

Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten Hässelby
villastad 28:1 m.fl. vid
Backlöksvägen/Asplövsgränd i stadsdelen
Hässelby villastad, S-Dp 2015-04055



Planområdets läge markerat med röd figur.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostadshus längs Backlöksvägen i Hässelby villastad. Planen ska utformas med hänsyn till villaområdets goda boendemiljöer, gröna karaktär och enhetligt gestaltade grupper av bebyggelse samtidigt som nya värden tillförs i form av entréer och förgårdar med plats för vistelse och grönska. Möjlighet till rörelse, genomblickar, planteringar och ljus ska rymmas mellan husen.

Utformning av mark, parkering och komplementbyggnader ska ta särskild hänsyn till topografi, stads- och landskapsbild liksom grönområdets natur- och kulturvärden. Det sammanhängande parkstråket och pulkabacken ska bevaras liksom allmänhetens tillgång till grönska och rekreation. Planen ska säkerställa rening och fördröjning av dagvatten och motverka översvämningsrisker.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Samråd	19 maj 2026 – 29 juni 2026
Granskning	april 2027
Antagande	juni 2027

Innehåll

Planens syfte.....	2
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2
Tidplan	2
Innehåll.....	3
Inledning	4
Handlingar	4
Underlag om betydande miljöpåverkan.....	4
Planens syfte.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar.....	7
Natur	7
Rekreation	8
Hydrologiska förhållanden.....	8
Stads- och landskapsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	10
Service	11
Socialt värdeskapande perspektiv	11
Gator och trafik.....	12
Störningar och risker	12
Planförslag.....	14
Ny bebyggelse	16
Utemiljö	22
Trafik	24
Gata	25
Park.....	25
Teknisk försörjning.....	25
Konsekvenser.....	28
Stads- och landskapsbild	28
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	29
Gator och trafik.....	29
Naturvärden	29
Sociala värden	30
Ljusförhållanden och lokalklimat	31
Undersökning om betydande miljöpåverkan	33
Miljökvalitetsnormer	34
Störningar och risker	34
Tidplan	37
Genomförande.....	37
Organisatoriska frågor.....	37
Ansvarsfördelning	37
Huvudmannaskap	37
Avtal	37

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Underlag om betydande miljöpåverkan

Som en del av undersökningen om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan har underlag begärts in från Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM Trädinventering* (Tyréns, 2023)
- *Dagvatten och skyfall* (Ramboll Sweden AB, 2026)
- *PM Geoteknik* (GeoMind, 2026)
- *Solstudier* (AndréFogelström arkitekter, 2026)

Övrigt underlag

- Illustrationsmaterial (*AndréFogelström arkitekter, 2026*)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Alina D. Petersson.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostadshus längs Backlöksvägen i Hässelby villastad. Planen ska utformas med hänsyn till villaområdets goda boendemiljöer, gröna karaktär och enhetligt gestaltade grupper av bebyggelse samtidigt som nya värden tillförs i form av entréer och förgårdar med plats för vistelse och grönska. Möjlighet till rörelse, genomblickar, planteringar och ljus ska rymmas mellan husen.

Utformning av mark, parkering och komplementbyggnader ska ta särskild hänsyn till topografi, stads- och landskapsbild liksom grönområdets natur- och kulturvärden. Det sammanhängande parkstråket och pulkabacken ska bevaras liksom allmänhetens tillgång till grönska och rekreation. Planen ska säkerställa rening och fördröjning av dagvatten och motverka översvämningsrisker.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Backlura i norra Hässelby villastad.

Planområdet är cirka 7400 m² och avgränsas av Asplövsgränd, Backlöksvägen och fastigheterna Krypljungen 17, 20 och 21.

Området utgör en del av stamfastigheten Hässelby Villastad 28:1 som ägs av Stockholms stad.



Planområdet grovt markerat med röd figur.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Hässelby villastad beskrivs som ett område med vis möjlighet till stadsutveckling. Kompletteringsbebyggelse kan prövas i närheten av kollektivtrafik eller på grönytor i syfte att tillföra mervärden eller förbättra kvaliteten för parker i närområdet. Ökad tillgång till offentlig och kommersiell service i området beskrivs som viktig för att uppnå målet om en socialt sammanhållen och levande stad. Ett varierat utbud av bostadsformer efterfrågas i stadsdelar med enkelsidigt utbud.

Byggnadsordningen.

I Hässelby villastad ersattes många ursprungliga villor under 1970-talet med stora, rationellt planerade gruppbyggda småhusområden. Idag har området varierad bebyggelse av både friliggande en- och tvåbostadshus och gruppbyggda småhusområden med grönskan som det sammanhållande karaktärsdraget. Byggnadsordningens vägledningar anger att bebyggelse ska utformas inom områdets befintliga struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Vägledningen anger att nya byggnader ska inordna sig i områdets planstruktur och anpassas till befintlig terräng. Den gröna karaktären ska bevaras och in- och utfarter ska undvikas intill varandra liksom sammanhängande parkeringsytor och hårdgörande av grönytor. Förändringar av marknivån ska göras med omsorg om befintlig vegetation och eventuella berghällar.

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan Pl. 7076 som anger park och gata. Planen fick laga kraft år 1970. Genomförandetiden för planen har löpt ut.

Kommunala beslut i övrigt

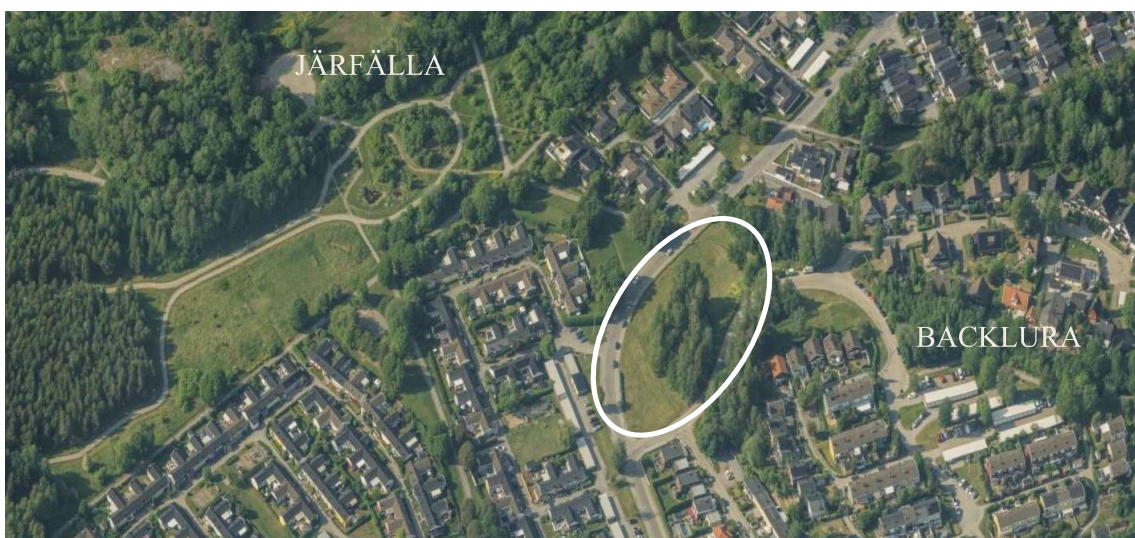
Stadsbyggnadskontoret gav positivt planbesked till exploateringskontoret 2015.

Markanvisning

Markanvisningsavtal tecknades senast 2022-12-02 mellan exploateringsnämnden och Svenska Hem i Bromma Mark x AB samt Asplöv Fastighetsutveckling AB. Avtalet gäller för 50 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Bakgrunden till markanvisningen är bland annat att en kraftledning som tidigare korsat området har tagits ned och frigjort mark för exploatering.

Riksintressen

Planområdet ligger inom försvarsmaktens påverkansområde för väderradar.



Planområdet markerat med vit figur.

Förutsättningar

Natur

Planområdet utgörs av ett grönområde med gräs- och skogsmark. I norra växer en solitär ek och i mitten finns en skogsdunge med sly, löv- och barrträd. Där växer även blåsippa, en fridlyst art som är vanligt förekommande i kommunen. Inom området kan spridning av groddjur vara möjlig. Groddjurens livsmiljö är beläget 200 meter väster om planområdet längs med diket och kommungränsen till Järfälla.

Träden inom planområdet har inventerats och värderats enligt Ekologigruppens metodik för inventering av skyddsvärda träd. Inga särskilt skyddsvärda träd har identifierats. Fyra vårtbjörkar bedöms vara värdefulla med skyddsklass 3. Tre av dem är grova med en stamdiameter på över 50 cm och uppskattas vara över 80 år gamla. Två av björkarna har mindre stam- eller grenhål, varav ett eventuellt kan nyttjas av mesfåglar eller fladdermöss. Inga pågående häckningar observerades under fältbesöket 2023-04-30.



Värdefulla träd och möjligt bohål markerat på flygfoto. Bild: Tyréns, 2023.



Norra planområdet med solitär ek staket mellan pulkabacke och Backlöksvägen. Foto: SBK.

Rekreation

Inom planområdet finns möjlighet till naturlek och pulkaåkning. Området omgärdas av bilvägar, vilket minskar lek- och vistelsevärden jämfört med mer skyddade grönområden i stadsdelen. Ett skyddsstaket finns i norra delen av området, mellan pulkabacken mot Backlöksvägen. Norra delen av planområdet ingår i ett sammanhängande parkstråk som löper genom stadsdelen. Västerut leder det till stora grönområden som sträcker sig mot Mälaren och Görvälns naturreservat. En parklek med djurhållning och Backluraskolan finns i närheten, vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av lera och av morän med berg i dagen. Arkivhandlingar från sonderingar visar att jordlagren utgörs av cirka 5 till 8 meter lera på friktionsjord på berg. Kompletterande utredning av lerans förekomst och egenskaper behövs.

Ett grundvattenrör cirka 100 meter väster om planområdet har mätts mellan 1976 till 2025. Grundvattennivån har varierat mellan +18,2 och +19,2 meter, motsvarande 1,2 till 2,2 meter under markytan.

Ras och skred

Marken lutar från +25 vid Asplövsgränd i nordöst till +20 meter vid Backlöksvägen i väst. Risk för skred bedöms som liten.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Vattnet från planområdet avrinner till Östra Mälarens vattenskyddsområde. För vattenskyddsområdet gäller särskilda skyddsföreskrifter för hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten. Syftet med vattenskyddsområdet är att långsiktigt garantera dricksvatten med hög kvalitet för Stockholm.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Lövstafjärden, Mälaren-Görväln (SE659044-160864). Enligt VISS mars 2026 har Mälaren-Görväln måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för

Mälaren-Görväln är god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Markavvattning

Planområdet berörs av två aktiva dikningsföretag: Hässelby-Backlura tf. och Fjällen och Glädjen m.fl. Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka markavvattningsföretagen.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet med åtgärdsnivån är att, tillsammans med åtgärderna i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivån bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än bara sedimentation. Infiltration antas inte ske i större utsträckning då av planområdet till stor del utgörs av lera. Dagvatten leds idag till recipienten, Mälaren-Görveln, via Lövstadiket där viss rening antas ske.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stads- och landskapsbild

Backlura planerades under miljonprogrammets senare etapp och strukturen är typisk för 1960- och 70-talet med en rationell gatuhierarki av huvudgator, matargator och återvändsgator. Husen är ofta rätvinkligt placerade och grupperar sig kring återvändsgator eller en gemensam gård. Markparkeringen är mestadels gemensam i carport- eller garagelängor, åtskilda från husen för att skapa en bilfri boendemiljö.

Bebyggelsegrupperna är planerade som enheter, avskilda från varandra med grönytor. Bebyggelsen består till stor del av radhus och kedjehus i en till två plan. Grupperna är enhetlig gestaltade och präglas av tidstypisk småhusarkitektur med enkla volymer, ofta med tegelfasader eller målad träpanel med sadel- eller pulpettak. Närmst planområdet finns garagelängor i betong med grönmålade portar och enfamiljshus i tegel med platta tak.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Områdets kulturhistoriska värden finns i den småskaliga karaktären, den storskaliga planeringen och den varierande topografin. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av gruppbyggda småhusområden med gemensam färg och volymskala som uppförts vid olika tidpunkter. Bebyggelsegrupperna omges av grönska och binds samman av 1970-talets trafikseparerade planmönster.

Bebyggelsen väster om Backlöksvägen utgörs helt av gruppbyggda småhus medan östra sidan, där planområdet är beläget, har mer varierad bebyggelse med inslag av fristående villor. Bebyggelsen i Backlura är inte klassificerad av stadsmuseet.

Inom planområdet finns en solitär ek och en skogsdunge. Marken antas tidigare ha varit hävdad och utgör spår av äldre kulturlandskap. Inga registrerade fornlämningar finns i området.



Carports vid Backlöksvägen



Kedjehus i tegel med platta tak, närmast planområdet



Stödmur med plantering framför markparkering vid Blomkronegränd



Putsat hus med häck mot trottoar vid Backlöksvägen

Fotografier: André Fogelström Arkitekter.



Målade radhus i trä vid Backlöksvägen



Målade kedjehus i trä vid Backlöksvägen



Staket, mur och häck mot Backlöksvägen



Mur och planteringar intill trottoar, Blomkronegränd

Fotografier: AndrénFogelström Arkitekter.

Service

Backluraskolan (F-6) ligger cirka 350 meter från planområdet. Skolvägarna utgörs i huvudsak av separata gång- och cykelvägar. Tillgången till närservice är begränsad i området. Närmsta vårdcentral, matbutik och annan detaljhandel finns i Åkermyntan centrum cirka 2,5 kilometer från planområdet.

Socialt värdeskapande perspektiv

Hässelby villastad är en stadsdel med ett ensidigt bostadsbestånd, där andelen småhus uppgår till cirka 80 procent. Andelen flerbostadshus är låg, och av dessa utgörs merparten av privata hyresrätter och bostadsrätter. Tillgången till allmännyttiga hyresrätter är mycket begränsad, vilket minskar förutsättningarna för en blandad och socialt hållbar stadsdel. Området är välförsett med grönstruktur och naturvärden, men saknar mötesplatser och service i omedelbar närhet.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av matargatan Backlöksvägen och Asplövsgränd som slutar i en vändplan på en höjd öster om planområdet. Längs med de angränsande gatorna är kantstensparkering tillåtet. Cykel färdas i blandtrafik.

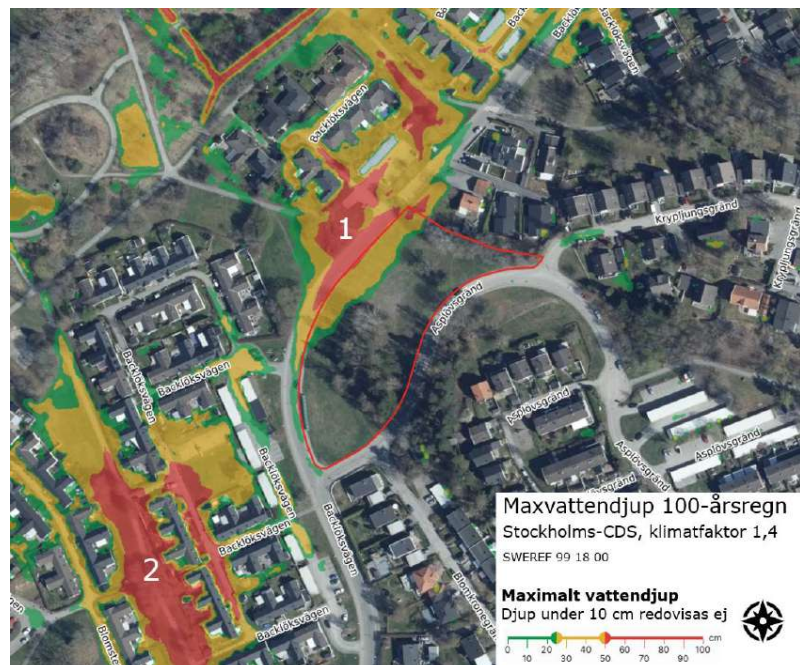
Gångbanor och belysning finns på båda sidor om Backlöksvägen och längs med Asplövsgränds östra sida. Upptrampade stigar finns genom planområdet.

Närmaste busshållplats ligger 300 meter från planområdet på Blomsterkungsvägen. Där går matarbussar till spårbunden trafik i Barkarby och Vällingby. Förlängningen av Växthusvägen till Järfälla har sedan 2016 skapat bättre kommunikationer och kollektivtrafikförsörjning i stadsdelen.

Störningar och risker

Översvämningsrisker

Planområdet angränsar till en lågpunkt (1) vid Backlöksvägen, nedströms från planområdet. Vid ett 100-årsregn, enligt Stockholms stads skyfallsmodell, uppgår den maximala vattennivån i lågpunkten till +20,39 meter och det maximala vattendjupet uppgår till cirka 70 cm. I nordväst finns småhusbebyggelse som riskerar att översvämmas vid skyfall.



Skyfallskarta visar lågpunkt 1 och 2 samt maximala vattennivåer.

Bild: Ramboll 2026.

Uppströms planområdet i sydväst mot Blomsterkungsvägen finns ytterligare en lågpunkt (2) med ett maximalt vattendjup på ca 1,2 meter. Där finns bebyggelse som riskerar att översvämmas vid skyfall.

Förorenad mark

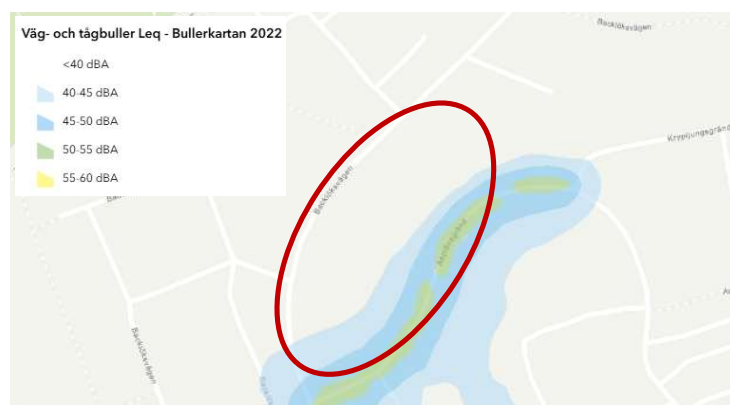
En översiktlig markmiljöundersökning har tagits fram i samband med planarbetet. En viss föroreningsrisk finns kopplat till historisk jordbruksanvändning och den befintliga återvinningsstationen vid Backlöksvägen. Bekämpningsmedel samt tungmetaller kan förekomma från tidigare jordbruk, medan återvinningsstationen kan ha gjort lokal påverkan med metaller, petroleumkolväten, PAH och mikroplaster. Risk för spridning av farliga ämnen, såsom bromerade flamskyddsmedel, PFAS och batterier, kan finnas om felsorterat avfall lämnats på platsen.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen på 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 15-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Asplövsgård. Bullernivåerna uppgår till 50 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta. Bullerutredning bedöms inte nödvändig. Risk för vibrationer finns då planområdet och omgärdande bilvägar utgörs av lera.

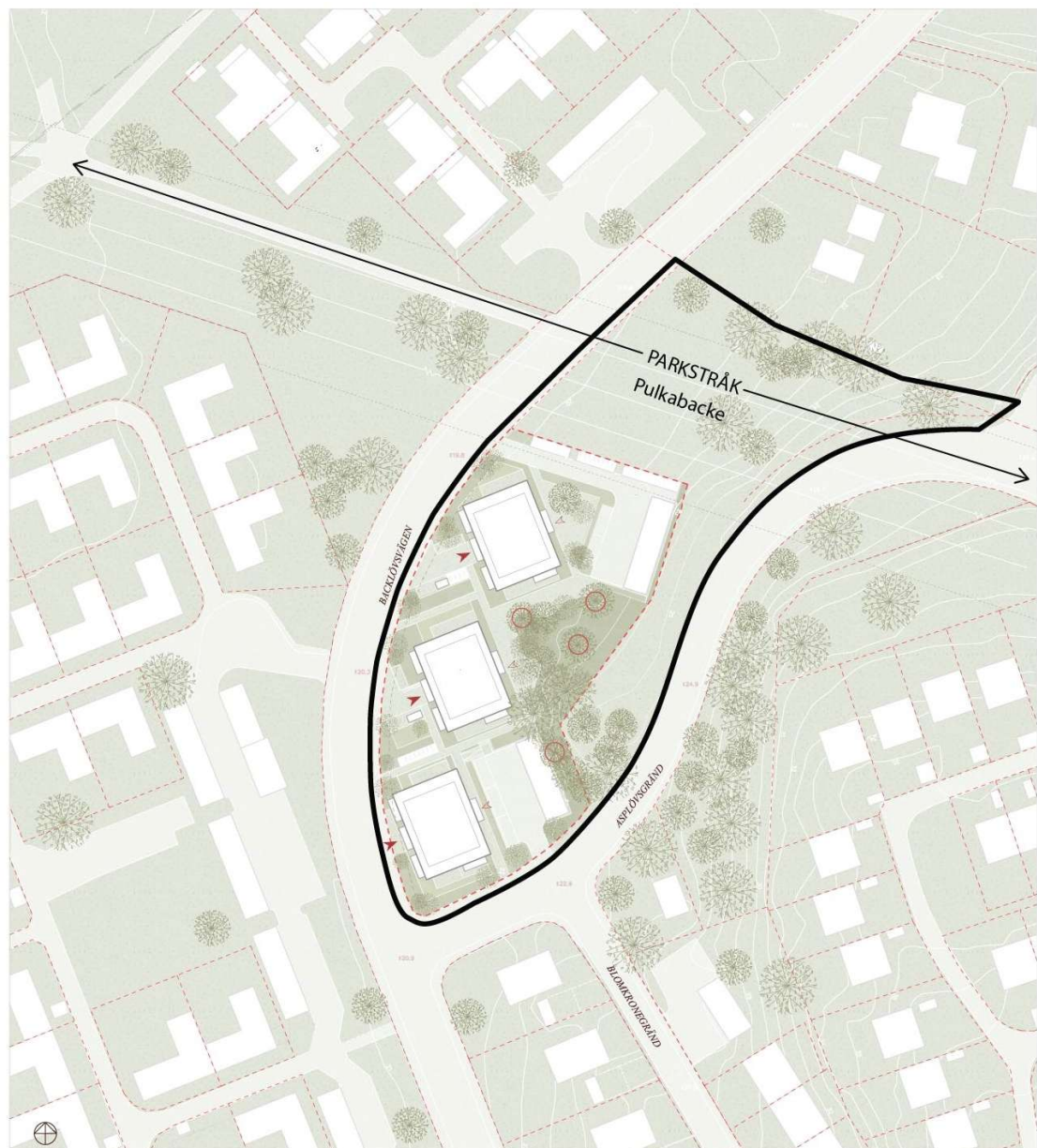


Stadens bullerkarta 2022. Planområdet grovt markerat med röd figur.

Planförslag

Övergripande

Planförslaget möjliggör uppförandet av tre flerbostadshus i fyra våningar längs Backlöksvägen i Backlura, i norra Hässelby villastad. Förslaget möjliggör totalt 45 nya bostäder vilka avses upplåtas som bostadsrätter. Parkering föreslås i carports på kvartersmark. Befintlig parkmark bevaras längs med Asplövsgård och i parkstråket mot Backlöksvägen där pulkaåkning sker vintertid.



Planområdet grovt markerat med svart figur.

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsegruppen utgörs av tre enhetligt gestaltade punkthus som placeras vridna och indragna från gatan. Vridningen ger generösa förgårdsplatser med plats för grönska och vistelse. Förgårdsplatserna är plana, tillgängliga och till för samtliga boende att nyttja. De utgör mer ordnade entrésidor och står i kontrast till bakgårdens terräng och naturkaraktär.

Bostadshusens vridning följer riktningen i omgivningens planmönster och möter samtidigt den befintliga terrängen på ett hänsynsfullt sätt som möjliggör för delar av skogsdungen att bevaras. Husen är förskjutna i förhållande till varandra för att skapa luft och sikt mellan husen, goda sol- och ljusförhållanden i bostäder och på gårdar samt genomblickar genom kvarteret.

Den indragna takvåningen och planteringar intill huskropparna bidrar till att bryta ner volymernas skala för ett mjukare möte mot Backlöksvägen och omgivningen. Sammanbyggda längor med komplementbyggnader gestaltas och utformas som en tydlig gräns mot parkstråket och pulkabacken. Parkeringen delas upp i två lägen för att undvika stora sammanhängande hårdgjorda ytor och värna skogsdungen som blir en bilfri bostadsgård med naturkaraktär.



Flygvy ur 3D-modell. Bild: *Andrén Fogelström Arkitekter*

Ny bebyggelse

Bostadshus

Planförslaget möjliggör uppförandet av ny bostadsbebyggelse vid Backlöksvägen i Backlura, Hässelby villastad. Förslaget innehåller tre punkthus med totalt 45 nya lägenheter. Den preliminära lägenhetsfördelningen per punkthus är följande:

- 1 rum och kök: 12 lägenheter
- 2 rum och kök: 18 lägenheter
- 3 rum och kök: 15 lägenheter

Punkthusen föreslås vara i fyra våningar där den fjärde våningen ska utformas som en indragen takvåning. **Bostadshusen ska utformas med flacka tak** i likhet med närliggande tegelvillor söder om planområdet. Volymskapande byggnadsdelar på tak regleras med en bestämmelse om att **hisstopp får sticka upp högst 0,5 meter ovan nockhöjd**. Punkthusen är cirka 14 meter höga mätt från marken nivå. Våningshöjderna är tilltagna vilket möjliggör för huset att byggas med bjälklag utav trä. Om annat material än trä används kan husen komma att bli lägre.

Den föreslagna planlösningen med centrerat trapphus ger de flesta bostäder fönster i två eller tre väderstreck och samtliga lägenheter möjlighet till balkong eller uteplats. På våning fyra möjliggörs takterrasser. Bestämmelsen (**f2**) begränsar volymskapande utkragande balkonger på den indragna takvåningen. Syftet är att hålla nere den upplevda byggnadshöjden för att anpassa skalan mot omgivande lägre bebyggelse.

Utkragande balkonger tillåts inte på bottenplan eller över hörn. De får som högst kraga ut 1,4 meter från fasad och uppta 36 % av byggnadens omkrets per våning. Husens vridning gör fasaderna synliga från fler håll varför en bearbetad balkong- och fönstersättning behövs för husets alla fasader. Se fasadillustrationer på sida 19.

*Ritningar och fotomontage på denna sida:
AndrénFogelström Arkitekter.*

*Till höger: Möjlig planlösning för bottenvåning
med uteplatser vid gavlar.*



Möjlig planlösning för våning 2 och 3



Möjlig planlösning för våning 4.



Bebyggelseförslag vid Backlövsvägen och befintligt tegelhus.

Volymen avviker från villaområdets bebyggelseskala varför särskild omsorg behöver tillägnas volymhantering, fasadutformning och gestaltning för att säkerställa en hänsynsfull anpassning till omgivningen. En enkel och tydlig gestaltning med genomtänkt placering av fönster och balkonger regleras med bestämmelse om att **Bostadshusens fönster- och balkongsättning ska vara regelbunden och ska med entréer samordnas i ett enhetligt horisontellt och vertikalt system.** Fasadillustrationerna nedan visar exempel på hur bestämmelsen kan tolkas.



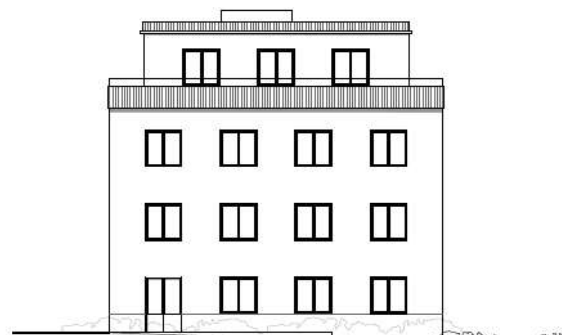
Fasad mot Backlöksvägen. Stort entréparti, balkonger och fönster linjerar både horisontellt och vertikalt.



Fasad mot söder. Balkonger placeras åt sidan och bidrar till att gaveln upplevs smalare.

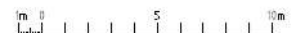


Fasad mot öst. Balkonger centreras över entré på husets långsida.



Fasad mot norr. Inga balkonger. Entré och fönster linjerar med indragen takvåning.

Fasadillustrationer: AndrénFogelström Arkitekter. Markeringar: SBK



På husets långsida mot Backlöksvägen ska entré utformas som huvudentré och vara genomgående mot gård. Trapphus ska vara invändiga. Loftgångar tillåts inte. Trivsamma gemensamma utrymmen, så som trapphus och entréer skapar goda boendemiljöer och förutsättningar för möten. Färdig golvnivå för bostäder ska vara minst 0,5 meter över färdig golvnivå vid entréer mot Backlöksvägen (**b2**). Höjdskillnaden mot gatan syftar till att skydda bostäderna mot insyn och minska behovet av avskärmning.



*Förslag på fasad med huvudentré mot Backlöksvägen.
Bild: AndrénFogelström arkitekter.*



Förslag på ny bebyggelse och carport vid Asplövsvägen. Genomblick från Blomkronegränd. Bild: AndrénFogelström arkitekter.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnaderna föreslås utformas i gröna toner som plockats upp från grönska och byggda element i närheten. Kulören ska väljas med hänsyn till områdets karaktär sam komplettera bostadshusen.

Komplementbyggnader får uppföras på korsmark. De ska placeras minst 0,5 meter från park för att möjliggöra plats varifrån de kan skötas från den egna fastigheten. Samtliga komplementbyggnader ska ha fasader i trä eller tegel och ha samma utformning vad gäller kulör och takform.

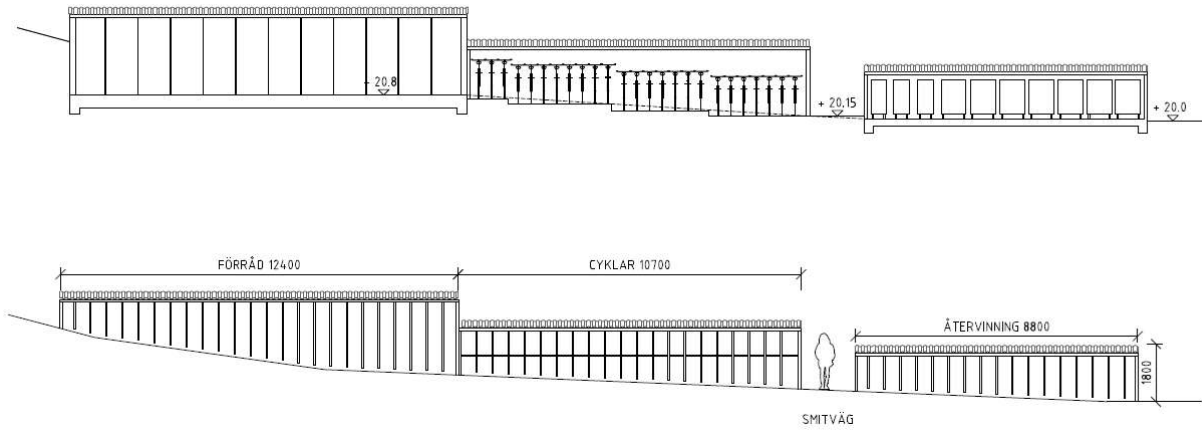
Mot pulkabacken och parken ska komplementbyggnaderna utformas som en sammanhållen struktur, i likhet med de enhetligt gestaltade garagelängorna som ofta förekommer i gruppbyggda småhusområden, se bild på sida 13.

För att minska strukturens volymverkan mot parken och pulkabacken ska den delas upp och trappas ner mot Backlöksvägen. För respektive del regleras utformning och nockhöjd för att säkerställa ett omhändertaget möte med parken. Nockhöjden mäts från kvartersmarken som delen av komplementbyggnaden står på.

- (f3) Komplementbyggnad mot slänten ska utformas i suterräng. Nockhöjden får som högst vara 2,8 meter.
- (f4) Fasad på komplementbyggnad i mitten ska utformas med en genomsiktig övre halva för en ökad upplevelse av lätthet och öppenhet mot parken. Nockhöjden får som högst vara 2,4 meter.
- (f5) Komplementbyggnad närmst Backlöksvägen ska vara fristående med ett minskat avstånd om 1,5 meter för att möjliggöra genomsikt och passage mot parken. Nockhöjden får som högst vara 2 meter.
- (f6) Komplementbyggnad för bilparkering ska utformas som en öppen carport i suterräng med planterbart tak. Taket ska visuellt integreras med skogsdungen i syfte att bevara områdets gröna karaktär.

Totalhöjd regleras för carports för att säkerställa att de underordnar sig marknivån på Asplövsgränd.

Ritningar och fotomontage på nästa sida: AndrénFogelström Arkitekter.



Sektion och elevation av komplementbyggnader mot park.



Sammanbyggda komplementbyggnader mot park som trappar ner mot Backlöksvägen.



Carport med grönt tak som är underordnad marknivå på Asplövsgränd.

Utemiljö

Uteplatser i anslutning till bostäder i bottenvåning får inte anordnas längs husens långsida mot GATA (**f1**). Bestämmelsen syftar till att säkerställa en gemensam, grön och ordnad entrésida mot Backlöksvägen utan avskärmningar. Uteplatser i bottenvåningen föreslås istället vid husets gavlar.

Större delen av kvartersmarken utgörs av prickmark och ska vara fri från volymskapande byggnadsverk för att möjliggöra passage, luft, ljus och genomblickar mellan husen. Mark betecknad med (**n3**) ska vara genomsläpplig för att möjliggöra planteringar och tillräcklig yta för fördröjning av dagvatten. Vid entréer, uteplatser och uppställningsplatser för räddningsfordon kan marken anordnas med grus, stensmjöl eller annat genomsläppligt material.

Bakgården utgörs av del av den befintliga skogsdungen med uppvuxna träd, blåbärsris och vilda blommor. Marken ska bibehålla sin naturkaraktär och markhöjder ska återställas till ursprungliga nivåer (**n2**). Det ska möjliggöra för den varierade topografin och skogsdungens karaktär att bevaras. Mot komplementbyggnader där mark har schaktats är det särskilt viktigt att marken återställs och att slänter utformas naturlikt. Träd som betecknas med (**n1**) får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom.



*Teknisk illustrationsplan. Skyddsvärda träd numrerade enligt Träd PM (2023)
Bild: AndrénFågelström arkitekter.*

Trafik

Bilparkering

Antalet parkeringsplatser baseras på ett parkeringstal om 0,55 platser per lägenhet samt 15 % rabatt med mobilitetsåtgärder. Det studerade förslaget innehåller 20 parkeringsplatser, varav 15 rymms i öppna carports. Utanför carports får högst 3 platser för markparkering anordnas på respektive parkeringsyta (**n4**).

Markparkeringen begränsas i syfte att prioritera gårdsyta för grönska, rörelse och vistelse. Val av markbeläggning bör bidra till en grön trivsamt gårdsmiljö, där asfaltsbeläggning undviks. Se teknisk illustrationsplan på sida 23.

Cykelparkering

Parkeringstalet för cykel är 2,5 platser per 100 kvm BTA bostäder. Det studerade förslaget innehåller totalt 75 cykelplatser varav 41 placeras under tak i komplementbyggnader mot parken i norr samt på förgårdsmarken. Skärmtak för cyklar på förgårdsmarken har inte studerats. Cykelverkstad föreslås i bottenvåning på mittenhuset. Se teknisk illustrationsplan på sida 23.

Mobilitetstjänster

För att uppfylla Stockholms stads riktlinjer för gröna parkeringstal föreslås mobilitetsåtgärder på medelnivå.

Det studerade förslaget innehåller:

- Information om gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard.
- Lätt nåbar cykelparkering i entréplan och förgårdsmark.
- Förbättrade cykelfaciliteter: fast luftpump, mekarskåp, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén.
- Närhet till dedikerade parkeringsplatser för bilpool.
- Prova-på-kort på kollektivtrafik
- Cykelpool med lastcykel och elcykel.

Tillgänglighet

Tillgängliga entréer föreslås mot Backlöksvägen och är genomgående mot parkeringen bakom husen. Mellan gårdsrummen finns möjlighet för de boende att röra sig tillgänglig

Gata

Befintlig gångbana bekräftas längs Backlöksvägen och tillräcklig plats säkerställs för gatubelysning. En ny gångbana föreslås från Backlöksvägen fram till den nya in- och utfarten mot Asplövsgränd. Ytterligare en in- och utfart föreslås i norr mot Backlöksvägen. I övrigt regleras in- och utfartsförbud.

Park

Parkmark möjliggör för uppvuxna träd att bevaras i anslutning till Asplövsgränd och säkerställer att det sammanhängande parkstråket med pulkabacke förblir tillgängligt för allmänheten.



Uppvuxen tall som bevaras på parkmark längs Asplövsgränd. Bild: SBK.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

Dagvatten från hårdgjorda ytor och tak ska renas och fördröjas i nedsänkta växtbäddar innan det avleds till dagvattenledningsnätet i Backlöksvägen. Markens genomsläpplighet regleras med (n3) där fördröjning föreslås.

Växtbäddarna har en total fördröjningsvolym om 157 m³ vilket överstiger den erforderliga volymen på 58 m³ som ska renas och fördröjas enligt stadens åtgärdsnivå. Volymen kompenserar även för den lågpunktsvolym om cirka 50 m³ som försvinner till följd av det norra husets placering i del av lågpunkten vid Backlöksvägen.

För att säkerställa fördröjning av flöden vid skyfall på kvartersmark och minimera skador till följd av översvämning nedströms finns en bestämmelse om **skydd mot störning** säkerställer att fördröjning av större flöden skyfall ska finnas på mark betecknad med n3. Kvartersmarkens hårdgjorda ytor och tak ska avvattas dit. Fördröjning av skyfallsvatten på kvartersmark minskar flöden ut från kvartersmarken och minska risker kopplade till skyfall utanför planområdet.



Föreslagen dagvattenhantering. Bild: Ramboll AB

Vattenförsörjning, ledningsnät

Dagvattenanläggningarnas dräneringssystem bedöms kunna anslutas med självfall till det kommunala dagvattenledningsnätet i Backlösvägen. Befintliga ledningar finns även i Asplövsgränd och en gren går genom planområdet. Ledningsnätets skick och dimensioner är inte kartlagda.

Avfallshantering

Avfallshantering för hushållssopor och matavfall planeras i kärlskåp på förgårdsmarken mot Backlöksvägen. Avståndet från bostadsentréer till kärl varierar mellan 5 till 25 meter. En bestämmelse om utnyttjandegrad **e1** möjliggör för två avfallsanordningar att uppföras om högst 5 kvm vardera, minst 4,5 meter från GATA.

Återvinning föreslås i komplementbyggnader mot park norr.

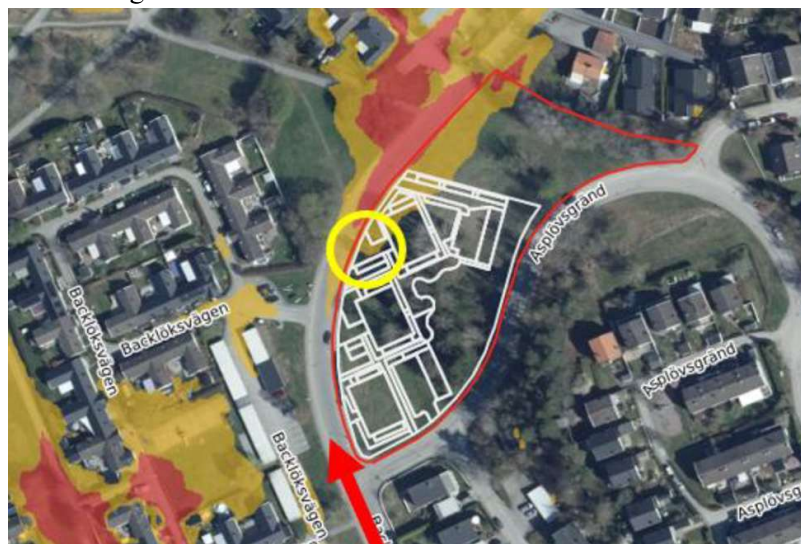
Upphämtningsfordon angör i Backlöksvägen, ej intill befintliga vägkorsningar. Se teknisk illustrationsplan sida 23.

Avfallshantering ska dimensioneras enligt Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

Räddningstjänst

Brandutrymning föreslås ske med stegbil som angör via Backlöksvägen eller parkeringsytorna bakom husen. För enkelsidiga lägenheterna mot gården säkerställs uppställningsplatser för bärbara stegar, en bakom norra huset och en bakom det mittersta huset. Se teknisk illustrationsplan sida 24.

Vid händelse av skyfall påverkas framkomligheten längs Backlöksvägen. Vattendjupet vid norra husets entré överstiger 20 cm och bedöms inte framkomlig för räddningstjänstens fordon. Framkomlighet bedöms kunna säkras med höjdsättning och utformning av kvartersmark.



Kartan visar områden med vattendjup som överstiger 20 cm i gult och 50 cm i rött. Röda pilar visar framkomlig väg till planområdet. Gul ring markerar område där framkomlighet till byggnadens entré behöver säkerställas.

Konsekvenser

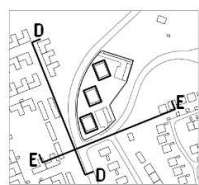
Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär att Backlura, ett befintligt villa- och småhusområde i Hässelby villastad, förtätas med flerbostadshus. Flerbostadshus utgör en ny typologi i Backlura, men förekommer i andra delar av Hässelby villastad.

Bostadshusens skala om fyra våningar avviker från områdets befintliga bebyggelse som utgörs av en- till två våningshus. Den indragna takvåningen bedöms minska den upplevda byggnadshöjden på nära håll. En enkel och tydlig fasadutformning i kombination med att karaktärsdrag från området tas tillvara den nya bebyggelsegruppens utformning vilket bedöms bidra till att husen kan upplevas som en naturlig del av platsen och inte dominera sin omgivning.

Exempel på karaktärsdrag som tagits tillvara: proportioner, form, kulörpalett och material från närliggande villor samt enhetlig gestaltning och längor av carports och bostadskomplement från de gruppbyggda småhusområdena. Grönskan är villastadens viktigaste karaktärsdrag och bevaras genom parkmark, förgårdsmark, bestämmelser om genomsläppligt, återställande av mark och begränsning av in- och utfarter hårdgjord yta.

Konsekvenserna avseende påverkan på stadsbilden i dess helhet anses acceptabla. Gällande landskapsbilden så bedöms planförslaget inte medföra negativ påverkan då husen placeras på den lägre marknivån vid Backlöksvägen och marken lämnas obebyggd där den stiger mot Asplövsgård. Del av skogsdungen bevaras och trädtopparna kan fortsatt utgöra siluetten och byggnaderna underordna sig landskapet.



Sektion E-E visar bebyggelseförslagets förhållande till stads- och landskapsbild.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms möjliggöra för det kulturpräglade landskapet inom planområdet att bevaras genom att den solitära eken och större delen av skogsdungen bevaras. Del av skogsdungen bevaras på park och del på kvartersmark. På kvartersmark ska naturkaraktären bibehållas och markhöjder återställas i anslutning till komplementbyggnader i suterräng. Bestämmelser reglerar att komplementbyggnader utformas med hänsyn till skogen.

Utöver nya in- och utfarter påverkar planförslaget inte den befintliga gatustrukturen eller 1970-talets trafikseparerade planmönster. Förslaget bedöms inte heller påverka den sammanhållna helheten av gruppbyggda småhusområdena.

Planförslaget har, gällde riktning, geometri, rätvinklighet, repetition, enhetlighet och enkelhet, anpassats till omgivande bebyggelse och 60-talets planeringsideal. Sammanhängande grönområden med möjlighet till rekreation, bilfri bostadsgård och luft och rymd mellan husen har prioriterats. Konsekvenserna avseende påverkan på kulturmiljön anses vara acceptabla.

Gator och trafik

De tillkommande bostäderna bedöms inte påverka kapacitet eller framkomlighet längs Backlöksvägen. Planförslaget bedöms inte försämra trafiksäkerheten för lekande barn i pulkabacken.

Naturvärden

Ett genomförande av planförslaget medför att skogsdungens yta minskar från 1500 kvm till cirka 900 kvm.

För de värdefulla träd som identifierats rekommenderas att markarbeten utförs på ett avstånd som motsvarar stammens diameter gånger 15. Förutsatt att denna rekommendation följs bedöms inga ytterligare utredningar vara nödvändiga.

De två äldsta vårtbjörkarna (träd 2 och 3) bedöms kunna bevaras och skyddas i plankartan. Vårtbjörk 1 och 4 kan komma att påverkas av föreslagna carports och skyddas inte i plankartan.

Skyddade arter

Fladdermöss och vilda fåglar är fridlysta och skyddade enligt 4 a § artskyddsförordningen. Kompletterande inventering av stam-

och grenhål i träd 1 behöver utreda om hålligheten nyttjas av fladdermöss eller fåglar samt om skyddsåtgärder behövs.

Avverkning av träd ska i samtliga fall ske utanför fåglars häckningsperiod (1 april till 31 augusti).

Blåsippa är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen (2007:845) och förekommer inom planområdet. Arten är vanlig i kommunen och bevarandestatusen bedöms inte påverkas av detaljplanen. Länsstyrelsen ger besked om dispensbehov och skyddsåtgärder.

Byggaktören ansvarar för kompletterande inventering av stam/grenhål i träd nr 1, eventuell dispensansökan från artskyddsförordningen samt skyddsåtgärder eller ekologisk kompensation på kvartersmark.

Rekreation

Del av skogsdungen övergår till kvartersmark och blir inte längre tillgänglig för allmänheten. Planen bedöms inte påverka barns möjlighet till naturlek då det i närområdet finns god tillgång till mer lämpade grönområden som inte omgärdas av bilvägar. I norra delen av planområdet bevaras parkmark och ett sammanhängande parkstråk genom stadsdelen i västöstlig riktning. Allmänhetens tillgång till grönområden och naturreservat bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Pulkabacken får en tydlig avgränsning från den planerade infartsgatan till bostädernas parkering. Planens utformning och den tillkommande trafiken bedöms inte påverka säkerheten för lekande barn i pulkabacken. Planförslaget bedöms inte försämra allmänhetens tillgång till bostadsnära rekreativa miljöer.

Sociala värden

Den föreslagna utformningen med tillgängliga förgårdsplatser mot Backlöksvägen och en bilfri bostadsgård mot skogsdungen bedöms kunna bidra till en trivsamt och tillgänglig boendemiljö. Entréer mot gatan ökar naturlig uppsikt och förbättrar den upplevda tryggheten. Planen bedöms bredda bostadsutbudet och skapa förutsättningar för en mer blandad stadsdel, där fler kan bo kvar vid förändrade behov. Fler boende i området möjliggör förbättrad tillgång till närservice och kollektivtrafik vilket är avgörande för ett hållbart och jämställt vardagsliv.

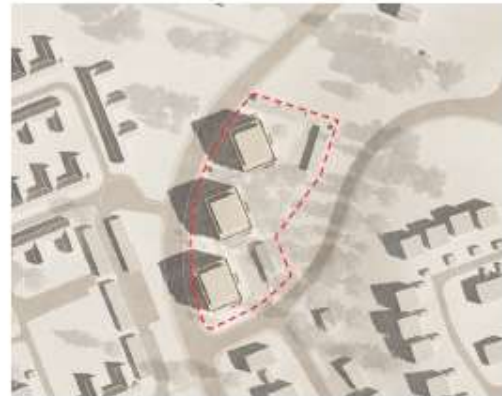
Upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning eller storlek på lägenheterna regleras inte i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudierna visar hur bebyggelseförslaget skuggar omgivningen under sommarsolstånd och vårdagjämning. Vårdagjämning har likvärdiga ljuförhållanden som höstdagjämning. Förslaget innebär att större delen av den egna bostadsgården är solbelyst under både vår och sommar. Under studerade tider skuggar bebyggelseförslaget inte omgivande bostadsbebyggelse. Skuggor från träd är inte inkluderade i sol- och skuggstudierna. Bilder från sol- och skuggstudier är framtagna av André Fogelström Arkitekter.



Mars kl 09.00 Solbelyst gårdsyta: = ca 77%



Juni kl 09.00 Solbelyst gårdsyta: ca 80%



Mars kl 12.00 Solbelyst gårdsyta: ca 57%



Juni kl 12.00 Solbelyst gårdsyta: ca 86%



Mars kl 15.00 Solbelyst gårdsyta: ca 73%



Juni kl 15.00 Solbelyst gårdsyta: ca 81%



Mars kl 18.00 Solbelyst gårdsyta: 0%



Juni kl 18.00 Solbelyst gårdsyta: ca 61%

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

De omständigheter som talar emot att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan är följande: Omgiven av parkmark, den varierande topografin och landskapets siluett är fortsatt avläsbar, förslaget är integrerat i skogsdungen och bebyggelsegruppen är enhetligt utformad med en samtida gestaltning som gör den avläsbar för vår tid. Det kulturpräglade landskapet i form av ek och skogsdunge bevaras.

Planen bevarar större delen av den uppväxta vegetationen i skogsdungen och säkerställer för de rekreativa värdena i parkstråket och pulkbacken att kvarstå. Planen medför ingen risk för att MKN för luft överskrids inom planområdet. Föreslagen rening och fördröjning av dagvatten sker enligt stadens åtgärdsnivå. Planen bedöms inte äventyra ytvattenförekomsten Mälaren-Görvälns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten då planområdet utgör en mycket liten del av recipientens avrinningsområde. Planen säkerställer genomsläpplig mark för fördröjning av dagvatten samt av större flöden som uppstår vid skyfall. Inga flödesvägar ändras och planen bedöms inte innebära ökade översvämningrisker för omkringliggande område.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i resterande delar av planbeskrivningen. Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte äventyra möjligheterna för Mälaren – Görväln att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Planområdet utgör en mycket liten del av recipientens avrinningsområde och de absoluta belastningsökningarna är små. Ökningen av föroreningar från allmän platsmark antas vara något överskattad då gångbanan längs Asplövsgränd inte planeras att hårdgöras i så stor utsträckning som beräkningen utgår ifrån.

Dagvatten från hårdgjorda ytor och tak renas och fördröjs inom kvartersmarken innan avledning sker till recipienten via dagvattenledningsnätet. Föreslagna dagvattenlösningar medför att föroreningsbelastningen från planområdet till recipient minskar för beräknade ämnen utom kväve, krom, olja, PAH16, BaP, antracen och PBDE. Föroreningsbelastningen för nickel, kvicksilver och TBT är oförändrade. Koncentrationerna för samtliga ämnen minskar efter exploatering och rening jämfört med i befintlig situation.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Tillkommande bostäder innebär en viss ökning av biltrafiken, men de befintliga halterna av NO₂ och PM₁₀ har god marginal till normvärdena.

Störningar och risker

Vibrationer

Marken inom planområdet och bilvägar utgörs till stor del av lera, varpå risk för vibrationer inte kan uteslutas. För bostadsrum gäller att komfortvägd vibrationsnivå ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage.

Översvämningsrisker

Det norra bostadshuset är beläget inom en del av lågpunkten vid Backlöksvägen. Till följd av husets placering beräknas lågpunktens volym minska med cirka 50 kubikmeter.

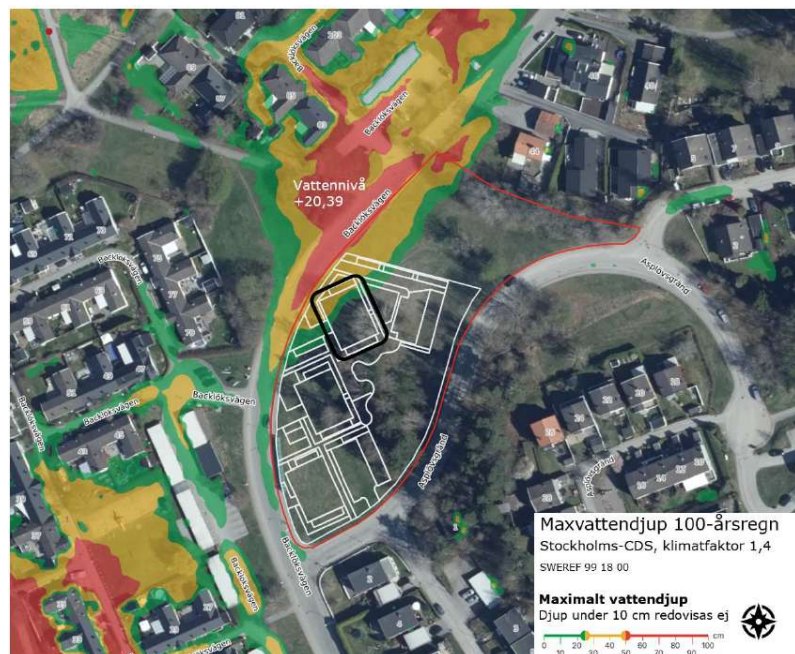
De föreslagna nedsänkta växtbäddarna möjliggör en total yttlig fördröjning om cirka 157 m³, vilket överstiger den lågpunktsvolym som beräknas försvinna. Härigenom kompenseras den minskade lågpunktsvolymen och påverkan nedströms minimeras. Tillkommande flöden är små i förhållande

till lågpunktens totala volym och bedöms inte ge en mätbar negativ effekt på skyfallssituationen i området.

För det norra bostadshuset gäller att nivå på färdigt golv och andra vitala byggnadsdelar är minst 30 centimeter över intilliggande marknivå, +20,39 meter, samt tydligt över den maximala vattennivån i lågpunkten vid 100-årsregn. Färdig golvnivå vid entréer och för bostäder ska vara minst + 20,7 meter över nollplanet (**b1**). Bestämmelsen ska säkerställa att det norra huset utförs på ett sätt så att översvämningsskador inte uppstår. Övriga byggnadsdelar och eventuell teknisk utrustning behöver ha en vattensäker utformning upp till + 20,39 för att erhålla tillräckligt skydd mot översvämningsskador. Färdig golvnivå vid entréer och bostäder ska vara minst +20,7 meter

Bestämmelsen gäller för det norra bostadshuset som är beläget i anslutning till den befintliga lågpunkten vid Backlöksvägen. Vid ett 100-årsregn uppgår den maximala

Den befintliga lågpunkten sydväst om planområdet ligger uppströms och bedöms inte påverkas av den planerade exploateringen då befintliga flödesvägar upprätthålls.



Befintlig skyfallssituation med planförslag i vita linjer. Inom svart figur höjs marknivån. Grönt: vattendjup 10–20 cm, gult: 20–50 cm, rött > 50 cm.



Maximala flöden vid ett skyfall (Stockholms stad, 2024). Mörkare färg indikerar högre flöde. Planområde markeras med röd polygon, flödesriktning visas med vita pilar.

Markföroreningar

För att bedöma om ytterligare åtgärder krävs för att minimera risk för miljö- och hälsopåverkan rekommenderas att följande undersökningar genomförs:

- Provtagning av mark samt yt- och grundvatten för analys av föroreningshalter, fokuserat kring återvinningsstationen och tidigare jordbruksmark.
- Analys av bekämpningsmedelsrester, metaller, organiska föroreningar såsom PAH och petroleumkolväten samt PFAS.
- Utredning av eventuella spridningsvägar för föroreningar.
- Bedömning av behovet av saneringsåtgärder och rekommendationer för fortsatt hantering.

Den som äger eller brukar en fastighet skall genast underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Förorenad mark:

Riksintresse

Planförslaget bedöms inte påverka Försvarmaktens väderradar.

Tidplan

Samråd	19 maj 2026 – 29 juni 2026
Granskning	april 2027
Antagande	juni 2027

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplanen och utför myndighetsutövning vid bygglov och marklov.
- Exploateringskontoret upprättar avtal för genomförandet av detaljplanen.
- Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsåtgärder.
- Byggaktören ansvarar för projektering och ombyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar projektering samt arbeten för återställande och anslutning som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av arbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudmannaskap

Staden ansvarar för allmän plats.

Avtal

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning 2022-10-20 för 48 bostadsrättslägenheter inom aktuell del av fastigheten Hässelby villastad 28:1 till Svenska Hem i Bromma x Mark AB och gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal. Avtal har tecknats med Svenska Hem i Bromma Mark IV och Asplöv Fastighetsutveckling AB. En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 7076 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheten Hässelby villastad 28:1.
Fastigheten ägs av Stockholms kommun. Område utlagt som
kvartersmark avses överlåtas med äganderätt till byggaktören.

Användning av mark

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

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område
utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra en separat
fastighet, som bildas genom avstyckning från Hässelby villastad
28:1. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga
fastighetsbildningsåtgärder. Lämplighet avseende fastigheters
utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar (och servitut)

Avsikten är att bilda en fastighet genom avstyckning. Om
byggaktören vill dela upp fastigheten i flera kan inrättande av
gemensamhetsanläggning och/eller servitut bli aktuellt för att
reglera infarter och parkering m.m.

Ledningsrätter (och servitut)

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

Ekonomiska frågor

Teknisk infrastruktur (ink. el och tele)

Åtgärder i befintligt ledningsnät, nya förbindelsepunkter och
anslutningsavgifter regleras i avtal mellan byggaktören och
respektive ledningsägare. Byggaktören ska ansvara för och
bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den
blivande kvartersmarken.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Marken avses överlåtas med äganderätt till Svenska Hem i
Bromma Mark IV och Asplöv Fastighetsutveckling AB Svenska
Hem AB enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutat i

tecknat markanvisningsavtal. Byggaktören står för samtliga exploateringskostnader inom kvartersmarken. Byggaktören bekostar fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bekostas av byggaktören.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder regleras i avtal med Exploateringskontoret.

Planavtal

Planarbetet finansieras genom planavtal upprättat mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören.

Tekniska frågor

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunala vatten- och avloppsledningar, el- och teleledningar. Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom kvartersmark ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrans genom planens genomförande. Planområdets dagvatten avleds via det tekniska dagvattensystemet söderut och bedöms inte påverka markavvattningsföretagen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Louise Heimler
planchef

Alina D. Petersson
stadsplanerare

SLUT