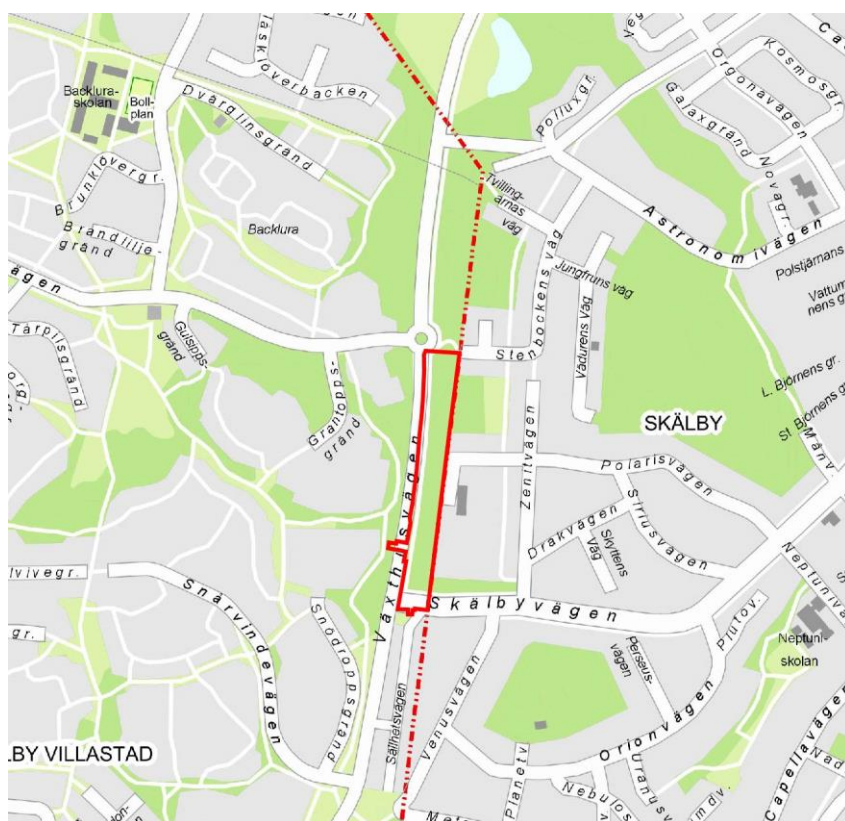


Planbeskrivning

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



Planområdets läge inom röd markering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

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

Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby villastad och leder från Åkermynthans centrum vid korsningen mot Lövstavägen till Järfälla i norr. Vägen är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen vilket innebär att den ska utvecklas till en levande stadsmiljö. Förslaget innebär att ett befintligt skogs- och grönområde längs med gatans östra sida ianspråkats till förmån för cirka 200 bostadslägenheter. Bostadshusen placeras för att skapa ett varierande och upplevelserikt gaturum samtidigt som skälig hänsyn ska tas till befintliga bostäder i området. Våningsantalet är övervägande fyra våningar. En del av skogsområdet där höga naturvärden har identifierats värnas för att bidra till ekologiska och rekreativa värden. Bostadsgårdarna utformas för att återanknyta till tidigare skogsområde och ansluta till befintlig naturmark på ett välarbetat sätt, genom terrasseringar och slänter. Parkering löses genom ett underjordiskt garage med plats för 108 bilar med ambitionen att arbeta med gröna p-tal.

Gatusektionen för Växthusvägen omarbetas för att möjliggöra angöring till de nya bostadshusen, en bredare gång- och cykelbana samt ytor för gatuplantering för att rama in gaturummet. Planförslaget skapar även nya kopplingar från Järfälla till Växthusvägen.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:
Granskning 22 september 2021 – 19 oktober 2021
Godkännande 9 december 2021
Antagande mars 2022

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	13
Markavvattning	14
Dagvatten	15
Stads- och landskapsbild	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Offentlig service	16
Kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	18
Planförslag	19
Ny bebyggelse	21
Naturområden	27
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning	34
Gestaltungsprinciper	27
Konsekvenser	34
Undersökning om betydande miljöpåverkan	34
Naturmiljö	35
Miljökvalitetsnormer för vatten	37
Stadsbild	39
Kulturhistoriskt värdefull miljö	41
Störningar och risker	41
Ljusförhållanden och lokalklimat	44
Barnkonsekvenser	46
Tidplan	47
Genomförande	47
Organisatoriska frågor	47
Verkan på befintliga detaljplaner	48
Fastighetsrättsliga frågor	48

Ekonomiska frågor.....	49
Tekniska frågor.....	50
Genomförandetid.....	50

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Norconsult, 2021)
- *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik* (Orbicon, 2020)
- *Geotekniskt PM* (Orbicon, 2020)
- *Geotekniskt PM kommentarer* (Tyréns, 2021)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Orbicon, 2020)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2019)
- *Trafikrapport* (Trafikia, 2019)
- *Trafikbillerutredning* (Efterklang, 2021)
- *Trafikutredning* (Tyréns, 2021)
- *PM - inventering av groddjur* (Ekologigruppen, 2018)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Alexander Hansson Göl och kartingenjör Anette Jonsson på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Margaretha Larsson Almqvist på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

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

Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby villastad och leder från Åkermymtans centrum vid korsningen mot Lövstavägen till Järfälla i norr. Vägen är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen vilket innebär att den ska utvecklas till en levande stadsmiljö. Förslaget innebär att ett befintligt skogs- och grönområde längs med gatans östra sida ianspråkats till förmån för cirka 200 bostadslägenheter. Bostadshusen placeras för att skapa ett varierande och upplevelserikt gaturum samtidigt som skälig hänsyn tas till befintliga bostäder i området.

Våningsantalet är övervägande fyra våningar. En del av skogsområdet där höga naturvärden har identifierats värnas för att bidra både till ekologiska och rekreativa värden. Bostadsgårdarna utformas för att återanknyta till tidigare skogsområde och ansluta till befintlig naturmark på ett välarbetat sätt, genom terrasseringar och slänter. P-talet har beräknats till 0,54 med ambitionen att arbeta med gröna p-tal.

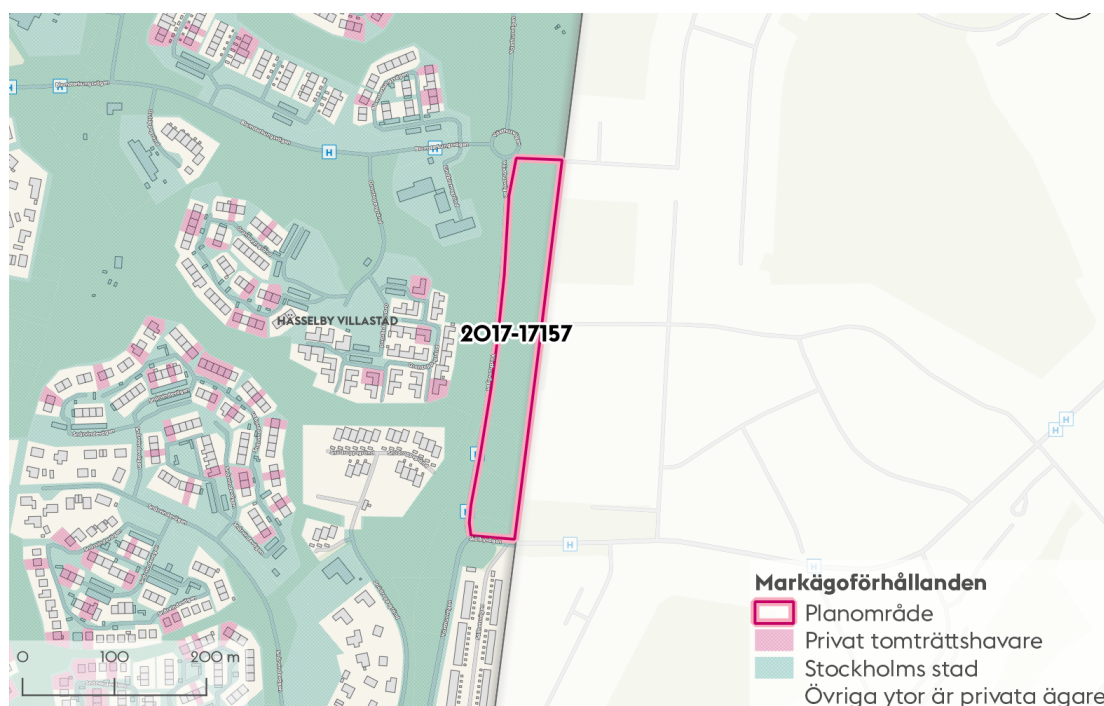
Gatusektionen för Växthusvägen omarbetas för att möjliggöra angöring till de nya bostadshusen, en bredare gång- och cykelbana samt ytor för gatuplantering för att rama in gaturummet. Planförslaget skapar även nya kopplingar från Järfälla till Växthusvägen genom en ny gång- och cykelväg.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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

Hässelby Villastad 28:1,
Hässelby Villastad 40:21,
Hässelby Villastad 40:20 samt,
Hässelby Villastad 29:9 som ägs av Stockholms stad



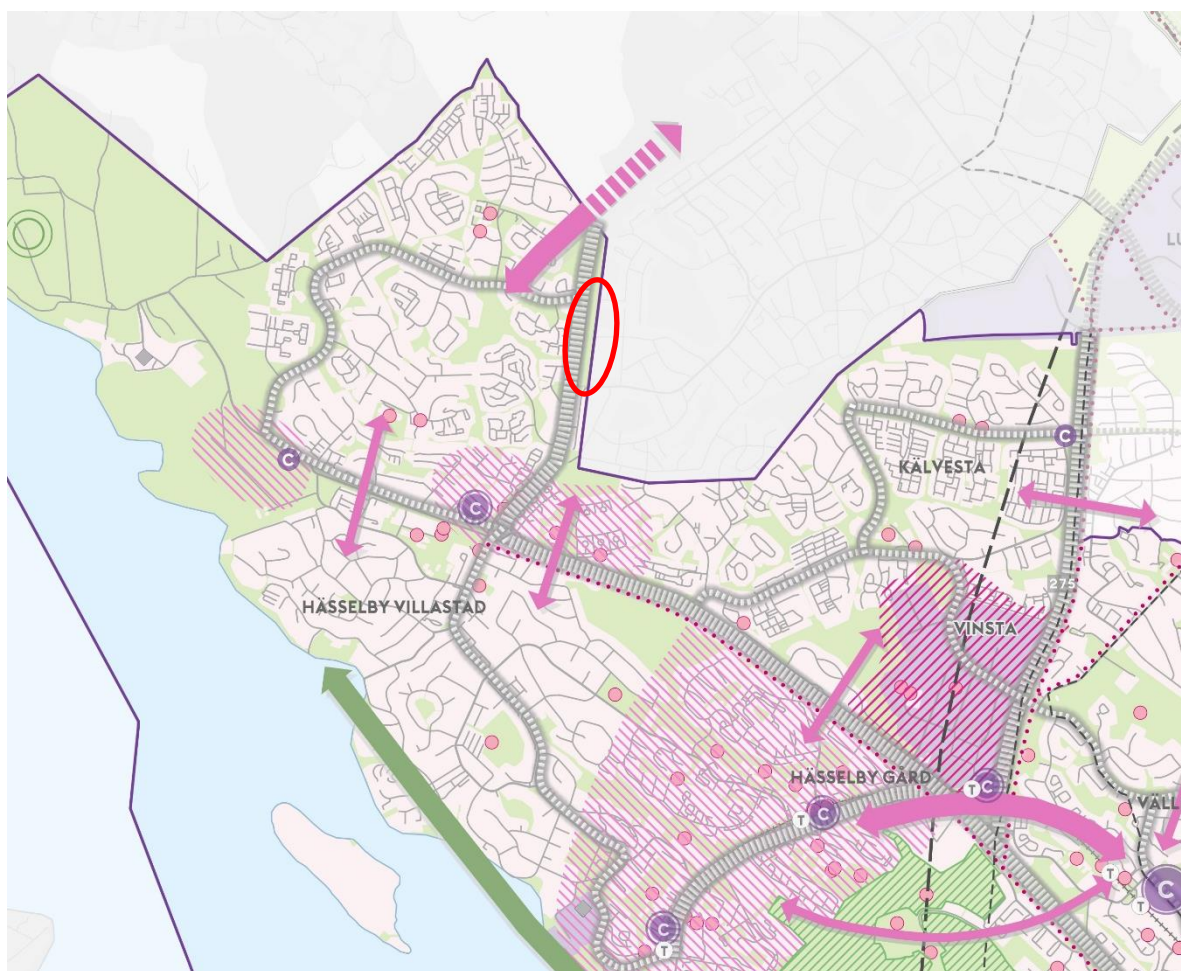
Planområdets ungefärliga utbredning i relation till rådande markägoförhållanden inom Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

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



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

Detaljplan

Gällande detaljplaner är:

- Dp 2001-17301 medger natur och gata som användning.
- Pl 7080 från 1974 som medger natur.
- Stadsplan för Hässelby villastad från 1933 som anger gata och byggnadskvarter.

Markanvisning

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

Godkännande av samrådsredogörelse och ställningstagande inför granskning

Den 22 april godkände stadsbyggnadsnämnden samrådsredogörelsen.

Redovisning inför granskning

Den 26 augusti beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisningen av planförslaget i enlighet med kontorets förslag.

Förutsättningar

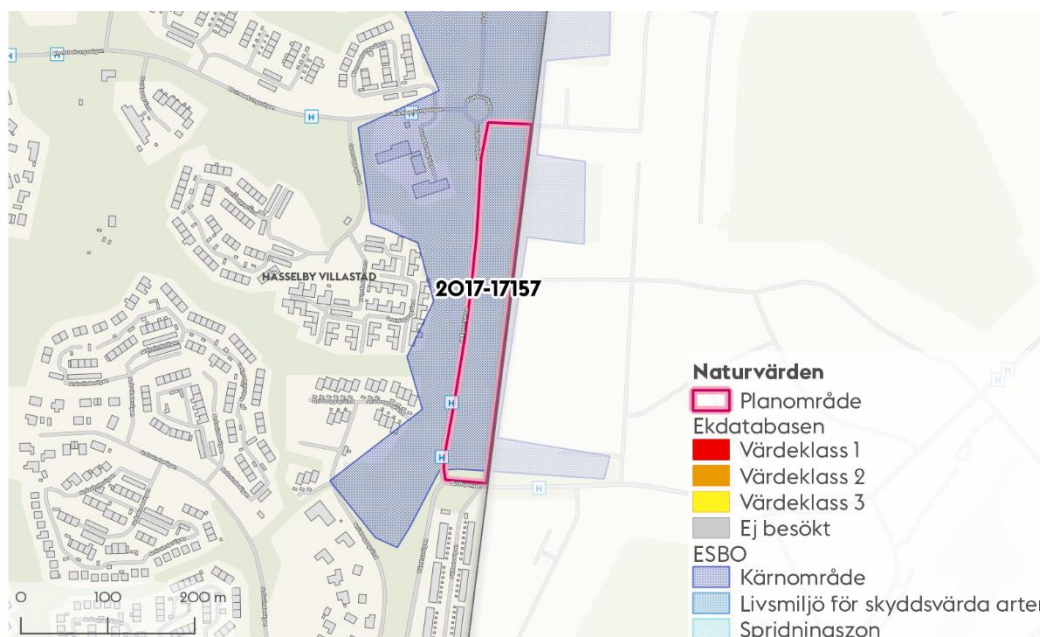
Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av trädbevuxen naturmark öster om Växthusvägen som är lätt kuperad från 28 till 34 m.ö.h.

Naturvärden

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

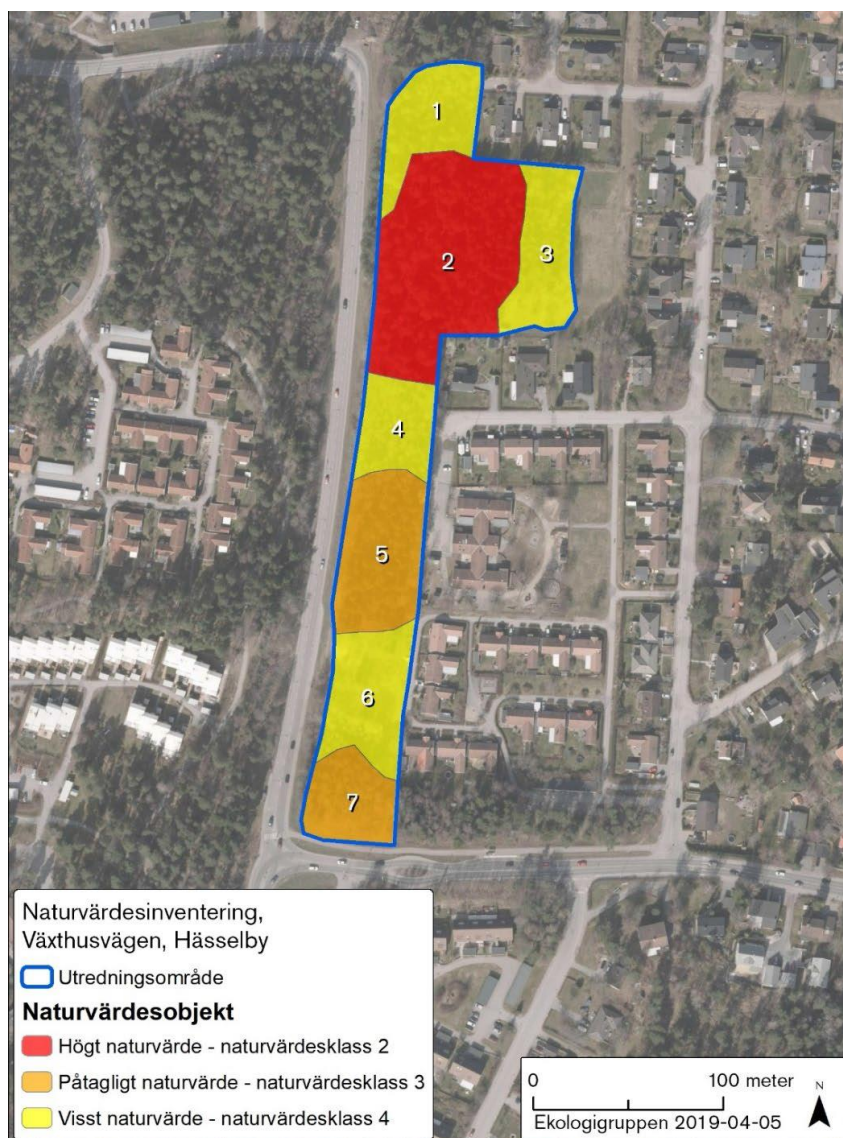


Planområdets ungefärliga utbredning i relation till kärnområde för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO).

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

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

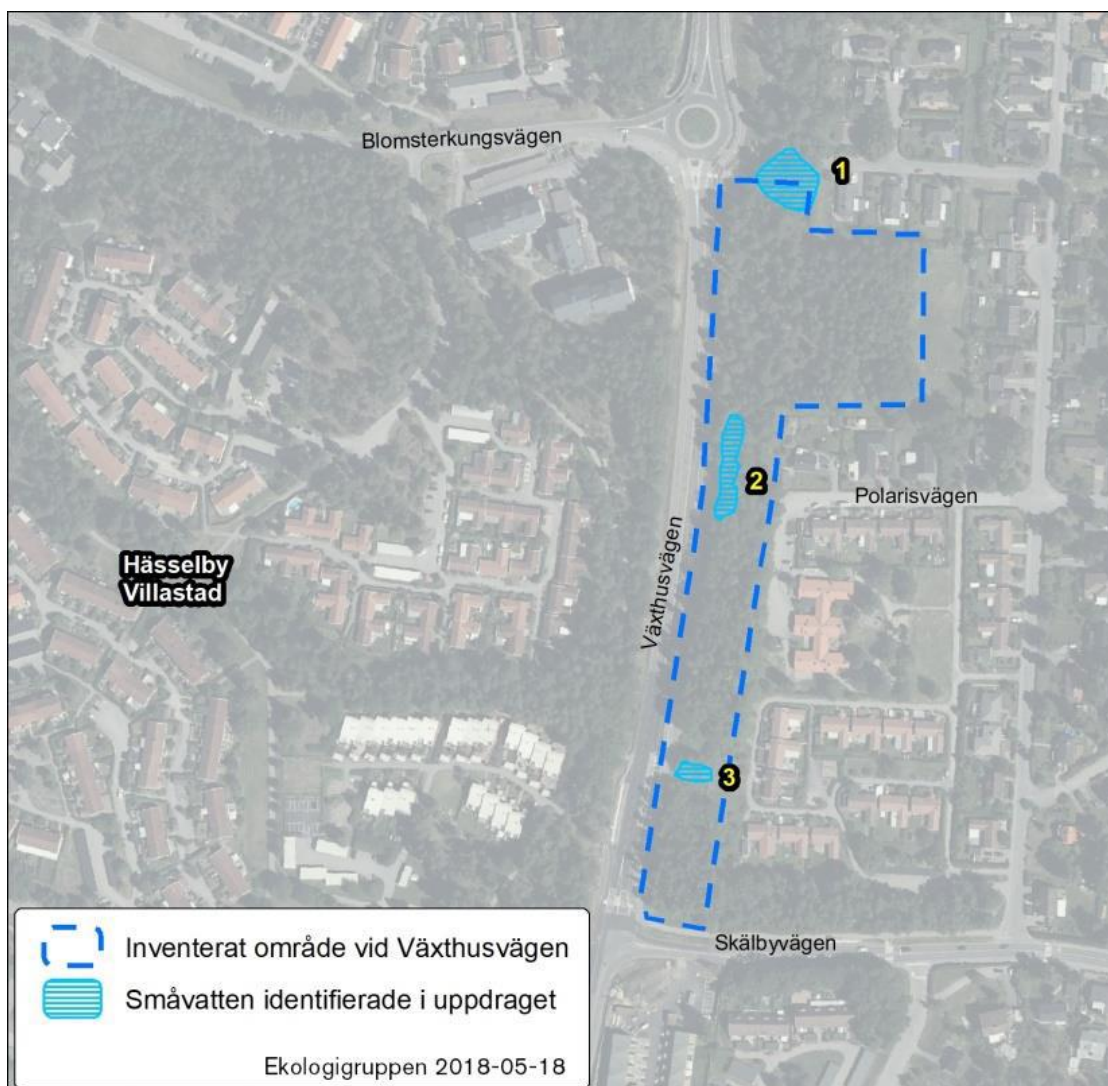
De två objekten med påtagliga naturvärden består av blandskog (objekt 7) och barrblandskog (objekt 5). I barrblandskogen har en god mängd död ved påträffats och objektet bedöms ha visst artvärde och visst biotopvärde. Objektet med blandskog bedöms ha obetydligt artvärde och påtagligt biotopvärde då spår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



Kartbild som redovisar områdets naturvärdesobjekt. Bild: Ekologigruppen.

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

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



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

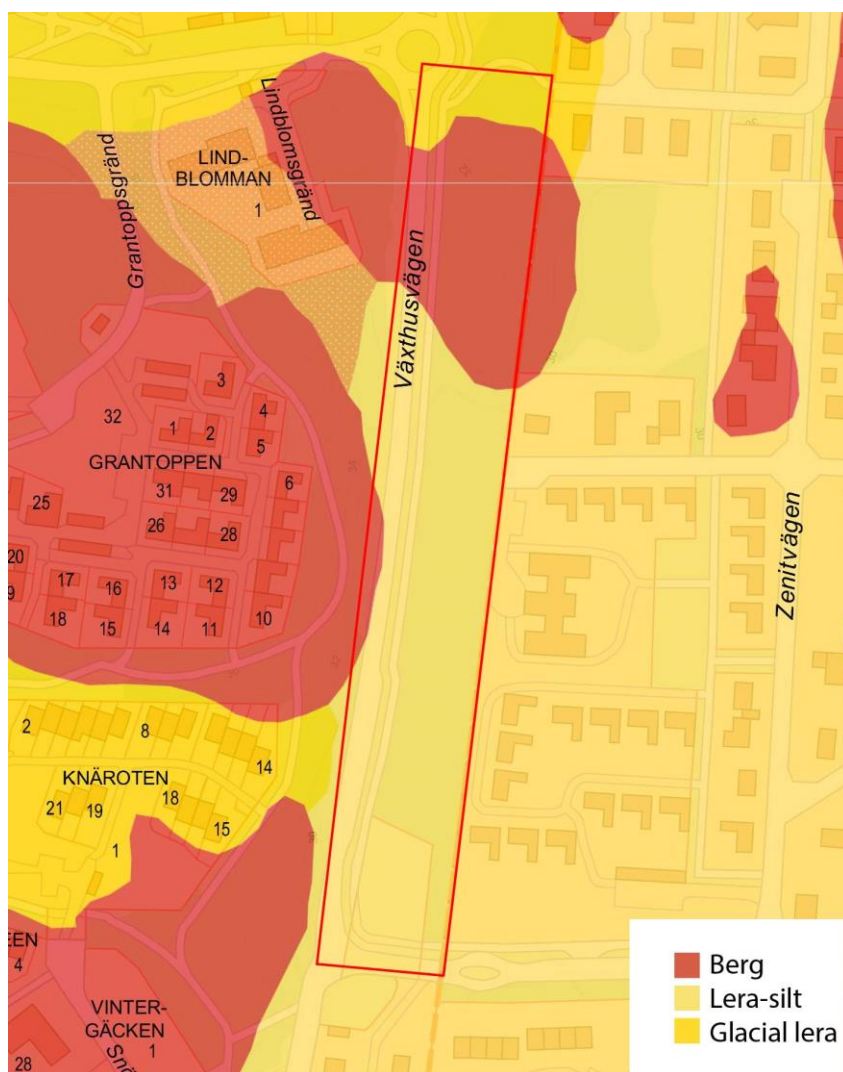
Rekreation och friluftsliv

Området beskrivs enligt stadens sociotopkarta inneha kvaliteter som grön oas, gröna promenader och naturlek. Sociotopen har en yta av cirka 10 ha och är inte representativt för planområdet som omfattar cirka 2 ha av den totala ytan. Planområdet har svaga kopplingar till bostadsområdet i Backlura och bedöms ha störst värde för boende i direkt anslutning i Skälby, Järfälla kommun. Vid platsbesök är det tydligt att skogsområdet används av boende i området då flera stigar och övrigt markslitage kan konstateras. Stigarna bedöms främst användas för att ta sig till Växthusvägen. De rekreativa värdena inom planområdet bedöms vara låga.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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



Jordartskarta från SGU. Planområdet inom rödlinje.

Ras och skred

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

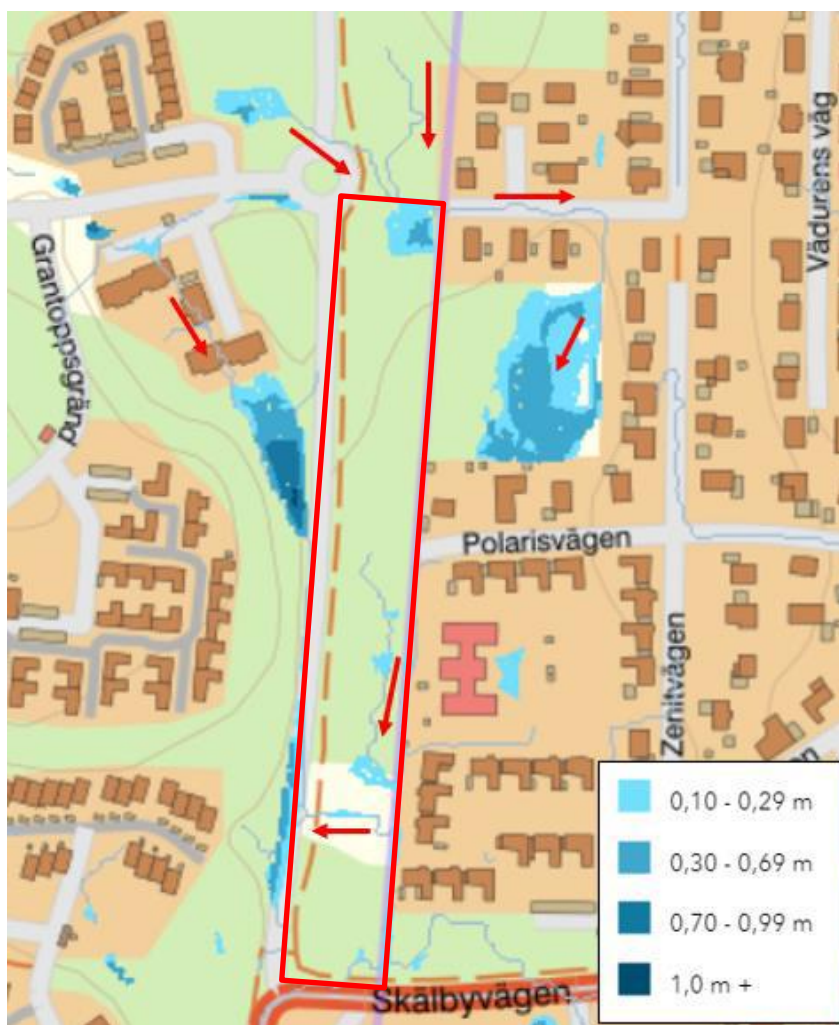
Markradon

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns en lågpunkt i områdets norra del och mindre lågpunkter i områdets mitt.



Karta som visar lågpunkter och rinnvägar vid skyfall. Planområdet inom röd markering. Karta: Länsstyrelsen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår delvis i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten. Skyddsföreskrifterna syftar till att reglera och förhindra sådana verksamheter, hantering och åtgärder som

kan medföra risk för vattenförorening och negativ påverkan på råvattenkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Görväln ID: SE659044-160864 och Bällstaån ID:SE658718-161866.

Största delen av planområdet ingår i recipienten Mälaren-Görväln där den ekologiska statusen i dag är måttlig. Detta på grund av särskilt förorenande ämnen (SFÄ). Ämnet som inte uppnår god status är koppar. Dess kemiska status klassas som uppnår ej god. Detta på grund av att miljögifterna PFOS, kadmium, bly, antracen, tributyltenn, kvicksilver och polybromerade difenyleterar överskrider i vattenförekomsten.

Några betydande påverkanskällor är enligt VISS reningsverk, industri, förorenade områden, urban markanvändning, jordbruk, samt enskilda avlopp. MKN för Mälaren-Görväln är att uppnå god kemiskt status samt god ekologisk status till 2021. Undantag finns för kadmium, bly, antracen samt tributyltennföreningar som har förlängd tidsfrist till 2027.

Den norra delen av planområdet ingår i Bällstaåns avrinningsområde. Enligt VISS är Bällstaåns ekologiska status klassad som dålig. Klassningen baseras på miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet.

Miljökonsekvenstyperna övergödning och miljögifter har bedömts till måttlig status där kiselalger från urban markanvändning respektive de särskilt förorenande ämnena koppar och ammoniak är utslagsgivande. Dess kemiska status klassas som uppnår ej god på grund av överskridande gränsvärdena för de prioriterade ämnena PFOS, benso perylen, benso pyren, kvicksilver och polybromerade difenyleterar. Kvicksilver och polybromerade difenyleterar är så kallade överallt överskridande ämnen som enligt Havs- och vattenmyndigheten överskrider i alla Sveriges vattenförekomster. MKN för Bällstaån är att uppnå god kemiskt status samt god ekologisk status till 2027.

Markavvattning

Planområdet ligger delvis inom markavvattningsföretaget Skälby-Hässelby (AB_2_0461) upprättat 1930 som klassas som aktivt. De förutsättningar som fanns när företaget upprättades bedöms inte längre vara aktuella och tidigare system har ersatts med kommunalt VA.

Dagvatten

Planområdet berör två tekniska avrinningsområden, det vill säga områden som avvattnas via ledningssystemet. Från den södra, och största delen av planområdet avleds dagvatten till Lövstadiket vilket har sitt utlopp i recipienten Mälaren-Görväln. Från en mindre del, ca 2700 m², av planområdets norra del avledes dagvatten till Bällstaån

Stads- och landskapsbild

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



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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse och landskap

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

Fornlämningar

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

Offentlig service

Skola och förskola

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

Sjukvård

Vårdcentral finns i Åkermymtans centrum.

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

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

Biltrafik

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

Gång- och cykeltrafik

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



Upptrampad stig i skogsområdet.

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

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

Störningar och risker

Förorenad mark

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

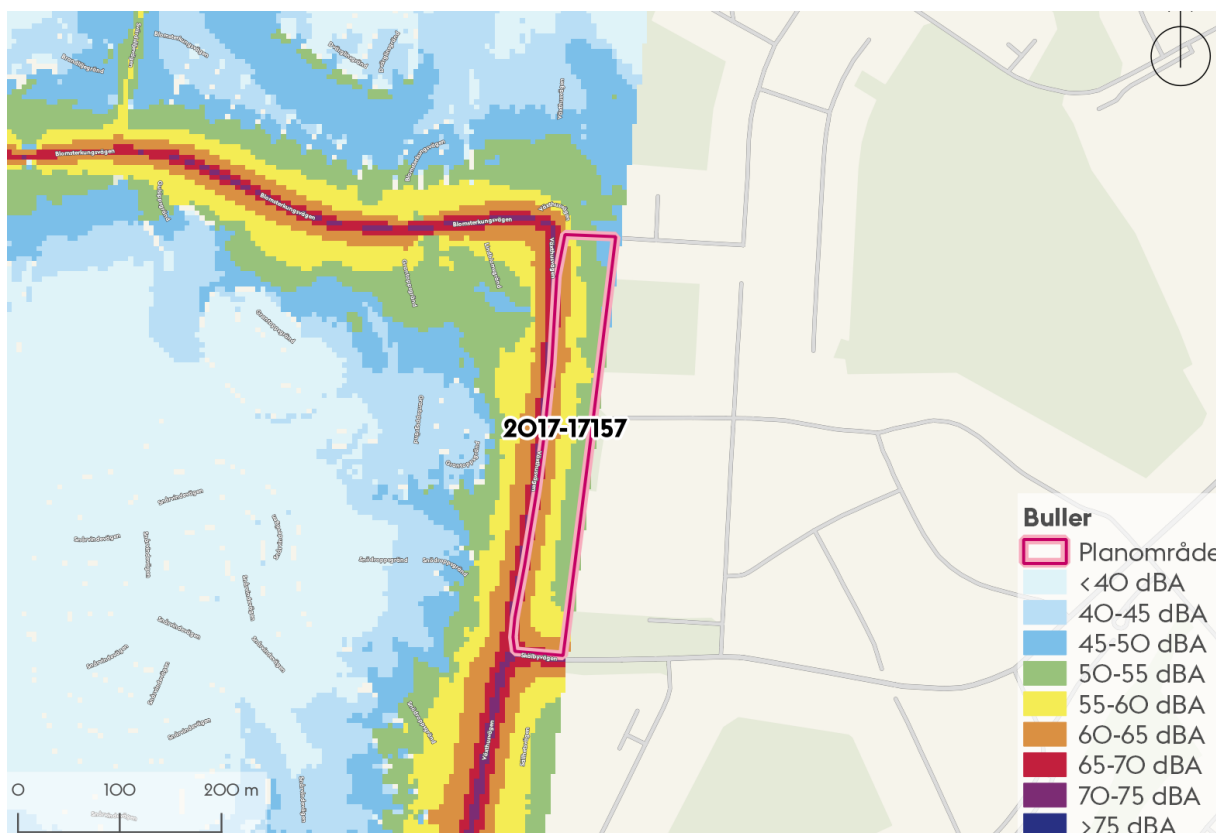
Luft

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

Buller, vibrationer

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

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



Karta över bullernivåer intill planområdet.

Planförslag

Förslaget innebär totalt 200 nya hyresrätter fördelade på fem bostadshus utmed Växthusvägen mellan korsningen med Skälbyvägen i söder och Blomsterkungsvägen i norr. Våningsantalet är övervägande fyra våningar. Området utgörs av ett befintligt skogsområde mellan Växthusvägen och Järfälla kommun som bildar en sektion på cirka 45-50 meter. Bostadshusen placeras för att skapa ett varierande och upplevelserikt gaturum samtidigt som skälig hänsyn tas till befintliga bostäder i området. Ett område med värdefull natur föreslås bevaras och bidrar samtidigt med att skänka grönska till gatan. Parkering för tillkommande bebyggelse ska lösas i underjordiska garage på kvartersmark. P-talet är 0,54 parkeringsplatser per lägenhet vilket innebär totalt 108 parkeringsplatser. Angöring till bostadshusen sker både från garaget och från nya parkeringsfickor på Växthusvägen. Växthusvägen har byggts om med nya gång- och cykelbanor varför endast mindre förändringar behöver göras på gatusektionen för att skapa plats för nya parkeringsfickor. Nya formella och informella kopplingar skapas mellan villabebyggelsen i Järfälla och Växthusvägen.



*Illustrationsplan över planförslaget. S innebär en extra våning i
suterräng. Bild: PE Teknik & Arkitektur*

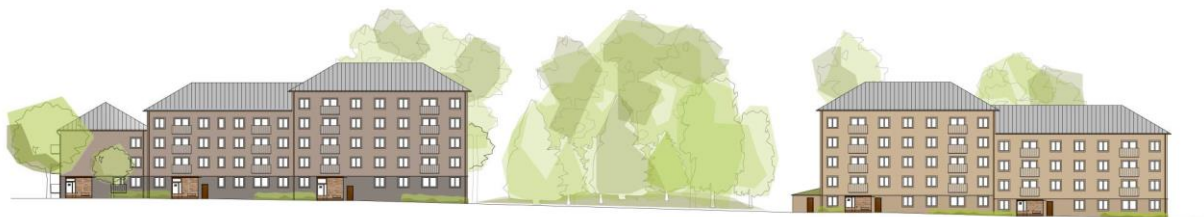
Ny bebyggelse

Övergripande

De nya bostadshusen grupperas för att skapa bra boendemiljöer med skyddade bostadsgårdar och samtidigt bidra till en varierande gatumiljö. Våningsantalet är övervägande fyra våningar vilket möjliggör cirka 200 nya bostadslägenheter. I söder placeras byggnaderna med cirka två meter förgårdsmark mot gatan så att en bostadsgård kan ordnas mot öster och kommungränsen till Järfälla. I den mittersta delen dras bebyggelsen in från Växthusvägen så att en mindre gårdsyta istället orienteras ut mot gatan, vilket ger ett gaturum med mer variation. I den norra delen av planområdet inramar bebyggelsen ett höjddparti med sparad natur. Bebyggelsen placeras med förgårdsmark mot gatan med bostadsgårdar som ansluter till naturmarken.

Bebyggelsen utgörs i huvudsak av lamellhus med två trapphus per byggnadskropp vilket skapar goda proportioner i förhållande till fasadlängd och byggnadshöjd. L-formade hus placeras i områdets södra och norra del vilket ger en tydlig inramning. De L-formade byggnaderna får öppna hörn mot Växthusvägen. I hörnet mot Skälbyvägen i söder och mot rondellen i områdets norra del möjliggör de öppna hörnen trädplantering och skapar mindre platsbildningar.

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



Fasadelevation som visar det två norra bostadskvarteren, grupperade runt en befintlig naturkulle.

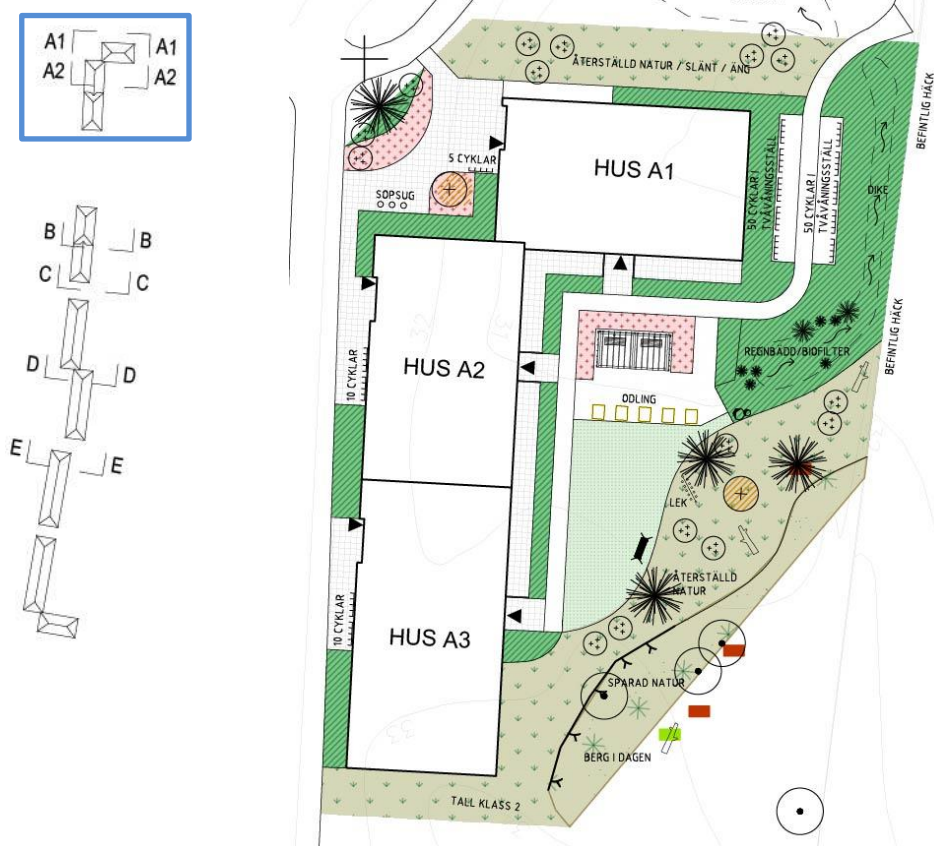
Illustration: Vera Arkitekter.

Kvarter A består av tre trapphus som bildar ett L-format kvarter i den norra delen av planområdet. Huset varierar från fem till tre våningar mot Växthusvägen med en extra suterrängvåning mot bostadsgården. Entréer föreslås både mot Växthusvägen som mot gården. På det vinkelställda huset tillåts inte balkong på den östra fasaden (f2). Husens placering skapar en platsbildning i den norra delen av Växthusvägen som kan planteras med träd. Husen bildar en skyddad bostadsgård som till stor del föreslås få karaktären av naturmark som ansluter till omgivningen. Att bostadsgården inte är underbyggd ger bra förutsättningar för grönska och anpassning till anslutande höjdnivåer. På gården krävs delvis markhöjning vid de nya entréerna samtidigt som befintliga nivåer ska bibehållas på naturmarken och mot kommungränsen. En lågpunkt som leder vattnet vidare mot naturmarken norr om området skapas.



A1 - A1

Sektion A1-A1 över kvarter A. Illustration: Vera Arkitekter.



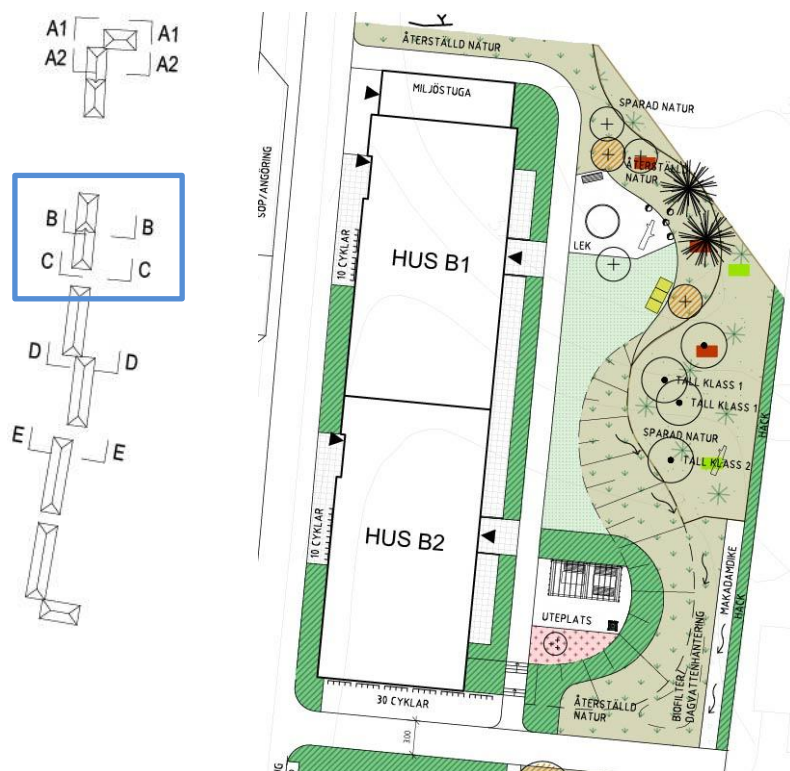
Situationsplan och sektionshänvisning över kvarter A. Illustrationer: Vera Arkitekter och PE Teknik & Arkitektur.

Kvarter B består av två trapphus i fem och fyra våningar. Femvåningshuset placeras närmast naturområdet i kvarterets norra del. Trapphusen föreslås få genomgående entréer med koppling mot både gata och gård. Bostadsgården är inte underbyggd vilket ger möjlighet till riklig grönska och bra anpassning till omgivande marknivåer. Delar av gården föreslås utgöras av sparad naturmark. Vid husets norra gavel placeras ett miljörum i en våning. Markhöjning krävs för att nå entréerna från gården och en trappa ansluter från gården till den nya gång- och cykelvägen till Polarisvägen.



C - C

Sektion C-C över kvarter B. Illustration: Vera Arkitekter



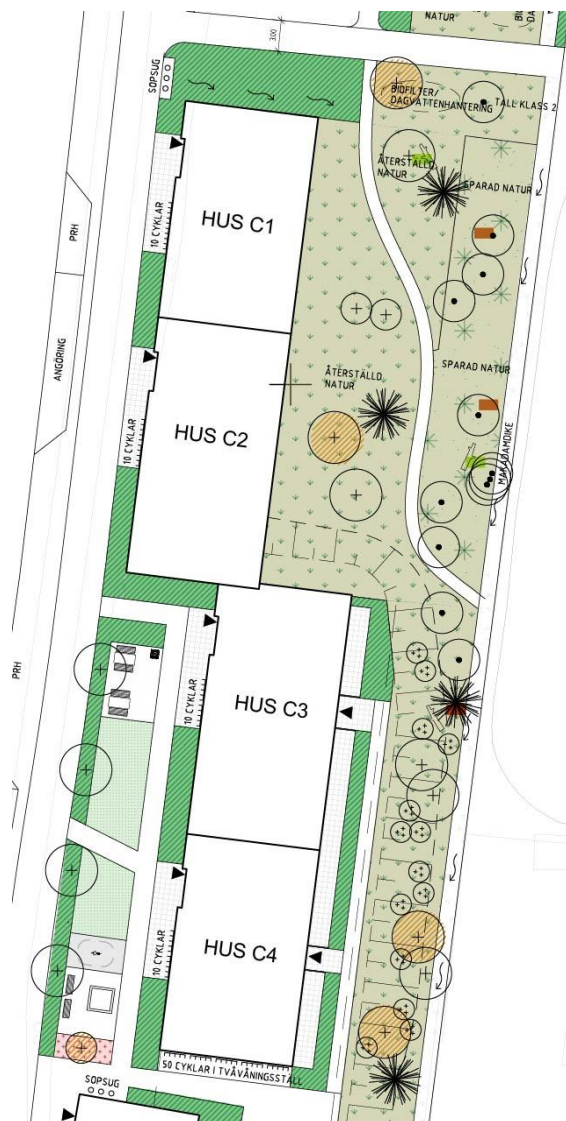
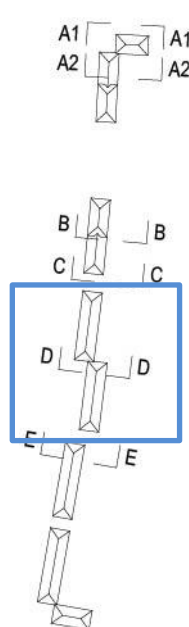
Situationsplan och sektionshänvisning C-C över kvarter B.
Illustrationer: Vera Arkitekter och PE Teknik & Arkitektur.

Kvarter C utgörs av fyra trapphus med långsidan mot Växthusvägen. Byggnadshöjden motsvarar fyra våningar. Byggnaden är uppbruten så att ett indrag skapas mot gatan vilket skapar en ny form av stadsrum där omgivande byggnader ramar in platsen och bildar en varierande och inbjudande gatumiljö. Merparten av bostadsgården hamnar på husets östra sida och föreslås till största delen bestå av sparad och återställd natur. I den södra delen av området krävs markhöjning då gården hamnar under garaget. Mot kommungränsen föreslås ett dike för att hindra avrinning österut och tillgodose befintlig avrinning från Järfälla.



D - D

Sektion D-D över kvarter C. Illustration: Vera Arkitekter

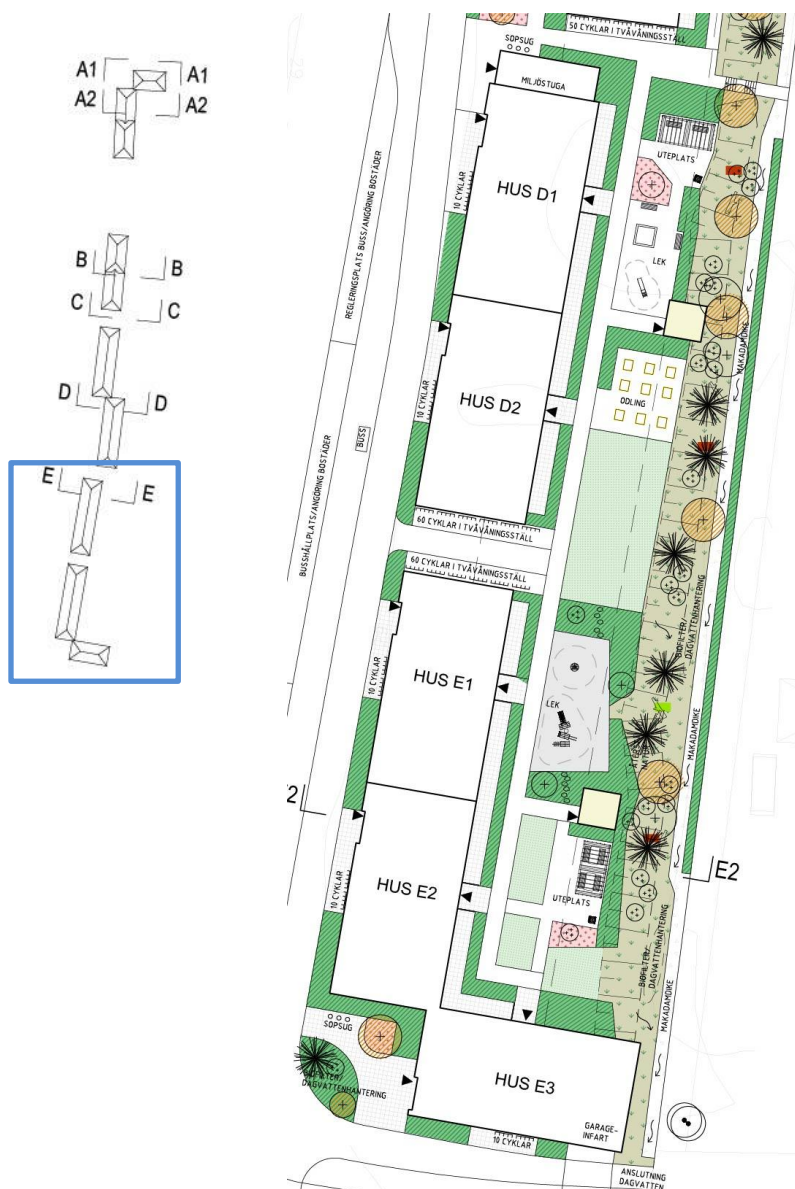


Situationsplan och sektionshänvisning över kvarter B. Illustrationer:
Vera Arkitekter och PE Teknik & Arkitektur.

Kvarter D utgörs av två byggnader som vänder sig mot en gemensam bostadsgård. Våningsantalet motsvarar fyra våningar. Gården utgörs delvis av planterbart bjälklag ovanpå garage. Infart till garaget är placerad utmed Skälbyvägen. Trapphusen föreslås få genomgående entréer, till gata och gård. Ett öppet hörn bildas i söder i korsningen med Skälbyvägen och skapar en platsbildning med planteringar. I den norra delen av kvarteret placeras en miljöstuga och ovan parkeringsgaraget placeras två entréer till garaget. De regleras i plankartan med nockhöjd och att den östra fasaden inte ska utgöras av transparent material (f5).



Sektion E-E över kvarter D. Illustration: Vera Arkitekter



Situationsplan och sektionshänvisning över kvarter D. Illustrationer: Vera Arkitekter och PE Teknik & Arkitektur.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Bebyggelsen utformas som Stockholmshus där ett gemensamt gestaltungsprogram utgör kärnan för hela konceptet. Inom ramen för gestaltungsprogrammet finns alternativa utformningar för olika stadsbyggnadssituationer. Vid Växthusvägen föreslås en bebyggelse av lamellhus, i huvudsak med fyra våningar, med valmade tak. Takformen regleras i plankartan och innebär att husens gavlar upplevs lägre (f3). Därtill regleras högsta och lägsta takvinkel. Hushöjderna säkerställs med planbestämmelsen om högsta nockhöjd. För mindre byggnader används begränsning av högsta antal våningar. Fasader föreslås utföras av puts med

markerade sockelvåningar och omfattningar kring fönster. Fasadkulörer utgår från Stockholmshusens kulörpalett med dämpade putskulörer och bruna fönstersnickerier. Byggnadselement som entréer, balkonger och takfot utformas med den höga ambitionsnivå som är kännetecknande för Stockholmshusen. Placering av bostadsentréer mot Växthusvägen regleras i plankartan (f1).



Gatuperspektiv från Växthusvägen norrut. Illustration: Vera Arkitekter



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

Bostadsgårdarna följer stadens riktlinjer för grönytefaktor för kvartersmark. De bostadsgårdar som inte har underbyggda garage ska präglas av den befintliga naturmiljön och ansluta till omgivande marknivåer. Markhöjder finns utsatta i plankartan för att visa på vilka höjder som eftersträvas. Höjdskillnader som uppstår vid markhöjning föreslås gestaltas som en slänt för att

undvika murkonstruktioner och för att värna naturvärden och naturmarkens karaktär. Platser för lek och sociala aktiviteter ska anordnas inom kvartersmark. Ytorna av förgårdsmark samt gårdsytan mot Växthusvägen föreslås ha tydliga gröna inslag och planteringar i den mån det är möjligt. Mindre byggnad för bostadskomplement tillåts inom korsmark på bostadsgårdarna och på gårdsbjälklag.

För att nå garaget föreslås trapphus direkt från gården. Byggrätt för trapphusen medges i plankartan och regleras till en högsta nockhöjd motsvarande en våning inklusive hisstopp. Garageentréernas östra fasader ska i huvudsak utgöras av material som inte är transparenta (f5). Markparkering är inte tillåtet att anordna inom kvartersmark.

Naturområden

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

Gator och trafik

Biltrafik

Växthusvägen har sedan den förlängts till Järfälla fått en ökad trafikmängd. Senaste mätningen konstaterar att cirka 10 500 fordon passerar planområdet under ett dygn. Det innebär att Växthusvägen har en viktig roll för framkomligheten i stadsdelen. Inom detaljplaneområdet är Växthusvägens sträckning ca 400 meter lång. En trafikutredning har tagits fram för att studera och optimera trafiklösningen givet den nya bebyggelsen. I utredningen har även korsningen vid Skälbyvägen studerats.

Trafikprognos 2040

En trafikprognos har tagits fram för att analysera den framtida trafiksituationen kring planområdet. Prognosåret har valts till 2040 vilket är stadens planeringshorisont. Förutsättningarna i prognosen baseras på underlag från Stockholms stad och Järfälla kommun. Där ingår att tillgodoräkna den exploatering som Järfälla planerar längs med Växthusvägen och nya trafikplats Barkarby. Analysen visar att den kapacitetsförstärkning som görs i trafikplats Barkarby tillsammans med Förbifart Stockholm förbättrar framkomligheten i vägnätet i Veddesta inklusive Växthusvägen.

Trafikprognosen har gjorts genom en manuell uppräknings som stämts av mot Järfällas trafikprognos och andra tillgängliga underlag för att få en så heltäckande bild som möjligt. Den uppräknings av trafikmängderna som ansetts mest lämplig givet omgivande exploatering i närområdet ger en ökning av 1% per år. Fram till 2040 ger det en trafikmängd motsvarande 13 200 fordon på Växthusvägen förbi planområdet.

Alstring

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att på ett övergripande plan bedöma trafikstringen för den tillkommande bebyggelsen. Enligt beräkningarna kan området komma att alstra 361 kollektivtrafikresenärer, 110 cyklister, 420 gående, 146 bilrörelser samt 35 andra typer av trafikrörelser till och från området varje dag. Detta medför en marginell ökning från dagens trafikrörelser. Området kan sägas få en låg alstring av biltrafik medan andra typer av fordon väljs mer frekvent. Oavsett bedöms inte Växthusvägen eller Skälbyvägen belastas med en betydande mängd trafik och risken för framkomlighetsproblem bedöms därmed vara liten. Trafikökningen beräknas främst ske på Skälbyvägen från garageinfarten fram till Växthusvägen samt i norr och södergående riktning på Växthusvägen.

Växthusvägen

En förutsättning för en god framkomlighet är att bibehålla goda körbanebredder på Växthusvägen. Idag är körbanebredden cirka 8 meter med ett körfält i vardera riktningen om cirka 4 meter. Med anledning av ledningsarbeten kommer den östra körbanekanten att flyttas västerut 0,5 meter och det östra körfältet smalnas av till 3,5m, vilket uppfyller Gata Stockholms standard för körfält med busstrafik. Detta gäller på sträckan norr om busshållplatserna. Utöver körbanebredden behöver angöringsytor optimeras. Förslaget utgår från att tillskapa så få fickor som möjligt för att minska plottrigheten längs gatan och möjliggöra för längre sammanhängande planteringsytor. Respektive fickas längd ska vara minst 18 meter för att möjliggöra drift och bredden på samtliga angöringsfickor är 2,75 meter enligt riktlinjer i Gata Stockholm. Skyddszon mellan angöring och gång- och cykelbana ska enligt Gata Stockholm vara 1,05 meter. Angöringsytorna placeras så att det i möjligaste mån går att tillgodose stadens riktlinjer om 10 meter till huvudentré. Där det inte kan efterlevas uppnås 25 meter i enlighet BBR. Förslaget utformas så att det finns minst en PRH-plats och 15 meter angöring per bostadshus. Övrig PRH kan lösas

i parkeringsgaraget. Uppställning för avfallhämtning ska ske så nära miljörummen som möjligt. För att ytterligare stärka karaktären av ett urbant stråk samt för att få ner skalan i gaturummet föreslås att träd planteras längs sträckan i ytorna mellan angöringsfickorna samt i eventuellt även i plattform vid busshållplats.

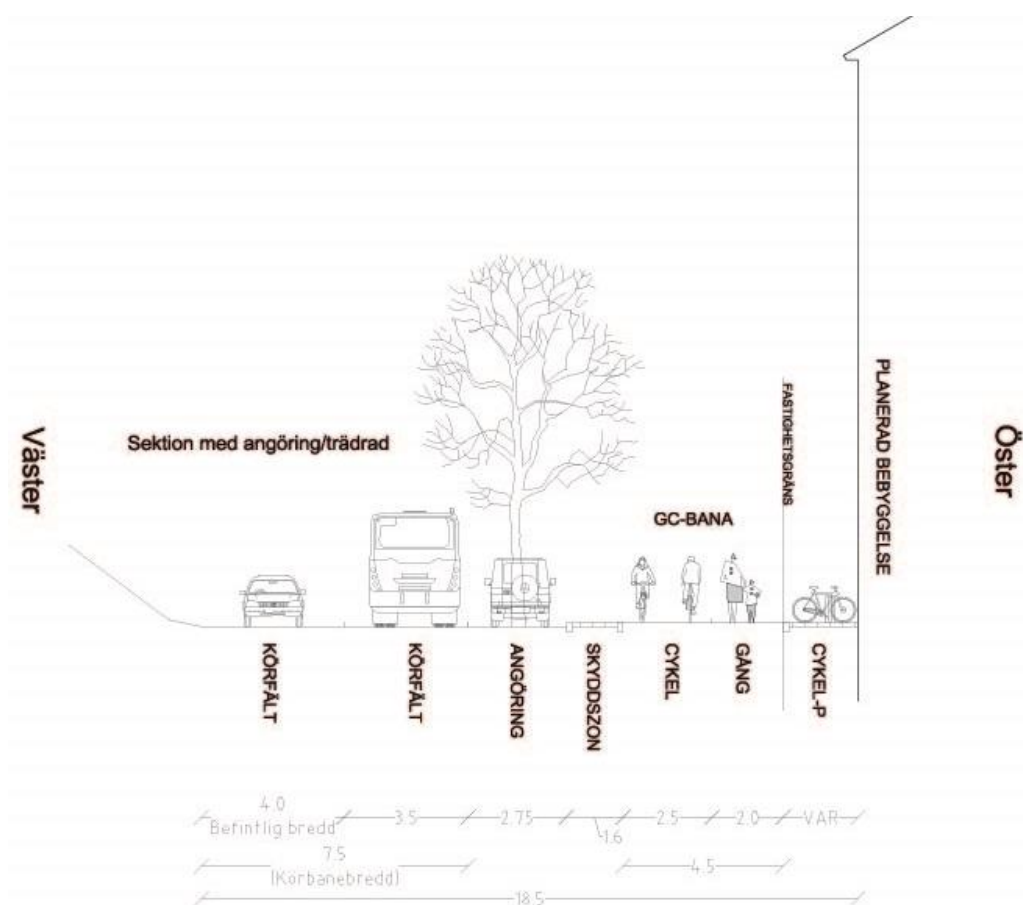


Illustration över ny gatusektion för Växthusvägen. Bild: Tyréns.

Skälbyvägen

Korsningen vid Skälbyvägen – Växthusvägen föreslås hastighetssäkras i samtliga riktningar för att säkerställa trafiksäkra korsningspunkter för oskyddade trafikanter. Därtill utgörs Växthusvägen av en relativt lång, rak och bred körbana längs planområdet vilket också motiverar en tydlig hastighetssäkring. Då korsningen trafikeras av linjebustrafik i samtliga riktningar dimensioneras korsningen för 15 meters boggibuss. Körspår har kontrollerats för denna fordonstyp i samtliga relationer i korsningen. För att främja låga hastigheter för motorfordon och skapa genare kopplingar för oskyddade trafikanter har korsningens utbredning minskats ner. Därtill har

även refuger införts i samtliga korsningsben för att öka tillgängligheten, tryggheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister. Väjningslinjen på Skälbyvägen föreslås en ny placering närmre Växthusvägen för att därigenom förbättra sikten. In- och utfarten till garaget har körspårstestats med personbil och bedöms fungera enligt utformningsförslaget.



Förslag till utformning av korsningen till Skälbyvägen. Här med upphöjd korsning. Bild: Tyréns.

Bilparkering

Det projektspecifika p-talet för den nya bebyggelsen har bestämts till 0,54 parkeringsplatser per lägenhet vilket motsvarar det lägesspecifika p-talet i Hässelby-Vällingby. Totalt så kan 108 p-platser tillskapas i underjordiskt parkeringsgarage med infart från Skälbyvägen. Byggaktören avser arbeta enligt riktlinjerna för grundnivån för gröna p-tal. Det kan innebära följande åtgärder:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resealternativ belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc.)

All tillkommande parkering ska ske i garaget som placeras i den södra delen av planområdet med in- och utfart mot Skälbyvägen. Byggaktören avser att Stockholm Parkering ska ansvara för

uthyrning av garageplatserna för vilka boende inom projektet har förtur. Möjligheten att bilda gemenskapshetsanläggning för garaget är säkerställt i plankartan.

Cykelparkering

Förslaget innehåller totalt 540 cykelplatser. 435 platser planeras utomhus och 105 platser inomhus.

Gång- och cykeltrafik

Ett huvudstråk för cykel går parallellt med Växthusvägen. I planförslaget så flyttas gång- och cykelbanan för att ge plats åt gatuparkering och får en ny bredd av 4,5 meter i enlighet med stadens riktlinjer för cykelpendlingsstråk. Cyklister separeras från gående med målad heldragen linje. Mellan angöring och cykelbana finns en skyddszon på 1,3 meter. På de delar av sträckan som inte har angöring föreslås en grön skyddsremsa på 4 till 4,5 meter, vilken möjliggör gräs eller trädplantering. Förbi busshållplatsens väderskydd blir skyddsavståndet 0,4 meter. För att ytterligare höja trafiksäkerheten vid busshållplatsen föreslås räcken mellan cykelbana och hållplatsen. En ny gång- och cykelväg föreslås från Växthusvägen in till Polarisvägen i Järfälla vilket innebär en förbättrad koppling över kommungränsen och underlättar rörelser mellan busshållplats och bostad. Vid korsningen till Skälbyvägen föreslås två nya gång- och cykel överfarter samt åtgärder för hastighetssäkring.

Kollektivtrafik

En förutsättning för utformningen av Växthusvägen har varit att inte påverka framkomligheten för kollektivtrafiken. Den cirka 90 meter långa fickan som idag inrymmer hållplatsläge samt uppställningsplats för reglering föreslås förlängas cirka 30 meter. Detta görs för att möjliggöra 15 meter angöring inom 25 meter från huvudentré i det sydligaste huset. Den befintliga inkörningssträckan till busshållplatsen är idag cirka 15 meter vilken bibehålls genom att stoppförbud införs mellan den nya angöringsplatsen och busshållplatsen. Bedömningen är att den åtgärden förbättrar för busstrafiken som ska till busshållplatsen. Trafikalstringen från projektet bedöms inte påverka framkomligheten på Växthusvägen.

Tillgänglighet

Angöring till bostäderna kommer dels ske från Växthusvägen och dels från garaget under bostadshusen. Nya angöringsplatser utmed Växthusvägen gör det möjligt att stanna inom tio meter från majoriteten av bostadsentréerna. För alla bostadsentréer uppnås BBRs krav om angöring inom 25 meter.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

Dagvatten från kvartersmarken föreslås hanteras genom anläggandet av växtbäddar för att fördröja och rena dagvatten. Växtbäddarna anläggs inom varje bostadsgård för att hantera dagvatten från tak- och gårdsytor. Ett makadamdike längsmed planområdets östra kant föreslås för vidare fördröjning och avledning innan anslutning till ledningsnät intill Växthusvägen. Dagvatten från varje delområde leds till dagvattennät, förutom det norra kvarteret som föreslås infiltrera i intilliggande lågpunkt i naturmark. Gårdsytor inom kvartersmarken föreslås i så stor utsträckning som möjligt utformas med genomsläppliga material så som grönytor, grus och plattsättning. Totalt beräknas en volym motsvarande 210 m³ fördröjas och renas inom kvartersmarken. För allmän platsmark görs endast mindre justeringar jämfört med befintlig situation.

Vattenförsörjning, spillvatten

En ny vattenpumpstation krävs i anslutning till den nya bebyggelsen. Den föreslås placeras i korsningen Växthusvägen och Skälbyvägen.

Energiförsörjning

En ny elnätstation planeras i anslutning till den nya bebyggelsen. Elnätstationen behöver ligga så nära mitten av området som möjligt för att kunna nyttjas av den nya bebyggelsen. Därtill har områdets topografi, skyddsavstånd till bebyggelse samt möjligheten att angöra elnätstationen beaktats. Byggrätten begränsas till en våning.

Avfallshantering

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

Räddningstjänst

Bostadshusen ska utföras med TR2-trapphus.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

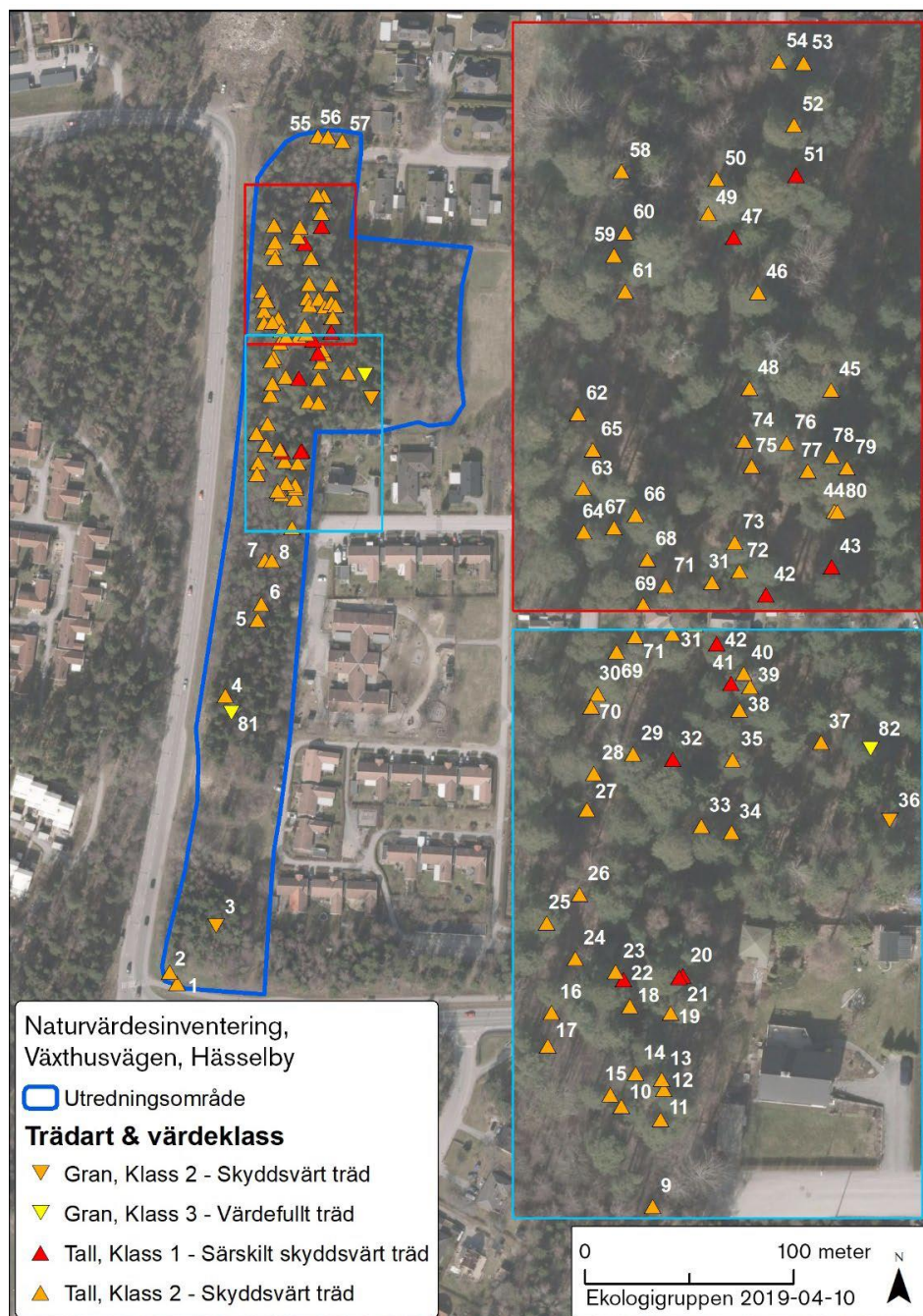
Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planområdet ingår i kärnområde för ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) samt potentiellt habitatnätverk för groddjur. Naturvärdesinventering och groddjursinventering har utförts inom planområdet. Totalt har sju naturvärdesområden identifierats varav ett område bedöms ha *högt* naturvärde vilket är den näst högsta klassningen som ingår i inventeringen.

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

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



Inventering och klassificering av träd. Bild: Ekologigruppen.

Trädinventeringen visar att förekomsten av skyddsvärda träd sammanfaller med den del av planområdet som föreslås bevaras som natur. Fyra av åtta tallar som bedömts som särskilt skyddsvärda är placerade på kvartersmark. Placeringen av husen, samt de markarbeten som krävs innebär att det finns goda möjligheter att träden kan stå kvar inom kvartersmarken. Bedömningen är att planförslaget som helhet innebär att skyddsvärda miljöer värnas.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger till största del inom delavrinningsområdet som avrinner till recipienten Mälaren-Görväln (SE659044-160864). Ett mindre område i den norra delen av planområdet avleds tekniskt till recipienten Bällstaån (SE658718-161866). Mälaren-Görväln och Bällstaån omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) som anger kraven för den ekologiska och kemiska statusen för recipienter enligt vattendirektivet.

MKN för Mälaren-Görväln är att uppnå god kemiskt status samt god ekologisk status till 2021. Undantag finns för kadmium, bly, antracen samt tributyltennfyöreningar som har förlängd tidsfrist till 2027. MKN för Bällstaån är att uppnå god kemiskt status samt god ekologisk status till 2027.

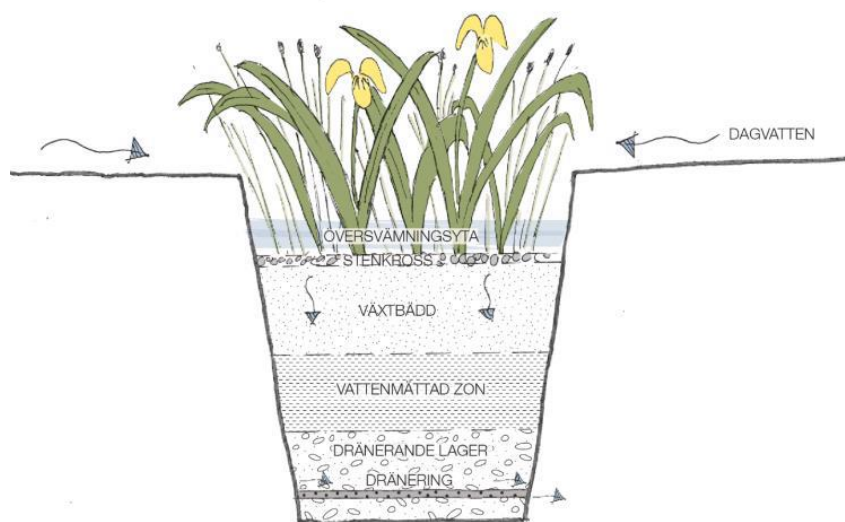
Åtgärdsnivå

Med hänsyn till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Enligt Stockholm stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering vid ny- och större ombyggnation ska föroreningsbelastningen från dagvattnet minskas med 70-80 % för att undvika en försämring av miljökvalitetsnormerna i recipienterna. Detta svarar till att cirka 90 % av dagvattnets årsvolym ska fördröjas och renas, vilket uppnås genom att dimensionera hållbara dagvattensystem med en våtvolum på 20 mm per ytenhet. Slutligen är en förutsättning för en hållbar dagvattenhantering att den uppfyller miljökrav samt att dess investerings- och driftkostnader är proportionell med tjänligheten. För det aktuella planförslaget har fördröjningsvolymen beräknats efter att ett framtida flöde vid ett 10-årsregn inte ökar jämfört med dagens situation. Det innebär en fördröjningsvolym motsvarande 210 m³ vilket överskrider åtgärdsnivån.

Åtgärdsförslag

Den befintliga markanvändningen består av heltäckande skogsmark. Markanvändningen efter exploatering kommer innebära att området blir mer hårdgjort, vilket leder till ökade dagvattenflöden och belastning av föroreningar. För att fördröja och rena dagvatten från planområdet föreslås gårdsytor inom kvartersmarken i så stor utsträckning som möjligt utformas med genomsläppliga material så som grönytor, grus och plattsättning

vilket regleras i plankartan (b1). Dagvattenanläggningar föreslås i form av regnbäddar samt ett makadamdike i östra delen av planområdet. Regnbädden utformas med en nedsänkning från omkringliggande marknivå samt ett underliggande filtermaterial. I botten anläggs en dräneringsledning. Vegetationstak på mindre byggnader utgör ett komplement till reningen vilket regleras i plankartan (f4). Totalt ska 210 m³ fördröjas och renas inom planområdet. De ytor som krävs för dagvattenanläggningar kan med god marginal genomföras inom aktuell detaljplan. För allmän plats görs endast mindre justeringar och åtgärdsnivån har inte bedömts behöva tillämpas. De skelettjordar som planeras längs Växthusvägen bedöms med god marginal ändå uppfylla kravet för åtgärdsnivån med en ökad reningsgrad jämfört med befintlig situation.



Principskiss för utformning av regnbädd. Bild: Norconsult.

MKN

Vid exploatering med de föreslagna reningsåtgärderna minskar samtliga föroreningshalter jämfört med nuläget, förutom för fosfor (P) och kväve (N) som har liknande nivå som idag. Föroreningsmängderna av fosfor, kväve och koppar beräknas öka något vilket till stor del beror på det ökade flödet från planområdet. Gällande koppar utgår beräkningen från en sammanvägd schablon för många olika taktyper där bland annat koppartak ingår. Genom att undvika koppertak blir troligtvis detta värde lägre än redovisat.

Givet exploateringen som planförslaget innebär och de åtgärder som föreslås, bedöms att den påverkan som detaljplanen medför som skälig i relation till miljökrav samt drift- och

anläggningskostnader. Vid exploatering på naturmark är det ofrånkomligt att föroreningsmängderna från planområdet som helhet ökar då de befintliga är mycket låga. I det här fallet rör det sig om mycket små mängder av föroreningar och näringsämnen som eventuellt skulle nå recipienten. Att tillföra extra steg i reningen bedöms inte påverka föroreningsmängderna då reningseffekten avtar. Generellt föreslås växtlighet i föreslagna växtbäddar som har stort upptag av kväve och fosfor samt att undvika byggmaterial så som koppartak. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planområdet utgör en mycket liten del av hela avrinningsområdet till de båda recipienterna. Området ligger inte heller i direkt anslutning till recipienterna vilket innebär att en stor del av föroreningsämnen från planområdet inte når recipienten. Planerad exploatering inom planområdet bedöms därför inte leda till en försämring av recipienternas status, eller motverka att MKN kan uppnås.

Stadsbild

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

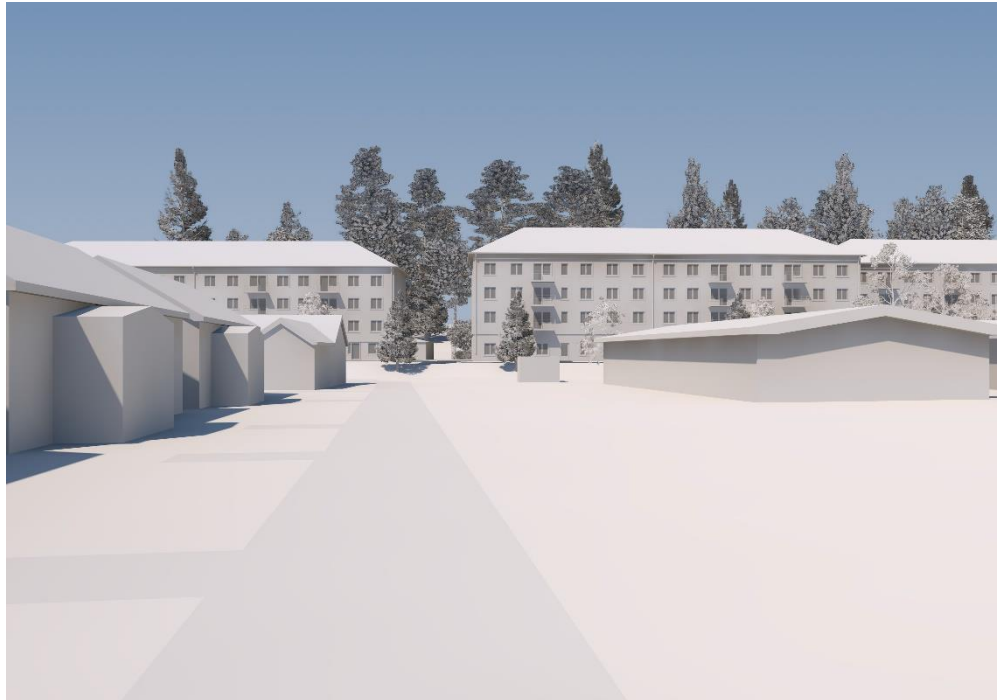
Hässelby villastad

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

Skälby

Skälby har i likhet med Hässelby villastad en tydlig småhuskaraktär. Planområdet utgör idag en distans mellan befintliga villor och Växthusvägen och bildar en grön skärm. Planförslaget kommer att vara synligt från närliggande fastigheter och gator vilket innebär en stor förändring i ett lokalt

sammanhang. Den nya bebyggelsen bedöms inte ha stor påverkan på Skälby som helhet.



Perspektiv från Zenitvägens samfällighet med förskolan till höger i bild. Bild: Vera Arkitekter.



Perspektiv från Polarisvägen. Bild: Vera Arkitekter.



Perspektiv från Stenbockens väg. Bild: Vera Arkitekter.

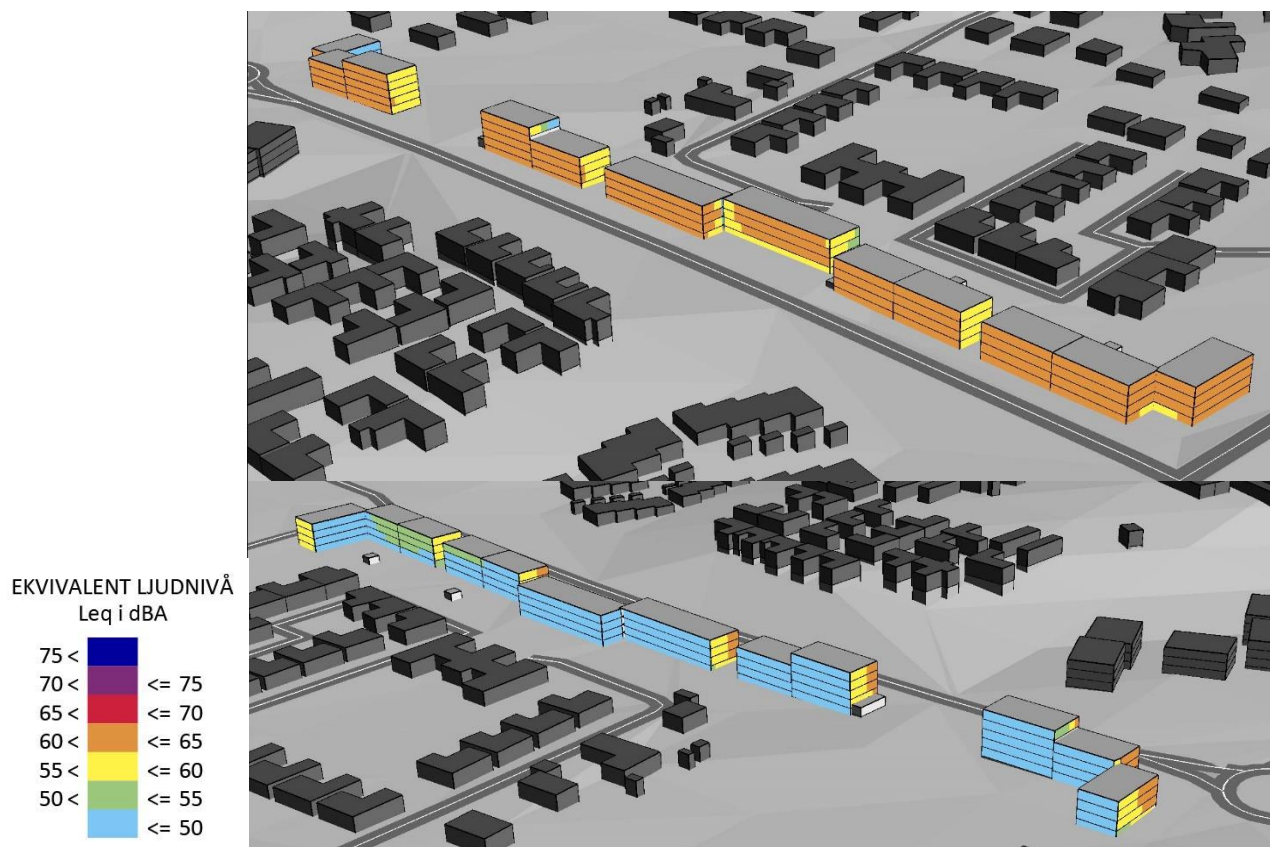
Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Störningar och risker

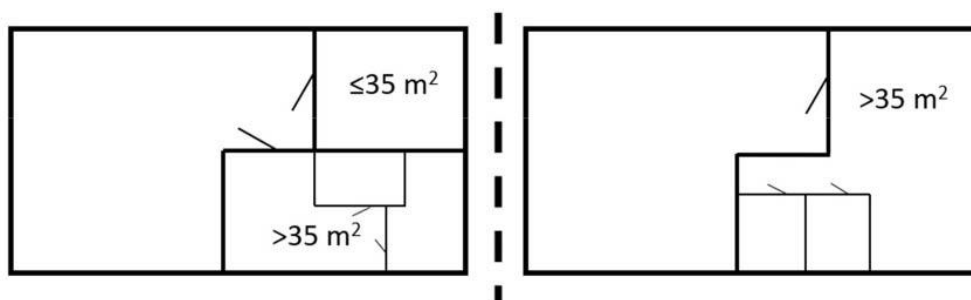
Buller

Området utsätts för trafikbuller från Växthusvägen och inga andra bullerkällor har identifierats som påverkar planområdet. Ljudnivåer för ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafiken har beräknats för den planerade bebyggelsen. Utredningen visar att fasad mot Växthusvägen får ljudnivåer som överstiger 60 dBA och som mest uppgår till 65 dBA. Detta innebär att genomgående lägenheter med tillgång till tyst sida med en ekvivalent ljudnivå som understiger 55 dBA för hälften av boningsrummen, alternativt lägenheter med en maximal storlek av 35 m², är ett krav för att följa trafikbullerförordningen. För fasad som vetter bort från Växthusvägen är den ekvivalenta ljudnivån högst 53 dBA och den maximala ljudnivån som högst 64 dBA vilket möjliggör för genomgående planlösning.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vid mest utsatta fasad mot Växthusvägen är ljudnivån mellan 60-65 dBA. För fasad som vetter bort från Växthusvägen är ljudnivån som mest 53 dBA men i merparten av området är ljudnivån lägre än 50 dBA.

Växthusvägen



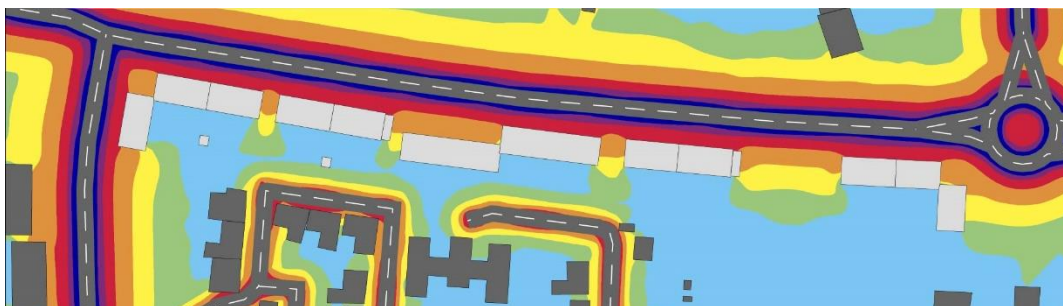
Alternativa planlösningar för att hantera bullersituationen i enlighet med trafikbullerförordningen. Enkelsidig lägenhet som är mindre än 35 m² kan placeras där ljudnivån är mellan 60 och 65 dBA. I annat fall krävs genomgången lägenheter där hälften av boningsrummen placeras mot tyst sida där bullernivån understiger 55 dBA.

För bostadsgårdarna visar utredningen att gemensamma uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån understiger 50 dBA och den maximala ljudnivån understiger 70 dBA kan anordnas i

anslutning till alla bostadskvarteren. Bostadsgårdarna bör utformas så att gemensamma uteplatser placeras där ljudnivån ligger inom riktvärdena.



Utbredning för ekvivalent ljudnivå. Blå områden lämpar sig för gemensam uteplats med en ljudnivå som understiger 50 dBA.



Utbredning för maximal ljudnivå. Blå och gröna områden lämpar sig för gemensam uteplats med en maximal ljudnivå som understiger 70 dBA.

I den södra delen av planområdet finns en busshållplats som kan innebära att närliggande bostäder utsätts för lågfrekvent buller vilket bör beaktas.

Bullersituationen inom planområdet har beaktats och placeringen av husen innebär att avskärmning av buller uppnås på ett tillfredsställande sätt. Sammantaget bedöms förutsättningarna för att uppnå en bra ljudmiljö i enlighet med trafikbullerförordningen som goda.

Översvämningsrisker

I norra delen av området finns en lågpunkt dit en mindre del av planområdet samt delar norr om planområdet avrinner. Denna lågpunkt avvattnas österut längs Stenbocken väg och vidare i sydvästlig riktning mot ett lågområde öster om planområdet. Karteringen visar inte på några rinnvägar från lågområdet, vilket tyder på att dagvatten blir stående inom detta. Stående vatten inom området orsakar ingen skada på omgivande bebyggelse. Inom planområdets södra del förekommer endast mindre rinnvägar och översvämningsytor vid skyfall.

Planförslaget möjliggör för ytliga avrinningsvägar vilka i stora drag följer de naturliga rinnvägarna. Inom södra delen av området planeras ett underbyggt parkeringsgarage med infart från Skälbyvägen. Genom att höjdsätta området så att vatten avleds via rinnstråket öster om den nya bebyggelsen samt eventuellt anlägga diket med tät botten bedöms risken för översvämnning i garaget vid skyfall som låg. Generellt bedöms risken för stående vatten med skador på byggnader inom eller utanför planområdet som låg.

Markföroreningar

Två jordprover har i den miljötekniska markundersökningen visats överstiga Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Det rör sig om ett prov med halter av kobolt och ett prov med halter av kvicksilver, som överskrider KM. Inför eller under bygg- eller anläggningsskedet bör kompletterande undersökningar utföras för att avgränsa föroreningen och säkerställa att halterna i jord inte överstiger generella riktvärden samt för att eventuella överskottsmassor hanteras på ett miljömässigt korrekt sätt. Hantering av förorenade massor ska anmälas enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Miljöförvaltningen har i samband med samrådet bedömt att ingen större risk finns för människor eller miljö och att de inväntar anmälan om efterbehandling av förorenat område.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget har bedömts utifrån hur närliggande fastigheter påverkas vad gäller ljusförhållanden och lokalklimat. I sol- och skuggstudierna visar resultatet att de fastigheter som ligger närmast planområdet fortsatt kommer att ha goda ljusförhållanden under förmiddag och tidig eftermiddag. Beroende på årstid kommer den största negativa påverkan vara mindre solljus under sen eftermiddag och kväll. Den främsta

anledningen till den negativa påverkan är höjden på tillkommande bebyggelse i kombination med att de ligger i direkt anslutning till befintliga fastigheter. De befintliga fastigheterna har tidigare delvis skuggats av trädriddån vid Växthusvägen och hur det därmed skiljer sig mellan planförslaget och dagens förhållanden har inte kunna simuleras. Att närliggande fastigheter påverkas av planförslaget är ofrånkomligt och måste normalt sett accepteras för att stadens bostadsmål ska kunna uppnås. Nyttan av de tillkommande bostäderna i området bedöms överväga den negativa påverkan som planförslaget innebär för enskilda fastighetsägare.

Vårdagjämning kl 12.00



Vårdagjämning kl 15.00



*Sol- och skuggförhållanden vid vårdagjämning, kl 12.00 och kl 15.00.
Bild: Vera Arkitekter.*

20 juni kl 15.00



20 juni kl 18.00



Sol- och skuggförhållanden den 20 juni, kl 15.00 och kl 18.00. Bild: Vera Arkitekter.

Barnkonsekvenser

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

medför bättre möjligheter för barn och unga att röra sig trafiksäkert till målpunkter på båda sidor av Växthusvägen.

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

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Granskning 22 september 2021 – 19 oktober 2021

Godkännande 9 december 2021

Antagande mars 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

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

Huvudmannaskap

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

Avtal

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

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 2001-17301-54, Pl 7015 och Stadsplan för Hässelby villastad helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna

- Hässelby Villastad 28:1, som ägs av Stockholms kommun
- Hässelby Villastad 29:9, som ägs av Stockholms kommun
- Hässelby Villastad 40:21, som ägs av Stockholms kommun
- Hässelby Villastad 40:2, som ägs av Stockholms kommun

Användning av mark

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

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (i huvudsak bostäder) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering av Hässelby Villastad 28:1, Hässelby Villastad 29:9 och Hässelby Villastad 40:21. Genom avstyckning och fastighetsreglering (marköverföring) av Hässelby Villastad 28:1, 29:9 och 40:20 kan två nya fastigheter för teknisk anläggning (elnätstation och vattenpumpstation bildas).

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

Gemensamhetsanlägg

Avsikten är att bilda en gemensamhetsanläggning för ett gemensamt underjordiskt garage (g-område på plankartan) för de tillkommande bostäderna inom planområdet. Prövning sker i samband med lantmåteriförrättning.

Ledningsrätter

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

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär utbyggnad av ledningsnätet och en ny vattenpumpstation.

Gatukostnader

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

Ersättning vid försäljning

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

Fastighetsbildning

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

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

El och tele m.m.

Planförslaget kräver en ny elnätstation.

Grönkompensation

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, el/tele och fjärrvärme

Planförslaget innebär en utbyggnad av vatten- och avloppsnätet och anläggandet av en vattenpumpstation. Ledningsnätet för fjärrvärme behöver byggas ut för att ansluta de nya bostäderna. En ny elnätstation krävs för att försörja bostäderna inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det planen fått laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Alexander Hansson Göl
Stadsplanerare