

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Rumsfilen 4 i stadsdelen Hässelby strand, Dp 2020-13680



Orienteringskarta. Planområde markerad med svart linje.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra två nya flerbostadshus med 91 nya lägenheter samt en påbyggnad av ett befintligt hus inom planområdet med 12 nya lägenheter. Nya byggnader utformas som lamellhus och placeras utmed Fyrspannsgatan. Bostäderna i påbyggnaden avses upplåtas som hyresrätter. Övriga bostäder planeras att upplåtas som hyresrätter eller som bostadsrätter.

Hela fastigheten Rumsfilen 4 omfattar elva lamellhus och ett punkthus och sträcker sig utmed den större gatan Fyrspannsgatan och återvändsgatan på höjden som kallas Spiralbacken. Den äldsta bebyggelsen byggdes ut under 1950-talet. Befintligt bostadshus inom planområdet ritades tio år efter övriga delar i fastigheten och har en enklare karaktär mer typisk för 1960-talets rationella arkitektur.

Bebyggelse ska gestaltas med anpassning till områdets karaktär. Här avses fasadmaterial, fasadkulör och takutformning. Bebyggelsen ska möta Fyrspannsgatan med entréer. Bilparkering löses i garage under mark och delvis inom gårdsytan.

Planområdet är utsatt för buller från Fyrspannsgatan och risk kopplat till Hässelbyverket. Bebyggelsens utformning regleras i plankartan för att hantera förutsättningarna.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Preliminär tidplan för projektet är:

Granskning: mars 2024

Antagande: september 2024

Innehåll	
Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	16
Ny bebyggelse	16
Gestaltungsprinciper	24
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	29
Konsekvenser	33
Undersökning om betydande miljöpåverkan	33
Naturmiljö	33
Miljö kvalitetsnormer för vatten	35
Landskapsbild/ stadsbild	36
Kultuhistoriskt värdefull miljö	36
Störningar och risker	37
Ljusförhållanden och lokalklimat	42
Barnkonsekvenser	44
Tidplan	45
Genomförande	45
Organisatoriska frågor	45

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

- Antikvarisk förundersökning (Landskapslaget, 2023)
- Antikvarisk konsekvensanalys (AIX, 2024)
- Dagvattenutredning (WSP, 2024)
- Industribullerutredning (Akustikbyrå, 2024)
- Miljöteknisk utredning (Iterio, 2023)
- Naturvärdesinventering (Adoxa Naturvård, 2024)
- PM Geoteknik och markteknisk undersökningsrapport (Iterio, 2024)
- PM Parkering- och mobilitetsutredning (Iterio, 2024)
- PM Trädinventering (Landskapslaget och Viös, 2024)
- Risk-PM (Brandkonsulten, 2023)
- Solstudie (Kontur arkitektkontor, 2024)
- Trafikbullerutredning (Akustikbyrå, 2024)

Illustrationsmaterial för bebyggelseförslaget är framtaget av Kontur arkitektkontor och Landskapslaget.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Matilda Toft och Christoffer Jusélius samt kartingenjör José Sterling.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en kompletterande flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten Rumsfilen 4. Bebyggelsen ska anpassas både till sitt bebyggelsemässiga sammanhang och till de topografiska förutsättningarna. Syftet är även att möjliggöra påbyggnad om en våning på befintligt hus inom planområdet. Påbyggnaden ska utformas med motsvarande putskulör, fönstersättning, balkonger och takform som den ursprungliga bebyggelsen.

Huvuddrag

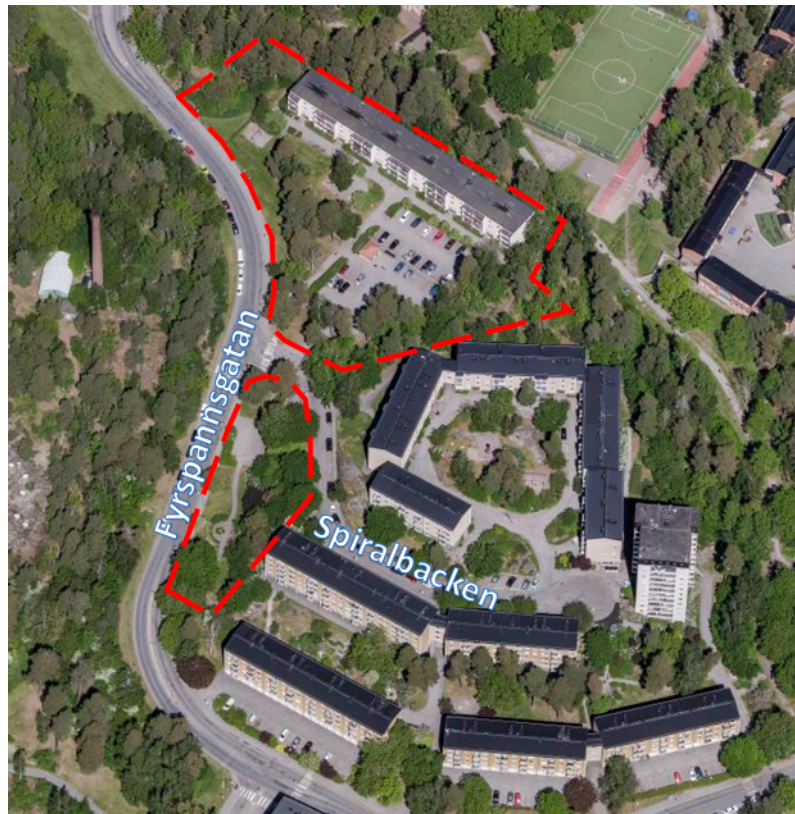
Detaljplanen innehåller två nya lamellhus i 5-6 våningar utmed Fyrspannsgatan samt en påbyggnad om en våning på befintligt hus inom planområdet. Parkering anordnas delvis i underjordiskt garage under mark och delvis inom gårdsytan.

Bebyggelseförslaget omfattar 103 nya bostäder. Fyrspannsgatan, utpekad som lokalt stråk med stadskaraktär i översiktsplanen, får en tydligare inramning samtidigt som centrumverksamhet möjliggörs till viss del i bostadsbebyggelsen. Fönster, balkonger och entréer mot gatan bidrar till större social närvaro och ökad trygghet. De föreslagna byggnadernas fasadmaterial, färgsättning och takutformning regleras för att referera till befintliga hus inom fastigheten. Bebyggelsen anordnas på ett sådant sätt att den verkar bulleravskärmande och skapar förutsättningar för goda vistelsevärden på gården. Bostäderna i påbyggnaden avses upplåtas som hyresrätter. Övriga bostäder planeras att upplåtas som hyresrätter eller som bostadsrätter.

Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Rumsfilen 4.

Planområdet består av två fristående delar, där den södra delen är ca 2300 m² och den norra delen är ca 8800 m². Planområdet består av västra delen av fastigheten Rumsfilen 4 och ligger i utkanten av Hässelby strands centrum. Fastighetsägare är Hässelby Hem AB.



Flygfoto med ungefärligt planområde sett från söder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där aktuell plats ingår i ett område utpekad för blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i utvecklingen i stadsdelen i stort. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Fyrspannsgatan är i översiktsplanen utpekad som en gata vilken på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil.

Detaljplan

De gällande planerna inom området är del av stadsplan 6151 från år 1965, del av stadsplan 4385 från år 1955 samt hela tillägget till detaljplan Ädp 2012-08372 från 2012. Detaljplanerna föreskriver

bostadskvarter i enlighet med rådande situation. Ett u-område löper genom planområdet. Tilläggsplanen innehåller ett upphävande av tomtindelningsbestämmelser.

Pågående detaljplaner i närområdet

- Hässelbyverket, dnr. 2017-09452. Möjliggör avveckling av Hässelbyverket och cirka 1500 nya bostäder, lokaler och förskolor. Planarbetet är vilande i väntan på beslut om ett eventuellt miljötillstånd för Lövstaverket som är tänkt att ersätta Hässelbyverket.
- Maltesholmsvägen, dnr 2018-14612, Möjliggör cirka 520 bostäder. Granskningsskede.
- Paradsängen 1, dnr 2021-08817. Möjliggör cirka 100 nya bostäder. Granskningsskede.
- Friherregatan, dnr. 2017-06933. Möjliggör cirka 55 seniorbostäder. Samråd planeras till september 2024.

Riksintressen

Aktuell plats berörs av hindersfritt område kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

Bebyggelseordningen

Hässelby strand hör till bebyggelseordningens avsnitt om *tunnelbanestad*. De vägledningar som är aktuella för detaljplanen är:

- 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. Beakta punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet.
- 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

Förutsättningar

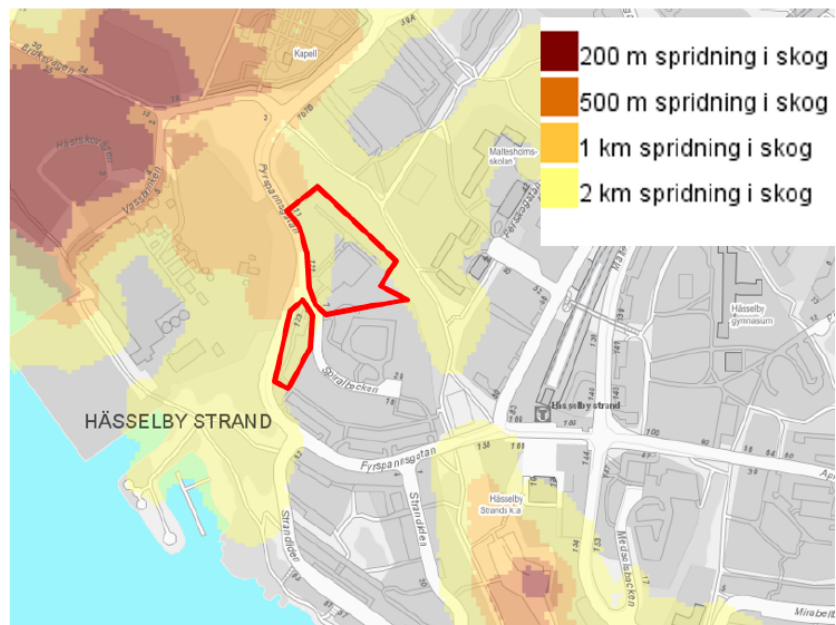
Natur

Mark och vegetation

Planområdets norra del består utöver befintlig byggnad av en markförlagd parkering, en lekplats och relativt öppna gårdsytor. Vegetation består till stor del av gräsmattor och högresta tallar med inslag av häckar. I slänten mot övrig bebyggelse i öst är vegetationen mer vildvuxen. Den skogb eklädda slänten består bland annat av tall, ek, asp, lönn, rönn och björk i varierad storlek. Planområdets södra del utgörs idag av en hårdgjord yta intill ett sandtag och förråd, en parkyta på kvartersmark och en vildvuxen naturslänt mot Spiralbacken. Parkytan innehållande gräsytor, perennplantering, bänkar och bord är avgränsad mot befintlig bebyggelse med tät vegetation. Den vildvuxna naturslänten består bland annat av tall, hägg, björk, bok, lönn och ask.

Naturvärden

Detaljplanen ligger delvis inom habitatnätverket för eklevande insekter.



Utdrag ur habitatskartan för eklevande insekter. Karta:
miljöförvaltningen

Rekreation och friluftsliv

Hela planområdet är i dagsläget kvartersmark, allmänna rekreativsvärden saknas därför. På ytan framför det befintliga huset i norr finns idag utrymmen för lek med rutschkana,

sandlåda och gungställning. Inom det södra planområdet finns en mindre plantering med bänkar.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken vid den södra delen av planområdet består överst av fyllning som varierar från ca 1,5 till 3 m. Fyllningen består i huvudsak av grusig sand och lera. Under fyllningen följer friktionsjord på berg i stora delar av området. I den sydvästra delen förekommer berg i dagen. Djupet till berg varierar mellan 0 och 6,5 m.

Vid planområdets norra del består marken överst av fyllning. Fyllningslagrets tjocklek varierar mellan ca 1 m i söder till ca 4,5 m i norr. Fyllningen består i huvudsak av grusig sand och lera. Under fyllningen följer upp till ca 1,5 lera av i huvudsak torrskorpekaraktär. Under leran följer friktionsjord på berg. I sydväst vilar fyllningen direkt på berg. Jorddjupen till berg varierar mellan ca 2 och ca 7 m, med de största jorddjupen i den norra delen av planerad byggnad.

Ras/skred

Jorden i området för planerade byggnader består till största delen av friktionsjord och lera av torrskorpekaraktär, även berg i dagen förekommer. Dessutom är markytan relativt plan med små nivåskillnader. Sammantaget innebär detta att det inte finns någon risk för ras eller skred på platsen. När de planerade byggnaderna och markarbetena är utförda innebär dessa inte någon försämring av förhållandena på platsen beträffande ras eller skred.

Markradon

Risk för radon föreligger i Hässelby strand. Frågan hanteras i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Marken lutar åt två håll, mot norr och söder, och fördelningspunkt ligger vid korsningen av Fyrspannsgatan med Spiralbacken. Mot norr och söder finns naturliga rinnvägar ut från området. Avrinningsväg mot norr ansluts efter ca 100 m till ett större avrinningsstråk mot väst och vidare till Mälaren. Avrinningen mot söder börjar i högsta punkten på Spiralbacken och sedan nästan rakt ut mot recipienten. Till följd av den lutande topografin finns det inga riskområden för översvämningar

nedströms planområdet. I nuläget leds dagvattnet från planområdet i det allmänna ledningsnätet genom separerade system, dvs dag- och spillvatten avleds i olika ledningar. Dagvatten avleds åt norr och söder utmed Fyrspannsgatan.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet från planområdet avleds delvis via det allmänna ledningsnätet vidare ut i recipienterna Mälaren-Görväln. Enligt databasen VISS (2023-10-04) bedöms den ekologiska statusen i recipienten Mälaren-Görväln vara god. Den kemiska statusen är bedömd till ”uppnår ej god” på grund av överallt överskridande ämnen (kvicksilver och bromerad difenyleter). Den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen är också bedömd till ”uppnår ej god” på grund av förhöjda halter av antracen, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, nickel och nickelföreningar samt TBT (tributyltenn föreningar)

De förhöjda halterna av antracen, bly, kadmium och nickel beror sannolikt på tidigare förorenande verksamhet i form av ett deponiområde i Lövsta. De förhöjda halterna av TBT beror sannolikt på tidigare hamnverksamhet. Miljö kvalitetsnormen för både ekologisk och kemisk status är ”god”, med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter, kadmium och kadmiumföreningar, bly och blyföreningar, antracen och TBT som omfattas av tidsfrist till år 2027.

Dagvatten

Marken lutar mot norr och söder, och fördelningspunkt ligger vid korsningen av Fyrspannsgatan med Spiralbacken. Markhöjderna inom området varierar mellan 33 möh i mitten av fastigheten och 22 möh vid norra och södra planområdets utkanter.

I nuläget leds dagvattnet från planområdet i det allmänna ledningsnätet genom separerade system, dvs dag- och spillvatten avleds i olika ledningar. Dagvatten avleds åt norr och söder utmed Fyrspannsgatan.

Befintlig bebyggelse

Befintligt bostadshus inom planområdet hör till Hässelby strands ursprungsbebyggelse från 1960-talet. Byggnaden stod initialt på egen fastighet, Rumsfilen 3, och framstår som en solitär gentemot övriga lamellhus inom fastigheten. Byggnaden är tre våningar hög, har putsfasad och tydliga utskjutande balkongpartier med kraftiga betonginramningar. Taket är ett motfallstak. Byggnaden har inte genomgått några större ombyggnationer sedan den uppfördes. Inom planområdet finns även en komplementbyggnad i form av ett miljörum placerad invid befintlig markparkering.



Vy mot befintlig bebyggelse inom fastigheten. Foto: SBK.

Landskapsbild/stadsbild

Hässelby strand är en del av Stockholms expansion under 1950-talet och de förorter som växte fram i och med tunnelbanans etablering. Förstaden byggdes ut helt nära Mälarens strand i en kuperad terräng med många fina utsiktsplatser och mycket grönska bevarad mellan husen. Områdena är en del av det svenska folkhemsbygget under efterkrigstiden och planerades för unga barnfamiljer. Orterna kom att kallas ABC-staden och i Hässelby fanns framförallt B som bostäder och C som centrum. Hässelby strand bevarar stora delar av sin ursprungliga struktur med centrum vid tunnelbanan och bebyggelsen utspridd i små grupper och anpassad till terrängen. Bebyggelsen vid Spiralbacken och Fyrspannsgatan ligger nära centrum och utgörs av ett högt punkthus med 9 våningar och en spiralformad anläggning med smala skivhuslameller på 3-4 våningar placerade kring en höjd med berg i dagen. Just blandningen av höga punkthus och lägre hyreslängor är typisk för tiden då husen byggs liksom bevarandet av naturmark med många skyddade lekplatser och planteringar. Området präglas av en lågmäld markplanering med många stödmurar i natursten, höga uppvuxna tallar och ekar,

väl utvalda platser för portiker och trappor som leder vidare till centrum och enstaka räcken av smidesjärn.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Hela fastigheten Rumsfilen 4 omfattar elva lamellhus och ett punkthus och sträcker sig utmed den större gatan Fyrspannsgatan och återvändsgatan på höjden som kallas Spiralbacken. De äldsta byggnaderna uppfördes 1955 och ritades av den i tiden uppmärksammade arkitekten Ernst Grönwall och marken planerades av Eric Anjou. Flerbostadshuset vid Fyrspannsbacken ritades tio år efter övriga delar i fastigheten och har en enklare karaktär mer typisk för 1960-talets rationella arkitektur.

Rumsfilen 4 är gulmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Bebyggelsens arkitekturhistoriska värde består i det modernistiska och rationella formspråket, putsarkitekturs variation av slät- och spritputs, samt den funktionsinriktade utformningen med balkonger i soliga väderstreck i syfte att främja ljus, luft och hälsa. Byggnaderna är väl anpassade till terrängen med sparad natur nära inpå fasaderna och berg i dagen. På flera ställen finns bevarade naturstensmurar och äldre trappor.

Konstnärligt är bebyggelsen värdefull på grund av sin samkomponerade arkitektur och färgsättning i jordfärger. Detaljerna är få men bearbetade såsom tex småmosaik vid teakportar, kopparplåt och natursten. Bebyggelsen har en fin variation och skala där smäckra lamellhus är väl anpassade till terrängen och accentueras genom ett högt punkthus.

Offentlig service

Skola och förskola

Fastigheten angränsar till Maltesholmsskolan med årskurs F-6.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral finns vid Hässelby gårds torg.

Kommersiell service

Maltesholmstorget med tunnelbana, livsmedelsbutik och några mindre affärer ligger cirka 100 meter från fastigheten.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet avgränsas i väst av Fyrspannsgatan. Gatan trafikeras av busstrafik och är utpekad som en lokalgata med stadskaraktär i översiktsplanen. Trafikflödet på Fyrspannsgatan är 1000 årsdygnstrafik (ÅDT).

Den mindre gatan Spiralbacken delar planområdet i en nordlig och en sydlig del och skär in i fastigheten Rumsfilen 4. Spiralbacken är en säckgata och har ett trafikflöde på 200 årsdygnstrafik (ÅDT).

Biltrafik

Planområdet angörs från Fyrspannsgatan och Spiralbacken. Mellan befintlig byggnad och Fyrspannsgatan finns idag en markparkering inrymmandes 64 parkeringsplatser. Majoriteten av parkeringsplatserna hyrs ut till boende inom fastigheten Rumsfilen 4. Några parkeringsplatser är gästparkering och några parkeringsplatser hyrs ut till personer som inte är boende inom fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Fyrspannsgatan löper en trottoar på gatans östra sida. Längs med Spiralbacken löper det trottoarer på båda sidor om gatan. Cykeltrafik sker i körbanan.

Kollektivtrafik

Hässelby strands t-bana ligger cirka 500 meter från planområdet. Till Vällingby tar det cirka 4 minuter med tunnelbana. Resan från Hässelby strand till T-centralen tar cirka 30 minuter. Vid Hässelby strands tunnelbanestation finns även busslinje 119 som går till Spånga station respektive Backlura. Resan med buss till Spånga station tar cirka 23 minuter.

Tillgänglighet

Befintligt bostadshus angörs via en kvartersgata som är ansluten till Fyrspannsgatan. Från kvartersgatan nås även markparkeringen som i sig har ytterligare en anslutning till Spiralbacken. Tillgängligheten inom den del av Rumsfilen 4 som påverkas av planförslaget är relativt god med gynnsamma höjdförhållanden. Tillgängligheten inom övriga delar av Rumsfilen 4 är bristfällig på grund av de topografiska förhållandena. Både Fyrspannsgatan och Spiralbacken har lutningar som överstiger gällande riktvärden för tillgänglighet.

Befintliga trottoarer för de båda kommunala gatorna är smala och varierar mellan 1,3 meter och cirka 2,5 meter i bredd.

Störningar och risker

Förorenad mark

Historiskt har det legat flertalet verksamheter som bedrivit grafisk industri och kemtvätt inom eller i direkt närhet till planområdet. Inom den grafiska industrin användes oftast både bly och lösningsmedel i den dagliga hanteringen och förekomst av dessa ämnen inom planområdet går inte att utesluta. Kemtvätt innebär en risk för klorerade lösningsmedel. Historiskt i området kring Hässelby och Hässelby strand har värmeverksaska använts som utfyllnad på flera platser. I flertalet punkter uppmättes något till måttligt förhöjda halter av PAH:er. Denna typ av föroreningsämnen är ofta kopplade till rester från olika typer av tjärhaltiga material såsom asfalt. Inga notiser om asfaltrester eller dylikt noterades i de prover där förhöjda halter av PAH:er uppmättes. Sannolikt är de påträffade PAH-föroreningar kopplade till ursprunget av de fyllnadsmassor som ditlagts när området exploaterades under 1960-talet. Åtgärder krävs för att inga oacceptabla miljö- och hälsorisker ska förekomma.

Buller, vibrationer



Utsnitt ur Stockholms bullerkarta. Ekvivalenta ljudnivåer på 2 meters höjd, ungefärliga gränser är markerat i rött.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Fyrspannsgatan. Ljudnivån längs vägen är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Hässelbyverket

Hässelbyverket utgör mellanlastanläggning i Stockholms nordvästra fjärrvärmenät. Det huvudsakliga bränslet i anläggningen är träpellets som förvaras i lagerbyggnad i hamnen och som transporteras via bandtransportörer in till värmeverkets tre pannor. Eldningsolja används enbart vid uppstart och som tillskott vid behov. Anläggningen hanterar brandfarlig gas (gasol och acytelen), brandfarlig vätska och ammoniak i sådan omfattning att det betraktas som farlig verksamhet. Hässelbyverket är som närmast beläget cirka 70 m från planområdet och som längst cirka 300 m från planområdet. Med hänsyn till hanteringen av bränsle och kemikalier kan verksamheten utgöra en risk för omgivningen.

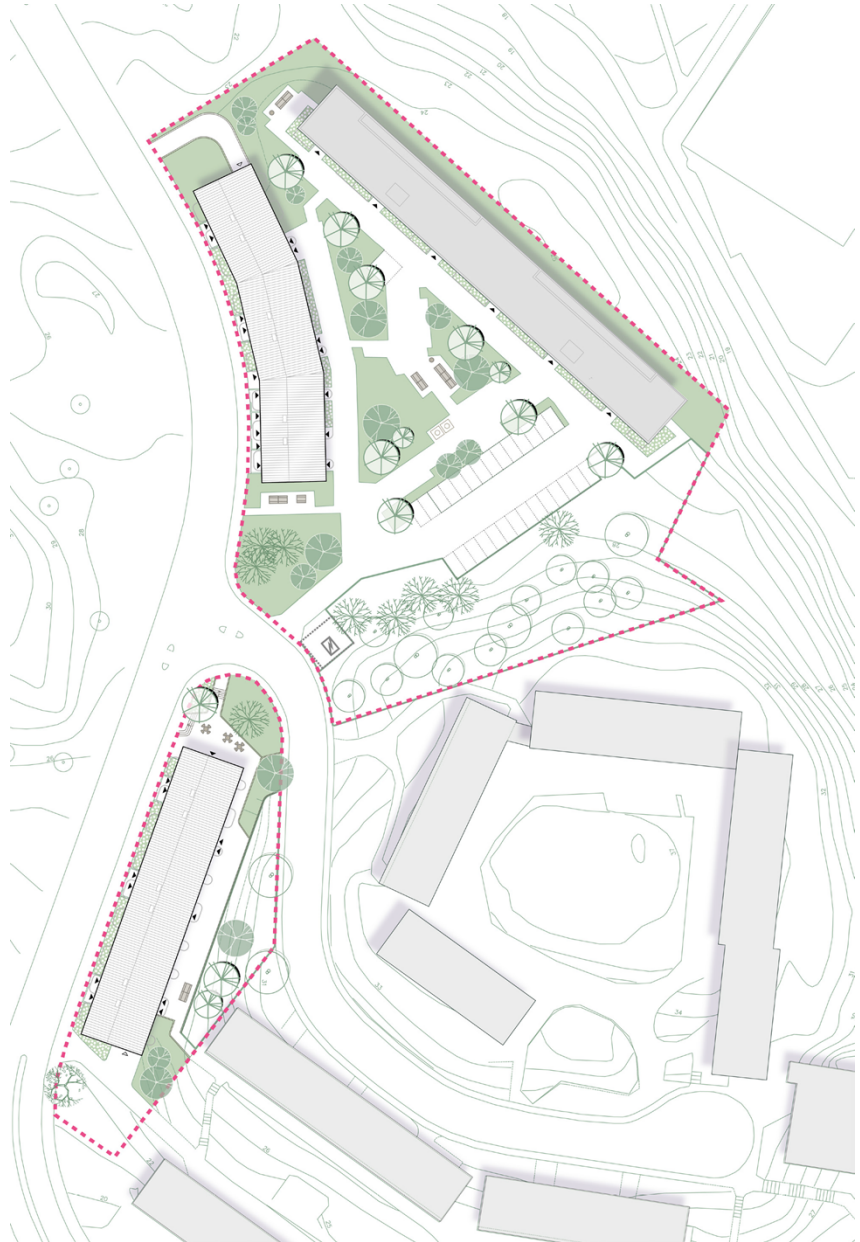
Farligt gods

Enligt uppgift från Stockholm Exergi sker transporter av brandfarlig vara till anläggningen endast vid något/några tillfällen årsvis. Detta i och med att värmeverkets huvudsakliga bränsle utgörs av träpellets, inte eldningsolja, och då diesel endast används som bränsle för reservkraft. Påfyllnad av ammoniakcistern sker ca 1 gång i veckan. Samtliga transporter av brandfarlig vara och ammoniak sker landvägen med tankbil/lastbil.

De troliga vägarna för godstransport till Hässelbyverket (Vassbrinken 5) är via Sandviksvägen eller Maltesholmsvägen/Melongatan. Ingen av dessa körvägar innebär att den del av Fyrspannsgatan som löper längs med planområdet passeras. Infarten till Hässelbyverket från Fyrspannsgatan via Bruksvägen ligger drygt 100 m från planområdet.

Avståndet till planerad bebyggelse från transportvägarna överskrider 100 m, vilket innebär att Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderade skyddsavstånd till bostadsbebyggelse från primär farligt godsled uppfylls trots att vägen inte formellt utgör farligt godsled. Enligt den riskutredning som tagits fram i samband med planarbetet så innebär skyddsavstånden, den låga hastighetsgränsen (40 km/h) och att terrängen utgör en naturlig barriär mellan transporterna och planområdet att transport av farligt gods endast ger ett marginellt riskbidrag till planområdet.

Planförslag



Situationsplan med ny bebyggelse. Bild: Landskapslaget.

Ny bebyggelse

Övergripande

Detaljplanen möjliggör två nya lamellhus om 5-6 våningar utmed Fyrspannsgatan samt en påbyggnad på befintligt hus inom planområdet om en våning. Planområdet består av två separata delar, en nordlig och en sydlig. Delarna är starkt knutna till varandra vad gäller utformning och praktiska lösningar. Parkering anordnas i delvis underjordiskt garage under

byggnaderna. Centrumändamål medges till en högsta sammanlagd LOA om 300 kvm.

Den föreslagna bebyggelsen inspireras av de befintliga lamellhusen från 50- och 60-talet inom fastigheten med förgårdsmark, öppna gårdar och siktlinjer mellan byggnaderna. Den nya bebyggelsen får samtidigt en tydlig sammanhållen karaktär som bildar ett nytt lager av bebyggelse i området. De två nya byggnaderna bildar tillsammans en grupp längs med Fyrspannsgatan som med sin placering och entréer som vänder sig mot gatan bidrar till att aktivera gaturummet. Den norra byggnaden bildar också en ny grupp tillsammans med 60-talsbebyggelsen som får en gemensam innergård. Den nya bebyggelsen har en rak takfot och sammanhållna våningsplan.



Flygbild med befintlig bebyggelse samt bebyggelseförslag. Bild: Kontur arkitektkontor.



Vy från norr som visar det norra huset utmed Fyrspannsgatan.
Bild: Kontur arkitektkontor.

Norra huset

Den nya byggnaden anpassas till Fyrspannsgatans krökning vilket gör att den möter gatan längs hela gatufasaden och bidrar till att öppna upp gårdsrummet bakom byggnaden. Som ett led i att aktivera bebyggelsens möte med Fyrspannsgatan ställs krav på att minst tre entréer per byggnad placeras utmed gatan. Intill byggnaden möjliggörs parkering i garage under mark. I bebyggelseförslaget angörs det norra husets garage via en ny tillfart som ansluter till Fyrspannsgatan i den västra delen av planområdet.



Norra huset. Fasad mot Fyrspannsgatan. Bild: Kontur arkitektkontor.



Gavelfasad mot norr med garagedfart. Bild: Kontur arkitektkontor.



Sektion genom norra huset, sett söderifrån. Bild: Kontur arkitektkontor.



Vy mot södra huset utmed Fyrspannsgatan. Bild: Kontur arkitektkontor.

Södra huset

I planområdets södra del placeras byggnaden utmed gatan. Eftersom Fyrspannsgatans sträckning förbi planområdet vid den här delen är rak, är även byggnaden rak. Infart till garage placeras på södra gaveln där höjdförhållanden är gynnsamma. Gaveln är placerad mot befintlig kvartersgata som leder till andra byggnader (utanför planområdet) inom fastigheten. I gaveln ges möjlighet att angöra byggnaden på ett tillgängligt sätt. Som ett led i att aktivera bebyggelsens möte med Fyrspannsgatan ställs även för detta hus krav på att minst tre entréer placeras utmed gatan. Fyrspannsgatan lutar kraftigt utanför huset, och trots att entréer planeras här, kan dessa inte angöras inom ramen för tillgänglighetskraven.



Södra huset. Fasad mot Fyrspannsgatan. Bild: Kontur arkitektkontor.



Södra husets södra gavelfasad med garageinfart. Bild: Kontur arkitektkontor.



Sektion genom södra huset. Bild: Kontur arkitektkontor.



Vy söderut utmed Fyrspannsgatan mot södra huset. Bild: Kontur arkitektkontor.

Befintlig bebyggelse

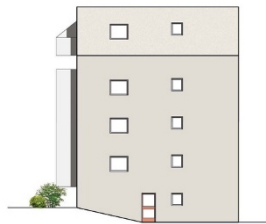
Den befintliga byggnaden bekräftas i detaljplanen samtidigt som de nu planstridiga balkongerna medges inom ramen för korsmarken i plankartan. Detaljplanen möjliggör att den befintliga 1960-talslamellen får ett tillägg om en våning som ansluter till den befintliga volymen och fasaden. Påbyggnaden får loftgångar mot norr som ansluter till invändiga trapphus. Den nya volymen ska inordna sig i byggnadens helhet. Den befintliga komplementbyggnaden för miljörum rivs till följd av bebyggelseförslaget.



Fasad mot gård. Bild: Kontur arkitektkontor.



Fasad mot norr. Bild: Kontur arkitektkontor.



Befintligt hus med påbyggnad. Bild: Kontur arkitektkontor.



Sektion genom norra huset (t.h) samt befintligt hus med påbyggnad (t.v). Bild: Kontur arkitektkontor.



Vy från fotbollsplanen norr om planområdet. Vyn visar påbyggnad på befintligt hus. Bild: Kontur arkitektkontor.

Centrumändamål

Planens huvudsakliga användning är bostäder men det finns möjlighet att anordna en eller flera mindre lokaler för centrumändamål. Lägen för dessa är inte specificerat men intentionen är att möjliggöra ett levande möte med omkringliggande gator. I bebyggelseförslaget visas ett möjligt lokalläge i korsningen Fyrspannsgatan/Spiralbacken.

Gårdsmiljö

Ett nytt gårdsrum formas i planområdets norra del. Till skillnad från den befintliga kommer den nya gården få en mer sluten karaktär. Den blir mindre bullerutsatt samtidigt som den får en påtagligare skuggbild av den planerade bebyggelsen.

Gårdsrummets öppningar ger olika utblickar mot omgivningen. Angöring, bil- och cykelparkering ska samsas med de rekreativa funktionerna. Utemiljö för byggnaden i planområdets södra del kan anordnas på det underbyggda garaget.



Vy mot norra huset från gården. Bild: Kontur arkitektkontor.

Gestaltungsprinciper

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen ska i sin volym och detaljhantering komplettera den befintliga och skapa ett nytt bebyggelselager. Det nya tillägget ska inordna sig och samspela med den befintliga miljöns arkitektur samtidigt som den ska svara mot dagens behov.



Fasadutsnitt för södra huset med möjligt lokalläge. Bild: Kontur arkitektkontor.

Bebyggelsen föreslås utformas huvudsakligen i tegel. I plankartan regleras att fasader ska utföras i tegel i färgskala med varma jordfärger som ger god helhetsverkan med omgivande bebyggelse. Den nya bebyggelsens tegelfasader skiljer sig materialmässigt från närliggande bebyggelses putsfasader men har sin förankring i området från exempelvis Maltesholmsskolan och bebyggelsen utmed Friherregatan, norr om fastigheten.

Fasadindelning

Fasaderna föreslås indelas med ramverk i avvikande kulör och material som övergår i balkongplattor.



Fasadutsnitt norra huset som illustrerar ramverk i avvikande material och kulör. Bild: Kontur arkitektkontor.

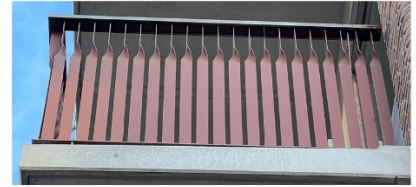
Bebyggelsen inom Rumsfilen 4 är till övervägande del utformad med sadeltak. För att den nya bebyggelsen ska passa in i omgivningen regleras att den nya bebyggelsens tak ska utformas som lågt lutande sadeltak. Taket ska inrymma hisstopp och teknikutrymmen.

För att bebyggelsen ska bidra till trygghet och ett attraktivt gaturum regleras att balkonger med ett djup större än 0,5 meter inte får uppföras under 2,6-2,9 meter räknat från marknivån samt att källarfönster måste finnas där sockelvåningen överstiger 2 meter. Avsaknaden av djupa balkonger i ögonhöjd ska bidra till att gångbanan längs Fyrspannsgatan inte upplevs som trång och instängd samtidigt som de grunda balkongerna kan bidra till större social närvaro och ökad trygghet.



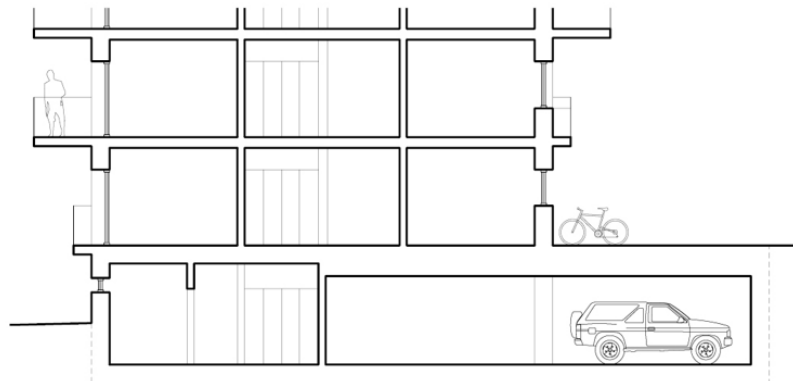
Bruna, jordiga kulörer, lika befintliga byggnader.
Indeling av fasad i mindre enheter.

Balkongfronter av stål med tät nedre del och mer
öppen överst.



Lackade träribbor i entréparti.

Referenser från befintlig bebyggelse. T.v. Brun, jordiga kulörer hos befintliga byggnader. Indeling av fasad i mindre enheter. Ovan t.h. balkongfronter av stål med tät nedre del och mer öppen överst. Nedan t.h. lackade träribbor i entréparti. Bilder: Kontur arkitektkontor.



Sektion som visar balkongstrategi mot gata och gård. Bild: Kontur arkitektkontor.

Mot gårdsrummet regleras att endast balkonger med ett djup om 0,5 meter tillåts under 5 meters höjd till fördel för gårdsytans vistelsevärden som gemensam uteplats. Avsaknaden av djupa balkonger ger en luftigare gårdsyta. Genomgående lägenheter från våning 2 och uppåt har istället balkong mot Fyrspannsgatan med goda solförhållanden. En detalj som går igen hos många av de befintliga byggnaderna är ursprungliga uppglasade dörrpartier i klarlackat trä. För att samspela med den äldre arkitekturen regleras att nya entrépartier ska utföras indragna i fasad och i klarlackat trä.

Påbyggnad

Påbyggnaden på den befintliga 1960-tals lamellen ska utformas med motsvarande putskulör, fönstersättning, balkonger och platta tak, vilket regleras i plankartan.

Gårdsmiljö

Kvartersmarkens utformning påminner om omgivande natur och gårdar. En grön kil med ett stort inslag av tallar slingrar sig genom den norra gården. Den gröna kilen skärmar av mellan den befintliga och nya bebyggelsen och minskar risken för insyn. Centralt på gården finns en yta för grill och bänkbord, liksom en lekplats med utrymme för både en större klätterställning, gungställning och sandlek. Norr om den befintliga byggnaden föreslås en ny uteplats med flera bänkbord i kvällsolläge. Förslaget innebär att parkeringsplatsen blir mindre och att den förflyttas österut. Därutöver skärmas parkeringsplatsen av från vistelseytorna med murar och zoner för växtlighet. De stora tallarna vid den norra gårdens infart bevaras liksom de i naturslätten mot befintlig bebyggelsen i öst. Den södra byggnaden har en gemensam uteplats samt cykelparkeringar på baksidan mot Spiralbacken. Höjdskillnaden mot Spiralbacken tas upp med nya murar mot befintlig naturslänt. Vid husets norra gavel föreslås en mindre platsbildning i anslutning till en lokal i bottenvåningen. Förgårdsmarken mot Fyrspannsgatan föreslås ha planteringar i likhet med befintlig förgårdsmark längs Spiralbacken.

Gator och trafik

Gatunät

Ingen ändring i gatunätet sker och planområdet har avgränsats till att endast omfatta kvartersmark. Avfasning av trottoarkant är dock aktuellt när, som i bebyggelseförslaget, ny tillfart anordnas i planområdets västra del.

Bilparkering

Utgångspunkten är det projektspecifika parkeringstalet som satts till 0,45 platser per lägenhet. Projektets ambition är att införa mobilitetsåtgärder som motsvarar en sänkning med 20%. De mobilitetsåtgärder som byggaktören planerar att genomföra är:

- Inköp i bilpoolstjänst
- Etablering av cykelpool
- Goda cykelfaciliteter
- Extern cykelservice
- Information om kollektivtrafikavgångar i fastigheten
- Information om resmöjligheter

Detta resulterar i ett grönt parkeringstal på 0,36 platser per lägenhet. För de befintliga bostäderna inom fastigheten Rumsfilen 4 har parkeringstalet beräknats utifrån antalet lägenheter och parkeringsplatser. Totalt finns det idag 312 lägenheter och 181 parkeringsplatser (varav 168 är förlagda utomhus och 47 i garage). Befintligt bilparkeringstal beräknas till 0,58 platser per lägenhet.

Inom det befintliga parkeringstalet finns det uppgifter om att det förekommer dubbeluthyrning samt uthyrning till personer utanför fastigheten. Byggaktören planerar att införa regler om att endast tillåta en p-plats per lägenhet samt att endast tillåta uthyrning till boende inom kvarteret. Detta för att på ett bättre sätt fördela parkeringsplatserna inom fastigheten. Enligt uppgifter hyr 26 hushåll fler än en parkeringsplats, vilket motsvarar 31 parkeringsplatser, samt 19 personer som hyrt in sig i fastigheten. Totalt motsvarar detta 50 parkeringsplatser som kan frigöras. Befintligt parkeringsbehov minskar därmed till totalt 131 platser vilket motsvarar ett verkligt parkeringstal på 0,42 platser per lägenhet.

Parkering för boende föreslås lokaliseras i garage (43 st) under de nya bostadshusen utmed Fyrspanngatan och på befintlig markparkering. Parkering för rörelsehindrade föreslås lösas på kvartersmark.

P-tals-beräkning	
Antal bef. p-platser i området	181
Antal bef. lgh. i området	312
Bef. p-tal (p-platser/lgh.)	0,58
Antal bef. p-platser som frigörs från dubbeluthyrning/extern	50
Bef. verkligt p-tal	0,42
Bedömt p-tal nya bostäder	0,36
Totalt parkeringsbehov, antal platser	168
Antal bef. p-platser som utgår av exploatering	64
Tillkommande p-platser enligt bebyggelseförslag	68
Totalt antal p-platser inom fastighet efter exploatering	185*
P-tal inom fastigheten	0,41 (0,42 för bef. och 0,36 för nytt)

P-talsberäkning. Bild: Iterio

Cykelparkering

I parkerings- och mobilitetsutredningen föreslås 3,7 platser per 100 m² som lämpligt cykelparkeringstal. För aktuellt bebyggelseförslag innebär detta totalt 338 cykelparkeringsplatser. Cykelparkering föreslås anordnas i cykelrum inomhus i entrénivå samt utomhus i nära anslutning till entréer. Ungefär 35 % av behovet av cykelparkeringar bedöms kunna förläggas inomhus. Platser som anläggs utomhus föreslås placeras inom 25 meter från entréer och vara väderskyddade till viss del.

Tillgänglighet

Fyrspannsgatans lutning varierar utmed planområdet och tillgänglig angöring och parkering för rörelsehindrad anordnas från innergården för byggnader i den norra delen och från befintlig kvartersgata i söder för byggnaden i södra delen.

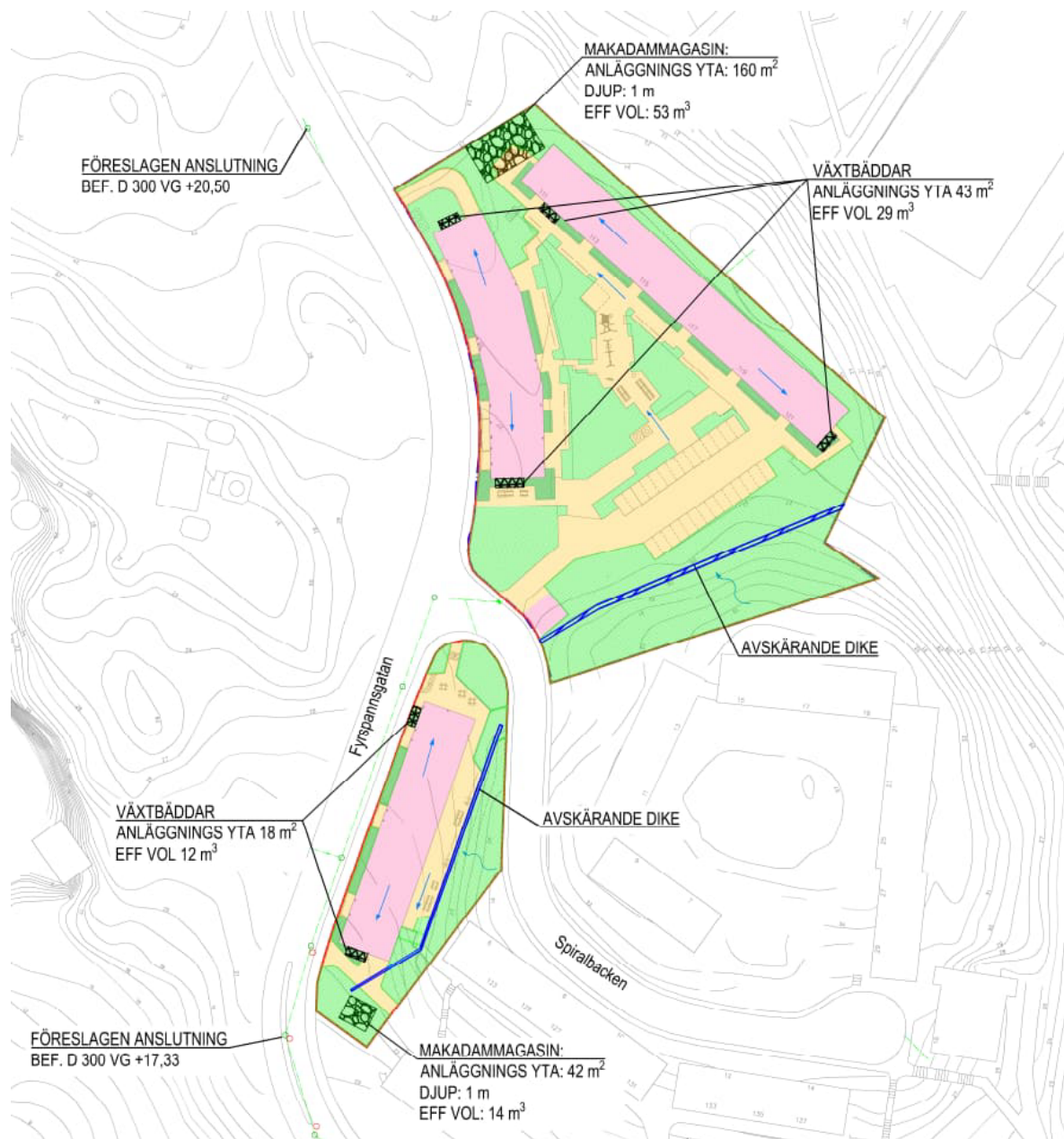
Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet ligger inom Stockholms kommuns verksamhetsområde för dagvatten och följer under Stockholm stads åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnationer. Enligt åtgärdsnivån gäller att:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem.
- Systemen ska dimensioneras med en våtvolymin på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvolymen utformas som en permanentvolymin, eller en volym som avtappas via ett filtrerande material med en hastighet som ger en effektiv avskiljning av föroreningar.

Dagvattenhanteringen inom planområdet kan utformas på olika sätt och med flera möjliga kombinationer av dagvattenlösningar. Bilagd dagvattenutredning har tagit fram ett exempel på dagvattenlösningar som redovisas nedan.



Föreslagen systemlösning för planområdet. Bild: WSP.

Föreslagna lösningar för hantering av dagvattnet inom utredningsområdets delområden är öppna samt underjordiska dagvattenlösningar i form av växtbäddar och makadammagasin. I och med dessa val av lösningar tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten inom utredningsområdet. Dessa lösningar följer Stockholm stads dagvattenstrategi genom att dagvattnet renas och tas om hand nära källan samt att de öppna dagvattenlösningarna ger ett rekreativt, estetiskt och pedagogiskt värde för staden. Andra lösningar för hantering av dagvatten är möjliga så länge de har motsvarande reningseffekt,

uppfyller gällande krav på fördröjning samt går i linje med Stockholms stads dagvattenstrategi.

Delområde norr

Fördröjningskravet på att fördröja 20 mm regn från alla hårdgjorda ytor ger en volym på 78 m³. För fördröjning av dessa 78 m³ inom delområdet norr föreslås makadammagasin som lösning för dagvattnet som rinner från hela delområdet, förutom takvattnet. Ett makadammagasin kan anläggas i norra utkanten vid infarten. Ett ytbehov motsvarande 160 m² makadammagasin med 1 m djup erfordras för att fördröja ca 53 m³. För fördröjning av takvatten föreslås växtbäddar som lösning. Uppskattad fördröjningsvolym i 43 m² växtbäddar blir upp till 29 m³.

Delområde söder

Fördröjningskravet på att fördröja 20 mm regn från alla hårdgjorda ger en volym på 24 m³. För fördröjning av dessa 24 m³ inom delområdet södra föreslås ett makadammagasin som lösning för dagvattnet som rinner från hela delområdet förutom takvattnet. Ett makadammagasin kan anläggas i södra utkanten vid infarten. Ett ytbehov motsvarande 42 m² makadammagasin med 1 m djup erfordras för att fördröja ca 14 m³. För fördröjning av takvatten föreslås växtbäddar som hanteringslösning. Uppskattad fördröjningsvolym i 18 m² växtbäddar blir upp till 12 m³. Planerad bebyggelse behöver höjdsättas så att dagvattnet som uppstår inom utredningsområdet avleds till dessa anläggningar.

Vattenförsörjning, spillvatten

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig teknisk infrastruktur på platsen. Serviser för vatten- och avlopp finns för den befintliga byggnaden i den norra delen av planområdet. Dagvattnet från planen bör anslutas till befintlig dagvattenledning norrut i Fyrspannsgatan eftersom ledningskapaciteten är begränsad söderut.

EI/Tele

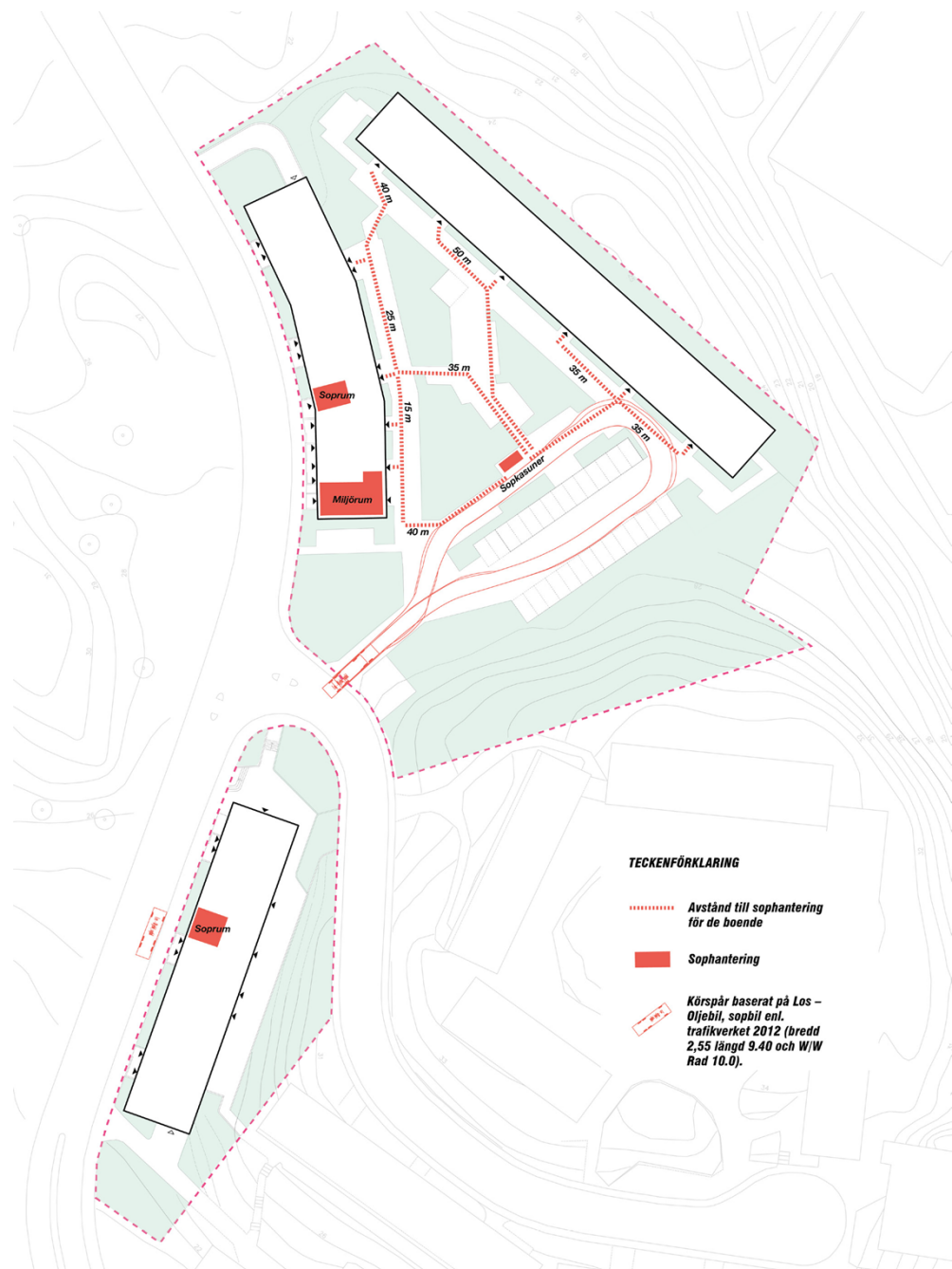
Den nya bebyggelsen innebär ett behov av en ny elnätstation. Ett område för elnätstation föreslås centralt i planområdet, utmed Spiralbacken.

Energiförsörjning

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig teknisk infrastruktur på platsen.

Avfallshantering

På bostadsgården i det norra planområdet planeras sopkassuner utmed en vändslinga. Sopkassunerna kan nå inom 50 m från huvuddelen av entréerna för de två norra husen. Den entré i den befintliga byggnaden som är belägen längst nordväst når ett soprum inom 40 m. Soprummet planeras i den norra byggnaden utmed Fyrspannsgatan. För det södra huset planeras ett soprum i mitten av byggnaden som nås inom 50 meter från de tre trapphusen, se bild nedan.



Avfallshantering. Bild: Landskapslaget.

Nuvarande komplementbyggnad som används för miljörum medges ingen byggrätt till förmån för mer friyta. Miljörum med fraktioner hänvisas till huvudbyggnader. I bebyggelseförslaget planeras för ett sådant miljörum i södra delen på den norra byggnaden. Placeringen är den mest centrala punkten inom planområdet och kan nås från samtliga byggnader, inklusive den befintliga.

Räddningstjänst

Bebyggelseförslaget innebär att husen antingen kan utrymmas med stegbil eller att de utförs med Tr2-trapphus. Det södra huset kan endast utrymmas med stegbil om lägenheterna utformas genomgående. Om det södra huset inte har genomgående lägenheter behöver byggnaden planeras med Tr2-trapphus. Den befintliga byggnaden med den planerade påbyggnaden bedöms kunna nås med stegbil. När den befintliga gårdsmiljön byggs om tas hänsyn till räddningstjänstens framkomlighet och möjlighet till uppställning.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

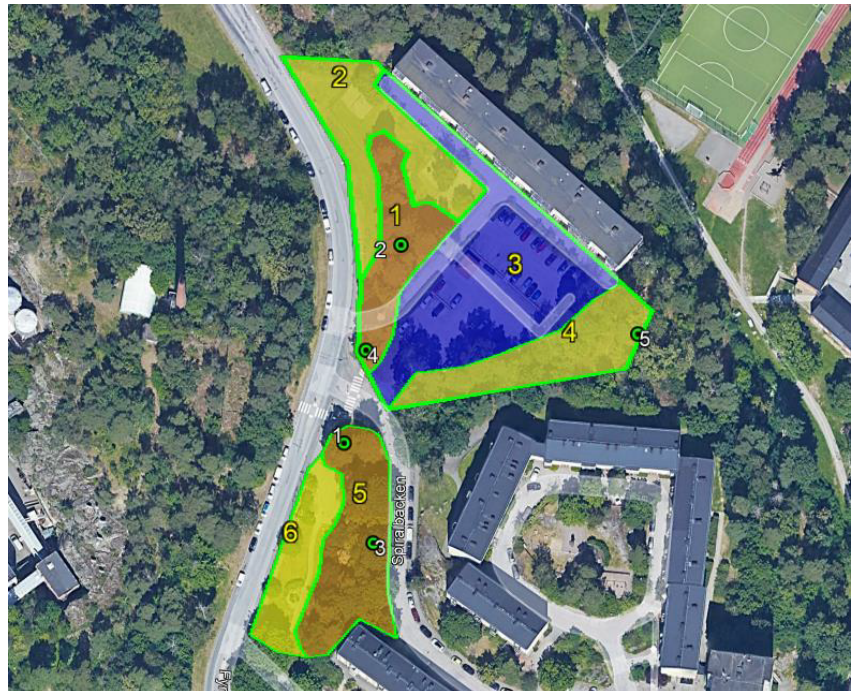
Planförslaget är begränsat i sin omfattning och medför ingen ändrad användning för aktuella områden. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram som visar att planförslaget påverkar naturvärdesobjekt med låga naturvärden, objekt med vissa naturvärden samt objekt med påtagliga naturvärden. Enligt inventeringen finns inga objekt med höga naturvärden inom planområdet. De påtagliga naturvärdena i delområde 1 (i det norra planområdet, se bild nedan) består av parkmark med äldre tallar, vårtbjörk, en berghäll samt arter som majveronika, backförgätmigej, jordreva, backskärvfrö, tusensköna, engelskt rajgräs m.fl. I det södra planområdet, inom delområde 5 (se bild nedan), finns påtagliga naturvärden som utgörs av medelålders lönn, äldre björk, ung hästkastanj,

tatarlön, fläder, hagtorn, blodbok, hägg och syren, svalört, skelört samt lundgröe. Mot Fyrspannsgatan finns flera tallar som är cirka 150 år gamla. Utmed Spiralbacken finns en ensidig lövträdsallé med lönnar, björk och hästkastanj. Allén bedöms ha biotopskydd. Eftersom två av lönnarna utgår till följd av planförslaget krävs dispens från biotopskyddet.



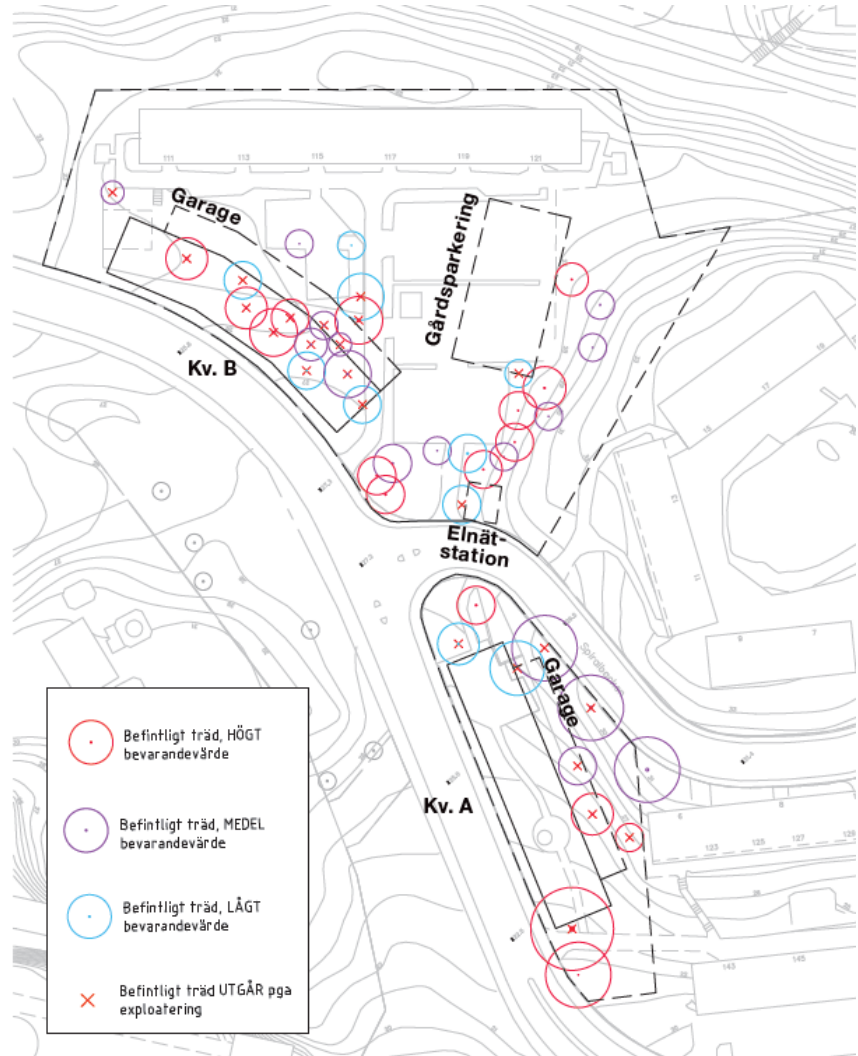
- Rött - Klass 1. Naturvärdesobjekt med högst naturvärde (förekommer ej i detta område)
- Rött(transparent) – Klass 2. Naturvärdesobjekt med högt naturvärde (ej i detta område)
- Orange – Klass 3. Naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde
- Gult – Klass 4. Naturvärdesobjekt med visst naturvärde
- Blått – Klass 5. Naturvärdesobjekt med lågt naturvärde
- 37 Numrerade värdelement och naturvårdsarter

Karta över naturvärdesobjekt inom planområdet. Bild: Adoxa naturvård.

En trädinventering har utförts för de träd som kan komma att påverkas av exploateringen. Totalt har 43 träd inventerats och konsekvensen av den planerade exploateringen är att totalt 24 träd kommer att behöva tas bort då de befinner sig inom eller i närheten av planerad bebyggelse. Av dessa har 8 bedömts ha ett högt bevarandevärde, 8 medelhögt bevarandevärde och 8 ett lågt bevarandevärde. Av de inventerade träden så bedöms 19 träd kunna bevaras efter exploateringen.

Bedömning av bevarandevärdet är kopplat till den utförda inventeringen, där exempelvis träd som har medelhögt bevarandevärde visade på sämre vitalitet och lindriga till måttliga

skador. Träd med högt bevarandevärde har visat god kvalitet och inga till lindriga skador.



Resultat trädinventering. Bild: Landskapslaget.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln 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 tillförs Mälaren-Görväln.

För att ett genomförande av detaljplanen inte ska riskera att öka mängden förorenande ämnen i recipienten behöver dagvattnet från planområdet fördröjas och renas innan det avleds till mottagande recipient. En nederbördsmängd motsvarande 20 mm per kvadratmeter hårdgjord yta behöver fördröjas i lokala dagvattenanläggningar.

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

Genom att rena dagvattnet med föreslagna åtgärder i form av makadammagasin och växtbäddar eller med andra dagvattenlösningar med motsvarande reningseffekt på dagvattnet bidrar inte utredningsområdet till en ökad föroreningsbelastning på recipienten. Planförslaget bidrar totalt sett till en förbättring om föreslagna åtgärder genomförs, och därmed bedöms ingen enskild kvalitetsparameter försämrats.

Landskapsbild/ stadsbild

Bebyggelsen i planområdets närområde utgörs av förhållandevis småskaliga flerbostadshus placerade i en kuperad och lummig terräng men också av Hässelby värmekraftverk i väster med sina stora, höga skorstenar. De nya husen har en högre skala och blir ett nytt inslag i stadsbilden.

Upplevelsen av området präglas idag av låga hus och högvuxna tallar och stadsbilden kommer att förändras. Befintliga lamellhus som är inplacerade i den kuperade terrängen vid Spiralbacken kommer delvis att skymmas. Utblickar från och mot kvarteret byggs delvis igen.

Volymerna har bearbetats i flera omgångar för att den nya bebyggelsen ska förhålla sig så respektfullt som möjligt till den befintliga. Upplevelsen av kvarterets karaktär bevaras i högsta utsträckning om man placerar de nya byggnadsvolymerna så långt från Spiralbacken som möjligt. Placeringen av byggnaden i norr skapar en tydligare och mer skyddad gård framför byggnaden från 1960-talet, vilket bedöms vara en positiv konsekvens av den nya bebyggelsen.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

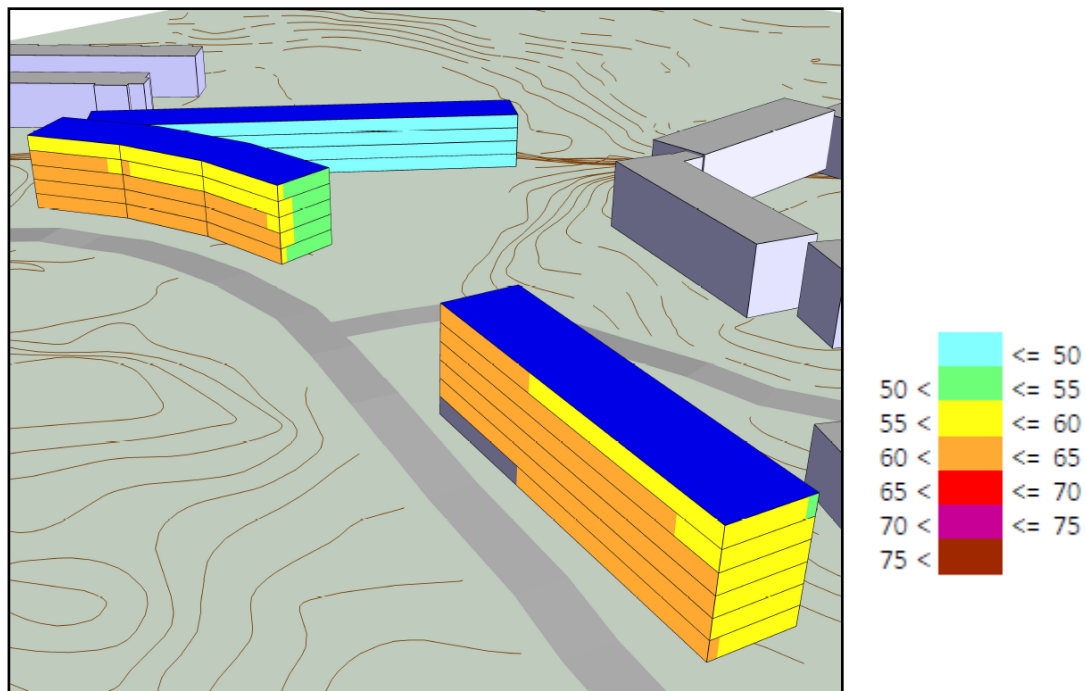
Den föreslagna utformningen kommer att utgöra ett tydligt tillägg, i en samtida arkitektur anpassad efter dagens behov. Fasader i puts och tegel förekommer i olika utföranden i närområdet. Den nya bebyggelsens fasader i tegel kommer att utmärka sig som en ny årsring i förhållande till omgivande hus.

Putsen på påbyggnadens fasad ska anpassas till den befintliga byggnadens fasad vad gäller färg och struktur. De nya byggnaderna ska utföras med portar i klarlackat trä för att samspela med den äldre arkitekturen.

Störningar och risker

Buller

Planerad nybyggnation av bostäder samt påbyggnad av bostäder med ett våningsplan på befintligt hus är trafikbullerutsatta från Fyrspannsgatan. För prognosår 2040 beräknas trafikmängden i området runt projektet komma att fyrfaldigas jämfört med 2021 års trafikmängd. De planerade nya husen och påbyggnaden påverkas i mindre grad av industribuller från Hässelbyverket.

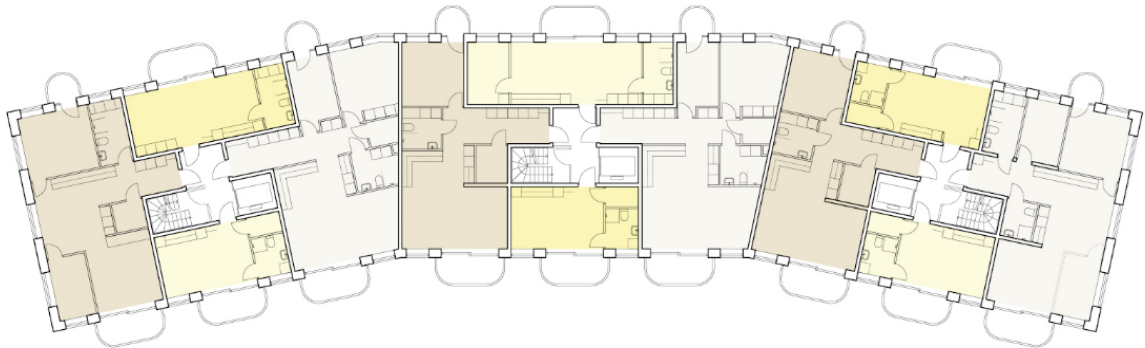


Dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik. 2040 års trafikmängd. Bild: Akustikbyrån.

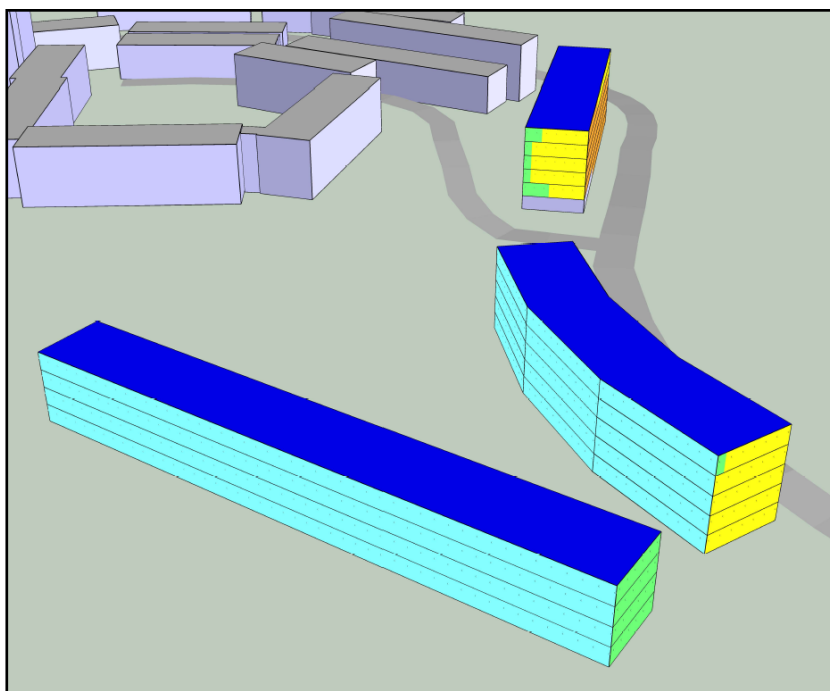
Norra huset

Riktvärden enligt trafikbullerförordningen innehålls då lägenheter större än 35 m² planerats med minst hälften av boningsrummen orienterade mot tyst sida åt öster.

Enligt framtagna industribullerutredning uppfylls Boverkets allmänna råd avseende industribuller (Zon A). Ljudnivåerna från industribuller på den mest utsatta fasaden uppgår till 43-45 dBA. Ljudnivån från industribuller vid fasaden mot öster, mot gårdssidan, understiger 40 dBA.



Planlösningar med genomgående lägenheter och lägenheter mindre än 35 kvm vända mot Fyrspannsgatan. Bild: Kontur arkitektkontor.



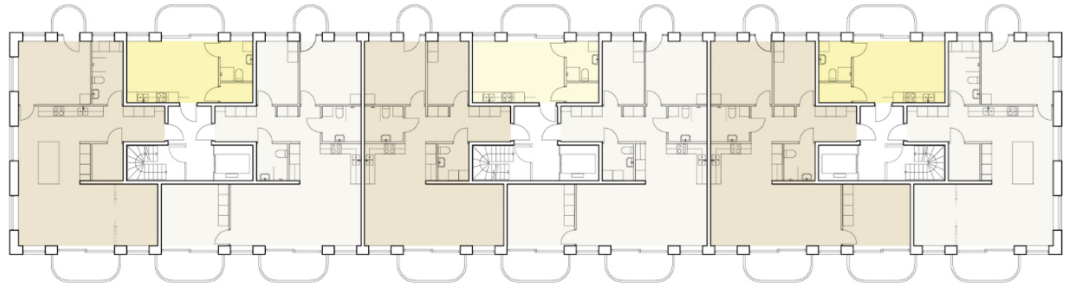
Dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik. 2040 års trafikmängd. Bild: Akustikbyrå

Södra huset

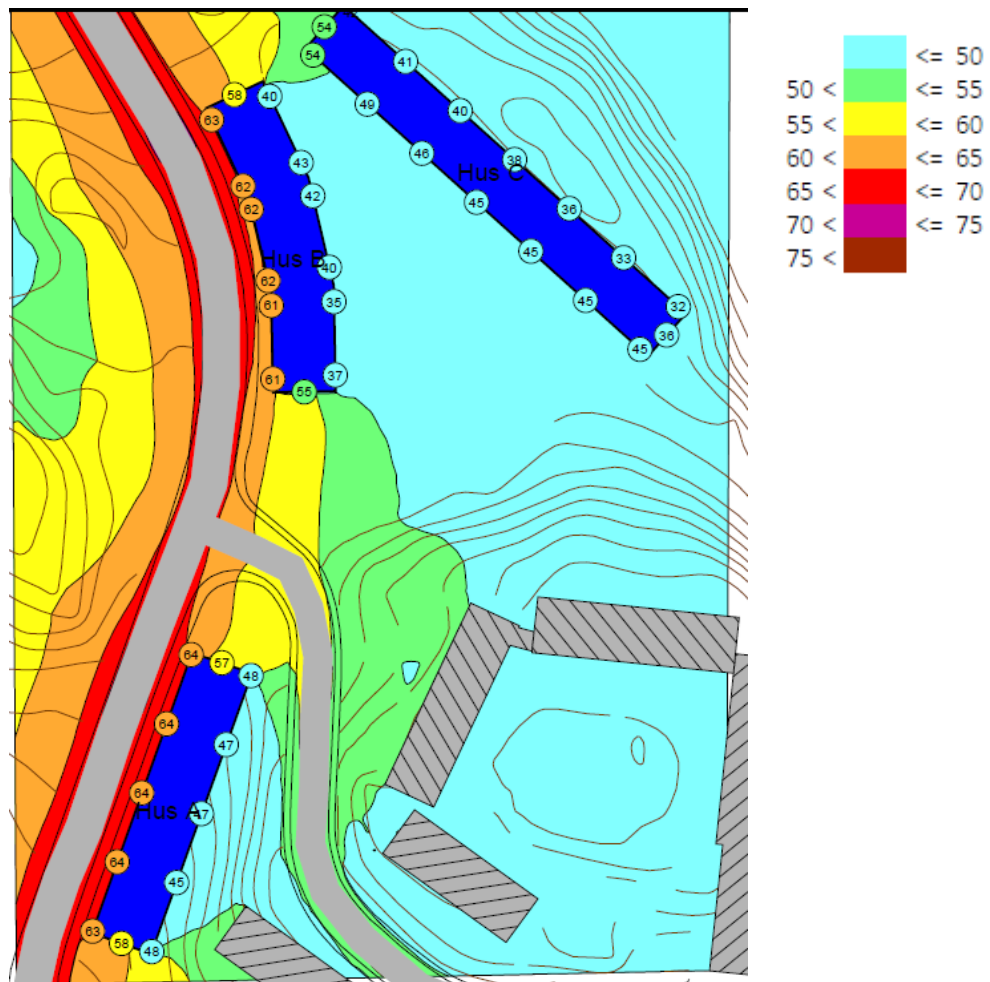
Riktvärden enligt trafikbullerförordningen innehålls då lägenheter större än 35 m² planerats med minst hälften av boningsrummen orienterade mot tyst sida åt öster.

Enligt framtagna industribullerutredningar uppfylls Boverkets allmänna råd avseende industribuller (Zon A). Enligt utredningen uppgår ljudnivåerna från industribuller till 47-50 dBA vid den

mest utsatta fasaden på hus A. Ljudnivån från industribuller vid fasaden mot öster, mot gårdssidan, understiger 40 dBA.



Planlösning med genomgående lägenheter mot Fyrspannsgatan. Bild: Kontur arkitektkontor.



Dygnskvivalent ljudnivå. Siffervärden visar högsta beräknade ljudnivå som frifältsvärde för vald fasad. Prognos för 2040 års vägtrafikflöden. Bild: Akustikbyrån.

Påbyggnad

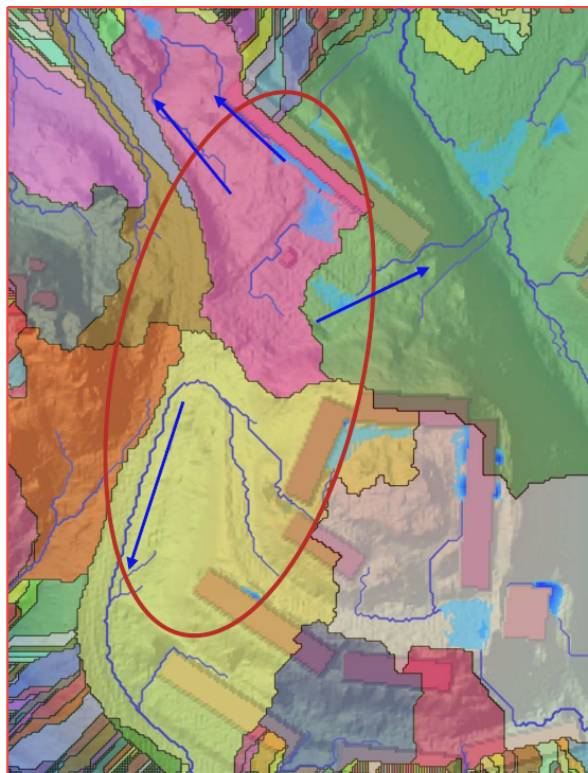
Förslaget uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden avseende tillåtna utomhusnivåer vid samtliga bostadsfasader. Boverkets allmänna råd avseende industribuller enligt zon A uppnås vid samtliga fasader.

Uteplatser

Bullerskyddad uteplats som uppfyller riktvärden enligt Trafikbullerförordningen kan anläggas på tomtmark öster om de båda husen.

Översvämningsrisker

En analys av avrinning från planområdet visar att översvämningsytor/lågpunkter vid skyfall finns på parkeringen och utmed fasaden på det befintliga huset i norr. I nuläget rinner vatten från parkeringen ut från planområdet mot fotbollsplanen i nordost. Vid utbyggandet av planområdet bör marken höjdsättas för att inte skapa instängda områden/lågpunkter i närheten av byggnaderna. En lämplig plats för att ha en kontrollerad översvämnung vid skyfall är lekplatsen. I så fall bör den ha dränering för att undvika stående vatten. Den största delen av skyfallsflödet kommer att rinna på Fyrspannsgatan mot norr och söder pga. vägens lutning och den kuperade topografin.



Skyfallskartering över området med delavrinningsområden i färg. Blå zoner visar översvämningsytor. Bild: WSP.

Risk kopplat till Hässelbyverket

De riskkällor inom Hässelbyverkets anläggning som potentiellt skulle kunna innebära en risk för planområdet är placerade både avståndsmässigt och i terrängen på ett sådant sätt att konsekvenserna av en händelse (brand, explosion, utsläpp) inte bedöms föranleda oacceptabla risknivåer med avseende på liv och hälsa för personer som vistas inom planområdet. Samma bedömning görs för de transporter av farligt gods och ammoniak som sker till Hässelbyverket.

Resultatet av spridningsberäkningarna visar på att koncentrationen av ammoniak inom byggnaderna är acceptabla under förutsättning att använda indata är representativa för det verkliga utfallet. Vid ogynnsamt väder kan dock koncentrationer som överskrider AEGL -2 uppstå utomhus vid planområdets gräns mot Fyrspannsgatan. Byggnaderna placeras dikt an Fyrspannsgatan och därmed är det endast innergården som utformas för stadigvarande vistelse. Innergården skyddas av byggnaderna, vilka utgör en barriär mot ett eventuellt ammoniakutsläpp och personer som vistas utomhus kan inrymma till säker plats inomhus vid behov.

Eftersom ammoniakgasen har en stark stickande lukt som även i små koncentrationer kan noteras så kan de nivåer som enligt beräkningarna kan uppkomma inomhus inom planområdet orsaka obehag för de boende, trots att exponeringen inte förväntas ge irreversibla skador eller orsaka dödsfall.

I den riskutredning som biläggs planhandlingarna rekommenderas att detta beaktas i bygglovsprocessen i samband med projektering av byggnadernas ventilationssystem. Riskutredningen rekommenderar att friskluftsintag placeras vända bort från Fyrspannsgatan och riskkällan. Detta minskar de boendes exponering för eventuellt ammoniakutsläpp och även brandrök. Central nödavgängning av ventilationssystemet kan också appliceras, t ex genom manuell avgängningsknapp som fastighetsskötare eller räddningstjänsten kan aktivera eller automatisk avgängning via gaslarm för ammoniak i uteluftsintag.

I plankartan finns en bestämmelse om att friskluftsintag och utrymningsmöjlighet ska utföras mot gårdssidan, bort från riskkällan.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget medför ökade skuggningsnivåer på grund av den nya bebyggelsen. För gårdsytan framför befintligt hus redovisar den framtagna solstudien en ökad skuggning kl. 15.00 vid sommarsolstånd om cirka 16 %. För vår/höstdagjämning är den ökade skuggningen 25 % av gårdsytans totala areal.



Solstudie. Vår/höstdagjämning kl. 15.00. Bild: Kontur arkitektkontor.



Solstudie. Sommarsolstånd. Bild: Kontur arkitektkontor.

Den södra fasaden på det befintliga huset i norr påverkas av skuggning från den nya bebyggelsen. Solstudien visar att delar av fasaden kommer att få en ökad skuggning på eftermiddagen från kl. 15.00 vid vår/höstdagjämning. Delar av fasaden kommer även få en ökad skuggning mellan kl. 15.00 och 18.00 under sommartid. Stadens bedömning är att befintliga bostäder även fortsatt kommer att ha god tillgång till direkt dagsljus, även om föreslagen bebyggelse innebär en förändring av nuvarande situation.

Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00



Solstudie. Skuggning av befintlig fasad. Vår/höstdagjämning. Bild: Kontur arkitektkontor.

Barnkonsekvenser

Påverkan för barn i närområdet bedöms som liten då detaljplanen endast hanterar kvartersmark. För ytan där byggrätter föreslås har fastighetsägaren iordningställt en lekplats. Utrymme för denna funktion möjliggörs på annan plats i det nya planförslaget. Ytterligare lekplats inom fastigheten finns vid toppen av Spiralbacken, utanför planområdet men inom fastigheten Rumsfilen 4. Tillgång till lekplats för barn boende inom planområdet kommer därför finnas även under detaljplanens genomförande. Bebyggelseförslaget tillför nya bostäder med ett kollektivtrafiknära läge och gångavstånd till förskola och grundskola.

Tidplan

Granskning: 28 februari – 26 mars 2024

Antagande: 26 september 2024

Genomförande**Organisatoriska frågor**

Fastighetsägaren för Rumsfilen 4 ansvarar för planens genomförande i sin helhet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner Pl 6151 och Pl 4385 inklusive tillägget Ädp 2012-08372 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Genomförandet av planen medför inga förändringar av fastigheter. Planen omfattar del av Rumsfilen 4.

Ledningsrätter

I gällande detaljplan löper ett u-område. U-området bekräftas i ny detaljplan. Ett u-område till föreslaget läge för ny elnätstation möjliggörs i plankartan. U-området ger planstöd så att ledningshavaren kan ansöka om servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planens genomförande bekostas i sin helhet av fastighetsägare, detta omfattar även anslutningar av teknisk infrastruktur utanför planen och eventuella kostnader för tillfällig markupplåtelse i samband med uppförande och underhåll av bebyggelsen.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme finns i anslutning till fastigheten.

Förorenad mark

Markföroreningar har påträffats inom planområdet. Villkorat lov är endast möjligt vid väsentligt ändrad användning av marken (PBL kap 4 § 14) vilket inte är fallet i den här detaljplanen.

Fastighetsägaren har alltså skyldighet att rapportera markföroreningar till tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) enligt miljöbalken kap 10 § 11. Om sanering genomförs ska detta anmälas till miljöförvaltningen innan sanering påbörjas (Förordning om miljöfarlig verksamhet 1998:899 § 28).

Samtliga påträffade föroreningshalter som överskrider gränsvärden för känslig markanvändning, mindre känslig markanvändning och farligt avfall ska åtgärdas i samband med grundläggningsarbeten av planerade flerbostadshus. För framtida markanvändning kommer merparten av området att klassas som känslig markanvändning.

I plankartan finns en administrativ bestämmelse om att markföroreningar måste avhjälpas innan startbesked kan ges.

Anslutning till kommunal gata

Fastighetsägaren ansvarar för att anmäla anslutningar till kommunal gata till trafikkontoret. Ansvar för genomförandet av justerade kantstenshöjder beslutas av trafikkontoret.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att detaljplanen fått laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Christoffer Jusélius
stadsplanerare