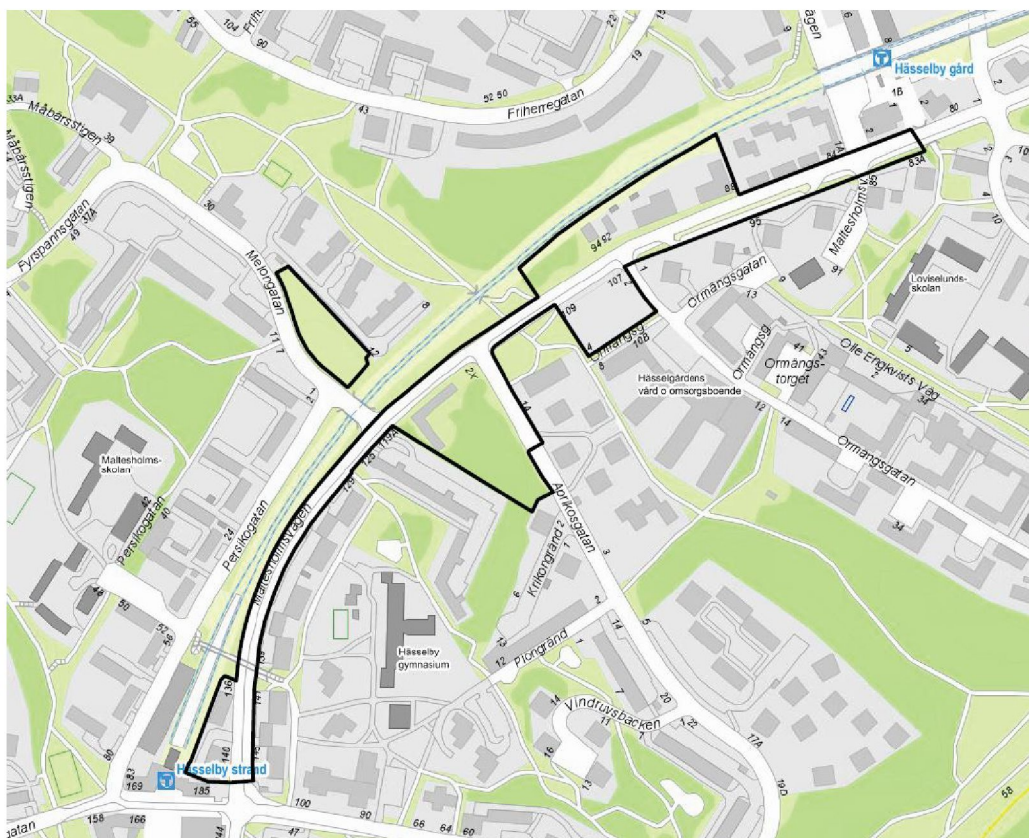


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Grimsta 1:2 m.fl. vid Maltesholmsvägen i stadsdelarna Hässelby gård och Hässelby strand, S-Dp 2018-14612



Orienteringskarta över planområdet, markerad med svart linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bebyggelseutveckling inom sex delområden längs med Maltesholmsvägen och några anslutande gator med bostäder och verksamhetslokaler som ett led i att omvandla Maltesholmsvägen till ett urbant stråk.

Planförslaget medför också fortsatt planstöd till en befintlig likriktarstation för tunnelbanans drift samt möjliggör för en elnätsstation inom ett av delområdena.

Planområdet berör flera fastigheter som ägs av Stockholms stad och är markanvisade till flera olika byggaktörer.

Den tillkommande bebyggelsen ska stärka Maltesholmsvägen genom bland annat en medveten placering och utformning av volymer, förgårdsmark och entrépartier. Bebyggelsen ska förhålla sig till de viktiga gång- och cykelkopplingar samt det parkstråk som finns längs med och i anslutning till gatan idag.

Bebyggelsens typologi och skala ska ta utgångspunkt i, och förhålla sig till, den karaktäristiska bebyggelsen som finns längs med Maltesholmsvägen idag.

I vissa strategiska lägen ingår även verksamhetslokaler i bottenvåningen för att stärka upp gatans vistelsevärde och stråkfunktion. Förslaget bedöms kunna utgöra ett tillskott med cirka 630 bostäder med varierande upplåtelseform.

Miljöbedömning

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

Stadsbyggnadskontoret har inhämtat underlag för bedömning från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Tidplan

Samråd: 2022-09-13 – 2022-10-24

Granskning: Preliminärt mars 2024

Antagande: Preliminärt juni 2024

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Dagvatten	17
Befintlig bebyggelse	17
Landskapsbild/stadsbild	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig service	21
Kommersiell service	22
Sociala frågor	22
Gator och trafik	23
Störningar och risker	24
Planförslag	29
Ny bebyggelse	30
Gestaltungsprinciper	45
Gator och trafik	55
Teknisk försörjning	58
Konsekvenser	58
Undersökning om betydande miljöpåverkan	58
Naturmiljö	59
Dagvatten	60
Miljökvalitetsnormer för vatten	64
Landskapsbild/ stadsbild	64
Kulturhistoriskt värdefull miljö	64
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande till planförslagets påverkan av landskaps- och stadsbilden samt de kulturhistoriska värdena	66
Störningar och risker	68
Ljusförhållanden och lokalklimat	73
Barnkonsekvenser	73
Tidplan	74
Genomförande	74
Organisatoriska frågor	74
Verkan på befintliga detaljplaner	75

Fastighetsrättsliga frågor	75
Ekonomiska frågor	76
Tekniska frågor	77
Genomförandetid	78

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Natur- och vattenmiljö

- *Naturvärdesinventering inom delar av fastigheten Grimsta 1:2, Calluna (2021-08-26)*
- *Landskapsanalys, befintliga trädbestånd längs Maltesholmsvägen, Nivå (2021-04-23)*
- *Trädbesiktningsrapport invid Säteritaket 1, Trädgårdsmästarna (2021-10-07)*
- *Naturvärdesinventering, fastigheterna Kvadern 1 och 2, Calluna (2021-11-19)*
- *Dagvattenutredning, Tyréns (2022-04-06)*

Trafik och parkering

- *Trafikutredning, Tyréns (2022-04-08)*
- *PM trafikanalys, Tyréns (2022-04-08)*
- *Parkeringsutredning, Exploateringskontoret (2022-03-13)*
- *PM mobilitet, Säteritaket 1, EQ Arkitekter (2022-03-31)*
- *PM mobilitet, del av fastigheten Grimsta 1:2 söder om Säteritaket 1, Tyréns (2022-02-18)*
- *PM mobilitet, fastigheten Gästkammaren, Scharc Arkitektur (2022-08-17)*
- *PM mobilitet, del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Aprikosgatan/Maltesholmsvägen, JM (2022-04-22)*
- *PM mobilitet, del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Melongatan, Trivector (2022-03-30)*

Störningar och risker

- *Riskutredning, BSL (2021-07-02)*
- *Trafikbullerutredning, fastigheten Säteritaket 1, ÅHA (2022-04-13)*
- *Trafikbullerutredning, del av fastigheten Grimsta 1:2 söder om Säteritaket 1, ACAD (2022-03-24)*
- *Trafikbullerutredning, fastigheten Gästkammaren 1, ACAD (2022-03-02)*

- *Trafikbullerutredning, del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Aprikosgatan/Maltesholmsvägen, ACAD (2022-03-02)*
- *Trafikbullerutredning, del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Melongatan, ACAD (2022-03-29)*
- *Trafikbullerutredning, fastigheterna Kvadern 1 och 2, ACAD (2022-05-02)*

- *Markteknisk undersökningsrapport, fastigheterna Kvadern 1 och 2, Tyréns (2021-10-06)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, fastigheten Säteritaket 1, Geomind (2022-01-28)*
- *Geoteknisk undersökning, fastigheten Säteritaket 1, Geomind (2022-01-28)*
- *Översiktlig miljöteknisk undersökning, fastigheten Gästkammaren 1, Geosigma (2010-12-03)*
- *Miljökontroll vid avetablering, fastigheten Gästkammaren 1, Geosigma (2011-01-26)*
- *Miljökontrollrapport porluftsmätning av klorerade lösningsmedel efter sanering, fastigheten Gästkammaren 1, Geosigma (2013-11-15)*
- *Riskbedömning och platspecifika riktvärden, fastigheten Gästkammaren 1, Geosigma (2022-03-02)*
- *Miljöteknisk markundersökning, avser berörda delområden inom fastigheten Grimsta 1:2 samt berörd sträcka av Maltesholmsvägen, Liljemark Consulting (2022-04-22)*

Kulturmiljö

- *Kulturmiljöutredning Maltesholmsvägen, Nyréns (2022-06-21)*
- *Konsekvensanalys Maltesholmsvägen, Nyréns (2022-06-21)*

Övrigt underlag

- *PM solstudie, fastigheten Säteritaket 1, EQ Arkitekter (2022-04-08)*
- *PM solstudie, del av fastigheten Grimsta 1:2 söder om Säteritaket 1, Jägnefält Milton (2022-01-28)*
- *PM solstudie, fastigheten Gästkammaren 1, Scharc Arkitektur (2022-06-01)*
- *PM solstudie, del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Aprikosgatan/Maltesholmsvägen, Lindberg Stenberg Arkitekter (2022-04-28)*
- *PM solstudie, del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Melongatan, Bergkrantz Arkitektur (2022-04-01)*

- *PM solstudie, fastigheterna Kvadern 1 och 2, Rombus Arkitekter (2022-04-26)*
- *Grönytefaktorberäkning (GYF), fastigheten Säteritaket 1, Funkia landskapsarkitektur (2022-03-11)*
- *Grönytefaktorberäkning (GYF), del av fastigheten Grimsta 1:2 söder om Säteritaket 1, Outer space arkitekter (2022-05-10)*
- *Grönytefaktorberäkning (GYF), fastigheten Gästkammaren 1, Bjerking (2022-06-03)*
- *Grönytefaktorberäkning (GYF), del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Aprikosgatan/Maltesholmsvägen, SWMS arkitektur (2022-05-02)*
- *Grönytefaktorberäkning (GYF), del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Melongatan, LandArk (2022-03-25)*
- *Grönytefaktorberäkning (GYF), fastigheterna Kvadern 1 och 2, Landskapslaget (2022-05-09)*

Medverkande

Planen är framtagen av Yasaman Ghanavi på stadsbyggnadskontoret och plankonsult Jakob Pontén, Tyréns AB. Medverkar gör även Nina Fält Wahlman, Emma Zetterman, Mickael Bogale m.fl. från exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bebyggelseutveckling inom sex delområden längs med Maltesholmsvägen och vissa anslutande gator med bostäder och verksamhetslokaler som ett led i att omvandla Maltesholmsvägen till ett urbant stråk.

Den tillkommande bebyggelsen ska stärka Maltesholmsvägen genom bland annat en medveten placering och utformning av volymer, förgårdsmark och entrépartier. Bebyggelsen ska förhålla sig till de viktiga gång- och cykelkopplingar samt det parkstråk som finns längs med och i anslutning till gatan idag. Bebyggelsens typologi och skala ska ta utgångspunkt i, och förhålla sig till, den karaktäristiska bebyggelsen som finns längs med Maltesholmsvägen idag.

I vissa strategiska lägen ingår även verksamhetslokaler i bottenvåningen för att stärka upp gatans vistelsevärde och stråkfunktion. Förslaget bedöms kunna utgöra ett tillskott med ca 630 stycken bostäder med varierande upplåtelseform.

Plandata

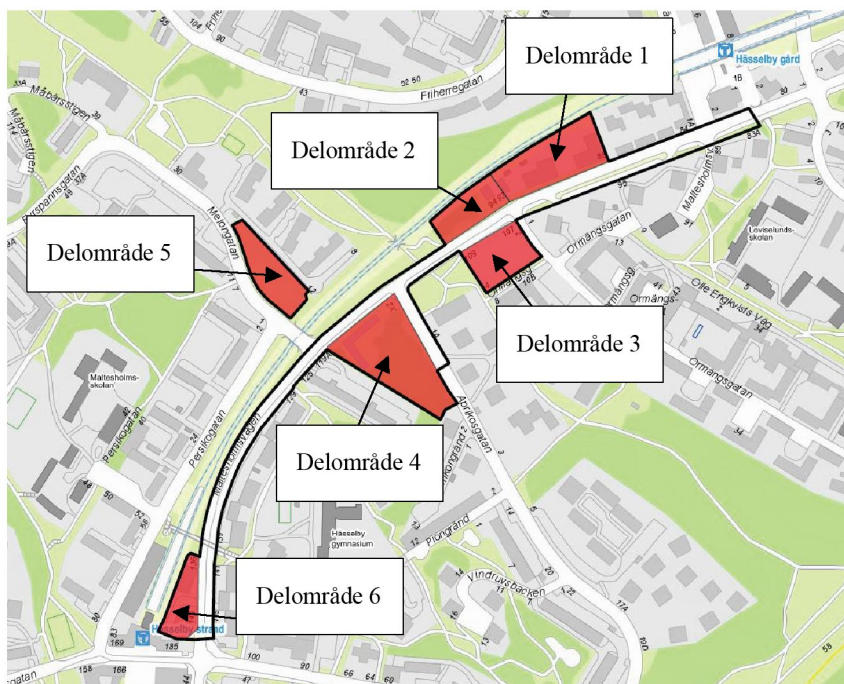
Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av sex delområden, inom flera fastigheter, i ett sammanhängande stråk längs med Maltesholmsvägen mellan Hässelby strand och Hässelby gårds tunnelbanestationer. Även sträckan av Maltesholmsvägen mellan Hässelby gård och Hässelby strand ingår i planområdet.

Planområdet med dess delområden innefattar följande fastigheter:

- **Delområde 1;** Säteritaket 1 med Sagax projektutveckling AB som byggaktör
- **Delområde 2:** del av Grimsta 1:2 söder om Säteritaket 1 med Sveaviken bostad AB som byggaktör
- **Delområde 3:** Gästkammaren 1 med Gästkammaren utveckling AB som byggaktör
- **Delområde 4:** Del av Grimsta 1:2 vid Aprikosgatan med JM AB som byggaktör
- **Delområde 5:** Del av Grimsta 1:2 vid Melongatan med Riksbyggen ekonomisk förening som byggaktör
- **Delområde 6:** Kvadern 1 och 2 med Kvadern 1&2 Hässelby AB som byggaktör.

Lagfaren ägare till samtliga delområden är Stockholm stad.



Orienteringskarta över planområdets sex delområden, markerade i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholms stad beskrivs Hässelby gård och Hässelby strand som områden med stora möjligheter till stadsutveckling inom befintlig bebyggelsestruktur. Hässelby gårds centrum ska stärkas med fler bostäder som underlag för utökad lokal service. Hässelby gård-Vinsta-Vällingby utpekas som ett strategiskt samband. Kopplingen mellan Hässelby och Vinsta-Vällingby över Bergslagsplan avses kunna stärkas genom att utveckla bostäder längs Maltesholmsvägen.

Maltesholmsvägen pekas även ut som ett urbant stråk. Urbana stråk är enligt översiktsplanen överbreda gator i lokala vägnätet som kan omvandlas till levande stadsmiljöer. Gatorna är tänkta att fortsatt ha en viktig lokal och regional trafikfunktion men kompletteras med gång- och cykelvägnät både längs med och tvärs över gatan. Utrymme för kollektivtrafik ska prioriteras.

Stockholms byggnadsordning

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

Stockholms arkitekturpolicy

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

Riksintressen

Stockholm-Bromma flygplats är riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken. Planområdet ligger inom den höjdbegränsade ytan för Bromma flygplats. Högsta höjd för objekt på platserna varierar mellan 110-140 meter över havet (RH2000).

Planområdet ligger också delvis inom utpekat riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Gällande detaljplaner

I planområdets norra del omfattas Säteritaket 1 av Dp 95025 från 1995 som anger småindustri och hantverk samt tekniska

anläggningar. Grimsta 1:2 vid Säteritaket 1 omfattas av stadsplan 4114 från 1963 som anger park för det aktuella området. Gästkammaren 1 omfattas av stadsplan 4007 från 1952 som anger garage, panncentral eller tvättanläggning samt park.

I planområdets mellersta del omfattas Grimsta 1:2 söder om Aprikosgatan av stadsplan 4128 från 1953 som anger parkmark för det aktuella området. Grimsta 1:2 vid Melongatan omfattas av Dp 2001-16662 från 2006 som anger natur för det aktuella området.

I planområdets södra del omfattas Kvadern 1 och 2 av stadsplan 4127 från 1953 som anger garage och småindustriändamål för de aktuella fastigheterna.

Pågående detaljplan i området

Väster om föreliggande planområde finns pågående planarbeten för dels en avveckling av Hässelbyverket för att omvandla området till bostäder (dnr 2017-09452), dels detaljplan för Rumsfilen 4 med cirka 160 nya bostäder vid Fyrspannsgatan (dnr 2020-13680). Öster om föreliggande planområde pågår slutligen också planarbete för Paradsängen 1 med cirka 120 nya bostäder (dnr 2021-08817).

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Aprikosgatan för bostäder till JM AB 2016-09-22 (*delområde 4*) samt Gästkammaren 1 för bostäder till Gästkammaren utveckling AB 2019-08-29 (*delområde 3*).

I exploateringsnämnden 2019-12-12 markanvisades fastigheterna Säteritaket 1 för bostäder till Sagax projektutveckling AB (*delområde 1*) och Kvadern 1 och 2 för bostäder till Kvadern 1&2 Hässelby AB (*delområde 6*).

Exploateringsnämnden markanvisade del av fastigheten Grimsta 1:2 vid Melongatan för bostäder till Riksbyggen ekonomisk förening 2020-08-27 (*delområde 5*) samt del av fastigheten Grimsta 1:2 söder om Säteritaket 1 för bostäder till Sveaviken Bostad AB 2020-12-17 (*delområde 2*).

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består dels av hårdgjorda ytor med bebyggelse inom delområdena 1, 2 (delvis), 3, 4 (delvis) samt 6. Delar av delområde 2, 4 samt delområde 5 i sin helhet utgörs idag av obebyggd naturmark.

Naturvärden

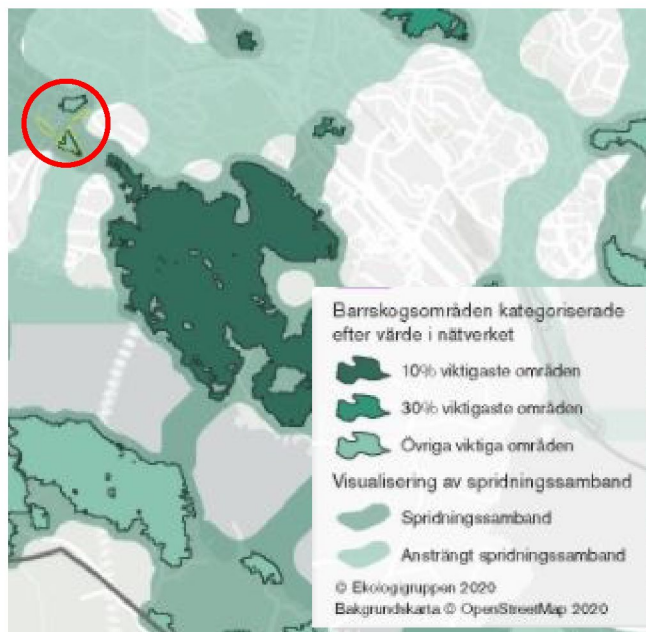
En naturvärdesinventering (Calluna, 2021) har utförts inom delar av planområdet (delområdena 2, 4 samt 5). Vid inventeringen identifierades 4 naturvärdesobjekt, tre som utgör naturvärdesklass 4 med visst naturvärde och ett objekt som utgör naturvärdesklass 3 med påtagligt naturvärde. Naturvärdesobjekten karaktäriseras av kuperade partier med hällmark och inslag av gamla tallar, vissa medelstora ekar samt vissa typer av lövträd.

Inom dessa objekt identifierades totalt 48 stycken naturvärdeselement, varav 43 stycken utgörs av naturvärdesträd och fem stycken utgörs av element såsom hällar, tät buskage, block och berg. Ett av naturvärdesträden bedöms utgöra ett särskilt skyddsvärt träd (dött stående björkträd).



Inventeringsområdets tre delområden (svartmarkerade ytor), de tre naturvärdesobjekten (gul- och orangemarkerade ytor) samt identifierade naturvärdesträd och dess inbördes värdering. I söder framgår det särskilt värdefulla trädet (röd punkt). Utdrag från naturinventering (Calluna, 2021).

Planområdets naturmark ingår också som del av det spridningssamband för barrskog. Planområdet ligger utanför västerorts utpekade eksamband och ligger ca 200 meter från Grimsta naturreservat som har höga naturvärden.



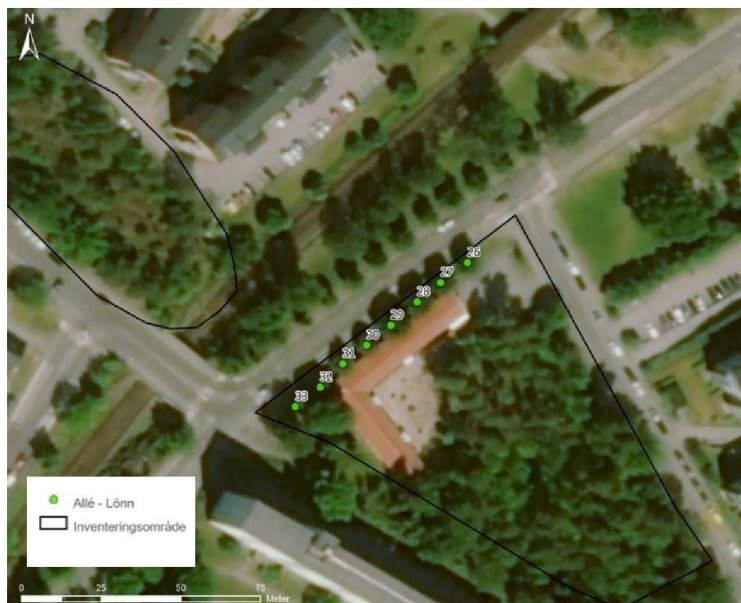
Planområdets ungefärliga läge (röd ring) i förhållande till barrskogssambandet och dess nyckelområde i sydost (Grimsta naturreservat). Utdrag från naturvärdesinventering (Calluna, 2021).

Generellt biotopskydd

Invid delområde 4, längs Maltesholmsvägen och väster om Aprikosgatan, finns en dubbelsidig trädallé av lönnträd. Längre österut, invid delområde 1, finns också en enkelsidig trädallé med oxelträd. Generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § Miljöbalken gäller vid ingrepp i alléträden alternativt intrång i rotzonen.

Den södra trädraden, med åtta stycken lönnträd, invid delområde 4 kommer att tas bort och återplanteras (se nedan, under rubriken *planförslaget*) för att möjliggöra annan gatusektion och för att förbättra dagvattenhanteringen. Dispens från biotopskyddet ska sökas av staden. Alléträden invid delområde 1 bedöms kunna påverkas av intrång i rotzonen men bevaras.

Enligt naturvärdesinventeringen bedöms inte alléträden utgöra skyddsvärda naturvärdesträd.



Befintlig trädallé som avses tas bort och återplanteras. Utdrag från naturvärdesinventeringen (Calluna, 2021).

Rekreation och friluftsliv

Tillgången på grönstruktur är mycket god i området, med närhet till Mälaren med utblickar och badplatser, Grimsta naturreservat och flera parker i stadsdelarna.

Längs Maltesholmsvägen finns stora rekreativa värden då gröna områden finns på båda sidor om vägen. Mellan de båda centrumen finns Melonparken, där en upprustning pågår. Mellan husen i kvarteren finns flera mindre parker med betydelse för rekreationen i området. Kopplingar mellan Grimsta naturreservat och gröna områden längre norrut är viktiga för grönstrukturen ur ett större perspektiv. Detta gäller även de flertal stråk och mindre gröna kopplingar som finns här och som redovisas i kartan nedan.



Redovisning av utpekade parkstråk och kopplingar dem emellan. Rödmarkerade ytor avser planområdets delområden. Utdrag från Stockholms parkprogram.

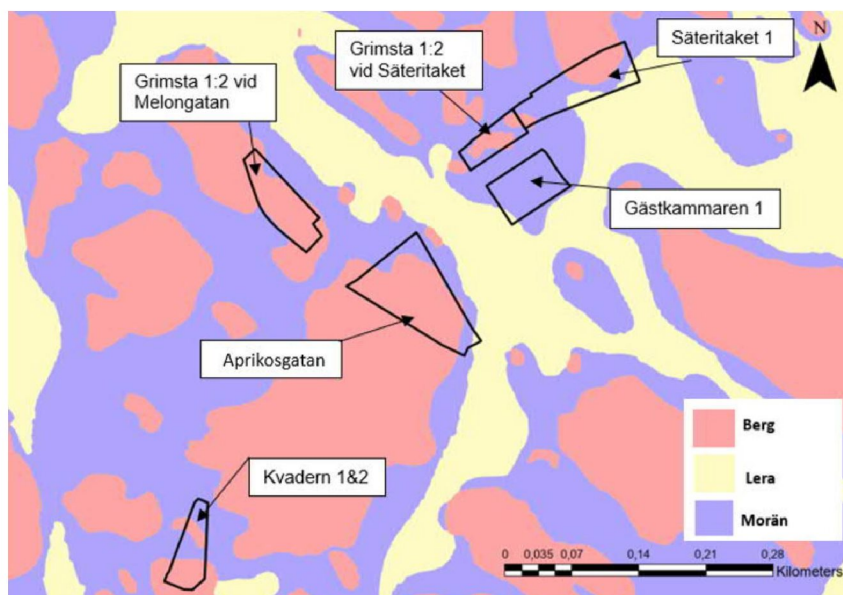
Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett planeringsinstrument som staden har som målsättning att tillämpa i alla nya stadsbyggnadsprojekt i Stockholms stad för att säkerställa sociala värden, biologisk mångfald och klimatanpassning på kvartersmark. Kravet på vilken faktor som ska uppnås är beroende av andelen bebyggd/obebyggd yta. Är kvoten under 50% ska en grönytefaktor på 1,0 uppnås, och är kvoten över 50% ska en grönytefaktor på 0,6 uppnås. Genomförandet av grönytefaktorn regleras i exploateringsavtalet som hänvisar till planbeskrivningen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Utifrån SGU:s jordartskarta framgår att merparten av planområdet (delområden 2-6) består av berg och morän. Inom del av delområde 1 finns även ytor som består av glacial lera.



Redovisning av SGU:s jordartskarta med delområdena inritade. Utdrag från dagvattenutredningen (Tyréns 2022).

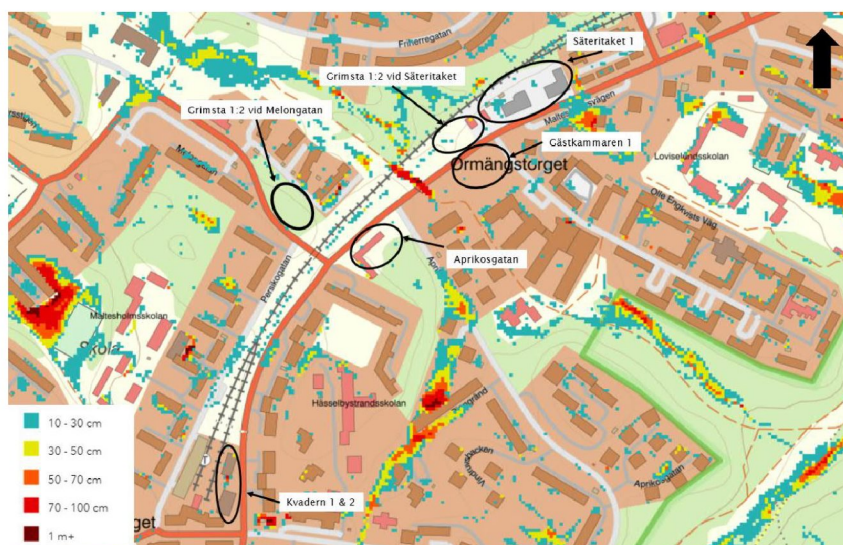
Ras/skred

Risker kopplat till ras och skred bedöms inte finnas inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Merparten av planområdets planerade kvartersmark bedöms inte beröras av skyfallsvatten. Vissa enstaka ytor inom delområdena 1-4 och 6 bedöms kunna påverkas till viss del.



Redovisning av skyfallsrisker (maxdjup) utifrån länsstyrelsens skyfallskartering vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 beaktat. Utdrag från dagvattenutredningen (Tyréns, 2022).

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom de tekniska avrinningsområdena Bromma ARV-Strömmen (delområdena 1, 2 och 5) samt Mälaren-Fiskarfjärden (delområdena 3, 4 och 6). De naturliga avrinningsområdena som berörs är Räcksta träsk samt Mälaren-Fiskarfjärden.

I VISS (vatteninformationssystem Sverige, informationen hämtad under februari 2022) anges den ekologiska respektive kemiska statusen för berörda vattenförekomster.

Den ekologiska respektive kemiska statusen för vattenförekomsten *Mälaren-Fiskarfjärden* (SESE657865-161900) anges vara *måttlig* respektive *uppnår ej god status*.

Den ekologiska statusen beror på miljögifter, i form av koppar och vissa PCB-ämnen (icke-dioxinlika). God ekologisk status ska enligt kvalitetskraven vara uppnådd till år 2027. Den kemiska statusen beror på att de prioriterade ämnena kvicksilver, PBDE, antracen, bly, PFOS samt TBT överskrider. Den kemiska statusen ska uppnås, men med mindre stränga krav på kvicksilver och PBDE, samt med tidsfrist till 2027 för antracen och TBT.

Bromma ARV kommer inom några år avvecklas och vattnet kommer därefter ledas till Henriksdals reningsverk med Strömmen som recipient. Den ekologiska respektive kemiska statusen för vattenförekomsten *Strömmen* (SE591920-180800) anges vara *otillfredsställande* respektive *uppnår ej god status*.

Den ekologiska statusen beror på dels förhöjda växtplankton, dels på förhöjd belastning av näringsämnen. Den kemiska statusen beror i sin tur på överskridda nivåer av kvicksilver, PBDE, bly, PFOS, antracen och tributyltenn. Majoriteten av tillförseln av näringsämnen bedöms komma ifrån havet och resterande delar från Mälaren och dess olika utflöden.

Enligt framtagen dagvattenutredning (Tyréns, 2022) framgår att Räcksta träsk kommer upphöra som vattenförekomst under 2022, på grund av bestämda storlekskrav. Även om ytvattnet då inte längre kommer omfattas av miljökvalitetsnormer kommer likväl

försiktighetsmått och skyddsåtgärder krävas för åtgärder som kan medföra negativ inverkan på vattenkvaliteten.

Råcksta träsk berörs idag av övergödning (växtplanktonklorofyll), överskridande av näringsämnen (fosfor) samt överskridning av kemiska ämnen såsom antracen, bly, kadmium, kvicksilver och PBDE.

Dagvatten

Dagvatten hanteras idag genom naturlig infiltration inom befintlig naturmark (delar av delområdena 2 och 4 samt delområde 5). Inom idag hårdgjorda tomtytor (delar av delområdena 2 och 4 samt delområdena 1, 3, 6) avleds dagvatten till det allmänna ledningsnätet. Dagvatten på allmän plats inom planområdet avleds också till det allmänna ledningsnätet.

Nuvarande ledningsnät inom allmän plats bedöms ha kapacitet för såväl tillkommande dagvatten, efter lokal fördröjning, och dimensionerande skyfallsregn.

Befintlig bebyggelse

Delområde 1 och del av delområde 2 är bebyggt med mindre industribebyggelse. Delområde 3 är bebyggt med en drivmedelsstation och inom en del av delområde 4 ligger en befintlig förskola. Delområde 6 är bebyggt med byggnader som ursprungligen uppfördes för kontors- och industriändamål, men som idag nyttjas för bostadsändamål genom tidsbegränsat bygglov.



Befintlig industribebyggelse inom delområde 1 som avses rivas. Foto: SBK



Befintligt lågspänningsställverk inom delområde 2 som avses rivas. Foto: SBK



Till vänster syns befintlig drivmedelsstation inom delområde 3 som avses rivas. Foto: SBK



Till vänster syns befintlig förskola inom delområde 4 som avses rivas. Foto: SBK



Delområde 5 i förgrunden med befintlig bebyggelse inom kv. Lekrummet i bakgrunden. Foto: Åsa Myhr, LandArk



Befintlig bebyggelse inom delområde 6 som avses utvecklas. Foto: SBK

Landskapsbild/stadsbild

Hässelby gård och Hässelby strand bebyggdes huvudsakligen under perioden 1945-1955. Stadsdelarna har en välplanerad miljö där terrängen och kommunikationslederna delar upp bebyggelsen i flera enklaver med delvis olika arkitektoniska uttryck. Stadsbilden är luftig och omväxlande, med grupper av bebyggelse inbäddad i grönska. Bebyggelsen utgörs främst av lamellhus i tre våningar, präglade av 1950-talets folkhemsarkitektur och grannskapsplanering, men också av punkthus, skivhus samt radhusområden.

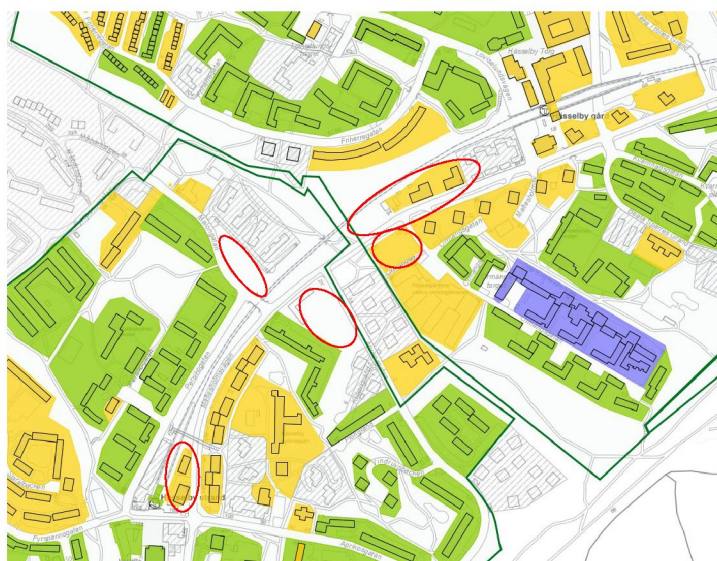
Maltesholmsvägen byggdes samtidigt med Hässelby strand och Hässelby gård. Det var under en tid när bilinnehavet ökade, samtidigt som trafiksäkerhet blev allt mer aktuellt och lösningen blev att separera fotgängare och bilister. Bebyggelsen vänder sig

bort från gatan och närmast gaturummet ligger ofta parkeringar på förgårdsmark eller impedimentytor mot tunnelbanespåret. Det breda gaturummet har få vistelsevärden för fotgängare och inbjuder till högre hastigheter för bilister. En positiv aspekt är att det ofta förekommer grönska i form av uppvuxna träd längs gatan. Trafiksepareringen, med gångtunnlar under Maltesholmsvägen, ger ökad trafiksäkerhet för fotgängare men bidrar samtidigt till folktomma gaturum.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen intill Maltesholmsvägen är gul- och grönklassad av Stadsmuseet. Grön klassning betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul klassning innebär att fastigheten har positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Hässelby gård och Hässelby strand är utpekade av Stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefulla områden i sin helhet.



Utdrag från stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Röda ringar markerar berörda delområden inom planområdet.

I framtagna kulturmiljöutredning med tillhörande konsekvensanalys framgår att områdets kulturhistoriska värden i stort kännetecknas utifrån följande:

ABC-staden och tidstypisk planstruktur

- Trots en del förändringar över tid och sentida förtätning har Hässelby gård och Hässelby strand i stort bibehållit sitt ursprungliga innehåll och sin planstruktur, med centrumbebyggelse och tillhörande funktioner vid

tunnelbanestationerna och bostadsbebyggelse däremellan grupperad i klungor med varierad karaktär.

- Bostadsbebyggelsen i området kännetecknas främst av friliggande hus med ett öppet byggnadssätt, ofta med mjuka former och anpassade till terrängförhållandena. Viss andel av den högre bebyggelse (exempelvis kv. Gästvåningen, väster om delområde 4) förlades till höga terrängpartier som vid uppförandet accentuerade mötet mellan stadsdelarnas bebyggelse och grönområdet som skiljde stadsdelarna åt. På senare tid har olika förtätningar luckrat upp denna ursprungliga visuella skiljelinje.

1950-talets arkitektur

- Bebyggelsen kännetecknas av en variationsrik uppsättning volymer och därtill hur volymerna samspelar inom respektive grupp. Längs Maltesholmsvägen och Persikogatan framträder detta särskilt tydligt med omväxlande hög och låg bebyggelse, vilket skapar en rytm i stadsbilden.
- Stadsdelarna kännetecknas också av en i hög utsträckning intakt 1950-talsarkitektur, i fråga om färgsättning, material och utformning av byggnadsdetaljer såsom balkonger och fönster.

Grönstråk och sparad naturmark

- Området har sedan den ursprungliga utbyggnaden kännetecknats av det grönstråk som skiljer stadsdelarna åt, likaså de mindre naturmarksimpediment som utgör en del av det modernistiska stadsbyggnadsidealet ”hus i park”. Den huvudsakligt uppbrutna bebyggelsestrukturen skapar luftighet och genomsiktighet. Ett exempel som lyfts fram i utredningen är kv. Gästvåningen som tillåtits torna upp sig högt i terrängen, med en mjukinramning av den delvis befintliga naturmarken nedanför (inom delområde 4).

Trafikplaneringen

- Hässelby gård och Hässelby strand utgör stadsdelar som kunde byggas, dels utifrån tunnelbanans utbyggnad, men också utifrån den framväxande privatbilismen. Maltesholmsvägens karaktär av en så kallad matarled är ett uttryck för detta.
- Bebyggelsen kännetecknas dels av garageanläggningar i bottenvåningarna, men också av större markförlagda parkeringsytor.

- Vissa uttryck för trafikseparering finns i området, exempelvis planskilda korsningslägen vid Melongatan och gångtunneln vid parkstråket.

Lokala handelscentrum

- Stadsdelarnas lokala centrumfunktioner vid tunnelbanestationerna utgör ett tidstypiskt uttryck för efterkrigstidens planeringsfilosofi. Den sammanhållna lokaliseringen har tillåtits bestå över tid och denna kontinuitet bär på ett kulturhistoriskt värde.

Rekommendationer att ta tillvara och utveckla

Kulturmiljöutredningen lyfter ett antal förutsättningar som bör tas tillvara på och som planförslaget bör utgå ifrån:

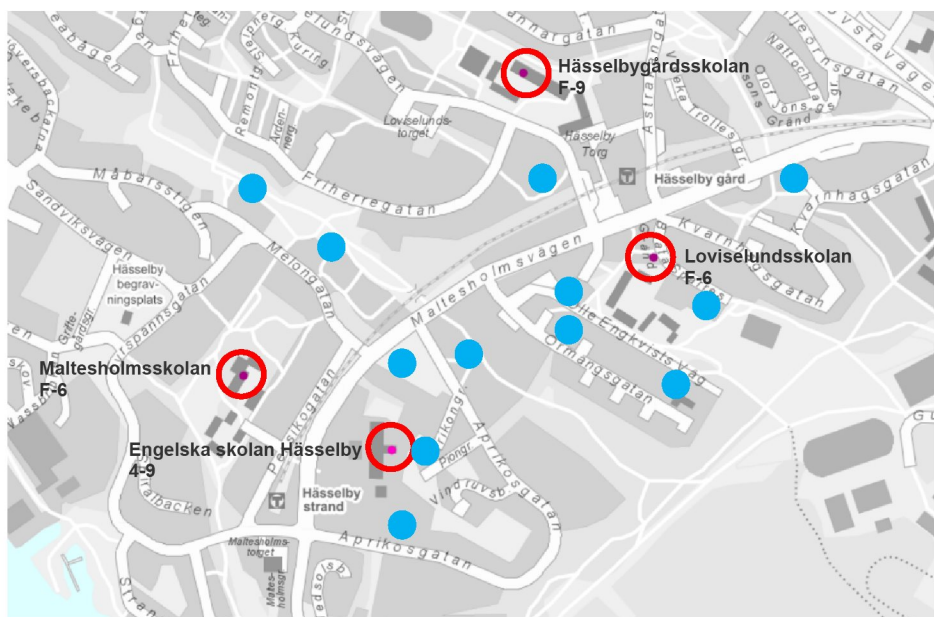
- I möjligaste mån bevara den öppna bebyggelsestrukturen, för att fortsatt ge möjlighet till att uppleva kvarvarande och högre belägna naturmarksimpediment.
- Ny bebyggelse bör anpassas till topografiska förutsättningar, dels för att bättre smälta in i landskapet och dels för att bidra till kontraktverkan mellan högre och lägre bebyggelse.
- Att bibehålla dagens struktur med sammanhållna bebyggelsestrukturer. Allt för långa och slutna fasader bör undvikas till förmån för uppbrutna volymer.
- Den modernistiska principen med kontrastverkan av högre och lägre bebyggelse kan förstärkas inom området, både inom den enskilda bebyggelsegruppen och mellan olika grupper.
- Särskilt värdefulla och utpekade vypunkter, representativa för upplevelsen av området och dess tidsdjup, ska inte påverkas negativt. I exponerade lägen är det av särskild vikt att byggnaders utformas med hög verkshöjd, i så väl volymhantering som övrig utformning.

Offentlig service

Skola, förskola och sjukvård

I Hässelby gårds centrum finns vårdcentral, kulturskola och fritidsgård. I såväl Hässelby gård som Hässelby strand finns idag befintlig förskole- och skolverksamhet.

Planförslaget medför inget ytterligare behov av förskoleplatser, efter avstämning med stadsdelsförvaltningen.



Redovisning av befintliga skolor (röda ringar) samt förskolor (blå prickar).

Kommersiell service

I Hässelby gårds centrum respektive Hässelby strand finns service och butiker.

Sociala frågor

I Hässelby gårds centrum respektive Hässelby strand finns service och butiker. I Hässelby-Vällingbys stadsdelsområde bor en större andel barn och unga och en mindre andel vuxna i åldrarna 24-40 år, jämfört med genomsnittet för kommunen. Könsfördelningen är relativt jämn. Nattbefolkningen är mer än dubbelt så stor i Hässelby-Vällingby som dagbefolkningen, vilket är ett tecken på att det saknas arbetsplatser. De dominerande branscherna är vård, omsorg, utbildning och handel. Bostadsbeståndet i Hässelby gård och Hässelby strand utgörs till cirka 80% respektive cirka 60% av hyresrätter.

Enligt *Skillnadernas Stockholm* återfinns ett av de högre ohälsotalen i kommunen i Hässelby strand och Hässelby gård. Här finns också en större andel ekonomiskt utsatta barnfamiljer än i övriga staden. Arbetslösheten är högre än snittet och medelinkomsten lägre. Stockholms stads 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. Trygghetsmätningen redogör också för skillnader mellan olika kön för att kunna

analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken utgår från Stockholms stads indelning i stadsdelsområden vilket gör att Hässelby strand och Hässelby gård inte redovisas separat. Resultatet påvisar tydliga skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsområdet i stort, vilket troligtvis även speglar situationen i Hässelby strand och Hässelby gård.

Gator och trafik

Gatunät

Maltesholmsvägen har idag en gatusektion med en bredd på mellan 13-15 meter inklusive körbana, trottoar och gång- och cykelbana.

Parallellt med föreliggande detaljplan pågår arbete med att studera trafikflödena och behovet av en förändrad gatusektion längs Maltesholmsvägen mellan Hässelby gård och Hässelby strand, i syfte att omvandla vägen till ett urbant stråk.

Trafikkontoret utförde åtgärder på Maltesholmsvägen under 2017, i enlighet med framtagna hastighetsplan. Längs berörd del av Maltesholmsvägen kommer tillåten hastighet vara 40 km/h.

Biltrafik

Berörd sträcka av Maltesholmsvägen har en trafikmängd mellan ca 14 700-32 000 fordon per dygn (enligt Miljöbarometern, Stockholm stad år 2014). Inom planområdet finns idag ingen kantstensparkering eller annan angöring längs Maltesholmsvägen, däremot längs angränsande gator såsom Aprikosgatan, Ormängsgatan och Melongatan. Viss boendeparkering sker inom kvartersmark (delområde 6).

Gång- och cykeltrafik

Längs Maltesholmsvägens ena sida finns idag dubbelriktad gång- och cykelbana samt enkelriktad cykelbana. Maltesholmsvägen är utpekad som huvudstråk i gällande cykelplan men uppfyller idag inte stadens riktlinjer, exempelvis gällande sektionsbredd och trafikseparering. Från Maltesholmsvägen nås även det regionala cykelstråket, Hässelbystråket.

Maltesholmsvägen förbinds även med ett annat huvudcykelstråk längs det planskilda parkstråket mellan Hässelby villastad och Grimsta naturreservat. I dagsläget finns otydligheter hur de planskilda cykelstråken förbinds.

Planområdet berör också lokala cykelstråk med målpunkter inom kortare avstånd. Längs Aprikosgatan finns en befintlig gång- och cykelbana men som saknar anslutning till övriga stråk i området.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl kollektivtrafikförsörjt då det sträcker sig mellan Hässelby gård och Hässelby strands tunnelbanestationer som trafikeras av den gröna linjen. Maltesholmsvägen trafikeras vidare av buss 119 till Spånga station under dagtid och buss 198 nattetid, samt närtrafiklinje 908.

Tillgänglighet

Angöring med bil finns till de bebyggda delområdena (delområde 1-4, 6). Nuvarande tillgänglighet för funktionsnedsatta är inte utredd.

Störningar och risker

Risker kopplat till befintliga verksamheter

I framtagen riskutredning (BSL, 2021) redogörs för länsstyrelsens riktlinjer gällande risker kopplat till transporter på järnväg och rekommendationen är att risker ska studeras vid exploatering närmare än 150 meter från en riskkälla. Vidare framgår i utredningen att i vilken utsträckning och på vilket sätt riskerna ska beaktas beror på riskbilden för det aktuella planförslaget.

Utredningen identifierar tunnelbanan och dess spårområde som en riskkälla med påverkan på vissa delar av planområdet (delområde 1-2 samt 5). Risktyper kopplat till tunnelbanan som identifierats är urspårning, tågbrand och suicidincidenter respektive olovligt spårintrång. Befintlig drivmedelstation inom delområde 3 bedöms inte relevant då den avses rivas i och med ny planerad bebyggelse.

Farligt gods

Planområdet påverkas inte av någon farligt godsled. Närmaste led utgörs av Löfstavägen som är en sekundär transportled för farligt gods och är belägen ca 500 meter från planområdet.

Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält finns idag i anslutning till planområdet till följd av tunnelbanans högspänningsnät, nätstationer, likriktarstationer och lågspänningsställverk.

Föreliggande planförslag har beaktat dessa risker under planarbetet och rekommenderat årsmedelvärde av de

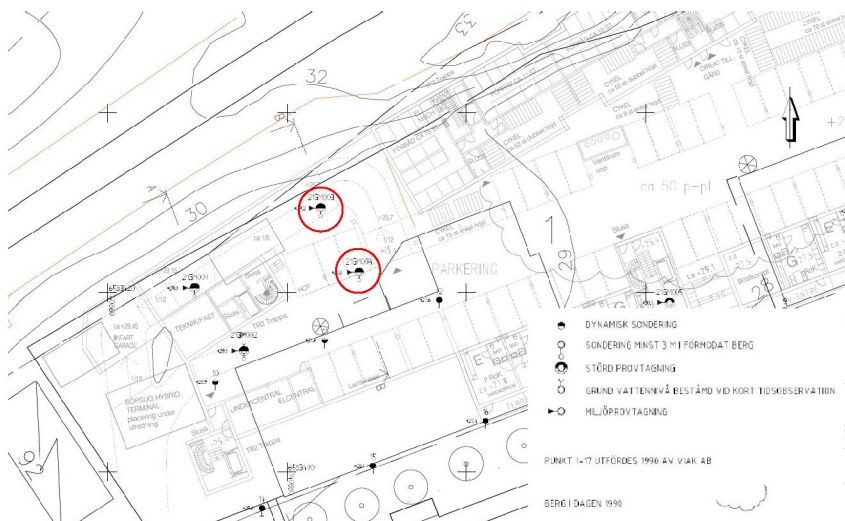
elektromagnetiska fälten ska inte överskrida 0,4 µT (microtesla) där människor vistas stadigvarande.

Befintligt lågspänningsställverk inom delområde 2 avses rivas för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och bedöms därmed inte medföra någon framtida risk för planförslaget.

Förorenad mark

Delområde 1

I den framtagna marktekniska undersökningsrapporten (Geomind, 2022) framgår att det finns förhöjda halter av alifatiska kolväten (fraktioner C16-C35) inom delområdets västra del som idag utgörs av markparkering. Delområdets östra del bestod så sent som på 1990-talet av stor andel berg i dagen.



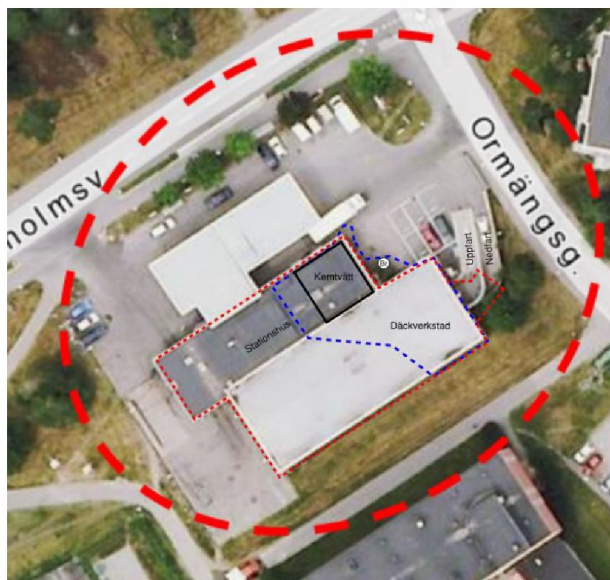
Redovisning av provtagningspunkter inom delområde 1 där förhöjda halter av alifatiska kolväten påträffats (röda ringar). Längre österut har ingen provtagning skett på grund av tidigare berg i dagen. Utdrag från den marktekniska undersökningsrapporten (Geomind, 2022).

Undersökningen omfattar 9 st jordprover som genomgått miljöanalys, varav 5 st bedömdes relevanta för planförslaget. Provtagning inom delområdets östra del har inte utförts på grund av andelen ytligt berg.

Delområde 3

Utifrån den framtagna riskbedömningen (Geosigma, 2022) framgår att det inom delområdet eventuellt finns kvar förhöjda halter av klorerade kolväten (PCE) i ansamlat markvatten, inom den del av delområdet som tidigare inhyst en nedsprängd oljeavskiljare.

Inom delområdet har tidigare bedrivits drivmedelsstation, kemtvätt och däckverkstad. Idag finns fortsatt en mindre drivmedelsstation inom delområdet som ska avvecklas.



Redovisning av olika ytor inom delområde 3. Den rödstreckade figuren motsvarar den tidigare fullserviceanläggningen som numera är rivna och där sanering av schaktmassor skett. Den blåstreckade figuren markerar yta där förhöjda halter av PCE påträffades under tidigare provtagning 2011-2012. Utdrag från riskbedömningen (Geosigma, 2022).

Förorenade markmassor under den tidigare fullserviceanläggningen sanerades 2012. De förhöjda halterna i markvattnet påträffades vid tidigare provtagningar 2011-2012. Tidigare genomförda porgasmätningar inom övriga delar av området påvisade lägre halter än beräknat PRV.

Delområdena 2, 4, 5 samt vägområden

En miljöteknisk markundersökning (Liljemark Consulting, 2022) har även utförts inom övriga delområden (delområde 2, 4, 5 samt längs Maltesholmsvägen och Aprikosgatan). Utifrån Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden finns inga uppgifter om tidigare verksamheter som kan anses påverka föroreningsituationen. Områdena angränsar dock till områden som har eller har haft påverkande verksamheter, exempelvis inom delområde 3 (se bild på sida 26).

Vid totalt 5 st provpunkter påvisas följande förhöjda halter av förorenade ämnen utifrån de storstadsspecifika riktvärdena (SSRV), avseende markanvändningstypen flerbostadshus utan källare:

Delområde 2

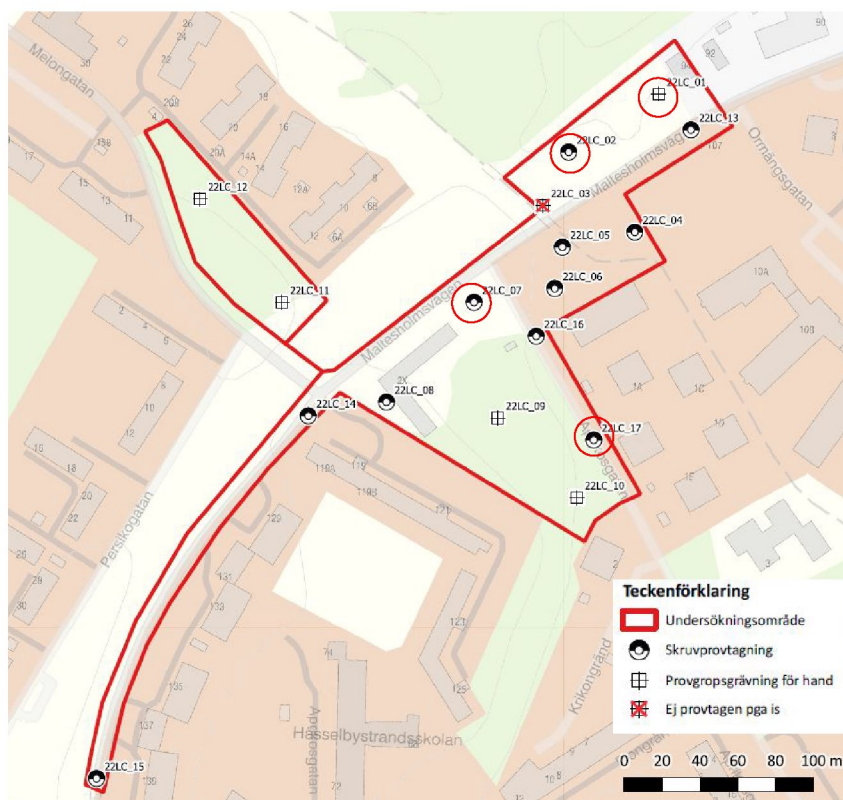
- Förhöjda halter av PCB och PAH vid ytlig provtagning, 0-0,6 meter (provtagningspunkt 22LC01, 22LC02),

Delområde 4

- Förhöjda halter av bly vid ytlig provtagning (provtagningspunkt 22LC07),

Vägområden

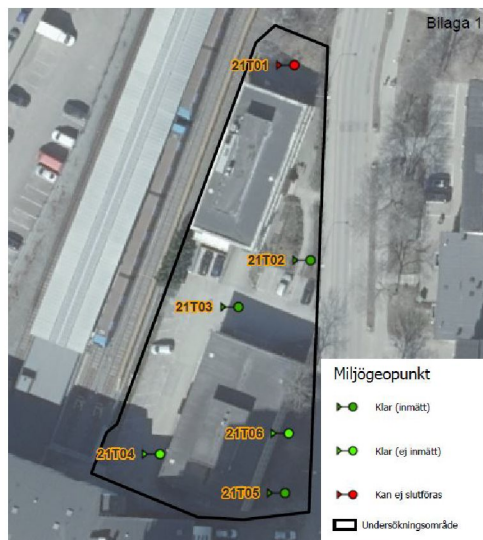
- Bedömda osäkerheter kring föroreningsituationen i underliggande asfaltslager (provtagningspunkten 22LC17).



Redovisning av provtagningspunkter inom delområdena 2, 4, 5 samt vägområdet längs Maltesholmsvägen. Röda ringar markerar platser där förhöjda halter av förorenade ämnen har påträffats, jämfört med SSRV. Utdrag från den miljötekniska markundersökningen (Liljemark Consulting, 2022).

Delområde 6

Utifrån den framtagna miljötekniska markundersökningen (Tyréns, 2022) framgår att inga förhöjda halter av förorenade ämnen påträffats inom delområdet, i jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).



Redovisning av provtagningspunkter inom delområde 6. Grönmarkerade punkter markerar genomförda provtagningar, rödmarkerad punkt markerar att provtagning ej kunde ske på grund av att ytan var inhägnad vid provtagningstillfället. Utdrag från den miljötekniska markundersökningen (Tyréns, 2022).

Undersökningen omfattar 5 st jordprovspunkter med totalt 9 st jordprover som genomgått miljöanalys. Inget grundvatten påträffades vid provtagningen.

Luft, lukt

Det bedöms inte bedrivas verksamheter med påverkan på planområdet som kan medföra luft- eller lukstörningar.

Buller, vibrationer

I framtagna projektspecifika trafikbullerutredningar framgår att planområdets sex delområden påverkas av trafikbuller (väg- och spårtrafik). Nuvarande trafikbullersituation påvisar att det inom flera delområden respektive enskilda ytor inom samtliga delområden förekommer buller som överskrider erforderliga riktvärden. Gällande maximala ljudnivåer bedöms dessa variera stort beroende på vilken bullerkälla som studerats.

Vidare medför tunnelbanans drift att vissa stomljud samt vibrationer uppstår på närbelägna ytor.

Planförslag

Planförslaget innebär en komplettering med bostäder och lokaler i strategiska lägen inom sex delområden längs med Maltesholmsvägen, i syfte att stärka upp gatan som ett urbant stråk med ökande vistelsevärden. En förändrad gatusektion längs Maltesholmsvägen bidrar till bättre nyttjande och vistelsevärden för fotgängare och cyklister.

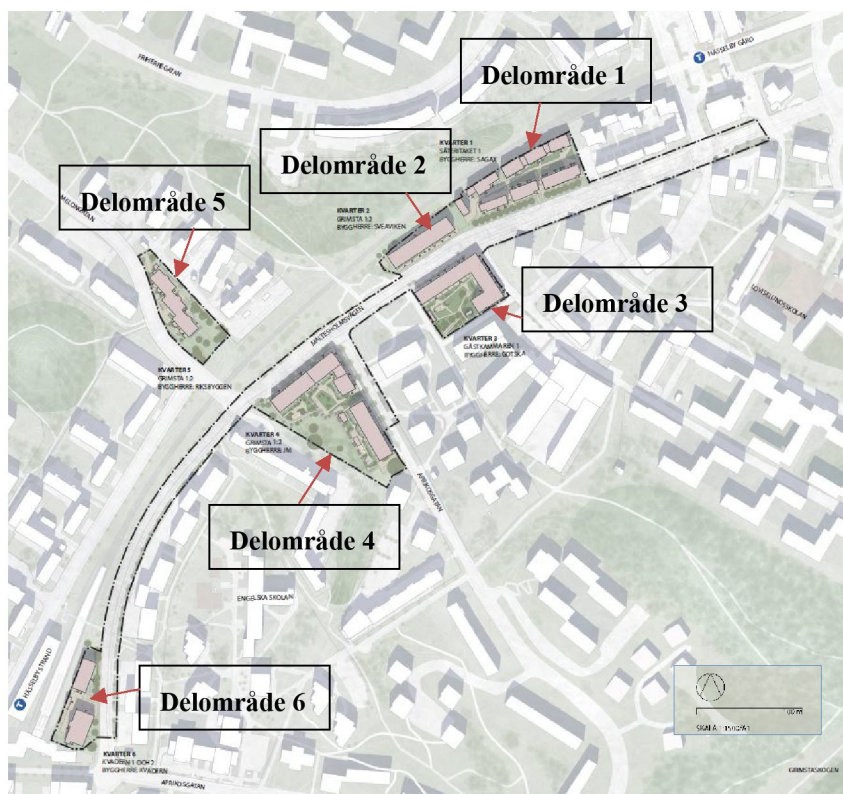
Den föreslagna bebyggelsen har en medveten orientering mot Maltesholmsvägen och andra berörda gaturum.

Bebyggelsetypologier anpassade efter befintlig struktur, grön förgårdsmark, bevarade alléträd, entrépartier och lokaler i strategiska lägen tillsammans med en gestaltningsmässig tydlighet mellan privata och offentliga vistelseytor intill Maltesholmsvägen är de bärande arkitektoniska idéerna i projektet som bidrar till att utveckla Maltesholmsvägen till ett urbant stråk.

Föreslagen markanvändning med bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåning säkerställs på plankartan genom bestämmelserna (*B, C1, C2*). En befintlig likriktarstation för tunnelbanans drift, inom delområde 1, ges fortsatt planstöd (*E*). En inhyst elnätstation inom delområde 2 ges också planstöd (*E1*).

Planförslaget innebär att utpekade naturvärden i området bevaras i möjligaste mån, antingen genom säkerställande inom kvartersmark alternativt att ytor fortsatt förblir allmän platsmark utanför planområdet.

Planförslaget innebär ett bostadstillskott om ca 630 stycken bostäder, vilket då inkluderar erforderligt planstöd för befintliga bostäder inom delområde 6.



Övergripande situationsplan för hela planområdet, inklusive berörda delar av Maltesholmsvägen och anslutande gatusträckor. SWMS arkitektur (samordnande)

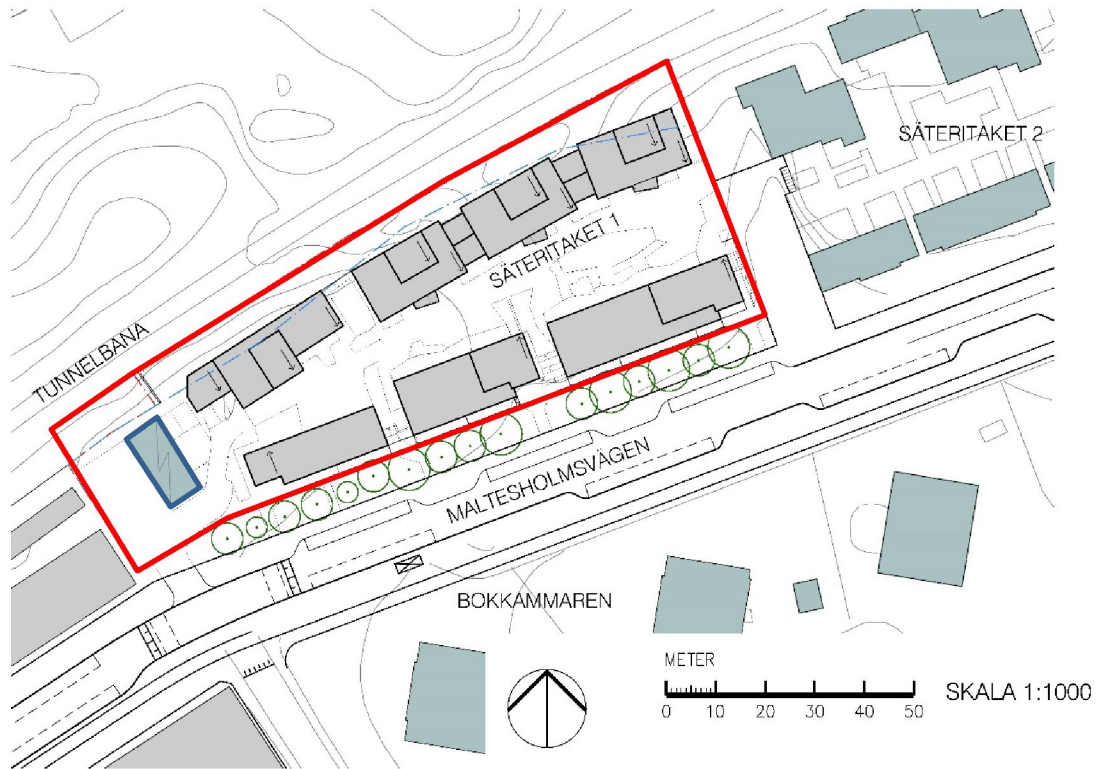
Ny bebyggelse

Delområde 1

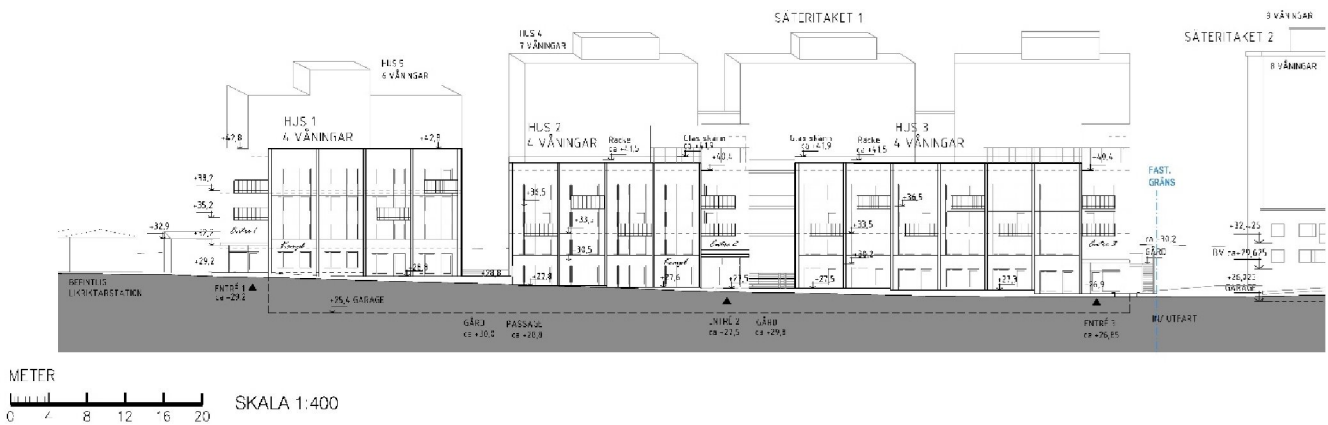
Inom delområde 1 planeras ny bostadsbebyggelse; en främre bebyggelsestruktur som möter Maltesholmsvägen och en bakre bebyggelsestruktur som medför en tydlig avgränsning mot spårområdet. Mellan bebyggelsestrukturerna tillskapas en längsgående och bullerskyddad gårdsmiljö. Den föreslagna bebyggelsestrukturen avses bygga vidare på den struktur som återfinns inom grannfastigheten i öster, Säteritaket 2.

Den främre bebyggelsen består av tre fristående byggnadskroppar i fyra våningsplan i souterräng. Mellan de tre främre byggnadskropparna förbinds förgårdsmarken och den angränsande allmänna platsen till den inre och övre belägna bostadsgården via ett antal trapppassager. Under gårdsytan planeras ett gemensamt underjordiskt garageplan. Den bakre bebyggelsen består av två friliggande byggnadskroppar om 6-7 våningsplan mot spårområdet. Totalt föreslås ca 110 nya bostäder inom delområde 1.

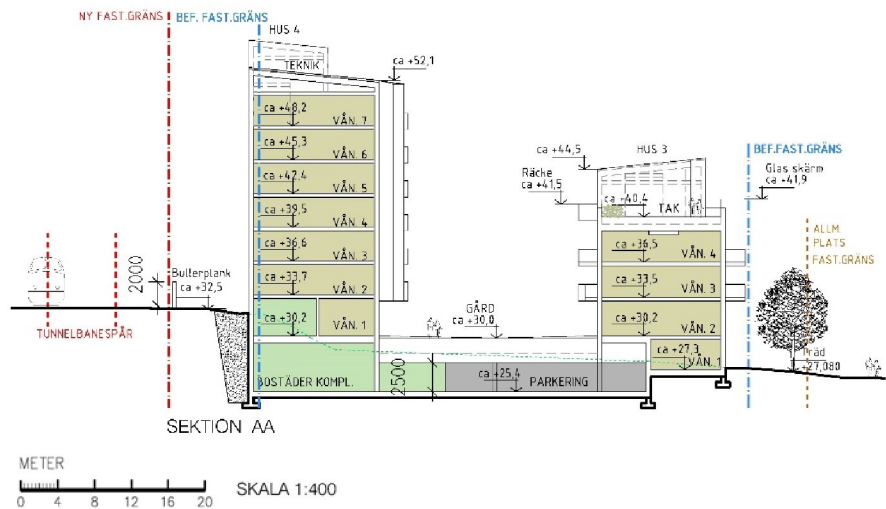
Väster om den planerade bebyggelsen finns en befintlig likriktarstation för tunnelbanans drift som ges fortsatt planstöd.



Situationsplan för delområde 1 (markerat rött) samt bibehållen likriktarstation (markerat blått). EQ Arkitekter



Fasaddrättning av den främre bebyggelsestrukturen, sett från Maltesholmsvägen. I bakgrunden syns den högre bebyggelsen mot spårområdet. EQ Arkitekter



Sektion, sett från väster. EQ Arkitekter



Perspektiv över den bakre strukturen (röd ring) mot spårområdet, sett från nordväst. EQ Arkitekter



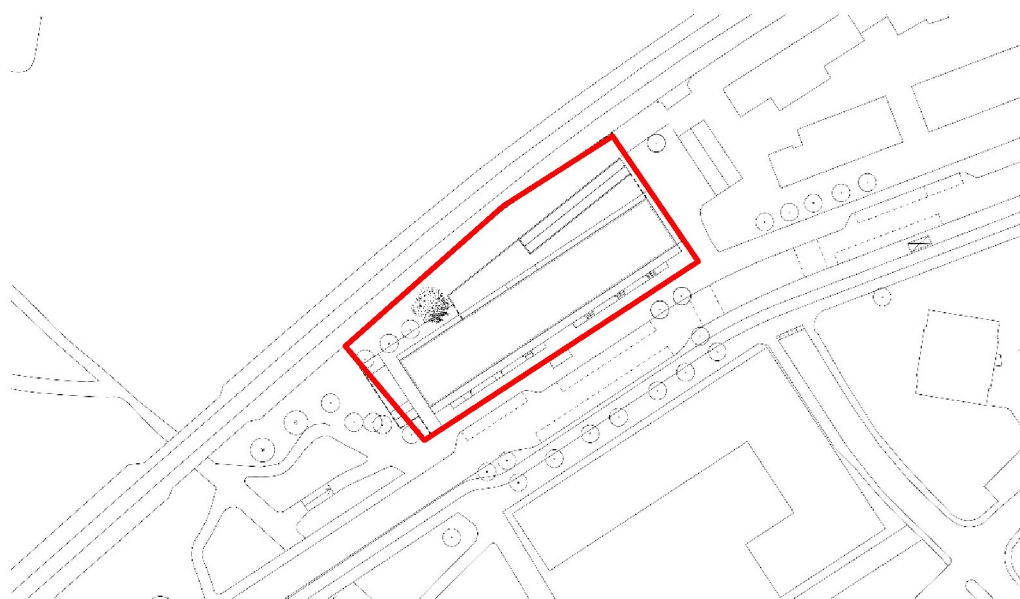
Perspektiv av bebyggelsen längs Maltesholmsvägen, sett från söder. Framför fasaderna redovisas befintlig allé som bevaras på allmän plats. EQ Arkitekter

Delområde 2

Inom delområde 2 planeras en ny bostadsbyggnad i sex våningsplan, varav det översta är indraget från huvudsakligt fasadliv mot Maltesholmsvägen. Gårdsytan för de boende är lokaliserad vid byggnadens västra del. Under bostadsbyggnaden planeras ett underjordiskt garage med en friliggande och taktäckt garagenedfart, lokaliserad nordost om bostadsbyggnaden. Byggnaden ska innehålla en publik lokal i dess västra del som vetter mot parkstråket samt möjliggöra för lokaler längs delar av den övriga bottenvåningen.

I likhet med delområde 1 orienterar sig bostadsbyggnaden medvetet mot Maltesholmsvägen med tydlig gränssättning mellan allmän platsmark och kvartersmark. Byggnadens framskjutna läge mot parkstråket skapar ett fondmotiv, sett från sydväst. Totalt föreslås ca 80 nya bostäder inom delområde 2.

Inom bygganden avses en elnätstation för byggnadens behov inrymmas. Elnätstation säkerställs på plankartan.



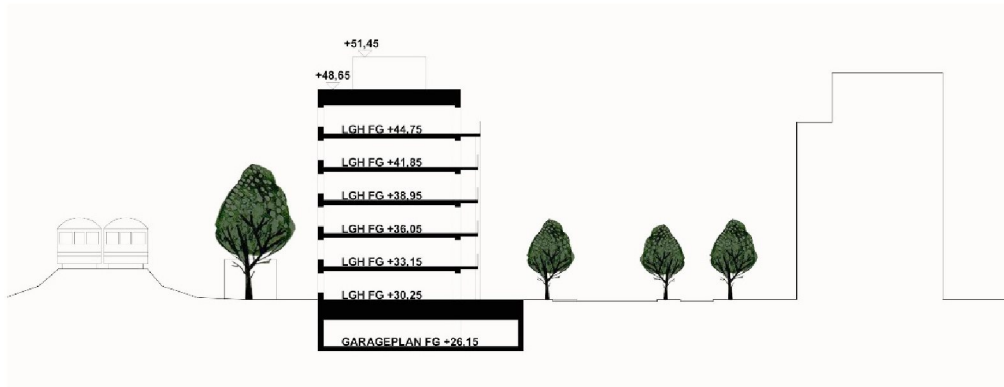
1 : 1000 A3 50 M

Situationsplan för delområde 2 och dess planerade bebyggelse (markerat rött). Jägnefält Milton



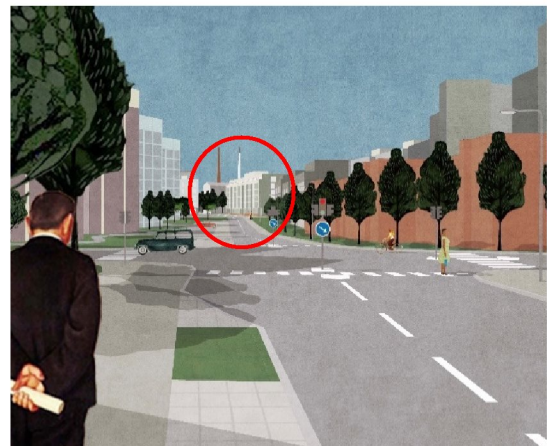
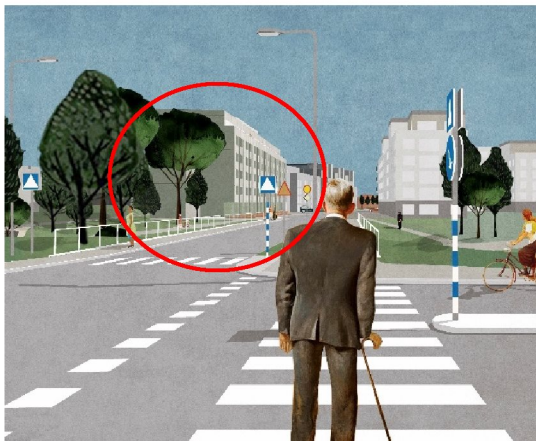
1:400 A3 20 M

Fasadrättning, sett från Maltesholmsvägen. Längst ner till vänster i bild framgår läget för den möjliga lokalen (röd ring). Jägnefält Milton



1:400 A3 20 M

Sektion, sett från väster. Jägnefält Milton



Perspektiv för byggnadens påverkan som fondmotiv (röd ring), Jägnefält Milton

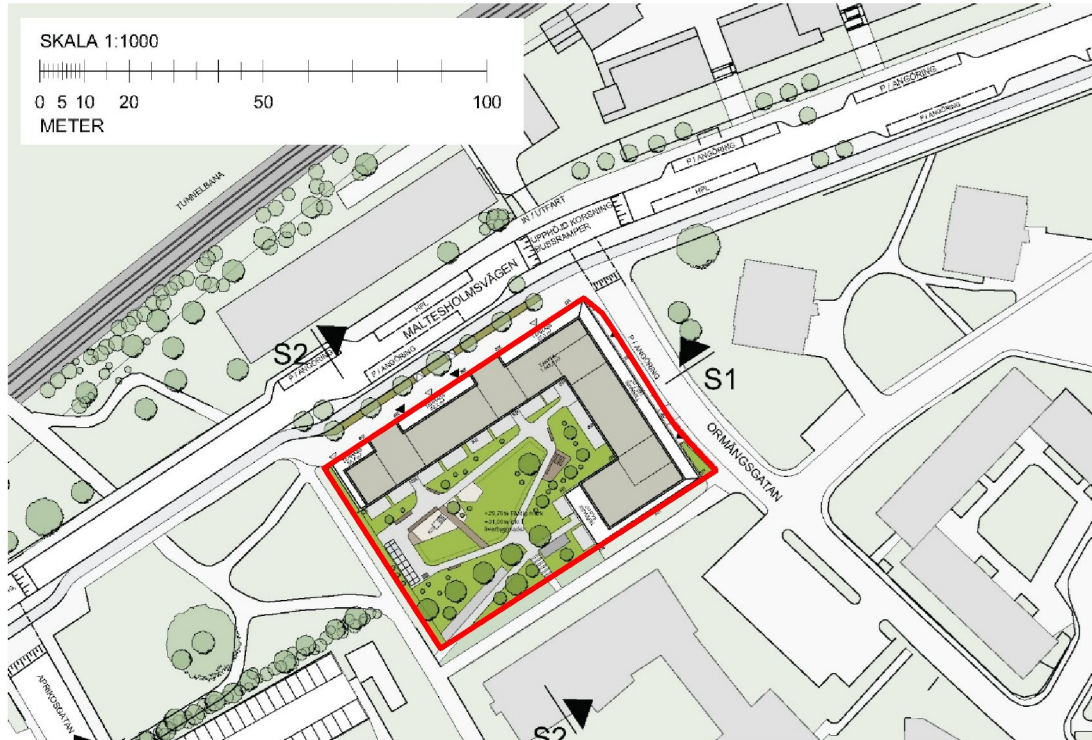


Detaljvy över entrépartier och mötet mellan allmän platsmark (trottoar) och kvartersmark. Jägnefält Milton

Delområde 3

Inom delområde 3 planeras en halvöppen kvartersstruktur och en ny bostadsbyggnad i sex våningsplan, varav det översta är indraget från huvudsakligt fasadliv mot Maltesholmsvägen. Kvarterets struktur bidrar till en bullerskyddad gårdsmiljö. Under byggnaden och gården planeras ett underjordiskt garageplan.

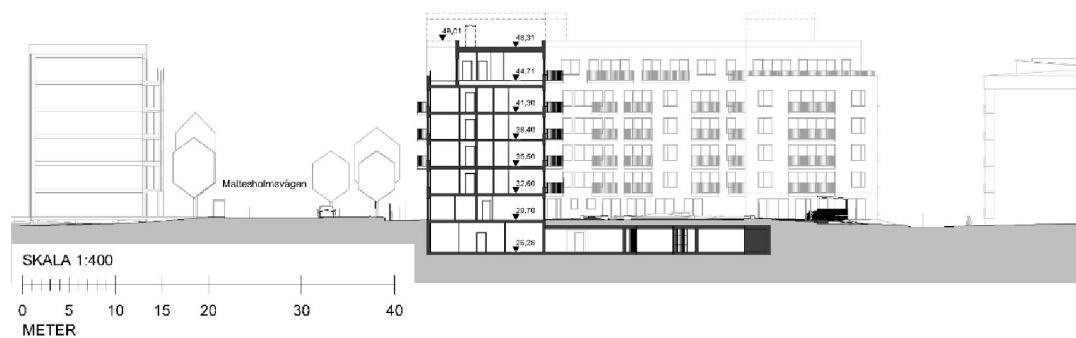
I likhet med delområde 1-2 orienterar sig delområde 3 och dess bostadsbyggnad medvetet mot Maltesholmsvägen i mötet mellan allmän platsmark och kvartersmark. Därtill bidrar byggnadens läge mot parkstråket till att parkytan aktiveras och bidra till ökad trygghet. Byggnaden ska innehålla en publik lokal i dess västra del som vetter mot parkstråket samt möjliggöra för lokaler längs delar av den övriga bottenvåningen. Totalt föreslås ca 110 nya bostäder inom delområde 3.



Situationsplan för delområde 3 och dess planerade bebyggelse (markerat rött). Scharc Arkitektur



Fasader mot Maltesholmsvägen (överst) respektive parkstråket (nederst). Likaså framgår strategiska lägen för lokaler som säkerställs i plankartan (röda ringar). Scharc Arkitektur



Sektion som redogör för förhållandet mellan byggnaden och hur den orienterar sig mot Maltesholmsvägen och angränsande delområde 2 (till vänster i bild). Scharc Arkitektur



Perspektiv mot byggnaden och Maltesholmsvägen, sett från väster. Till vänster i bild skymtas byggnaden inom delområde 2 och bortom den så framträder bebyggelsen inom delområde 1. Scharc Arkitektur



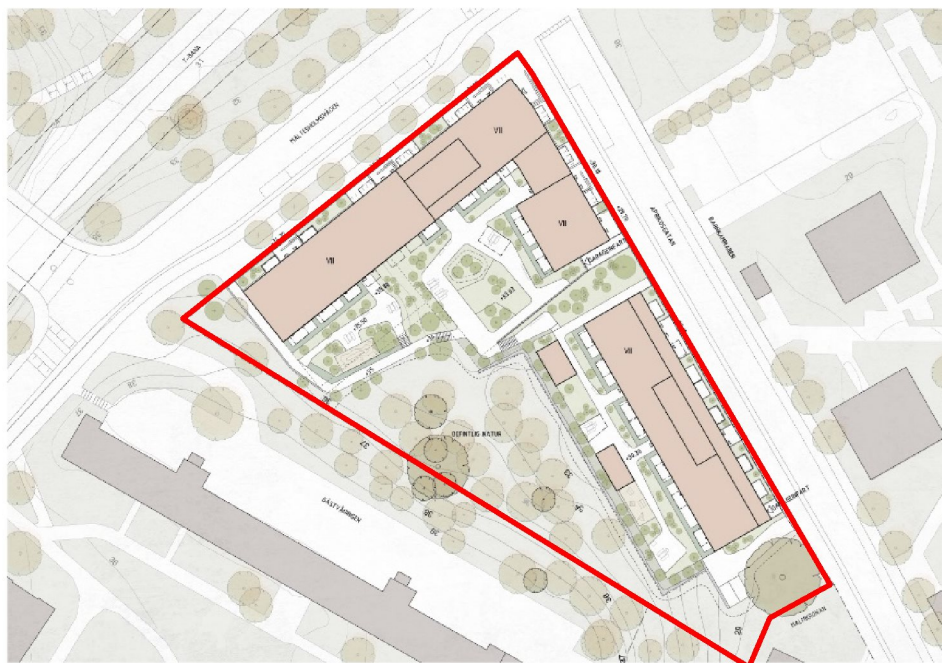
Perspektiv mot byggnaden och dess föreslagna gård, sett från söder. Scharc Arkitektur

Delområde 4

Inom delområde 4 planeras för två vinkelställda bostadsbyggnader i sju våningsplan. Kvarterets vinkelställda struktur bidrar till en bullerskyddad gårdsmiljö. Under bebyggelsen och dess bostadsgård planeras två underjordiska garageplan.

Delområde 4 bidrar också till att medvetet möta Maltesholmsvägen och den angränsande Aprikosgatan. I likhet med delområde 3 bidrar byggnadsdelarna som vetter mot Aprikosgatan till att aktivera parkstråket och bidra till ökad trygghet. Byggnaden ska innehålla en publik lokal vid korsningsläget Maltesholmsvägen/Aprikosgatan samt möjliggöra för lokaler i delar av övrig bottenvåning längs Maltesholmsvägen. Vid korsningsläget Maltesholmsvägen/Aprikosgatan möjliggörs för en lokal.

Totalt föreslås ca 205 nya bostäder inom delområde 4.



STADENS ARKITEKTER
9 10 20
PLAN, SKALA 1:1000M

Situationsplan för delområde 4 och dess planerade bebyggelse (markerat rött). Lindberg Stenberg Arkitekter



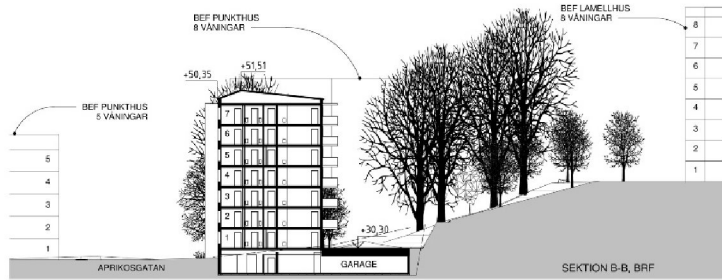
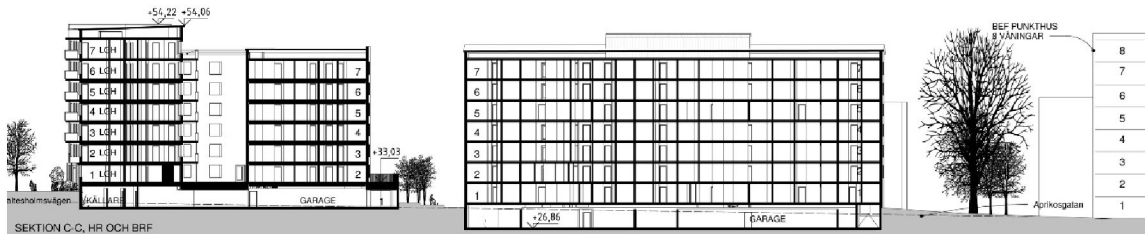
ESHOLMSVÄGEN, HR



KOSGATAN, BRF OCH HR

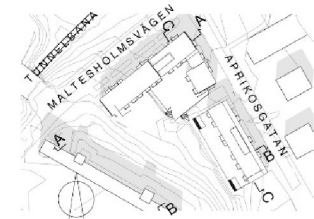


Fasader mot Maltesholmsvägen (överst) respektive Aprikosgatan/parkstråket (nederst). Röda ringar redogör för läget av den säkerställda lokalen. Lindberg Stenberg Arkitekter



APRIKOSGATAN - FÖRSTUDIE INFÖR DETALJPLAN

SEKTIONER



Sektioner, sett från gården/väster (överst) respektive Aprikosgatan/i norr (nederst) och dess volymverkan i förhållande med närliggande bebyggelse. Lindberg Stenberg Arkitekter



*Perspektiv mot bebyggelsen vid korsningsläget Maltesholmsvägen-Aprikosgatan, sett från nordost.
Lindberg Stenberg Arkitekter*



*Perspektiv mot den södra bostadsgården och bevarad naturmark i den ovanliggande slänten, sett från sydost.
Lindberg Stenberg Arkitekter*

Delområde 5

Inom delområde 5 planeras ny bostadsbebyggelse, bestående av 3 sammanbyggda byggnadskroppar. Längs bebyggelsens sydvästra fasader mot gatan tillskapas en längsgående bostadsgård. Bostadsbebyggelsen redovisar en byggnadskala om 6 våningsplan. Under byggnaden planeras ett gemensamt underjordiskt garageplan. Totalt föreslås ca 48 nya bostäder inom delområde 5.



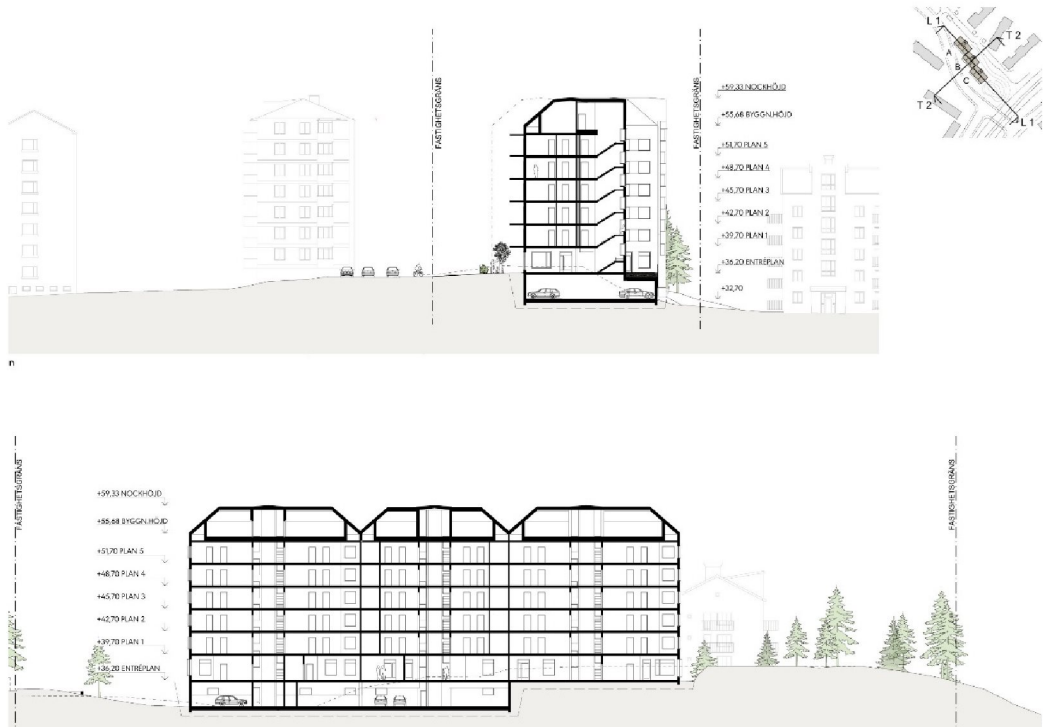
Situationsplan för delområde 5 och dess planerade bebyggelse (markerat rött). Bergkrantz Arkitektur



Fasader mot söder (överst) respektive Melongatan/i väster (nederst). Bergkrantz Arkitektur



Fasader mot öster. Bergkrantz Arkitektur



Sektioner, sett mot norr (överst) respektive öster (nederst) och dess volymverkan i förhållande med närliggande bebyggelse. Bergkrantz Arkitektur



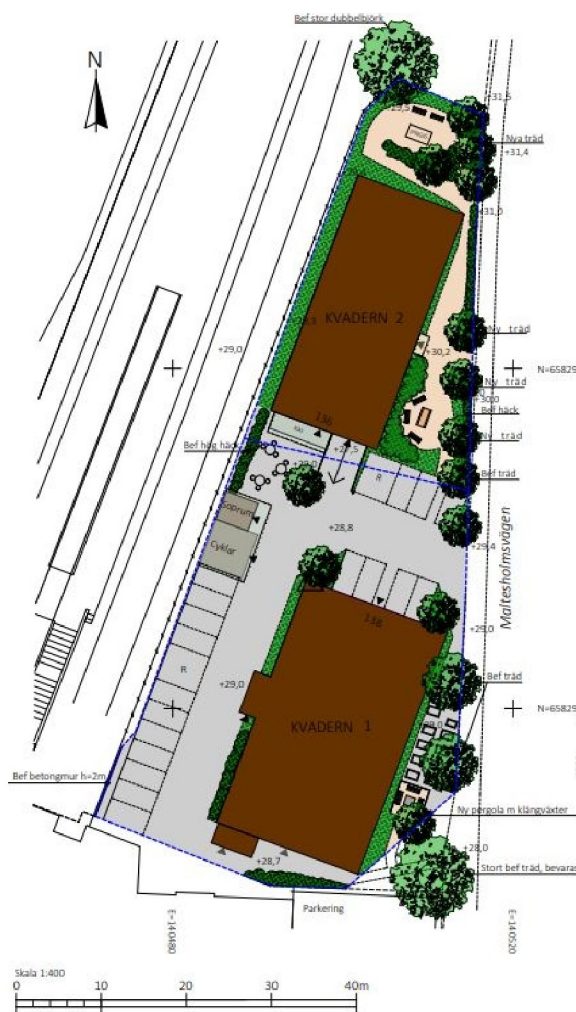
Perspektiv mot bebyggelsen (röd ring) sett från öster (överst), Perspektiv mot bebyggelsen, sett från söder (nederst). Bergkrantz Arkitektur

Delområde 6

Inom delområde 6 planeras till- och påbyggnader av den befintliga bebyggelsen, bestående av två stycken friliggande byggnader om två våningsplan. Längs del av bebyggelsens bakre och nordöstra fasader tillskapas en bullerskyddad gårdsmiljö.

Med föreslagna till- och påbyggnader redovisar bostadsbebyggelsen en byggnadskala om 5 våningsplan. Under den norra byggnaden, Kvadern 2, finns ett befintligt underjordiskt garageplan och invid den södra byggnaden, Kvadern 1, planeras för markparkering.

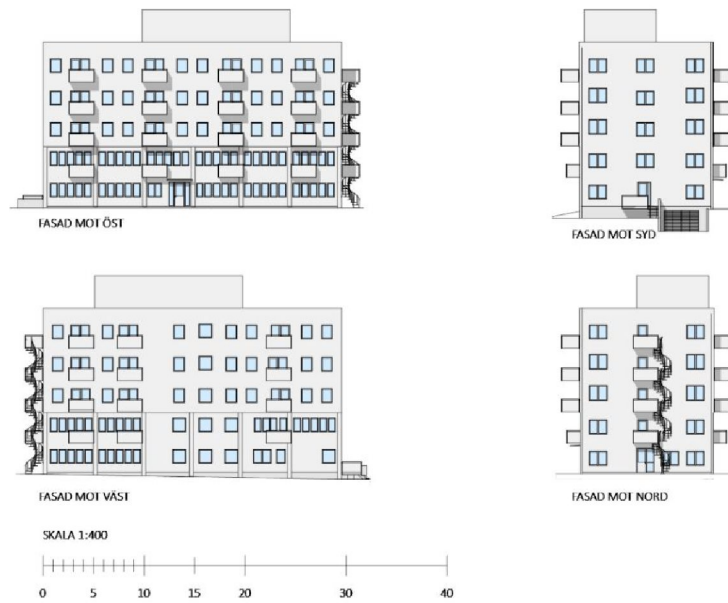
Totalt föreslås totalt ca 79 bostäder tillskapas inom delområde 6, inklusive befintliga bostäder som ges planstöd.



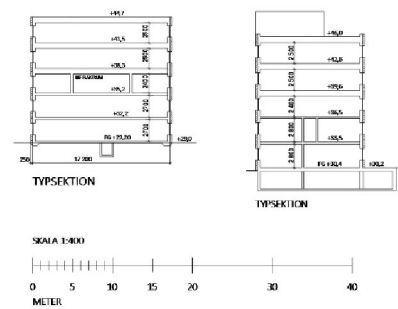
Situationsplan för delområde 6. Bebyggelsen kommer fortsatt orientera sig mot Maltesholmsvägen. Såväl norr som söder om Kvadern 2 planeras uteplatser för de boende. Rombus Arkitekter



Fasader för den södra byggnaden, Kvadern 1. Rombus Arkitekter



Fasader för den norra byggnaden, Kvadern 2. Rombus Arkitekter



Sektioner för Kvadern 1 (vänster) samt Kvadern 2 (höger). Rombus Arkitekter



Perspektiv mot bebyggelsen, sett från nordost. Rombus Arkitekter



Perspektiv mot bebyggelsen, sett från söder. Rombus Arkitekter

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen, inom de sex delområdena, har en medveten orientering mot Maltesholmsvägen och andra berörda gaturum. Placeringar av gröna förgårdsmark, entrépartier och lokaler i strategiska lägen har studerats inom de olika delområdena.

Inom allmän platsmark (GATA) möjliggör för att såväl etablera nya trädplanteringar såväl som bevarandet av befintliga alléträd. Tillsammans med en gestaltningsmässig tydlighet, mellan privata och offentliga vistelseytor intill Maltesholmsvägen, bidrar detta till att utveckla Maltesholmsvägen och intilliggande gator till ett urbant stråk samt ett bevarande av värdefull naturmark.

Den föreslagna bebyggelsen redovisar en skala i enlighet med omgivande befintlig bebyggelse som uppvisar stor variation, från mindre huvudvolymmer om ca 6-10 våningar till lägre byggnadsdelar om ett våningsplan. Tillkommande bebyggelse beaktar såväl befintliga intilliggande typologier samt det utpekade syftet med en förtätad stråkfunktion.

Bebyggelsens föreskrivna placering säkerställs vidare på plankartan (kvartersmarkens föreskrivna egenskapsytor samt med generell bestämmelse).

Delområde 1

Inom delområde 1 regleras följande av bebyggelsens konceptuella innehåll:

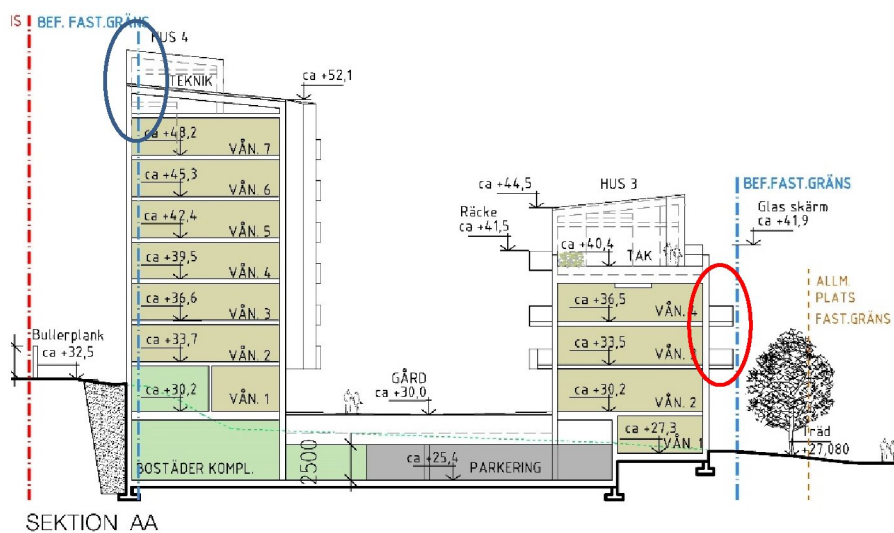
- en bebyggelsestruktur i två huvudsakliga skalor, en något lägre närmast Maltesholmsvägen samt en något högre längs med spårområdet. Detta beaktar dels bullersituationen inom delområdet, dels befintlig struktur och skala inom den angränsande fastigheten Säteritaket 2.
- flacka tak som möjliggör såväl för vistelseytor, dagvattenhanteringen (viss andel vegetationsklädda tak) samt placering och omfattning av gestaltningsmässigt integrerade tekniska utrymmen, innehållandes exempelvis hisstoppar och fläktrum.
- Vid entrélägena föreskrivs viss andel av bottenvåningarnas fasadyta som ska utföras med genomsiktliga material vid entrélägena. Detta säkerställer både gestaltningsmässiga kvalitéer samt bidrar till ökade vistelsevärden för boende och förbipasserande.
- En utformning med utkragande balkonger, i viss utsträckning loftgångar samt entréterrasser som bidrar till positiva gatu- och gårdsmiljöer med höga vistelsevärden. Föreskriven utkragning av balkonger mot Maltesholmsvägen bedöms inte negativt påverka den befintliga Oxelträdsallén.
- Inom den längre lamellen som vetter mot spårområdet har det bedömts vara av vikt med en volymhantering som kan ge en viss visuell avläsbarhet av byggnaden som uppdelad, med beaktande av övriga punkthus i närområdet. De lägre sammanlänkande byggnadsdelarna behövs fortsatt för att uppfylla erforderliga bullerriktvärden.
- Vidare har det bedömts av vikt, som del av syftet att tillskapa ett urbant stråk, att ha en särskiljande gestaltning längs bottenvåningarnas fasader längs Maltesholmsvägen.

Sådan särskiljande gestaltning kan utgöra särskiljande material/-bearbetning.

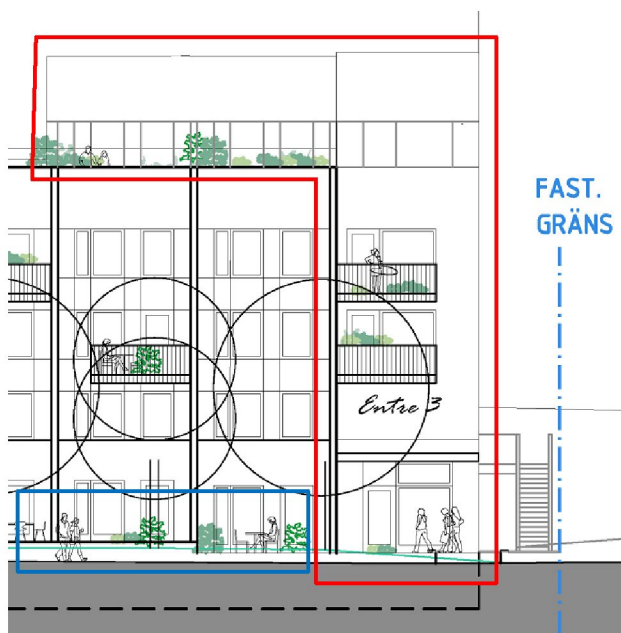
- Under planarbetet och framtagandet av konceptförslag har det bedömts vara av vikt att uppnå en sammanhållen fasadgestaltning, utan synliga elementsskarvar.

Delområdets fasadgestaltning kommer att studeras vidare efter genomfört samråd.

Gestaltungsprinciperna säkerställs på tillämpliga ytor på plankartan genom föreskriven nockhöjd, tillåtet intervall av taklutning (där takterrasser inte avses utföras) samt erforderliga generella samt specifika utformnings- och markanordningsbestämmelser (f3-f6, f8-f15, f20, skrafferade egenskaps-/fasadytor samt n2).



Detalj som bland annat redogör för principerna att teknikutrymmen får utföras i fasadliv som vetter mot allmän plats, i den lägre bebyggelsen avses utförandet i fasadliv uppstå ovanpå de förskjutna entrélägena (blå ringar). Likaså redovisas att balkonger med föreskrivna mått i relation till befintlig oxellallé (röd ring). EQ Arkitekter



Detalj som bland annat redogör för principerna att den förskjutna byggnadsvolymen med entrérelägen ska utföras med särskild andel genomsiktliga material längs bottenvåningen samt med särskiljande fasaduttryck (röd yta). I bilden redogörs också att entréterrasser ska utföras längs förgårdsmarken, med variation i höjddled sett till allmän platsmark (blå yta) EQ Arkitekter

Delområde 2

Inom delområde 2 regleras följande av bebyggelsens konceptuella innehåll:

- Takytor som möjliggör såväl för vistelseytor samt med föreskriven storlek och placering av tekniska utrymmen (exempelvis hisstoppar och fläktrum),
- Vid lokalläget föreskrivs viss andel som ska utföras med genomsiktliga respektive uppglasade material vid entrérelägena. Detta säkerställer både gestaltningsmässiga kvalitéer samt bidrar till ökade vistelsevärden för boende och förbipasserande.
- En utformning med entréterrasser och utkragande balkonger som bidrar till levande gatu- och gårdsmiljöer med höga vistelsevärden.
- Som uttryck för ett urban och tät gatusektion föreskrivs ett bearbetat volymuttryck, där det översta våningsplanet är indraget.
- Kvartersmarkens övergång mot skyddsvärd naturmark i väster har också studerats och dess nuvarande naturkaraktär ska bibehållas efter exploatering.
- Under planarbetet och framtagandet av konceptförslag har det bedömts vara av vikt att uppnå en sammanhållen fasadgestaltning, utan synliga elementsskarvar.
- Vidare har det bedömts av vikt, som del av syftet att tillskapa ett urbant stråk, att ha en särskiljande gestaltning

längs bottenvåningarnas fasader längs Maltesholmsvägen.
Sådan särskiljande gestaltning kan utgöra särskiljande
material/-bearbetning.

Delområdet fasadgestaltning kommer att studeras vidare efter
genomfört samråd.

*Gestaltungsprinciperna säkerställs på tillämpliga ytor på
plankartan genom föreskriven nockhöjd och erforderliga
generella samt specifika utformnings- och
markanordningsbestämmelser (f1, f3, skrafferade egenskaps-
/fasadytor, f7, f9, f11, f16, n1, n2).*



*Detaljvy över entrépartier och mötet mellan allmän platsmark (trottoar) och
kvartersmark. Inom den huvudsakliga volymen, under utkragande balkonger redovisas
konceptet med entréterrasser samt en bottenvåning med särskiljande fasaduttryck.
Utanför entréterrassen, inom förgårdsmark, fortsätter en uppbyggd trappanordning
som bl.a. kan innehålla växtbäddar. Jägnefällt Milton*



Vy som redogör för det indragna översta våningsplanet (röd yta) med beaktande av den täta gatusektionen. Jägnefält Milton

Delområde 3

Inom delområde 3 regleras, i likhet till delområde 2, följande av bebyggelsens konceptuella innehåll:

- Taktytor som möjliggör såväl för vistelseytor samt med föreskriven storlek och placering av tekniska utrymmen (exempelvis hisstoppar och fläktrum),
- Vid lokalläget samt längs med bottenvåningen mot allmän plats föreskrivs viss andel som ska utföras med genomsiktliga respektive uppglasade material. Detta säkerställer både gestaltningsmässiga kvalitéer samt bidrar till ökade vistelsevärden för boende och förbipasserande.
- En utformning med utkragande balkonger som bidrar till levande gatu- och gårdsmiljöer med höga vistelsevärden.
- Den halvöppna bebyggelsestrukturen beaktar såväl det mötande parkstråket i väster, likaså befintlig som tillkommande bebyggelsestruktur längs Ormängsgatan och Maltesholmsvägen.
- Som uttryck för ett urban och tät gatusektion föreskrivs ett bearbetat volymuttryck, där det översta våningsplanet är indraget.
- Under planarbetet och framtagandet av konceptförslag har det bedömts vara av vikt att uppnå en sammanhållen fasadgestaltning, utan synliga elementsskarvar.
- Som del av syftet att tillskapa ett urbant stråk bedöms det av vikt att ha en särskiljande gestaltning längs bottenvåningarnas fasader längs Maltesholmsvägen. Sådan särskiljande gestaltning kan utgöra särskiljande material/-bearbetning.

Delområdets fasadgestaltning kommer att studeras vidare efter genomfört samråd.

Gestaltungsprinciperna säkerställs på tillämpliga ytor på plankartan genom föreskriven nockhöjd och erforderliga generella samt specifika utformnings- och markanordningsbestämmelser (f2, f3, skrafferade egenskaps-/fasadytor, f5, f6, f9, f11, f17, n2).



Detaljvy, sett från Maltesholmsvägen, som redogör för principerna med föreskrivna gestaltungsprinciper: indraget översta våningsplan (gul yta), antalet framskjutna trapphus mot vägen (blå ytor) samt den gestaltungsmissigt särskiljande bottenvåningen med andel genomsiktliga/uppglasade fasadytor (röd yta). Schare Arkitektur

Delområde 4

Inom delområde 4 regleras, i viss likhet till delområdena 2 och 3, följande av bebyggelsens konceptuella innehåll:

- Takytor med föreskriven storlek och placering av tekniska utrymmen (exempelvis hisstoppar och fläktrum),
- Vid lokalläget samt längs med delar av bebyggelsens bottenvåning mot allmän plats föreskrivs viss andel som ska utföras med genomsiktliga respektive uppglasade material. Detta säkerställer både gestaltungsmissiga kvalitéer samt bidrar till ökade vistelsevärden för boende och förbipasserande.
- En utformning med utkragande balkonger som bidrar till levande gatu- och gårdsmiljöer med höga vistelsevärden. Föreskriven utkragning av balkonger mot Maltesholmsvägen bedöms inte negativt påverka möjligheten till nyplantering av alléträd.
- Delområdets konceptförslag med en halvöppen struktur kännetecknas av stor andel beaktande av befintliga naturvärdesobjekt på platsen.
- Under planarbetet och framtagandet av konceptförslag har det bedömts vara av vikt att uppnå en sammanhållen fasadgestaltning, utan synliga elementsskarvar.

- Vidare har det bedömts av vikt, som del av syftet att tillskapa ett urbant stråk, att ha en särskiljande gestaltning längs bottenvåningarnas fasader längs Maltesholmsvägen och Aprikosgatan. Sådan särskiljande gestaltning kan utgöra särskiljande material/-bearbetning.

Delområdets fasadgestaltning kommer att studeras vidare efter genomfört samråd.

Gestaltungsprinciperna säkerställs på tillämpliga ytor på plankartan genom föreskriven nockhöjd och erforderliga generella samt specifika utformnings- och markanordningsbestämmelser (f3, skräfferade egenskaps-/fasadytor, f5, f11, f17, n2, n3, n4).



*Detaljvy, sett från Maltesholmsvägen, som redogör för lokalens läge, principen med föreskriven andel genomsiktligt fasadmaterial. Likaså framträder balkongerna föreskrivna utkragning och placering i höjddled.
Lindberg Stenberg Arkitekter*

Delområde 5

- Brantare taklutning som möjliggör att samla tekniska utrymmen inom vindsplanet (exempelvis hisstoppar och fläktrum).
- En utformning med utkragande balkonger som bidrar till levander gatu- och gårdsmiljöer med höga vistelsevärden. Möjligheten till inglasning motiveras vidare till föreslaget koncept/-målgrupp och planlösning.
- Delområdets konceptförslag, med en bebyggelseplacering mot norr, bidrar till att strukturen harmoniserar med befintliga lameller vid Persikogatan samt med stor andel beaktande av befintliga naturvärdesobjekt på platsen.
- Under planarbetet och framtagandet av konceptförslag har det bedömts vara av vikt att uppnå en sammanhållen fasadgestaltning, utan synliga elementsskarvar.
- Vidare har det bedömts av vikt, som del av syftet att tillskapa ett urbant stråk, att ha en särskiljande gestaltning längs bottenvåningarnas fasader Melongatan. Sådan

särskiljande gestaltning kan utgöra särskiljande material/-bearbetning.

Delområdets fasadgestaltning kommer att studeras vidare efter genomfört samråd.

Gestaltungsprinciperna säkerställs på tillämpliga ytor på plankartan genom föreskriven totalhöjd, tillåtet intervall av taklutning och erforderliga generella samt specifika utformnings- och markanordnings-bestämmelser (f11, f18, f21, n2, n3, n4).



Detaljvy, sett från Melongatan, som redogör för principerna med föreskrivna gestaltungsprinciper: brantare taklutning i jämförelse till övrig bebyggelse inom planområdet (gul yta), balkonger som bedöms möjliga att glasa in (blå yta) samt den gestaltungsmissigt särskiljande bottenvåningen (röd yta). Bergkrantz Arkitektur

Delområde 6

- Takytor som möjliggör såväl för vistelseytor, dagvattenhanteringen (viss andel vegetationsklädda tak) samt placering och omfattning av tekniska utrymmen (exempelvis hisstoppar och fläktrum).
- En utformning med utkragande balkonger som bidrar till levande gatu- och gårdsmiljöer.
- Sett till bebyggelsens kulturhistoriska klassificering och kulturhistoriska värden, har behovet av erforderlig anpassning och varsamhet studerats gentemot rekommendationer i framtagna kulturhistorisk konsekvensanalys.
- Under planarbetet och framtagandet av konceptförslag har det bedömts vara av vikt att uppnå en sammanhållen fasadgestaltning, utan synliga elementsskarvar.

Delområdets fasadgestaltning kommer att studeras vidare efter genomfört samråd.

Gestaltungsprinciperna säkerställs på tillämpliga ytor på plankartan genom föreskriven totalhöjd och erforderliga generella samt specifika bestämmelser kopplat till utformning, varsamhet, utförande respektive markens anordnande (f3, f9, f13, f19, f20, k1, b1, n2).

Gårds- och kvartersmarkens övriga gestaltning

De olika delområdena och deras konceptförslag redovisar markerade och bearbetande entrélägen. Gårdsytorna avses bebyggas med viss andel mindre komplementbebyggelse och dagvattenanläggningar. Under delar av delområdenas kvartersmark föreslås underjordiska garageplan.

Gestaltungsprinciperna säkerställs på tillämpliga ytor på plankartan genom föreskrivande av kvartersmarkens anordnande (begränsning av markens anordnande respektive högsta tillåtna bjälklagshöjd över nollplanet).

Parkering

Föreslagen bebyggelse säkerställer att bostadsparkering som huvudsaklig princip löses med underjordiska garage, utifrån lägesbaserade parkeringstal med tillkommande mobilitetsåtgärder (projektbasade parkeringstal). Öppna parkeringsytor mot Maltesholmsvägen undviks. Kantstensparkering för angöring invid enskilda delområden möjliggörs på allmän platsmark.

Den huvudsakliga principen om förbud mot markparkering inom kvartersmark säkerställs på plankartan. Den huvudsakliga principen om förbud mot markparkering inom kvartersmark säkerställs på plankartan.

Inom viss del av delområde 1 samt inom delområde 6 tillåts markparkering, i enlighet med framtagna parkeringsutredning (Exploateringskontoret, 2022).

Grönytefaktor

Nedan redogörs för den grönytefaktor (GYF) som respektive delområde i dagsläget redovisar samt den GYF som avses kunna uppnås (inom parentes):

Delområde 1: 0,6 (0,6)
Delområde 2: 0,82 (1,0)
Delområde 3: 0,77 (1,0)
Delområde 4: 1,03 (1,0)
Delområde 5: 1,16 (1,0)
Delområde 6: 0,8 (0,8)

Beräkningar och redovisningar av grönytefaktor framgår av byggaktörernas framtagna PM.

Redovisningen ovan visar på att fortsatt arbete inom delområde 2 och 3 behöver ske efter genomfört samråd för att uppnå erforderlig GYF inom kvartersmark.

Omgivande gatu- och parkrum

Den förändrade gatusektionen säkerställer ett bättre nyttjande för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik.

Principen säkerställs på plankartan (GATA).

Det öst-västliga parkstråket, som kopplar an Melonparken i nordväst respektive Grimstareservatet i sydost, tydliggörs visuellt med bibehållna sociala och ekologiska värden.

Principen säkerställs i tillämpliga delar.

Gator och trafik

Gatunät

Gator inom planområdet planläggs som allmän platsmark (GATA).

Biltrafik

Tillkommande biltrafik kommer fortsatt nyttja befintligt gatunät. Bilparkering sker inom kvartersmarkunderjordiska garage. Viss bilparkering för angöring till bebyggelsen kommer också ske på allmän plats (GATA).

Parkering

Planförslaget i sin helhet tillämpar *lägesbaserade* parkeringstal (0,55 parkeringsplatser per lägenhet/bostad) med olika grad av reducering utifrån delområdenas olika konceptförslag och valda mobilitetsåtgärder, vilket skapar *projektspecifika* och *gröna* parkeringstal.

Nedan följer de delområdenas respektive parkeringsbehov, utifrån framtagna konceptförslag och dess projektspecifika och gröna parkeringstal (*redovisat i kursivt*):

- **Delområde 1:** 49 parkeringsplatser
0,45 parkeringsplats/lägenhet
- **Delområde 2:** 34 parkeringsplatser
0,41 parkeringsplats/lägenhet
- **Delområde 3:** 53 parkeringsplatser
0,48 parkeringsplats/lägenhet

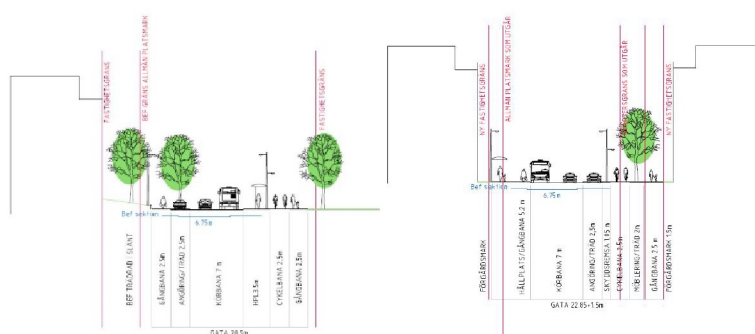
- **Delområde 4:** 35 parkeringsplatser (avseende planerade bostadsrätter) respektive 25 parkeringsplatser (avseende planerade hyresrätter)
0,51 parkeringsplats/lägenhet avseende planerade bostadsrätter samt 0,45 parkeringsplats/lägenhet avseende planerade hyresrätter
- **Delområde 5:** 23 parkeringsplatser
0,48 parkeringsplats/lägenhet
- **Delområde 6:** 28 parkeringsplatser (*0,47 parkeringsplats-/lägenhet samt 0,1 parkeringsplats/lägenhet, avser den del av bebyggelsen som planeras för studentbostäder respektive gruppbostad*)

I händelse av att redovisad lägenhetsfördelning och mobilitetsåtgärder inte utförs gäller istället det lägesbaserade parkeringstalet vid bygglovsprövningen.

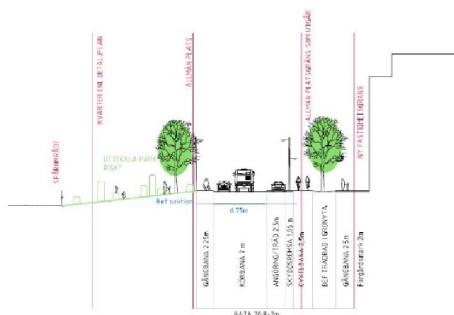
Exempel på valda mobilitetsåtgärder framgår i sin helhet i framtagen parkeringsutredning (Exploateringskontoret, 2022).

Gång- och cykeltrafik

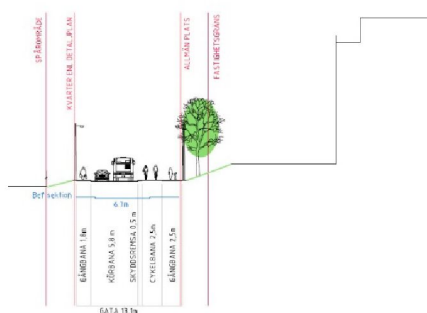
Gångtrafik kommer fortsatt ske på befintliga trottoarer längs planområdet. Längs Maltesholmsvägen södra sida kommer en dubbelriktad separerad cykelbana att anläggas. Strax utanför planområdet och längs med Aprikosgatans västra sida kommer en utbyggd gång- och cykelväg att anläggas.



Sektioner av Maltesholmsvägen vid delområde 1 (till vänster) samt mellan delområde 2 och 3 (till höger). Utdrag från Trafikutredningen (Tyréns, 2022)



Sektion av Maltesholmsvägen vid delområde 4. Utdrag från Trafikutredningen (Tyréns, 2022)



Sektion av Maltesholmsvägen mellan delområde 4 och 6. Utdrag från Trafikutredningen (Tyréns, 2022)

Även cykelparkering sker inom kvartersmark, huvudsakligen i underjordiska garage och bottenvåningar i tillgängliga lägen. Viss markparkering sker inom delområdena. I likhet med bilparkering tillämpas projektspecifika parkeringstal (3 cykelparkeringsplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA).

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns befintlig utbyggd tunnelbana (stationerna Hässelby Gård respektive Hässelby Strand) samt busstrafik.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskrav om högst 25 meter mellan angöring och bostads- och lokalentréer uppfylls inom planområdet.

Stadens riktlinjer om tillgänglighet om högst 10 meter mellan angöring och bostads- och lokalentréer kan ej uppfyllas inom planområdet som helhet. Bakgrunden till detta beror dels på att befintliga alléträd längs Maltesholmsvägen antingen avses sparas respektive återplanteras, behovet av förgårdsmark för att stärka gröna kvalitéer samt erforderlig dagvattenhantering.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet och dess delområden ansluts till allmänt ledningsnät. Gällande dagvatten sker lokal fördröjning (LOD) och rening inom kvartersmark innan dagvattnet tillförs det allmänna ledningsnätet.

EI/Tele

Planområdet och dess delområden ansluts till allmänt ledningsnät.

Energiförsörjning

Ny bebyggelse avses kunna anslutas till fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering med sopkärl sker i miljörum inom respektive bostadsbebyggelse inom kvartersmark. Inom delområde 1 planeras för ett sopsugssystem.

Räddningstjänst

Uppställningsytor för räddningsfordon finns inom respektive delområde samt inom allmän platsmark, i anslutning till delområdena.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

Bedömningen utgår från de remissvar som stadsbyggnadskontoret inhämtat från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen samt Storstockholms brandförsvaret inom ramen för den behovsbedömning som tagits fram.

Kulturförvaltningen framför att delområdena som utgör föreliggande planområde sammantaget är lämpliga att bebygga. Befintlig bebyggelse inom delområde 1 respektive 6 har dock kulturhistoriska värden som behöver studeras vidare under planarbetet och konsekvensbedömas utifrån ett framtaget planförslag. Avslutningsvis anges att tillkommande bebyggelse

inom en viss del av delområde 2 bedöms lämpligt. Krav på miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte föreligga.

Storstockholms brandförsvaret framför att tunnelbanan utgör en riskkälla i form av urspårning och avåkning och som påverkar delområde 1-2 och 5. Vidare framförs att Länsstyrelsens generella rekommendationer om minst 25 meter mellan riskkälla och bebyggelse kan minskas ifall den platsspecifika risknivån bedöms vara låg alternativt ifall riskreducerande åtgärder införs.

Miljöförvaltningen framför att det fortsatta planarbetet behöver utreda vidare följande miljö- och hälsoaspekter för att kunna bedöma planförslagets lämplighet:

- Buller (Trafikbuller gällande väg- och spårtrafik samt verksamhetsbuller),
- Elektromagnetiska fält,
- Föroreningsituationen i mark, grundvatten och porluft,
- Naturvärden och ekosystemtjänster,
- Dagvattenhantering, planförslagets påverkan på vattenmiljön och översvämningrisker

Vidare anges att eventuella ljus- och luktstörningar från befintliga verksamheter bör beaktas i planarbetet.

Miljöförvaltningen bedömer att ett genomförande inom planområdet kan antas medföra betydande miljöpåverkan, sett till områdets exponering av trafikrelaterat buller.

Utifrån de framtagna trafikbullerutredningarna och dess resultat, bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte riskerar att medföra sådan betydande miljöpåverkan. Därav har ingen miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Naturmiljö

Enligt framtagen naturvärdesinventering (Calluna, 2021-08-26) bedöms planförslaget kunna medföra en försämring av barrskogssambandets spridningsstråk, mellan nyckelområdet Grimsta naturreservat och övriga områden i västerort och kopplat till de arter som är knutna till barrskog. Naturvärdesinventeringen lyfter fram möjligheten att mildra planförslagets påverkan genom olika typer av ekologiska kompensationsåtgärder som är avsedda att främja biologisk mångfald och barrskogslevande arter.

Staden bedömer att planförslagets negativa påverkan för naturmiljön är acceptabel, sett till de ekologiska

kompensationsåtgärder som avses placeras inom befintlig naturmark i anslutning till planområdet. Exempel på sådana åtgärder kan vara utplacerade trädelement som då utgör faunadepåer och främjar barrskogslevande arter. Likaså bedöms planförslaget möjliggöra att yngre ersättningsträd bevaras, både inom samt i direkt anslutning till planområdet.

Vidare bedöms planförslagets påverkan som acceptabel utifrån att viss andel naturmark och dess karaktär samt vissa naturvärdesträd bevaras inom delområde 4 och 5.

Naturvärden inom planområdet säkerställs på plankartan (n1, n3, n4) samt med tillämpliga administrativa bestämmelser om utökad marklovsplikt för ingrepp på naturvärdesobjekten.

Det särskilt skyddsvärda björkträdet inom delområde 4 avses genom plansamrådet samrådas i enlighet med 12 kap 6 § miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för eksambandet i västerort.

Dagvatten

Utifrån framtagna dagvattenutredningar (Tyréns, 2022-04-06) framgår att erforderlig dagvattenhantering (fördröjning och rening) kan uppnås inom delområdena, i enlighet med stadens åtgärdsnivå.

Utifrån redovisade konceptförslag av bebyggelse och grönytor för respektive delområde förordas i huvudsak dagvattenhantering utifrån grönytor och växtbäddar med nedan angiven areal (kvm) respektive volym (kubikmeter, utifrån ett ytmagasin med djup om minst 150 mm):

Delområde 1:

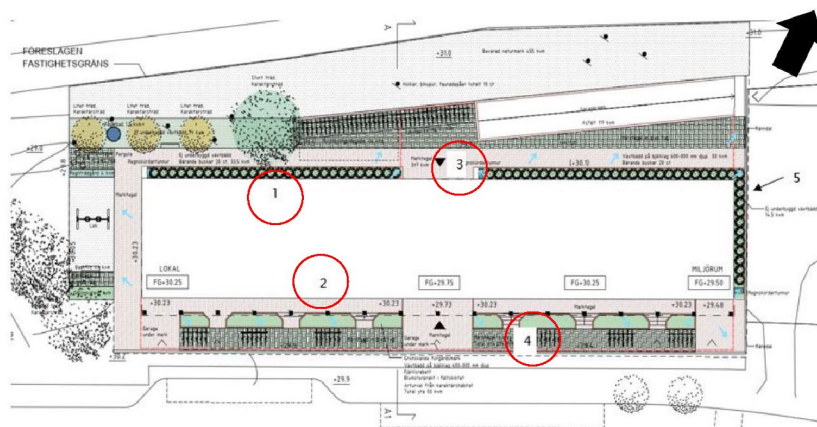
- total areal om 102 kvm respektive total volym om ca 16 kubikmeter.



Redovisning av hårdgjorda takytor (röda ringar) inom delområde 1 som bidrar till behovet av dagvattenfördröjning, i överensstämmelse med angiven areal enligt ovan. Utdrag från dagvattenutredning (Tyréns, 2022)

Delområde 2:

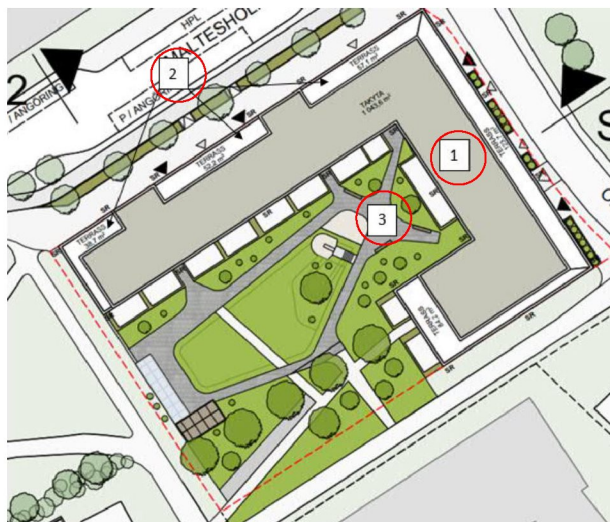
- total areal om 62 kvm respektive total volym om ca 9 kubikmeter.



Redovisning av hårdgjorda takytor (röda ringar) inom delområde 2 som bidrar till behovet av dagvattenfördröjning, i överensstämmelse med angiven areal enligt ovan. Utdrag från dagvattenutredning (Tyréns, 2022)

Delområde 3:

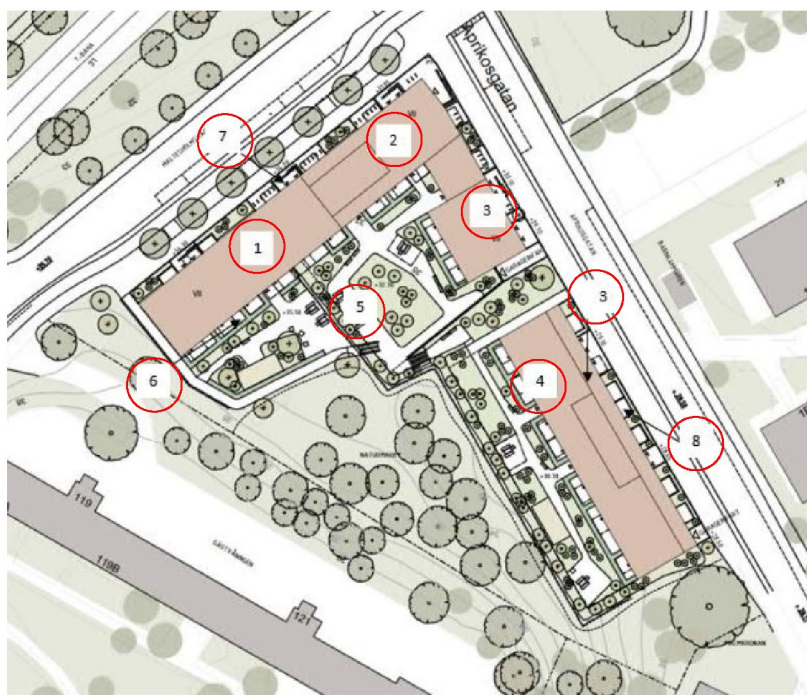
- total areal om 615 kvm respektive total volym om 36 kubikmeter.



Redovisning av hårdgjorda taktytor (röda ringar) inom delområde 3 som bidrar till behovet av dagvattenfördröjning, i överensstämmelse med angiven areal enligt ovan. Utdrag från dagvattenutredning (Tyréns, 2022)

Delområde 4:

- total areal om 152 kvm respektive total volym om 23 kubikmeter.



Redovisning av hårdgjorda taktytor (röda ringar) inom delområde 4 som bidrar till behovet av dagvattenfördröjning, i överensstämmelse med angiven areal enligt ovan. Utdrag från dagvattenutredning (Tyréns, 2022)

Delområde 5:

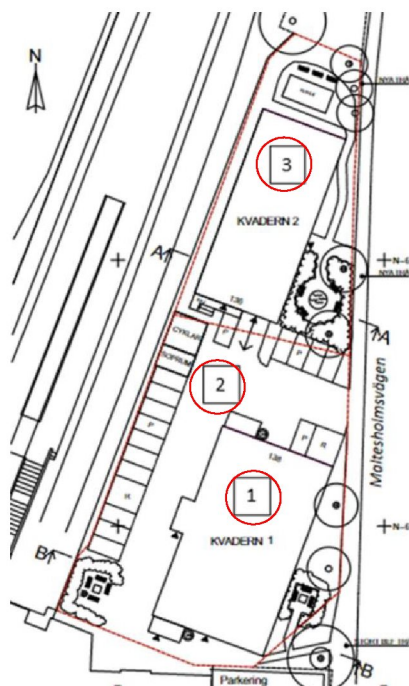
- total areal om 66 kvm respektive total volym om ca 10,5 kubikmeter.



Redovisning av hårdgjorda takytor (röda ringar) inom delområde 5 som bidrar till behovet av dagvattenfördröjning, i överensstämmelse med angiven areal enligt ovan. Utdrag från dagvattenutredning (Tyréns, 2022)

Delområde 6:

- total areal om 151 kvm respektive total volym om 14 kubikmeter.



Redovisning av hårdgjorda takytor (röda ringar) inom delområde 6 som bidrar till behovet av dagvattenfördröjning, i överensstämmelse med angiven areal enligt ovan. Utdrag från dagvattenutredning (Tyréns, 2022)

Allmän platsmark (gata):

Staden bedömer att de anläggningsarbeten som avses utföras inom allmän platsmark (gång- och cykelbana) inte har sådan omfattning att de behöver beakta stadens åtgärdsnivå.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienterna Mälaren-Fiskarfjärden respektive Strömmen via Bromma ARV. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom delområdenas kvartersmark i huvudsakliga delar. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma ARV/Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen.

Landskapsbild/ stadsbild

I kulturmiljöutredningens konsekvensanalys framgår att planförslaget som helhet medför påverkan på områdets stads- och landskapsbild, såväl gällande planförslagets redovisade höjdskala, byggnadstypologier och struktur.

I vissa delar kommer planförslagets syfte om att utveckla delar av Maltesholmsvägens karaktär, från dagens matarled till urbant stråk och bebyggelsens ökande stadsmässighet, bidra till viss negativ påverkan av de kulturhistoriska värdena.

Analysen bedömer att delområde 1-3 i viss utsträckning saknar en samordning mellan förslagen, strukturellt som arkitektoniskt, i fråga om att utforma grupper av ny bebyggelse utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Den framlagda bedömningen framgår i sin helhet av kulturmiljöutredningens konsekvensanalys.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Nedan följer en redogörelse från kulturmiljöutredningens konsekvensanalys, avseende planförslagets påverkan på de kulturhistoriska värdena inom respektive delområde:

Delområde 1

Delområdet i stort redovisar en lämplig uppdelning av högre såväl som lägre bebyggelse. Det bakre högre lamellhuset, parallellt med spårområdet om sju våningsplan ovan mark, bedöms sett till skalan i relation till typologin vara delvis ny och avvikande för området.

Delområde 2

Delområdets höjdskala bedöms i stort vara acceptabel. Byggnadens redovisade indrag längs det översta våningsplanet bedöms vara i linje med planförslagets stadsmässiga principer, men bedöms vara av underordnad betydelse jämfört med områdets nuvarande karaktärsdrag. Planförslaget medför att stadsbilden i vyer från norr till söder påverkas, där både grönska och bebyggelse idag bildar fond i stadsbilden.

Rivningsåtgärderna av det befintliga ställverket bedöms inte medföra någon oacceptabel påverkan av de kulturhistoriska värdena på platsen.

Delområde 3

Delområdets höjdskala längs Maltesholmsvägen bedöms vara acceptabel, men bedöms längs övriga fasadpartier vara alltför homogen i skala och med för stor andel slutenhet.

I likhet med delområde 2 (se ovan), bedöms bebyggelsens redovisade indrag längs det översta våningsplanet bedöms vara i linje med planförslagets stadsmässiga principer, men bedöms vara av underordnad betydelse jämfört med områdets nuvarande karaktärsdrag. Också inom delområde 3 bedöms planförslaget medföra att stadsbilden i vyer från norr påverkas söder påverkas i viss utsträckning.

Analysen bedömer att det finns vissa förmildrande omständigheter inom delområdet och avseende dess grad av påverkan. Dels att delområdet sedan 1960-talet varit bebyggt, om än i lägre skala, dels att delområdet ligger inom en sektion där parkstråket inom den ursprungligen dalgången redan i stor utsträckning byggts igen.

Rivningsåtgärderna av den befintliga drivmedelsstationen bedöms inte medföra någon oacceptabel påverkan av de kulturhistoriska värdena på platsen.

Delområde 4

Delområdets höjdskala längs Maltesholmsvägen bedöms vara acceptabel. Däremot bedöms planförslagets höjdskala samt täthet i korsningsläget Maltesholmsvägen-Aprikosgatan bidra till negativ påverkan, ifråga om minskad genomsiktighet sett från Maltesholmsvägen in till den bakomliggande naturmarken och kv. Gästväningen. Ett större släpp vid korsningsläget rekommenderas, likaså att vidare studera alternativa typologier

längs Aprikosgatan, exempelvis punkthusbebyggelse. Längs Aprikosgatan bedöms den redovisade höjdskalen innebära en viss skalförskjutning gentemot den intilliggande bebyggelsen inom kv. Barnkammaren.

Rivningsåtgärderna av den befintliga förskolan bedöms inte medföra någon oacceptabel påverkan av de kulturhistoriska värdena på platsen.

Delområde 5

Delområdets redovisade planstruktur, typologi och höjdskala bedöms vara acceptabel. Planförslaget bedöms i tillräcklig utsträckning beakta och underordna sig den högre skivhusbebyggelsen inom kv. Vinkasten och Melongården. Planförslaget innebär också att den sydöstra delen naturmark och dess markanta frontverkan bevaras, vilket bedöms ha en mildrande inverkan på de kulturhistoriska värdena.

Delområde 6

Delområdet innebär i stort ett påbyggnadsprojekt, vilket medför en måttlig inverkan på planstrukturen. Planförslagets redovisade höjdskala bedöms underordna sig närliggande bebyggelse.

Påbyggnadsåtgärderna på befintlig bebyggelse som bedöms inneha visst kulturhistoriskt värde, bedöms som acceptabel. Analysen bedömer dock att det är av vikt att fortsatt iaktta varsamhet med byggnadens befintliga karaktärsdrag, exempelvis den synliga tegelfasaden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande till planförslagets påverkan av landskaps- och stadsbilden samt de kulturhistoriska värdena

Nedan redogörs för stadsbyggnadskontorets ställningstagande för planområdet sammantaget, utifrån konsekvensanalysens slutsatser och rekommendationer.

Stadsbyggnadskontoret delar inte konsekvensanalysens bedömning att delområde 1-3, som helhet, brister i sammanhållen struktur och arkitektur. Stadsbyggnadskontoret bedömer att delområdena och dess struktur, höjdskala och arkitektur i stort och i tillämpliga delar förhåller sig till såväl det egna delområdet som delområdena emellan.

Delområde 1 uppvisar en lämplig balansakt mellan att dels förhålla sig till befintlig struktur och skala inom kv. Säteritaket 2, dels ett medvetet möte till Maltesholmsvägen med ökade

stadsmässiga kvaliteter. Stadsbyggnadskontoret bedömer också att den bakre lamellen mot spårområdet, omnämnd hus 4 i konceptförslaget, genom sin valda typologi bidrar till att kunna hantera trafikbuller på ett lämpligt sätt.

Delområde 2 har att dels förhålla sig som strukturmässigt avslutning gentemot delområde 1, dels som en pendang gentemot delområde 3 där även avslutande lokallägen återfinns mot parkstråket. Såväl delområde 2 som 3 bidrar på ett sammanhållet sätt till en förhållandevis tät gatusektion, ett uttryck för det urbana stråk som staden vill åstadkomma inom området, i enlighet med översiktsplanen. Den täta gatusektionen bidrar också till det överordnande värdet av ett avläsbart och bearbetat fasadavslut, uttryckt genom indragna våningsplan.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planförslaget inom delområde 2 medför exploatering inom delar av delområdet som idag är obebyggda, vilket bidrar till viss påverkan av naturvärdena på platsen. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att planförslaget likväl innebär att en värdefull trädridå mot parkstråket bevaras och lämnats utanför planområdet som fortsatt allmän platsmark (jmf vy 12 och 14 i konsekvensanalysen). Sett från nordost bedöms de stadsmässiga kvaliteterna inom delområde 2 vara överordnat den förhållandevis begränsande upplevelsen av en grön fondverkan (jmf vy 11 i konsekvensanalysen). I framtagen bullerutredning framgår också att bebyggelse inom delområde 2 medför krav på en sex meter högt bullerskärm, vilket kommer minimera utblickar mot det sammanhållna grönområdet norr om spårområdet, oaktat hur byggnadens volymhantering ter sig.

Inom delområde 4 bedöms alternativa typologier, exempelvis punkthus, bidra till en större procentuell inverkan på naturmarken, vilket enligt stadsbyggnadskontoret inte är att föredra. Utifrån framtaget ritningsmaterial bedömer stadsbyggnadskontoret att höjdsalkan längs Aprikosgatan i stort fortsatt bidrar till en naturligt och acceptabelt beaktande till befintlig bebyggelse, såväl det högt belägna kv. Gästvåningen som det lägre belägna kv. Barnkammaren.

Som del av det fortsatta gestaltungsarbetet efter samråd, avser stadsbyggnadskontoret att vidare studera fasadgestaltningen inom planområdet som helhet. Utifrån analysens slutsatser och rekommendationer bedömer stadsbyggnadskontoret att det därtill finns skäl att fortsatt studera:

- *Den bakre lamellen utifrån dess planerade och indragna byggnadsdelar och dess påverkan från viktiga vypunkter (delområde 1),*
- *Volymhantering och ökad genomsiktlighet längs Ormängsgatan och mot platsbildningen vid korsningen Ormängsgatan-Olle Engkvists väg samt vid korsningsläget Maltesholmsvägen-Aprikosgatan (delområde 3 och 4).*

Störningar och risker

Risker kopplat till befintliga verksamheter (tunnelbanan) Planförslaget med berörda delområden (delområde 1, 2 och 5) bedöms inte medföra några oacceptabla risker som erfordrar riskreducerande åtgärder.

I framtagen riskutredning (BSL, 2021) framgår att identifierade risktyper bedöms acceptabla förutsatt att avstånd mellan bostadsfasad och spårområde överskrider 10 meter. Förhöjda risker kopplat till suicidincidenter bedöms inte heller föreligga.

Föreskriven placering av bostadsbebyggelsen i relation till det ovan nämnda avståndet mot spårområdet säkerställs på plankartan.

Elektromagnetiska fält

Planförslaget bedöms inte medföra några oacceptabla risker kopplat till elektromagnetiska fält, där rekommenderat årsmedelvärde överskrids (0,4 µT, microtesla).

Faktorer som bebyggelsens avstånd till tunnelbanans högspänningsnät (>10 meter) och befintlig likriktarstation bedöms medföra att riktvärdena kan innehållas.

Föreskriven placering av bostadsbebyggelsen i relation till det ovan nämnda avståndet till likriktarstationen säkerställs på plankartan.

Förorenad mark

Delområde 1

Utifrån den framtagna marktekniska undersökningsrapporten (Geomind, 2022), dess val av provtagningspunkter samt analysresultat är den initiala bedömningen att det finns skäl att vidare studera utbredningen av de påträffade förhöjda halterna av alifatiska kolväten (C16-C35) för att sedan avgöra lämplig åtgärdshantering av de underliggande fyllnadsmassorna. Vidare

kontakt kommer tas med miljöförvaltningen för att utreda förekomsten av sulfider inom den ytliga bergtäckningen.

Staden bedömer initialt att de förhöjda halterna är hanterbara att sanera så att marken kan bedömas lämplig för bostadsändamål, i enlighet med Naturvårdsverkets generella riktvärden. Bedömningen grundas på att det rör sig om förorenade ämnen med tyngre alifatfraktioner som inte bedöms vara lättflyktiga med större spridningspotential.

Delområde 3

Utifrån den framtagna riskbedömningen (Geosigma, 2022) framgår sammantaget att det finns sannolika skäl att bedöma delområdet som lämpligt för att bebyggas med bostadsändamål, sett till tidigare påträffande förekomster av förorenade ämnen. Samtidigt bedöms kunskapsläget idag som alltför bristfälligt för att entydigt bedöma lämpligheten utifrån framtaget konceptförslag med underjordiskt garage.

Riskbedömningen bedömer att följande åtgärder behöver göras i det fortsatta planarbetet:

- Förnyade porgasmätningar samt vattenprov av ansamlat markvatten behöver utföras för att markens status idag,
- Markvattnets utbredning behöver studeras vidare för att kunna bedöma dess förångningspotential,
- Att en fullständig miljöteknisk markundersökning utförs innan slutlig avveckling, inom ytan som idag nyttjas för centralpåfyllning, pumpar och cisternpaket.

Riskbedömningens framtagna platsspecifika riktvärden (PRV) bedöms kunna nyttjas vid fortsatt arbete, både i jordar där byggnadsverk uppförs samt inom grönytor. I händelse att förekomsten av förorenade ämnen vid kommande provtagning överskrider framtagna PRV kan dessa kompletteras med ytterligare parametrar för att bättre anpassa saneringsarbetenas omfattning.

Delområde 6

Utifrån den framtagna miljötekniska markundersökningen (Tyréns, 2021) framgår att inga förhöjda halter av förorenade ämnen påträffats inom delområdet som föranleder ytterligare utredningsinsatser alternativt saneringsinsatser. Inga risker för människa eller miljö bedöms föreligga.

Eventuella överskottsmassor som kan uppstå vid ett genomförande bedöms därmed kunna återanvändas inom delområde i samråd med tillsynsmyndigheten.

Delområdena 2, 4, 5 samt vägområden

Utifrån den framtagna miljötekniska markundersökningen (Liljemark Consulting, 2022) framgår att analysresultaten generellt påvisar låg förekomst av förorening. Av undersökningen framgår dock att det krävs ytterligare provtagning för att kunna avgränsa föroreningsförekomster, vidare bedöma hälsorisker samt avfallsklassificera förorenade jordlager utifrån planförslaget.

Föroreningssituationen, konsekvenser samt behov av ytterligare provtagning framgår i sin helhet i framtagna underlagsmaterial.

Planförslagets lämplighet i relation till förekomsten av förorenade ämnen säkerställs på plankartan.

Buller, vibrationer

Nedan följer det utdrag från de trafikbullerutredningar som tagits fram inom de sex delområdena. Samtliga utredningar utgår från de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen (SFS 2015:216/2017:359). Vidare utgör samtliga utredningar från framtida trafikflöden för vägtrafik (prognosår 2040) respektive spårtrafik (prognosår 2050). För mer information, se utredningarna i sin helhet.

Delområde 1

Framtagen trafikbullerutredning (ÅHA, 2022) redovisar att erforderliga riktvärden uppfylls utifrån den planerade planlösning och fortsatta akustiska beaktanden i den fortsatta projekteringen.

För bostäder som inryms i bostadsbyggnader som vetter mot Maltesholmsvägen gäller att bostäderna antingen utformas som små enkelsidiga lägenheter (<35kvm) eller genomgående lägenheter med hälften av boningsrummen som vetter mot djupdämpad sida, vilket gårdsfasaderna kan uppfylla.

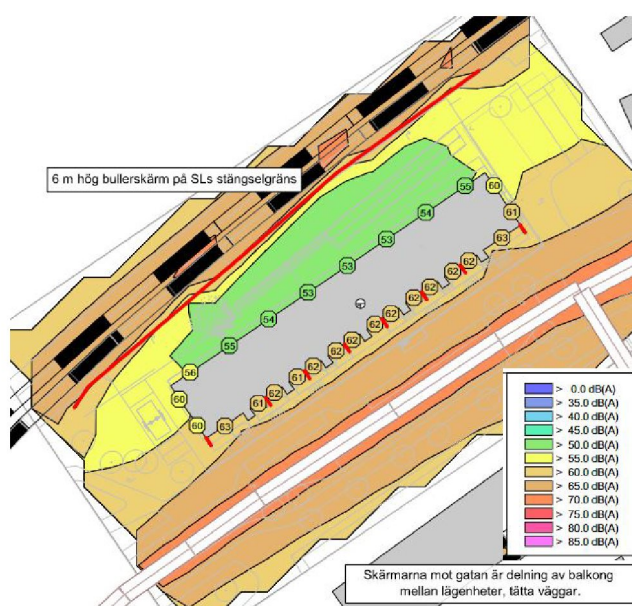
Tyst uteplats kan anordnas inom gården och på takterrasser, förutsatt att lokala bullerskärmar utförs.

Delområde 2

Framtagen trafikbullerutredning (ACAD, 2022) redovisar att erforderliga riktvärden uppfylls utifrån den planerade

planlösning, fortsatta akustiska beaktanden i den fortsatta projekteringen samt utifrån att bullerskyddsskärm uppförs invid fastighetsgräns mot nordväst (6 meter hög bullerskärm mot spårområdet). Likaså krävs en annan lägenhetsuppdelning vid ett av det översta våningsplanets gavellägen.

Bullerskärmens uppförande säkerställs på plankartan.



Redovisning av möjliga lokala bullerskyddsskärmar inom delområde 2. Utdrag från trafikbullerutredningen (ACAD, 2022)

Delområde 3 och 4

Framtagna trafikbullerutredningar (ACAD, 2022) redovisar att erforderliga riktvärden uppfylls inom delområdena utifrån den planerade planlösningen och med fortsatt akustiska beaktanden i den fortsatta projekteringen.

För bostäder som inryms i bostadsbyggnaden som vetter mot Maltesholmsvägen gäller att bostäderna antingen utformas som små enkelsidiga lägenheter (<35kvm) eller genomgående lägenheter med hälften av boningsrummen som vetter mot djupdämpad sida, vilket gårdsfasaderna uppfyller.

Tyst uteplats kan anordnas inom gårdarna utan extra åtgärder.

Delområde 5

Framtagen trafikbullerutredning (ACAD, 2022) redovisar att erforderliga riktvärden uppfylls inom delområdet utifrån den planerade planlösningen och med fortsatt akustiska beaktanden i den fortsatta projekteringen.

Konceptförslaget redovisar uteslutande något större lägenheter (>35kvm) där behovet av en tyst sida mot gården vid enstaka tillfällen blir aktuellt att beräkna utifrån.

Tyst uteplats kan anordnas inom gården utan extra åtgärder.

Delområde 6

Framtagen trafikbullerutredning (ACAD, 2022) redovisar att erforderliga riktvärden uppfylls inom delområdet, oaktat planlösning och lägenhetsplanering, och med fortsatt akustiska beaktanden i den fortsatta projekteringen.

Tyst uteplats kan anordnas inom gården, norr om byggnaden inom Kvadern 2, förutsatt att en lokal bullerskärm/plank om 2 meter uppförs.

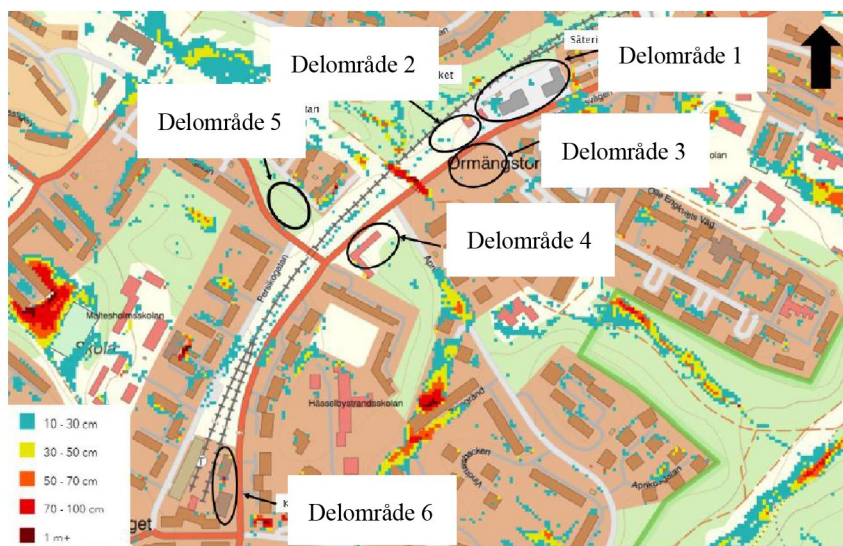
Bullersituationen och konsekvenser kopplat till planförslaget framgår i sin helhet i framtagna trafikbullerutredningar.

Av utredningarna har även stomljud och vibrationer beräknats, utifrån föreskrivna riktvärden i Boverkets byggregler (BBR, avseende riktvärden för luft- och stomburet buller i bostäder) samt svensk standard (SS 460 48 61, avseende riktvärden för vibrationshastigheter i bostäder). Utredningen bedömer att riktvärdena för stomljud inomhus uppfylls. Gällande vibrationer så bedöms aktuella riktvärden uppfyllas om bebyggelsen grundläggs till fast botten och oavsett val av stomkonstruktion. Den ovan nämnda bedömningen bedöms av stadsbyggnadskontoret vara tillämpbar inom hela planområdet.

Tillämpliga riktvärden gällande stomljud och vibrationer säkerställs på plankartan.

Översvämningsrisker

Framtagen dagvattenutredning (Tyréns, 2022) anger sammantaget att risken för översvämningar är låg och att planförslaget bedöms lämpligt att bebygga utifrån ett översvämningshänseende. Dagvattenutredningen med tillhörande analys av översvämningsrisker har utgått från Länsstyrelsens skyfallskartering och utifrån ett dimensionerat 100-årsregn med klimatfaktor 1,3.



Redovisning av maxdjup vid skyfallskarteringen för Stockholms län vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,3. Utdrag från dagvattenutredningen.

Utredningens generella rekommendationer inom kvartersmark är likväl att beakta en lokal höjdsättning inom delområdenas kvartersmark som i möjligaste mån undanröjer instängda ytor samt medför att avrinning sker från bebyggelsen ut till närbelägna grönytor och allmän platsmark. Hur avrinningen vid skyfall kan komma att ske inom respektive kvarter kommer att studeras vidare i granskningskedet.

Översvämningssituationen, konsekvenser kopplat till planförslaget samt principer för en effektiv avrinning från bebyggelsen framgår i sin helhet i framtagna dagvattenutredning.

Generellt säkerställande av skyfallsrisker och flödesvägar, i fråga om föreskrivna markhöjder och annan väsentlig höjdsättning av byggnadsdelar, säkerställs på plankartan.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Utifrån framtagna solstudier bedöms inte planförslaget medföra betydande olägenheter, såsom skuggning, för angränsande bebyggelse och vistelseytor.

I de framtagna solstudierna framgår skuggningskonsekvenserna i sin helhet.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms medföra ett antal positiva effekter, kopplat till barnperspektivet. Tryggheten och områdets vistelsevärden för barn och vuxna bedöms öka i området och längs Maltesholmsvägen och angränsande gatu- och parkrum i och med

förtätningen av fler bostäder, lokaler samt utbyggd gång- och cykelbana. Den utbyggda gång- och cykelbanan bidrar också till ökad trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister samt bättre och tydligare kopplingar till befintliga stadsdelscentrum och kollektivtrafik.

Tidplan

Samråd: 2022-09-13 – 2022-10-24

Granskning: Preliminärt mars 2024

Antagande: Preliminärt juni 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggaktörerna svarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse samt övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark, liksom återställnings- och anslutningsarbeten på allmän platsmark.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och byggnmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder.

Exploateringskontoret, genom exploateringsnämnden, ansvarar som markägare för upprättande av nödvändiga avtal för planens genomförande och för anläggande, drift samt skötsel av allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark såsom gator och parkområden genom berörda förvaltningar.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Sagax projektutveckling AB, Sveaviken bostad AB, Gästkammaren utveckling AB, JM AB, Riksbyggen ekonomisk förening och Kvadern 1 & 2 Hässelby AB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Exploateringsnämnden har beslutat att anvisa mark samt tecknat markanvisningsavtal för bostadsändamål med Sagax projektutveckling AB (2019-12-12), Sveaviken bostad AB (2020-12-17), Gästkammaren utveckling AB (2019-08-29), JM AB

(2016-09-22, Riksbyggen ekonomisk förening (2020-08-27) samt Kvadern 1 & 2 Hässelby AB (2019-12-12).

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga och följande detaljplaner helt upphör att gälla inom planområdet:

- Dp 95025 (delområde 1)
- Stadsplan 4114 (delområde 2)
- Stadsplan 4007 (delområde 3)
- Stadsplan 4128 (delområde 4)
- Dp 2001-16662 (delområde 5)
- Stadsplan 4127 (delområde 6)

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter i sin helhet:

- Kvadern 1-2, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Kvadern 1&2 Hässelby AB
- Gästkammaren 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Circle K Sverige AB
- Säteritaket 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Saga MIX AB

samt del av fastigheten

- Grimsta 1:2, ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och centrumändamål inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Område utlagt som allmän platsmark ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Dessa områden ligger redan inom Stockholm Stads fastighet Grimsta 1:2 och behöver därför inte fastighetsregleras.



Förändringar av markanvändningen. Gult område: Från garage, småindustri till bostäder/centrum (inom delområde 3), grönt område: Från park till bostäder/centrum (inom delområde 2 och 4), rött område: Från småindustri till bostäder.

Gemensamhetsanläggningar

Område reserveras för bildande av gemensamhetsanläggning för utfart genom utlagt g-område. Bildande av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning på initiativ av berörda fastighetsägare.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga rättigheter som berörs av planläggningen. Område reserveras med u-område. Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningen och kan säkras med ledningsrätt.

I övrigt krävs det inte att det bildas några rättigheter för att genomföra planen. Det kan dock uppstå situation där rättigheter krävs, t.ex. vid 3D-fastighetsbildning då flertalet rättigheter ofta krävs.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktörerna står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän plats och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom

kvartersmark. Stockholms stad bekostar anläggningar inom allmän platsmark.

Vatten och avlopp, el och tele m.m
Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Staden har intäkter i form av kapitaliserad tomträttsavgäld samt försäljning av mark.

Fastighetsbildning
Fördelning av förrättningskostnader ska ske enligt överenskommelse i exploateringsavtalet mellan staden och fastighetsägaren.

Grönkompensation
Grönkompensation utreds inom allmän platsmark i planområdets närhet parallellt med planarbetet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp
Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

El/Tele
Ledningar för el och tele finns redan framdragna till planområdet. Detaljplanen medger en elnätstation inom delområde 2 för att säkerställa eldistribution till den nya bebyggelsen inom planområdet.

Fjärrvärme
Ledningar för fjärrvärme finns redan framdragna till södra delen av planområdet. Det finns möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

Dagvatten
Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Dagvatten på kvartersmark ska i möjligaste mån fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det leds ut till det kommunala ledningsnätet.

Marksanering
Byggaktören och staden ansvarar för att erforderliga åtgärder genomförs vad gäller markföroreningar innan startbesked ges för ny bebyggelse. Marken skall vara sanerad för avsedd användning innan startbesked ges, detta säkerställs med bestämmelse om villkor för lov på plankartan.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter planen fått laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Yasaman Ghanavi
stadsplanerare