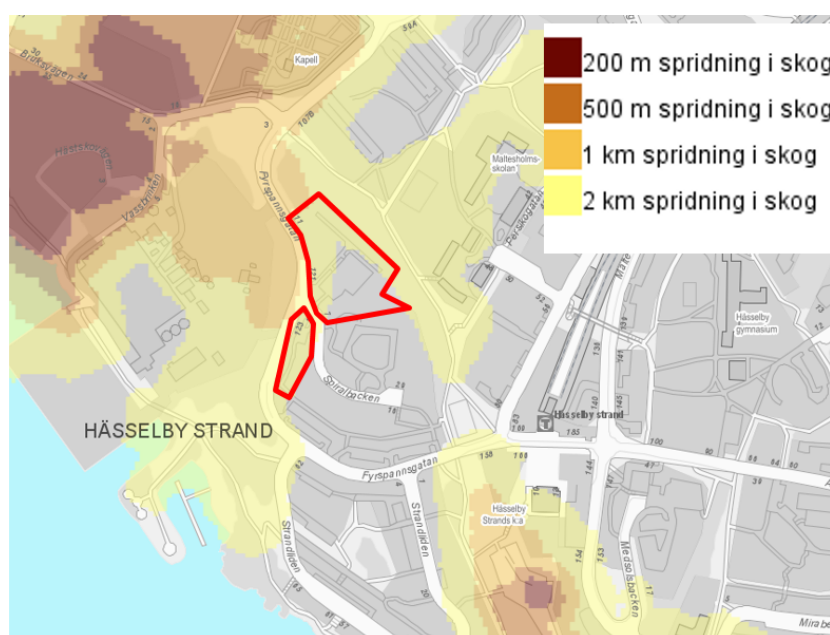
Natur



Flygbild över området från väst.

Planområdet består utöver befintlig byggnad av markförlagd parkering och gårdsytor. Vegetation i planens norra del består av grön mattor och högresta tallar med inslag av häckar. I slänten mot övrig bebyggelse är vegetationen mer vildvuxen.

Planområdets södra del utgörs idag av en hårdgjord yta och en semiprivat parkyta på kvartersmark. Parkytan är välkött och är avgränsad mot befintlig bebyggelse med tät vegetation. Hela planområdet är i dagsläget kvartersmark, allmänna rekreativsvärden saknas därför.



*Utdrag ur habitatskartan för eklevande insekter.
(Miljöförvaltningen)*

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs enligt jordartskartan av berg, mestadels med ett ytlager av moränsediment. Jordlager ovanpå berg varierar och det förekommer lokalt berg i dagen på flera platser.

Grundvattennivån i planområdet antas ligga på cirka 1,0 m under mark. Att grundvattennivån ligger förhållandevis nära marknivån och att infiltrationsmöjligheterna geologiskt sett är varierande inom planområdet medför att lämpligheten för djupare infiltrationsmagasin är varierande inom planområdet för hanteringslösningar för dagvatten.

Markradon

Risk för radon föreligger i Hässelby strand.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger höglänt och det finns goda flödesvägar som leder skyfallsvatten bort från bebyggelsen. Mindre instängda områden mot befintliga fasader finns.



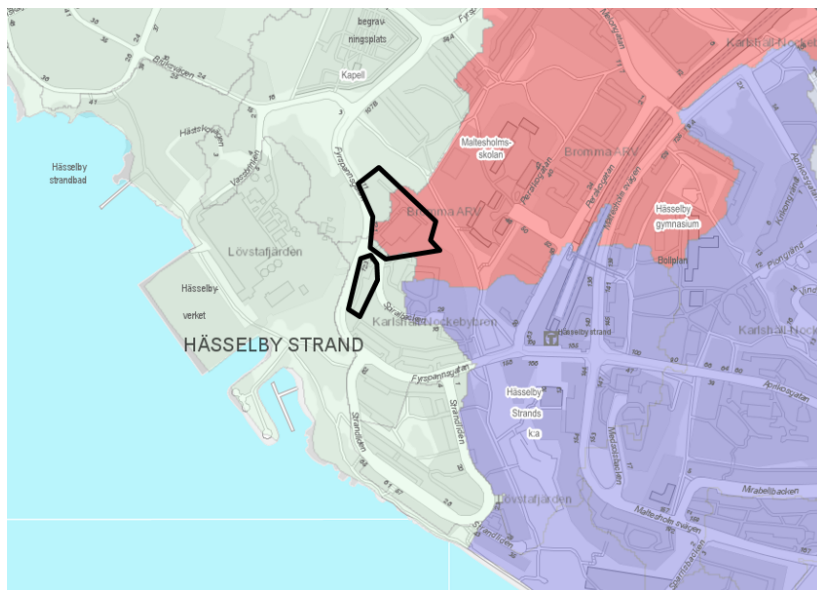
Utdrag ur skyfallskartan. Maxdjup. (Miljöförvaltningen)

Vattenskyddsområde

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

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet från planområdet avleds delvis via det allmänna ledningsnätet vidare ut i recipienterna Mälaren-Görväln.



Tekniska avrinningsområden. Dagvatten avleds dels via ledningsnät till Bromma ARV (rött fält) och dels till Mälaren-Görväln (grönt fält).

Enligt databasen VISS (2021-10-04) bedöms den ekologiska statusen i recipienten Mälaren-Görväln vara god. Den kemiska statusen är bedömd till ”uppnår ej god” på grund av förhöjda halter av antracen, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, nickel och nickelföreningar samt TBT (tributyltenn föreningar).

De förhöjda halterna av antracen, bly, kadmium och nickel beror sannolikt på tidigare förorenande verksamhet på Lövsta i form av ett deponiområde. De förhöjda halterna av TBT beror sannolikt på tidigare hamnverksamhet. Miljökvalitetsnormen för både ekologisk och kemisk status är ”god”, med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter, kadmium och kadmiumföreningar, bly och blyföreningar, antracen och TBT som omfattas av tidsfrist till år 2027.

Befintlig bebyggelse

Befintligt bostadshus inom planområdet hör till Hässelby strands ursprungsbebyggelse från 1960-talet. Byggnaden stod initialt på egen fastighet, Rumsfilen 3, och framstår som en solitär gentemot övriga lamellhus inom fastigheten. Byggnaden är tre våningar hög, har putsfasad och tydliga utskjutande balkongpartier med kraftiga betonginramningar. Taket är ett motfallstak. Byggnaden har inte genomgått några större ombyggnationer sedan den uppfördes.



Befintlig byggnad inom planområdet sett från Fyrspannsgatan.

Inom planområdet finns även en komplementbyggnad i form av ett miljörum placerad invid befintlig markparkering.

Stadsbild

Området karaktäriseras av den befintliga 1950- och 1960-talsbebyggelsen där husgrupper bestående av 3-4 våningars lameller förhåller sig varsamt till topografin med inslag av punkthus i upp till 20 våningar som förstärker topografin. På andra sidan Fyrspannsgatan pågår planarbete för Hässelbyverket där intentionen bl.a. är att stärka Fyrspannsgatan med en tät stadsstruktur.

De flesta husen ligger indragna från gatan och i rummen mellan byggnaderna samsas markförlagd parkering med grönska och gångvägar. Majoriteten av taken är platta eller har en liten lutning. Grov eller halvgrov puts är det dominerande fasadmaterialet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten Rumsfilen 4 med sina byggnader är gulklassad av Stadsmuseet vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Hässelby strand som stadsdel är i sin helhet utpekad som en kulturhistorisk värdefull miljö.

Service i närområdet

Maltesholmstorget med tunnelbana, livsmedelsbutik och några mindre affärer ligger endast 100 meter från fastigheten. Fastigheten angränsar till Maltesholmsskolan med årskurs F-6.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet avgränsas i väst av Fyrspannsgatan. Gatan trafikeras av busstrafik och är utpekad som en lokalgata med stadskaraktär i översiktsplanen. Trafikflödet på Fyrspannsgatan är 1000 årsdygnstrafik (ÅDT).

Den mindre gatan Spiralbacken delar planområdet i en nordlig och en sydlig del och skär in i fastigheten Rumsfilen 4. Spiralbacken är en säckgata och har ett trafikflöde på 200 årsdygnstrafik (ÅDT).

Längs med Fyrspannsgatan löper en trottoar på gatans östra sida. Längs med Spiralbacken löper det trottoarer på båda sidor om gatan.

Parkering

Mellan befintlig byggnad och Fyrspannsgatan finns idag en markparkering inrymmandes 64 parkeringsplatser. Majoriteten av parkeringsplatserna hyrs ut till boende inom fastigheten Rumsfilen 4, några parkeringsplatser är gästparkering och några parkeringsplatser hyrs ut till personer som inte är boende inom fastigheten.

Tillgänglighet

Befintligt bostadshus angörs via en kvartersgata som är ansluten till Fyrspannsgatan. Från kvartersgatan nås även markparkeringen som i sig har ytterligare en anslutning till Spiralbacken. Nuvarande tillgänglighet inom planområdet är relativt god med gynnsamma höjdförhållanden.

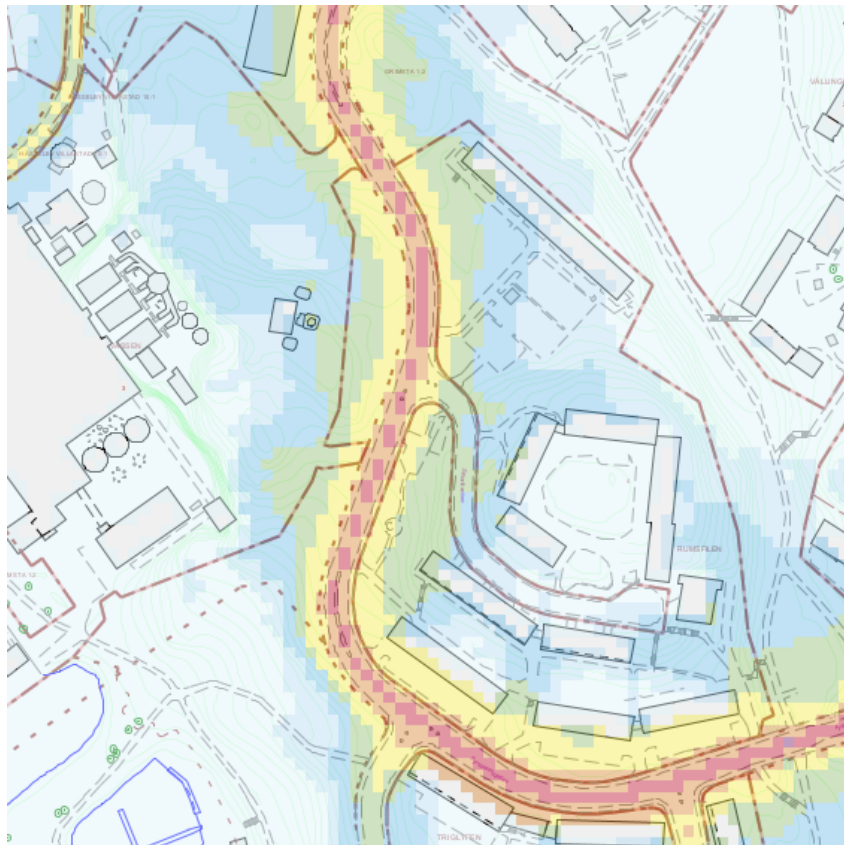
Tillgängligheten inom fastigheten som stort är bristfällig på grund av de topografiska förhållandena. Både Fyrspannsgatan och Spiralbacken har lutningar som överstiger gällande riktvärden för tillgänglighet. Befintliga trottoarer för de båda kommunala gatorna är smala, de varierar mellan cirka 1,3 meter och cirka 2,5 meter i bredd.

Störningar och risker

Förorenad mark

Dokumentation finns att det funnits en grafiks industri strax utanför planområdet. Objektet finns med i länsstyrelsens register över potentiellt förorenad mark men är ännu inte riskklassad.

Buller



Ungefärligt planområde i bullerkartan, 2012. (Väg Tåg 2m Leq 24h)

Planområdet är bullerutsatt från främst Fyrspannsgatan.

Planförslag

Planförslaget möjliggör tre nya byggnader med en omdanad gård som följd. Två av byggnaderna placeras längs med Fyrspannsgatan medan den tredje placeras med gaveln mot Spiralbacken.

Den tillkommande bebyggelsen anpassas till befintligt bebyggelsemönster samtidigt som dess placering med lutning i längsled hanteras genom trappning. De tre nya byggnaderna ges ett sammanhållet gestaltungsgrepp med indragna översta våningar. Den södra byggnaden blir en del av den befintliga bebyggelsegruppen kring kullen och de två nya byggnaderna i norr skapar en ny bebyggelsegrupp tillsammans med den befintliga lamellen. Varje byggnad trappas i tre steg vilket får som följd att varje byggnad upplevs som tre sammanbyggda hus. Höjden varierar mellan 6 och 7 våningar där den översta våningen är indragen.

Planområdet består av två separata delar, en nordlig och en sydlig. Delarna är starkt knutna till varandra vad gäller utformning och praktiska lösningar. Parkering anordnas i delvis underjordiskt garage under byggnaderna. Centrumändamål medges inom hela planområdet till en högsta sammanlagd LOA om 200 kvm.

I samband med framtagandet av detaljplanen har ett bebyggelseförslag tagits fram. Bebyggelseförslaget visualiseras med högre detaljeringsgrad än vad detaljplanen reglerar och representerar ett av många sätt att genomföra detaljplanen. Bebyggelseförslaget innehåller totalt 166 bostäder.



*Planförslaget i sin helhet. Tillkommande bebyggelse i vitt.
(Landskapslaget)*

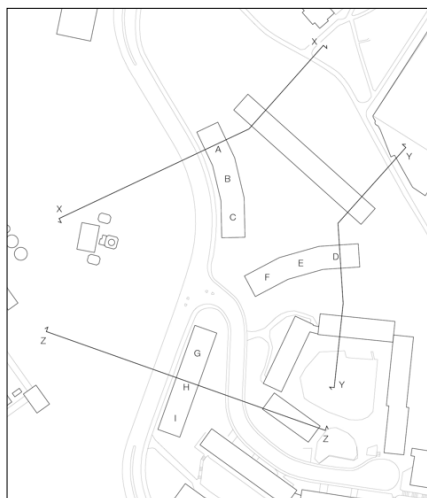
Bebyggelse



*Överblick över planområdet, tillkommande bebyggelse i vitt. Befintlig
bebyggelse i grått. (Kontur arkitektkontor)*

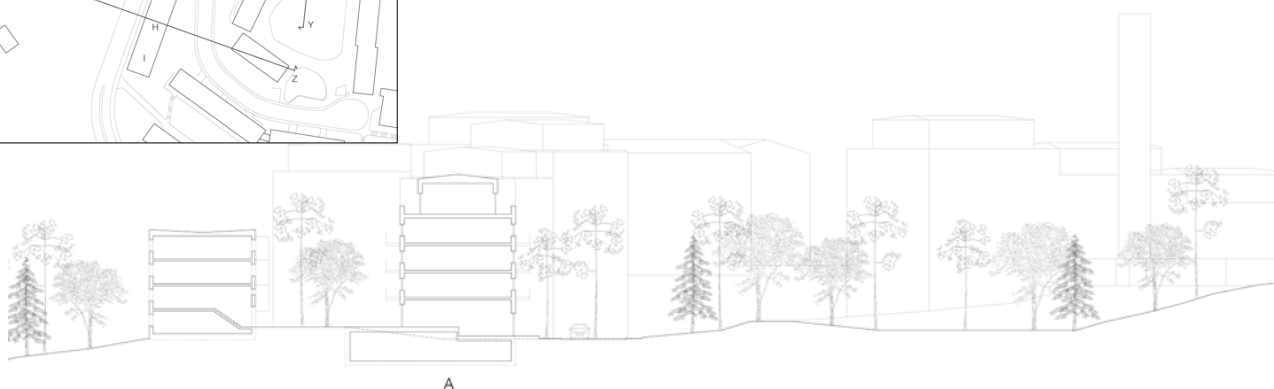
Norra delen

De två tillkommande husen i planområdets norra del bildar tillsammans med befintligt lamellhus en ny bebyggelseenklav. De två nya byggnaderna inom den norra delen knäcker i samband med den vertikala trappningen och kan på så sätt anpassas till Fyrspannsgatans krökning och den befintliga topografin i öster. Som ett led i att aktivera bebyggelsens möte med Fyrspannsgatan ställs krav på att minst tre entréer placeras utmed

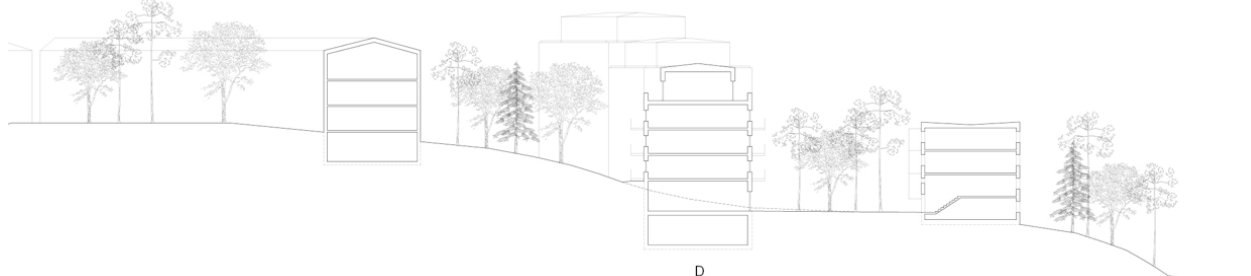


förgårdsmarken. De tillkommande byggnadernas höjder trappar på ett sådant sätt att de är som lägst där avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse är som kortast.

Bredvid och mellan byggnaderna ges i planen en under/över-byggnadsrätt för att möjliggöra en yteffektiv parkeringslösning. I bebyggelseförslaget angörs garaget via en ny tillfart som ansluter till Fyrspannsgatan i västra delen av planområdet.



Sektion X-X med befintligt bostadshus längst till vänster i bild. (Kontur arkitektkontor)



Sektion Y-Y. Tillkommande bebyggelse i mitten med befintliga på sidan om. (Kontur arkitektkontor)

Södra delen

I planområdet södra del placeras byggnaden utmed gatan. Eftersom Fyrspannsgatans stäckning förbi planområdet vid den här delen är rak, är även byggnaden rak. Även här ges i planen en under/över-byggnadsrätt bredvid byggnaden för att möjliggöra en yteffektiv parkeringslösning.



Sektion Z-Z genom den södra delen av planområdet. Befintlig byggnad inom fastigheten till höger.



Bebyggelseförslaget södra del med garageinfart mot befintlig kvartersgata. (Kontur arkitektkontor)

Infart till garage placeras på södra gavel där höjdförhållanden är gynnsamma. Gaveln är placerad mot befintlig kvartersgata som servar andra byggnader (utanför planområdet) inom fastigheten. I gaveln ges möjlighet att angöra byggnaden på ett tillgängligt sätt. Som ett led i att aktivera bebyggelsens möte med Fyrspannsgatan ställs även för detta hus krav på att minst tre entréer placeras utmed förgårdsmarken. Fyrspannsgatan lutar för kraftigt utanför huset, och trots att entréer planeras här, kan dessa inte angöras inom ramen för tillgänglighetskraven.

Centrumändamål

Planens huvudsakliga användning är bostäder med det finns möjlighet att anordna en eller flera mindre lokaler för centrumändamål. Lägen för dessa är inte specificerad men intentionen är att möjliggöra ett levande möte med omkringliggande gator. I bebyggelseförslaget planeras för lokalläget i korsningen Fyrspannsgatan/Spiralbacken. Dessa kan på så sätt kompletteras med mindre platsbildningar, en på södra och en på norra sidan om Spiralbacken.

Gårdsmiljö

Ett nytt gårdsrum formas i planområdets norra del. Tillskillnad från den befintliga kommer den nya gården få en mer sluten karaktär. Den blir mindre bullerutsatt samtidigt som den får en påtagligare skuggbild av den tillkommande bebyggelsen. Gårdsrummets tre öppningar ger olika utblickar och de två tillkommande byggnadernas krökningar skapar en dynamisk miljö. Gården anläggs delvis på underbyggd mark och angöring, cykelparkering och några få parkeringsplatser ska samsas med de

rekreativa funktionerna. För att säkerställa infiltration och att planen ska förhålla sig till hur kvarter och gårdsrum är uppbyggda i närområdet ställs i planen krav på att högst 50 % av den prickade marken får hårdgöras.

Utemiljö för byggnaden i planområdets södra del kan anordnas på det underbyggda garaget. I planen regleras att översta våningen ska vara indragen för den tillkommande bebyggelsen vilket öppnar upp möjligheten att anordna gemensamma eller enskilda uteplatser på taken. Det östra huset i planens norra del är placerat i ett svagt suterrängläge och planen reglerar (n1) därför att marknivåerna ska bibehållas med undantag för uteplatser. Regleringen är en del i planen sätt att anpassas sig till förutsättningarna på platsen.

Förgårdsmark

De två byggnader mot Fyrspannsgatan placeras med ett avstånd från gata på 1,5 till 3 meter. Förgårdsmarken behöver användas för att hantera mötet mellan entréerna och gatans lutning. Planen styr i övrigt inte utformningen av förgårdsmarken men används i bebyggelseförslaget för både planering och cykelparkering.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga byggnaden bekräftas i detaljplanen samtidigt som de nu planstridiga balkongerna medges inom ramen för korsmarken i plankartan.

Befintlig komplementbyggnad för miljörum medges ingen byggrätt i detaljplanen och ska rivas. Funktionen ersätts med nytt miljörum som i bebyggelseförslaget placeras i den östra byggnaden i planens norra del (se ”Återvinning” på illustrationsplan på s.20).

Utformning

Bebyggelse

Bebyggelsen ska uppföras med ett arkitektoniskt uttryck som motsvarar omgivningen. Detaljplanen reglerar därför att elementskarvar ska döljas och att bebyggelsens balkonger inte får glasas in. Dessa bestämmelser utgör ett komplement till byggrättens utbredning i bredd och höjd i syftet att skapa ett tillägg som inordnar sig i den befintliga bebyggelsemiljön.

Hos befintlig bebyggelse i omgivningen är balkonger i låga lägen och ett sammanhållet balkongdjup ett dominerande inslag. I detaljplanen medges därför utkragande balkonger ovanför

prickmarken. Det innebär att balkonger med valfritt djup kan anordnas lägre än 3 meter över mark.

Bebyggelseförslagets gestaltningskoncept

De tre byggnaderna förslås kulörer som samspelar med deras direkta grannbyggnad men med ett annat fasadmaterial.

Fasaderna föreslås kläs med tegel. Översta våningen ska vara indragen. Balkongerna föreslås fördelas friare över fasaderna medan den enhetliga fönstersättningen, som finns i befintlig bebyggelse, känns igen på alla tre husen. De nya byggnaderna har lika stora likheter och skillnader sinsemellan som de har i förhållande till de befintliga vilket gör samspelet dem alla emellan både tydligt och mångfacetterat.

Varje enskilt hus är uppbyggt av femton enheter à fyra gånger fyra meter med ett centralt trapphus vilket möjliggör både genomgående och enkelsidiga lägenheter med stort antal olika lägenhetstyper och storlekar. På så sätt kan husen över tid ändras från många och mindre lägenheter till få och större, eller tvärtom. Det går även att fördela lägenhetstyperna olika mellan varje hus och mellan varje plan. Flexibiliteten blir på så sätt maximal.

MATERIALPALETT

1:200

ABC



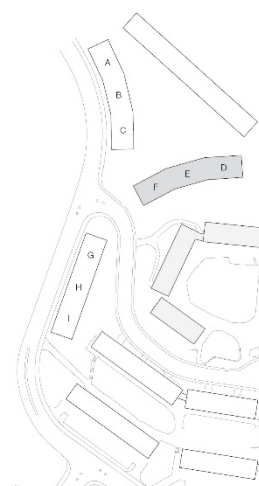
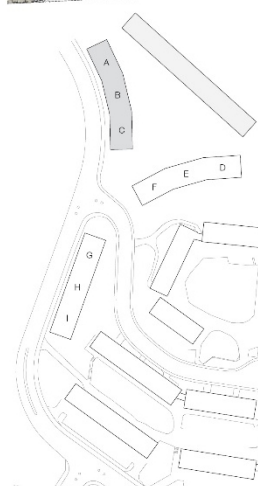
RUMSFILÉN 4

DEF



KONTUR

GHI

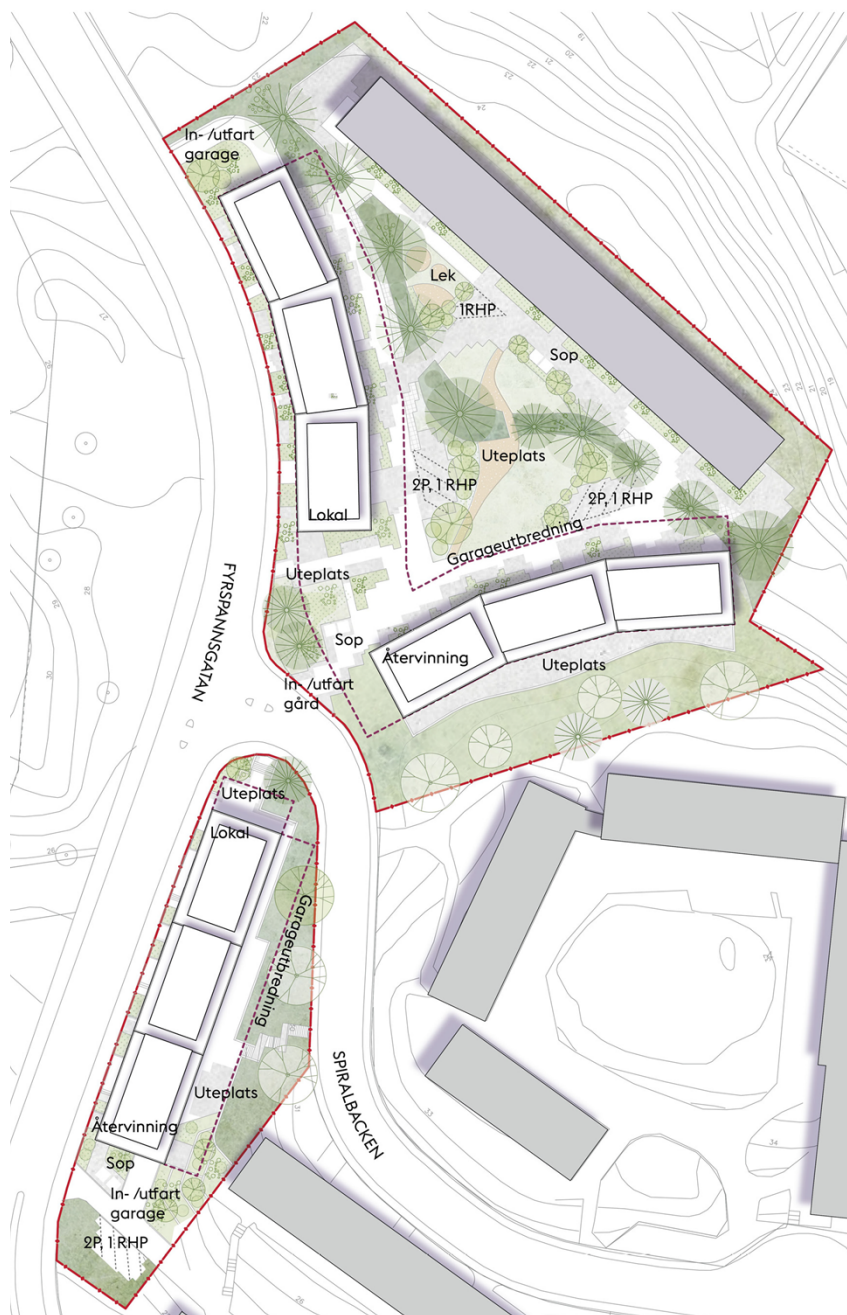


Gestaltningsskoncept för bebyggelseförslaget och befintliga färgskalor inom fastigheten. De enskilda kulörerna korresponderar till olika befintliga byggnader inom fastigheten. (Kontur arkitektkontor)

Bebyggelseförslagets gårdsmiljö

Gårdens utformning föreslås påminna om omgivande natur. En grön kil med tallar slingrar sig genom den norra gården.

Markbeläggningen av natursten liknar områdets berg i dagen.



Bebyggelseförslagets utemiljö. (Landskapslaget)

Den gröna kilen skärmar av mellan den befintliga och nya bebyggelsen och minskar risken för insyn. Öarna av natursten skapar en länk mellan de nya och befintliga byggnaderna. Bil- och cykelparkeringar föreslås vara spridda över gården och är väl infogade i gestaltningen.



Relation mellan bebyggelseförslaget och befintlig byggnad. (Kontur arkitektkontor)

En lekslinga av naturlig karaktär med stenar och balansspänger föreslås längs med tallkilen. I den norra delen av gården föreslås även utrymme för en lekplats med bland annat sandlåda och lekhus som ersätter befintlig lekplats vars nuvarande placering ligger inom byggrätt i detaljplanen. Centralt på gården föreslås en hårdgjord plats med grill och bänkbord. Framför lokalläget vid korsningen Fyrspannsgatan/Spiralbacken föreslås till en liten platsbildning med sittplatser.



Vy från Spiralbacken med en mindre platsbildning i mötet mellan gavlarna. (Kontur arkitektkontor)

Gator och trafik

Ingen ändring i gatunätet sker och planområdet har avgränsats medvetet till att endast omfatta kvartersmark. Avfasning av trottoarkant är dock aktuellt när, som i bebyggelseförslaget, ny tillfart anordnas i planområdets västra del.



Bebyggelseförslaget västerifrån längs med Fyrspannsgatan. Infart till garage i gavlen. (Kontur arkitektkontor)

Bilparkering

Bebyggelseförslagets lösning på parkeringsbehovet utgörs av två nya garaget inom vilken majoriteten av planområdets parkeringsbehov kan lösas.

Parkering i bebyggelseförslaget	
Parkering i garage, norra delen	62
Parkering i garage, norra delen, fullt utbyggd*	88
Parkering i garage, södra delen	26
Markparkering på gården	10
TOTAL	98

**Detaljplanen möjliggör för garageplatser på båda sidor om faret mellan byggnaderna. I bebyggelseförslaget utnyttjas inte den här byggrätten.*

Lägenhetssammansättning i bebyggelseförslaget	Andel	Antal
1 rok	41 %	68 st
2 rok	33 %	55 st
3 rok	20 %	32 st
4 rok	3 %	5 st
5 rok	4 %	6 st
TOTAL		166 st

P-tals-beräkning	
Antal bef. p-platser inom fastigheten	181

Antal bef. lgh inom fastigheten	312
Bef. p-platser / Bef. lgh	0,58
Antal bef. p-platser som utgår	64
Tillkommande p-platser i bebyggelseförslaget	98
P-platser/lägenheter i inom fastigheten (efter genomförandet av detaljplanen enligt bebyggelseförslag)	0,45
P-platser/lägenhet med fullt utnyttjande av detaljplanens underbyggnadsrätt (+ ca 16 p-platser)*	0,48

** Detaljplanen möjliggör för garageplatser på båda sidor om faret mellan byggnaderna. I bebyggelseförslaget utnyttjas inte den här byggrätten.*

Cykelparkering anordnas i bebyggelseförslaget genom en kombination av inomhus och utomhusplatser. 100 platser i dubbelställ anordnas inomhus och 250 platser anordnas utomhus i enkelställ. Cykelparkeringsplatserna utomhus placeras utspritt, med några på förgårdsmarken mot Fyrspannsgatan och några på innergården. Det totala antalet platser på 350 stycken ger ett förhållande på 2,6 parkeringsplatser per 100 m² ljus BTA.

Tillgänglighet

Fyrspannsgatans lutning variera utmed planområdet och tillgänglig angöring och RHP anordnas från innergården för byggnader i den norra delen och från befintlig kvartersgata i söder för byggnaden i södra delen.

Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig teknisk infrastruktur på platsen, dvs serviser för den befintliga byggnaden för tillkommande bebyggelse i den norra delen och ledningar i Fyrspannsgatan för den tillkommande bebyggelsen i den södra delen.

Avfallshantering & räddningstjänst



Bebyggelseförslaget med uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon, körspår för bil alternativ lastbil samt placering för sopkassuner inklusive 50 meters radie. (Landskapslaget)

Bebyggelseförslaget utformas så att den kan utrymmas med stegbil från minst en sida. För de två byggnader som inte nås med stegbil från båda sidor planeras plana uteplatser som lämpar sig för uppställningsplats för bärbara stegar.

Bebyggelseförslaget placeras med tre separata platser för sopkassuner. Dessa ligger inom 50 meter från varje trapphus, trapphusen i bebyggelseförslaget är sammankopplade så möjlighet att nå närmaste kassun med högst 25 meter avstånd utomhus finns.

Nuvarande komplementbyggnad som används för miljörum medges ingen byggrätt till förmån för mer friyta. Miljörum med fraktioner hänvisas till huvudbyggnader. I bebyggelseförslaget planeras för ett sådant miljörum i västra hörnet på den östra byggnaden. Placeringen är den mest centrala punkten inom

planområdet och kan nås från samtliga byggnader, inklusive den befintliga.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget är begränsat i sin omfattning och medför ingen ändrad användning för aktuella områden. Sammantaget bedöms de utökade byggrätterna inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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-Görväln.

För att ett genomförande av detaljplanen inte ska riskera att öka mängden förorenande ämnen i recipienten behöver dagvattnet från planområdet fördröjas och renas innan det avleds till mottagande recipient.

En nederbördsmängd motsvarande 20 mm per kvadratmeter hårdgjord yta behöver fördröjas i lokala dagvattenanläggningar. Erforderlig magasinvolym för att omhänderta denna volym är 127 m³ för hela planområdet.

I linje med Stockholms stads dagvattenstrategi föreslås att dagvattnet fördröjs och renas i makadamdiken och växtbäddar. Ifall dessa åtgärdsförslag genomförs bedöms inte planområdet bidra till en ökad föroreningsbelastning på recipienten. Om föreslagna renande åtgärder genomförs bidrar planområdet totalt

sett till en förbättring av möjligheterna att uppnå MKN och ingen enskild kvalitetsparameter bedöms då försämras.



Förslag på fördröjande och renade åtgärder för planområdets norra del, förslaget är ett av flera sätt att uppnå fördröjnings- och reningskraven som åligger fastighetsägaren. (WSP)



Förslag på fördröjande och renade åtgärder för planområdets södra del, förslaget är ett av flera sätt att uppnå fördröjnings- och reningskraven som åligger fastighetsägaren. (WSP)

Dagvattenlösningar som bygger på infiltration bör vara strategiskt placerade inom utredningsområdet där infiltrationsförmåga är tillfredställande, dvs. där det finns förekomsten av moränsediment.

Stadsbild

Bebyggelsen inordnar sig strukturellt till den befintliga miljön. Bebyggelsens indragna översta våning bryter av det befintliga taklandskapet i närområdet och inom fastigheten. Indragen översta våningen är, sett till Hässelby strand som helhet, ett förekommande inslag.



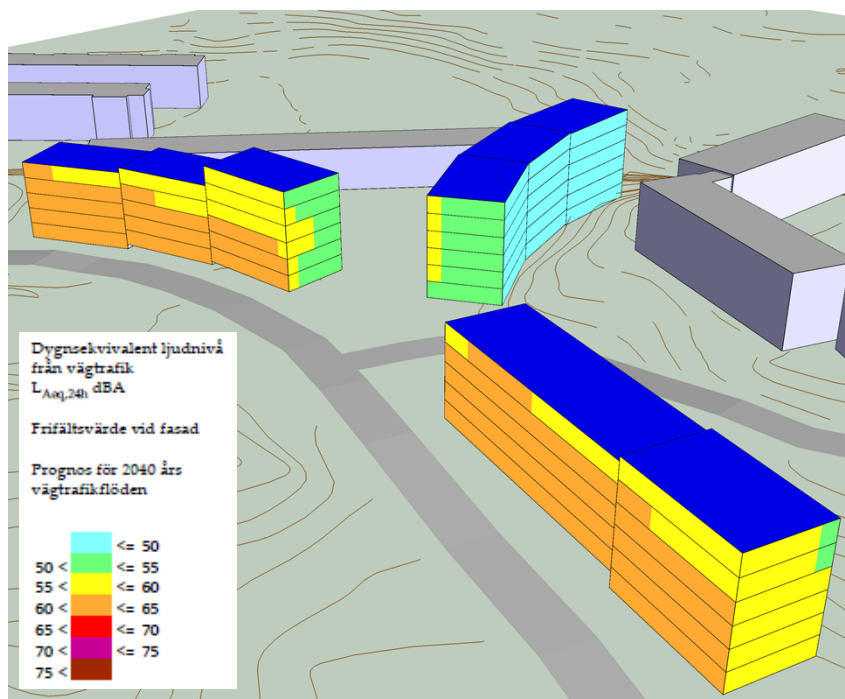
Planområdet med tillkommande bebyggelse med indragen översta våning sett från Maltesholmsskolans idrottsplan.

De trappande volymerna skapar ett varsamt möte med omgivande bebyggelse i planområdets yttre kanter. I planområdets centrala del tillåts bebyggelse uppföras till 6-7 våningar vilket är mer än ursprungliga lameller inom stadsdelen.

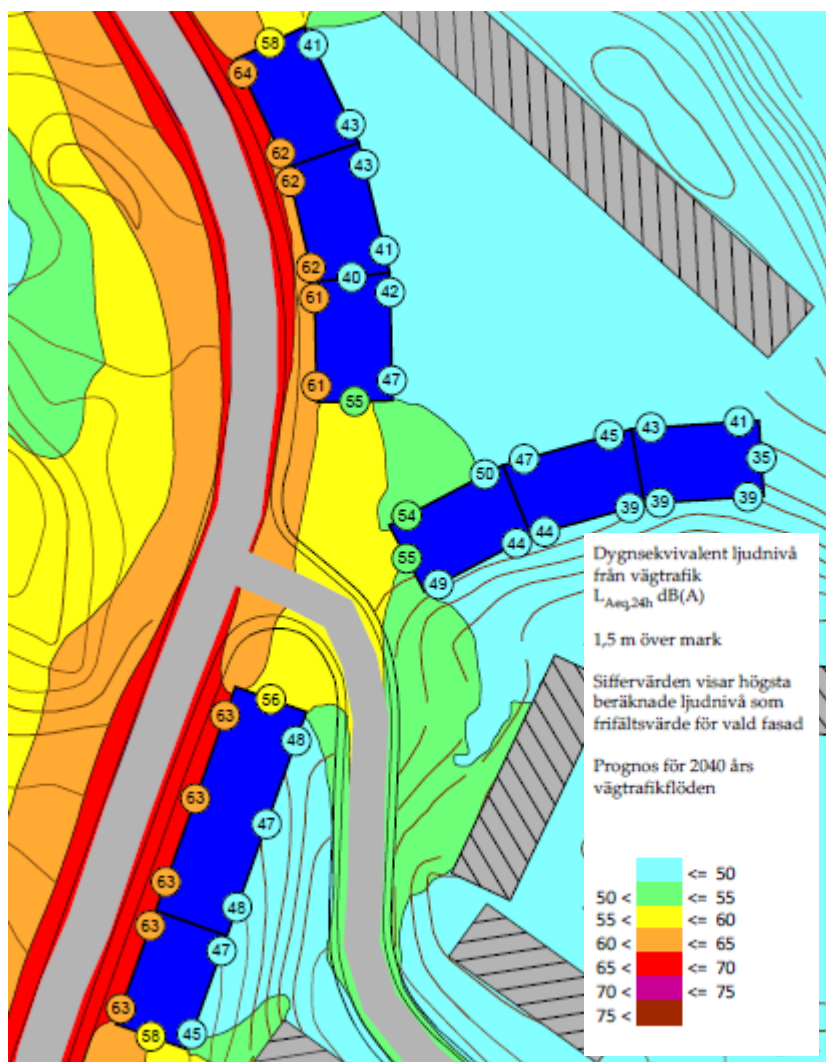
Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller. Planen möjliggör en bebyggelse som kan uppfylla nationella bullerriktlinjer. Bullerberäkningar för bebyggelseförslaget har utförts i enlighet med Nordisk beräkningsmodell, Naturvårdsverkets rapport 4653 för vägtrafik. Beräkningarna har utförts med programvaran SoundPLAN 8.2.

I beräkningarna har stadens trafikflödesprognos för år 2040 använts för Fyrspannsgatan. Trafikflödena för Fyrspannsgatan är i prognosen uppskattade till 4300 ÅDT istället för dagens 1000 ÅDT. Andelen tung trafik uppskattas till 8 %. För Spiralbacken saknas prognos för ökade trafikmängder och dagens 200 ÅDT har därför använts. Andelen tung trafik för Spiralbacken har i beräkningarna antagits vara försumbara, alltså 0 %.



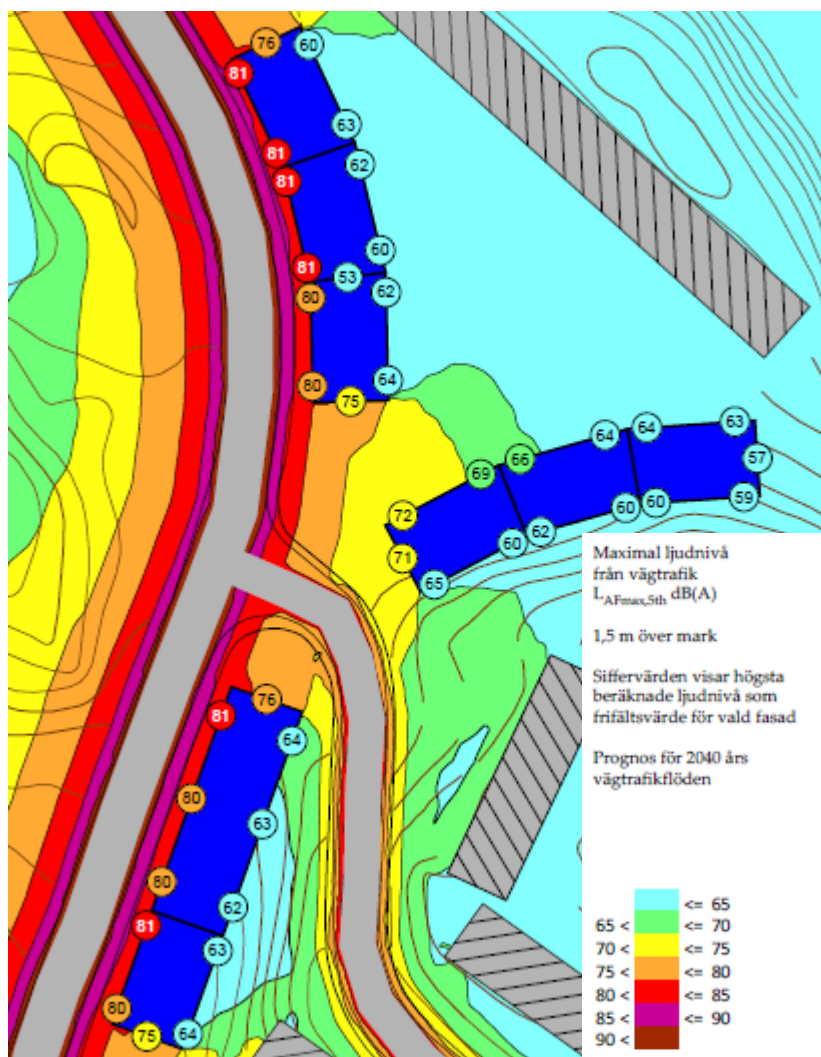
Beräknade bullernivåer. (Akustikbyrån)



Beräknade bullernivåer. (Akustikbyrån)

För bostadsfasader orienterade mot Fyrspannsgatan beräknas dygnsekvivalent ljudnivå uppgå till 63- 64 dBA (se bild ovan), samt maximal ljudnivå till 80-81 dBA (se bild nedan). För gavlarna beräknas dygnsekvivalent ljudnivå uppgå till 54-58 dBA. Maximal ljudnivå på gavlar beräknas ljudnivån uppgå till 75-76 dBA. Ljudnivån vid minst trafikbullerutsatta fasader beräknas uppgå till <50 dBA,

Beräkningsresultatet visar att planlösning av lägenheter måste anpassas utifrån bullersituationen. Detta kan göras på ett flertal sätt, antingen kan minst hälften av boningsrummen orienteras mot fasader där ljudnivån är lägre än 55 dBA, eller anordnas lägenheter med en största yta om 35 m² mot Fyrspannsgatan. Med någon av dessa åtgärder uppfylls 3§ och 4§ enligt SFS 2015:216 för dessa lägenheter.



Beräknade bullernivåer. (Akustikbyrån)

Översvämningsrisker

Planområdet ligger höglänt och inga översvämningsrisker förekommer inom planområdet. I detaljprojektering av gårdsytor måste dock risk för instängda områden, främst mot fasad, beaktas.

Olycksrisk

Hässelbyverket är det enda riskobjekt som identifierats i planområdets omgivning.

Hässelbyverket

Hässelbyverket utgör mellanlastanläggning i Stockholms nordvästra fjärrvärmenät. Det huvudsakliga bränslet i anläggningen är träpellets som förvaras i lagerbyggnad i hamnen och som transporteras via bandtransportörer in till värmekraftverkets tre pannor. Eldningsolja används enbart vid

uppstart och som tillskott vid behov. Kraftvärmeverket har tre block av pannor P1-P3. Ett fjärde block bestående av en oljeeldad panna (P4) finns, denna ställdes dock av 1998 och är sedan dess långtidskonserverad.

Farliga ämnen inom anläggningen

Under detta avsnitt redovisas de farliga ämnen som hanteras vid värmekraftverket och som potentiellt skulle kunna innebära en risk för aktuellt planområde.

2015-08-10	Storstockholms brandförvar (Dnr: 314-0799/15)	Lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor	Tillstånd till hantering av brandfarlig vara. Omfattning: Brandfarlig gas: - Gasol 2 000 l i lösa behållare, - Acetylen 500 l i lösa behållare Brandfarlig vätska klass 3: - Diesel 8 000 l i tre cisterner ovan mark. Dessutom finns: - EO 5 75 000 kbm förvarat i två berggrum, - EO5 775 kbm i två cisterner ovan mark, - EO1100 kbm i en cistern ovan mark. Tillståndet gäller till 2027-08-18.
------------	---	---	---

Utdrag ur Stockholm Exergis miljörapport 2019

Ett konverteringsprojekt har avslutats där eldningsolja 5 ersatts helt med eldningsolja 1. Ingen ny eldningsolja 5 kommer köpas in. Ett arbete pågår även med att avveckla förvaringen av eldningsolja i berggrum. Till följd av detta klassas verksamheten inte längre som en Seveso-anläggning då den förvarade mängden brandfarlig vara avsevärt minskat.

På Hässelbyverket finns idag fyra cisterner ovan mark. Cisterner för eldningsolja innehåller numera enbart eldningsolja 1. Mobil dieseltank med volym 2 m³ (reservtank) förvaras numera permanent i berggrum. Diesalcistern med volym 3,5 m³ finns i anslutning till anläggningens dieseldrivna reservkraftverk. Samtliga cisterner är försedda med invallning.

Bränslelager

Träpellets lagras i en lagerbyggnad vid hamnen. Oljelagren är insprängda i berg. Oljan förvaras värmd på vattenbädd.

På Hässelbyverket finns 5 cisterner med krav på återkommande kontroll:

- Cistern för EO1, 125 m³. Kontrollintervall 12 år. Kontrollerad 2013.
- Cistern för EO5 (T009), 357 m³. Kontrollintervall 6 år. Kontrollerad 2019.
- Cistern för EO5 (T008), 357 m³. Kontrollintervall 6 år. Kontrollerad 2019.
- Diesalcistern (Nödgenerator), 3,5 m³. Kontrollintervall 6 år. Kontrollerad 2015.
- Diesalcistern, 2 m³. Kontrollintervall 6 år. Kontrollerad 2014.

Utdrag ur Stockholm Exergis miljörapport 2019

På området finns även gasol och acetylen, i lösa behållare. Huvuddelen utgörs av gasflaskor placerade i låsta skåp kopplade till fasta installationer i verkstad samt för lansar för tändning av pannorna. Det finns även en cistern, volym 100 m³, med Ammoniak 25 % för rening av utsläppsluft.

Riskavstånd till planområdet

De tre cisternerna för eldningsolja samt dieselcistern till reservkraftverk är placerade cirka 100 m från planområdet. Placeringen av Hässelbyverket invid Mälaren innebär även att det finns en stor nivåskillnad, minst 20 m, mellan anläggningen och planområdet. Cisternerna är placerade inom den del av verket som ligger utmed den bergvägg som löper längs anläggningen och det skogsområde som finns mellan Hässelbyverket och planområdet. Ammoniakcisternen är placerad ca 160 m från planområdet vid verkets infart mot Vassbrinken.

Transport av farliga ämnen till anläggningen

Transporter av brandfarlig vara till anläggningen sker endast vid några tillfällen årsvis. Detta i och med att värmekraftverkets huvudsakliga bränsle utgörs av träpellets, inte eldningsolja, och då diesel endast används som bränsle för reservkraft. Påfyllnad av ammoniakcistern sker dock varje vecka. Samtliga transporter av brandfarlig vara och ammoniak sker landvägen med tankbil.

De troliga vägarna för godstransport till Hässelbyverket är via Sandviksvägen eller Maltesholmsvägen/Melonvägen. Ingen av dessa körvägar innebär att den del av Fyrspannsgatan som löper längs med planområdet passeras. Infarten till Hässelbyverket från Fyrspannsgatan via Bruksvägen, som leder till Vassbrinken, ligger ca 100 m från planområdet.

I samband med konverteringsprojektet med eldningsoljan har lossningsplatserna för ammoniak och eldningsolja byggts om för att ge en bättre framkomlighet för transporter samt säkrare lossning. Intransport sker via Vassbrinken och lossning/påfyllning av ammoniak och eldningsolja sker via rörledningar direkt där Vassbrinken övergår till Hässelbyverkets fastighet. Lossningsplatsen är placerad ca 160 m från planområdet.

Bedömning av identifierade risker

De riskkällor, cisterner för brandfarlig vara och ammoniak, inom Hässelbyverkets anläggning som potentiellt skulle kunna innebära en risk för planområdet är placerade både avståndsmässigt, och i terrängen, på ett sådant sätt att konsekvenserna av en händelse (brand, explosion, utsläpp) inte bedöms föranleda

oacceptabla personsäkerhetsrisker med avseende på liv och hälsa för personer som vistas inom planområdet för fastigheten Rumsfilen 4. Samma bedömning görs för de transporter av farligt gods och ammoniak som sker till Hässelbyverket.

Ett utsläpp av ammoniak skulle i teorin kunna bilda ett gasmoln som skulle kunna påverka planområdet. Sannolikheten för att gasmoln bildas är låg vid aktuell ammoniakkoncentration, 25 %. Då det inte går att utesluta att ett gasmoln bildas samt då det är svårt att avgöra hur ett gasmoln transporteras i luften kan vidare analys av ammoniakutsläpp vara en lämplig åtgärd.

Möjliga riskreducerande åtgärder

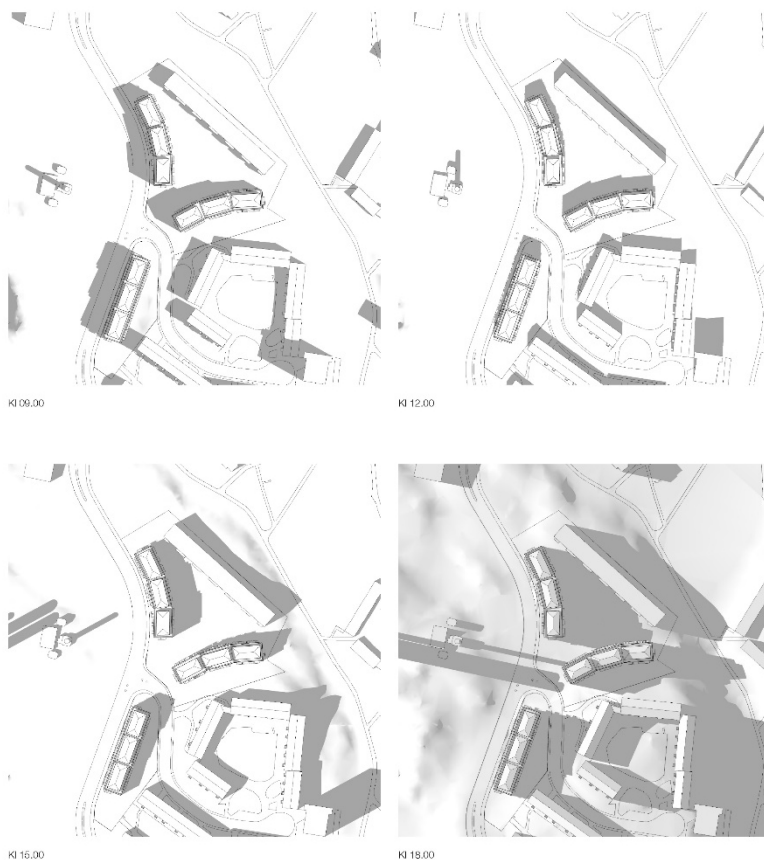
Riskbilden för planområdet bedöms vara av sådan karaktär att riskreducerande åtgärder troligtvis inte kommer att krävas för att risknivån ska anses vara acceptabel. De eventuella åtgärder som skulle kunna bli aktuella är kopplade till ett möjligt ammoniakutsläpp och frågan kommer utredas vidare under planarbetet.

De riskreducerande åtgärder som skulle kunna bli aktuella för de flerbostadshus som planeras inom planområdet, om vidare analys visar behov av det, är:

- Friskluftsintag placeras på sida av byggnaden som är vänd bort från ammoniakcisternen.
- Aggregat för komfortventilation förses med möjlighet till manuellt nödstopp.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget medför ökade skuggningsnivåer i samband med att ny bebyggelse tillkommer. Skuggningen från tillkommande volymer påverkar Fyrspannsgatan, gården och befintlig byggnads södra fasad. De förändrade ljusförhållandena bedöms som acceptabla. Byggaktör ansvarar för att tillgodose dagsljuskravet i bostäderna.



*Solförhållandet vid varierade tidpunkter för vårdagsjämningen.
(Kontur arkitektkontor)*

Barnkonsekvenser

Påverkan för befintliga barn i närområdet bedöms som minimal då detaljplanen endast hanterar kvartersmark. För ytan där byggrätter föreslås har fastighetsägaren iordningställt en lekplats. Utrymme för denna funktion finns dock kvar inom kvarteret även om det under planens genomförande troligtvis inte finns någon iordningsställd lekplats inom kvarteret.

Att tillkommande bebyggelse skärmar av buller från Fyrspannsgatan för befintligt lamellhus innebär ett förbättrat inomhusklimat för barn i byggnaden.

Projektets genomförande innebär att bostäder med ett relativt kollektivtrafikhärläge och gångavstånd till förskola och grundskola tillskapas. Detta bedöms som positivt för barn som bor i den tillkommande bebyggelsen.

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Samråd: 14 december 2021 – 31 januari 2022

Granskning: november 2022

Antagande: juni 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Fastighetsägaren för Rumsfilen 4 ansvara för planens genomförande i sin helhet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner Pl 6151 och Pl 4385 inklusive tillägget Ädp 2012-08372 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Genomförandet av planen medför inga förändringar av fastigheter. Planen omfattar del av Rumsfilen 4.

Ledningsrätter

I gällande detaljplan löper ett u-område. U-området har ingen ledningsrätt knutet till sig och inga ledningar nyttjar u-området. U-området bekräftas därför inte i ny detaljplan.

Ekonomiska frågor

Planens genomförande bekostas i sin helhet av fastighetsägare, detta omfattar även anslutningar av teknisk infrastruktur utanför planen och eventuella kostnader för tillfällig markupplåtelse i samband med uppförande och underhåll av bebyggelsen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme finns i anslutning till fastigheten.

Föroreningar

Riskkällor för markföroreningar finns identifierade inom fastigheten. Villkorat lov är endast möjligt vid väsentligt ändrad

användning av marken (PBL kap 4 § 14) vilket inte är fallet i den här detaljplanen.

Fastighetsägaren har alltså skyldighet att rapportera markföreningar till tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) enligt miljöbalken kap 10 § 11. Om sanering genomförs ska detta anmälas till miljöförvaltningen innan sanering påbörjas (Förordning om miljöfarlig verksamhet 1998:899 § 28).

Anslutningar till kommunal gata

Fastighetsägaren ansvarar för att anmäla anslutningar till kommunal gata till trafikkontoret. Ansvar för genomförandet av justerade kantstenshöjder beslutas av trafikkontoret.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen fått laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Anton Nylander
Stadsplanerare