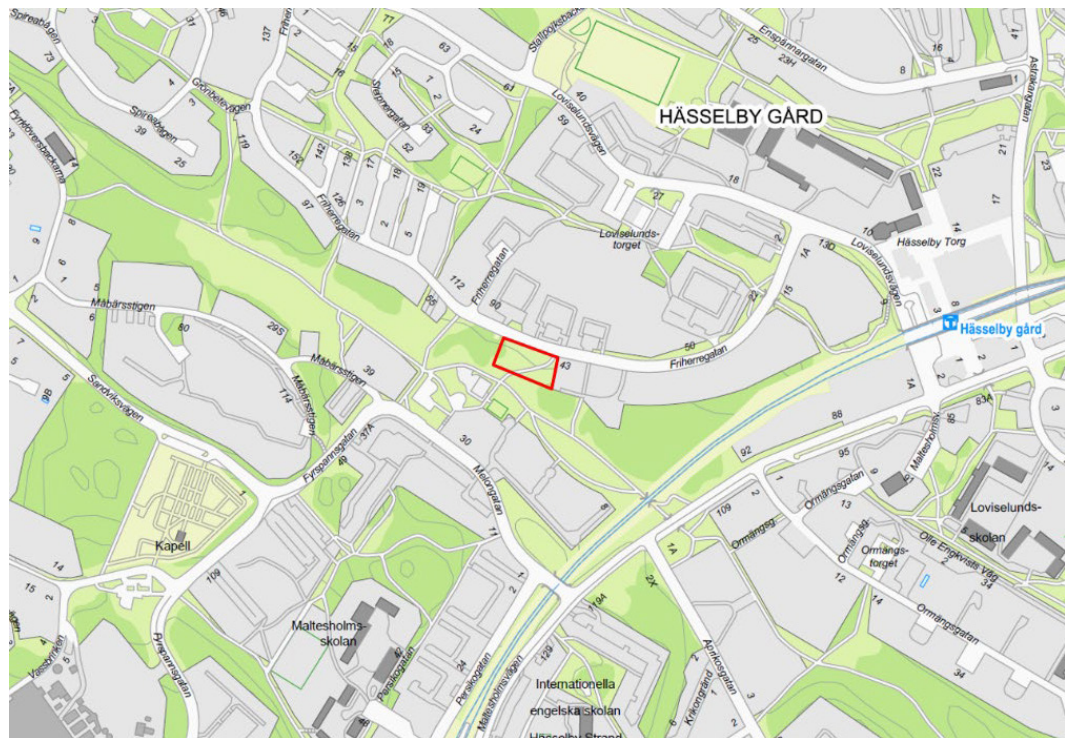


## Planbeskrivning för del av fastigheten Grimsta 1:2, invid Friherregatan, i stadsdelen Hässelby gård, S-Dp 2017- 06933



**Stadsbyggnadskontoret**  
Planavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8314  
10420 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Sammanfattning

Planförslaget möjliggör två flerbostadshus med 76 lägenheter, som avses upplåtas som hyresrätter. Bostäderna är avsedda för seniorer, där gemensamma utrymmen och trygghetsaspekten i boendet är särskilt viktigt.

Planområdet är idag parkmark och utgörs av bland annat en öppen gräsyta och slänt. Väster om planområdet finns en pelarsal av träd. Ny bebyggelse föreslås placeras så att befintliga träd och naturvärden utanför planområdet i så stor utsträckning som möjligt kan bevaras.

Förslaget avser två nya byggnader som utformas som punkthus i 5 till 8 våningar med bostadsentréer mot Friherregatan, inklusive en suterrängvåning som möter Melonparken i söder. Planförslaget syftar till att komplettera den befintliga bebyggelsen och ska utformas för att anpassas till områdets karaktär. De föreslagna nya byggnaderna formar en bebyggelsegrupp med två befintliga punkthus öster om planområdet.

Bilparkering löses genom AB Svenska Bostäders befintliga bestånd i närheten av planområdet. Två platser för rörelsehindrade ordnas i anslutning till bostadsentréerna. Cykelparkering ordnas vid bostadsentréerna, i bottenvåning mot gatan och i suterrängplanet. En befintlig gång- och cykelväg ges en ny placering för att fortsatt bibehålla en god tillgänglighet till Melonparken.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>5</b>
Ärendeinformation .....	5
Planens huvuddrag .....	6
Genomförandetid .....	6
Arkitektonisk idé.....	7
Kvartersmark .....	10
Allmän plats .....	17
<b>Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>	<b>18</b>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>22</b>
Mark.....	22
Fastighetsrättsliga frågor .....	22
Tekniska frågor .....	23
Ekonomiska frågor.....	23
Organisatoriska frågor .....	24
<b>Planeringsunderlag.....</b>	<b>25</b>
Kommunala.....	25
Utredningar.....	26
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>26</b>
Kommunala.....	26
Miljökvalitetsnormer .....	27
Mellankommunala intressen .....	28
Miljö .....	28
Hälsa och säkerhet .....	28
Geotekniska förhållanden .....	29
Hydrologiska förhållanden .....	29
Kulturmiljö .....	29
Stadsbild och karaktär .....	30
Naturvärden .....	31
Sociala förhållanden .....	33
Service.....	34
Trafik och kollektivtrafik.....	34
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>34</b>
Bostadsförsörjning .....	34
Natur .....	35
Miljö .....	40
Miljökvalitetsnormer .....	44
Hälsa och säkerhet .....	45
Social hållbarhet .....	47
Trafik.....	47

## Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att inom del av fastighet Grimsta 1:2 att komplettera med två flerbostadshus längs Friherregatan. Förslaget syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsesekvens i samspel med den befintliga bebyggelsen längs med Friherregatan.

Bebyggelsen ska ansluta och förhålla sig till Melonparken på ett omsorgsfullt sätt samt möta Friherregatan så att god rumslighet och rytm kan skapas. Platsens gröna karaktär ska värnas.

Syftet är att tillskapa två nya byggnader i 5 till 8 våningar, inklusive en suterrängvåning som möter Melonparken i söder, med bostadsentréer mot Friherregatan. Syftet är att bebyggelsen får en lägre byggnadsdel mot Friherregatan, för att möta upp befintlig skala. Planen ska även bidra med att skapa tydliga och välkomnande bostadsentréer mot gatan.

Planens syfte är att tillskapa en större gemensamhetslokal i suterrängvåningen mot parken, vilket dels är ett kriterium för ett 70+ boende och dels ligger närmast gång- och cykelvägen samt Melonparken. Denna del ska utformas med uppglasad fasad för ökad transparens och trygghet mot parken. Byggnadernas utformning ska utföras med god helhetsverkan och ha en tydlig vertikalitet i fönster- och balkongsättning. Syftet är att fasaden ska utföras utan synliga elementskarvar. Vinden får inte inredas för bostäder.

Planen syftar även till att skapa en visuell koppling mellan Friherregatan och Melonparken vid sidan av föreslagna byggnaderna och mellan byggnadskropparna. Marken ska utformas för att skapa ett mjukt möte med omkringliggande mark i parken utan höga stödmurar och plank. Den befintliga gång- och cykelvägen ges en ny placering öster om byggnaderna för att säkerställa en fortsatt god tillgänglighet till Melonparken.



*Flygbild över planområdet som är ungefärligt markerad med rött streck. Runt om planområdet, genom Melonparken och det gröna stråket, leder flera gångvägar, markerade med vita prickar. Bild: Stockholms stad.*

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för Friherregatan i stadsdelen Hässelby gård, Stockholms stad, dnr 2017-06933, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2022-12-15 § 16.

### Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

## Medverkande

Planen är framtagen av Louise Forsvik och kartingenjör Sara Vedin. Från exploateringskontoret har Carl Larsson, Emma Zetterman, Petra Lundström och Niklas Holmgård medverkat. Byggaktör är Svenska Bostäder.

## Planens huvuddrag

Planförslaget omfattar del av fastigheten Grimsta 1:2 i stadsdelen Hässelby gård. Fastigheten ägs av Stockholms stad och har markanvisats till AB Svenska Bostäder. Planområdet avgränsas i norr av Friherregatan och i söder av parkmark. Arean uppgår till cirka 2600 kvadratmeter. Planförslaget omfattar kvartersmark för bostadsändamål och en mindre del allmän platsmark för parkändamål där en gång- och cykelväg föreslås.

Förslaget möjliggör 76 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter för seniorbostäder, i ett så kallat trygghetsboende för personer över 70 år (70+ boende).

De två punkthusen föreslås uppföras i fem våningar mot Friherregatan och åtta våningar mot Melonparken. Mot parken är den nedersta våningen i suterräng. Placering, gestaltning och utformning av tillkommande bebyggelse är avvägd utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens syfte.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (5 år).



## Arkitektonisk idé



*Flygbild av föreslagen bebyggelse, sett från sydväst. Bild: Bergkrantz Arkitektur*

Befintlig bebyggelse i Hässelby gård varierar i utformning där bebyggelsestrukturen karaktäriseras av grupper av skivhus, punkthus, lameller och småhus. Den arkitektoniska idén för förslaget är att öka Friherregatans läsbarhet genom att komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen och skapa grupper av hus. Två nya punkthus föreslås, så att de tillsammans med de två befintliga punkthus, bildar en bebyggelsegrupp.

Punkthusen föreslås utformas med kulörer och material som tillsammans ger ett stillsamt uttryck. Ny bebyggelsen och gård föreslås möta det omgivande parkrummet på ett naturligt och mjukt sätt. Förslaget ska ha ett samtida förhållningsätt till Hässelby gårds karaktär av tunnelbanestad och gestaltas på ett vis som bidrar till stadsdelens och platsens sammanhang.





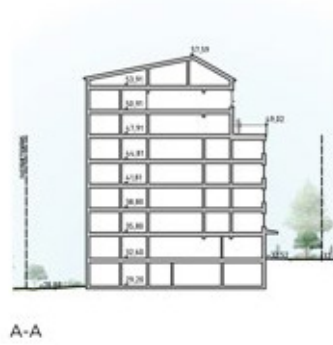
*Föreslagen bebyggelse sett från Friherregatan, från nordöst. Till vänster syns ett av de befintliga punkthusen i fonden, till höger lamellhus. Bild: Berggrantz Arkitektur.*



*Föreslagen bebyggelse sett från Melonparken, från söder. Bild: Berggrantz Arkitektur.*

Punkthusen har placerats med hänsyn till parkens entréer och värdefulla träd. Placeringen följer gatan och skapar yta för förgårdsmark för anpassning till områdets gröna karaktär. Punkthusen föreslås utformas med en lägre volym mot Friherregatan för att efterlikna den befintliga lägre bebyggelsens skala. De högre volymernas skala knyter an till de befintliga punkthusen. Bebyggelsens placering bidrar till att rama in gaturummet längs Friherregatan samtidigt som den bildar en ny fond och inramning för berörd del av Melonparken.





*Sektion som visar bebyggelsens relation med Friherregatan och Melonparken.  
Vertikala streckade linjer visar föreslagna fastighetsgränser. Bild: Bergkrantz  
Arkitektur/Ramboll.*

## Kvartersmark



*Situationsplan av föreslagen bebyggelse. Bild: Ramboll.*

### **Bebyggelsens utformning**

Respektive punkthus består av en lägre volym mot gatan och en högre volym mot parken. Punkthusen har varsin bostadsentré i entré våning mot gata. Punkthusen länkas samman med en suterrängvåning mot parken.

#### *Kulör och material*

Fasader föreslås att utformas av puts i jordnära kulörer. Mer eller mindre mättade toner ska definiera byggnadernas olika delar. Den lägre volymen ges en mörkare ton och den högre volymen en ljusare ton. Avsikten med färgsättningen är att bryta upp volymerna och ge en större vertikalitet åt den högre volymen. Volymhantering genom färgsättning är ett förekommande gestaltungsgrepp i Hässelbys 1950-talsbebyggelse.

#### *Entrévåning mot gata*

För att bidra till en trygg och inbjudande gatumiljö ska bostadsentréer finnas mot gata och utformas uppglasade samt i avvikande färg och material. Bostadsentréerna föreslås ha skärmtak, sittplats och väderskydd. Entrévåningens fasad föreslås att möta marken med en sockel i avvikande kulör. Sockeln når upp till underkant av fönster och utformas likt en bröstning.

#### *Sockelvåning mot parken*

Sockeln omsluter husen och utgör fasaden till suterrängvåningen.

Suterrängvåningen innehåller bostadskomplement och gemensamhetslokal för boende i båda husen. Fönster i den östra sockelvåningen och förbindelsegången förslås vara generösa till storleken och utformas uppglasade för ökad transparens och trygghet mot parken.

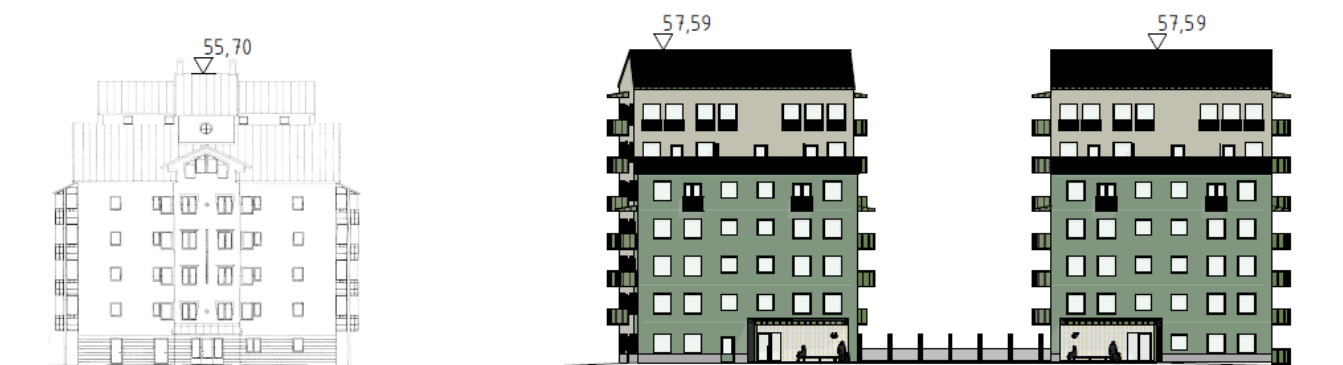
#### *Fasad – balkong och fönstersättning.*

Fönster bör utformas med ett begränsat antal fönstertyper och placeras med en jämn och harmonisk sättning. Fönster på den högre volymens fasad mot gatan bör ha en avvikande sättning.

Balkonger mot gatan på den lägre volymen får endast utformas som grunda balkonger. Balkonger på de lägre volymernas långsidor förslås ha ett avstånd från fasadliv från gatan, vilket är ett grepp som även förekommer hos de befintliga punkthusen och syftar till att volymerna ska upplevas nätta. Balkonger på den högre volymen föreslås placeras centrerade, i samlade, vertikala rader för att minska byggnadens volymverkan och få punkthusen att upplevas nätta och resliga.

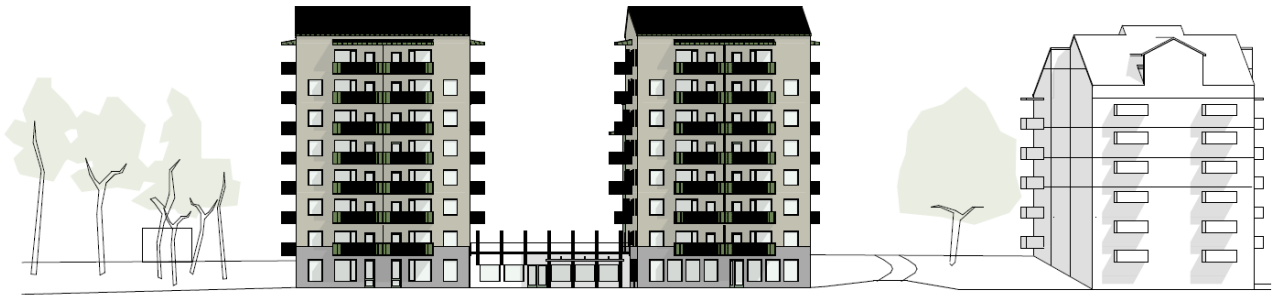
#### *Tak*

Den lägre volymen mot gatan föreslås utformas med ett platt, beträdbart tak som fungerar som balkong. Den högre volymen föreslås utformas med ett asymmetriskt brutet plåttak. Teknik ska inrymmas inom taket. Solceller får lov att uppföras på taket.



*Fasader mot Friherregatan. Befintligt punkthus till vänster i bild. Bild: Bergkrantz Arkitektur.*





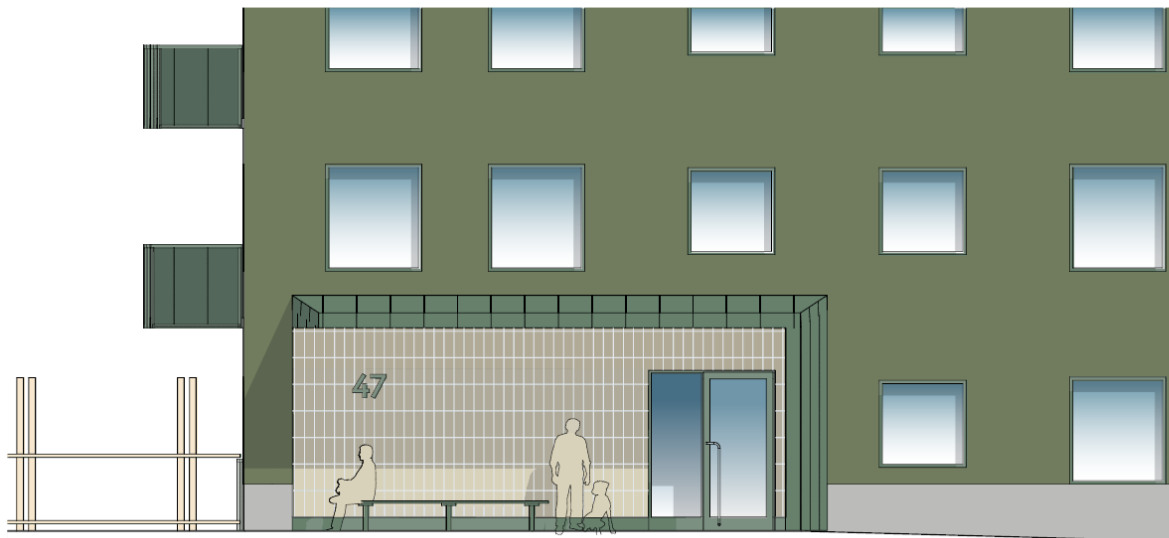
*Fasader mot Melonparken i söder. I suterrängvåningen för den östra byggnaden föreslås en gemensamhetslokal. Bild: Bergkrantz Arkitektur.*



*Fasader mot väst och öst för den västra byggnaden. Bild: Bergkrantz Arkitektur.*



*Fasader mot öst och väst för den östra byggnaden. Bild: Bergkrantz Arkitektur.*



*Illustration av föreslagen utformning för bostadsentré med skärmtak, vindskydd och sittplats. I förslaget föreslås bostadsentréerna utformas med avvikande material och kulör till övrig fasad. Bild: Bergkrantz Arkitektur.*

## Gårdens utformning

Planteringar med träd och buskar ramar in den övre gården, vilket ger möjlighet till en lugn miljö för vistelse. Gårdsytan mellan byggnaderna ligger delvis på bjälklag och avgränsas åt söder med planteringar och räcke vid stödmur och med husfasad ner mot den lägre gårdsytan. Förgårdsmarken mellan byggnaderna och gatan håller samma bredd, likt bebyggelsen bredvid, om cirka 7 meter och skapar ett grönt möte med gatan.

Den lägre delen av gården vetter mot Melonparken och utformas med vistelse- och aktivitetsytor för de boende. Utrymme för gemensamhetslokal ska finnas i den östra delen av suterrängvåningen som möter parken. Utformningen av gården mot parken i söder tar fasta på de vågformiga bryn som ramar in Melonparken och som rymmer stora ekologiska kvalitéer. Med böljande planteringar och gräsytor föreslås ett mjukt möte med parken, samtidigt som gränsen mellan kvarter och park tydliggörs genom att ett flertal av planteringsytorna möter parkmarken.



Illustration av föreslagen gårdsutformning. Bild: Ramboll.

## Gatunät och tillgänglighet

Den nya bebyggelsen angörs från Friherregatan, som är en gata av lokal karaktär. Både den övre och nedre delen av bostadsgården nås tillgängligt med hiss från alla trapphusentréer.

Angöring sker längs Friherregatan närmast huvudentréerna. Inom kvarteret föreslås två parkeringar för rörelsehindrade (RHP) i nära anslutning till respektive bostadsentré. Avfallshantering sker med sopkassun mot Friherregatan. Angöring för sopbil finns i direkt anslutning framför sopkassuner, där angöring också sker för hämtning av avfall från miljörum i den östra byggnaden.

Brandbilsuppställning och plats för räddningstjänst är längs södra sidan av Friherregatan. Husen föreslås utformas med Tr2-trapphus för att undvika uppställningsplatser för räddningsfordon i parken.

Byggnaderna kommer att kunna angöras med bil inom 10 meter från Friherregatan.



## Gång- och cykeltrafik

Planförslaget planeras för ett trygghetsboende för 70 + men möjliggör även för vanligt boende då plankartan regleras med användningen *bostäder*. Cykelparkering för målgruppen trygghetsboende är planerad att uppfylla ett cykeltal om 76 platser som motsvarar 1 plats per lägenhet, vilket är lägre än stadens cykelparkeringstal vid nyproduktion. Målgruppen bedöms inte ha motsvarande behov av antal cyklar. Utöver det tillkommer besöksparkering och en cykelpool. Av dessa är 70 belägna i utrymmen för bostadskomplement i suterrängvåningen och 16 platser är belägna i bottenvåningen mot Friherregatan där även cykelpoolen finns. På förgårdsmarken anordnas plats för 6 besöksparkeringar.

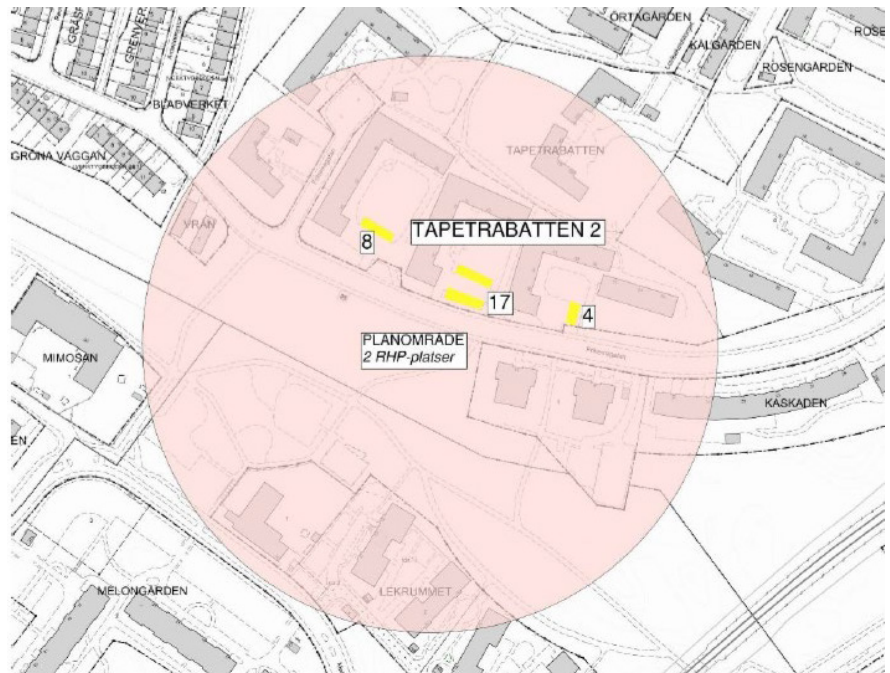
För ett scenario där byggnaderna inte är ett målgruppsboende för seniorer, är bedömningen att 3 platser per 100 kvadratmeter BTA, inklusive besöksparkering, är ett lämpligt cykelparkeringstal. Det innebär 177 platser. Scenariot förutsätter en flexibel användning av byggnaderna i framtiden och att gemensamma ytor i suterrängplan omvandlas till cykelparkeringsplatser.

## Parkering

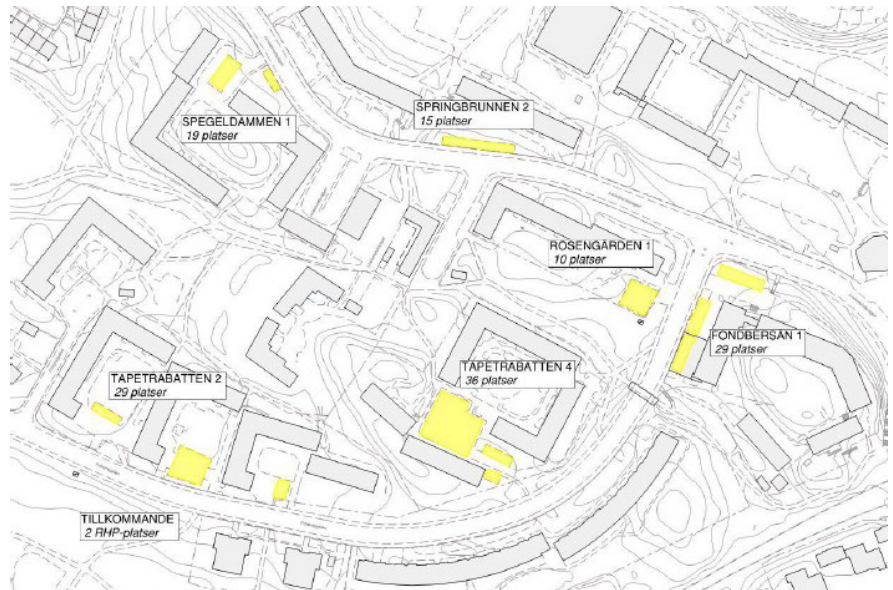
Planförslaget parkering avses lösas inom Svenska Bostäders angränsande fastigheter, där det finns ett överskott i befintligt parkeringsbestånd. I anslutning till bostadsentréerna för ny bebyggelse ordnas två parkeringar för rörelsehindrade.

Två olika scenarion för bilparkering har studerats. Ett för målgruppen seniorbostäder och ett som inte är det. Scenario 1 innebär att de boende får tillgång till 29 markparkeringsplatser inom 150 meter utöver de två tillkommande RHP-platser, vilket innebär ett p-tal om 0,408. I scenario 2 ges ett p-tal om 0,446 vilket innebär 34 p-platser varav 32 platser löses i befintligt bestånd inom 500 meter från planerad bebyggelse.

Det projektspecifika parkeringstalet är 0,525. Byggaktören arbetar mot ambitionsnivån medel för gröna parkeringstal, vilket innebär en sänkning av p-talet med 15 %. Oavsett scenario är de mobilitetsåtgärder som föreslås: cykelpool, kvalitativa cykelparkeringar, lättillgänglig förvaring av rörelsehjälpmedel, personlig resecoach vid inflyttning, kommunikation kring hållbart resande, leveransskåp med kyla samt realtidsskärmar med kollektivtrafikavgångar.



*I scenario 1 för seniorbostäder föreslås huvuddelen av parkeringen lösas inom ett gångavstånd om 150 meter. De gula fälten med siffror visar antal parkeringsplatser och deras lokalisering. Bild: Svenska Bostäder.*



*I scenario 2, som inte är ett målgruppsboende, föreslås huvuddelen av parkeringen lösas inom ett gångavstånd om 500 meter. De gula fälten med siffror visar antal parkeringsplatser och deras lokalisering. Bild: Svenska Bostäder.*

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

### Park

Mellan ny föreslagen kvartersmark och befintlig fastighet i öster regleras ytan däremellan som parkmark. Det finns en befintlig gång- och cykelväg som påverkas av planförslaget. Gång- och cykelvägen ges en ny dragningslinje och föreslås flyttas något österut och ledas runt den nya bebyggelsen.

### Gator och tillgänglighet

Trottoaren utmed Friherregatan uppgår idag till en bredd av 2 meter. Inom planförslaget föreslås trottoaren breddas till 2,5 meter, vilket är enligt dagens standardmått och erbjuder en större tillgänglighet. Trottoaren har fortsatt möjlighet att breddas utmed Friherregatans södra sida, utanför planområdet, som ansluter till Melonparken.



## Motiv till detaljplanens regleringar



Förslag till plankarta med bestämmelser. Bild: Stockholms stad.

### Användningsbestämmelser för allmän platsmark

#### Park

Planens syfte är att bekräfta och tillgodose att allmänheten har god tillgång och möjligheter att ta sig till och genom parken.

### Användningsbestämmelser för kvartersmark

#### Bostad

Planens syfte är att möjliggöra för trygghetsbostäder som ingår i användningen bostadsändamål men även vanliga bostäder möjliggörs i och med användningen.

### Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

#### Begränsning av markens utnyttjande

#### **(prickad mark) Marken får inte förses med byggnadsverk**

Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning och syftar till att skapa släpp och luftighet. Mot Friherregatan är syftet att ge plats för förgårdsmark och mot Melonparken är syftet att upprätthålla ett grönt möte med parken.

**(korsmark) Marken får endast förses med två parkeringar för rörelsehindrade, sopkasuner samt skärmtak och vindskydd för bostadsentré. Vindskydd för cykelparkering medges**

Bestämmelsen syftar till att de funktioner som behövs kan placeras på förgårdsmarken samtidigt som förgårdsmarkens karaktär värnas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsentréerna blir markerade och lätta att hitta. I förslaget är skärmtaket 8,5 meter bred, 1,5 djup och höjden utvändigt är cirka 3,3 till 3,6 meter. Se illustration på sida 13.

**(ringmark) Endast byggnadsverk under mark**

Bestämmelsen syftar till att marken kan byggas under med en förbindelsegång som förbinder de två byggnaderna i suterrängvåningen. Marken ovan används som gårdsmiljö.

*Byggnadens användning*

**(s1) Bostad i suterrängplan medges inte**

Bestämmelsen syftar till att suterrängvåning mot Melonparken i det östra huset används till gemensamma utrymmen för de boende, som gemensamhetslokal, vilket är en förutsättning för ett 70+ boende. Vid ett scenario då bostäderna bebos av en målgrupp som inte är seniorer kan utrymmet ge plats åt exempelvis bostadskomplement. Suterrängvåningen har en placering som är nära belägen den nya dragningen av gång- och cykelvägen. Genom att inte tillåta lägenheter i denna del värnas mötet med parken som blir mer inbjudande och öppet.

*Höjd på byggnadsverk*

**(h2) Högsta nockhöjd + 58 m**

Bestämmelsen reglerar den högre volymens nockhöjd.

**(h2) Högsta nockhöjd + 48 m**

Bestämmelsen reglerar den lägre volymens nockhöjd.

*Markens anordnande och vegetation*

**(n1) Minst 60 procent av ytan ska vara genomsläpplig**

Bestämmelsen syftar till att bevara gården som grön, beakta mötet med Melonparken samt att värna om avrinning till vattenskyddsområdet.

**(n2) Konstruktionen av förbindelsegångens tak med ovanliggande markyta ska ansluta till marknivå mot Friherregatan**

Bestämmelsen syftar till att marknivån ovanför förbindelsegången ska ansluta och förhålla sig till närliggande marknivåer för den övre gården och gatan. Bestämmelsen syftar till att eftersträva en jämn marknivå där bland annat sekundära entréer får placeras mot innergården.

#### *Takvinkel*

##### **Minsta angivna takvinkel är 10 grader**

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande karaktär och begränsa byggnadshöjd.

##### **Största takvinkel är 30 grader**

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande karaktär och begränsa byggnadshöjd. Samtidigt så ger bestämmelsen utrymme för att inrymma hisstopp och tekniska anläggningar.

#### *Utformning*

##### **(f1) Balkonger mot öst och väst ska placeras samlat i en centrerad, vertikal rad**

Balkonger är ett karaktärskapande element och bestämmelsen syftar till att balkongerna på de högre volymerna får en centrerad placering mot öst och väst. Balkongernas placering påverkar hur byggnadernas totala volym upplevs och den centrerade placeringen bidrar till byggnadernas vertikalitet och reslighet.

##### **(f2) Balkonger mot söder ska sättas på ett avstånd från fasadhörn om minst 3,5 meter. Balkonger mot söder får kraga ut maximalt 1,8 meter från fasadliv**

Balkongernas placering påverkar vertikaliteten och hur byggnadens totala volym upplevs. Bestämmelsen syftar till att balkongerna ska vara underordnade byggnadernas volym, ge ett luftigt intryck samt ha en centrerad, vertikal placering.

##### **(f3) Fasad i suterrängplan mot söder ska vara uppglasat om minst 35 procent**

Bestämmelsen syftar till att fasaden i suterrängplan för det östra huset som är placerad nära ett parkstråk har en öppen och inbjudande utformning, se illustrationsbilder på sida 12.

##### **(f4) Balkonger mot öst och väst ska sättas på ett avstånd om minst 1,4 meter från fasadhörn från Friherregatan. Balkonger mot Friherregatan får kraga ut maximalt 0,5 meter från fasadliv**

Bestämmelsen syftar till att balkongerna får en placering som är indragen från fasadliv mot norr samt att säkerställa en nätt

balkongutformning. Det medför för att balkongerna ska vara underordnade byggnadernas volym och ge ett luftigt intryck.

**(f<sub>5</sub>) Fasad mot söder ska uppglasas till 30%**

Bestämmelsen syftar till att en viss uppglasning regleras för att säkerställa en inbjudande utformning av förbindelsegången, vilken möter den nedre gården med utblick mot Melonparken.

*Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark*

**Balkonger ska utföras med en lägsta fri höjd om 3,0 meter**

Bestämmelsen syftar till att värna om en luftighet mellan balkong och marknivå samt att inte inskränka på upplevelsen till allmän plats.

**Hisstopp och teknikaggregat ska inrymmas inom taket**

Taket är ett karaktärsskapande element och bestämmelsen syftar till att bibehålla en väl gestaltad takutformning.

**Sockelvåning mot söder och sockel mot norr ska utformas i avvikande kulör**

Sockelvåningen är ett karaktärsskapande inslag i gestaltningen. Bestämmelsen syftar till att sockelvåningen mot söder och sockeln mot norr framhävs i relation till den övriga fasaden.

**Minst en bostadsentré per bostadshus mot gata ska finnas**

Bestämmelsen syftar till att bostadsentréerna blir markerade, välkomnande och lätta att hitta. Se illustration för entréer på sida 12.

**Bostadsentréer mot gata ska utformas i tegel, klinkers eller trä och vara uppglasade om minst 15 procent**

Bestämmelsen syftar till att entrépartierna ska utföras i ett annat material än fasaderna och främja en materialitet och utformning som bidrar till väl gestaltade och inbjudande entréer.

**Balkonger som vänder sig mot öst eller väst får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasadliv.**

Balkonger är ett karaktärsskapande element och bestämmelsen syftar till att balkongerna är underordnade byggnadernas volym och har ett luftigt intryck, samtidigt som de ger en kvalitet för de boende.

**Fasader ska utföras i puts eller tegel utan synliga elementskarvar**

Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bostadsbebyggelsen till områdets befintliga karaktär och en gestaltning av hög kvalitet samtidigt som det egna uttrycket värnas. Bestämmelsen ger möjlighet till att olika delar av byggnaden kan utformas i ett eller två material. Exempelvis om fasader utförs i puts kan sockeln utföras i puts eller tegel.



### *Utförande*

#### **(b<sub>1</sub>) Lägsta golvnivå mot Friherregatan är +32,6 meter över nollplanet**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att vattennivån vid höga flöden av skyfallsvatten inte påverkar byggnadernas golvnivå, vilka ges en högre höjdsättning än marknivån. På så sätt förhindras att byggnaderna kan skadas från stående vatten vid skyfall.

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m. det att planen fått laga kraft.

## **Genomförandefrågor**

### **Mark**

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder och parkmark, respektive parkeringar för rörelsehindrade på kvartersmark.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Grimsta 1:2, som ägs av Stockholms kommun.

#### **Rättigheter**

Planen förutsätter att parkering utanför kvartersmark för kommande bostäder regleras med avtalsservitut.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att del av befintlig detaljplan för Kv. Kaskaden m.m., Dp 90137, helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Förändrad fastighetsindelning**

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra en separat fastighet, som bildas genom avstyckning. Den nya fastigheten avses upplåtas med

tomträtt. Området som regleras som kvartersmark i planförslaget är belägna inom område utlagt som parkmark i nu gällande detaljplan.

Område utlagt som allmän platsmark (parkmark) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

### **Omförläggning av ledningar**

Den blivande kvartersmarken ligger i konflikt med befintligt ledningsnät i anslutning till gatan. Omförläggning eller flytt av ledning behöver göras i samråd med ledningsägaren.

### **Tekniska frågor**

#### **Tekniska åtgärder**

Fastigheten Grimsta 1:2 är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet, el- och telenätet samt fjärrvärmesnätet. Tekniska åtgärder utreds i senare skede.

#### **Dagvatten**

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar ska hanteras i enlighet med miljöbalken.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomisk bedömning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter. Planförslaget medför ekonomiska konsekvenser för staden i form av anpassningar och förbättringar i allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Inga kostnader för markförsäljning, markförvärv, gatukostnadsavgift förväntas.

## **Grönkompensation**

Exploateringskontoret ansvarar för åtgärder för grönkompensation. Den exakta omfattningen av grönkompensationen återstår att utreda under detaljplanearbetet. Artskyddsåtgärder ska utföras i enlighet med det som ekologiutredning anger.

## **Utbyggnad allmän plats**

Stockholms stad ansvarar för utbyggnad av allmän plats, som omfattar breddning av trottoar och ombyggnad av parkväg.

## **Utbyggnad vatten och avlopp**

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet. Nya ledningar och anslutningspunkter kan behövas för att försörja den nya fastigheten. Åtgärder i befintligt ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktören och respektive ledningsägare.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter.

## **Planavgift**

Byggaktör bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

## **Drift allmän plats**

Trafikkontoret ansvarar för drift samt besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten av allmän platsmark/gatumark.

## **Drift vatten och avlopp**

SVOA ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom fastigheten.

## **Gatukostnader**

Staden ombesörjer ombyggnad av allmänna gator, vilket avser en breddning av trottoaren.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Genomförandet av detaljplanen regleras i överenskommelse om exploatering med tomträtt mellan staden och byggaktören innan beslut om antagandet av planförslaget. Exploateringskontoret

ansvarar för att träffa erforderliga avtal mellan den blivande tomträtthavaren och exploateringsnämnden.

### **Markanvisning**

Beslut om markanvisning för del av fastigheten Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder beslutades i exploateringsnämnden den 21 oktober 2021.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	17 september – 28 oktober 2024
Granskning	maj – juni 2025
Antagande	december 2025
Laga kraft, tidigast	januari 2026

## **Planeringsunderlag**

### **Kommunala**

#### **Undersökning enligt miljöbalken 6 kap. 6 §**

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Miljöförvaltningen bedömer att aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete.

Stadsmuseet bedömer att det är möjligt att bebygga platsen utan att några kulturhistoriska värden påverkas i stor omfattning.

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Avseende framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon, se vidare kapitel gatunät under beskrivning av detaljplanen.

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.



## Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Solstudier* (Bergkrantz Arkitektur, 2024)
- *Dagvattenutredning* (Rejlers Sverige, 2024)
- *PM Buller* (Efterklang, 2023)
- *Ekologiutredning* (Ekologigruppen, 2024)
- *Artskyddsutredning* (Ekologigruppen, 2024)
- *Trädinventering* (Jacksons trädvård, 2024)
- *MMU Friherregatan* (Afy, 2024)
- *PM Geoteknik* (Afy, 2024)
- *MUR Friherregatan* (Afy, 2024)
- *PM Sulfidberg* (Afy, 2024)
- *PM Mobilitet och parkering* (Svenska Bostäder, 2024)
- *Parkeringsbeläggningsstudie* (Trivektor, 2024)

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Den nu gällande detaljplanen för del av Kv Kaskaden m.m., Dp 90137, reglerar aktuellt område som parkmark. Från Friherregatan till Melonparken är en gångväg illustrerad. Direkt väster om aktuellt område regleras plats för elnätsstation.

#### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision. En utveckling av fastigheten med nya bostäder bidrar till översiktsplanens mål om en växande och sammanhängande stad.

Planförslaget ligger i stadsdelsområdet Hässelby gård som har möjligheter till stadsutveckling främst inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Det innebär att området kan utvecklas och kompletteras med bland annat bostäder, verksamheter och service där infrastruktur i huvudsak finns utbyggt. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

## Byggnadsordningen

Planområdet är beläget inom stadsdelen Hässelby gård, vars stadsbyggnadskarakter i byggnadsordningen kategoriseras som *tunnelbanestad*. Följande vägledningar är relevanta för planförslaget:

- Utveckla tunnelbanestäderna med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna som utgörs av höga punkthus kring centrum, flerfamiljshus i tre till fyra våningar och områden av småhus i stadsdelarnas utkanter.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma grupper av nya hus utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till tunnelbanestäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet och de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader. Undvik parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Området har låga bakgrundshalter av partiklar och planförslaget medger en fortsatt ventilerings av befintliga halter.

### Vatten

Dagvattennätet inom planområdet utgörs av ett kombinerat ledningsnät till Bromma reningsverk, där både spillvatten och dagvatten går i samma ledningsnät.

Räcksta Träsk och Strömmen är recipienter för det naturliga respektive tekniska avrinningsområde som planområdet ligger inom. År 2017 hade Räcksta Träsk en beslutad statusklassning på måttlig ekologisk status och den kemiska statusen beslutades år 2017 vara ej god. År 2023 hade Strömmen en beslutad statusklassning på otillfredsställande ekologisk status och den kemiska statusen beslutades år 2020 vara ej god. En dagvattenutredning har tagits fram (Rejlers, 2024).

## **Buller**

Planområdet är belägen vid en mindre trafikerad lokalgata som inte trafikeras av SL-bussar och det närmaste tunnelbanespåret är beläget cirka 200 meter från området. Planförslaget bedöms därför inte påverkas av buller från biltrafik och kollektivtrafik i någon större utsträckning. En förenklad bullerutredning har tagits fram (Efterklang, 2023).

En elnätstation är belägen direkt väster om planområdet.

I Melonparken, söder om planområdet finns det bland annat en lekpark, basketplan och bouleplan som kan ge upphov till ljudstörningar.

## **Mellankommunala intressen**

### **Miljö**

#### **Dagvatten**

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. En dagvattenutredning har tagits fram (Rejlers, 2024).

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Omgivningsbuller**

##### **Risk för översvämning**

Det finns inte någon plats inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Däremot är det risk för vattensamlingar i Melonparken, som är lokaliserad söder om och i direkt anslutning till planområdet, vilken även utgör en lågpunkt. Mindre flödesstråk som går runtomkring och till viss del inom planområdet bör beaktas. Med föreslagen exploatering kommer dock infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området. En beskrivning av påverkan från skyfall har tagits fram som en del av dagvattenutredningen (Rejles, 2024)

##### **Risk för erosion, skred och ras**

Eftersom marken främst består av lera och utgörs av en slänt har utredningar tagits fram för att säkerställa markens stabilitet (*PM Geoteknik*, Afry 2024, *MMR Friherregatan*, Afry 2024).

#### **Förorenad mark**

Miljöförvaltningen har kännedom om några potentiella markföroreningar i närheten av planområdet. Enligt länsstyrelsens inventering finns det eller har funnits tre kemptvättar, en

bensinmack, samt två fotografiska verksamheter belägna relativt nära planområdet. En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Afray, 2024).

## Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta av postglacial lera och jorddjupet är cirka mellan 1 och 5 meter. Genomsläppligheten bedöms som låg inom hela planområdet.

Enligt *PM Geoteknik* (AFRY, 2024) består marken inom planområdet främst av torrskorpelera. Utförda undersökningar (i mitten, i den norra delen samt i den södra delen av planområdet) visar att jordlagerföljden är lika inom hela planområdet. Ytlagret består av torrskorpelera med en mäktighet på cirka 0,7-2,6 meter följt av 0,5 till 3,3 meter sand ovan 0,4 till 1 meter friktionsjord på berg. Djup till berg varierar mellan 2,5 till 5 meter. Jorddjupet är störst i den södra delen av planområdet.

Grundvattennivån har uppmätts till + 26,9 vilket motsvarar 2,1 meter under befintlig marknivå. Grundvattennivån ligger cirka 1,5 meter under planerad grundläggningsnivå för det västra huset och cirka 0,3 meter under planerad grundläggningsnivå för det östra huset.

## Hydrologiska förhållanden

### Vattenskyddsområde

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

## Kulturmiljö

### Stadsmuseets klassificering

Delar av bebyggelsen runt planområdet har av Stadsmuseet getts en grön klassning som särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hässelby gård som helhet är utpekad som ett område av särskilt kulturhistoriskt värde. Motiveringen till utpekandet belyser stadsbyggnadsgreppen och de arkitektoniska detaljerna som är typiska för 1950-talet, däribland naturens betydelsefulla roll. En central del av planeringen för Hässelby gård var det sammanhängande systemet av grönstråk mellan husgrupper och omkring stadsdelen.



## Stadsbild och karaktär

Befintlig markanvändning består av parkmark som delvis är trädbevuxen och delvis utgörs av öppen gräsyta samt en asfalterad parkväg. Planområdet sluttar från Friherregatan ned mot parken och bildar en grässlänt.

### *Stadsbild*

Byggandet av det moderna Hässelby gård skedde huvudsakligen åren 1953 till 1955. År 1956 var tunnelbanan klar fram till Hässelby gård. Hässelby gård är en stadsdel med välplanerad miljö där terrängen och kommunikationslederna delar upp bebyggelsen i flera enklaver med delvis olika arkitektoniska uttryck. Bebyggelsen utgörs främst av lamellhus i tre våningar, präglade av 1950-talets folkhemsarkitektur och grannskapsplanering, men också av punkthus, skivhus och två större områden med radhus. Stadsbilden är luftig och omväxlande, med grupper av bebyggelse inbäddad i grönska.

Bebyggelsen som angränsar till planområdet är varierad. Väster om planområdet ligger ett radhusområde medan det norr om finns lamellhus i tre våningar, uppförda under 1950-talet. Flera kompletteringar har gjorts i närområdet under 1990- och 2000-talen, bland annat de två punkthus i sju våningar som angränsar till planområdet i öster.



*Flygbild över området med Melonparken i förgrunden. Bild: Stockholms stad.*

### *Landskapsbild och Melonparken*

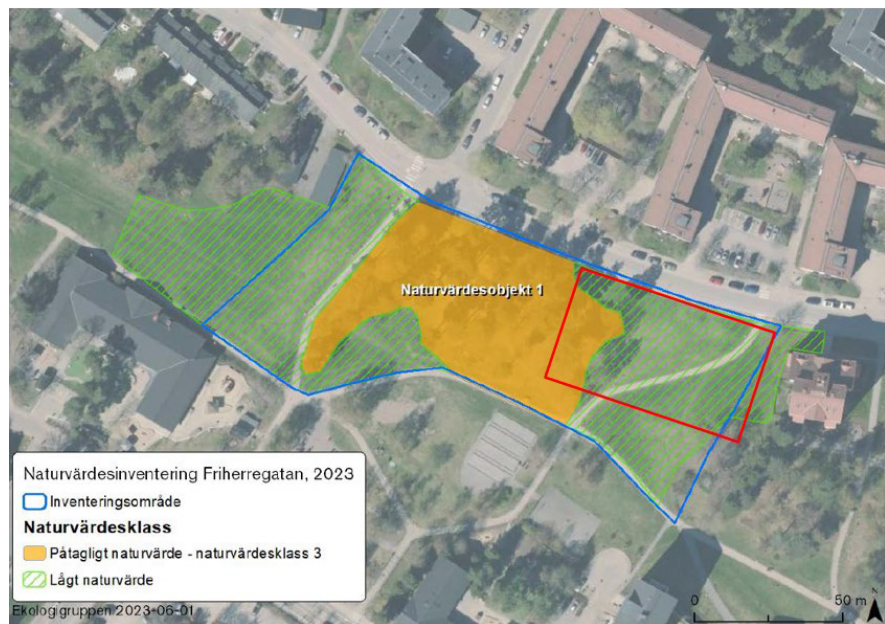
Söder om planområdet finns stadsdelsparken Melonparken som är en av Hässelbys stora parker. Den utgörs av ett långsträckt dalstråk mellan Hässelby gård och Hässelby strand och leder till Grimsta naturreservat i öster.

Parken har öppna gräsytor med grupperingar av träd som tallar och björkar. En parkväg löper genom parken och korsas av flera mindre parkvägar. Melonparken har en lekplats med gungor och klätterställningar. Intill lekplatsen finns en asfalterad yta med två basketkorgar och fyra boulebanor med sittplatser. Ett stenkast västerut i dalstråket finns ett utegym.

## **Naturvärden**

Planområdet är en del av en parkmiljö där det växer glest grupperade tallar samt att en samlad talldunge växer i anslutning till Friherregatan. I området växer även enstaka ekar, askar, björkar och aspar. Större delen av planområdet med dess närområde var på 1960-talet trädklätt, vilket indikerar att området har lång trädkontinuitet. I området förekommer rödlistade arter som talticka och även skyddade fågelarter som björktrast, grönfink och stare. Det är arter som är rödlistade och skyddade enligt artskyddsförordningen. För att utreda platsens naturvärden, fauna och förutsättningar för biologisk mångfald har utredningar för ekologiutredning med fågelinventering (Ekologigruppen, 2024), artskyddsutredning (Ekologigruppen, 2024) och trädinventering (Jacksons trädvård, 2024), tagits fram.

Naturvärdesinventeringen identifierade ett naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde (klass 3), och två objekt med låga naturvärden. Objekt med högsta eller höga naturvärden bedöms inte finnas i inventeringsområdet. Det objekt som identifierats med påtagligt naturvärde utgörs av en talldunge med stort inslag av gamla träd. Denna värdeklass bedöms vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå.



*Områdets naturvärdesobjekt med respektive naturvärdesklassning. Ett objekt med påtagligt naturvärde har identifierats inom området, och utgörs av en talldunge med stort inslag av gamla träd. Ungefärlig plangräns är markerad med röd färg. Bild: Ekologigruppen.*

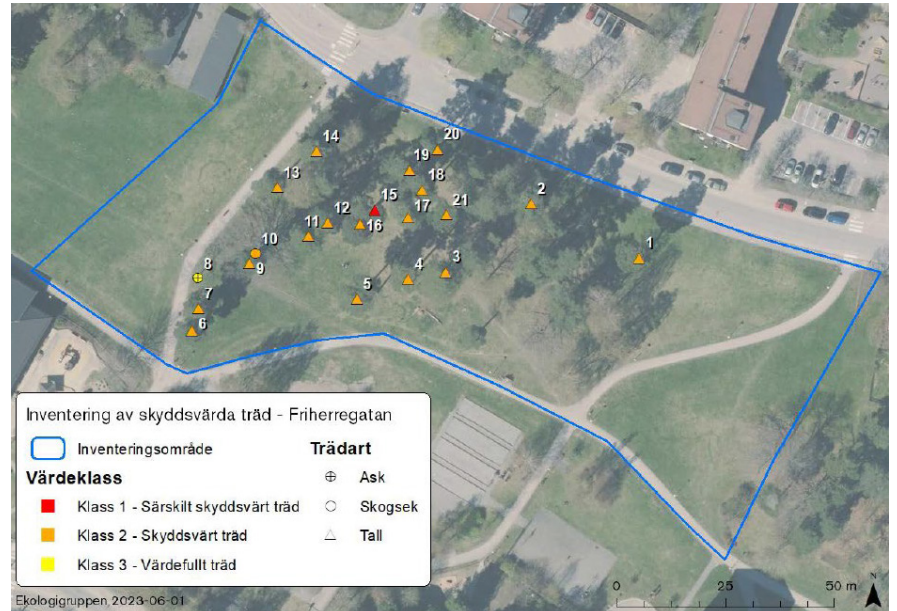
I inventeringen av skyddsvärda träd kartlades 21 träd. Av dessa bedömdes en tall vara särskilt skyddsvärd (klass 1) och 20 träd skyddsvärda (klass 2), tallar och en skogsek. Träd av klass 1 är särskilt skyddsvärda för att bibehålla en biologisk mångfald i trädmiljöer och kan ofta ha en värdefull fauna med rödlistade arter.

Träd av klass 2 är skyddsvärda eftersom de bland annat har en ålder mellan 150 till 200 år. Dessa träd har utvecklat höga naturvärden och är värdefulla att bibehålla en hög biologisk mångfald i ett skogsbestånd.





Talldungen vid Friherregatan har stort inslag av gamla tallar, samt enstaka yngre ekar och vårtbjörkar. Bild: Ekologigruppen.



Kartläggning av särskilt skyddsvärda träd (klass 1) och skyddsvärda träd (klass 2). Bild: Ekologigruppen.

## Sociala förhållanden

En dialog inom ramen för planarbetet har hållits med de två närliggande förskolorna, med stadsdelsförvaltningen och Svenska Bostäder som har ett stort fastighetsbestånd i området. Förskolorna lyfter fram Melonparken och de öppna gräsyrtorna som en stor tillgång för deras verksamhet. Barnen leker i lekparken och gemensamma lekar arrangeras på gräsytan framför förskolan Måbär, både sommar- och vintertid. Förskolorna, så som barn i området, använder Melonparken och lekplatsen som en lekmiljö. Det har vid några tillfällen påträffats spår av droganvändning i lekparken, vilket påverkar hur trygg lekparken upplevs.

Vid vintertid bildar grässlätten, som utgör planområdet, en pulkabacke. Ett stenkast västerut där ett mindre skogsområde tar vid, finns parkens andra pulkabacke.

Melonparken, parkvägarna och det gröna dalstråket som parken är en del av, är av boende och besökare en uppskattat rekreativ plats och grön oas. Parkens träd framhålls som viktiga bland annat för deras naturvärden och det sammanhang och rumsbildning de skapar och är en del av.



## Service

Söder om planområdet finns två förskolor, Måbär förskola och förskolan Lekrummet. Norrut, inom ett avstånd om ca 500 meter finns en F-9 skola, Hässelbygårdsskolan. I Hässelby gårds centrum, cirka 600 meter nordöst om planområdet finns bland annat dagligvaruhandel, närservice och vårdcentral.

## Trafik och kollektivtrafik

Friherregatan är en lokal gata som ansluter till Loviselundsvägen, vilken i sin tur ansluter till Maltesholmsvägen. Det är en huvudgata och förbinder Hässelby gård med Hässelby strand. Planområdet angörs med bil från Friherregatan.

Söder om planområdet i Melonparken finns belysta parkvägar för gång och cykel.

Busshållplatser för närtrafik, linje 908 mellan Hässelby gård och Hässelby strand för äldre och för personer med funktionsnedsättning, finns längs med Friherregatan och i nära anslutning till planområdet. Busshållplats för linje 119, Spånga station till Backlura, finns vid Maltesholmsvägen cirka 400 meter från planområdet. I Hässelby gård finns tunnelbanestation, cirka 600 meter från planområdet.

## Konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

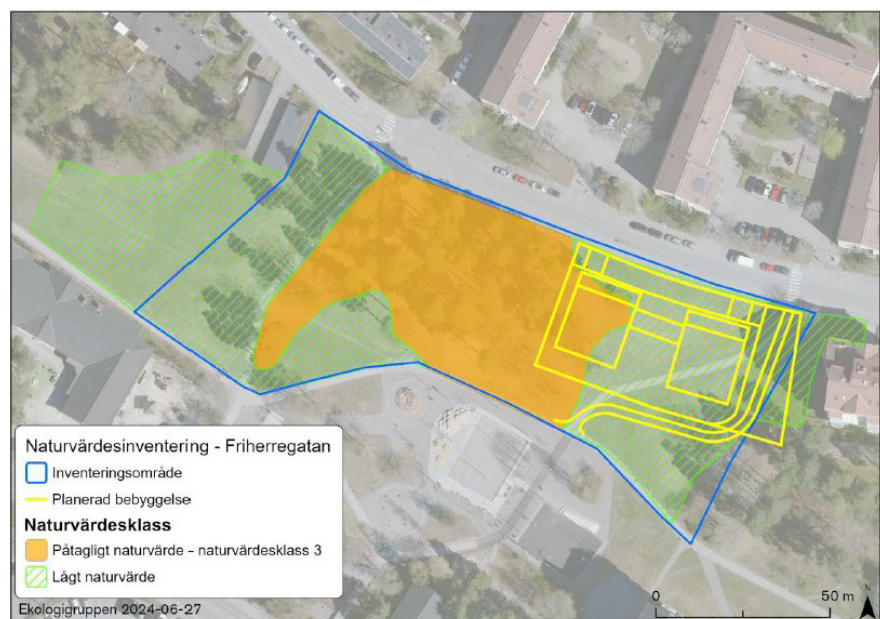
Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för 76 seniorbostäder. Behovet bidrar till uppfyllandet av identifierat behov i stadens boendeplan för äldre.

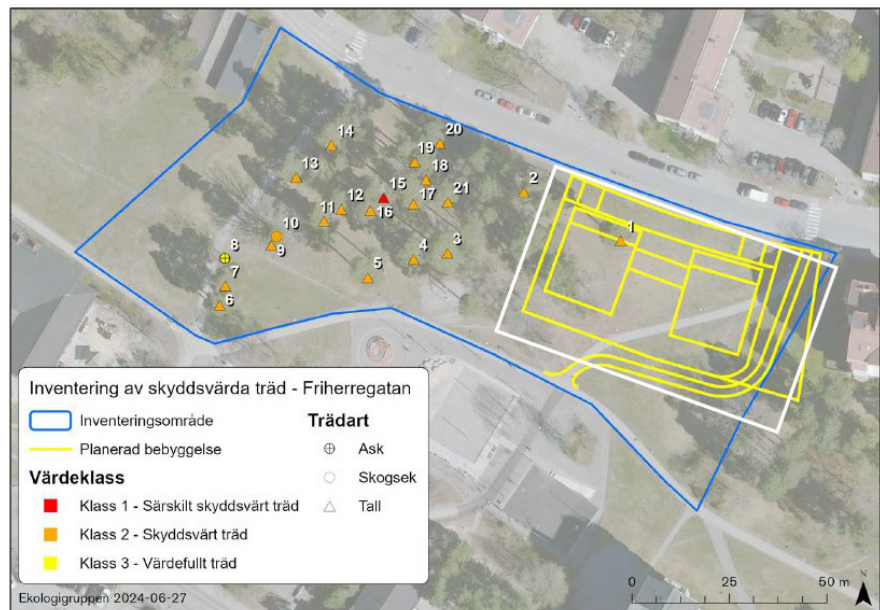
## Natur

### Naturvärden

Planområdet har utformats så att det i huvudsak ligger utanför naturvärdesobjektet med påtagligt naturvärde. Detta innebär att de naturvärden som är knutna till naturvärdesobjektet, främst i form av gamla tallar, till stora delar kommer att kvarstå. Endast en tall (klass 2) av totalt 21 skyddsvärda träd kommer att tas ned. Planförslagets nuvarande placering ligger huvudsakligen på en yta som har bedömts ha lågt naturvärde. Bedömningen är att planförslagets genomförande påverkar områdets ekologiska funktion och biologisk mångfald i mycket liten utsträckning. Vidare bedöms att den rödlistade arten tallticka har goda förutsättningar att fortleva i planområdet, samt att bestånden av naturvårdsrelevanta arter av fåglar inte kommer att påverkas negativt efter det att föreslagna skyddsåtgärder genomförts.



*Planområdet och föreslagna bebyggelse lagt ovanpå naturvärdesobjektet. Bild: Ekologigruppen.*



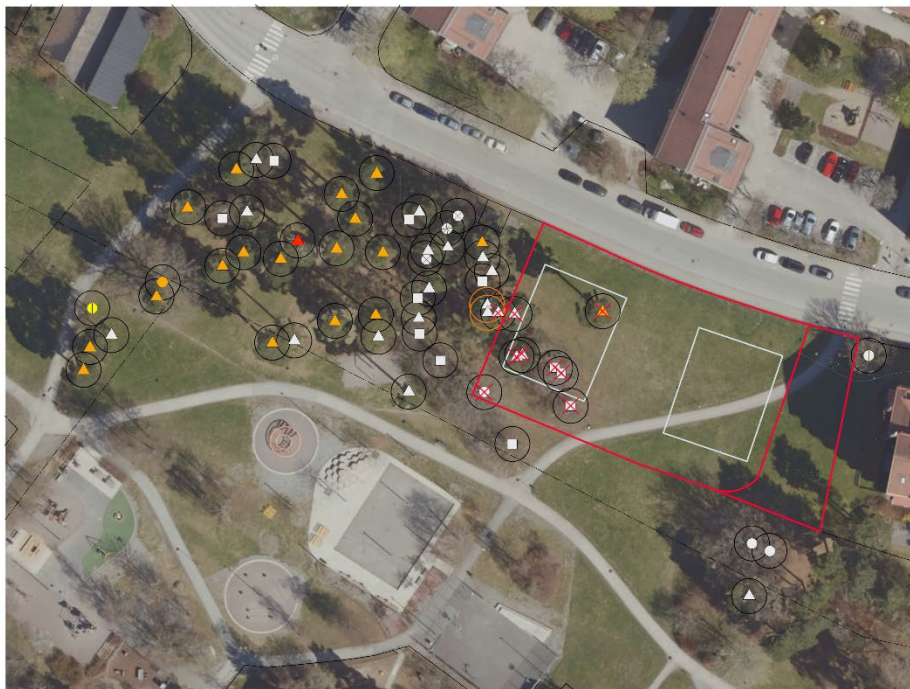
Planområdet och föreslagna bebyggelse i relation till skyddsvärda träd. Bild: Ekologigruppen.

Föreslagna bebyggelse medför ingen negativ påverkan på Stockholms gröna infrastruktur. Inventeringsområdet ligger inte inom ESBO (ekologisk särskilt känsliga områden) eller habitatnätverken för barrskogsmesar eller eklevande insekter. Hela området är modellerat som möjlig spridningszon för groddjur, men förutsättningarna på platsen (inga fuktiga miljöer finns) tillsammans med barriärer av omkringliggande bebyggelse och vägar, gör att spridningsförutsättningarna bedöms vara dåliga.

Området är heller inte klassat som en värdefull födosöksmiljö för skogslevande fladdermöss. Någon fladdermusinventering har inte utförts på platsen. Planområdet, med sin begränsade storlek, i huvudsak låga naturvärde och parkkaraktär bedöms inte hysa påtagliga värden för fladdermöss.

### Påverkan på träd

Planförslaget placering innebär att ett skyddsvärt träd (en tall) utgår. Därutöver påverkas och utgår fyra tallar, en ek och tre björkar. Två



#### FÖRKLARINGAR

-  BEF. TRÄD SOM BEVARAS
-  BEF. TRÄD SOM AVVERKAS
-  BEF. TRÄD SOM BEHÖVER  
UTREDAS VIDARE

#### TRÄDARTER

-  TALL
-  EK
-  BJÖRK
-  ASK
-  LÖNN
-  SALG

#### VÄRDEKLASS

ENL. NATURVÄRDESNINVENTERING AV  
SKYDDSVÄRDA TRÄD,  
EKOLOGIGRUPPEN (GH 2023-06-15)

-  KLASS 1 -  
SÄRSKILT SKYDDSVÄRT TRÄD  
(TALL)
-  KLASS 2 -  
SKYDDSVÄRT TRÄD  
(TALL-EK)
-  KLASS 3 -  
VÄRDEFULLT TRÄD  
(ASK)
-  INGEN SKYDDSKLASS

Planförslaget påverkar nio träd, som utgår. Två träd ska utredas vidare till granskning om de kan bevaras. Dessa är markerade med orange ring direkt väster om planområdet. Bild: Ramboll.

tallar (som är markerade med orange ring på bilden nedan) kommer att studeras vidare till granskning om de kan bevaras.

### Skyddsåtgärder

Skyddsåtgärderna utförs för att undvika förbud mot artskyddsförordningen och åtgärderna syftar till att förbättra förutsättningar för fåglar.

Utformning och placering av skyddsåtgärder i enlighet med rekommendationerna i artskyddsutredningen kommer att arbetas vidare med ekologer. En skötselplan kommer att tas fram.

Det är förbjudet att avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningstid, om inte störningen saknar betydelse för att bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredsställande nivå, eller att återupprätta populationen till denna nivå.

Populationerna av björktrast och grönfink bedöms riskera påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. Därför rekommenderas att genomföra följande skyddsåtgärder:

- I enlighet med artskyddsförordningen är det förbjudet att döda fåglar och att skada deras ägg och bon. För att inte riskera att utlösa detta förbud får inte avverkning av träd och buskar, röjning och schaktning av växtlighet ske under



fåglarnas häckningsperiod. Häckningstiden för fågelarter som förekommer i området infaller generellt mellan 15 mars och 31 juli. Denna åtgärd gäller för samtliga inom området häckande fågelarter, det vill säga inte bara de arter som är naturvårdsrelevanta

- Plantera >15 inhemska, blommande och bärande lövträd, samt >20 buskar.
- Planera för skyddsåtgärder i tid, innan naturmarken tas i anspråk.
- Säkerställ fortsatt förekomst av gräsytor.

## Stads- och landskapsbild

### Landskapsbild

Eftersom planområdet är beläget i en dalgång och som en del av ett parkrum och stråk, ger ny bebyggelse påverkan på hur parkrummet upplevs. Parkrummets avstånd minskas, både visuellt som fysiskt. Ny bebyggelse jämfört med befintliga byggnader, har en mer iögonfallande placering och blir mer synliga än befintliga punkthus, som är mer omringade av grönska och träd. Befintliga byggnader är inte lika framträdande i parkrummet mot den norra delen av dalgången och som möter Friherregatan. På så sätt är föreslagen bebyggelse mer framträdande för den norra sidan av dalgången jämfört med befintlig situation. Med förslaget blir Melonparken mer definierad av en bebyggd fond.

Dalgångens riktning och det gröna rekreativ stråk som går förbi planområdet påverkas i mindre utsträckning.



*Befintlig situation till vänster, föreslagen bebyggelse till höger i bild. Befintliga punkthus syns i bakgrunden. Bilden är tagen från parken. Bild: Stockholms stad.*



*Befintlig situation till vänster, föreslagen bebyggelse till höger i bild. Bilden är tagen från parken, framför förskolan Måbär. Bild: Stockholms stad.*

### Stadsbild

Ny bebyggelse har inspirerats av Hässelby gårds befintliga karaktär av 1950- och 60-tals arkitektur men med en samtida prägel. Genom att befintlig bebyggelsestruktur kompletteras med två punkthus och bildar en grupp av punkthus, samtidigt som den gröna karaktären av förgårdsmark och närheten till parken och naturvärden beaktas, bedöms byggnadernas placering och den arkitektoniska idén som välavvägd.

Med förslaget kompletteras Friherregatans bebyggelsesekvens, vilket ändrar hur gatumiljön och den bebyggda miljön upplevs och gör att den blir mer tätbebyggd. Vyer längs med gatan påverkas som mest på nära håll jämfört med ett längre avstånd.

Befintlig bebyggelse, på andra sidan Friherregatan, får sin utsikt mot Melonparken påverkad. Släpp mellan punkthusen säkerställer att utblick och ett visuellt samband mot parken bibehålls. Befintlig bebyggelse, till höger om förslaget, påverkas då deras utsikt mot parken ändras. Likaså är förslaget synligt för den bebyggelse som är belägen i parkens södra del, som söder om parken.

Planförslaget bygger vidare på samma typologi av punkthus som finns på platsen idag. Byggnadshöjden är något högre än befintliga byggnader, vilket inte upplevs på nära håll om man rör sig längs gatan eller i parken.





*Befintlig situation till vänster, föreslagen bebyggelse till höger i bild. Bilden är tagen från Friherregatan. Bild: Stockholms stad.*

## Miljö

### Ställningstagande 4:33b PBL

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Dagvatten

Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertas i växtbäddar med infiltration med en fördröjningsvolym om 104 kubikmeter. För samtliga avrinningsområden har växtbäddar föreslagits som typ av dagvattenanläggning. Växtbäddar har god fördröjnings- och reningsförmåga samt utgör ett estetiskt tilltalande inslag i stadsmiljön. Volymen är beräknad utifrån kravet på fördröjning av de första 20 mm enligt Stockholms stads åtgärdsnivå samt att

förbättra reningsgraden. Ytbehoven för dagvattenanläggningarna kräver inga justeringar i plankartan.



Principskiss på förslagen dagvattenhantering samt flödesriktning vid normala flöden. Bild: Rejlers.

## Rekreation

Planförslaget kan påverka hur man använder platsen för rekreation. Eftersom ny bebyggelse förändrar hur platsen och Melonparken upplevs som med förslaget blir mer tätbebyggt, kan det ge konsekvenser hur inbjudande parken upplevs för besökare och boende.

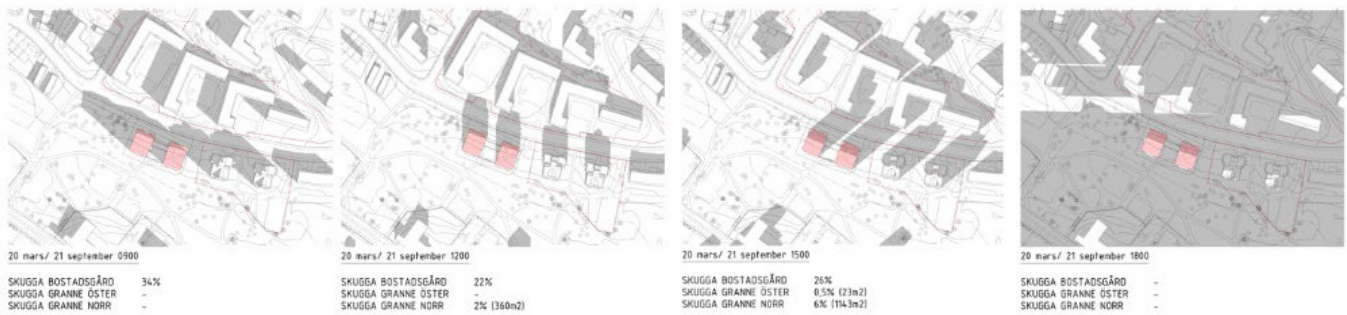
## Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Planförslaget förhåller sig till den kulturrehistoriskt värdefulla bebyggelsen runt om planområdet genom att den föreslagna bebyggelsen öppnar för ett släpp och siktlinje mellan de två nya byggnaderna och befintliga byggnader. Utmed Friherregatan förhåller sig förslaget till gatans karaktär med förgårdsmark. Mot söder förhåller sig förslaget till dalgångens rekreativa och gröna stråk. Kvarteretsmarken och gården har anpassats för att inte gå för långt in i parken och dalgången. Bostadsgården som möter Melonparken säkerställer plats för vistelseytor för boende samt tillräckliga ytor för dagvattenhantering och växter.

## Ljutförhållanden och lokalklimat

### Ljutförhållanden för bebyggelse

Solstudier har tagits fram i samband med planarbetet och visar att majoriteten av förslagets gårdsyta mot söder kommer att vara solbelyst under sommar- som vinterhalvåret. Balkonger mot söder, väster och öster får goda ljutförhållanden. Mot norr är



Solstudier för mars och september månad. Bild: Bergqrantz.



Solstudier för juni månad. Bild: Bergqrantz.

Ljushöjderna sämre men möjlighet till vistelse på solbelyst gård finns.

Planförslaget ger konsekvenser i form av skuggverkan för omgivande bebyggelse. För bebyggelsen norr om Friherregatan ger planförslaget upphov till skuggning för delar av gården och de gavlar med balkonger som möter Friherregatan under vinterhalvåret. Störst påverkan sker främst från cirka klockan 15.00 då skuggorna är längre (mars/september). Under december sker påverkan även mitt på dagen. Under sommarhalvåret sker ingen skuggverkan. Eftersom skuggningen främst påverkar under en begränsad tid och för en mindre del av gårdsytan bedöms konsekvenserna vara måttliga.

För befintlig bebyggelse öster om planförslaget ger ny bebyggelse upphov till skuggning för den västra byggnadsfasaden från främst cirka klockan 17.00 under sommarhalvåret (mätt under juni månad). Under vinterhalvåret bedöms skuggpåverkan vara av ringa karaktär, då eftermiddags- och kvällssolen är knapp. Byggnadsfasaden som påverkas består främst av franska balkonger, fyra balkonger, och två uteplatser. Gårdsytan som påverkas av skuggning uppgår till cirka 6 %. Eftersom skuggningen påverkar under en begränsad tid, samt en mindre del av den totala gårdsytan, bedöms konsekvenserna vara måttliga.



Solstudier för december månad. Bild: Bergqrantz.

## Ljuspåverkan från Melonparken

Belysningsstolpar finns vid bollplanen i Melonparken om ett avstånd om minst cirka 50 meter till den föreslagna bebyggelsen. Riktning på ljuset är nedåt mot bollplanen. Belysningen i Melonparken släcks klockan 22.00. Avståndet till belysningsstolparna och ljusets riktning gör att ljusförhållandena inte bedöms utgöra en olägenhet för föreslagen bebyggelse.

## Lokalklimat

Planförslaget tar mark i anspråk i ett område som, enligt Stockholm stads kartering av strålningstemperaturer, visar relativt höga temperaturer. Planerad bebyggelse är avsedd för seniorer, vilka som grupp är särskilt känsliga för värmeböljor.

Föreslagen bebyggelse är placerad på ett sätt där så många befintliga träd som möjligt kan bevaras utanför planområdet. Några träd kommer att påverkas. På kvartersmarken är förslaget att plantera buskar och träd för att skapa en naturlig gårdsmiljö med rumsbildningar, en gräns mot parken samt träd som kan ge skugga. Vidare föreslås ljusa fasader, främst på de högre byggnadsvolymer. Gårdens utformning följs upp med grönytefaktorn där byggaktören redovisar kvartersmarkens utformning. På allmän platsmark kommer staden att arbeta vidare med grönkompensation till granskningskedet, vilket innebär att se över vilka ekologiska värden som kan kompenseras.

Planförslaget tar parkmark i anspråk, vilket innebär att en större del mark hårdgörs jämfört med nuläget. Sett på områdesnivå bedöms planförslaget utgöra en måttlig påverkan på hårdgörande av mark och temperaturförhållanden, då planförslaget i sig är i en mindre storlek sett till området som helhet.



## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

### Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Råcksta Träsk för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte medför en påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Råcksta Träsk eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Buller

Planområdet påverkas inte av buller från väg- eller spårtrafik. Trafikbullerförordningens riktvärden vid bostadsfasad samt för gemensam uteplats söder om byggnaderna klaras.

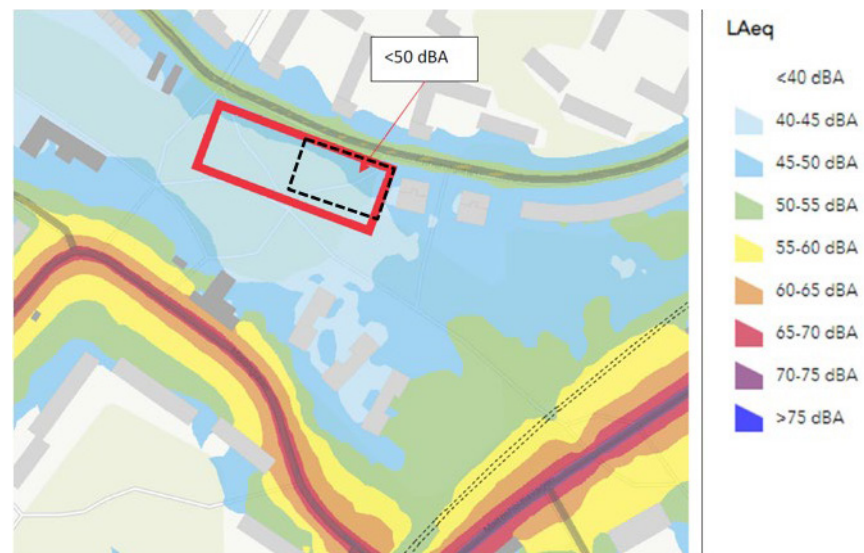
Avståndet till elnätstationen väster om planområdet uppgår till 11,8 meter mätt mellan hörnen på ny bebyggelses västra fasadhörn och elnätstationen. I dialog med Ellevio utgör elnätstationens bullernivå ingen risk för kommande bebyggelse och avståndet mellan byggnad och elnätstation är acceptabel och utgör ingen olägenhet för föreslagen bebyggelse.

De aktivitetsytor som finns i Melonparken, söder om planområdet som bland annat en lekpark, basketplan och bouleplan och eventuell spontanidrott bedöms vara av ringa karaktär och utgör ingen olägenhet för föreslagen bebyggelse.

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

Planförslaget klarar trafikbullerförordningens riktvärden och uppfyller under 50 dBA vid bostadsfasad för dygnsekvivalent ljudnivå, respektive under 70 dBA för maximal ljudnivå.



Planområdet har en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. Bullerutredningen togs fram tidigt i planarbetet och plangränsen har därefter justerats. Aktuell plangräns är markerad med svarta streck. Bild: Efterklang.

### Översvämning

I dagvattenutredningen (Rejlers, 2024) har tre lågpunkter på den övre gården identifierats som kan leda till översvämningrisk vid kraftiga skyfall, så kallade 100-årsregn. I plankartan säkerställs att framtida höjdsättning av färdig golvnivå för byggnaderna är högre än de avrinningsvägar som skapas, för att undvika skador på bebyggelsen. På så sätt förhindras byggnader att skadas från stående vatten vid skyfall.

Höjdsättning av marknivåer mot gatan ska fortsatt studeras i granskningsskedet.





Föreslagen lägsta golvnivå och sekundära avrinningsvägar. Bild: Rejlers, 2024.

### Erosion, skred, ras, sulfidberg

Planområdet bedöms inte utgöra någon större risk för erosion, skred och ras och markens stabilitet bedöms som tillfredsställande (*PM Geoteknik*, Afry 2024).

Grundläggning på tjällyftande massor, som lera, kan orsaka sättningar. Vid projektering och grundläggning ska därför den översta marken ersättas med en ny markfyllning för att säkerställa att risken för sättningar är hanterad.

Risken för att planområdet omfattas av effekterna från sulfidberg bedöms som låg (*PM Sulfidberg*, Afry 2024).

### Vibrationer

Friherregatan trafikeras inte av några busslinjer och risken att ny bebyggelse utsätts för vibrationer bedöms som acceptabel.

### Elektromagnetiska fält

Avståndet till elnätstationen väster om planområdet uppgår till 11,8 meter mätt mellan hörnen på ny bebyggelse och elnätstationen. Det rekommenderade minsta avståndet för elektromagnetiska fält är 8 meter, varav risken bedöms som acceptabel.

### Föroreningar

I den miljötekniska markundersökningen (Afry, 2024) har föroreningar i jord som överskrider riktvärdena identifierats. I grundvattnet har ett ämne som överskrider riktvärdena identifierats. Grundvattenproverna indikerar ingen spridning av föroreningarna ut från fastigheten.

De utförda undersökningarna har översiktligt kunnat avgränsa de påträffade föroreningarna till fastighetens södra del. I djupled

avgränsas föroreningen till markens översta lager (ner till cirka en meters djup).

Påträffade föroreningar kommer vidare att studeras för fler provtagningar, och hanteras inom ramen för planprocessen. Föroreningarna bedöms inte påverka föreslagen planläggning av bostäder.

## **Social hållbarhet**

### **Barn**

Planområdet är beläget bredvid Melonparken som är en plats där barn vistas och planområdet kan sägas vara en del av den naturliga lekmiljö som omger parken. Förskolorna bredvid parken använder parken och dess omgivning i sin dagliga verksamhet. Slänten och den gräsyta som utgör planområdet används bland annat till pulkaåkning vintertid.

Inom det gröna stråket, ett stenkast västerut finns parkens andra pulkabacke.

Planområdet bedöms påverka barns lekmiljö i måttlig utsträckning. De värden och funktioner som påverkas av förslaget kan i stor utsträckning även påträffas inom ett rimligt avstånd från planområdet.

### **Jämställdhet**

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Den föreslagna bebyggelsen ger med aktiva fasader med balkonger och entréer mot Friherregatan samt Melonparken, goda förutsättningar för att kvinnor och flickor ska känna sig trygga när de rör sig genom stadsmiljön.

### **Trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget påverkar en befintlig gång- och cykelväg som korsar planområdet. Gång- och cykelvägen föreslås få en ny placering öster om de nya byggnaderna med en tillgänglighet som motsvarar den befintliga vägens, vilket är att den delvis är något brant. En fullt tillgänglig gång- och cykelväg finns väster om planområdet, som leder in till Melonparken.

#### **Parkering och tillgänglighet**

Statistik visar att äldre som målgrupp generellt kör mindre bil än genomsnittet i Stockholmsregionen samt väljer att göra sig av med sin bil. Samtidigt kan äldre ha ett större behov av att ha nära till sin

parkeringsplats. I planförslaget föreslås huvuddelen av parkeringsplatserna för seniorer som målgrupp ordnas i Svenska Bostäders befintliga bestånd som är beläget nära planområdet, på andra sidan Friherregatan. Avståndet till parkeringsplatserna är då inom 150 meters avstånd från föreslagna bostadsentréer. Två p-platser för rörelsehindrade ordnas inom kvartersmarken.

För scenario 2, som inte är seniorer utan vanliga bostäder, ordnas parkeringsplatserna inom Svenska bostäders befintliga bestånd men då inom ett avstånd som kan variera upp till cirka 500 meter från de nya bostäderna.

Mot bakgrund av att planområdet är beläget inom gångavstånd till kollektivtrafik som tunnelbana, om cirka 600 meter, samt att busslinje med hållplats för närtrafik finns i anslutning till planområdet, bedöms tillgängligheten för seniorer tillgodoses i den utsträckning som är möjlig. Tillgängligheten för scenario 2, inte målgruppsboende, bedöms som god.