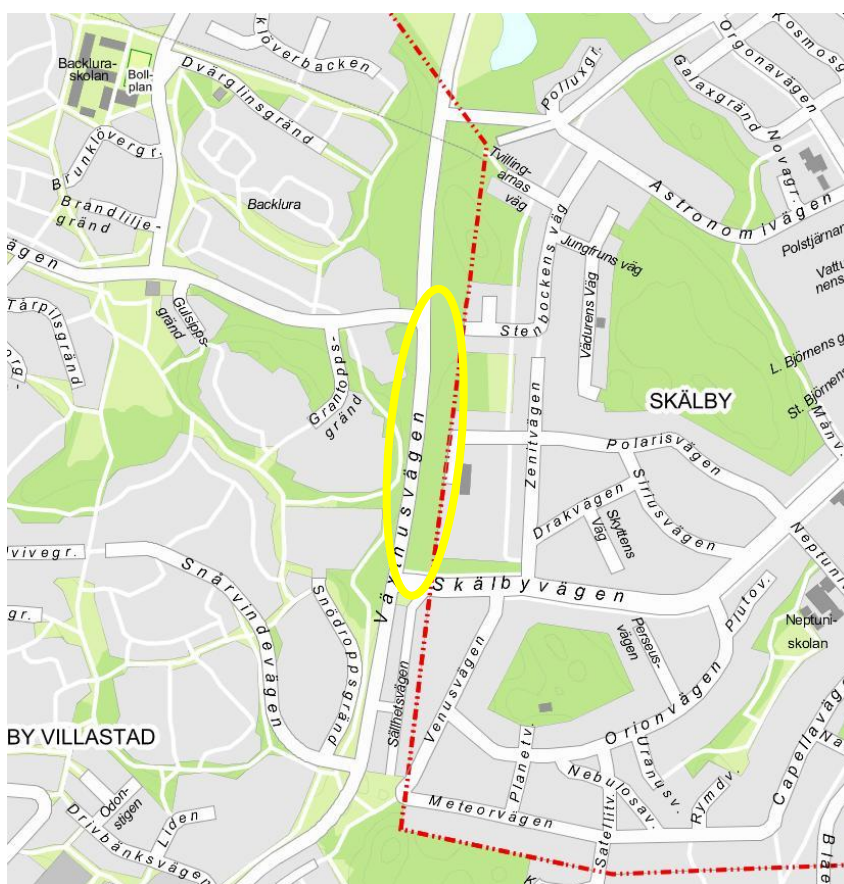


Planbeskrivning

Detaljplan för Växthusvägen, del av Hässelby villastad 28:1 i stadsdelen Hässelby villastad, S-Dp 2017-17157



Planområdets läge inom gul markering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus utmed Växthusvägen. Placeringen av husen ska tydliggöra gatans betydelse som huvudstråk i området och bidra till ett varierat och upplevelserikt gaturum. Vidare syftar planen till att värna betydelsefulla naturvärden och ange inriktning för arkitekturen samt säkerställa goda boendemiljöer. Bebyggelse såväl som anslutande markområden ska ha god gestaltning av hög kvalitet.

Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby villastad och leder från Åkermýntans centrum vid korsningen mot Lövstavägen till Järfälla i norr. Vägen är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen vilket innebär att den ska utvecklas till en levande stadsmiljö. Förslaget innebär att ett befintligt skogs- och grönområde längs med gatans östra sida ianspråkats till förmån för 240 bostadslägenheter. Bostadshusen placeras för att skapa ett varierande och upplevelserikt gaturum samtidigt som skälig hänsyn ska tas till befintliga bostäder i området. Våningsantalet varierar från fem till fyra våningar. En del av skogsområdet där höga naturvärden har identifierats värnas för att bidra både till ekologiska och rekreativa värden. Bostadsgårdarna utformas för att återanknyta till tidigare skogsområde och ansluta till befintlig naturmark på ett välarbetat sätt, genom terrasseringar och slänter.

Gatusektionen för Växthusvägen omarbetas för att möjliggöra angöring till de nya bostadshusen och kan få nya gatuplanteringar för att rama in gaturummet. Planförslaget skapar även nya kopplingar från Järfälla till Växthusvägen.

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 detaljplanen är:
Samråd 19 maj 2020 – 28 juli 2020
Granskning dec 2020
Antagande april 2021

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Markavvattning	13
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	14
Stads- och landskapsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	15
Kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Ny bebyggelse	19
Naturområden	25
Gator och trafik	26
Teknisk försörjning	28
Gestaltungsprinciper	28
Konsekvenser	30
Undersökning om betydande miljöpåverkan	30
Naturmiljö	30
Miljökvalitetsnormer för vatten	31
Stadsbild	33
Kulturhistoriskt värdefull miljö	34
Störningar och risker	34
Ljusförhållanden och lokalklimat	36
Barnkonsekvenser	38
Tidplan	38
Genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Verkan på befintliga detaljplaner	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor	40
Tekniska frågor	41
Genomförandetid	41

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas de i höjdsystemet RH2000. Till planen hör den här planbeskrivningen.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Niras, 2020)
- *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik* (Orbicon, 2020)
- *Geotekniskt PM* (Orbicon, 2020)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Orbicon, 2020)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2019)
- *Trafikrapport* (Trafikia, 2019)
- *Trafikbillerutredning* (Efterklang, 2020)
- *PM - inventering av groddjur* (Ekologigruppen, 2018)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Alexander Hansson Göl och kartingenjör Anette Jonsson på stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret, Svenska Bostäder och dess anlitate konsulter.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus utmed Växthusvägen. Placeringen av husen ska tydliggöra gatans betydelse som huvudstråk i området och bidra till ett varierat och upplevelserikt gaturum. Vidare syftar planen till att värna betydelsefulla naturvärden och ange inriktning för arkitekturen samt säkerställa goda boendemiljöer. Bebyggelse såväl som anslutande markområden ska ha god gestaltning av hög kvalitet.

Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby villastad och leder från Åkermynthans centrum vid korsningen mot Lövstavägen till Järfälla i norr. Vägen är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen vilket innebär att den ska utvecklas till en levande stadsmiljö. Förslaget innebär att ett befintligt skogs- och grönområde längs med gatans östra sida ianspråkats till förmån för 240 bostadslägenheter. Bostadshusen placeras för att skapa ett varierande och upplevelserikt gaturum samtidigt som skälig hänsyn tas till befintliga bostäder i området. Våningsantalet är övervägande fem våningar. En del av skogsområdet där höga naturvärden har identifierats värnas för att bidra både till

ekologiska och rekreativa värden. Bostadsgårdarna utformas för att återanknyta till tidigare skogsområde och ansluta till befintlig naturmark på ett välarbetat sätt, genom terrasseringar och slänter.

Gatusektionen omarbetas för att möjliggöra angöring till de nya bostadshusen och kan få nya gatuplanteringar för att rama in gaturummet. Planförslaget skapar även nya kopplingar från Järfälla till Växthusvägen.

Plandata

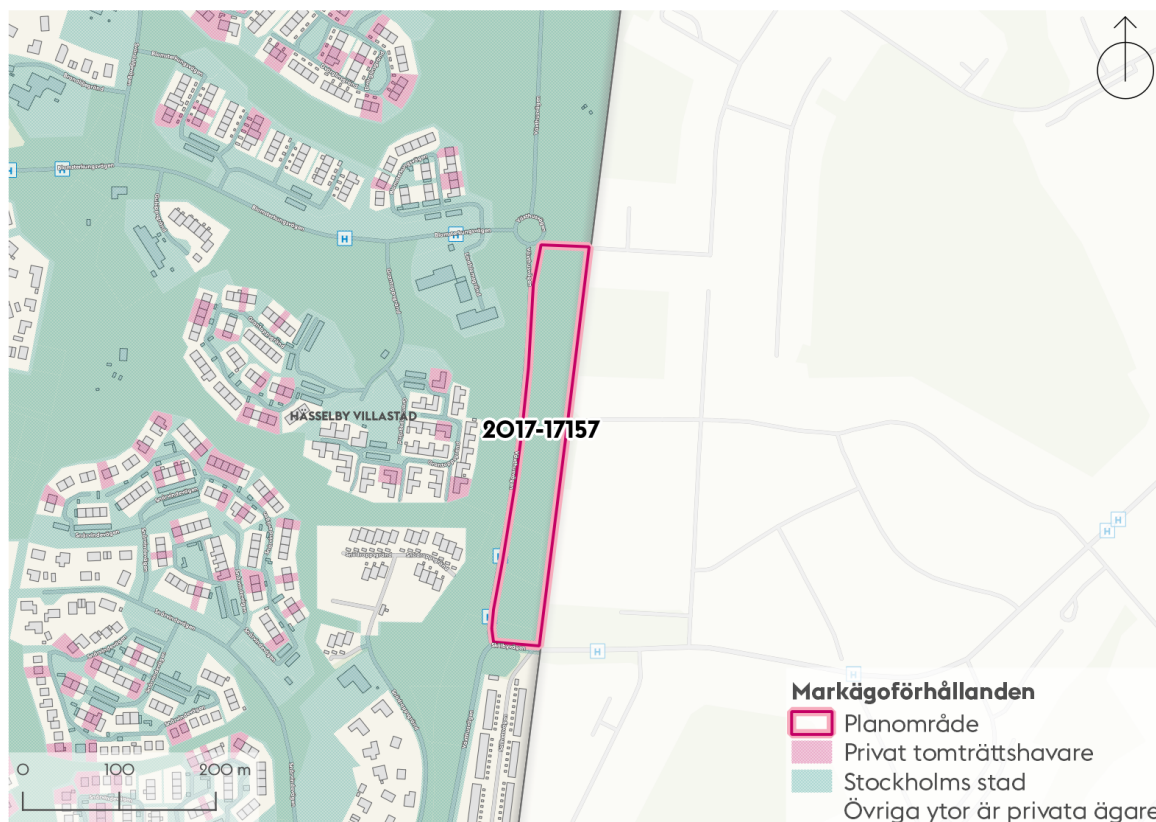
Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i Hässelby Villastad utmed Växthusvägen och gränsar i öster mot Järfälla kommun. Området omfattar del av fastigheterna:

Hässelby Villastad 28:1,

Hässelby Villastad 40:21,

Hässelby Villastad 29:9 som ägs av Stockholms stad



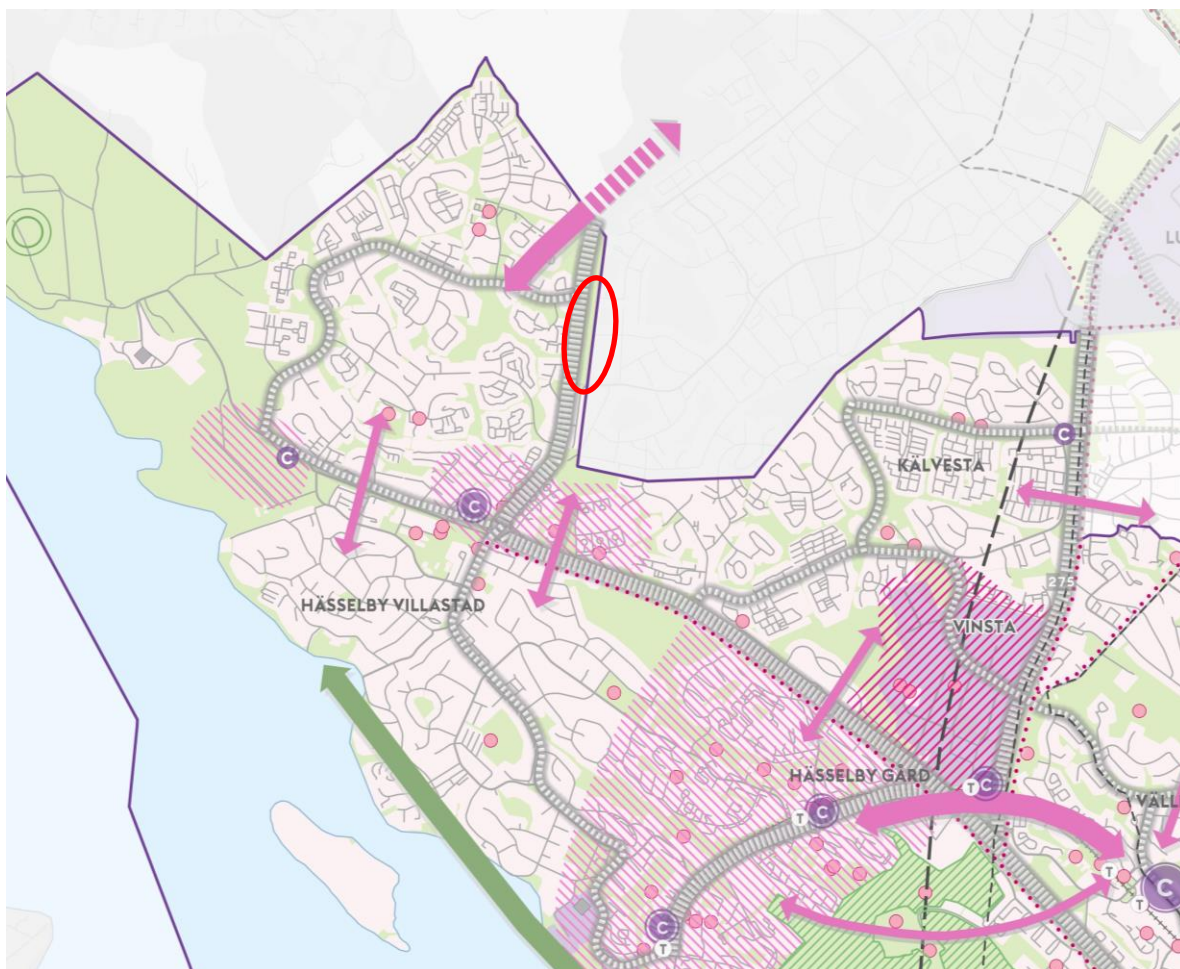
Planområdet i relation till rådande markägoförhållanden inom Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Växthusvägen är ett utpekat urbant stråk vilket innebär att det är en gata som på kort eller lång sikt kan omvandlas till en levande stadsmiljö. Urbana stråk definieras som överbredda gator med sidoområden där potentialen att koppla samman befintliga stadsdelar på ett effektivt och varsamt sätt ska tillvaratas. Gatan ska fortsatt ha en viktig lokal och regional trafikfunktion samt kompletteras med gång- och cykelvägnät. Utrymme för högkvalitativ kollektivtrafik kan prioriteras vid behov.

Omgivande stadsbygd är utpekat som område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.



Planområdet i förhållande till översiktsplanens lokala utvecklingsmöjligheter för Hasselby-Vällingby. Planområdets läge är inom den röda linjen.

Detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 2001-17301-54 medger natur som användning. Den södra delen av planområdet utgörs av mark som inte är planlagd.

Markanvisning

Markanvisning till AB Svenska Bostäder beslutades i exploateringsnämnden 27 september 2018.

Förutsättningar

Natur

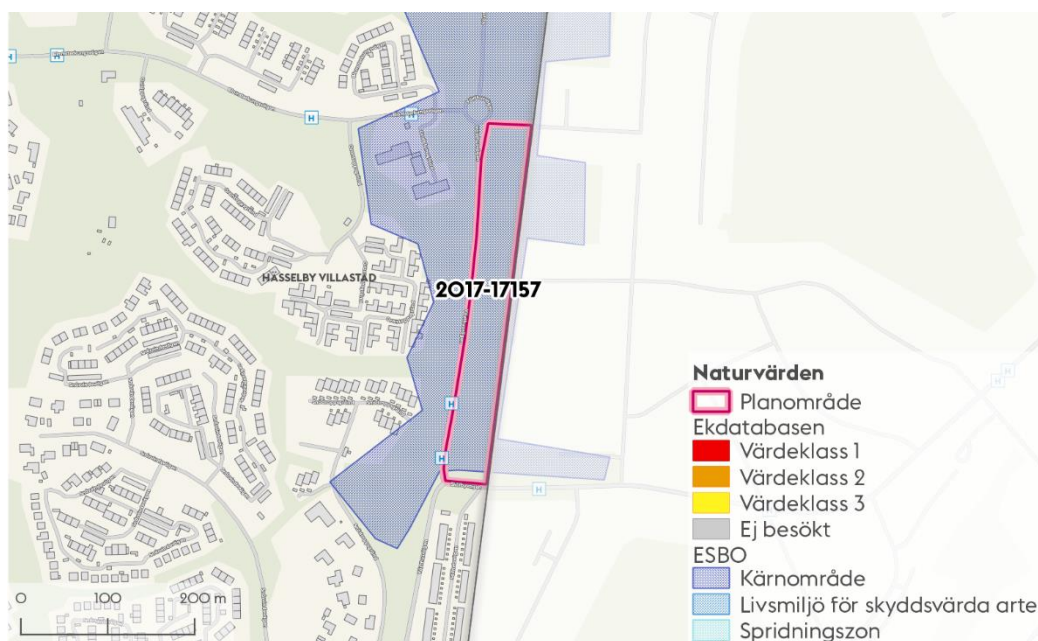
Mark och vegetation

Området utgörs av naturmark öster om Växthusvägen.

Naturmarken utgörs av träd och mindre buskage och är lätt kuperad från 28 till 34 m.ö.h.

Naturvärden

Planområdet ligger inom ett kärnområde för ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) som sträcker sig från Görvelns naturreservat vidare till Grimsta naturreservat. Området bedöms även utgöra troliga spridningsvägar för groddjur. För att beskriva områdets betydelse för den gröna infrastrukturen samt tydliggöra ställningstaganden för exploatering har en naturvärdesinventering och groddjursinventering (Ekologigruppen, 2019) genomförts.

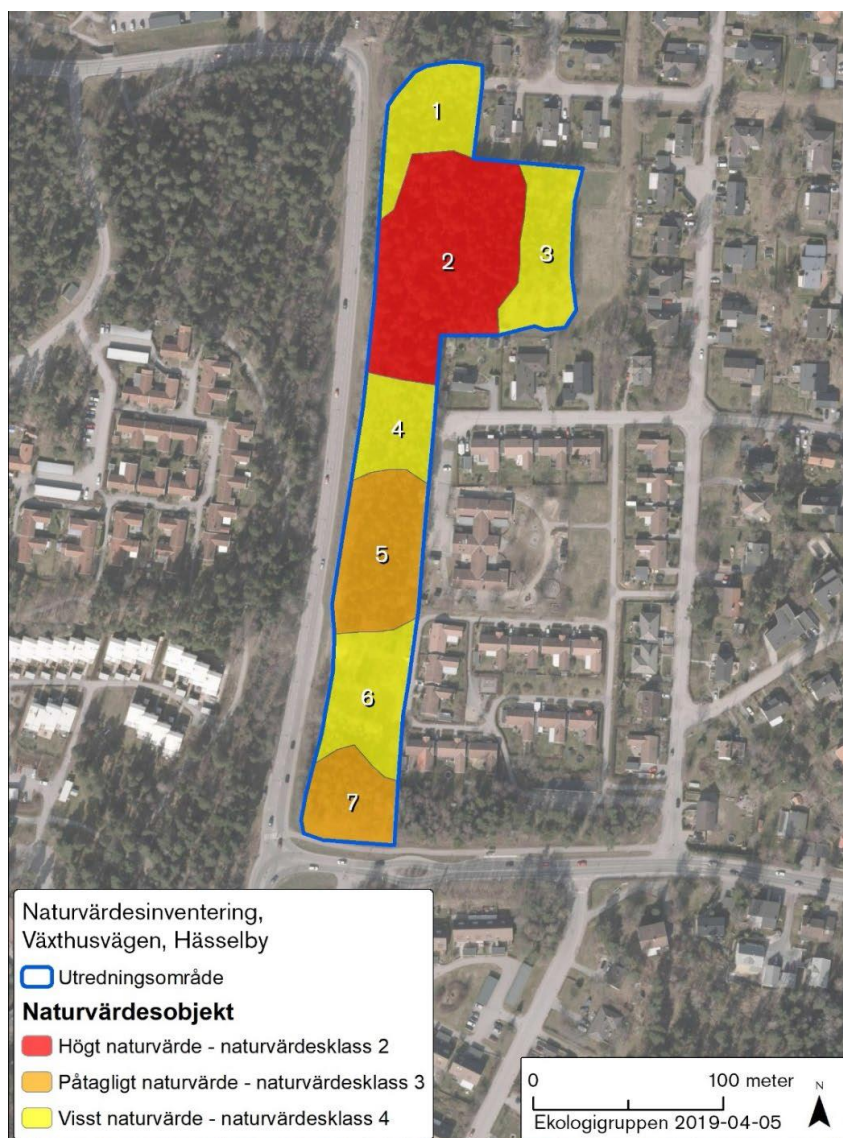


Planområdet i relation till kärnområde för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO).

Området domineras idag av skog, främst barrskog med vissa inslag av blandskog med spår av försumpning. De äldsta delarna av skogen bedöms bestå av 150-200 år gamla tallar. Delar av skogsområdena är tydligt påverkade av nedskräpning i form av trädgårdsavfall.

Inventeringen identifierade ett objekt med höga värden (klass 2), två med påtagliga värden (klass 3) och fyra med visst värde (klass 4). Objekt med högst naturvärde (klass 1) finns inte i området. Objektet med höga naturvärden är av naturtypen tallskog med visst hållmarksinslag och här återfinns flera skyddsvärda tallar med en medelålder över 150 år. Här har även den rödlistade vedsvampen talticka påträffats på flera träd. Områdets västra bryn innehåller även enstaka nektarväxter. Objektet bedöms ha påtagligt artvärde och påtagligt biotopvärde.

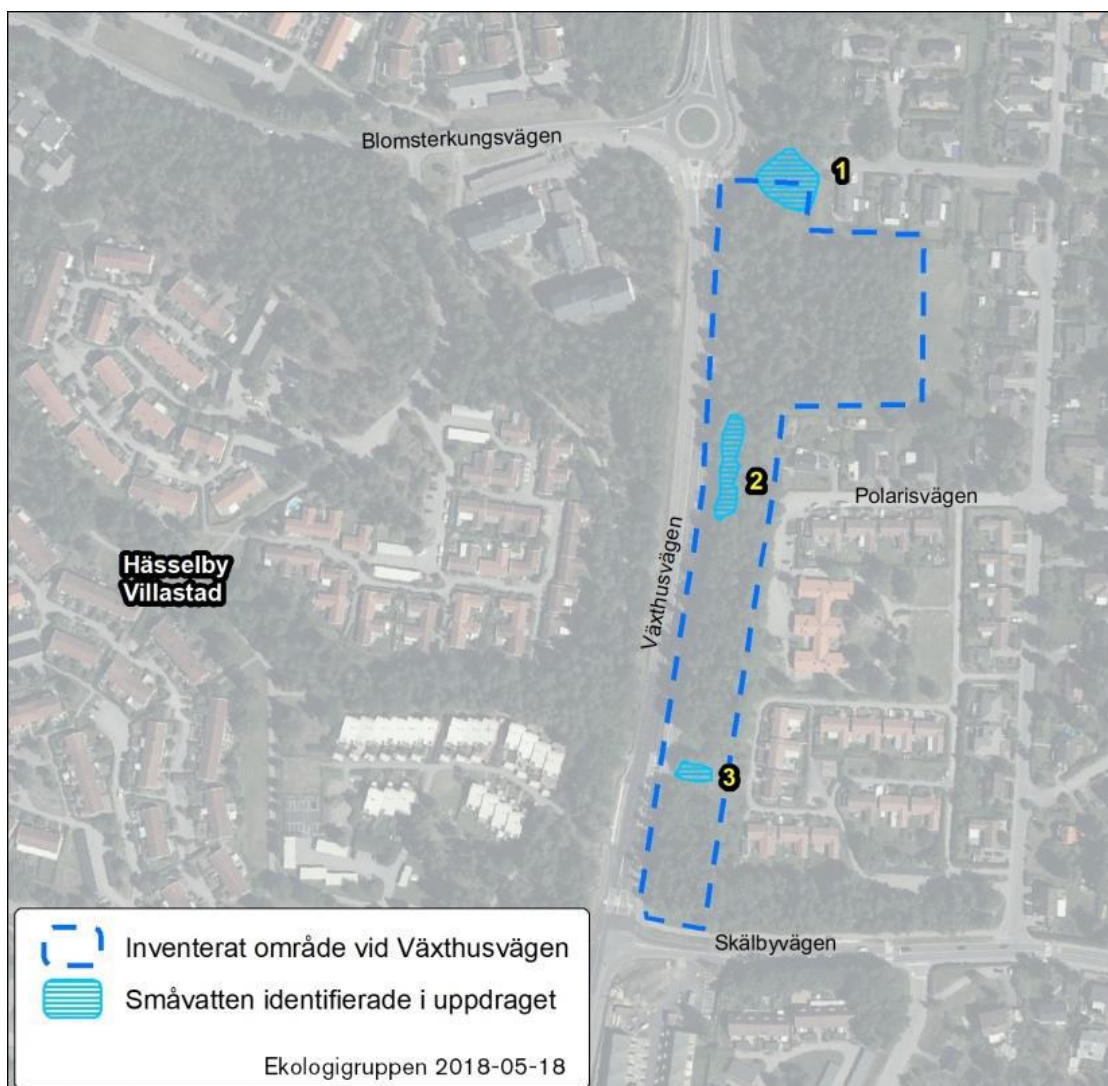
De två objekten med påtagliga naturvärden består av blandskog (objekt 7) och barrblandskog (objekt 5). I barrblandskogen har en god mängd död ved påträffats och objektet bedöms ha visst artvärde och visst biotopvärde. Objektet med blandskog bedöms ha obetydligt artvärde och påtagligt biotopvärde då spår av den tidigare rödlistade granbarkgnagaren har påträffats.



Kartbild som redovisar områdets naturvärdesobjekt. Bild:
 Ekologigruppen.

Inventering av groddjur genomfördes under april och maj 2018 vid tre kvällar och nätter. De inventerade områdena utgjordes av identifierade småvatten. Vid inventeringen påträffades inga groddjur och vid det tredje besöket hade dammarna torkat ut. Träd visade dock tecken på säsongvis översvämning vilket gör att området bedöms kunna fungera som jakt- och övervintringsmiljö för groddjur. Tillgången på möjliga bytesdjur för groddjur bedöms även vara god då stora mängder maskar och insekter observerats i markskiktet. I närområdet har groddjur konstaterats vid tidigare inventeringar, bland annat strax nordväst om planområdet och vid Vegadammen cirka 400 meter norr om planområdet där den rödlistade större vattensalamandern har dokumenterats. På grund av det stora avståndet till Vegadammen är det inte troligt att salamandrarna använder planområdet för

övervintring. I tidigare inventering har det konstaterats att groddjuren i Vegadammen troligtvis övervintrar i ett skogsområde nordost om dammen.



Karta över inventerade småvatten i relation till utredningsområdet. Bild: Ekologigruppen.

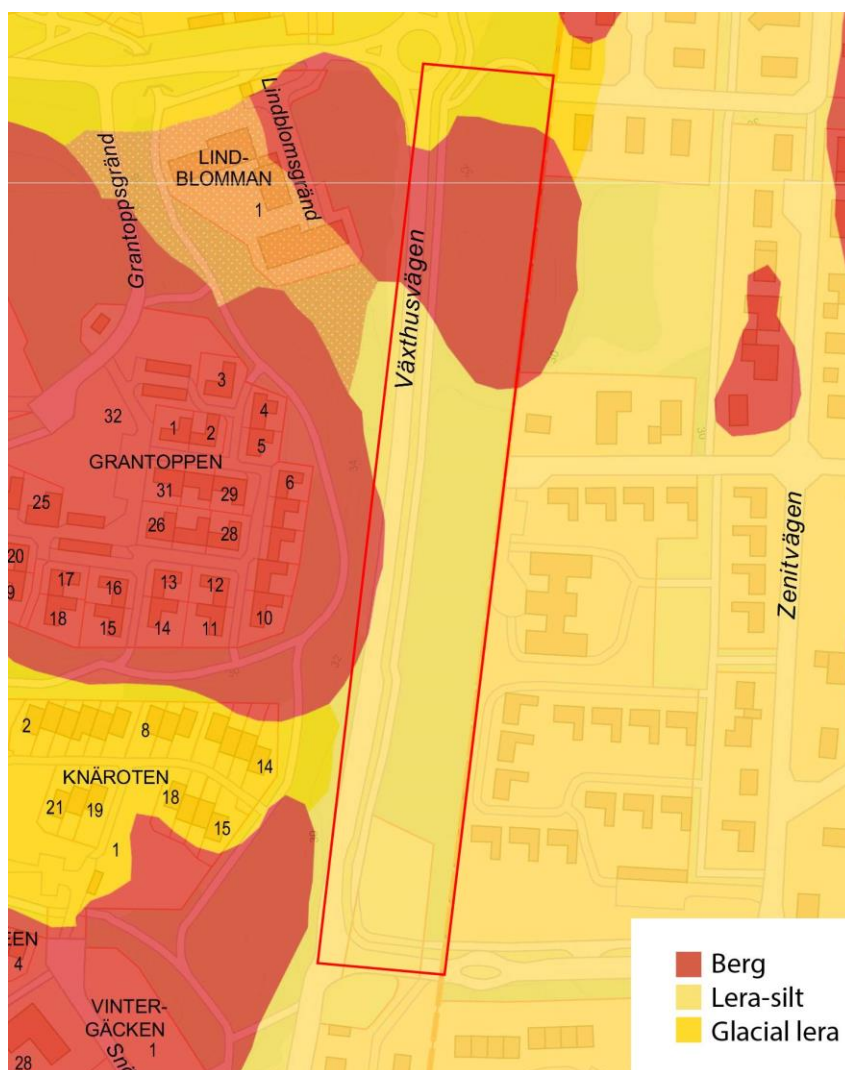
Rekreation och friluftsliv

Området beskrivs enligt stadens sociotopkarta inneha kvaliteter som grön oas, gröna promenader och naturlek. Sociotopen har totalt en yta av cirka 10 ha och planområdet omfattar cirka 2 ha. Planområdet har svaga kopplingar till bostadsområdet i Backlura och bedöms ha störst värde för boende i direkt anslutning i Skälby, Järfälla kommun. Vid platsbesök är det tydligt att skogsområdet används av boende i området då flera stigar och övrigt markslitage kan konstateras.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt de geotekniska undersökningar som gjorts inom planområdet består marken delvis av fyllning till maximalt en meters djup, närmast befintliga hårdgjorda ytor. Därutöver består området av torrskorpora. Under detta finns ett lager lera med en mäktighet av cirka 4-13 meter. I den norra delen av planområdet består marken av ett tunnare skikt av friktionsjord ovan berg.



Jordartskarta från SGU. Planområdet inom rödlinje.

Ras/skred

Marken har i den geotekniska utredningen inte bedömts utgöra ett område där risk för ras och skred förekommer under nuvarande förhållanden. Då marken utgörs av lera ska erforderlig grundläggningsteknik användas.

Markradon

Marken har klassats som normalradonmark men i det övre spannet mot högradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

De delar av planområdet som ligger lägre än Växthusvägens nivå förväntas översvämmas vid ett 100-årsregn. Vid byggnation kommer vattnet att behöva avledas mot lämpligare ytor utan risk för skada på befintliga eller tillkommande byggnader.



Karta som visar största djup vid 100-årsregn. Planområdet inom röd markering.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter

gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten. Skyddsföreskrifterna syftar till att reglera och förhindra sådana verksamheter, hantering och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och negativ påverkan på råvattenkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Görväln ID: SE659044-160864. Den ekologiska statusen är i dag måttlig, men god ekologisk status ska enligt miljökvalitetsnormen uppnås till år 2021. Den ekologiska statusen för makrofyter, koppar och svämplanets strukturer och funktion runt sjöar är måttlig, dock är det koppar som är utslagsgivande för den ekologiska klassningen.

Mälaren-Görväln uppnår inte god kemisk status på grund av ämnena antracen, bromerade difenyletrar, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt PFOS och tributyltenn föreningar. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk status uppnås till år 2021 med undantag för följande ämnen:

- Kviksilver och kvicksilverföreningar – mindre stränga krav
- Bromerade difenyletrar – mindre stränga krav
- Kadmium och kadmiumföreningar – förlängt tidsfrist till 2027
- Bly och blyföreningar – förlängt tidsfrist till 2027
- Antracen – förlängt tidsfrist till 2027
- Tributyltenn föreningar – förlängt tidsfrist till 2027

Miljöproblemen omfattar för hög halt av totalfosfor, koppar och PFOS samt för låg procentandel svämplan. Det är därför viktigt att den planerade exploateringen inte bidrar till en höjning av fosfor, koppar och PFOS halterna i Mälaren-Görväln. De resterande ämnen som listats ovan överskrids i alla Sveriges vattenförekomster, men ytterligare tillförsel till Mälaren-Görväln ska ändå undvikas.

Planområdet angränsar till Östra Mälarens vattenskyddsområde. Dagvatten från planområdet förväntas avledas mot Växthusvägen inom vattenskyddsområdet.

Markavvattning

Planområdet ligger delvis inom markavvattningsföretaget Skälby-Hässelby (AB_2_0461) upprättat 1930 som klassas som aktivt. Syftet med företaget har varit att iordningställa tidigare

vattenskadad mark. För företaget finns fastlagda avrinningsmängder och dimensioner som inte får överstigas.

Dagvatten

Området består av ett sammanhängande och kuperat skogsområde som avvattnas naturligt.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Stads- och landskapsbild

Växthusvägen är en av de stora huvudgatorna i Hässelby villastad. Gatan sträcker sig från Åkermyntans centrum i söder, där den ansluter till Lövstavägen, till Järfälla i norr med kopplingar till det regionala vägnätet. Relationen mellan gata och bebyggelse varierar utmed gatans sträckning. Inom planområdet är befintlig bebyggelse dold bakom vegetation vilket bidrar till en landsvägskaraktär. Förhållningssättet med växtlighet som buffert mellan större vägar och bostadsbebyggelse är ett genomgående inslag i den norra delen av Hässelby villastad som till största delen byggdes ut under 70-talet. Bebyggelsen är överlag låg med villor, radhus och kedjehus i en eller två plan. Karaktären som helhet är lummig och småskalig. Inslag av flerbostadshus i fyra våningar har tillkommit i senare tid men har behållit samma förhållningssätt till sin omgivning som de befintliga småhusområdena.



Flygbild över stadsdelarna Hässelby villastad i Stockholms stad och Skälby i Järfälla. Planområdet inom röd markering.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse och landskap

Området är inte klassificerat av stadsmuseet och inte heller en del av Järfälla kommuns kulturmiljöplan. Det i sig betyder inte att området saknar kulturvärden. På historiska kartor så syns hur bostadsbyggandet började ta fart i Skälby då befintliga odlingsstomter omvandlades till villa- och radhusfastigheter. Växthusvägens förlängning har tillkommit senare och norra delen av Hässelby villastad utgjordes främst av skogs- och odlingsmark. Både Skälbyvägen och Zenitvägen är intressanta ur det perspektivet att deras sträckning berättar om tidigare markanvändning och karaktär. När norra Hässelby villastad exploaterades under senare delen av 70-talet efter att Barkarby flygplats verksamhet begränsats så var planen att villastadskaraktären skulle värnas. Utbyggnadsetappen präglas av ett rationellt byggande med täta bostadsenkla i ett natur- och parklandskap. Under 80-talet tillkom även flerbostadshus i fyra våningar i anslutning till Åkermyntans centrum.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Senast delar om området inventerades var 2009 i samband med detaljplanen för Växthusvägens förlängning mot Järfälla.

Offentlig service

Skola och förskola

I närområdet finns tre grundskolor, Backluraskolan, Trollbodaskolan och Smedshagsskolan. En ny förskola ska uppföras i kvarteret Snödroppen sydväst om planområdet.

Sjukvård

Vårdcentral finns i Åkermyntans centrum.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 1 km från Åkermyntans centrum som är ett mindre handelsområde med bland annat dagligvaruhandel och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet har en trafikseparerad struktur. Växthusvägen och Blomsterkungsvägen utgör ringleder dit områdets matargator ansluter. Växthusvägen har fått en förlängning mot Järfälla vilket stärker vägens betydelse för trafikförsörjningen i stadsdelen.

Biltrafik

Växthusvägen har i och med förlängningen till Järfälla fått ett ökat trafikflöde. Tidigare beräkningar visar på cirka 6000 fordon per dygn mot nya uppgifter om cirka 10 000 fordon per dygn. Under maxtimmarna, på morgon och eftermiddag är trafiken 1000 fordon i timmen.

Gång- och cykeltrafik

På Växthusvägens östra sida finns ett huvudstråk för cykel och gångbana som kopplar ihop Hässelby villastad och Veddesta. Söderut kopplar pendlingsstråket till Lövstavägen och vidare mot Bromma. I skogsområdet finns flera upptrampade stigar. Troligtvis används de för att ta sig till närliggande busshållplats.



Upptrampad stig i skogsområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns i anslutning till planområdet. Bussarna går mot Vällingby och Jakobsbergs station vilket möjliggör byte till tunnelbanans gröna linje eller pendeltåg.

Tillgänglighet

Inga otillgängliga lutningar kan konstateras på gatumark inom planområdet. Angöringsmöjligheter saknas bortsett från befintlig busshållplats där angöring får ske så länge det inte hindrar busstrafiken.

Störningar och risker

Förorenad mark

Historiska kartor visar att planområdet angränsar till tidigare odlingsmark vilket medför att planområdet eventuellt innehåller föroreningar. Jordprovtagning har genomförts och analyserats under 2019 och två prover visade på höga halter av tungmetaller som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Miljöförvaltningen och exploateringskontoret i Stockholm har informerats om föroreningarna.

Luft

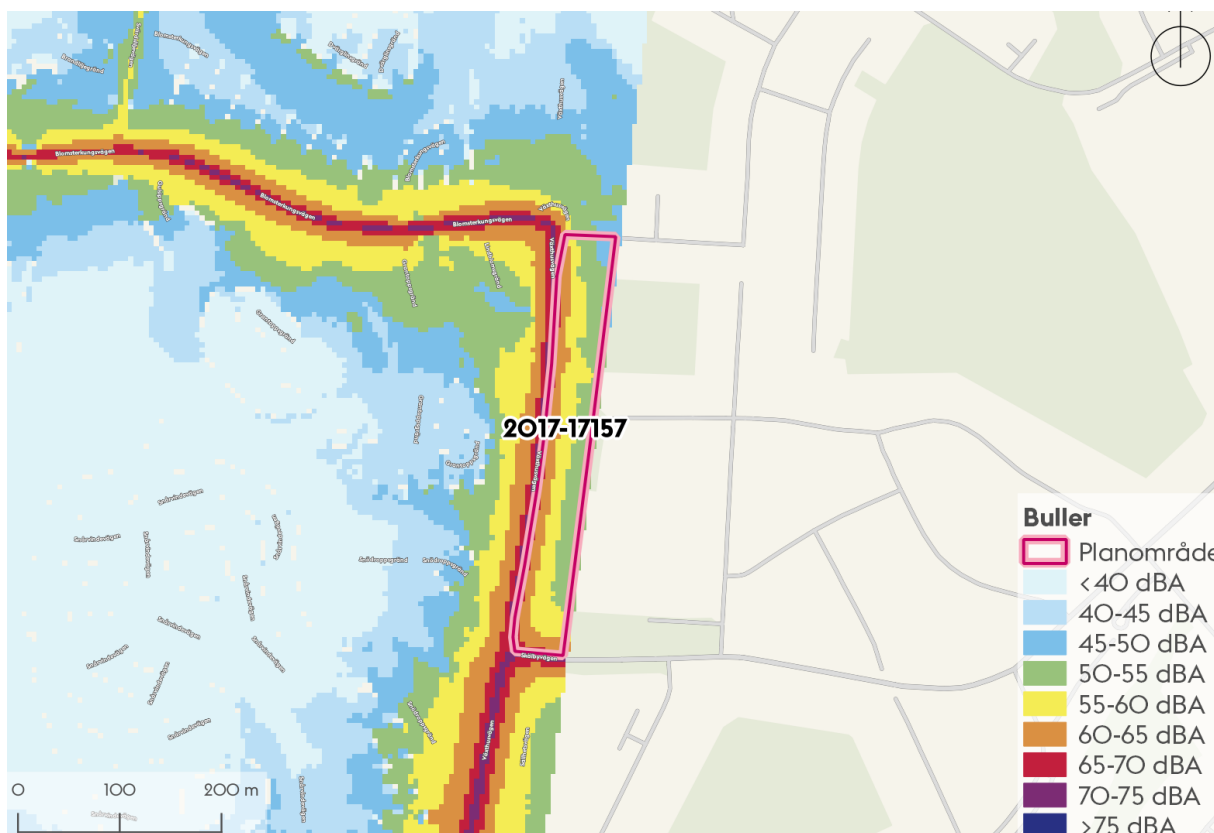
Halten av kvävedioxid i planområdet är mellan 15-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) enligt luftvårdsförbundets kartor. Halterna är som högst vid korsningen mellan Växthusvägen och Skälbyvägen. Halterna underskrider miljö kvalitetsnormen på 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av partiklar PM10 i planområdet är mellan 18-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde). Även halterna av partiklar är som högst vid korsningen mellan Växthusvägen och Skälbyvägen. Halterna underskrider miljö kvalitetsnormen på 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Växthusvägen. Längs Växthusvägen och vid Skälbyvägens korsning ligger ljudnivåerna på 65-75 dBA ekvivalentnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Ljudnivåerna i planområdet i övrigt är mellan 50-65 dBA ekvivalentnivå. Vid Växthusvägen finns en busshållplats, vilket innebär att bussar som stannar här utsätter planområdet för lågfrekvent buller. Information om bullersituationen för Järfälla saknas men bedöms inte ha påverkan på planområdet.

Bullerkartan är från 2012 och redovisar inte hur Växthusvägens förlängning till Järfälla påverkar bullersituationen. Under perioden har hastigheten också sänkts från 50 till 40 km/h.

Vibrationer från intilliggande väg har inte bedömts påverka planområdet så länge marknivån inte sänks under befintlig nivå eller höjs kraftigt i förhållande till vägbanan.



Karta över bullernivåer intill planområdet.

Planförslag

Förslaget innebär totalt 240 nya hyresrätter fördelade på fem bostadshus utmed Växthusvägen mellan korsningen med Skälbyvägen i söder och Blomsterkungsvägen i norr.

Våningsantalet är övervägande fem våningar. Området utgörs av ett befintligt skogsområde mellan Växthusvägen och Järfälla kommun som bildar en sektion på cirka 45-50 meter.

Bostadshusen placeras för att skapa ett varierande och upplevelserikt gaturum samtidigt som skälig hänsyn tas till befintliga bostäder i området. Ett område med värdefull natur föreslås bevaras och bidrar samtidigt med att skänka grönska till gatan. Parkering för tillkommande bebyggelse ska lösas i underjordiska garage på kvartersmark. P-talet är 0,54 parkeringsplatser per lägenhet vilket innebär totalt 132 parkeringsplatser. Angöring till bostadshusen sker både från garaget och från nya parkeringsfickor på Växthusvägen.

Växthusvägen har byggts om med nya gång- och cykelbanor varför endast mindre förändringar behöver göras på gatusektionen för att skapa plats för nya parkeringsfickor. Nya formella och informella kopplingar skapas mellan villabebyggelsen i Järfälla och Växthusvägen.



Illustrationsplan över planförslaget. Bild: PE Teknik & Arkitektur

Ny bebyggelse

Övergripande

De nya bostadshusen grupperas för att skapa bra boendemiljöer med skyddade bostadsgårdar och samtidigt bidra till en varierande gatumiljö. Våningsantalet är övervägande fem våningar vilket möjliggör 240 nya bostadslägenheter. I söder

placeras byggnaderna med förgårdsmark mot gatan så att en bostadsgård kan ordnas mot öster och kommungränsen till Järfälla. I den mittersta delen dras bebyggelsen in från Växthusvägen så att en gårdsyta istället orienteras ut mot gatan, vilket ger ett stadsrum med en prägel av torg eller park. I den norra delen av planområdet inramar bebyggelsen ett höjdparti med sparad natur. Bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot gatan med bostadsgårdar som ansluter till naturmarken.

Bebyggelsen utgörs i huvudsak av lamellhus i L-form med tre trapphus per byggnadskropp, där ett trapphus är ställt i vinkel till de andra. De L-formade byggnaderna får öppna hörn mot Växthusvägen, vilka i mitten av området bebyggs med låga komplementbyggnader för miljörum. I hörnet mot Skälbyvägen i söder och mot rondellen i områdets norra del möjliggör de öppna hörnen trädplantering och skapar mindre platsbildningar. Den indragna byggnaden mitt i området är utformat som ett rakt lamellhus, även det med tre trapphus. Den öppna ytan i mitten av området möjliggör på samma sätt trädplantering mot Växthusvägen.

Bebyggelsen utformas som Stockholmshus där ett gemensamt gestaltungsprogram utgör kärnan för hela konceptet. Inom ramen för gestaltungsprogrammet finns alternativa utformningar för olika stadsbyggnadssituationer. Vid Växthusvägen föreslås en bebyggelse av lamellhus, i huvudsak med fem våningar, med valmade tak. Fasader utförs av puts med markerade sockelvåningar och omfattningar kring fönster. Fasadkulörer utgår från Stockholmshusens kulörpalett med dämpade putskulörer och bruna fönstersnickerier. Byggnadselement som entréer, balkonger och takfot utformas med den höga ambitionsnivå som är kännetecknande för Stockholmshusen.



*Fasadelevation som visar det två norra bostadshusen, grupperade runt en befintlig naturkulle.
Illustration: Vera Arkitekter.*

Kvarter A består av tre trapphus som bildar ett L-format kvarter i den norra delen av planområdet. Huset är fem våningar mot Växthusvägen med en extra suterrängvåning mot bostadsgården. Det vinkelställda trapphuset är fyra våningar mot Växthusvägen med en extra suterrängvåning mot gården. Entréer föreslås både mot Växthusvägen som mot gården. Husens placering skapar en platsbildning i den norra delen av Växthusvägen som kan planteras med träd. Husen bildar en skyddad bostadsgård som till stor del föreslås få karaktären av naturmark vilket på ett naturligt sätt ansluter till omgivningen. Att bostadsgården inte är underbyggd ger bra förutsättningar för större grönska och anpassning till anslutande höjdnivåer.



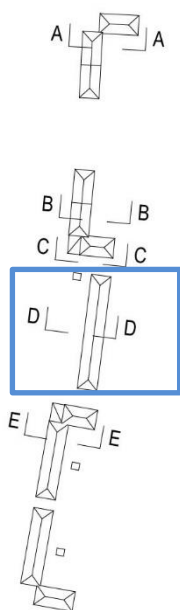
Situationsplan och sektion A-A över kvarter A. Illustrationer: Vera Arkitekter och PE Teknik & Arkitektur.

Kvarter B består av tre trapphus som bildar ett L-format kvarter som tillsammans med kvarter A omsluter en naturkulle med höga naturvärden. Våningstalet är fem våningar för trapphusen närmast Växthusvägen och fyra för det vinkelställda trapphuset närmast Polarisvägen med en mindre suterrängvåning som föreslås användas som cykelförråd. Trapphusen föreslås få genomgående entréer med koppling mot både gata och gård. Bostadsgården är inte underbyggd vilket ger möjlighet till riklig grönska och bra anpassning till omgivande marknivåer. Delar av gården föreslås utgöras av sparad naturmark. I husets södra hörn placeras ett miljörum i en våning.



Situationsplan och sektion C-C över kvarter B. Illustrationer: Vera Arkitekter och PE Teknik & Arkitektur.

Kvarter C utgörs av tre trapphus med långsidan mot Växthusvägen. Byggnadshöjden motsvarar fem våningar. Byggnaden placeras indragen från gatan vilket medför att bostadsgården främst utgörs av förgårdsmark mot Växthusvägen. Orienteringen av bostadsgården skapar en ny form av stadsrum där omgivande byggnader ramar in platsen och bildar en varierande och inbjudande gatumiljö. Delar av gården utgörs av planterbart bjälklag med garagevåning under. Ett trapphus med hiss föreslås på gårdsbjälklaget som entré till garaget.



Situationsplan och sektion D-D över kvarter B. Illustrationer: Vera Arkitekter och PE Teknik & Arkitektur.

Kvarter D utgörs av två L-formade byggnader som sluter sig runt en gemensam bostadsgård. Våningsantalet motsvarar fem våningar. Gården utgörs delvis av planterbart bjälklag ovanpå garage. Infart till garaget är placerad utmed Skälbyvägen. Trapphusen föreslås få genomgående entréer, till gata och gård. Två öppna hörn bildas - där det södra utgör platsbildning med planteringar och den norra bebyggs med ett miljöhus i en våning.



Situationsplan och sektion E-E över kvarter B. Illustrationer: Vera Arkitekter och PE Teknik & Arkitektur.

Naturområden

Område planlagt som natur omfattar en befintlig trädbevuxen kulle som har konstaterats ha höga naturvärden. Naturvärdet är kopplat till äldre tallar, nektarväxter och att den rödlistade arten talticka återfunnits. Området föreslås fortsätta ha karaktären av ett friväxande gröns- och skogsområde utan anlagda inslag.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär att Växthusvägens gatusektion kompletteras med angöringsytor för de nya bostäderna. Utöver det krävs ingen utbyggnad av gatunätet.

Biltrafik

Växthusvägen har sedan den förlängts till Järfälla fått en ökad trafikmängd. Senaste mätningen konstaterar att cirka 10500 fordon passerar planområdet under ett dygn. Det innebär att Växthusvägen har en viktig roll för en god framkomlighet i stadsdelen. För att angöra de nya bostäderna har gatuparkering och angöringsytor förlagts utmed Växthusvägen. Parkeringarna är främst till för att kunna användas för åtkomst vid sophantering eller för andra uppställningsfordon. Parkering för rörelsehindrad kommer också att säkerställas på gatumark.

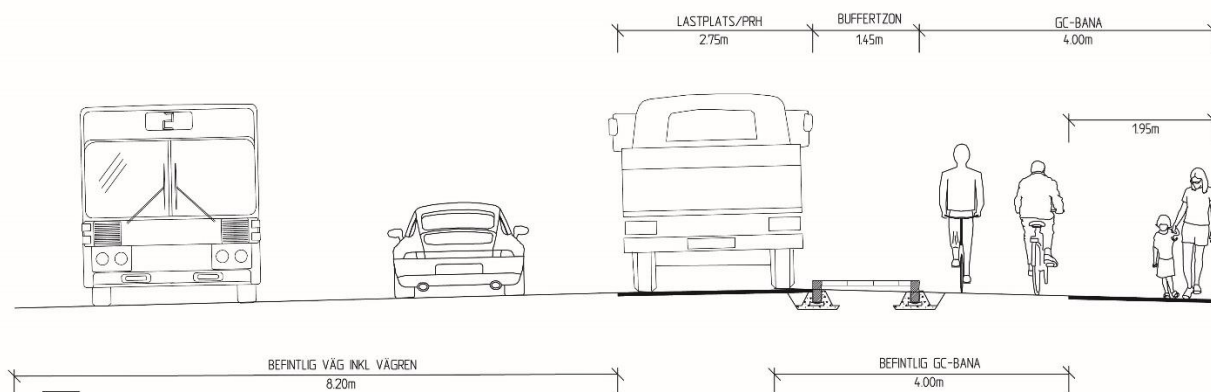


Illustration över ny och befintlig gatusektion för Växthusvägen. Bild: Tyréns.

Parkeringstalet för den nya bebyggelsen har bestämts till 0,54 vilket motsvarar det lägesspecifika p-talet i Hässelby-Vällingby. Totalt så kan 132 p-platser tillskapas i underjordiskt parkeringsgarage med infart från Skälbyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Ett huvudstråk för cykel går parallellt med Växthusvägen. I planförslaget så flyttas gång- och cykelbanan för att ge plats åt gatuparkering. En ny gång- och cykelväg föreslås från Växthusvägen in till Polarisvägen i Järfälla vilket innebär en

förbättrad koppling över kommungränsen och underlättar rörelser mellan busshållplats och bostad.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns ett hållplatsläge för buss. Bussfickan kommer i planförslaget att delvis användas för angöring till de nya bostadshusen

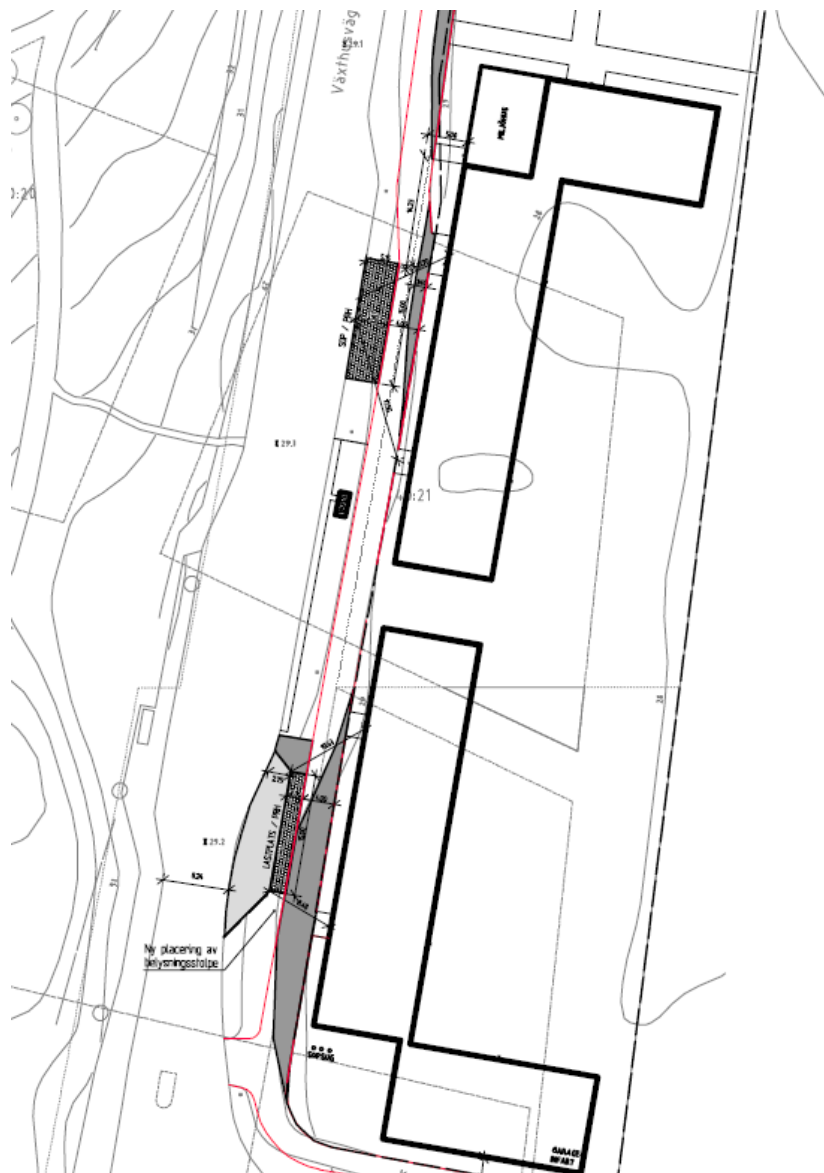


Illustration som visar förändringar i och omkring befintlig busshållplats. Bild: Tyréns.

Tillgänglighet

Angöring till bostäderna kommer dels ske från Växthusvägen och dels från garaget under bostadshusen. Nya angöringsplatser utmed Växthusvägen gör det möjligt att stanna inom tio meter från majoriteten av bostadsentréerna. Ett avsteg från stadens riktlinjer om angöring inom tio meter till tillgänglig entré görs för

sex av totalt 15 bostadsentréer där riktlinjen inte har gått att uppnå. Där klaras istället BBRs krav om angöring inom 25 meter. Avsteget motiveras av att placeringen av husen bidrar positivt till stadsbilden och gaturummet samt möjliggör för fler bostäder inom planområdet. Det har inte heller varit önskvärt, på grund av framkomligheten på Växthusvägen, att skapa angöringsvägar in på kvartersmarken.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

Dagvatten från kvartersmarken föreslås hanteras genom anläggandet av växtbäddar för att fördröja och rena dagvatten. Växtbäddarna anläggs inom varje bostadsgård för att hantera dagvatten från tak- och gårdsytor. Ett makadamdike längsmed planområdets östra kant föreslås för vidare fördröjning och avledning innan anslutning till ledningsnät intill Växthusvägen. Dagvatten från varje delområde leds till dagvattennät, förutom det norra kvarteret som föreslås infiltrera i intilliggande skogsmark.

Vattenförsörjning, spillvatten

Nya anslutningspunkter kan kopplas till befintligt ledningsnät.

Energiförsörjning

En ny elnätstation krävs i anslutning till den nya bebyggelsen. Den bör placeras så nära mitten av området som möjligt för att på så sätt kunna försörja de nya bostäderna. Förslag på placering har ännu inte utretts.

Avfallshantering

Sophämtning sker med mobilsopsug från två dockningspunkter utmed Växthusvägen. Dockningspunkterna placeras på gatumark. Sopnedkast placeras efter riktlinjer om avstånd till bostadsentréer inom kvartersmark. Det kommer finnas två miljöstugor placerade centralt i området för sortering av övrigt avfall.

Räddningstjänst

Där det inte finns möjlighet för räddningsfordon att nå bostadsgårdarna ska bostadshusen utföras med TR2-trapphus.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Bebyggelsen utformas som Stockholmshus där ett gemensamt gestaltungsprogram utgör kärnan för hela konceptet. Inom ramen för gestaltungsprogrammet finns alternativa utformningar för olika stadsbyggnadssituationer. Vid Växthusvägen föreslås en

bebyggelse av lamellhus, i huvudsak med fem våningar, med valmade tak. Hushöjderna säkerställs med planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd. Fasader utförs av puts med markerade sockelvåningar och omfattningar kring fönster. Fasadkulörer utgår från Stockholmshusens kulörpalett med dämpade putskulörer och bruna fönstersnickerier. Byggnadselement som entréer, balkonger och takfot utformas med den höga ambitionsnivå som är kännetecknande för Stockholmshuset. För att ge



Gatuperspektiv från Växthusvägen norrut. Illustration: Vera Arkitekter



Fasadelevation som visar förslag på färgsättning på de södra bostadshusen enligt gestaltungsprogrammet för Stockholmshuset. Illustration: Vera Arkitekter.

Bostadsgårdarna följer stadens riktlinjer för grönytefaktor för kvartersmark. De bostadsgårdar som inte har underbyggda garage

ska präglas av den befintliga naturmiljön och ansluta till omgivande marknivåer vilket regleras med planbestämmelse (n1). Detta för att värna naturvärden och naturmarkens karaktär. Platser för lek och sociala aktiviteter ska anordnas inom kvartersmark. Ytorna av förgårdsmark samt den stora gårdsytan mot Växthusvägen föreslås ha tydliga gröna inslag och planteringar i den mån det är möjligt. Mindre byggnad för bostadskomplement tillåts inom korsmark på bostadsgårdarna och på gårdsbjälklag.

För att nå garaget föreslås trapphus direkt från gården. Byggrätt för trapphusen medges i plankartan och regleras till en högsta byggnadshöjd motsvarande en våning. Byggnadsarean för varje trapphus får maximalt uppgå till 30 kvm. Möjlighet att anordna parkering i garage har givits egen planbestämmelse vilket möjliggör för 3D-fastighetsbildning. Markparkering är inte tillåtet att anordna inom kvartersmark.

Omgivande miljö och gaturum

Växthusvägen får en utökad användning för gatumark för att möjliggöra en breddad gatusektion. Befintlig gång- och cykelbana flyttas något österut för att ge plats åt gatuparkering. En ny gång- och cykelbana föreslås mellan Växthusvägen och Polarisvägen i Järfälla. Kopplingen underlättas rörelser mellan stadsdelarna och till målpunkter utmed Växthusvägen som busshållplatsen i planområdets södra del. Det område som planläggs som natur utgör en befintlig naturkulle med höga naturvärden. Området föreslås därmed fortsatt ha en låg skötsel och skogskaraktär.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Naturmiljö

Planområdet ingår i kärnområde för ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) samt potentiellt habitatnätverk för

groddjur. Naturvärdesinventering och groddjursinventering har utförts inom planområdet. Totalt har sju naturvärdesområden identifierats varav ett område bedöms ha *högt* naturvärde vilket är den näst högsta klassningen som ingår i inventeringen.

Området med högt naturvärde utgörs av barrblandskog och naturvärdet är knutet till äldre tallar (150-200 år), död ved, hålträd och nektarväxter. Talticka har påträffats på två tallar inom naturvärdesområdet. Planförslaget innebär att skogs- och naturmiljöer försvinner till förmån för bostadsändamål.

Utformningen av planförslaget möjliggör att området med högt naturvärde delvis kan bevaras. Övriga naturvärdesområden med *påtagligt* och *visst* naturvärden kommer helt att övergå till bostadsanvändning. Genom delvis bevarande av skogsområdet med högt naturvärde samt användningen av grönytefaktor för kvartersmark på bostadsgårdarna bedöms området fortsatt utgöra en viktig funktion för gröna samband i stadsdelen.

Groddjursinventeringen har visat att planområdet inte utgör ett befintligt habitat eller troliga övervintringsplatser för groddjur.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln (SE659044-160864). Vattenförekomsten omfattas av EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som vattenförekomsten ska uppfylla.

Den ekologiska statusen är i dag måttlig, men god ekologisk status ska enligt miljökvalitetsnormen uppnås till år 2021. Den ekologiska statusen för makrofyter, koppar och svämplanets strukturer och funktion runt sjöar är måttlig, dock är det koppar som är utslagsgivande för den ekologiska klassningen (VISS, 2019).

Mälaren-Görväln uppnår inte god kemisk status på grund av ämnena antracen, bromerade difenyletrar, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar, PFOS och tributyltenn föreningar. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk status uppnås till år 2021 med undantag för följande ämnen:

- Kviksilver och kvicksilverföreningar – mindre stränga krav
- Bromerade difenyletrar – mindre stränga krav

- Kadmium och kadmiumföreningar – förlängt tidsfrist till 2027
- Bly och blyföreningar – förlängt tidsfrist till 2027
- Antracen – förlängt tidsfrist till 2027
- Tributyltenn föreningar – förlängt tidsfrist till 2027

Miljöproblemen omfattar för hög halt av totalfosfor, koppar och PFOS samt för låg procentandel svämplan (VISS, 2019). Det är därför viktigt att den planerade exploateringen inte bidrar till en höjning av fosfor, koppar och PFOS halterna i Mälaren-Görväln. De resterande ämnen som listats ovan överskrids i alla Sveriges vattenförekomster, men ytterligare tillförsel till Mälaren-Görväln ska ändå undvikas.

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. 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. Enligt Stockholm stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering vid ny- och större ombyggnation ska föroreningsbelastningen från dagvattnet minska med 70-80 % för att undvika en försämring av miljö kvalitetsnormerna i recipienterna. Detta svarar till att cirka 90 % av dagvattnets årsvolym ska fördröjas och renas, vilket uppnås genom att dimensionera hållbara dagvattensystem med en våtvolum på 20 mm per ytenhet. Slutligen är en förutsättning för en hållbar dagvattenhantering att den uppfyller miljökrav samt att dess investerings- och driftkostnader är proportionell med tjänligheten.

Den befintliga markanvändningen består av heltäckande skogsmark. Markanvändningen efter exploatering kommer innebära att området blir mer hårdgjort, vilket leder till ökade dagvattenflöden och belastning av föroreningar. För att fördröja och rena dagvatten från planområdet föreslås anläggning av ett system av växtbäddar på bostadsgårdarna som kopplas vidare mot makadamdike eller infiltration på naturmark. Utifrån åtgärdsnivån behöver 190 kbm dagvatten fördröjas och renas inom planområdet. Ytterligare eftersträvas det att flödet inte ökar efter exploatering vilket i detta fall innebär en begränsning på 8,2 l/s svarande till en fördröjningsvolym på 250 m³ vid ett 10 års-regn med klimatfaktor. Eftersom detta överstiger kravet om 20 mm, blir flödet på de 8,2 l/s dimensionerande för dagvattenhanteringen.

Vid exploatering ökar samtliga ämnen men med föreslagna reningsåtgärder minskar samtliga föroreningshalter jämfört med nuläget, förutom för fosfor (P) och kväve (N). Däremot ökar föroreningsmängderna för flera ämnen, såsom kadmium (Cd), krom (Cr) och kvicksilver (Hg). Detta beror på ökningen av årsmedelavrinningen som beror på att området omvandlas från skogsmark där vatten kunnat infiltrera ner i marken till bebyggd yta där mer vatten rinner på ytan. Enligt (VISS, 2019) har utsläpp av totalfosfor en betydande påverkan på recipienten Mälaren-Görväln och riskerar sänka vattenförekomstens status.

Givet exploateringen som planförslaget innebär och de åtgärder som föreslås, bedöms att den påverkan som detaljplanen medför är skälig i relation till miljökrav samt drift- och anläggningskostnader. Vid exploatering på naturmark är det ofrånkomligt att föroreningsmängderna från planområdet som helhet ökar. I det här fallet rör det sig om mycket små mängder av föroreningar och näringsämnen som eventuellt skulle nå recipienten vilket inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Mälaren-Görväln i stort. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Planförslaget innebär en förändrad stadsbild då den befintliga skogsridån mellan Växthusvägen och bostadsområdet i Järfälla ersätts med flerbostadshus i fem våningar. Förslaget påverkar även upplevelsen av Växthusvägen då bostadsbebyggelse förläggs i anslutning till gatan vilket bidrar till att området får en mer urban karaktär.

Hässelby villastad

Den norra delen av Hässelby villastad har en utpräglad småhuskaraktär. Planeringen har utgått från bostadsenkla omgivna av park- och naturmark vilket skapar distans till omgivande större gator. Planförslaget innebär en ny planeringsinriktning där tidigare buffertzoner utmed större gator är en resurs för framtida bostadsbyggande. Målet är att skapa sammanhängande gaturum som bidrar till ökad rörlighet och integrerade stadsdelar. Planområdets läge, avskilt från övrig bebyggelse i Hässelby villastad, bedöms ha liten påverkan på stadsbilden totalt sett.

Skälby

Skälby har i likhet med Hässelby villastad en tydlig småhuskaraktär. Planområdet utgör idag en distans mellan

befintliga villor och Växthusvägen och bildar en grön skärm. Planförslaget kommer att vara synligt från närliggande fastigheter och gator vilket innebär en stor förändring i ett lokalt sammanhang. Den nya bebyggelsen bedöms inte ha stor påverkan på Skälby som helhet.

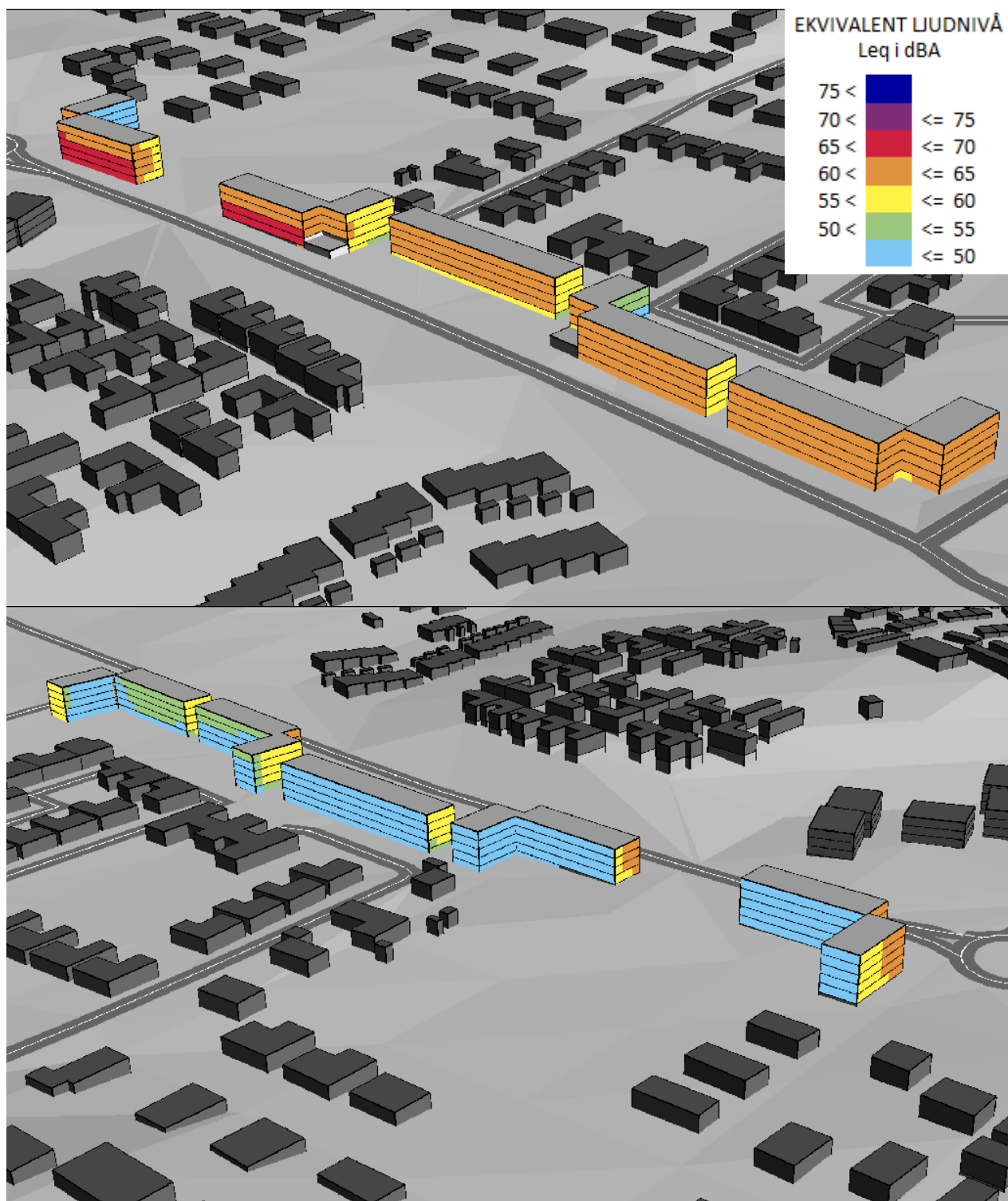
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Området är inte klassificerat av stadsmuseet och planförslaget har inte bedömts påverka några kulturhistoriska värden. Förslaget påverkar inte läsbarheten eller förståelsen för villa- och radhusbebyggelsen i Backlura då den befintliga strukturen med vegetation mellan bebyggelse och större omgivande gator inte förändras. Störst påverkan har förslaget på dess direkta närhet, där befintligt villaområde i Skälby får en förändrad karaktär. Stadsdelen som helhet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Störningar och risker

Buller

Riktvärde enligt trafikbullerförordningen kan klaras med lägenheter med genomgående planlösning. På fasader som vetter från Växthusvägen, mot förskolan Polaris, är ljudnivå vid fasad under 55 dBA. Vid gavlar i släpp är ljudnivån ej under 55 dBA så där måste lägenheter planeras så att lägenheter på gavlar får tillgång till bullerdämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Alternativt kan små lägenheter, max 35 kvm planeras i dessa lägen. Små lägenheter om max 35kvm kan planeras överallt där ljudnivå vid fasad ej överstiger 65 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå vid värst utsatta fasad är 66 dBA. Högsta maximala ljudnivå vid värst utsatta fasad är 81 dBA.



Redovisning av ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bild: Efterklang.

För de kvarter där byggnaderna är placerade nära Växthusvägen går gemensam uteplats på gård att anordna. För det södra kvarteret kan det möjligtvis behöva kompletteras med lokala bullerskydd om markerat område inte är tillräckligt stort för att täcka behovet från båda huskropparna i kvarteret. För kvarteret

som är förlagt nära förskolan innehåller enskilda balkonger mot förskolan riktvärdet för uteplats. Sammantaget bedöms goda ljudnivåer enligt riktlinjerna att kunna tillgodoses för den planerade bebyggelsen.



Ekvivalent ljudnivå för bostadsgårdar. Bild: Efterklang.

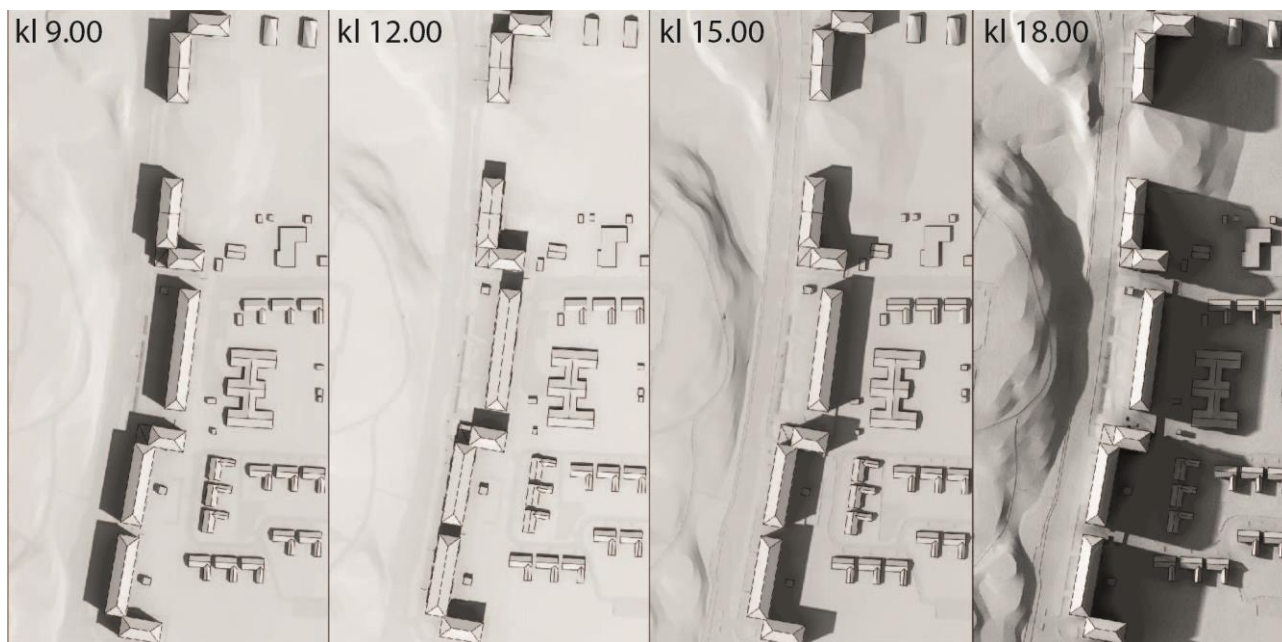
Översvämningsrisker

Byggnation av flerbostadshus planeras inom befintliga lågpunkter i både norra och södra delen av området, vilket medför att dessa två översvämningsytor försvinner. Detta kan leda till ökad avrinning mot bostadsområdet österut samt att fler utav de planerade byggnationerna riskeras drabbas av översvämning vid ett 100-årsregn. Hänsyn till detta bör därför tas genom att bibehålla nuvarande avrinning, minska avrinning österut samt se till att södra lågpunkten fortsättningsvis avvattnas söderut. För att säkerställa att avrinning inte sker österut ska ett dike anläggas som leder vattnet mot Skälbyvägen. Grundläggningsnivåer för byggnader inom lågpunkterna ska studeras för att säkerställa att de inte översvämmas. Planförslaget medger även underjordiska garage och källarvåningar. Konsekvenser för hur dessa påverkas vid översvämning har inte utretts.

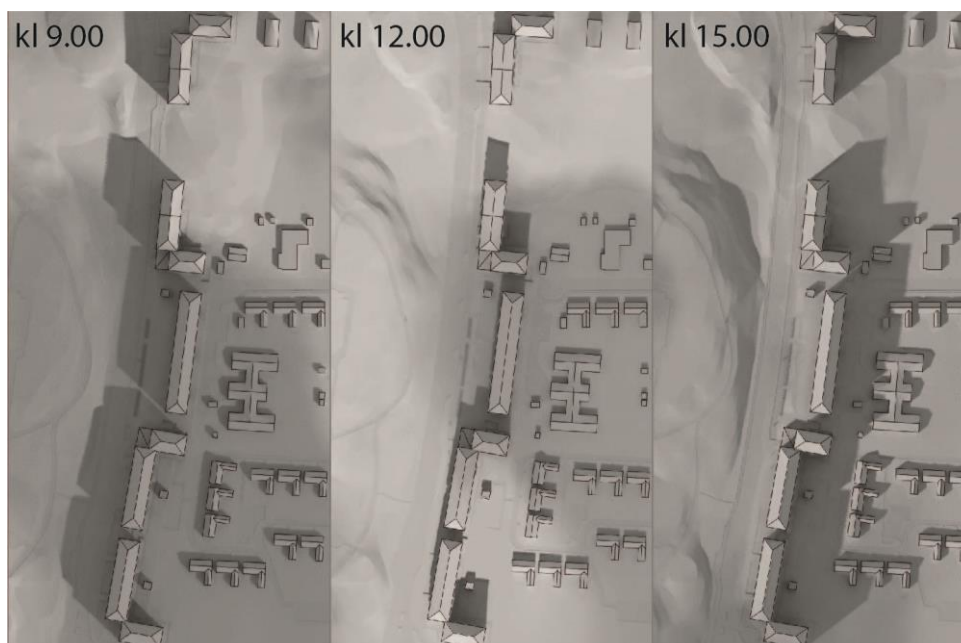
Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget har bedömts utifrån hur närliggande fastigheter påverkas vad gäller ljusförhållanden och lokalklimat. I sol- och skuggstudierna visar resultatet att de fastigheter som ligger närmast planområdet fortsatt kommer att ha goda ljusförhållanden under förmiddag och tidig eftermiddag. Beroende på årstid kommer den största negativa påverkan vara mindre solljus under sen eftermiddag och kväll. Den främsta anledningen till den negativa påverkan är höjden på tillkommande bebyggelse i kombination med att de ligger i direkt anslutning till befintliga fastigheter. De befintliga fastigheterna har tidigare delvis skuggats av trädridan vid Växthusvägen och hur det därmed skiljer sig mellan planförslaget och dagens

förhållanden har inte kunna simuleras. Att närliggande fastigheter påverkas av planförslaget är ofrånkomligt och måste normalt sett accepteras för att stadens bostadsmål ska kunna uppnås. Nyttan av de tillkommande bostäderna i området bedöms överväga den negativa påverkan som planförslaget innebär för enskilda fastighetsägare.



Sol- och skuggförhållanden 20 juni. Bild: Vera Arkitekter



Sol- och skuggförhållanden under vårdagjämning. Bild: Vera Arkitekter.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att natur- och skogsmiljöer tas i anspråk till förmån för bostadsbebyggelse. Från platsbesök kan det konstateras att området har värden för barns lekmiljöer vilket med planförslaget försämras. Tillgången till dessa områden bedöms ändå i förhållande till liknande bostadsområden som mycket god. Positiva effekter för barns möjligheter att röra sig självständigt är att busshållplatsen får ökad mänsklig närvaro med bostäder i direkt anslutning vilket kan upplevas trygghetshöjande, särskilt under dygnets mörka timmar. Nya lekplatser på föreslagna bostadsgårdar kan också vara värdefullt för barn i området. De bostadsgårdar som skärmas av från Växthusvägen utgör trygga platser för även yngre barn att röra sig fritt. Det område som bedöms vara mest värdefullt som lekmiljö och som även sammanfaller med högst naturvärden bedöms kunna bevaras i en större utsträckning. Störst påverkan har planförslaget på yngre barn som har behov av lekmiljöer i nära anslutning till hemmet och inte möjlighet att röra sig till de närliggande större skogsområdena.

Planområdet angränsar till en befintlig förskola i Järfälla varpå konsekvenserna för verksamheten ska belysas. Närmast planområdet finns angöringsgata och parkering till förskolan samt en mindre del av förskolans gård. Skolbyggnaden ligger centralt på tomten med de största lekytorna i öster. Förskolans placering i förhållande till planerad bebyggelse innebär att en begränsad del av skolgården påverkas vad gäller försämrade ljusförhållanden och lokalklimat. Ny bebyggelse i anslutning till förskolan kan också vara trygghetshöjande under de timmar som verksamheten är stängd.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samråd 19 maj 2020 – 28 juli 2020

Granskning dec 2020

Antagande april 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploateringsnämnden, som markägare, ansvarar för avtal och

överenskommelser om exploatering och upplåtelse/försäljning av mark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark. Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark som gator och naturområden genom berörda förvaltningar.

Avtal

Exploateringsnämnden har beslutat att anvisa mark och tecknat markanvisningsavtal för bostadsändamål inom del av fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9 till AB Svenska Bostäder

Överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan byggaktören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 2001-17301-54 och Pl 7015 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar delar av fastigheterna

- Hässelby Villastad 28:1, som ägs av Stockholms stad
- Hässelby Villastad 29:9, som ägs av Stockholms stad
- Hässelby Villastad 40:21, som ägs av Stockholms stad

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostadsändamål respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, gång- och cykelväg samt naturområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Ledningsrätter

Rätten att ha allmänna ledningar (u-område på plankartan) säkras genom ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Planförslaget påverkar inte några befintliga ledningar som skulle behöva omläggas.

Gatukostnader

Staden har kostnader relaterade till omarbetning av Växthusvägens utformning i anslutning till den föreslagna bebyggelsen.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Staden har intäkter i form av kapitaliserad tomträttsavgäld för de nya bostäderna.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder respektive parkering) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är helt beläget inom område utlagt som allmän platsmark med användning natur och gata i nuvarande plan. Område utlagt som allmän platsmark (gata, g/c-väg och natur) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet.

El och tele m.m.

Planförslaget kräver en eller två nya elnätstationer beroende på deras placering inom planområdet.

Grönkompensation

Grönkompensation ska ske på allmän platsmark i planområdets närhet. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta utreds parallellt med planarbetet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, el/tele och fjärrvärme
Ledningar för vatten och avlopp, el/tele samt fjärrvärme finns
framdragna i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det planen fått laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Alexander Hansson Göl
Stadsplanerare