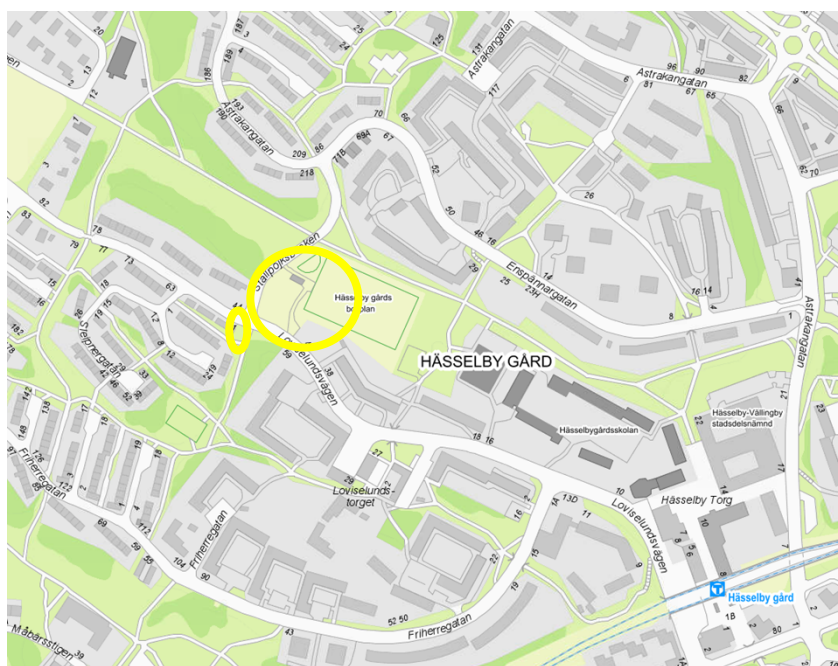


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 m. fl. i stadsdelen Hässelby Gård, S-Dp 2012-18034



Detaljplanens två planområden markerade med gula cirklar.

Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse längs med Loviselundsvägen. Planen syftar även till att bekräfta befintlig idrottsbyggnad som idag saknar byggrätt men också möjliggöra en utökad byggrätt för fler omklädningsrum och eventuellt samlings- och föreningslokaler i framtiden.

Den nya bostadsbebyggelsen ska utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och med hög arkitektonisk kvalitet. Hänsyn till och inspiration tas från befintlig bebyggelse på platsen. De värden som naturmarken har, som i anläggnings-skedet skadas eller förstörs, ska i möjligaste mån ersättas med likvärdigt alternativt kompenseras. Bevarandevärda träd som har betydelse för spridning, ekologi och stadsrum avses i möjligaste mån sparas.

Planförslaget möjliggör ca 60 bostäder, två flerbostadshus i fyra våningar. Den nya bebyggelsen placeras där det idag finns en byggrätt för garage-, samt för idrottsändamål. En utökad byggrätt möjliggörs där det idag finns en idrottsbyggnad. En elnätstation möjliggörs på södra sidan av Loviselundsvägen.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen

- Samråd: 26 april – 7 juni 2022
- Granskning: kvartal 2 2023
- Antagande: kvartal 3 2023

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar.....	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten.....	12
Befintlig bebyggelse.....	12
Landskapsbild/stadsbild.....	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	14
Kommersiell service.....	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker.....	16
Planförslag.....	17
Ny bebyggelse	18
Gator och trafik	26
Dagvatten.....	27
Teknisk försörjning.....	28
Konsekvenser.....	29
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	29
Naturmiljö.....	29
Miljökvalitetsnormer för vatten	30
Landskapsbild/ stadsbild.....	30
Kulturhistoriskt värdefull miljö	31
Störningar och risker.....	32
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	34
Barnkonsekvenser	36
Tidplan	37
Genomförande.....	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner.....	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	39
Tekniska frågor	39
Genomförandetid	40

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning* (Magenta akustik, 2021-11-26)
- *Dagvattenutredning* (WSP, 2022-03-16)
- *PM. Geoteknik* (Tyréns, 2019-05-25)
- *PM - Radonutredning* (Tyréns, 2019-09-13)
- *Naturvärdesinventering* (WSP, 2021-11-17)
- *Trädinventering* (Svartsjö trädkonsult, 22-01-14)
- *PM - Förslag till kompensationsåtgärder för tallticka* (WSP, 2021-12-03)
- *Rapport Belysning fotbollsplan* (Exengo, 2022-02-14)
- *Solstudie* (Erseus arkitekter, 2022-01-17)

Medverkande

Planen har tagits fram av Christopher Berk på stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan av WSP Sverige AB. Kartan är ritad av karttekniker Oscar Jarheim. Projektledare på exploateringskontoret är Nina Wahlman Fält. Emma Zetterström, Angelika Dalvén samt Mickael Bogale från exploateringskontoret har också medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse längs med Loviselundsvägen. Planen syftar även till att bekräfta befintlig idrottsbyggnad som idag saknar byggrätt men också att möjliggöra en utökad byggrätt för fler omklädningsrum och eventuellt samlings- och föreningslokaler i framtiden.

Den nya bostadsbebyggelsen ska utformas som ett samtida tillägg med en tydlig gestaltningsidé och med hög arkitektonisk kvalitet. Hänsyn till och inspiration tas från befintlig bebyggelse på platsen. De värden som naturmarken har, som i anläggnings-skedet skadas eller förstörs, ska i möjligaste mån ersättas med likvärdigt alternativt kompenseras. Bevarandevärda träd som har betydelse för spridning, ekologi och stadsrum avses i möjligaste mån sparas.

Planförslaget möjliggör ca 60 bostäder, två flerbostadshus i fyra våningar. Den nya bebyggelsen placeras där det idag finns en byggrätt för garage-, samt för idrottsändamål. En utökad byggrätt möjliggörs där det idag finns en idrottsbyggnad. En elnätstation möjliggörs på södra sidan av Loviselundsvägen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

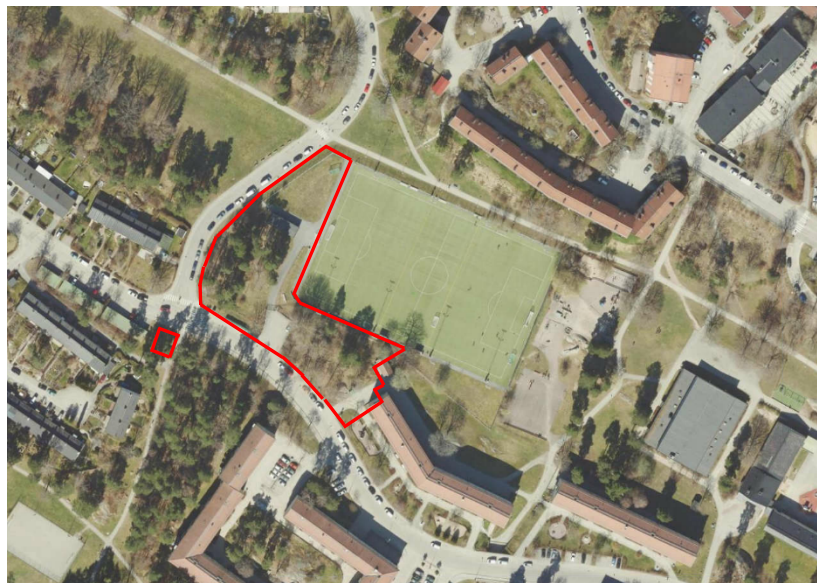
Detaljplanen omfattar två planområden, totalt cirka 5900 kvadratmeter. De ligger cirka 600 meter väster om Hässelby Gårds tunnelbanestation invid Hässelby Gårds bollplan.



Planområdena markerade med rött. Stockholms stad

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

Inom området finns en infart och parkering till Hässelby Gårds bollplan samt en återvinningsstation.



Ortofoto. Planområden markerade med rött. Stockholms stad

Det mindre planområdet består av en gräsyta med ett fåtal träd. Planområdena omfattar fastigheterna Springbrunnen 1, del av Grimsta 1:2 och Springbrunnen 2 som alla ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Byggnadsordningen

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

Detaljplan

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



Planmosaik. Tre stadsplaner berörs. Aktuell plan markerad med rött. Stockholms stad

Markanvisning

Den 24 november 2011 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder till Veidekke bostad AB (numera Nordr AB).

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

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

Naturvärden

Naturmarkens klassning inom det norra planområdet, visst naturvärde, innebär att objekten har viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Två fynd av naturvårdsarter gjordes vid

fältinventeringen. Båda dessa arter var svampar knutna till gamla tallar, blomkålssvamp och tallticka (rödlistad).

De värden som identifierats är främst knutna till gamla och grova träd med värden för fåglar, vedlevande insekter och svampar.



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

Området fungerar som födosöksområde för flera fågelarter. I östra delen av området utgörs de högsta naturvärdena av grova sälgar, både levande och döda, i området. Dessa bidrar till en varierad åldersstruktur och är viktiga livsmiljöer för bl.a. svampar, lavar, insekter och fåglar. Det stora inslaget av bärande buskar och träd i området bidrar till värden för fåglar, och flera artgrupper såsom trastar och småfåglar kan nyttja den rika tillgången på bär och frön för födosökning. I västra delen av området var de naturvärden som påträffades främst knutna till äldre tall, men även grov asp som med sin mjuka ved utgör lämpliga boträd för fåglar.

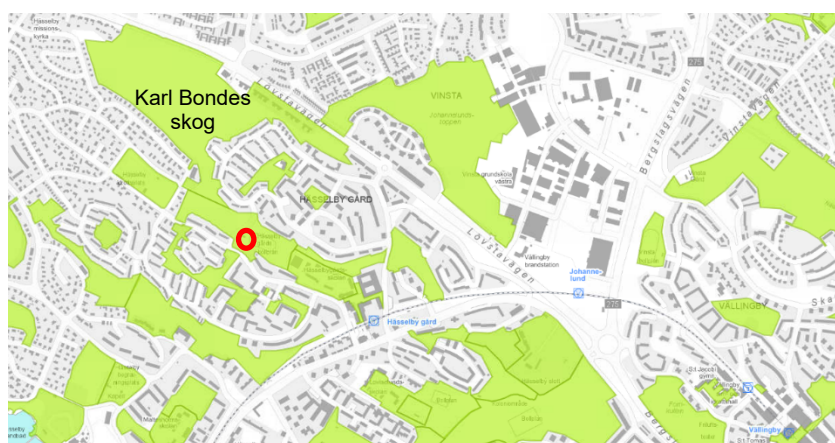
Planområdet ligger i utkanten av ett område som pekats ut som habitatnätverk för barrskogsfåglar av Stockholms stad och ligger ca 40 m utanför spridningszonen kring ett ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden).



Naturvärden som angränsar eller ingår inom planområdet. WSP

Rekreation och friluftsliv

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



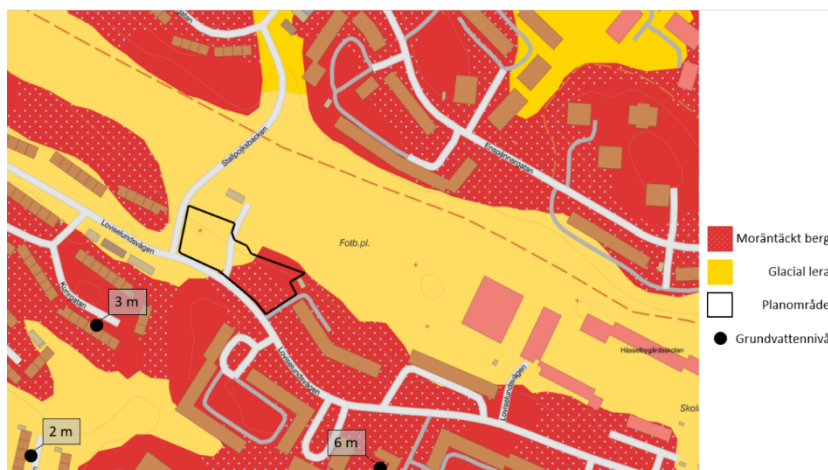
Parkkarta. Detaljplanens läge markerat i rött. Stockholms stad

Planområdet ligger i anslutning till Hässelby gårds bollplan som är en upplyst konstgräsplan och ca 400 meter väster om planområdet finns Hässelby IP. Vid Hässelbygårdsskolan ca 100 meter öster om planområdet finns en lekplats.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området för den nya bebyggelsen består av berg, lera samt fyllnadsjord/morän. Djupet till berg varierar från berg-i-dagen till ca 4 meter.



Jordartskarta. Svart markering visar området för bostadsbebyggelse. (SGU, 2019). Uppmätta grundvattennivåer relativt markytan visas också (Länsstyrelsen Stockholm, 2019).

Ras/skred

Nivåskillnaderna på platsen kommer i stora delar tas upp av de planerade byggnaderna i suterräng. Marknivåer i läge för gårdsmark och parkeringsyta angränsande till bollplanen planeras även att planas ut. Inga stabilitetsproblem bedöms föreligga varken för befintliga eller planerade förhållanden. Detta gäller även med hänsyn tagen till framtida klimateffekter.

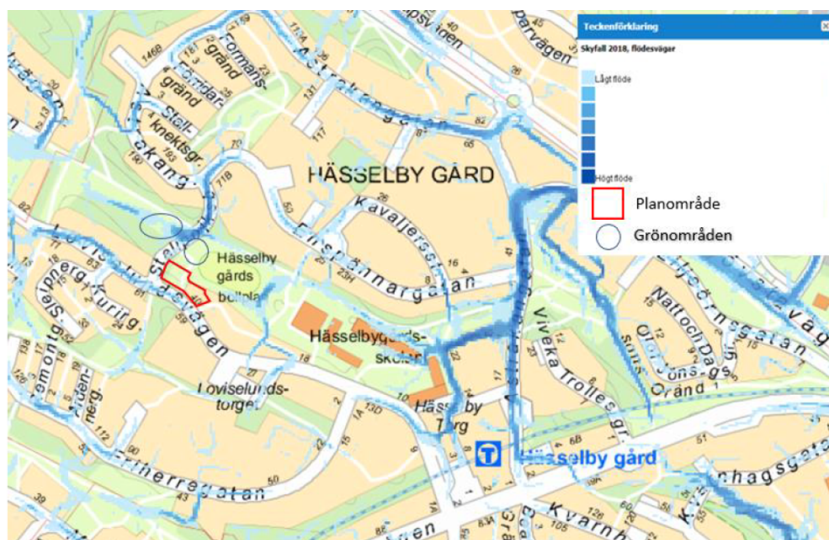
Markradon

Utifrån mätningarna år 2019 klassas marken inom det undersökta området som normalradonmark. Byggnaderna bör därmed minst utföras med radonskyddande konstruktion. Resultatet från radonundersökningen är kopplat till hur området ser ut i dagsläget. Vid ingrepp i terrängen, så som vid bergschakt, kan radonförutsättningarna ändras då nya berglager med andra radonegenskaper kan blottas. För byggnader som grundläggs på sprängstensfyllning bör även fyllningsmassorna radonundersökas innan byggnation. Det eftersom sprängstensfyllning har betydligt lägre klassningsvärde än till exempel berg.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt Stockholm stads skyfallsmodell går inga flödesvägar via området där den nya bostadsbebyggelsen placeras, se röd markering.



Flödesvägar. Stockholms stads skyfallsmodell 2018.

Med befintlig topografi bedöms det inte finnas några risker för översvämningsrisker vid skyfall eller att vatten blir stående i instängda områden inom förslagen kvartersmark för bostäderna. Framtagen analys visar att flöden från fastigheten rinner norrut, delvis mot fotbollsplanen och delvis längs med Stallpojksbacken och vidare nordväst mot ett större grönområde. Indata är befintlig bebyggelse och markhöjder samt ett regn på 56 mm. Utgångspunkt för att använda 56 mm är att detta motsvarar ett regn med återkomsttiden 100 år och 30 min varaktighet.



Flödesvägar och översvämningsutbredning vid 56 mm nederbörd, område för bostäderna markerat i rött. Stockholms stad

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/ övergångsvattnet är god kemisk ytvattenstatus 2027. Recipienten Strömmen har undantag från ekologisk status eftersom den påverkas av en hamnanläggning. Det finns ingen satt tidpunkt då Strömmen ska uppnå god ekologisk status.

Dagvatten

Platsen för ny bebyggelse har inte någon specifik dagvattenhantering då platsen saknar bebyggelse idag. Dagvatten som genereras inom fastigheten fördröjs naturligt inom naturmarken. Vid större regn avrinner det ned mot fotbollsplanen och mot övriga grönytor norr om området. Inom fastigheten finns det begränsad möjlighet till infiltration då marken till stor del består av postglacial lera och urberg. I Loviselundsvägen finns en dagvattenledning som ansluter på kombinerad ledning i korsningen Loviselundsvägen-Stallpojksbacken samt en dagvattenledning till byggnaden vid fotbollsplanen.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en mindre byggnad (omklädningsrum) invid fotbollsplanen.

Hässelby Gårds bollplan

Hässelby Gård bollplan är en 11-manna konstgräsplan. Avståndet mellan fotbollsplanen och föreslagna bostadsbebyggelse är som minst ca 10 m. Planen utnyttjas stora delar av dygnet både vardagar och helger från kl 08.00 till 22.00, men spontanidrott kan ske även utanför dessa tider.

Hässelbygårdsskolan använder planen till skolidrott och av skoleleverna på lunchrasten. Även fritidsverksamheten som är kopplad till skolan brukar använda planen. Fotbollsföreningar använder planen till träning och matcher på vardagar samt helger. Några stora publikmängder förekommer inte i normalfallet. Sambafotboll och liknande arrangemang kan förekomma på helger. Fotbollscuper förekommer enstaka gånger per år.

Landskapsbild/stadsbild

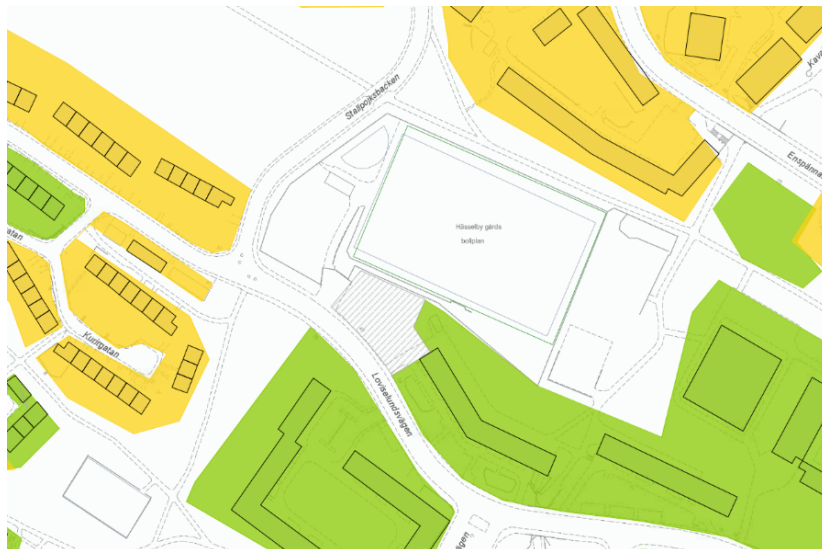
Hässelby Gård tillkom till största delen mellan år 1953 - 55. Liksom fler stadsdelar från denna tid så består bebyggelsen av olika typologier. Närmast centrum och tunnelbanan placerades högre byggnader med en succesiv nedtrappning av skalan till lamellhus och längre ut grupper av rad- och kedjehus. Planområdet ligger i kanten mellan lamellhusbebyggelsen och områden med radhus.

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Söder och öster om planområdet är bebyggelsen grönklassad av stadsmuseet. Grön klassning betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaderna är tidstypiska lamellhus från 50-talet, i tre våningar, i gult tegel och med generös förgårdsmark.



Stockholm stadsmuseums klassificeringskarta. Omgivande bebyggelse är grön-, respektive gulklassad.



Lamellhusbebyggelse utmed Loviselundsvägen.

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom ca 800 meter från planområdet finns 4 förskolor.

Alldeles intill planområdet finns Hässelbygårdsskolan (F- 9) samt

Hässelbygårdsskolans grundsärskola (4-9). Närmaste gymnasieskola finns i Spånga respektive Blackeberg.

Sjukvård

I Hässelby Gårds centrum finns en vårdcentral.

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs från Loviselundsvägen och Stallpojksbacken, vilka är gator som trafikeras av närboende och servicefordon men också av besökare till bland annat Hässelby Gårds bollplan och Hässelby Gårds idrottsplats. Biltrafikflödet på Loviselundsvägen är ca 2 300 fordon per årsmedeldygn respektive ca 230 fordon på Stallpojksbacken. Vid Loviselundsvägen, inom planområdet finns en återvinningsstation.

Parkering

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

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Avståndet till Hässelby Gårds centrum och tunnelbanestationen som trafikeras av den gröna linjen är ca 600 meter. Där finns även busslinje 198 och 119.

Störningar och risker

Förorenad mark

Någon förorenad mark bedöms inte finnas inom planområdet då det består av naturmark samt en parkeringsplats och infart till fotbollsplanen Hässelby gårds BP. I närområdet finns inga potentiellt förorenade områden (Länsstyrelsen Stockholm, 2019). Utredning kring förekomst av sulfidberg planeras att tas fram inför planens granskningskede.

Buller

Planområdet påverkas av buller från trafiken på Loviselundsvägen och Stallpojksbacken samt vid vissa tider av buller från den närliggande fotbollsplanen.

Farligt gods

Inga riskkällor har identifierats som bedöms kunna påverka planområdet.

Planförslag

Övergripande



Illustrationsplan på föreslagen ny bebyggelse. Sweco

Planförslaget möjliggör två bostadshus, totalt ca 60 lägenheter, och en ny och större byggnad vid fotbollsplanen innehållande omklädningsrum och eventuellt samlings- och föreningslokaler.

De två bostadshusen i form av lamellhus placeras utmed Loviselundsvägen och relaterar på samma sätt till gatans kurvatur som närliggande bebyggelse. De tillkommande husen binder samman områdets bebyggelse genom att fylla ut det glapp som idag finns mellan flerbostadshusen i öster och radhusen i väster.



Föreslagen ny bebyggelse, vy från nordöst. Erséus arkitekter

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

Den nya idrottsbyggnaden placeras intill fotbollsplanen. Placeringen av byggnaden tar stöd av topografin på platsen genom placeringen nedanför en slänt och i kanten av en skogsdunge. Placeringen avser också att inte blockera det öppna rekreations- och naturstråket visuellt. Befintlig parkering flyttas till området vid idrottsbyggnaden.


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

Ny bebyggelse



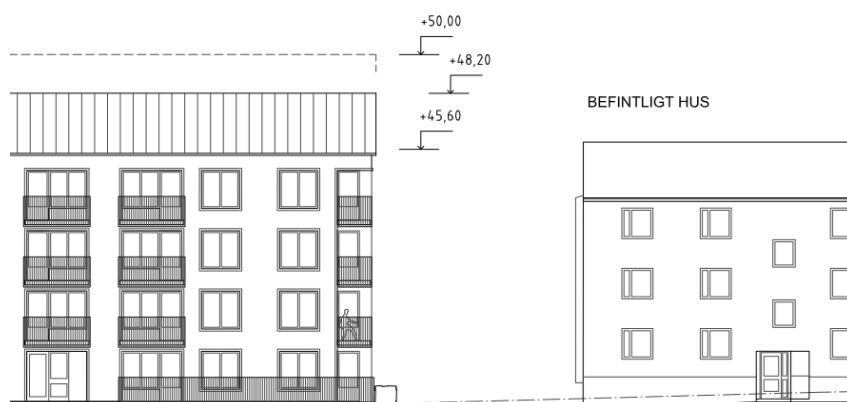
Perspektiv på förslagen ny bebyggelse utmed Loviselundsvägen.
Erséus arkitekter

XIV - Högsta antal våningar.
Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

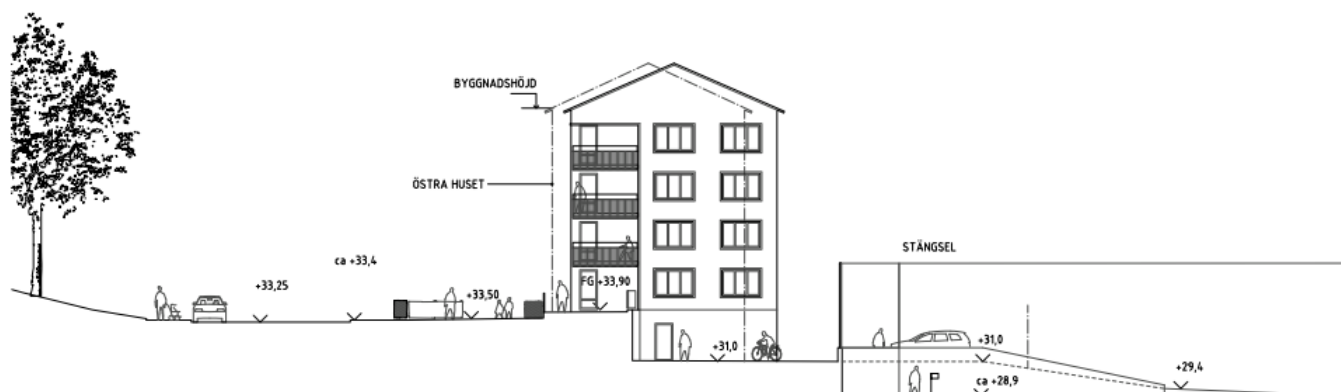
 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Bostadsbebyggelsen

Den nya bebyggelsen är i fyra våningar i söder mot Loviselundsvägen och med en extra suterrängvåning i norr. Byggnadernas högsta nockhöjd regleras genom bestämmelse på plankartan. Förslagen bebyggelse har en nockhöjd om ca +48 meter över nollplanet. Reglerad nockhöjd på plankartan, +50 meter möjliggör träbjälklag.



Föreslagen bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse. Streckad linje visar höjd på föreslagen bebyggelse om bebyggelsen byggs med träbjälklag. Erséus arkitekter



Sektion. Fyra våningar mot Loviselundsvägen i söder, suterrängvåning i norr. Erséus arkitekter

Bebyggelsen föreslås få en mer öppen karaktär mot Loviselundsvägen med generösa fönster och fönsterdörrar, till skillnad från den norra sidan där öppningar minskas i både antal och storlek.

f1- Bebyggelsen ska huvudsakligen utformas i tegel
f2- Balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter utanför fasadliv. Burspråk utanför fasadliv tillåts ej.

f3- Balkonger får inte glasas in. Balkonger får glasas in till 50% om det krävs för att skapa tyst sida för bostäder, enligt riktvärden för buller.

f4- Minst två entréer ska placeras mot

Loviselundsvägen

f5- Om solceller anordnas på tak så ska de vara indragna minst 0,5 meter från fasadliv och följa takets lutning.

f6- Tekniska installationer så som huvar, hisstoppar och dylikt får ej uppföras ovan takfall. Undantages för luftningsrör och brandgaslucka



Fasad mot söder. Erséus arkitekter



Fasad mot norr. Erséus arkitekter

Gestaltningen av den nya bebyggelsen har tagit intryck av omgivande bebyggelse och plockar upp typiska egenskaper såsom fasader av ljust tegel, sadeltak, balkonger som varierar med täta och genomsiktliga delar och entréer med glasade partier och omfattningar. Det samtida uttrycks i form av en egen kulör-sättning och en bearbetad detaljering. Balkongfronter utförs täta, med en kombination av plåt och glas, för att hantera dagens ljudkrav. Sockel av prefabricerad betong, som övergår i den norra fasadens suterrängvåning, samt yttertak av falsad plåt pekar också på att husen är ett senare tillägg. Fasaderna av tegel (**f1**) ges en sammanhållen gestaltning med ljus karaktär och murningen accentueras med utdragna ramar runt öppningar och avvikande fält i bröstningar.

Lamellhusen i området har en enkelhet i sin gestaltning och balkongerna är delvis indragna. För den nya bebyggelsen medges balkonger med ett djup på 1,4 meter, burspråk tillåts ej (**f2**). Balkongerna får inte glasas in om så inte krävs för att skapa tyst sida för buller (**f3**). Tekniska installationer får ej uppföras ovan takfall (**f6**), dock medges solceller (**f5**).

Entréer och förgårdsmark



Perspektiv entré. Erséus arkitekter

Stadens trygghetsmätning visar att det i Hässelby strand och Hässelby Gård finns en större oro än i genomsnittet för staden att utsättas för brott, oro att gå ut sent på kvällen, oro att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön. Området i anslutning till den nya bebyggelsen ska planeras så att den upplevs vara trygg med generösa upplysta entréer och planerade ytor med fri sikt och som uppmuntrar till vistelse. Förgårdsmarken ska gestaltas och programmeras för att berika Loviselundsvägen visuellt, för att skapa aktivitet och för att ge fina vistelsevärden för de boende. Bostadshusen ges bestämmelse (**f4**). Minst två entréer ska placeras mot Loviselundsvägen. Med entréer menas entréer till bostäderna.

f4- Minst två entréer ska placeras mot Loviselundsvägen
n3- Stödmurar får anläggas



Marken får inte bebyggas.
Parkering medges endast där så anges.
Sopkasuner, skärmtak, cykelställ med tak, trappor, förhöjda uteplatser får finnas.

Mot Loviselundsvägen ramas förgårdsmarken in av en låg häck som tillsammans med låga stödmurar längs västra huset skapar ett sammanhängande uttryck längs gatan. Stödmuren längs gatan föreslås utföras i granit och längre västerut övergår stödmuren i ett kantstöd. Murar 50 cm och lägre är möjliga att uppföra inom kvartersmarken. Mellan husen mot parkeringsplatsen för rörelsehindrade (RH), behövs en mur ca 3 meter hög vilket möjliggörs genom planbestämmelse (**n3**).



Illustrationsplan på föreslagen ny bebyggelse. Sweco

En långsgående gångyta förbinder de båda byggnadernas entréer och skapar en tillgänglig gångyta mellan husentréer, gata och sopkasuner. Längs gångytan placeras cykelparkeringar omväxlande med små gräsytor med sittplatser samt dekorativa och karaktärsskapande träd. Gräsytorna skapar möjlighet till ett flexibelt nyttjande av de begränsade ytor som finns och skulle även kunna rymma tex en liten lekskulptur. En formell lekplats bedöms ta för stor andel av ytan i anspråk. På förgårdsmarken planteras träd som ger attraktiv blomning, höstfärg och erbjuder bär som gillas av fåglar.

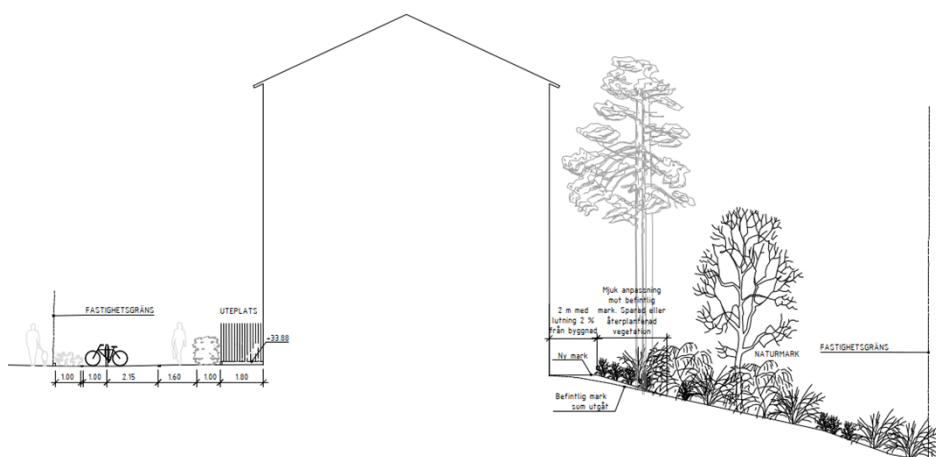
De privata uteplatserna till lägenheterna i bottenvåningen mellan gångytan och husens fasader föreslås upphöjda ca 30 cm och omgärdade av klippta häckar för att skapa avskildhet. Som skydd mellan entréer och uteplatser föreslås spaljeväggar som avgränsning. Uteplatserna utförs med ett djup mellan 1,6 - 1,8 meter.

n2- Markens naturliga slänt ska återskapas efter byggnation, se princip i planbeskrivningen på sid 23-24.

Naturmarken vid bostadshusen

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

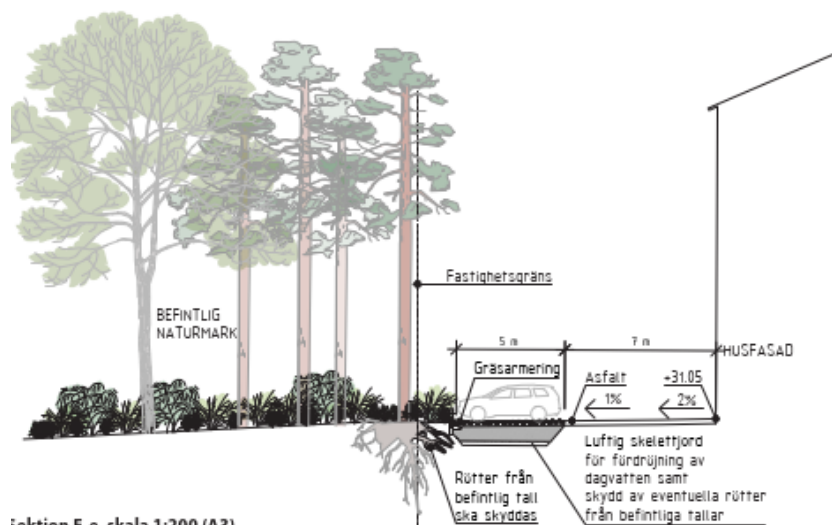
Vid schaktning vid husens uppförande är det av stor vikt att minimera påverkan på naturmarken. Bestämmelsen (**n2**) på plankartan syftar till att en naturlig slänt samt karaktären av naturmark återskapas efter byggnation.



Principskiss anslutning naturmark, östra huset. Sweco

Naturmarken ger möjlighet till en annan typ av upplevelse än förgårdsmarken för de boende. För området föreslås en enkel spång av trä eller gallerdurk och sittplatser läggs till här för att göra det möjligt att röra sig runt huset. Dessa ska i så fall anläggas varsamt med utgångspunkt i hur liknande strukturer / platser anläggs i naturreservat. Bevarade träd kommer att hjälpa till att skärma av bebyggelsen från bollplanen.

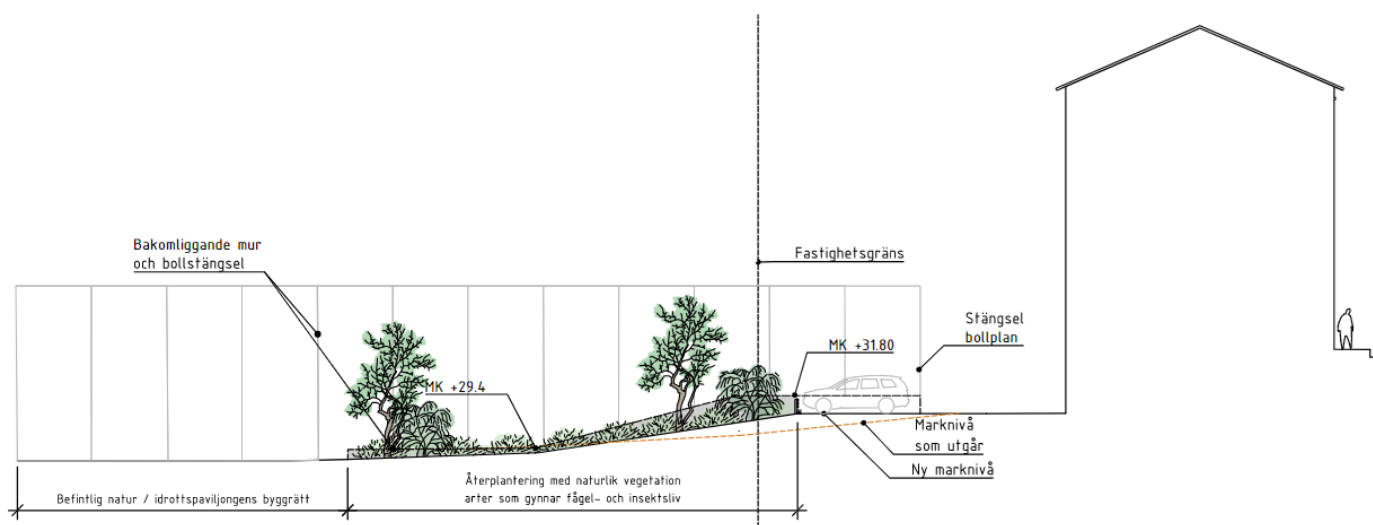
Parkeringen vid det västra huset ansluter även den till naturmark. Även här är det viktigt att påverkan på naturmarken minimeras se principskiss nedan.



sektion E-e, skala 1:200 (A3)

Principskiss anslutning naturmark. Sweco

Vid parkeringens östra del, området närmast fotbollsplanen kommer marken behöva höjas se principskiss nedan för att möjliggöra parkering och tillgänglighet.



Principskiss anslutning naturmark. Sweco

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

En trädinventering har gjorts för att bedöma skick och bevarandevärde på befintliga träd, framför allt tallarna i området. Denna ligger till grund för beslut om vilka träd som ska bevaras. En tall inom ytan för parkeringsplatsen ska bevaras (**n1**). Inga parkeringsplatser ska anläggas inom zonen för tallens kronbredd. Ytterligare en tall med ett högt bevarandevärde som står nära fastighetsgränsen önskas sparas. Rötter från denna tall som eventuellt går in på kvartersmark ska skyddas vid anläggning. Parkeringsplatserna längs med gränsen mot naturmarken får gräsarmerade ytor genom att storgatsten läggs med stora fogar.

Övriga ytor, det vill säga. infart, körytor mellan parkeringsplatser och parkeringsgarage samt RH-plats, beläggs med asfalt.

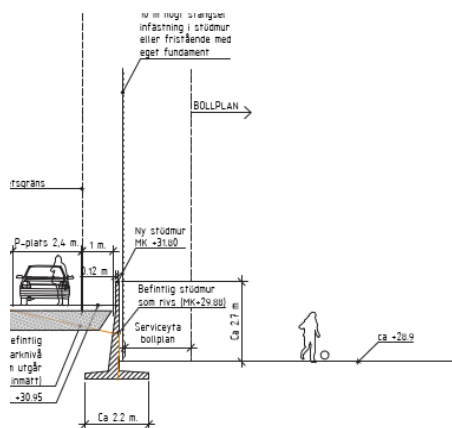
Hässelbygårds fotbollsplan

Idag finns en mindre idrottsbyggnad innehållande omklädningsrum inom idrottsytan. En större byggnad möjliggörs i framtiden som ger möjlighet att innehålla både omklädningsrum och eventuellt samlings- och föreningslokaler. Maximal byggnadsarea är 250 kvadratmeter samt en totalhöjd om maximalt 5 meter. Inom idrottsytan finns även ytor som kan användas för uppställning av mål eller till exempel programmeras för spontanidrott. Befintlig parkering som idag angörs från Loviselundsvägen flyttas till norra delen av idrottsområdet. Angöring sker då från Stallpojksbacken. Befintlig mur som idag finns vid fotbollsplanens sydvästra hörn och som tar upp höjdskillnader kommer att behöva ersättas av en ny då marken vid bostadsparkeringen höjs från dagens + 30 till +31 meter. Stödmuren blir som högst 2,7 meter. Muren möjliggörs genom planbestämmelse (n3)

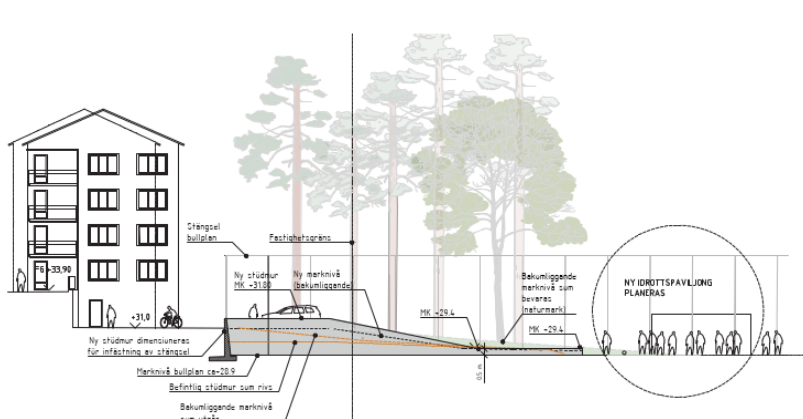
e000 Högst en byggnad får uppföras. Största byggnadsarea i kvadratmeter.



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
n3- Stödmurar får anläggas
parkering- Parkering får finnas



Stödmur. Sweco



Sektion som visar stödmuren i sin omgivning. Sweco

Dagens stängsel som inhägnar hela idrottsområdet föreslås få delvis ny dragning och endast inhägnas själva fotbollsplanen vilket kommer ge platsen en känsla av större öppenhet.

Idrottsbyggnaden kan påverkas vid stora skyfall vilket ska tas hänsyn till vid planering av en ny byggnad på platsen.

Elnätstation

En elnätstation föreslås söder om Loviselundsvägen (E1), för att tillgodose området med energi. Storlek på planerad byggnad är ca 3x4 meter.

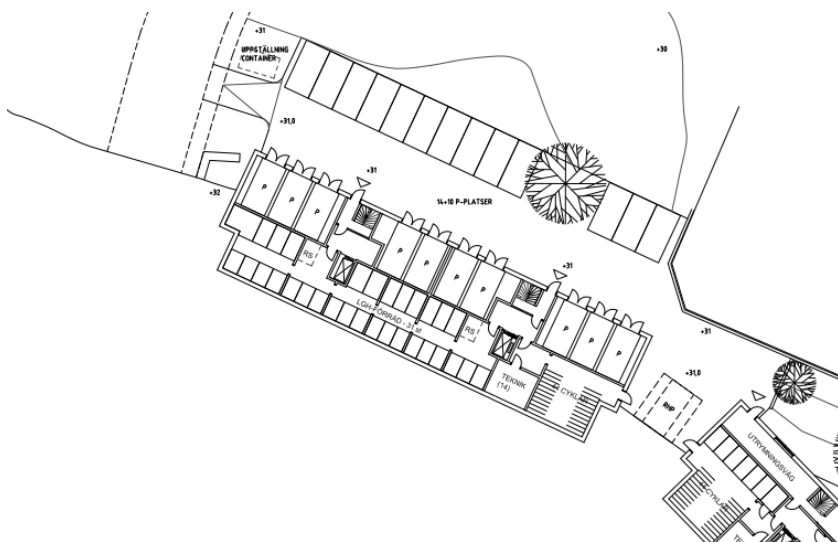
E1- Teknisk anläggning, elnätstation

Gator och trafik

Bilparkering

Parkeringsstalet för bil har tagits fram i enlighet med Stockholms stads riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,55 platser per lägenhet. Det projektspecifika parkeringstalet är 0,52 vilket är baserat på lägenhetssammansättningen. Byggaktören ämnar arbeta med mobilitetsåtgärder, mobilitetspaketet på grundnivå, och erhåller då grönt parkeringstal på 0,47 platser per lägenhet. Med 60 lägenheter innebär det 28 parkeringsplatser, varav en för rörelsehindrad. 28 platser ryms inom kvartersmarken, 10 platser i suterrängvåning i det västra bostadshuset, 17 platser inom parkeringsytan samt en parkeringsplats för rörelsehindrad mellan de två husen. Inom den plats som är möjlig för parkering finns en av områdets värdefulla tallar som staden önskar bevara och som har fått beteckning (**n1**) på plankartan. Inga parkeringsplatser ska anläggas inom zonen för tallens kronbredd vilket totalt motsvarar 4 parkeringsplatser. Byggaktören medges därför ett parkeringstal som motsvarar 24 p-platser vilket förslaget uppnår.

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



Parkering. Erséus arkitekter

Cykelparkering

Cykelparkeringstalet för projektet är 30 p-platser per 1000 kvm BTA vilket innebär 118 stycken cykelparkeringar för boende. 88 av parkeringsplatserna anordnas i invändiga cykelparkeringssgarage resterande anordnas på förgårdsmarken.

Mobilitetsåtgärder

Grönt parkeringstal erhålles genom cykelparkeringar av god standard, lätt nåbara och trygga. Cykelparkeringarna förläggs i

cykelrum i markplan i souterrängplan med direkt åtkomst från den norra sidan. Förbättrade cykelfaciliteter tex fast luftpump, automatisk dörröppnare till cykelförråd med mera avses enligt mobilitetsprogram grundnivå.

Tillgänglighet

Samtliga fyra entréer är tillgängliga via gångytan på förgårdsmarken och samtliga våningsplan nås med hiss.

Loviselundsvägen sluttar västerut. Det innebär att trappor samt en ramp med 8 % lutning behöver anläggas vid det västra huset.

Ytor vid parkeringarna vid husens norra sidor höjs något för att möjliggöra tillgängliga ytor vid entréer och lokaler och cykelrum i suterrängvåning. Mellan husen vid norrsidan placeras parkeringsplatsen för rörelsehindrade.

Dagvatten

För att följa Stockholms stads riktlinjer behöver 40 kubikmeter dagvatten fördröjas och renas. Som förslag till dagvattenhantering har en kombination av flera tekniska lösningar använts. Dagvatten från de hårdgjorda gårdsytorna och majoriteten av takytorna föreslås omhändertas i flera mindre växtbäddar på husens förgårdsmark. Avrinning från resterande takytor samt parkeringen föreslås omhändertas i skelettjordar som anläggs under parkeringsytan och integreras med befintliga träd i fastighetens norra del. För ytterligare rening och fördröjning rekommenderas att parkeringsplatserna även utformas med genomsläpplig beläggning.



Uppdelning av delområden inom fastigheten samt placering av föreslagna lösningar. WSP

b1- minst 31 % av
markytan ska vara
genomsläpplig

Förslaget innebär att inom område (**b1**) på plankartan, totalt 1760 kvadratmeter, så ska minst 31% av markytan vara genomsläpplig dvs 545 kvadratmeter.

För idrottsområdet har ingen dagvattenutredning tagits fram.

Teknisk försörjning

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

El/Tele

En ny elnätsstation kommer att uppföras söder om Loviselundsvägen för att kunna försörja den nya bebyggelsen samt för att möta ett ökat behov av el i närområdet. Anläggningen av stationen behöver ske varsamt för att i möjligaste mån undvika att träd behöver tas ned.

Energiförsörjning

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

Avfallshantering

Nedgrävda sopkasuner på förgårdsmarken mot Loviselundsvägen, rymmer fraktionerna sorterat brännbart avfall och matavfall. Avstånd till dessa är mellan 11 - 44 meter från bostadsentréer. Grovsopor hanteras genom att uppställningsplats för container återfinns intill parkeringsytan på husets norra sida utefter Stallpojksbacken.

Återvinning av övriga fraktioner kan ske genom insamling vid den återvinningsstation som planeras att förläggas på den södra sidan av Loviselundsvägen.

Räddningstjänst

Möjlig branduppställning finns utmed Loviselundsvägen alternativt på baksidan av det västra huset. Avståndet mellan körbar väg och byggnaderna är mindre än 50 meter.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (1987) 5 kap 18§ eller miljöbalken 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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

Området för bostadsbebyggelsen är ett mindre naturmarksområde. Förslaget innebär att delar av naturmarken tas i anspråk och ett flertal träd kommer att behöva tas ner. Naturmarken, samtliga naturvärdesobjekt, har bedömts till klass 4 det vill säga ha ett visst naturvärde. Klassningen visst naturvärde innebär att objektet har viss positiv betydelse för biologisk mångfald och används ofta för områden som tydligt påverkats av mänsklig aktivitet men där det trots allt finns biotopkvaliteter eller arter av viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Inom inventeringsområdet finns även ytor som klassades att ha lågt naturvärde tex bilparkering och upplagsytor.

Inom det område där bebyggelsen placeras har ett fynd av naturvårdsarten talticka (*Porodaedalea pini*, Rödlistad – NT) hittats. En sökning i Artportalen december 2021 efter fynd av talticka i Hässelby gård med omnejd under perioden 2001–2021, indikerar att talticka är allmänt spridd i området omkring Hässelby gård. Högst täthet av fynd finns i sammanhängande skogsområden såsom Grimsta naturreservat i sydost och Görvälns naturreservat i nordväst, med enstaka fynd från mindre

skogsytor däremellan. Talticka är en vedsvamp som växer och parasiterar på gammal, levande tall. Om värdrädet dör så dör även svampen inom några år. Kompensationsåtgärder har därför inriktats på att bevara gamla tallar, samt efterföljare till gamla träd, som potentiella värdräd eftersom arten är helt beroende av tillgång till levande, gammal tall för sin överlevnad (snarare än att fokusera på enstaka svampindivider eller dess fruktkroppar). Inom idrottsområdet bevaras befintliga äldre träd med högt bevarandevärde bl a tall. Inom kvartersmarken har en befintlig äldre tall skyddats genom planbestämmelse på plankartan.

Utöver talticka finns flera organismer kopplade till gammal tall, varav vissa – till skillnad från taltickan – gynnas av tillgång till död tallved. Bland dessa finns till exempel insekter såsom olika praktbaggar och långhorningar, samt olika vedlevande svamparter (Franc och Lundkvist 2018). För att gynna sådana arter föreslås att grov död ved från de gamla tallar som avverkas placeras ut på solbelysta platser på naturmark i närområdet.

Området för planerad elnätstation består av gräsmatta samt ett fåtal träd. Elnätstationen kan komma att påverka träden på platsen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienten Strömmen. Dagvattnet från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Loviselundsvägen. Med områdets topografi är det troligt att dagvattenåtgärder på baksidan av föreslagen bostadsbebyggelse inte kan anslutas till den kombinerade ledningen i Loviselundsvägen. Möjlig lösning kan vara att ansluta på befintlig ledning till idrottsanläggningen alternativt anlägga ny ledning och ansluta till nätet i möjlig punkt norr om planområdet. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Stadsbilden påverkas då en idag obebyggd naturmark bebyggs. Två olika bebyggelse typologier, lamellhus och radhus, som idag är åtskilda genom naturmark binds samman och

Loviselundsvägen får på så sätt en mer sammanhållen gatu- och stadsmiljö.

Befintlig återvinningsstation inom planområdet på norra sidan av Loviselundsvägen föreslås flyttas till nytt läge på södra sidan av Loviselundsvägen. Elnätstationen placeras invid Loviselundsgatan något indragen från gatan i ett av områdets gröna gång- och cykelstråk. Placeringen innebär att en naturyta tas i anspråk.



Röd markering visar nytt läge för återvinningsstation. Sweco Idrottsbyggnaden är placerad så att naturstråket behåller sin öppenhet och vyer och så att befintliga siktlinjer bibehålls.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Placeringen av föreslagen bostadsbebyggelse följer den planstruktur som finns i området, med lamellhus med grön förgårdsmark och entréer mot gata. Den nya byggelsen förhåller sig i höjd gentemot befintlig lamellhusbebyggelse och har i sin gestaltning tagit upp egenskaper från omgivande bebyggelse så som fasader i gult tegel, sadeltak, entréer med glasade partier och omfattningar. Även föreslagen idrottsbyggnad följer den struktur och typologi som finns på platsen. Lägre bebyggelse för allmänt ändamål så som idrott, skolor mm placeras i befintligt grönstråk. Då större träd och naturmark sparas mildras upplevelsen av den nya bebyggelsen från parkstråket i norr.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning har tagits fram för att beräkna trafikbullernivåer samt bedöma buller från den närliggande bollplanen. Då planarbetet startade år 2013 är det i första hand bullerreglerna som gällde då som ska tillämpas, men en avvägning kan göras gentemot de idag gällande reglerna som är något mer tillåtande än reglerna som gällde 2013.

De ekvivalenta trafikbullernivåerna från vägen är 55 dB(A) eller lägre vilket uppfyller riktvärden enligt SF 2015:216 och riktvärden enligt Stockholmsmodellen som gällde år 2012. De maximala ljudnivåerna från vägen är under 70 dB(A) nattetid och upp till 74 dB(A) under maxtrafiktimme dagtid.

För att uppfylla riktvärden på uteplats på balkongerna behöver balkongerna och tillhörande uteplatser till lägenheterna bullerdämpas. Lösningar med täta balkongräcken och ljudabsorbent i balkongtaken bedöms kunna dämpa bullret med 5 dB vilket innebär att bullerriktvärden för uteplats uppfylls.

Om buller från bollplan ska klassas som industribuller har diskuterats länge. Boverket (2015) och Naturvårdsverket (2015) har i allmänna råd och vägledningar om industribuller samstämmt klargjort att riktvärdena för industri- och annat verksamhetsbuller inte är framtagna för buller från lek- och idrottsutövning. År 2013 var praxis att använda riktvärden i Naturvårdsverket allmänna råd om industribuller (RR 78:5), som nu är upphävd. Det har nyligen (år 2020) kommit en ny vägledning från Boverket angående buller från bollplaner. Dessa allmänna råd saknar riktvärden utan förespråkar en samlad bedömning av bullerstörningen från bollplanen.

Det är svårt att på övergripande nivå ange vad som utgör acceptabla avstånd mellan bostäder och idrottsplatser. Avståndet mellan föreslagen bostadsbebyggelse och bollplanen är kortare än 25 m. Några generella iakttagelser om avstånd mellan bostäder och idrottsplatser kan ändå erfarenhetsmässigt ges. Erfarenheter från miljöbalkstillsyn klargör att vid avstånd som 25 meter aktualiseras en kombination av skärningsåtgärder, anpassning av bebyggelsen samt dimensionering av fönster så att god ljudmiljö inomhus i bostad säkerställs.

Maximal ljudnivå är 45 dB(A) respektive Ekvivalent ljudnivå 30 dB(A) inomhus. Bedömningen är att ljudnivåerna inomhus kan med rätt dimensionering av fönster, fasad och uteluftsdon uppfylla ljudkrav enligt folkhälsomyndigheten och BBR med god marginal.

Beräknade ljudnivåer vid bostadsfasader mot idrottsplatsen är upp till 54 dBA. Riktvärdet 45 dBA vid fasad som gällde år 2012 på kvällar och helger uppfylls inte. Men bostäderna kan buller-anpassas enligt den nu gällande vägledningen från Boverket. Bostäderna buller-anpassas bland annat genom att lägenheterna blir genomgående med minst hälften av boningsrummen vända bort från bollplanen och att balkonger placeras bort från bollplanen, på den södra sidan om huskroppen. Några balkonger kommer att bli delvis inglasade för att minska störningen från fotbollsplanen.

Översvämningsrisker

Vid större nederbördstillfällen kommer fördröjningskapaciteten i föreslagna dagvattenåtgärder att överskridas och brädning ske. Flödena från fastigheten kommer att spridas ut på tre lågpunkter, se markering på karta nedan. Majoriteten av skyfallet kommer även efter exploatering att avrinna norrut men en mindre del kommer i stället att rinna västerut. Planförslaget förvärrar inte översvämningsriskerna för befintlig bebyggelse.

Idrottsbyggnaden kan påverkas vid stora skyfall beroende på hur den placeras vilket ska tas hänsyn till vid planering av en ny byggnad på platsen.



Lågpunkter som påverkas vid större nederbördstillfällen. WSP

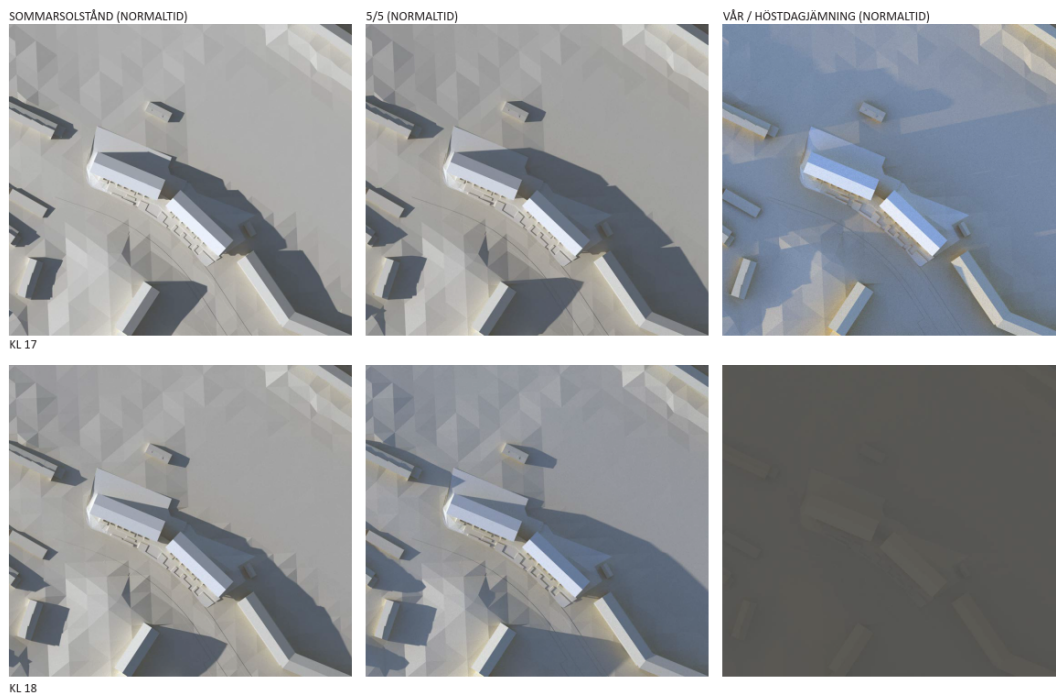
Ljuförhållanden och lokalklimat

En sol- och skuggstudie har tagits fram i syfte att visa hur den föreslagna bebyggelsen påverkar intilliggande byggnader och ytor vid olika tider på dagen och året. Studien redovisar vår-/höstdagjämning, 5 maj, respektive midsommar vid sex tidpunkter, klockan 08.00, 09.00, 12.00, 15.00, 17.00 och 18.00. De slagskuggor som skapas på intilliggande byggnader och ytor bedöms ge en rimlig påverkan. Studien visar att slagskugga når delar av radhusbebyggelsen öster om planområdet under vintern fram till i början av maj mellan klockan 8 - 10. Under sommaren påverkas inte bebyggelsen. Området är idag redan i påverkad av skugga från de höga träd som står på platsen, dock osäkert i vilken omfattning.



Sol- och skuggstudie, klockan 8 samt 9. Erséus arkitekter

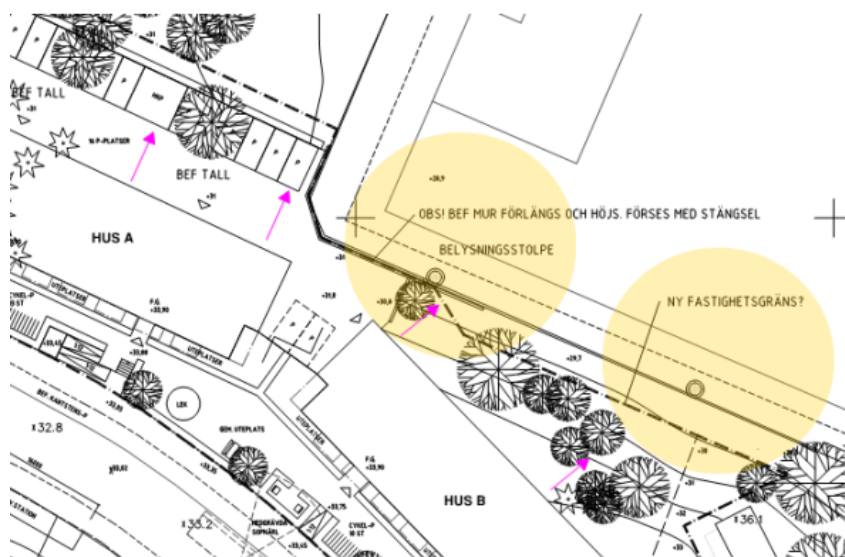
Det närmaste lamellhuset öster om den nya bebyggelsen påverkas av slagskugga från strax innan klockan 17. Även här är det osäkert i vilken grad de träd som finns på platsen idag skapar skuggor på befintlig bebyggelse.



Sol- och skuggstudie, klockan 17 samt 18. Erséus arkitekter

Ljus från fotbollsplan

En rapport har tagits fram i syfte att utreda om fotbollsplanens belysning kan komma att störa lägenheterna som planeras att byggas i anslutning till den befintliga fotbollsplanen. Det föreslagna västra huset bedöms inte påverkas av fotbollsplanens belysning. Utblick från fönstren sker inte med blickriktning mot belysningsmast. Det finns därmed ingen risk för bländning eller spilljus in i huset. Det föreslagna östra huset har sin fasad närmre belysningsmasterna vilket skapar risk för både spilljus in i lägenheterna samt bländning. Riskerna kan elimineras genom att behålla höga träd med stora trädkronor mellan hus B och de två närmsta belysningsmasterna.



Placering av hus i förhållande till belysningsstolpar. Gul markering visar endast uppskattad ljusbild från armaturer. Pilar anger blickriktning ut från fönster. Exengo

Riskerna kan elimineras ytterligare genom att uppdatera den befintliga belysningsanläggning till LED armaturer som kan styra allt ljus mot fotbollsplanen vilket minimerar eventuell bländning.

Barnkonsekvenser

Planförslaget tar naturmark i anspråk där barnlek skulle kunna äga rum, dock kommer naturmark finnas kvar på platsen. Planen ger möjlighet till en större idrottbyggnad vilket kan förbättra servicen och därmed verka positivt för barn och ungdomar.

Trygghet

Stadens trygghetsmätning mäter hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal parametrar. I Hässelby strand och Hässelby Gård finns en större oro än i genomsnittet för staden beträffande bland annat oro att utsättas för brott, oro att gå ut sent på kvällen, oro att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt oro för att gå hem sent på kvällen från tunnelbanestationen. Förslagets två bostadshus placeras på en idag obebyggd tomt med entréer ut mot gatan och med en programmerad förgårdsmark för vistelse. Planförslaget bidrar till fler boende i området och mänsklig närvaro vilket kan stärka den upplevda tryggheten i området. De två bostadshusen placeras även i fotbollsplanens närhet vilket också kan verka positivt för upplevd trygghet för idrottsutövare.

Tidplan

Preliminär tidplan

- Samråd: 26 april – 7 juni 2022
- Granskning: kvartal 2 2023
- Antagande: kvartal 3 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Staden ansvarar för allmän plats.

Avtal

Exploateringsnämnden beslutade 2011-11-24 om markanvisning gällande ca 48 bostadsrätter till Veidekke Bostad AB sedermera Nordr Sverige AB. En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela Springbrunnen 1 samt del av Grimsta 1:2 som ägs av Staden. Även del av Springbrunnen 2 som

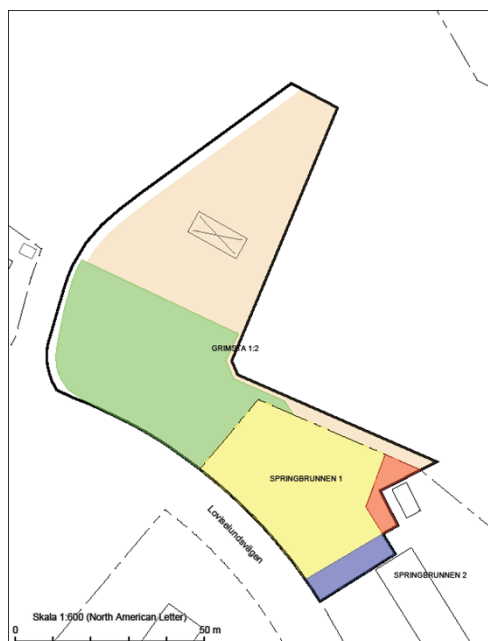
innehålls med tomträtt av Svenska Bostäder AB ingår i planområdet.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder (B), teknisk anläggning, elnästation (E1) och idrottsplats (R1) inom kvartersmark. Inom den allmänna platsmarken medges gata.

Fastighetsbildning

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



Föreslagna fastighetsregleringar, Lantmäterimyndigheten

Föreslagna fastighetsregleringar:

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

Vitt område är allmän plats vilken också är allmän plats i underliggande plan. Brunt område är i planförslaget utlagt som

kvartersmark för idrottsändamål och det möjliggör fastighetsbildningen men ingen sådan är planerad.

Ledningsrätter

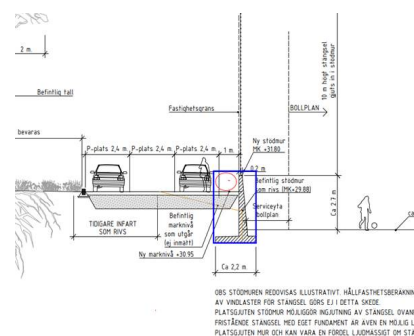
Några ledningsrätter bedöms ej behöva inrättas för planens genomförande.

Servitut

De planerade bostäderna och bollplanen på idrottsytan ligger på olika höjder vilket innebär att en stödmur krävs. Stödmuren uppförs av byggaktören. Frågan kring mur, ägande av denna och om eventuella servitut behövs, kommer att fördjupas i granskningsskedet.



Läge mur, röd markering. Sweco



Sektion mur, blå markering. Sweco

Ekonomiska frågor

Stadens kostnader i projektet avser främst flytt av parkeringsyta för Idrottsförvaltningens behov samt eventuell grönkompensation och flytt av el ledning som betjänar omklädningsrummet på idrottsytan.

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

EI/Tele

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

Fjärrvärme

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Louise Heimler
planchef

Christopher Berk
stadsplanerare